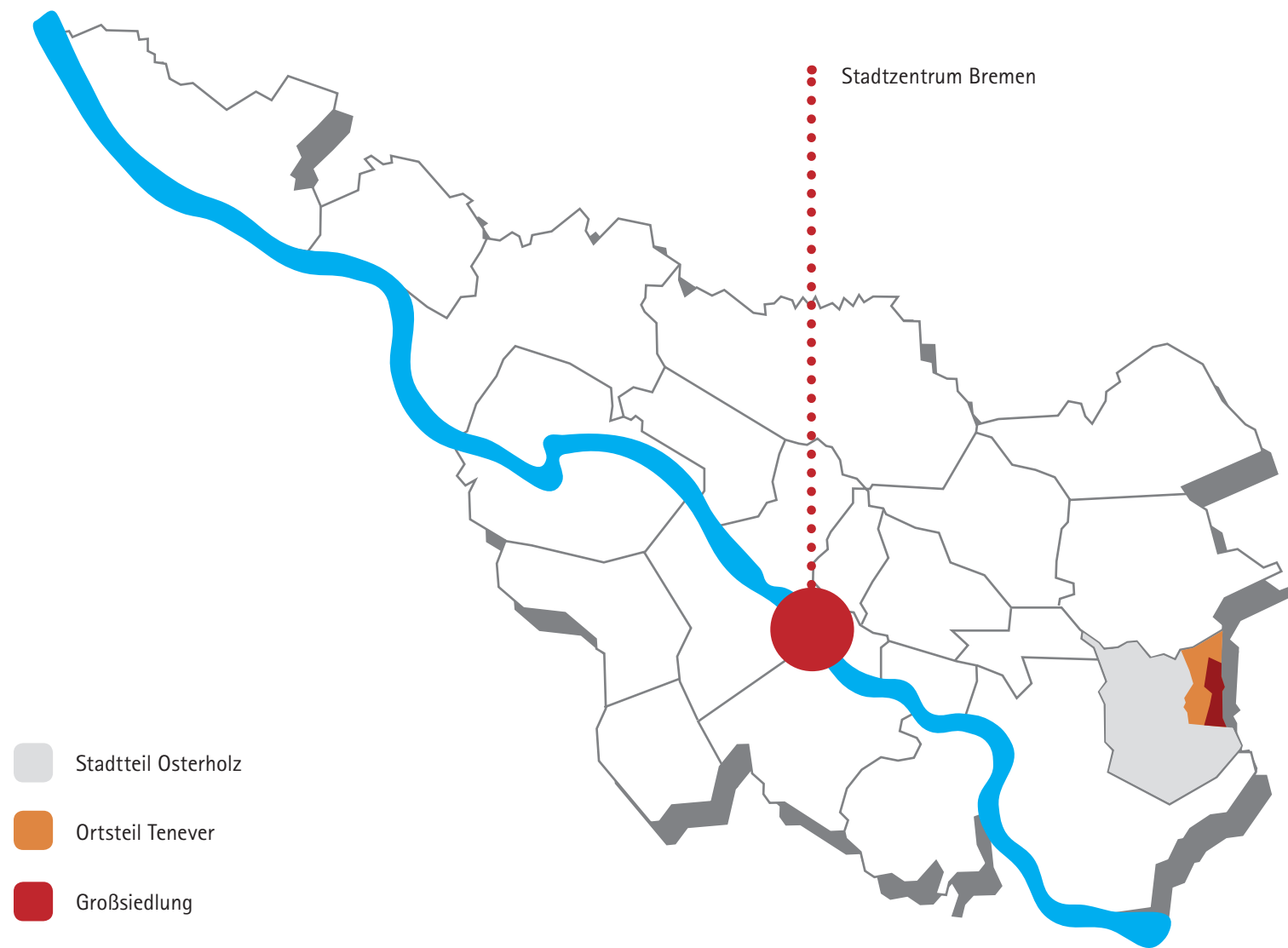




Bremen > Osterholz > Tenever >  
umdenken > umbauen > 0Te

Vom Demonstrativbauvorhaben  
zum Pilotprojekt im Stadtumbau West

# Inhaltsverzeichnis



Wohngebiet im Wandel .....	4
1970: Das Experiment .....	8
Veränderungen .....	12
Nachbesserung .....	15
Neue Bedingungen .....	19
Der Weg zum Umbau .....	21
Standortqualität statt Flächenquantität .....	29
Rückbau .....	31
Weniger ist mehr .....	38
Auf den Boden gestellt .....	41
Modernisierung .....	47
Grün für alle .....	51
Linie 1 .....	55
Zentrum .....	56
Schwimmen lernen .....	58
OTe ist anders als Tenever .....	59
Zukunft: Nordquartier .....	63
Impressum .....	64



# Wohngebiet im Wandel

Wer Anfang der 1970er Jahre die Stadt Bremen im Osten auf der Autobahn passierte, geriet ins Staunen: Zwischen Wiesen und Feldern wuchs eine neue Silhouette heran. Nach der Zauberformel „Urbanität durch Dichte“ sollte hier, am östlichen Bremer Stadtrand, mit einem Demonstrativbauvorhaben die Vision vom Wohnungs- und Städtebau der Zukunft Wirklichkeit werden. Auch heute, rund 30 Jahre später, geht es an gleicher Stelle um ambitionierte Modelle städtischen Wohnens und Zusammenlebens. In einem kooperativen Prozess konnte Ende 2007 das erste und größte Pilotprojekt im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) im Forschungsfeld „Stadtumbau West“ im Wesentlichen beendet werden.

Die Großsiedlung in Osterholz-Tenever blickt dabei auf eine kurze, wechselvolle Geschichte in einer Zeit des rasanten Umbruchs von Stadt und Gesellschaft zurück.

Vor dem Hintergrund der durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges verursachten Wohnungsnot mussten rasch große Mengen an bezahlbarem Wohnraum hergestellt werden. Um der akuten Not zu begegnen, setzte man auf Quantität. Die Stadtentwicklung der 1950er und 1960er Jahre bedeutete im Wohnungsbau zunächst rasche Versorgung mit Wohnraum in den vom Krieg zerstörten Stadtgebieten. Mit dem Wachstum der Städte ging auch ein neuer Wohlstand einher. Im Zuge der zu Ende gehenden Wiederaufbauphase und der prosperierenden Entwicklung der Bundesrepublik rückte Mitte der 1960er Jahre die aktive räumliche Planung stärker ins Blickfeld der Politik. Das bisher praktizierte Wiederaufbaumuster konnte angesichts der Entwicklungskräfte den Ansprüchen nicht mehr gerecht werden. Bevölkerungszuwachs und die damit verbundenen, expandierenden Städte, steigender Wohnungsbedarf und zunehmende Motorisierung stellten gewaltige Herausforderungen dar. Ein Ergebnis dieser dynamischen Prozesse war die Entwicklung von Großsiedlungen wie der in Bremen Osterholz-Tenever. Flexibel, aktiv, kommunikativ und mobil lauteten die Schlüsselworte für jene Form von Urbanität, die hier für aufstrebende, dynamische und junge Familien verwirklicht werden sollte.

Doch es kam anders: Der Stil wurde als kalt empfunden, der feste Glaube in die immerwährende Prosperität geriet spätestens unter dem Eindruck der Ölkrise von 1973 ins Wanken. Tenever befand sich noch im Rohbau, als die Entscheidungsträger Zweifel am Erfolg des Bremer „Klein Manhattan“ hegten.

Eine Entscheidungsgrundlage für seine Errichtung, die Annahme eines rasanten Bevölkerungswachstums, musste zwischenzeitlich korrigiert werden.

Der „Pillenknick“ war in aller Munde. Vor dem Hintergrund des fehlenden Bedarfes – erstmals musste ein Wohnungsunternehmen mit Anzeigen um Mieter für Bauten des sozialen Wohnungsbaus werben – wurde das Bauvorhaben Tenever gestoppt.

Jenseits der Entwicklungen in Tenever erfolgte bereits die Abkehr von der Großform und ein Hinwenden zum menschlichen Maßstab. Der Sichtbeton geriet schnell in Verruf. Bereits seit Anfang der 1970er Jahre wurde kleinteiligen Funktionsmischungen und der Belebung historischer Stadtgebiete wachsende Beachtung geschenkt. Dieser Trend zur objektbezogenen und erhaltenden Erneuerung, die Einbeziehung von Wohnungsbestand und Stadtbildpflege war eine Antwort auf den durchgreifenden Wandel der Lebensverhältnisse im sozialen und wirtschaftlichen Bereich. Der Städtebau wurde vor neue Aufgaben gestellt. Mit dem Städtebauförderungsgesetz von 1971 fanden die neuen Anforderungen schließlich ihren Niederschlag in der Gesetzgebung.







Im Jahr 1999 nahm die Gesellschaft für deutsche Sprache den Begriff „Globalisierung“ in die Sammlung der bedeutendsten Wörter des ausgehenden Jahrhunderts auf. Während viele Metropolen im Rahmen der damit verbundenen Entwicklungen ungebremsst wuchsen, verloren andere Großstädte zunehmend an wirtschaftlicher Bedeutung. Schlagworte wie „Überalterung“ und „demographischer Wandel“ erreichten die öffentliche Diskussion. Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ reagierte der Bund ab dem Jahr 2002 erstmals auf das Überangebot von Wohnraum in den ostdeutschen Ländern. An der Entwicklung eines Pendants für den Westen der Republik war auch die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, die größte Wohnungsgesellschaft im Land Bremen, beteiligt: Im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ konnte die Großsiedlung in Osterholz-Tenever als Pilotprojekt wieder über die Grenzen Bremens hinaus auf sich aufmerksam machen. Gesucht wurden Lösungen, um der Kulminierung sozialer, kultureller, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Probleme Herr zu werden.

Grundlage für einen umfassenden Umbau von Großsiedlungen war die Fortentwicklung des damaligen Städtebauförderungsgesetzes: Mit der Verankerung der Maßnahmen der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus im Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) fanden die aktuellen Anforderungen an die Stadtentwicklung wiederum ihren Niederschlag in der Gesetzgebung.

Im Gegensatz zu den Stadterweiterungsprojekten der Vergangenheit hatte man es in Osterholz-Tenever nun allerdings mit einer anderen Herausforderung zu tun: Konnten die Bauherren damals aufgrund der Rahmenbedingungen „idealtypische Modellanlagen“ realisieren, bestand bereits mit dem Aufkeimen der ersten Schwierigkeiten in Tenever ein komplexes Geflecht von Akteuren und Interessen. Für eine positive Entwicklung mussten alle Beteiligten Ziele verabreden und einen Konsens finden. Vor dem Hintergrund der sich rasch verstärkenden Problemlagen im Quartier war das kein leichtes Unterfangen.

„Der Mittelwert einer Zahlenreihe ist zwar immer größer als ihr kleinster, aber kleiner als ihr größter Wert.“  
(Eigen/Winkler, Das Spiel – Naturgesetze steuern den Zufall)







„In Bremen wird jetzt nicht mehr auf der grünen Wiese gebaut, es ist Schluss mit den Großbauvorhaben.“  
(Zitat des damaligen Bausenators Hans Stefan Seifritz, Weser-Kurier vom 13.06.1975)

Die Hochhausbauweise – in Bremen als Wohnform durch das elegante Aalto Hochhaus in der Neuen Vahr bekannt geworden – überstieg mit einer Geschossflächenzahl von 1,96 den geltenden Grundwert von 1,2 erheblich. Die winkelförmige Anordnung der Gebäude ließ fast geschlossene Innenhöfe entstehen, die Erschließung der Wohnungen erfolgte durch die in 4,50 Meter Höhe geführte, bandartige Fußgängerebene, den Kommunikationsbereich. So sollte das urbane Lebensgefühl vermittelt werden, welches die Siedlungsstrukturen des Wiederaufbaus vermissen ließen.

Doch bereits während der Bauphase geriet das Vorhaben in die Kritik: Die erst kürzlich gepriesenen Qualitätsmerkmale wurden in Frage gestellt. Mit zwei grundsätzlichen Entscheidungen wurde eine vom damaligen Bremer Bausenator Seifritz im Frühjahr 1973 verhängte Denkpause beendet: Die Zahl der zu errichtenden Wohnungen wurde nahezu auf das ursprünglich geplante Maß von ca. 2.600 Wohnungen für rund 7.700 Bewohner zurückgefahren. Gemeinbedarfseinrichtungen sollten für eine zusätzliche Aufwertung und für die Urbanität sorgen, die einmal seitens der Planer mit dem Bauvorhaben verbunden war. Im sogenannten Zentralbereich, der durch den Baustopp nun an den südlichen Rand der Wohnsiedlung gerückt war, entstanden ein Hallenbad, eine Begegnungsstätte für Senioren, ein Jugendfreizeitheim, ein Ärztehaus, ein Einkaufszentrum sowie der Marktplatz. Mit dieser besonders guten Versorgung wollte man der Siedlung als Wohnstandort eine Chance am Markt geben.

