

Konzeptvorschlag: Wohnen an der Kokenmühle

Ein Beitrag zu einer nachhaltigen, bezahlbaren und lebenswerten Innenstadtentwicklung in Lingen

1. Ausgangslage

Das Areal „Alter Viehmarkt / An der Kokenmühle“ liegt in **besten Innenstadtlage** von Lingen – eingerahmt von gewachsenen Wohngebieten im Nordwesten und Südwesten sowie den Grünflächen rund um die Kokenmühle.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans Nr. 203 sieht vor, einen Teil des Geländes als **Gemeinbedarfsfläche** „Hochschule“ festzusetzen. Nach allen vorliegenden Informationen besteht hierfür jedoch kein realer Bedarf.

Der Jahresabschluss 2023 der Hochschule Osnabrück zeigt eindeutig, dass der **Flächenbedarf der Hochschule stagniert bzw. rückläufig** ist. Dieses Bild hat Herr Prof. Dr. Schmeemann, Präsident der Hochschule Osnabrück, in einem persönlichen Gespräch im Wesentlichen bestätigt. Lediglich für die Theaterpädagogen wird mittelfristig Ersatzfläche gesucht – ein Bedarf, der an anderer Stelle deutlich einfacher gedeckt werden kann.

2. Hochschulentwicklung: Konzentration statt Streuung

Für mögliche Erweiterungen der Hochschule Osnabrück steht an der Kaiserstraße planungsrechtlich **gesichertes Bauland** für schätzungsweise 6.000 – 7.000 m² Nutzfläche zur Verfügung – auf Grundstücken der Stadt bzw. der Stadtwerke.

Diese Flächen sind:

- funktional optimal angebunden an den bestehenden Campus im ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerk,
- baulich erschlossen,

- und ermöglichen eine konzentrierte, effiziente Weiterentwicklung ohne Zersplitterung des Standorts.

Für forschungsnahe Einrichtungen bietet zudem der entstehende IT-Campus in Lingen-Laxten ideale Bedingungen.

Die Stadt verfolgt dort selbst das Ziel einer engen Kooperation von Hochschule, Wirtschaft und Technologieunternehmen – der logische Ort für angewandte Forschung und Innovationspartnerschaften.

Damit ist die künftige Entwicklung der Hochschule vollständig abgedeckt – durch die Kaiserstraße für Lehre und Verwaltung, und durch den IT-Campus für Forschung und Transfer.

3. Warum das Areal „An der Kokenmühle“ für Wohnen prädestiniert ist

Das Areal liegt mitten in einem grünen, ruhigen und gleichzeitig zentralen Umfeld. Mit seiner parkähnlichen Lage, Anbindung an bestehende Wohnquartiere und fußläufiger Distanz zur Innenstadt sowie zum Bahnhof bzw. ZOB bietet es eine einmalige Chance für innenstadtnahes, bezahlbares Wohnen.

Statt weiterer ungenutzter Hochschulreserven könnten hier 2.500 – 3.000 m² Wohnfläche entstehen – das entspricht bis zu 60 neuen Wohneinheiten für Lingerer jeden Alters.

Das Quartier soll bewusst eine **Mischung aus Wohnungen für ältere und jüngere Menschen** schaffen. Während kompakte, barrierefreie Wohnungen (40-50 m²) gezielt älteren Menschen den Umzug aus zu groß gewordenen Häusern erleichtern, bieten moderne Apartments jüngeren Berufstätigen und kleinen Familien attraktiven innerstädtischen Wohnraum. Diese bewusste Durchmischung fördert gegenseitige Unterstützung, soziale Teilhabe und verhindert Vereinsamung – zentrale Faktoren für die physische und psychische Gesundheit im Alter.

