

Konzept und Kosten vorgestellt

Genossenschaftsprojekt Weiche im Osnabrücker Lokviertel: Gründung 2025, Einzug ab 2027

Von Karin C. Punghorst | 23.08.2025, 05:45 Uhr



Blick in die Zukunft: So soll das neue Wohnhaus der Genossenschaft Weiche im Lokviertel aussehen.

FOTO: ARCHITEKTURBÜRO THIEL

Im neuen Lokviertel entsteht ein genossenschaftliches Wohnprojekt mit rund 70 Einheiten. Die Gründung der Weiche eG ist für dieses Jahr geplant. Bezugsfertig sollen die Wohnungen ab 2027 sein – so sehen sie aus und das

werden sie kosten.

Viele Stühle sind leer geblieben bei der zweiten Informationsveranstaltung zum genossenschaftlichen Wohnen im zukünftigen Lokviertel. Rund 35 Interessenten waren ins Innovatorium des Coppenrath Innovation Centre gekommen, 15 Teilnehmer waren online zugeschaltet.

Die Genossenschaft Weiche eG befindet sich noch im Gründungsprozess. Hinter der Idee stehen drei Partner: die Bochumer Bank GLS, das Münsteraner Architekturbüro Thiel und die KVL Projektentwicklung Plus aus München.

LESEN SIE AUCH

Halbjahreszahlen

**Mehr
Baugenehmigungen
in Deutschland –
aber nur bei einem
bestimmten
Wohnungstyp**



Antwort auf

Bauvoranfrage

**Fast drei Jahre
nach dem Antrag:
Post von der
Stadt Lingen für
Landwirt Greve
in Laxten**



Kritik an Konzept: [Mieterverein Osnabrück zu Genossenschaft Weiche im Lokviertel: „Mir fehlt hier das Soziale!“](#)





Jetzt abonnieren:

Kulturbeutel – so geht Freizeit in Osnabrück und Umgebung

Feste, Konzerte, Kino, Comedy, Lesungen, Ausstellungen – die Liste der Freizeitangebote in Osnabrück und Umgebung ist lang. Damit Sie den Überblick behalten, gibt es mittwochs unseren Veranstaltungsnewsletter "Kulturbeutel".

fx.ost@t-online.de

Jetzt kostenlos abonnieren

Mit Klick auf den Button bestellen Sie den kostenlosen Newsletter. Mit der Bestellung stimmen Sie den [Datenschutzhinweisen](#) zu.

Genossenschaft Weiche in Osnabrück: Gründung 2025

Für rund 25 Millionen Euro soll ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Gemeinschaftsinnenhof, Dachterrasse, 70 Wohneinheiten und Gewerbefläche im Erdgeschoss auf dem Baufeld 06 des Lokviertel-Areals entstehen. Geworben wird damit, „nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen.

„Wir wollen irgendwann den Staffelstab übergeben“, fasste Projektentwickler Christoph Thiel am Ende seiner Ausführungen zusammen. Noch in diesem Jahr soll die Gründung der Genossenschaft und der damit verbundene Eintrag bei Gericht erfolgen. Dafür muss zunächst eine Satzung erarbeitet werden.



Viele Stühle waren bei der Informationsveranstaltung im Coppenrath Innovation Centre in Osnabrück leer geblieben. FOTO: PHILIPP HÜLSMANN

Osnabrücker können in Arbeitsgruppen mitgestalten

Damit das gelingt, ist es wichtig, „dass sich jetzt viele an der Arbeitsgruppe Satzung beteiligen“, erklärte Thiel. Weitere Arbeitsgruppen gibt es für die Themen Architektur, Wohnungsbelegung und Gemeinschaftsflächen.

Um Mitreden und Mitgestalten zu können, muss man Mitglied in der Genossenschaft sein. 250 hätten Interesse gemeldet, 17 Personen hätten verbindlich zugesagt. Die Aufnahmegebühr beträgt 1000 Euro.