Trotz dieser deutlichen Korrektur sollte das Demonstrativbauvorhaben rasch zu einem Problemfall werden.



... rückten diese später zu langgezogenen Komplexen zusammen.  
Das SIN plante die rund 4.500 Wohnungen in Gebäuden mit bis zu 22 Stockwerken. Südlich der Koblenzer Straße wurde das Vorhaben nicht mehr weitergeführt.



## Veränderungen

Mit der Großsiedlung eine Antwort auf die damaligen stadtentwicklungspolitischen Fragen gefunden zu haben, ist Illusion geblieben. Der Lorbeer der einstigen architektonischen Offensive ist, falls jemals vorhanden, schnell verwelkt. Die Erkenntnis, dass Tenever den Anfang vom Ende der großen Stadterweiterungsprojekte machte, ist für die, die mit den sich verschärfenden Problemen umgehen und leben mussten, wenig tröstlich.



Aber es waren nicht nur der fehlende menschliche Maßstab oder die Stadtrandlage, die dafür sorgten, dass die Entwicklung in Tenever auch nach der „Denkpause“ nicht nach Wunsch verlief: Entgegen dem formulierten Planungsziel wurden alle Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet. Den Festsetzungen des sozialen Wohnungsbaus folgend wurden die Mieter regelmäßig einer Einkommensüberprüfung unterzogen. War das Einkommen über festgelegte Grenzwerte gestiegen, verringerten sich die kommunalen Mietzuschüsse. Die aus diesem Vorgang resultierenden Mieterhöhungen führten – auch vor dem Hintergrund eines bereits entspannten Wohnungsmarktes – vielfach zum Auszug der ökonomisch besser gestellten Familien, weil die erhöhten Mieten dann auch über der Marktmiete lagen. Die weitere Entwicklung wich immer weiter von der erhofften Mieterstruktur ab. In den 1980er Jahren stieg die Zahl der Haushalte, die abhängig waren von staatlichen Hilfen, ebenso rasch an wie die Arbeitslosigkeit. Fluktuation und enorme Leerstände waren die Folgen für die Wohnungswirtschaft.

Das Jahr 1983 ist für die Entwicklung bremischer Stadterneuerung von besonderer Bedeutung: Während im Bremer Westen die Schließung der Großwerft A.G. Weser mit dem Verlust von mehreren tausend Arbeitsplätzen für einen Paukenschlag in den umliegenden Ortsteilen und am Bremer Arbeitsmarkt sorgte, begann im Bremer Osten ein Prozess, der ein Quartier schleichend aus den Fugen geraten ließ: Die Eigentümergesellschaften, die das Quartier gebaut hatten, trennten sich ganz oder teilweise von ihren Beständen. Es begann die Zeit spekulativer Eigentümerwechsel, die Anfang der 1990er Jahre mit dem Erwerb großer Wohnungsbestände durch den Hannoveraner Architekten Krause ihren Höhepunkt fand.

Infolge der deutschen Wiedervereinigung und der Öffnung Osteuropas entschwand in vielen westdeutschen Großsiedlungen der Druck auf die Eigentümer, nachhaltig in ihre Bestände zu investieren. Die vermehrte Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum sorgte vorübergehend für eine wohnungswirtschaftliche Stabilisierung, konnte allerdings die Abwärtsspirale nur vorübergehend kaschieren. Auch Osterholz-Tenever konnte das Stigma eines Ghettos nicht loswerden. Die Bremer assoziierten in erster Linie zunehmende Überfremdung und Kriminalität mit der Siedlung, ohne diese selbst zu kennen. Fernsehanstalten entdeckten hier eine geeignete Kulisse für die Verfilmung von Krimiserien.

### Eigentumsverteilung nach Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Fertigstellung 1976

Neue Heimat Bremen	1.494
NWDS	880
Bremer Bauunion	279
Gesamt	2.653

### Eigentumsverteilung 1983

Neue Heimat Bremen	847
Volksfürsorge	919
Victoria-Versicherungen	269
Evangelische Ruhegehaltskasse	107
Versicherungen und Fonds	511
Gesamt	2.653



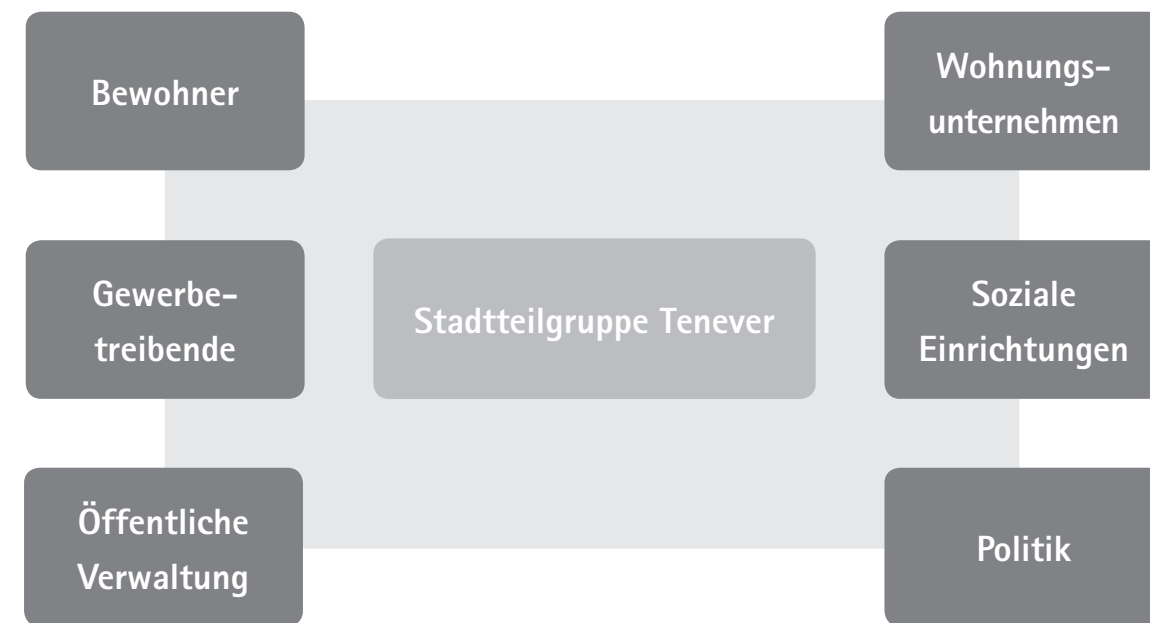


## Nachbesserung

„In Osterholz stehen die Zeichen auf Sturm“, schrieb der Weser-Kurier bereits am 18.09.1978. Auf Mieter-versammlungen wurde die Problematik der Mietenentwicklung diskutiert. Bereits wenige Jahre später folgten erste Vorschläge für eine Sanierung des Quartiers. Die Bewohneraktivitäten verstärkten sich und die Stadt Bremen reagierte mit dem Programm „Nachbesserung von Großsiedlungen“, einer gemeinsamen Aktion von Bau- und Sozialverwaltung. Mit diesem Erneuerungsprogramm sollte den baulichen, städtebaulichen, sozialen und kulturellen Defiziten Tenevers begegnet werden. Die Entwicklung sozialer Einrichtungen und die Aufwertung des Wohnumfeldes standen dabei im Vordergrund. Der Beschluss des Programms aus dem Jahr 1989 bedeutete für Tenever aber nicht nur die Möglichkeit, ein Konzept mit rund 70 Einzelmaßnahmen und einem Fördervolumen von ca. 7,5 Mio. DM umzusetzen. Es entwickelte sich vielmehr eine Kultur der Kommunikation und der Ausgestaltung gemeinsamer Ziele. Plattform dieser neuen Art der Kommunikation war die Stadtteilgruppe, in der ab 1989 die Belange des Quartiers erörtert wurden. Wurde die erste Sitzung der Stadtteilgruppe noch morgens um neun Uhr mit ausgesuchten Personen durchgeführt, setzte rasch eine Umorientierung ein: Bereits wenige Sitzungen später tagte man öffentlich. Entscheidungen wurden nicht mehr im Zentrum der Stadt, sondern in der Peripherie und damit am Ort des Geschehens, getroffen. Das fortan praktizierte Verfahren führte nicht nur zu zunehmender Kommunikation im Gebiet, es verhalf Tenever auch zu einer neuen Aufmerksamkeit in der Stadt und weit über die Grenzen Bremens hinaus.

„Demokratie heißt  
Entscheidung durch  
die Betroffenen.“ (Carl  
Friedrich von Weizsäcker)

## Die Stadtteilgruppe als Kommunikationsplattform und Scharnier für Entscheidungen



Die Zuspitzung der Probleme führte – verbunden mit der Hoffnung auf eine Trendwende – auch zu einem Ausbau der Handlungsmöglichkeiten.

Zur Stabilisierung der Bewohnerschaft konnte die GEWOBA mit der Stadt Bremen 1998 Verträge für sogenannte Sozialfenster abschließen. Waren für den Bezug der einst geförderten Wohnungen bisher Einkommensgrenzen zu berücksichtigen, so konnte hiervon nun Abstand genommen werden. Die bisher einkommensabhängigen Aufwendungszuschüsse wurden festgeschrieben. Zukünftig sollten alle Haushalte unabhängig von ihrem sozialen Status nach Tenever ziehen – oder dort bleiben können.

Beinahe zeitgleich reagierte man auf Bundes- und Landesebene auf das zunehmende Problem der überforderten Nachbarschaften. Mit dem Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ erhielt die Städtebauförderung eine neue Programmkomponente. In Bremen wurden 1998 die positiven Erfahrungen langfristig angelegter und integrierter Stadtentwicklungspolitik im Programm „WiN – Wohnen in Nachbarschaften“ gebündelt. Beide Programme haben identische Zielsetzungen und wurden deshalb eng miteinander verknüpft. Der Anlass war für Tenever nichts Neues: Wirtschaftliche und gesellschaftliche Umbrüche schlagen sich in ohnehin benachteiligten Quartieren schneller nieder als anderswo. Die neuen Ansätze der Programme trugen aber der Erkenntnis Rechnung, dass die Interventionen zur Verbesserung ihre Wirkung nur entfalten konnten, wenn sich eine von gegenseitigem Respekt geprägte Konstellation zwischen der öffentlichen Hand, den Eigentümern, den lokalen Akteuren und den Bewohnern weiter entwickeln konnte. Für Tenever wurden mit den Programmen nicht nur neue Politikfelder mobilisiert und die Möglichkeit konsumtiver Förderung eingeführt. Grundlage für die Vergabe von Mitteln aus beiden Programmen war die gemeinsame Entscheidung in der Stadtteilgruppe. Das Konsens-Prinzip, erstmals im Rahmen der Nachbesserung eingeführt, gab dabei allen Beteiligten ein Veto-Recht. Die weitere Stärkung der dezentralen Strukturen und Verantwortlichkeiten wurde zu einer wichtigen Säule der noch folgenden Entwicklungen.

Denn auch hinter den Kulissen wurde gearbeitet. Die Investitionen der GEWOBA in den eigenen Bestand drohten vor dem Hintergrund des weiteren Abrutschens des ganzen Quartiers zu verpuffen. Die enormen



## Neue Bedingungen

Die Wachstumseuphorie der vergangenen Jahrzehnte war längst verfliegen, die Sättigung des Wohnungsmarktes und die nachlassende Konjunktur erforderten eine Auseinandersetzung mit neuen Tatsachen. Die Korrektur der einstigen städtebaulichen Utopien gehörte zu den Neuorientierungen. Aufwertung, Umbau oder Abriss waren bereits Ende der 1980er Jahre diskutierte Szenarien, ging es um den zukünftigen Umgang mit den Großsiedlungen. Zehn Jahre später hatte sich Stadtpolitik auch mit sinkenden Einwohnerzahlen auseinanderzusetzen.

Für die GEWOBA bedeutete der Umgang mit diesen neuen Entwicklungen auch eine Anpassung des Selbstverständnisses. Waren bisher Erweiterung und Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Neubau von besonderem Interesse, stand vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung nun der Umgang mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum der Bemühungen. Hierzu gehörten Belange der Umwelt ebenso wie die Sozialverträglichkeit aller Maßnahmen – aber auch die wirtschaftliche Rechtfertigung gewann in der Wohnungswirtschaft zunehmend an Bedeutung.

Die Verschärfung der Probleme in Tenever stellte die GEWOBA zunehmend vor die Frage des weiteren Umgangs mit den rund 850 eigenen Wohnungen, die in ihrer Problematik eine besondere Rolle einnahmen. Dabei konnte es nicht nur um die wirtschaftliche Betrachtung einiger Gebäude gehen. Es betraf Wohnimmobilien, die Heimat mehrerer tausend Menschen und war damit eine soziale Herausforderung. Der Anteil des eigenen Bestandes in Tenever war mit einem Drittel aller Wohnungen der Großsiedlung allerdings zu klein, um die zukünftige Entwicklung des Quartiers im Alleingang zu gestalten.

