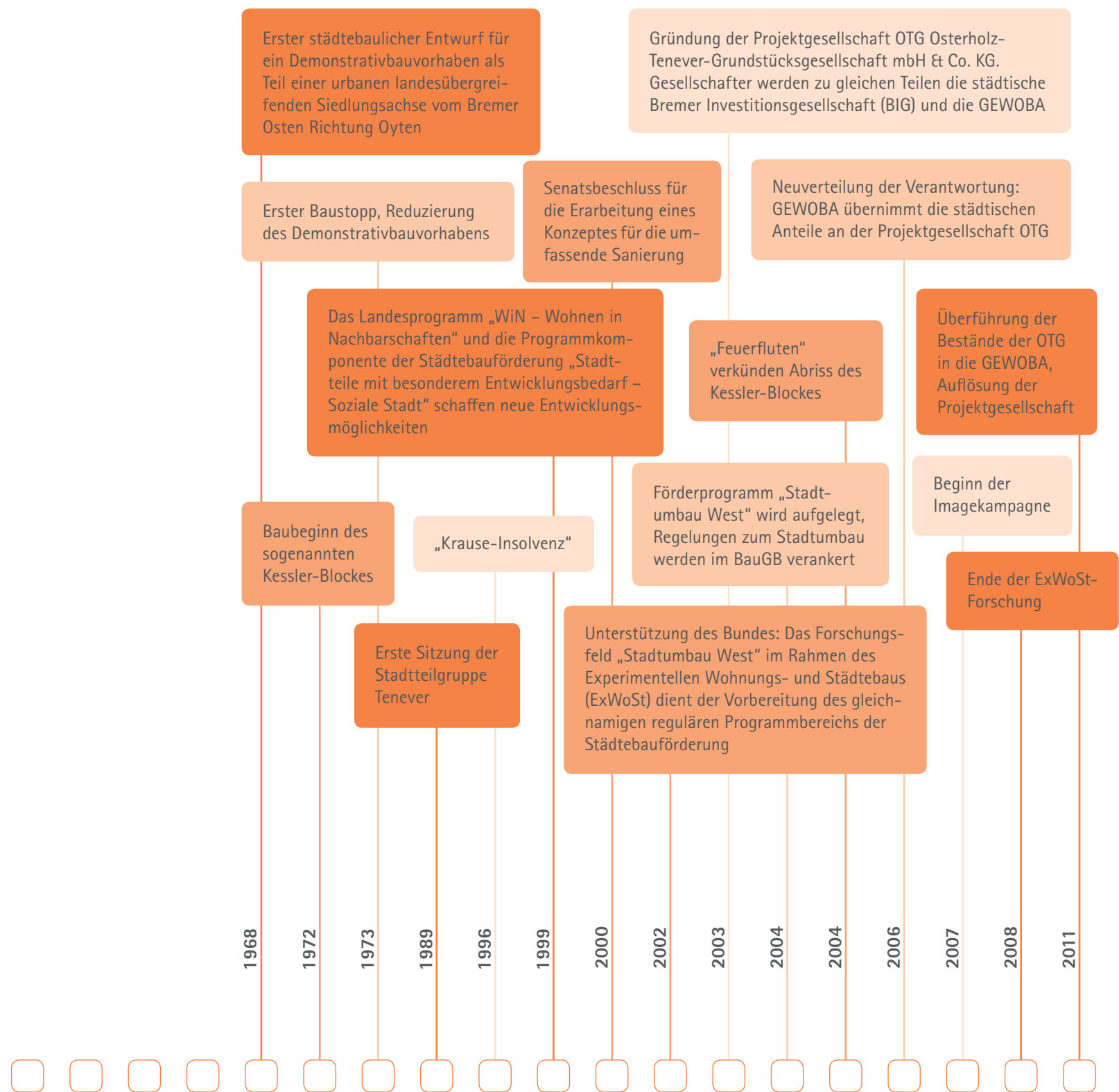


OTe > Konsens > Kontinuität >
Kommunikation > Vollvermietung



OTe > Konsens > Kontinuität >
Kommunikation > Vollvermietung

Die Großsiedlung in Bremen-Osterholz-Tenever
nach dem Umbau



Inhaltsverzeichnis

Nichts ist wie vorher	4
Die Bürde der Vergangenheit	9
Ein kommunikativer Rahmen	12
Es geht weiter	15
Das Ansehen in der Stadt	21
Goethe in OTe	25
Ein gelungenes Experiment	30
Impressum	36