MEHR INFORMATIONEN:

In Osnabrück entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs das Lokviertel. Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung im Juli 2025 einstimmig für den [Bebauungsplan des Lokviertels votiert](#). Etwa 3500 Menschen sollen dort wohnen, Hunderte arbeiten. [Es soll richtungsweisend sein für urbanes und innovatives Bauen mit ökologischen Standards](#). Dafür muss das Areal zunächst von [Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg geräumt werden](#).

Zum genossenschaftlichen Wohnprojekt Weiche gibt es Kostenkalkulationen zu Mieten und Genossenschaftsanteilen sowie weitere Informationen auf der [Internetseite des Genossenschaftsprojekts Weiche](#).

So sehen die Wohnungen aus: Bäder sind innenliegend

Angeboten werden acht Wohnungsgrößen von 50 bis 110 Quadratmeter. In der jeweiligen Wohnungsmitte ist die Technik verortet, das heißt die Bäder sind innenliegend ohne Fenster, „aber mit einer sehr guten Belüftungsanlage“, versicherte Ben Griesche vom Architekturbüro Thiel.

Auf dem Dach soll es Photovoltaikflächen geben als auch gemeinsame Aufenthaltsflächen, unter anderem wäre neben Sitzgelegenheiten zum Beispiel ein Sandkasten für Kinder denkbar.

Kein Keller, bodentiefe Fenster, Schallschutz

Das gesamte Haus besteht aus Holz, mit einer Betonplatte

als Fundament. Einen Keller gibt es nicht. Die Fassade wird grau lasiert, Kunststofffenster in Dreifachverglasung sind bodentief geplant. Jede Wohnung hat einen Balkon.

Und wie sieht es mit der Hellhörigkeit aus, wollte ein Teilnehmer wissen. „Die wird es nicht geben“, versprach Thiel. Beim Tritt- und Luftschallschutz, etwa wenn Musik gehört wird, „werden alle DIN-Vorgaben eingehalten – da können Sie sich sicher sein.“

Wann kommt die Anbindung an den Stadtteil Schinkel?

Nachfragen stellten die Zuhörer aber vor allem zu den Themen Zeitplanung, Finanzierung und der Anbindung des Lokviertels an den Stadtteil Schinkel. „Mir sind die Rahmenbedingungen wichtig, wann kommt die geplante Brücke für Fußgänger und Radfahrer?“, fragte ein Teilnehmer.

Die Entwürfe für das Lokviertel sehen vor, dass im Nordosten eine Brücke in den Schinkel führt. „Wird es so lange dauern wie die drei Jahre an der Hamburger Straße?“, lautete die Nachfrage. Eine Antwort konnte Thiel nicht geben und verwies an die Stadt, die dafür zuständig sei. Er versprach jedoch, dass eine Anfrage gestellt und das Ergebnis mitgeteilt werde.

So hoch sind Einlage und Miete

Das Mehrfamilienhaus soll nachhaltigen und bezahlbaren

Wohnraum bieten – für alle zukünftigen Genossen. 70 Prozent der Wohnungen sollen eigenfinanziert werden. 30 Prozent der Wohnungen sind für Menschen mit Wohnberechtigungsschein vorgesehen, die eine Förderung bekommen.

Für die frei finanzierten Wohnungen ist die Miete für die ersten zehn Jahre auf 13,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt. Der Genossenschaftsanteil, also die Einlage für das Projekt, errechnet sich nach der Größe der Wohnung und beträgt 1700 Euro pro Quadratmeter.

25 bis 30 Prozent des Genossenschaftsanteils werden für Grundstückssicherung und Planungsleistungen abgerufen. Der Hauptanteil wird mit Beginn der Bauphase benötigt, um die Gesamtfinanzierung abzuschließen. Bei einem Auszug würden die gezahlten Genossenschaftsanteile zum geleisteten Nominalwert erstattet, Zuwächse verblieben in der Genossenschaft.