Zielten – neben der Beseitigung kleinerer städtebaulicher Missstände – die bisherigen Versuche, die Entwicklungen im Gebiet umzudrehen, überwiegend auf die Funktion und den Zusammenhalt des Gemeinwesens ab, war schon nach einiger Zeit klar, dass nur ein massiverer Eingriff wirklich nachhaltig Wirkung zeigen konnte. Wenn auch der Forderung nach einem grundsätzlichen, umfangreicheren Sanierungsprogramm zunächst noch kein Konzept unterlegt war, waren die grundsätzlichen Themen klar: Nur die Beseitigung des schlechten baulichen Zustandes einer großen Anzahl von Wohnungen und die Stärkung der Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt würden die Entwicklungen umkehren können.





## Der Weg zum Umbau

Stabile Bewohnerstrukturen, intakte Nachbarschaften, bauliche und städtebauliche Aufwertung sowie Reduzierung auf attraktive Wohnungsbestände mit dauerhafter Vermarktungsfähigkeit, so lauteten die übergeordneten Entwicklungsziele für Tenever. Dass der erfolgreiche Prozess, der mit der Nachbesserung beschritten wurde, nicht ausreichen würde, bilanzierte die Stadtteilgruppe bereits vor der Krause-Insolvenz. Was allerdings das auch „von unten“ geforderte umfassende Sanierungsprogramm bedeuten würde, wurde vielen erst im Laufe der Entwicklung klar: Es ging nicht mehr nur um die Modernisierung der Wohnungsbestände, es ging auch um deren Verringerung!

Die GEWOBA initiierte mit einer Reihe von Partnern ein Projekt, mit dem die Großsiedlung Osterholz-Tenever rund 30 Jahre nach ihrem Bau wieder Schlagzeilen machte: Das Pilotprojekt im „Stadtumbau West“.

Parallel mit der Entwicklung in Bremen ging auch die Entwicklung auf Bundesebene einher. Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ hatte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen bereits die Initiative ergriffen, um die Attraktivität der ostdeutschen Kommunen als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken. Wesentlicher Bestandteil des Programms im Osten wurde – eingebettet in gesamtstädtische Strukturen – der Abriss von Plattenbausiedlungen. Das westliche Pendant zum „Stadtumbau Ost“ wurde nicht auf Großsiedlungen allein beschränkt. Die aus der Überlagerung von wirtschaftlichem Strukturwandel und demographischer Entwicklung folgenden siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen erforderten allerdings ebenfalls ein Gegensteuern der öffentlichen Hand.

Die Unterstützung der Bundesregierung erfolgte im Jahr 2002: Das Forschungsfeld „Stadtumbau West“ im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) diente der Vorbereitung des gleichnamigen regulären Programmbereichs der Städtebauförderung. Für Tenever bedeutete das nicht nur finanzielle Förderung durch den Bund, sondern auch wissenschaftliche Begleitung.

Mit „Stadtumbau“ wurde die Möglichkeit gegeben, in von Funktionsverlusten betroffenen Gebieten die städtebaulichen Strukturen zu verbessern. Die konkreten Aufgaben für den Umbau in Osterholz-Tenever ließen sich aus der Skizzierung der Situation im Jahr 2002 ableiten: Auswirkungen des demographischen

„Zur stabilen Stützung eines Körpers ist es notwendig, dass er mindestens drei Auflagepunkte hat, die nicht in einer Geraden liegen, ...“  
(Thomas Bernhard, Motto des Romans „Korrektur“)

### Eigentumsverteilung 2000

GEWOBA	847
Krause	1.416
Evangelische Ruhegehaltskasse	107
Andere	279
Gesamt	2.649

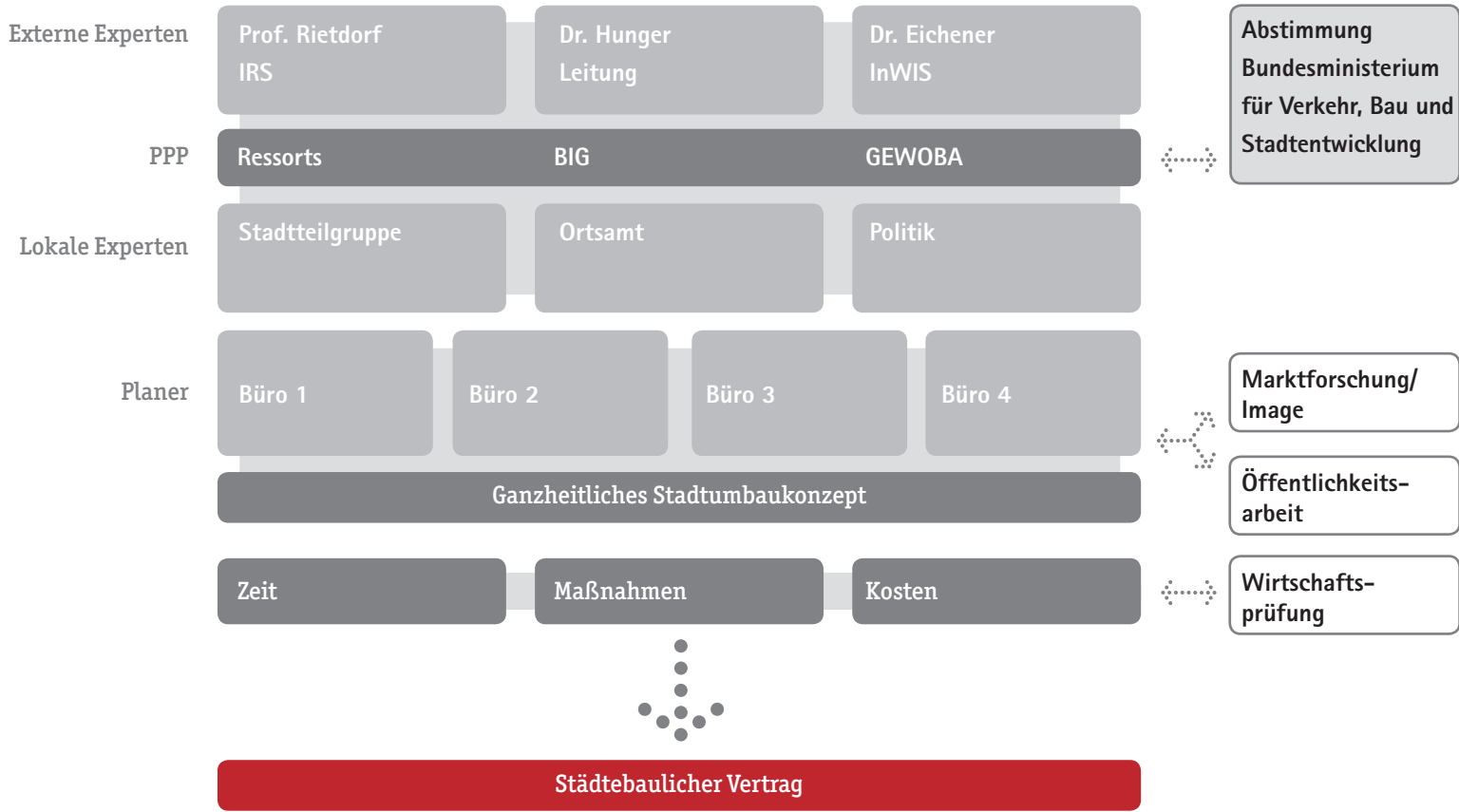
Mit der Chance eines Zugriffs auf die Krause-Bestände kam nun eine neue Dynamik in die Entwicklung: Politische Strömungen, die auf den Verkauf der GEWOBA abzielten, vermischten sich mit dem Wunsch, die GEWOBA solle diese Bestände ersteigern. Das war aus Sicht der GEWOBA nicht möglich. Ein alleiniger Ankauf und die daraus folgenden Investitionen hätten eine enorme Schwächung der Unternehmenssubstanz bedeutet. Die Verringerung der Investitionsmöglichkeiten in anderen Quartieren mit GEWOBA Beständen wären die Folge gewesen. Schnell war klar: Aus Sicht des Unternehmens konnte nichts unternommen werden, was nicht auch unternehmerisch zu rechtfertigen war. Auf der anderen Seite standen die enormen Aufwendungen für die notwendige städtebauliche Anpassung vor dem Hintergrund des angespannten Landeshaushaltes.

Dennoch: Im Jahr 2000 folgte der Beschluss des Senats der Freien Hansestadt Bremen, für die Siedlung ein Gesamtkonzept – das erste integrierte Stadtumbaukonzept in den alten Bundesländern – zu erarbeiten. Dazu gehörte auch, dass die Krause-Bestände in stabile Eigentumsverhältnisse überführt werden mussten. Entsprechend beauftragte der Senat die landeseigene Bremer Investitions-Gesellschaft mbH (BIG) und die GEWOBA, Verhandlungen mit den vier Gläubigerbanken über den Erwerb der gesamten Krause-Bestände aufzunehmen. Ziel war auch, zusätzliche private Partner in den weiteren Prozess einzubeziehen.

*Die Bevölkerungsentwicklung zum Jahrtausendwechsel: Der Ortsteil hat in den vergangenen fünf Jahren über 11 Prozent seiner Bewohner verloren, die Arbeitslosenquote lag bei rund 25 Prozent, weitere 28 Prozent der Bewohner lebten von der Sozialhilfe. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung lag bei über 27 Prozent, hinzu kamen ähnlich viele Aussiedler. 30 Prozent der Bevölkerung war unter 18 Jahre. Damit lag Tenever jeweils nicht nur deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, sondern war in seiner Struktur auch jünger, internationaler und ärmer.*



Vorbereitungsphase 2000 bis 2003



Wandels, die Konzentration sehr hoher Wohnungsleerstände, die Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen, Imageprobleme bis hin zur Stigmatisierung, hoher Instandhaltungsstau, sehr hohe Baudichte, funktionale und gestalterische Mängel an hausnahen Freiflächen, geschlossene und in Verbindung mit der umgebenden Gebäudehöhe bedrückende Wohnhöfe, städtebauliche Großform durch Fußgänger- und Erschließungsebene mit anonymen Eingangsbereichen – dies waren die Kernthemen, die zu bearbeiten waren. Die Komplexität erforderte eine intensive Kommunikation und eine klare Definition der Aufgaben. Wollte man die verschiedenen Interessen erfolgreich miteinander verbinden, war neben der konkreten Beschreibung der Maßnahmen ein klares Verfahrenskonzept erforderlich.

Für Tenever begann mit dem Beschluss des Senats zur Erarbeitung eines umfassenden Konzeptes eine intensive Vorbereitungsphase.

Hauptakteure in der Entwicklung des Stadtumbaukonzeptes waren neben der GEWOBA die BIG, das Bauressort mit den maßgeblich beteiligten Ämtern für Stadtplanung und Bauordnung sowie Wohnungs- und Städtebauförderung und das Sozialressort mit dem Amt für soziale Dienste. In der ersten Vorbereitungsphase wurden ab März 2000 verschiedene externe Experten aus den Bereichen Wohnungswesen, Architektur, Stadtentwicklung und Marketing hinzugezogen. Ab 2001 wurde aus den konkretisierten Planungskonzepten, wirtschaftlichen Betrachtungen und den Diskussionen mit den örtlichen Akteuren ein Stadtumbaukonzept entwickelt. Dieses Konzept fand schließlich Eingang in den städtebaulichen Vertrag und wurde fortan Grundlage allen Handelns. In ihm wurden alle Maßnahmen definiert, die dafür geplanten Kosten festgehalten und die Finanzierung derselben verabredet. Damit erhielt auch das Zusammenspiel zwischen öffentlichem, sozialen und privatem, unternehmerischen Interesse einen klar definierten Rahmen.

Die gesellschaftspolitische Aufgabe des Stadtumbaus konnte nur in guter Partnerschaft zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Bürgern und Trägern der Infrastruktur erfolgreich sein. Die Bevölkerung hatte bereits entschieden: So, wie Tenever war, wollten viele dort nicht mehr leben.

Doch die Phase der Vorbereitung hatte einige Zeit in Anspruch genommen. Hinzu kamen die fehlende Bereitschaft der Gläubigerbanken, die Krause-Bestände für einen akzeptablen Preis zu veräußern und der langwierige Prozess der Zwangsversteigerung. So wurde die Arbeit „hinter den Kulissen“ von den Menschen vor Ort naturgemäß nicht immer wahrgenommen. Schnell verlor die Ankündigung aus dem Jahr 2000, dass ein umfassendes Sanierungskonzept für Verbesserungen sorgen würde, an Glaubwürdigkeit.