Nichts ist wie vorher

Vollvermietung! Die Meldung, die das Wohnungsunternehmen GEWOBA im Sommer 2011 herausgibt, ist für viele noch immer unglaublich. Aus der Wohnmaschine am östlichen Rand der Stadt Bremen wurde OTe: ein städtebaulich attraktives Wohnquartier mit den Qualitäten, die ein lebenswertes Wohngebiet heute braucht – eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, attraktive Versorgungseinrichtungen und intakte Nachbarschaften. Hinzu kommt eine breite Palette von kulturellen Angeboten, sozialer Infrastruktur und vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Üppiges Grün bietet viel Platz für junge Familien.

So hatten sich auch die Planer Anfang der 1970er Jahre die Großsiedlung in Bremen-Osterholz-Tenever vorgestellt. Bevor diese Vision allerdings in Erfüllung gehen konnte, waren klare Korrekturen erforderlich an der Siedlung, die vielen Bremern noch als „Klein Manhattan“ im Gedächtnis ist.

Bremens bekanntestes Hochhausviertel hat sich – rund 40 Jahre nach der Grundsteinlegung – vom hoffnungslosen Fall zum vielbeachteten Vorzeigequartier entwickelt: Es ist das funktionierende Beispiel für einen nachhaltigen Umgang mit dem problematischen Typ von Großsiedlungen, der in den 1960er und 1970er Jahren an vielen Rändern deutscher Großstädte entstanden ist.

„Das Wunder von Osterholz-Tenever“ – Überschrift in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, 23.12.2010

Eine umfangreiche mediale Begleitung war dem Gebiet zu jeder Zeit sicher. Dabei hat das Lob für Engagement und Gelingen mehr und mehr die Schreckensmeldungen der Vergangenheit abgelöst. Fachpresse und Tageszeitungen begleiteten die Entwicklung seit dem ersten Spatenstich wie in keinem anderen Bremer Ortsteil: Drama – Durchbruch – Triumph! Sogar von einem Wunder war die Rede. Für diejenigen, die diesen Erfolg herbeigeführt haben, ist das, was das heutige Quartier OTe ausmacht, sicherlich kein Wunder. Denn das Ergebnis ist zwar außergewöhnlich, aber erklärbar: Zehn Jahre gemeinsame Arbeit mit imponierendem Engagement, Entbehrungen auf der einen und enormem finanziellen Aufwand auf der anderen Seite sind vorausgegangen. Bremen, die Bewohner und die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen haben sich diesen Erfolg verdient: Das ursprüngliche Ziel für eines der ersten und größten Stadtumbauvorhaben westdeutscher Städte, ein einstiges Problemquartier in eine Normalität zu bringen, ist geglückt.

Wer lange nicht mehr in Tenever war, glaubt sich heute in einer neuen Welt. Die Häuser sind saniert, sie sind optisch, baulich und energetisch auf dem neuesten Stand. Die Gebäude, die technisch nicht mehr zu retten waren oder die aufgrund ihrer Wohnungszuschnitte bei Mietern kein Interesse mehr wecken konnten, wurden abgerissen. Ganze Gebäudeflügel der einst das Gebiet prägenden Z-förmigen Struktur wurden beseitigt – sie passten nicht mehr in das neue städtebauliche Konzept. Überzählige Tiefgaragenstellplätze und ein zentraler Bestandteil des einstigen Demonstrativbauvorhabens, die 4,5 Meter über dem Boden verlaufende sogenannte Kommunikationsebene, wurden entfernt. Die dadurch entstandenen großzügigen Eingangsbereiche wirken – zusammen mit den neugestalteten Außenanlagen – hell und freundlich. Man geht wieder ebenerdig und nimmt von hier aus eine völlig andere städtebauliche Struktur war. Schaut man aus den höheren Etagen, sind die tristen Innenhöfe ausgedehnten, gepflegten Rasenflächen und Spielgelegenheiten gewichen.

