

Bevorzuge uns auf Google (<https://www.google.com/preferences/source?q=https://www.iz.de>)

Ins Lokviertel fließen 1,5 Mrd. Euro

Von **Friedhelm Feldhaus** aus Ausgabe **IZ 36/2026** (<https://www.iz.de/service/epaper/2026-09-03/immobilienzeitung>)
Donnerstag, 03. September 2026

Quelle: Lokviertel Entwicklungsgesellschaft mbH



Der Masterplan für das Lokviertel in Osnabrück steht, einen B-Plan gibt es auch. Es soll schnell gebaut werden. (</news/media/46/Der-Masterp-fr-das-Lokvier-in-Osnab-ste-ein-B-Pla--456851.jpeg>)

Osnabrück. Eine Gesellschaft der Aloys und Brigitte Coppenrath Stiftung hat die Mehrheit am Entwicklungsprojekt Lokviertel nahe dem Osnabrücker Hauptbahnhof an den Bremer Entwickler Justus Grosse abgegeben.

Burkhard Bojajian hat es eilig. Bis 2032 soll das 22 ha große Areal des Lokviertels – durchpflügt vom inzwischen wieder abgezogenen Kampfmittelräumdienst – mit 330.000 qm Bruttogrundfläche (BGF) und Investitionen von 1,5 Mrd. Euro entwickelt sein. Auf dem früheren Güterbahnhof ist der Bau von 2.000 Wohneinheiten und genug Raum für Gewerbe und Gastronomie vorgesehen. Dazu kommen ein zentraler Park und Angebote für Energieversorgung und Mobilität. Am Eingang des Quartiers gibt es im revitalisierten Ringlokschuppen seit 2024 das Coppenrath Innovation Centre (CIC), in dem primär zur künstlichen Intelligenz gearbeitet wird.

Bojajian ist Geschäftsführer der Lokviertel Entwicklungsgesellschaft, die mittels eines Asset-Deals zum 1. September in die Rechte und Pflichten der bisherigen Eigentümerin Lok-Viertel OS eingetreten ist. Mit 85% ist Justus Grosse Real Estate Mehrheitsgesellschafter der Lokviertel Entwicklungsgesellschaft. 15% hält CIC Projects, eine 100%ige Tochter der Aloys

und Brigitte Copenrath Stiftung. CIC Projects hatte 100% an der bisherigen Eigentümergesellschaft Lok-Viertel OS gehalten. Bojazian war schon seit April dieses Jahres als Generalbevollmächtigter der Lok-Viertel OS als operativ Projektverantwortlicher tätig. Zudem ist er geschäftsführender Gesellschafter von Justus Grosse Real Estate.

"Wir haben vor gut neun Jahren das 20 ha große Tabakquartier in Bremen gekauft und sind annähernd fertig", erläutert Bojazian im Gespräch mit der Immobilien Zeitung (IZ) die frei werdenden Kapazitäten des Entwicklers und seine Berechnung zur Fertigstellung des Lokviertels in sechs Jahren. "Drei der neun Jahre für das Tabakviertel hat die Baurechtschaffung gedauert. Für das Lokviertel liegt der B-Plan bereits vor."

Justus Grosse sei der unternehmerische Partner, der die Kompetenz habe, aus großen, ehemals gewerblich genutzten Flächen lebendige Stadtquartiere zu machen, erklärt Felix Osterheider, Vorstandsvorsitzender der Aloys und Brigitte Copenrath Stiftung und Vorsitzender des Beirats der neuen Gesellschaft, im Gespräch mit der IZ. Der Kontakt zu Justus Grosse sei auf der Expo Real 2025 geknüpft worden. Die Stiftung werde das Projekt aber weiter aktiv begleiten und die Kontakte zu Stadt und Land pflegen.

Noch 2026 soll mit dem Bau einer Mobilitätsstation begonnen werden. 2027 soll Baustart für die Lok-Viertel-Höfe sein – das erste Projekt von Justus Grosse im Lokviertel mit 102 Eigentumswohnungen. Auch andere Entwickler haben sich bereits Flächen gesichert. So plant der Meppener Entwickler Pro Urban, ab 2027 rund 300 Apartments zu bauen. Fox Living will rund 300 möblierte Apartments errichten. Die Genossenschaft Weiche plant 80 preisgedämpfte und öffentlich geförderte Wohnungen. Nach dem städtebaulichen Vertrag liegt die Quote öffentlich geförderten Wohnungsbaus bei nur 10%. "Es kann sein, dass wir die Quote übererfüllen", so Bojazian.

Ein weiterer Nutzer ist das katholische Stephanswerk, das im Lokviertel seine neue Zentrale mit Büroflächen und Quartierstreffpunkt errichten will. Dass rund 100.000 qm Gewerbe im Stadtviertel vorgesehen sind, macht dem Entwickler keine Sorge. "Büroflächen sind eher untergeordnet." Es gehe vielmehr etwa um ein Rechenzentrum, eine Energiezentrale, zwei Mobilitätsstationen oder Flächen für medizinische Nutzungen.

Anfang August wurde eine durch das benachbarte VW-Werk kurz vor Fristablauf angestrenzte vorsorgliche Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan für das Lokviertel zurückgezogen, die die Entwicklung um Jahre hätte verzögern können. VW fürchtete Klagen der künftigen Nachbarn gegen den gegebenenfalls vom Werk ausgehenden Lärm. Unter Beteiligung von Ministerpräsident Olaf Lies (SPD) und Osnabrücks Oberbürgermeisterin Katharina Pötter (CDU) wurde ein Vertrag verhandelt, der an die Hafencity-Klausel in Hamburg erinnert. Im Kern geht es darum, dass der Immissionspegel nicht – wie in der TA Lärm vorgesehen – außen vor, sondern im Inneren der Wohnung bei teilgeöffnetem Fenster erfasst wird.

Auch für VW ist diese Vereinbarung mit Blick auf die mögliche Übernahme des Osnabrücker Werks durch den israelischen Rüstungskonzern Rafael wichtig. "Wir haben das Thema durch starken Schulterschluss mit Land und Stadt binnen zwei Wochen gelöst", betont Osterheide. "Jetzt haben wir ein gedeihliches Verhältnis mit VW." Denn für VW oder den künftigen Eigentümer sei das Lokviertel durch den entstehenden Wohnraum oder die Infrastruktur wie die Kita attraktiv. Im September sei ein Treffen mit der neuen Werksleitung geplant.