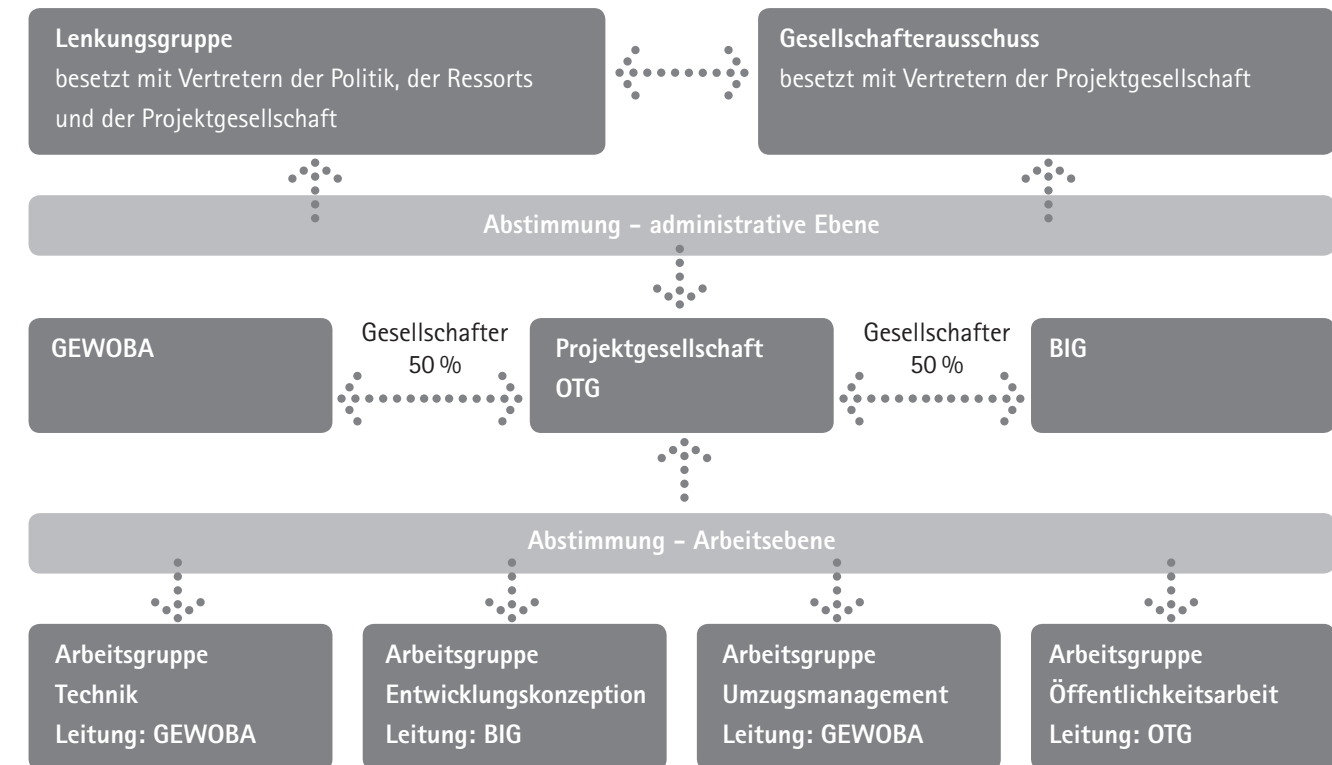
Denn die Situation im Gebiet, insbesondere in den Krause-Beständen, verschärfte sich weiter. Eine ungünstige Entwicklung für das Miteinander aller Beteiligten, konnte man doch bisher darauf bauen, sich gut zu ergänzen und zu verständigen. An dieser Stelle setzte die GEWOBA ein klares Zeichen und machte mit der Modernisierung des eigenen Bestandes an der Otto-Brenner-Allee 48 deutlich: Wir meinen es ernst. Diese Investition der GEWOBA erfolgte auf unsicherem Boden, denn die Umsetzung des eigentlichen Stadtumbaus in Tenever war zu dieser Zeit noch nicht gesichert.

Drei der vier Gläubigerbanken erklärten sich nach langwierigen Verhandlungen im Dezember 2001 bereit, zum Wert von 550 DM pro Quadratmeter ihre Bestände aus der Pfandhaft zu entlassen. Nachdem die Suche nach weiteren privaten Partnern für eine Projektgesellschaft gescheitert war, gründete die GEWOBA gemeinsam mit der BIG im Februar 2003 zu gleichen Teilen die OTG Osterholz-Tenever-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG. Ebenfalls jeweils 50 Prozent umfasste die Beteiligung an der Osterholz-Tenever-Verwaltungs-GmbH.

In einem Zwangsversteigerungsverfahren erwarb die OTG am 21. März 2003 mit 1.306 Wohnungen den Großteil des zwangsverwalteten Krause-Bestandes. Damit war der Durchbruch für die Umsetzung des Konzeptes erzielt. Höchste Zeit, denn der Leerstand in den übernommenen Beständen war rapide angestiegen und betrug nun über 50 Prozent. Der anhaltende Abwertungsprozess des Quartiers drohte sich nun auch in der Leerstandsquote der GEWOBA Bestände niederzuschlagen.

Mit der Übernahme der Krause-Bestände durch die OTG und mit der gemeinsam abgestimmten Geschäftspolitik konnte die GEWOBA nun gewissermaßen als Marktgestalterin auftreten, auch wenn das Hauptaugenmerk des Stadtumbaus auf den ehemaligen Krause-Beständen lag. Mit den daraus resultierenden neuen Aufgaben konnte das Unternehmen aber wirtschaftliche Weitsicht und soziale Verantwortung unter Beweis stellen.

### Durchführungsphase I / 2003 bis 2006

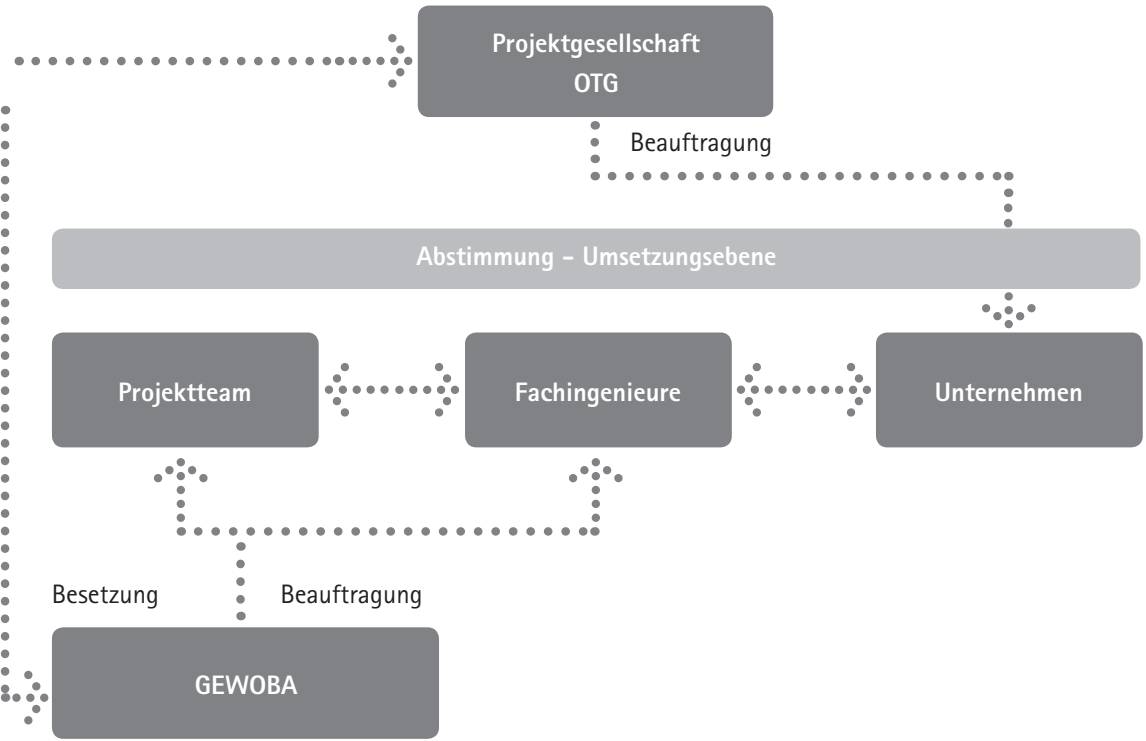




Lageplan und Eigentumsverteilung 2003



Vier Arbeitsgruppen bereiteten die Umsetzung des Stadtumbauprojektes vor: Die Arbeitsgruppe „Technik“ übernahm die Erarbeitung der weiteren Detailplanungen, die Arbeitsgruppe „Entwicklungskonzeption“ beschäftigte sich mit der Konzeption der durch den Rückbau neu entstehenden Freiflächen. Dem sensiblen Bereich der Umzugsorganisation von Bewohnern, gewerblichen und sozialen Einrichtungen widmete sich die Arbeitsgruppe „Umzugsmanagement“. Die vierte Arbeitsgruppe entwickelte das Thema „Öffentlichkeitsarbeit“. Neben Vertretern der Gesellschafter der OTG, der beteiligten Senatsressorts und der maßgeblichen Ämter war in die Arbeitsgruppen auch die Stadtteilgruppe, also Vertreter der Bewohner, einbezogen.



Die Arbeitsorganisation der OTG gründete sich auf Geschäfts- besorgungs- und Dienstleistungs- verträgen mit ihren Gesellschaftern. Neben kaufmännischen Tätigkeiten übernahm die GEWOBA im Wesentlichen technische Aufgaben.





## Standortqualität statt Flächenquantität

Mit diesem neuen räumlichen Leitbild wurde das Ziel der Stärkung des vorhandenen Siedlungsbestandes mit der notwendigen Anpassung an die Realität der schrumpfenden Stadträume gefasst.

Am 2. April 2004 verkündeten die Feuerfluten – ein sensationelles Lichtspektakel – endlich den Start der Maßnahmen. Mit dem Abriss des sogenannten Kessler-Blocks, Ecke Neuwieder Straße / Otto-Brenner-Allee, begann der Stadtumbau in Tenever. Damit verschwand gleichsam auch das für viele Teneveraner stehende Symbol für die Probleme und den Niedergang des Stadtteils.

Rund 72 Millionen Euro sollten in den dann folgenden vier Jahren in das Stadtumbau-Gebiet fließen. Knapp die Hälfte der Mittel wurde für den Ankauf und den Rückbau der Krause-Bestände benötigt. Bundesmittel der ExWoSt-Forschung, Bremer Haushaltsmittel und Eigenmittel der GEWOBA waren die wesentlichen Finanzierungsbausteine des Vorhabens. Die Fortführung der Maßnahmen im Rahmen der Programme „WiN – Wohnen in Nachbarschaften“ und „Soziale Stadt“ konnten das Gesamtvorhaben im Sinne eines integrierten Handlungsansatzes ergänzen. Ein ganzheitlicher Stadtumbau mit dem Ziel der nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, aber auch mit dem Ziel der Verbesserung des Images sollte alle Lebensbereiche durchdringen. Die ersten Maßnahmen umfassten den Abriss der fast 250 Wohnungen im Kessler-Block und die umfangreiche Modernisierung von weiteren 200 Wohnungen in der Pirmasenser Straße 20 – 30.

Aus dem der intensiven Vorbereitungsphase entstammenden Verfahrenskonzept heraus wurden die Bausteine entwickelt. Wollte man erfolgreich sein, musste gerade in diesem problematischen wirtschaftlichen Umfeld alles stimmen. Dabei waren die Ziele des Stadtumbaus nicht weniger ehrgeizig als die des damaligen Demonstrativbauvorhabens, es durfte nur eben kein Experiment mehr sein.

Das gemeinsam entwickelte Stadtumbaukonzept fokussierte sich zunächst überwiegend auf die Bestände der Projektgesellschaft OTG im südlichen Siedlungsteil. Klare Strukturen und Planungen ermöglichten einen zügigen Projektfortschritt. Dabei erforderte das komplexe Gesamtvorhaben immer wieder ein hohes Maß an Flexibilität.

„Kulturprojekte schlagen immer wieder die kommunikativen Brücken zwischen allen Beteiligten. Die aufsehenerregende Show aus Licht und Feuer setzt den Kessler-Block letztmals in Szene. >Groupe F<, eine französische Spezialisten-Crew für pyrotechnische Kunst und komponiertes Lichttheater verwandelt das Hochhaus zum Abschied in eine prächtige Kunstkulisse – und verkündet gleichzeitig einen Aufbruch – in Tenever, Bremen und darüber hinaus.“ (Stadtteilzeitung „QuartierBlick“)



## Rückbau

Die Anpassung des Wohnraumangebotes an die künftige Wohnungsmarktentwicklung in Tenever, aber auch in der Stadt Bremen, erforderte eine erhebliche Reduzierung des Bestandes. Zentrale Säule des Stadtumbaus war damit der Rückbau von rund 650 Wohnungen der Projektgesellschaft OTG, also der ehemaligen Krause-Bestände. Damit sollte das Quartier rund 25 Prozent seines Bestandes verlieren. Sorgte der geplante Umfang des Rückbaus im Quartier zunächst für Unverständnis – viele Bewohner hatten von einem „umfassenden Sanierungsprogramm“ doch erwartet, dass nun alles modernisiert werde, war schnell allen klar: Tenever muss weniger werden.