Im Zentrum des Areals könnte ein **gemeinschaftlicher Quartiershof** entstehen – ein geschützter, halböffentlicher Raum, der als Begegnungsort für alle Bewohner dient. Besonders für Alleinlebende, die oft unter Isolation leiden, bietet ein solcher Ort niedrigschwellige Möglichkeiten zur sozialen Teilhabe: gemeinsame Nachmittage, Nachbarschaftshilfe, kleine Feste oder einfach die Möglichkeit zum ungezwungenen Gespräch. Der Quartiershof könnte auch Raum für kleine Nachbarschaftsangebote bieten – ein zentrales Element der „**Sorgenden Gemeinschaft**“, die älteren Menschen ein längeres, selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung ermöglicht.

Da sich die Grundstücke überwiegend im Eigentum der Stadt befinden, lässt sich hier kommunal gesteuerter, sozial ausgewogener Wohnraum schaffen. Durch Erbbaurecht, Kooperationen mit sozialen Bauträgern oder Belegungsbindungen kann die Stadt sicherstellen, dass ein substantieller Anteil der Wohnungen **dauerhaft bezahlbar** bleibt – bei Mieten, die auch für Rentner mit kleinen Renten tragbar sind.

Das Konzept sieht ein autofreies, durchgrüntes Quartier vor, das Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Aufenthaltsqualität vereint:

- **Autofrei** durch die fußläufige Anbindung an Bahnhof und Busbahnhof, Nahversorgung und Fußgängerzone; wenige Stellplätze erforderlich, Fokus auf Fuß- und Radverkehr.
- **Bezahlbar**, da die Stadt über Erbbaurecht oder Kooperationen mit sozialen Bauträgern Einfluss auf die Mietstruktur behalten kann.
- **Altersgerecht**, mit barrierefreien Wohnungen, kurzen Wegen und einem sozialen Netzwerk im Quartier.
- **Parkähnliche Umgebung**, die Erholung und Lebensqualität für alle Generationen bietet.
- **Lebendig**, durch den Quartiershof als Begegnungsort, Nachbarschaftstreffpunkte und kleine Dienstleistungsflächen.

4. Chancen für das VHS-Gebäude

Das bestehende VHS-Gebäude im Plangebiet könnte möglicherweise als **Teil des Konzepts** umgenutzt und integriert werden. Die bauliche Struktur bietet Potenzial für Maisonette-Apartments oder kompakte Stadtwohnungen.

Auch könnten hier Co-Working-Flächen entstehen, die bewusst für **gemeinsames Arbeiten und Lernen** von Jung und Alt vorgehalten werden. Z.B. um älteren Menschen den Zugang zur Digitalen Welt durch Jüngere zu ermöglichen.

Die Schaper Wohnkonzept GmbH ist bereit, gemeinsam mit der Stadt eine Machbarkeitsstudie hierzu zu erarbeiten.

So könnte ein **identitätsstiftendes Gebäude erhalten** und gleichzeitig dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden – nachhaltig, Stadtbildverträglich und wirtschaftlich sinnvoll.

5. Verbindung mit dem Kokenmühlen-Areal

Das unmittelbar angrenzende Gelände der Kokenmühle sollte gemeinsam mit dem Alten Viehmarkt entwickelt werden. Beide Flächen bilden eine **städtebauliche Einheit**, deren abgestimmte Planung eine zusammenhängende innerstädtische Grünlandschaft entstehen lassen kann. So ließe sich ein einzigartiger Freiraumverbund schaffen, der Wohnen, Natur und Stadtleben miteinander verbindet – ein Vorzeigeprojekt für eine grüne, klimaresiliente Innenstadt.

6. Integration des Projekts Stadtherz® – eine Win-Win-Situation

Das geplante Projekt „Stadtherz® Lingen“ fügt sich ideal in das Leitbild „Wohnen an der Kokenmühle“ ein. Es steht für kompakte, hochwertige Apartments, die innerstädtisches Wohnen mit nachhaltiger Architektur und digitalem Betrieb verbinden.