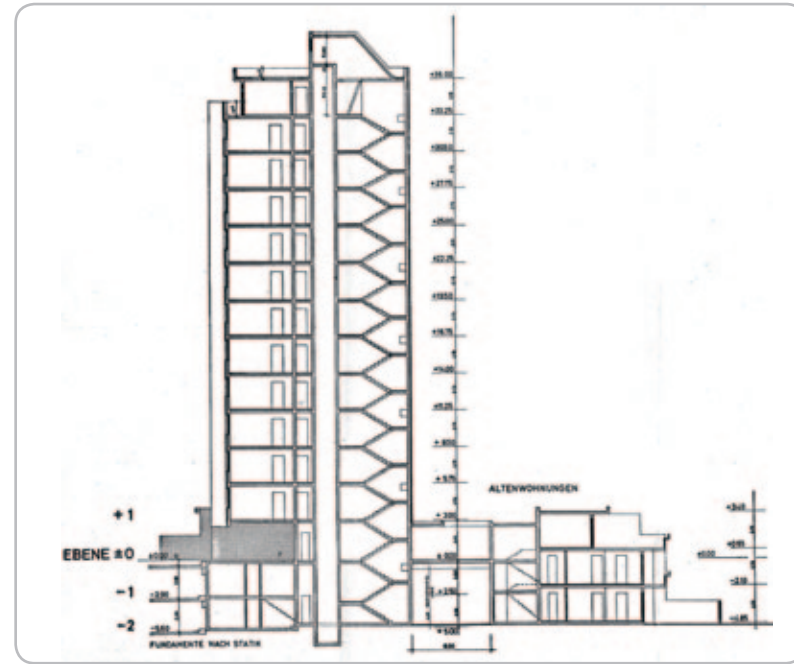
Der Rückbau konzentrierte sich auf Gebäude und Gebäudeteile, in denen eine dauerhafte Vermietung nicht gewährleistet schien. Dabei wurden die jeweilige städtebauliche Situation, Größe und Zuschnitte der Wohnungen und der jeweilige bauliche Zustand bzw. der erwartete Aufwand der Modernisierung in einer Entscheidungsfindung abgewogen.

Außer dem sogenannten Kessler-Block Ecke Otto-Brenner-Allee / Neuwieder Straße wurde auch der gegenüberliegende Gebäudeblock an der Otto-Brenner-Allee / Ecke Pfälzer Weg vollständig abgerissen. Der Rückbau dieser insgesamt 388 Wohnungen machte bereits einen bedeutenden Teil der gesamten Rückbaumaßnahmen im Gebiet aus. Ungünstige Wohnungszuschnitte und massive konstruktive Mängel an den Gebäuden rechtfertigten an dieser Stelle keinen finanziellen Aufwand mehr. Neben den Wohnungen wurde mit dem Kessler-Block auch die integrierte kleine Ladenzeile abgerissen.

Im Bereich der Z-förmigen Riegelbauten wurden die nach Westen gerichteten Gebäudeflügel der Wormser Straße Nr. 17 – 19 und Kaiserslauterner Straße Nr. 17 – 20 rückgebaut. Die weitgehend geschlossenen Wohnhöfe führten in Verbindung mit der Gebäudehöhe zu einer bedrückenden Situation. Mit dem Rückbau dieser 211 Wohnungen konnte die bauliche Dichte verringert und eine Öffnung der Wohnhöfe zu den westlich angrenzenden Grünbereichen geschaffen werden, ehemals verschattete Flächen erhielten nun Licht und Sonne.







Die den Häusern an der Otto-Brenner-Allee vorgelagerten zweigeschossigen Gebäude – seinerzeit hauptsächlich für Senioren, soziale Einrichtungen und gewerbliche Nutzungen gebaut – bildeten in Verbindung mit den unteren Geschossen der Hochhausbebauung dunkle Zwischenräume, die durch diesen Rückbau aufgelöst wurden. Die verbliebenen, nun freigestellten Wohngebäude wurden damit von der Otto-Brenner-Allee aus wahrnehmbar. Zusätzlich wurde eine neue Organisation der Eingangsbereiche möglich.







Bereits bei der Errichtung des Demonstrativbauvorhabens war die Zahl der Stellplätze mit 1,2 pro Wohnung großzügig bemessen. Nach der Reduzierung der Wohnungsanzahl verringerte sich der Bedarf weiter. Das fehlende Sicherheitsgefühl in den zum Teil zweigeschossigen Tiefgaragen – in den 1970er Jahren war diese Ausstattung auch Ausdruck von Modernität – aber auch Kosten für die Anmietung führten dazu, dass immer weniger Teneveraner die Tiefgaragen nutzten. Mit dem Rückbau der Gebäudeblöcke wurde auch die Zahl der Tiefgaragenstellplätze um rund die Hälfte gesenkt. Getrennte Zu- und Ausfahrten, die Neugestaltung der Öffnungen in den Außenwänden und die Verbesserung der Beleuchtung erhöhten Sicherheit und Qualität der verbliebenen Garagen.

*Selbst bei intensiver Abstimmung der Maßnahmen auf allen Ebenen ergaben sich natürlich auch im laufenden Prozess neue Diskussionen. Der aus städtebaulichen Gründen geplante vollständige Rückbau des Gebäudes in der Pirmasenser Str. 32 – 36 war beispielsweise umstritten. Eine Überprüfung des Gesamtkonzeptes und die Einschätzung der Nachfrage an in diesem Gebäude vorhandenen Wohnungsgrößen ergab, dass dem städtebaulich argumentierten Abriss ein wohnungswirtschaftlich begründeter Erhalt vorzuziehen sei. Hiermit konnte die GEWOBA auch dem Wunsch einiger Mieter folgen, die gerne ihre Wohnung behalten wollten.*

*Trotz hoher Leerstände waren viele Bewohner von den Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen direkt betroffen. Wenn auch das gemeinsame Ziel einer Verbesserung im Vordergrund stand und ein großer Wille zur Kooperation auf Seiten der Mieter vorherrschte, war es doch eine sensible Aufgabe, die Umzüge der Betroffenen zu begleiten. Hiervon waren auch Erstmietter aus den 1970er Jahren betroffen. Die Verankerung aller Maßnahmen im Gebiet hatte auch bei den Umzügen zu einem fast reibungslosen Ablauf geführt. Dabei waren immerhin rund 440 Mieterumsetzungen zu organisieren – und nicht ein einziger Umzug führte zu einem Streit, der vor Gericht endete.*

*Neben finanziellen Hilfen wurden die Umzüge teilweise auch unter Einbeziehung des zweiten Arbeitsmarktes durchgeführt, womit auch hier weitere Aspekte zugunsten einer sozialen Quartiersentwicklung eingeflossen sind. Auch gelang der Versuch, bestehende Hausgemeinschaften wieder in einem Hauseingang unterzubringen.*

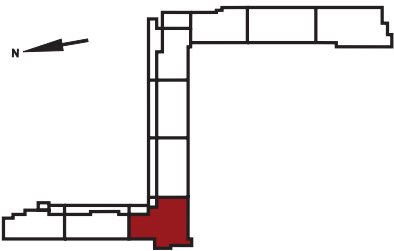
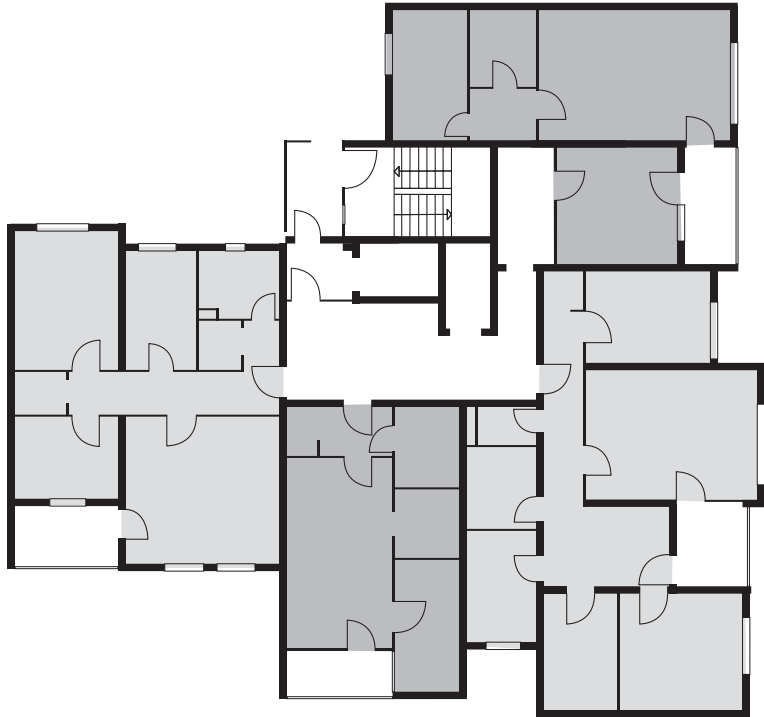
*Konnte in der Regel den Wohnungswünschen der Mieter nachgekommen werden, gab es auch Einzelfälle, bei denen der Umzug mehr Aufwand erforderte. Die individuelle Betreuung durch die GEWOBA erfolgte natürlich mit dem Ziel, möglichst viele Mieter in Tenever zu halten. In einzelnen Fällen wurden dafür sogar Wohnungen zusammengelegt oder die Zuschnitte verändert. Nur wenn sich gar keine sinnvolle Lösung ergab, erfolgte eine Umsiedlung in benachbarte Wohngebiete wie zum Beispiel nach Blockdiek.*

Ein aufwändiges Umzugsmanagement begleitete die Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen.





Der nach Westen gerichtete  
Gebäudeflügel in der Ludwigs-  
hafener Straße vor dem Abriss.  
Die gefragten Wohnungszuschnitte  
im Winkel blieben im Gegensatz  
zu den benachbarten Gebäuden  
erhalten.



Ergänzend zu den Rückbaumaßnahmen an den Beständen der OTG entschied sich die GEWOBA, den westlichen Gebäudeflügel an der Ludwigshafener Straße Nr. 16 und 18 mit 52 Wohnungen abzureißen. Der Rückbau entsprach der bereits an der Kaiserslauterner und Wormser Straße durchgeführten Öffnung der „Wohnhöfe“. Die Notwendigkeit, auch hier den Innenhof nach Westen zu öffnen, überwog die wohnungswirtschaftlichen Interessen, denn an dieser Stelle gab es eine größere Anzahl beliebter kleiner Wohnungen mit geringen Zimmerzahlen. Die Marktsituation für diese Wohnungstypen veränderte sich auch mit der neuen Sozialgesetzgebung, der Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zum Arbeitslosengeld II (ALG II) im Januar 2005: Häufig führten die großzügigen Wohnungszuschnitte des einstigen Demonstrativbauvorhabens für Leistungsempfänger zu Überschreitungen der Wohnfläche pro Mieter oder zu Unterbelegungen, bedingt durch zu große Zimmerzahlen pro Haushalt. Für die von Um- und Rückbau betroffenen Mieter erreichte die GEWOBA in Verhandlungen mit dem Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales und dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr eine Wohnflächenüberschreitung von bis zu zehn Prozent.

Im Gegensatz zu dem Rückbau der nach Westen gelegenen Gebäudeflügel an der Wormser und Kaiserslauterner Straße wurde durch den Rückbau an der Ludwigshafener Straße nicht der ganze Flügel entfernt, denn unter dem Dach befand sich – anders als bei den anderen abgerissenen Winkeln – die zentrale Heizanlage. Eine Verlagerung war wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. Darüber hinaus blieb so ein Teil der gefragten Wohnungsgrößen erhalten.





## Weniger ist mehr



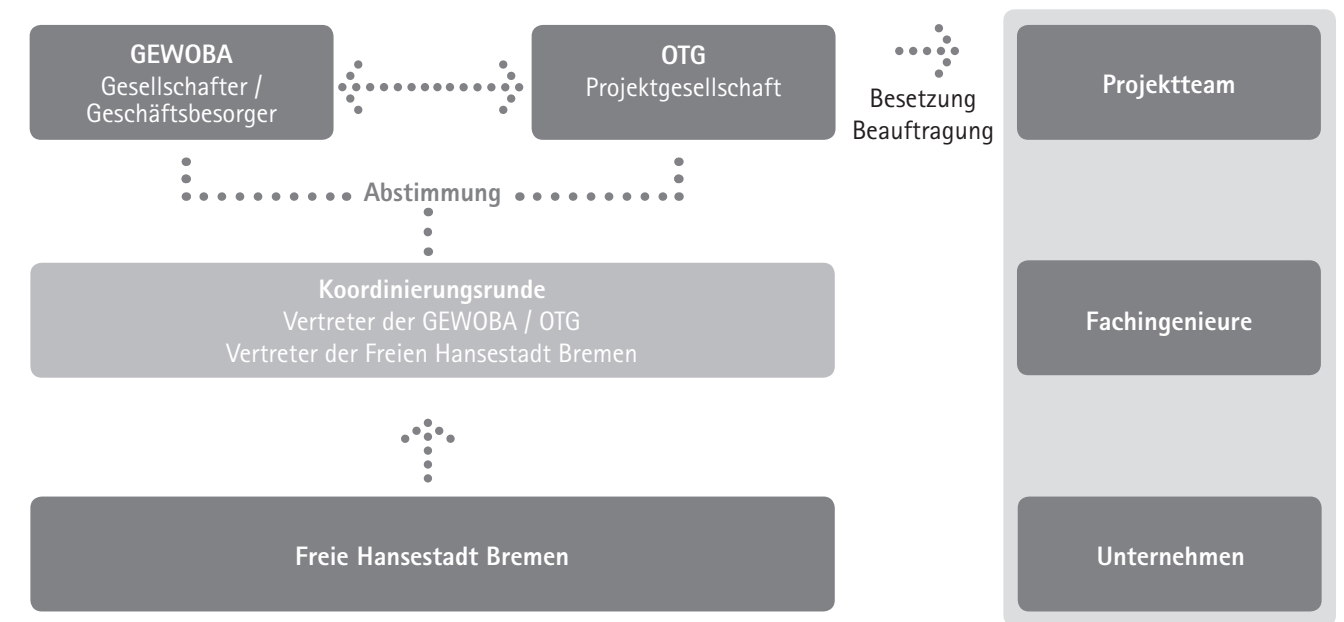
Der Ankauf der Gebäudeblöcke zwischen dem Punkthochhaus Neuwieder Straße und der Freifläche des ehemaligen Kessler-Blocks standen bereits am Anfang des Prozesses auf der Agenda.

Die erste „Denkpause“ in den 1970er Jahren führte zu einer Reduzierung des Demonstrativbauvorhabens, eine zweite Reflexionsphase zu einer Erweiterung des Stadtumbauvorhabens: Konzentrierte man sich bisher überwiegend auf den südlichen Siedlungsteil, geriet im laufenden Prozess des Stadtumbaus auch der nördliche Teil in den Blickpunkt. Die mit der Leerstandsentwicklung einhergehenden Bewirtschaftungsverluste der OTG lösten im Sommer 2004 eine intensive politische Diskussion um alternative Umsetzungsstrategien aus. Der damit verbundene Baustopp endete bereits im Frühjahr 2005. Die zwischenzeitlich entwickelten Szenarien führten zu dem Ziel einer weiteren Bestandsreduzierung. Mit der Möglichkeit zum Ankauf der Blöcke an der Neuwieder Straße nördlich und südlich der Andernacher Straße ergaben sich für die weitere Entwicklung neue Perspektiven. Der Ankauf direkt durch die GEWOBA erfolgte mit der Absicht des vollständigen Rückbaus. Durch die Reduzierung um weitere 217 Wohnungen entstand nun im nördlichen Bereich des Stadtumbau-Gebietes eine zusammenhängende Freifläche von circa vier Hektar Größe. Der zur Schaffung dieses Potenzials notwendige Ankauf stand bereits zu Beginn des Stadtumbaus auf der Agenda. Seinerzeit war er aufgrund der finanziellen Vorstellungen der Eigentümer noch nicht umsetzbar.

Diesem Schritt folgte aber auch eine Anpassung der Organisationsstruktur: Mit der Übernahme der Anteile der BIG an der OTG durch die GEWOBA wurde im August 2006 die Verantwortung neu verteilt. Die Kernaussagen des städtebaulichen Vertrages blieben erhalten und haben die weitere Umsetzung des Stadtumbaus auch im Sinne Bremens sichergestellt. Die GEWOBA übernahm fortan die alleinige Verantwortung für den wirtschaftlichen Erfolg. Hieraus folgte auch eine Verschlankeung der Prozesssteuerung.

Mit der Fertigstellung der Detailplanungen konnte die Tätigkeit der Arbeitsgruppen eingestellt werden. Die Kernaufgaben lagen nun bei dem alleinigen Gesellschafter, der GEWOBA.

### Durchführungsphase II ab 2006



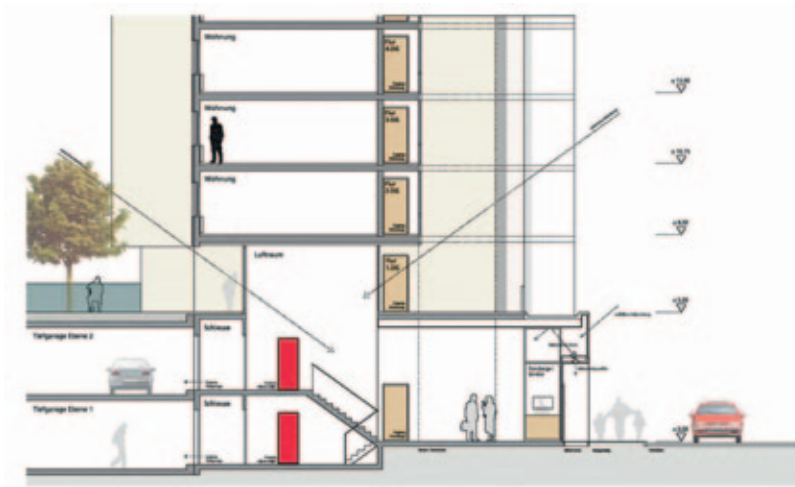
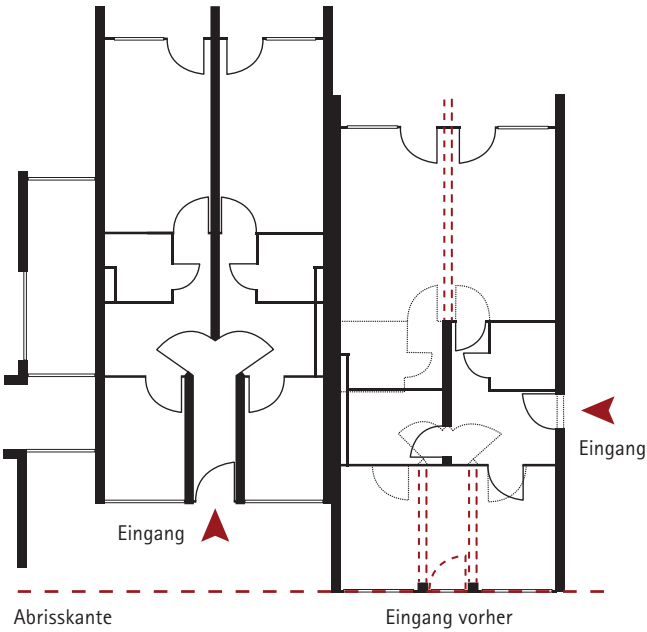
## Auf den Boden gestellt

Zu den Rückbaumaßnahmen gehörte aber mehr als nur die Reduzierung des Wohnungsbestandes. Südlich der Otto-Brenner-Allee war die Siedlung auf einen zweigeschossigen Garagenbau gestellt. Kurze Stichstraßen erschlossen die Gebäudeblöcke in den einzelnen Höfen auf Bodenniveau. Die Eingänge sowie die fußläufige Verbindung der Wohngebäude miteinander und mit den Versorgungseinrichtungen bzw. dem „Tenever Zentrum“ und dem Marktplatz, die sogenannte Kommunikationsebene, waren 4,50 Meter über Bodenniveau angelegt. Der hier entstandene Zusammenhang der städtebaulichen Großform verlangte, wenn man ein Stück „Normalität“ traditionellerer Siedlungen erreichen wollte, nach einer Auflösung, die Gebäude mussten separiert werden. Der Abriss der oberen Verbindungsebene hat die Gebäude sozusagen wieder auf den Boden gestellt und einen neuen Umgang mit der ehemals fast fensterlosen Sockelzone ermöglicht. Die Eingänge liegen nun an der Straße und sind von dieser aus zu erreichen.

Bedingt durch den Rückbau der Fußgängerebene wurden auch Grundrissänderungen im 1. Obergeschoss durchgeführt. Der Wohnungseingang erfolgte nun durch das innere Treppenhaus, zwei kleine Wohnungen wurden zu einer zusammengeführt.



Die Gestaltung von Hilmes Lamprecht Architekten BDA war das Ergebnis eines Gutachterverfahrens aus dem Jahr 2003. Insgesamt sieben Planungsbüros wurden mit Vorentwürfen zur Ideenfindung für die Neugestaltung der Sockelzone, der Eingänge, der Concierges sowie eines Ideenentwurfes zur Fassadengestaltung beauftragt. An den Gebäuden Pirmasenser Straße 20 – 30 sollten zunächst Lösungen mit dem Ziel erprobt werden, diese auf das gesamte Vorhaben zu übertragen. Die Bewertung aller eingereichten Arbeiten erfolgte unter Beteiligung der Stadtteilgruppe.





Neben der Anpassung des Wohnraumangebotes ermöglichte die Umsetzung des Rückbaukonzeptes nun eine klare und konsequente Durchgestaltung aller Fassaden. Mit dieser Korrektur der – für die aus der Zeit des Demonstrativbauvorhabens typische nachlässige Gestaltung von Eingangsbereichen – entstandenen Defizite werden die neuen Qualitäten für jedermann sichtbar: Modern gestaltete, angemessen große Vorbereiche und



großzügige Eingangshallen, Licht und Farbakzente geben dem Gebiet ein neues Gesicht. Angsträume und anonyme, unkontrollierbare Zugangssituationen sind einer völlig neuen Aufenthaltsqualität gewichen. Jeder Bewohner hat nun eine erkennbare Adresse. Das neu gewonnene Wohn- und Lebensgefühl verändert den Charakter des Quartiers nachhaltig.





Über die neuen Gestaltungsqualitäten hinaus ermöglichte der Rückbau der Fußgängerebene aber auch ein weiteres Projekt, das die Verbesserung der Wohnsituation in Tenever maßgeblich beeinflusst hat: die Einrichtung von Quartiers-Concierges.

Mit der ersten Einrichtung dieser Art konnte die GEWOBA bereits Anfang der 1990er Jahre positive Erfahrungen sammeln. Am nördlichsten Zipfel der Großsiedlung im Punkthochhaus Neuwieder Straße 23 wurde nicht nur die erste Concierge in Tenever realisiert, sie war auch gleichzeitig die erste ihrer Art in einer westdeutschen Großsiedlung.

Eine Grundlage dazu bot seinerzeit die Regionale Entwicklungsagentur Tenever (REAG), ein EU-gefördertes Pilotprojekt. Mit REAG konnte das laufende Nachbesserungsprogramm Tenevers um den arbeitsmarktpolitischen Aspekt ergänzt werden: Eines der Projekte zu Qualifizierung und Beschäftigung waren die mit der Stadtteil-gruppe und einem Beschäftigungsträger entwickelten Concierges.

Die positiven Erfahrungen konnten für den Stadtumbau übernommen und weiterentwickelt werden. Seit Beginn der Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt mit den Concierges die Verbindung zwischen Städtebau, arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen und mieterorientierten Dienstleistungen. Das Projekt zielte und zielt auf die Wohnzufriedenheit der Mieter, die Verbesserung des individuellen Sicherheitsgefühls, die Verbesserung der Kommunikation im Haus und ein höheres Maß an Sauberkeit ab. Für die GEWOBA war mit der Einrichtung die Hoffnung auf eine Verringerung von Leerstandsquoten, Fluktuation und Vandalismus verbunden. Für die Beschäftigten ging es um die Verbesserung der eigenen Vermittlungsaussichten auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt.

Während der Sanierungsmaßnahmen wurde das Konzept der mobilen Concierges umgesetzt. Schmutz, Lärm oder vorübergehend abgestelltes Wasser führen bei einzelnen Mietern zeitweise zum Erreichen der Belastungsgrenze. Die Concierges kümmerten sich in der schwierigen Umbauphase um die speziellen Bedürfnisse der Mieter. In ihrem Baucontainer konnten Schlüssel hinterlegt werden, sie waren erste Anlaufstelle bei Fragen und Problemen und sie konnten über den Stand der Arbeiten informieren.

Mit Abschluss der einzelnen Bauabschnitte änderten sich auch die Aufgaben der Concierges. Waren sie bisher wichtiges Bindeglied zwischen den am Bau Beteiligten, kehrte jetzt „Normalität“ ein. Da eine Ausstattung aller Hauseingänge mit entsprechenden Logen wirtschaftlich nicht darstellbar war, wurde das Konzept der Quartiers-Concierges entwickelt: Die Straßenzüge Pirmasenser, Wormser und Kaiserlauterner Straße erhielten jeweils eine Loge im ersten Hauseingang, von wo aus die weiteren Eingänge mitbetreut werden. Das Einsatzspektrum hat sich erweitert: Neben Überwachungs-, Kommunikations- und Koordinationsaufgaben erledigen die Concierges auch kleinere Reparaturen. Ein Serviceangebot für die Mieter erleichtert darüber hinaus die kleinen Dinge des Alltags: In der Loge wird Post angenommen, die Bewohner können Briefmarken erwerben oder Sperrmüllkarten erhalten.