Im Stadtherz® werden vor allem Singles leben, die für Studium, Ausbildung oder Beruf nach Lingen kommen – oft aus anderen Regionen Deutschlands oder dem Ausland. Gerade diese Gruppe ist besonders auf soziale Kontakte und **Vernetzung** angewiesen. Das Stadtherz® wird deshalb bewusst auch als Begegnungsort konzipiert, der Jung und Alt, Alteingesessene und Neubürger zusammenbringt:

- **Internationale Bewohner** bringen neue Perspektiven und Lebendigkeit ins Quartier – während gleichzeitig ältere Bewohner ihnen beim Ankommen helfen und lokales Wissen weitergeben können
- **Gegenseitiger Nutzen:** Jüngere Bewohner können älteren bei digitalen Themen oder kleineren Hilfestellungen zur Seite stehen; ältere Bewohner bieten Lebenserfahrung, Kontakte und soziale Einbindung

Diese bewusste Mischung **verhindert sowohl die Isolation** zugewanderter und vorübergehend in Lingen lebender Singles als auch die Vereinsamung älterer Alleinlebender. Der Quartiershof und das Stadtherz® ergänzen sich dabei als zwei Pole eines sozialen Netzwerks: Der Quartiershof als ruhiger, geschützter Begegnungsraum für alle – das Stadtherz® als urbaner, lebendiger Ankerpunkt, der Lingen mit der Welt verbindet.

Als direkter Nachbar und Teil des geplanten Wohnensembles kann das Stadtherz®:

- städtebaulichen Impulscharakter entfalten,
- Investorenvertrauen und städtische Planungssicherheit stärken,
- durch seine internationale Bewohnerschaft kulturelle Vielfalt ins Quartier bringen,
- junge Menschen als „Kümmerer“ im informellen Sinne ins Quartier integrieren,
- und durch seine Gestaltung und Nutzung die Qualität des gesamten Quartiers anheben.

Für die Stadt und alle Beteiligten entsteht eine Win-Win-Situation:

Ein **zukunftsweisendes Wohnquartier** kann realisiert werden, das öffentliches Interesse (bezahlbares, altersgerechtes Wohnen) mit privatem Engagement (Stadtherz®) verbindet – ganz im Sinne einer modernen, partnerschaftlichen Stadtentwicklung. Das Stadtherz® ist dabei nicht Selbstzweck, sondern funktionaler Bestandteil eines sozialen Quartierskonzepts, das niemanden zurücklässt.

7. Fazit und Vorschlag

- Der Hochschulbedarf ist vollständig gedeckt; zusätzliche **Vorratsflächen sind nicht erforderlich.**
- An der Kaiserstraße können weitere 6.000–7.000 m² Nutzfläche realisiert werden; forschungsbezogene Nutzungen gehören in den IT-Campus.
- Auf dem Areal An der Kokenmühle können stattdessen 2.500–3.000 m² **bezahlbare Wohnfläche** entstehen.
- Das bestehende **VHS-Gebäude kann sinnvoll umgenutzt** werden.
- Die gemeinsame Entwicklung von Viehmarkt und Kokenmühle schafft eine einmalige, zusammenhängende **innenstädtische Grün- und Wohnlandschaft.**
- Mit dem Projekt Stadtherz® als Impulsgeber entsteht eine Win-Win-Situation für Stadt, Bürger und Investoren.

Unser Vorschlag

Der Bebauungsplan Nr. 203 sollte überarbeitet werden, sodass die derzeit als „Gemeinbedarf (Hochschule)“ vorgesehenen Flächen künftig als Urbanes Gebiet mit Schwerpunkt Wohnen ausgewiesen werden.

Unter dem Leitbild „Wohnen an der Kokenmühle“ entsteht ein autofreies, grünes und sozial durchmischtes Quartier, das bezahlbaren Wohnraum schafft, auf Autos verzichten kann, städtebaulich überzeugt und mit dem Projekt Stadtherz® eine glaubwürdige, investitionsstarke Basis erhält.

Konzept: Wohnen an der Kokenmühle



© Schaper Wohnkonzept GmbH 2025