Der Concierge als erster Ansprech-partner: Ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Nachbarschaften und ein weiterer Baustein zur Verbesserung des angeschlagenen Images der Siedlung.







## Modernisierung

Die Dunkelzonen sind verschwunden, alle Aufgänge gläsern und hell. Abends und nachts verbessert eine indirekte Beleuchtung das Sicherheitsgefühl der Bewohner. Aufwändige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am verbliebenen Bestand der OTG haben Gebäude und Wohnungen nahezu in einen Neubaustandard versetzt.

Die Maßnahmen umfassten den Abriss der asbesthaltigen Fassadenplatten, die Fassadenerneuerung inklusive der Balkone, Sockel und Wärmedämmung, die Erneuerung der Fenster, die Neugestaltung der Eingangsbereiche, die Dacherneuerung inklusive zusätzlicher Wärmedämmung und partieller Erneuerung des Blitzschutzes, die Sanierung der Dachheizzentralen als Brennwerttechnik, die Erneuerung der gesamten Aufzugsanlagen, die Renovierung der Treppenhäuser, die Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen, die Modernisierung der Bäder und Küchen, die Renovierung von Türen und Heizkörpern sowie partielle Änderungen der Wohnungsgrundrisse. Der technisch neueste Stand findet sich auch in der Erneuerung der Telekommunikation wieder: Internetzugang, Telefon und Kabelfernsehen kommen über eine Multimediadose in die Wohnung. Damit können auch internationale Fernsehsender ohne Satelliten-schüssel empfangen werden.

Um unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen je nach wirtschaftlichen Möglichkeiten adäquaten Wohnraum anbieten zu können, wurden für die Modernisierung verschiedene Standards gewählt. Die Bestände, die bereits seit den Zeiten des Demonstrativbauvorhabens im Besitz der GEWOBA sind, sollten weiterhin dem hilfebedürftigen Marktsegment zur Verfügung stehen. Der bauliche Zustand und die Wohnungszuschnitte boten überwiegend gute Voraussetzungen zum Erhalt und die Modernisierung beschränkte sich im Wesentlichen auf Fassaden, Eingänge und Flure.







Neben der Verbesserung der Ausstattung – vom Eingangsbereich bis in die Wohnung – und der damit neu gewonnenen Attraktivität des Wohnraums selbst zeigte das Quartier mit der Neugestaltung der Fassaden sein neues Gesicht. Alle, die heute an der Otto-Brenner-Allee entlang fahren, nehmen ein freundliches Tenever wahr. Aber nicht allein gestalterische Defizite, sondern technische, ökologische und damit ökonomische Gründe erforderten die umfangreichen Maßnahmen.

Die Wärmedämmung einer Fläche von rund neun Fußballfeldern erspart der Umwelt jährlich 1.700 Tonnen Kohlendioxid. Die Teneveraner sparen im gleichen Zeitraum 6,85 Millionen Kilowattstunden. Im Vergleich zu einer nichtgedämmten Fassade wurde der Energieverbrauch um über 50 Prozent reduziert.







## Grün für alle

Die Motorisierung hat die Gestalt vieler Großstädte verändert. In seinem „Manifest der Kraftfahrt“ forderte der ADAC 1965 von der Politik, sie solle jedermann die Anschaffung eines Automobils ermöglichen. Doch es gab auch mahnende Worte wie die des damaligen Bundespräsidenten Gustav Heinemann aus der Zeit der Planung des Demonstrativbauvorhabens Tenever, mit denen die Auswirkungen der zunehmenden Motorisierung auf die Entwicklung der Städte zum Thema gemacht wurden: „Fortschritt im technischen Bereich ist ja nur dann sinnvoll, wenn er mit einem Mehr an Menschlichkeit verbunden ist. An dieser Einsicht und Bereitschaft, aus ihr Konsequenzen zu ziehen, mangelt es weithin. Wir haben das Phänomen Auto noch nicht allgemein verkraftet.“

In Osterholz-Tenever folgte man zur gleichen Zeit noch den Anforderungen der autogerechten Stadt. Das drückte sich nicht nur in der enormen Anzahl von Tiefgaragenstellplätzen pro Wohnung aus. Auch die wohnungsnahen Freiflächen waren überwiegend durch Stellplätze geprägt. Mit dem Abriss von Gebäudeteilen konnten Sichtachsen geöffnet und der Freiraumbezug der Siedlung erheblich verändert werden. Das seinerzeit mit dem Demonstrativbauvorhaben verbundene Versprechen, Wohnen im Hochhaus mit Wohnen im Grünen zu verbinden, sollte schließlich doch noch eingelöst werden.

Da die Gestaltung der öffentlichen Räume für das Bild, das Besucher und Bewohner von einem Quartier haben, eine entscheidende Bedeutung hat, musste ein zentrales Ziel der Erneuerungsstrategie die Aufhebung der funktionalen und gestalterischen Mängel im Wohnumfeld und in den hausnahen Freiflächen sein.

Mit dem umfangreichen Abbruch der Gebäude war das Risiko verbunden, dass die Bewohner damit möglicherweise auch eine Abwertung der verbliebenen Wohnungen verbinden könnten. Es galt daher, den städtebaulichen Effekt des Rückbaus rasch mit einer Neuordnung und Aufwertung des Umfeldes in den Vordergrund zu stellen.

Die Ideenfindung für die Gestaltung der bestehenden und durch Rückbau gewonnenen Freiflächen erfolgte 2003 über ein Gutachterverfahren. Es galt, eine große Linie zu verfolgen und gleichzeitig Monotonie zu vermeiden. Das übergreifende Freiraumkonzept folgte dem Leitbild „Grün für alle“. Im Vordergrund steht der

„... Nachbarliches Kennen,  
Verstehen und Vertrauen  
entsteht leichter über  
den Gartenzaun als im  
Aufzug.“ (Roland Rainer,  
Die Behausungsfrage)







Vertreter der Stadt Bremen, der GEWOBA, der Stadtteilgruppe sowie Fachleute der Landschaftsarchitektur und Stadtplanung bildeten das Bewertungsgremium des Gutachterverfahrens „Freiraumkonzept Tenever“. Das Konzept der Landschaftsarchitektin Johanna Spalink-Sievers aus Hannover überzeugte und wurde Grundlage für die weitere Entwicklung. Neben fünf weiteren Büros hatte sie unter anderem die Gestaltung der neuen „öffentlichen“ Flächen, die Neuordnung der Erschließungshöfe, die Verknüpfung der Freiräume und die Ergänzung des Wegenetzes zu bearbeiten.



Im Rahmen der Nachnutzung der durch Rückbau frei gewordenen Flächen wurde das Spielhaus – als wichtiges Angebot der sozialen Infrastruktur – Bestandteil des Stadtumbaus.

alltägliche Nutz- und Gebrauchswert der vorhandenen und neu geschaffenen Freiräume. Die Grundlage für eine durch die unterschiedlichen Bewohnergruppen erlebbare Gestaltung bildet die Schaffung klar abgegrenzter privater und öffentlicher Freiflächen. Für alle wird somit der Qualitätsgewinn sichtbar, den der Schrumpfungsprozess ermöglicht.

Der Rückbau der Fußgängerebene und die Zusammenfassung der Eingangsbereiche im Erdgeschoss wurden in der Gestaltung der hausnahen Freiflächen konsequent fortgesetzt. Die mit dem Rückbau der nach Westen gelegenen Gebäudeflügel verbundene Öffnung ermöglichte eine Umgestaltung und Verbindung der Wohnhöfe miteinander. Baumpflanzungen zur räumlichen Gliederung gaben den Arealen einen neuen Maßstab.

Die fußläufige Verbindung zwischen dem südlichen und nördlichen Teil der Siedlung, der Pfälzer Weg, wurde in ihrer Funktion als Rückgrat für Fußgänger und Radfahrer gestärkt. Kleine Plätze und Spielangebote wurden geschaffen, angrenzende Wegeverbindungen und die Außenanlagen der anliegenden Einrichtungen aufgewertet. Ein besonderes Highlight ist der Spielplatz Pfälzer Weg. Mit reger Beteiligung und großem Engagement geplant, bietet er seit Sommer 2006 vielfältige und kreative Möglichkeiten für alle Kinder. Die völlig neu gegliederte Fläche wurde gleichzeitig zu einem Treffpunkt für die Familien.

Bestandteil des Freiraumkonzeptes war und ist auch die Zwischennutzung von frei gewordenen Flächen. Hiervon betroffen sind die Flächen der ehemaligen Gebäude Otto-Brenner-Allee 50 – 56 / Pfälzer Weg 1 und 3 sowie das Grundstück des ehemaligen Kessler-Blocks. Die Zwischennutzung als Blumenwiese, eine kurzfristige Gestaltungsmöglichkeit, hatte dabei eine positive Signalwirkung, die nach dem Staub und Lärm der Abrissphase den Charakter einer Großbaustelle ein wenig mildern konnte. Dabei wurde die Möglichkeit für eine spätere bauliche Entwicklung offen gehalten.

Aber auch bei einem anderen bedeutenden Thema der Zukunft spielte die Gestaltung der öffentlichen Räume eine wichtige Rolle: Die Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 erfordert eine Neuordnung des Straßenraums.



Die Gestaltung der Freiflächen gab auch den Bewohnern viel Raum für Entwicklung. Die erwünschten Nutzungen lassen sich in Mietergärten und an Kleinkinderspielflächen ablesen. Ein wichtiger Aspekt, der die Menschen in Tenever viele einschneidende Veränderungen und Belastungen mittragen ließ.







## Linie 1

Die Erschließung und der ruhende Verkehr prägten das Gesicht der Siedlung. Die städtische Randlage ließ darüber hinaus die Diskussionen um die „öffentliche“ Anbindung als wesentliche Voraussetzung zur Integration in die Stadt nie ruhen. Wurde in früheren Zeiten gar die Einrichtung einer U-Bahn-Linie erörtert, blieb selbst die Anbindung an das Netz der Straßenbahn lange Wunschdenken der Teneveraner.

„1 Arsten-Osterholz ü. Domsheide-Hauptbahnhof-Neue Vahr-Süd und zurück“ lautete seit 1968 die Beschriftung der Straßenbahnlinie 1, die das östliche Siedlungsband der Stadt bis dahin nur bis Blockdiek bediente. Osterholz bedeutet hier: Endhaltestelle Züricher Straße, in der Großsiedlung Tenever dagegen kam die Bahn nie an. Lediglich die Verlängerung der Buslinie 25 nach Tenever aus der Zeit der Nachbesserung stellte mit der direkten Anbindung an die Innenstadt eine erste Verbesserung des ÖPNV-Angebotes dar.

Mit der Verlängerung der Linie 1 wird ein weiterer wichtiger Baustein zur Steigerung der Attraktivität der Siedlung realisiert: Mit dem Beschluss, die Linie direkt durch die Siedlung in Richtung Bahnhof Mahndorf zu führen, bietet sich den Teneveranern künftig die bequeme Anbindung an den Weserpark und die schnelle Verbindung in die Bremer Innenstadt.

Haltestelle  
Tenever Zentrum



Weserpark

Züricher Straße

Bhf Mahndorf

Eine der beiden Straßenbahnhaltestellen im Bereich der Großsiedlung wird direkt vor dem Tenever Zentrum eingerichtet.





## Zentrum

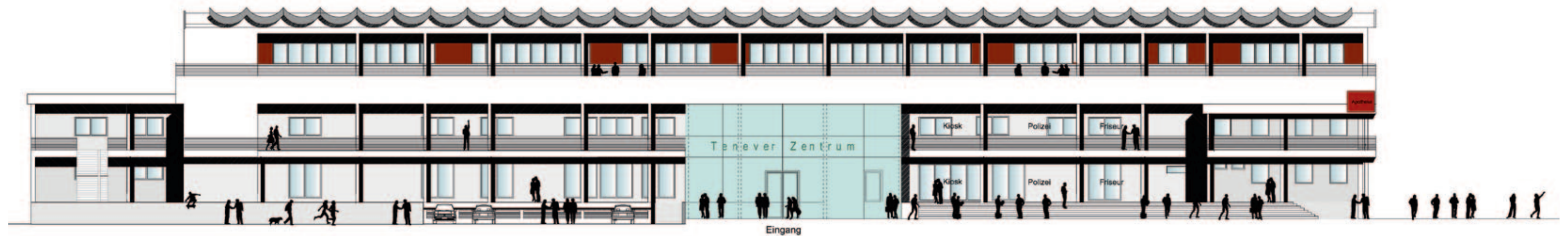
Eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine damit verbundene günstigere Versorgungssituation kann eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen nicht ersetzen. Der umwegige Zugang über die hoch gelegene Fußgängerebene, wenig Verkaufsfläche, die geringe Kaufkraft in der Bevölkerung, ein unwirtliches Umfeld und dazu eine unklare Zentrenhierarchie im Stadtteil ließen die Vermarktungsprobleme im Einkaufszentrum der Siedlung steigen.

Seit langem leiden viele Stadtrandgebiete unter einem anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel. Verkehrsgünstigere, rationellere und großflächige Angebote außerhalb des Siedlungszusammenhangs erschweren die Ansiedlung der häufig geforderten wohnortnahen Einkaufsangebote, die für viele auch als Orte der Kommunikation und des sozialen Austauschs gelten.

Neben der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters südlich der Koblenzer Straße konnte nur mit einer Neukonzeption des Tenever Zentrums der ohnehin enge Handlungskorridor genutzt werden.

Eine Mischung aus Gesundheitsdienstleistungen, Einzelhandel sowie sozialen und kulturellen Angeboten soll für neue Belebung sorgen. Die kleinteiligen Einzelhandelsangebote werden nun nicht mehr in Höhe der früheren Fußgängerebene im Obergeschoss, sondern im Erdgeschoss angesiedelt und durch kulturelle Angebote ergänzt. Soziale Einrichtungen, die zum Teil im Rahmen des Stadtumbaus verlagert werden mussten, werden für die Teneveraner im Obergeschoss wieder ins „Blickfeld“ gerückt. Die dort angesiedelten Gemeinschaftsräume tragen dem Wunsch nach Kommunikation und Austausch Rechnung.

Im zweiten Obergeschoss, in dem nach dem Umbau ärztliche Angebote und Dienstleistungen der Gesundheitswirtschaft angesiedelt werden sollen, orientiert sich die GEWOBA ebenfalls am Bedarf im Quartier, denn in nächster Nähe in der Ludwigshafener Straße werden neue Angebote für seniorengerechtes Wohnen entwickelt. Aber auch mit dem gesundheitsnahen Thema Bewegung wird das nähere Umfeld in ein attraktiveres Licht gesetzt.





## Schwimmen lernen



Versprach das dem Umbau Tenever zugrunde liegende Verfahrenskonzept auch klare Strukturen und Regelungen, so mussten sich die Beteiligten dennoch hin und wieder mit neuen, nicht vorhersehbaren Problemen auseinandersetzen. Die bereits in den 1970er Jahren nachgelieferte Einrichtung vielfältiger Angebote im Stadtteil wurde im Rahmen der Nachbesserung angepasst und erweitert. Mit dem Beschluss des Senats für „WiN – Wohnen in Nachbarschaften“ wurde bereits deutlich: Erhalt oder Schaffung lebenswerter Stadtquartiere ist nicht nur Aufgabe einzelner Ressorts. Auch mit dem Beschluss für den Stadtumbau drückte Bremen diese Haltung aus. Dennoch hatte das für die öffentlichen Bäder zuständige Fachressort entschieden, das Hallenbad Tenever zu schließen. Ein Entschluss, der nicht in die Gesamtlogik des Handlungs-konzeptes für die Großsiedlung passte. Durch den intensiven Diskurs im Stadtteil wurden solche „Strömungen“ themati-siert und – wie im Fall des Schwimmbades – korrigiert. Der Erhalt des Hallenbades Tenever steht damit auch für den Erfolg der gebietsbezogenen, kooperativen und lernfähigen Herangehensweise.

Nach seinem Umbau präsentiert sich das Bad mit besserer Ausstattung und ist ein Brückenschlag zu den sozialen Einrichtungen im Quartier, denn das Bistro wird vom Mütterzentrum Tenever, einer Einrichtung aus Zeiten der Nachbesserung, betrieben. Das heutige Schwimmbad steht damit auch für das neue Image eines ganzen Gebietes. Modern, frisch und lebenswert.

Hierzu passt auch der neue Name: OTe-Bad. Ein neues Signet hat Eingang in das öffentliche Leben gefunden.

## OTe ist anders als Tenever

Nach dem Ankauf der Krause-Bestände und mit den ersten abgeschlossenen Modernisierungen konnte für die GEWOBA die dritte Herkulesaufgabe des Gesamtvorhabens anlaufen: die Neuvermietung.

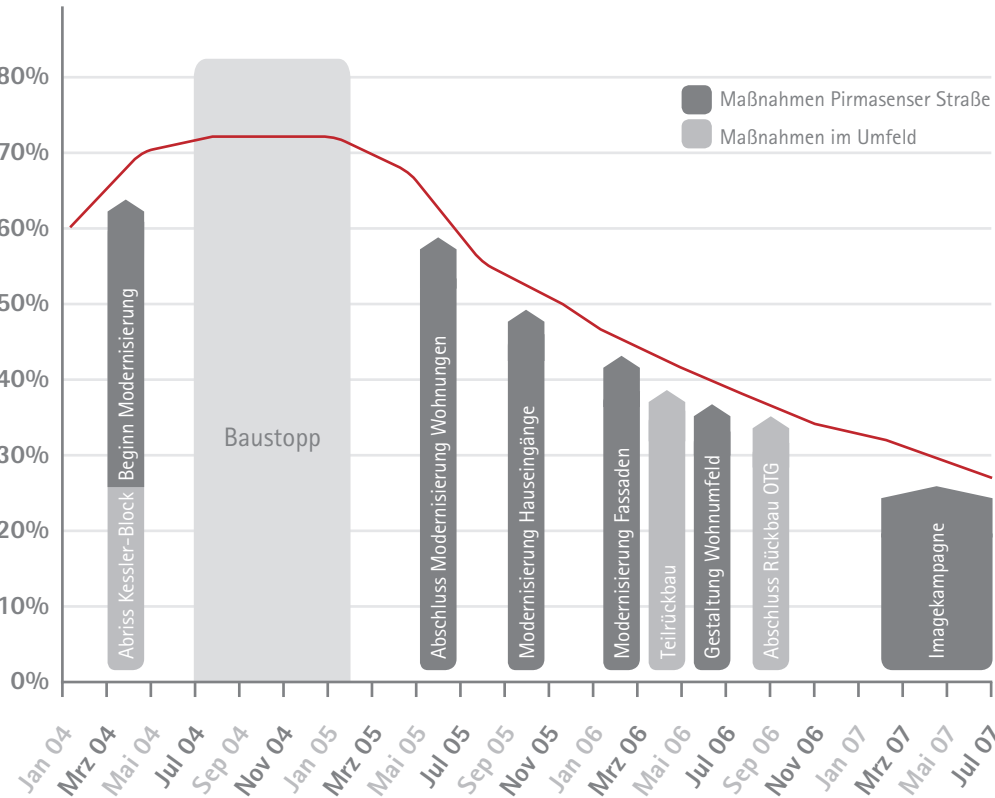
Die Sanierung der Gebäude und Freiflächen hat die neuen Qualitäten Tenevers weithin sichtbar gemacht. Die Ereignisse in Tenever haben Menschen und Entscheidungen bewegt: Immer wieder wurden die Maßnahmen des Stadtumbaus mit öffentlichkeitswirksamen Events verbunden. Die Stadtteil-zeitung „QuartierBlick“ und die Internetauftritte von GEWOBA, OTG und Stadtteilgruppe berichteten regelmäßig über die Entwicklungen. Für eine nachhaltige Vermietung der modernisierten Bestände – und damit für die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Eigentümerin – ist das Image des Quartiers entscheidend. Lage, Ausstattung, Wohnumfeld, Nachbarn und Infrastruktur beeinflussen die Entscheidung zukünftiger Mieter. Nur eine groß angelegte Kampagne konnte die für Siedlungen wie die in Osterholz-Tenever häufig verfestigte negative öffentliche Berichterstattung aufbrechen und auf das neue Tenever aufmerksam machen.



Eigentumsverteilung 2007

GEWOBA	787
OTG	634
Andere	279
Gesamt	1.700

Die ohnehin hohen Wohnungsleerstände wurden natürlich durch die Sanierungsaktivitäten vorübergehend noch größer. In Spitzenzeiten erreichten sie in einzelnen Gebäuden über 70 Prozent. Anhand der Pirmasenser Straße Nr. 20 – 30 zeigt sich beispielhaft die Wechselwirkung zwischen Maßnahme und Leerstand.



Mit OTe überraschte die GEWOBA im März 2007 die Bremer Öffentlichkeit und gab dem Gebiet einen neuen Namen. Es galt, ein neues Image zu kreieren und vor allem: es den Bremern mitzuteilen. Die OTe-Kampagne stellte dabei selbstbewusst die faktischen Veränderungen in den Vordergrund: Heller, moderner, grüner und frischer lauteten die Schlagwörter, die die neuen Qualitäten zusammenfassten. Neubaustandard, Sicherheit, Grünzonen und Infrastruktur waren die Kernthemen.

Die kraftvolle Marketingkampagne setzte mit der Fertigstellung der wesentlichen Umgestaltungsmaßnahmen ein und unterstützte die Neuvermietung. Zunächst wurde ohne Hinweis auf das Produkt die Neugier der Bremer geweckt. Mit der anschließenden Auflösung der Teaser-Kampagne setzten die konkreten Vermietungsaktivitäten ein. In Zeitungsbeilagen und Anzeigen, mit City-Lights, Postkarten und Griffhängern in Bussen und Bahnen wurden konkrete Wohnungen beworben.





## Zukunft: Nordquartier

Mit den Maßnahmen des Stadtumbaus wurde eine gute Grundlage für die Zukunft Tenevers geschaffen. Die geschrumpfte Siedlung am östlichen Rand Bremens hat nun das Gerüst, in eine eigene Normalität zu finden. Ein Netzwerk engagierter Beteiligter hat hierzu beigetragen – und kann darauf aufbauen.

Konkrete Vermietungszahlen der modernisierten Bestände sind ein wichtiger Gradmesser des Erfolgs. Eine weitere Herausforderung für die GEWOBA und alle Partner, die die Entwicklungen im Stadtumbau begleitet und getragen haben, liegt in der Entwicklung des Nordquartiers.

Um die Potenziale, die in den Rückbauflächen im Bereich der Otto-Brenner-Allee / Neuwieder Straße liegen, für die zukünftige Entwicklung Tenevers nutzbar zu machen, wurde nach früheren Überlegungen im Februar 2007 eine Parallelbeauftragung von vier Planungsbüros durchgeführt. Gesucht waren Ideen zur Revitalisierung des immerhin circa vier Hektar großen Areals. Vorschläge für Städtebau, Erschließung, Freiraum sowie mögliche Gebäudetypologien sollten formuliert werden.

Ein Leitbild stellt die Einbindung der sich unterschiedlich entwickelnden Teilräume der Siedlung mit einer kleinteiligen Bebauung im Norden und der umgebenden, mit hohem Aufwand modernisierten Wohnbebauung und den sozialen Einrichtungen im Süden des Quartiers sicher.

„Wohnen im Grünen“ und andere für das Gebiet attraktive Nutzungen sollen als Grundlage für die weitere Entwicklung eines starken Images dienen – und als Motto für einen gelungenen Neuanfang nach Abschluss des Stadtumbauprojektes in einem lebenswerten Stadtteil. Städtebauliche Utopien sind diesmal ausgeschlossen.

Linke Seite:  
Perspektive von Spengler /  
Wiescholek aus Hamburg.  
Das Architekturbüro wurde mit  
den weiteren konkretisierenden  
Planungen zur Revitalisierung der  
Rückbauflächen beauftragt. Der zu  
entwickelnde Rahmenplan dient der  
Vorbereitung der Bauleitplanung.



# Impressum

Bildnachweis:

Hilmes und Lamprecht Architekten, Bremen, Seite 40 und 41 (rechts)

Johanna Spalink-Sievers, Freie Landschaftsarchitektin, Hannover, Seite 12, 48 (oben links), 50, 52 (Plan) und 53

Spengler Wiescholek Architekten, Hamburg, Seite 62

WERK1, Bremen, Seite 28 und 58

Marcus Meyer, Bremen, Seite 14, 30, 33, 43, 45, 46, 47 und 49 (rechts oben und unten)

Archiv GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen/OTG, alle anderen Bilder

Die vorliegende Broschüre der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen dokumentiert das Stadtumbauvorhaben Bremen Osterholz-Tenever. Die Bearbeitung erfolgte durch die Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, eine Tochtergesellschaft der GEWOBA. In dieser Gesellschaft bündelt die GEWOBA seit 2006 ihre Stadtteilentwicklungs-, Stadterneuerungs- und quartiersbezogenen Kompetenzen. Sie ist Dienstleisterin für Städte und Gemeinden sowie für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Gestaltung: Wächter & Wächter Worldwide Partners

Druck: Berlin Druck

Auflage: 500

Bremen, April 2008

Eine abschließende Würdigung des Gesamtprojektes wird in Verbindung mit der Realisierung der Bebauung im Nordquartier zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.







GEWOBA

Räume zum Leben.