Geänderte Wohnbedürfnisse und rückläufige Bevölkerungszahlen erforderten zur Jahrtausendwende überall in der Bundesrepublik Deutschland ein deutliches städtebauliches und wohnungspolitisches Umdenken. Nach den Erfahrungen in den Plattenbausiedlungen ostdeutscher Länder versuchten im neuen Jahrtausend auch westdeutsche Städte im Rahmen von „Stadtumbau West“, einer den aktuellen Problemlagen entsprechenden Programmkomponente der Städtebauförderung,





Lösungen für die Fragestellungen zu finden, die sich hinter dem Thema „Wohnen im Wandel“ verbergen. In Bremen-Osterholz-Tenever wurden in der Folge erstmals in einer westdeutschen Stadt nennenswerte Bestände abgerissen.

Waren es zur Bauzeit des Demonstrativbauvorhabens Fehleinschätzungen zu wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen, die den einstigen Planern problematische Rahmenbedingungen bescherten, mussten sich 30 Jahre später die Akteure des Stadtumbaus in einer globalisierten Welt mit der Finanzkrise zurechtfinden: Der Erfolg in Osterholz-Tenever ging zeitlich einher mit dem Bekanntwerden des bis dahin im allgemeinen Sprachgebrauch noch recht unbekannten Begriffs „subprime mortgages“. Er charakterisiert die Krise am US-amerikanischen Immobilienmarkt, die am 15. September 2008 mit der Insolvenz der US-amerikanischen Bank Lehman Brothers erst die Finanzwelt und später große Teile des Erdballs in Unruhe versetzte. In Deutschland führte die darauf folgende Rezession zu einem historisch einmaligen Rückgang der Wirtschaftskraft seit Bestehen der Bundesrepublik. Breite Schichten der Bevölkerung werden von einem Krisengefühl und Gefahrenbewusstsein ergriffen. Die europäischen Finanzplätze London und Frankfurt erleben enorme Entlassungswellen. Doch die Folgen für den Arbeitsmarkt sind in Quartieren wie Tenever spürbar. Kurzarbeit oder Arbeitsplatzverlust sind oft die Konsequenz für den Einzelnen, begrenzte Möglichkeiten der öffentlichen Hand betreffen ganze Quartiere. Beschäftigungsaufbau erfolgt hier häufig nur im prekären Bereich. Dennoch: Während andernorts Wirtschafts- und Finanzkrise oder Euro-Debakel toben, etabliert sich in Osterholz-Tenever ein äußerst stabiles Grundgerüst für eine positive Entwicklung. Die Akteure des Stadtumbaus können die schwierigen Rahmenbedingungen unter Kontrolle bringen.

Wesentliche Grundlage dafür waren gesicherte Finanzierungs- und stabile Eigentumsverhältnisse. Mit dem Erwerb umfangreicher Anteile aus den Wohnungsbeständen eines insolventen privaten Eigentümers durch die von der Stadt Bremen und der GEWOBA gegründeten Projektgesellschaft OTG Osterholz-Tenever-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG wuchs der Einfluss der beiden Teilhaber. Konnte die GEWOBA zuvor mit rund einem Drittel der Bestände im Gebiet wenig ausrichten, änderte sich mit den Beständen der Projektgesellschaft ihre Rolle am Wohnungsmarkt. Dank dieser Konzentration der Eigentumsverhältnisse konnten sich die Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung sicher sein, mit entsprechenden



Die Bürde der Vergangenheit

Investitionen in den Bestand die Situation für die Menschen im Gebiet deutlich positiv verändern zu können. Immerhin war eine Gesamtinvestition in Höhe von 72 Millionen Euro aus Mitteln des Bundes, des Landes Bremen und der GEWOBA zu rechtfertigen. Diese solide finanzielle Basis sicherte den Ankauf von Gebäuden, den teilweise erforderlichen Rückbau, umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und Entlastungen für Mieter, die während der Maßnahme zum Teil mehrfach umziehen mussten.

Mit dem hierdurch ermöglichten Neubeginn erwachte das Quartier zu neuem Leben.



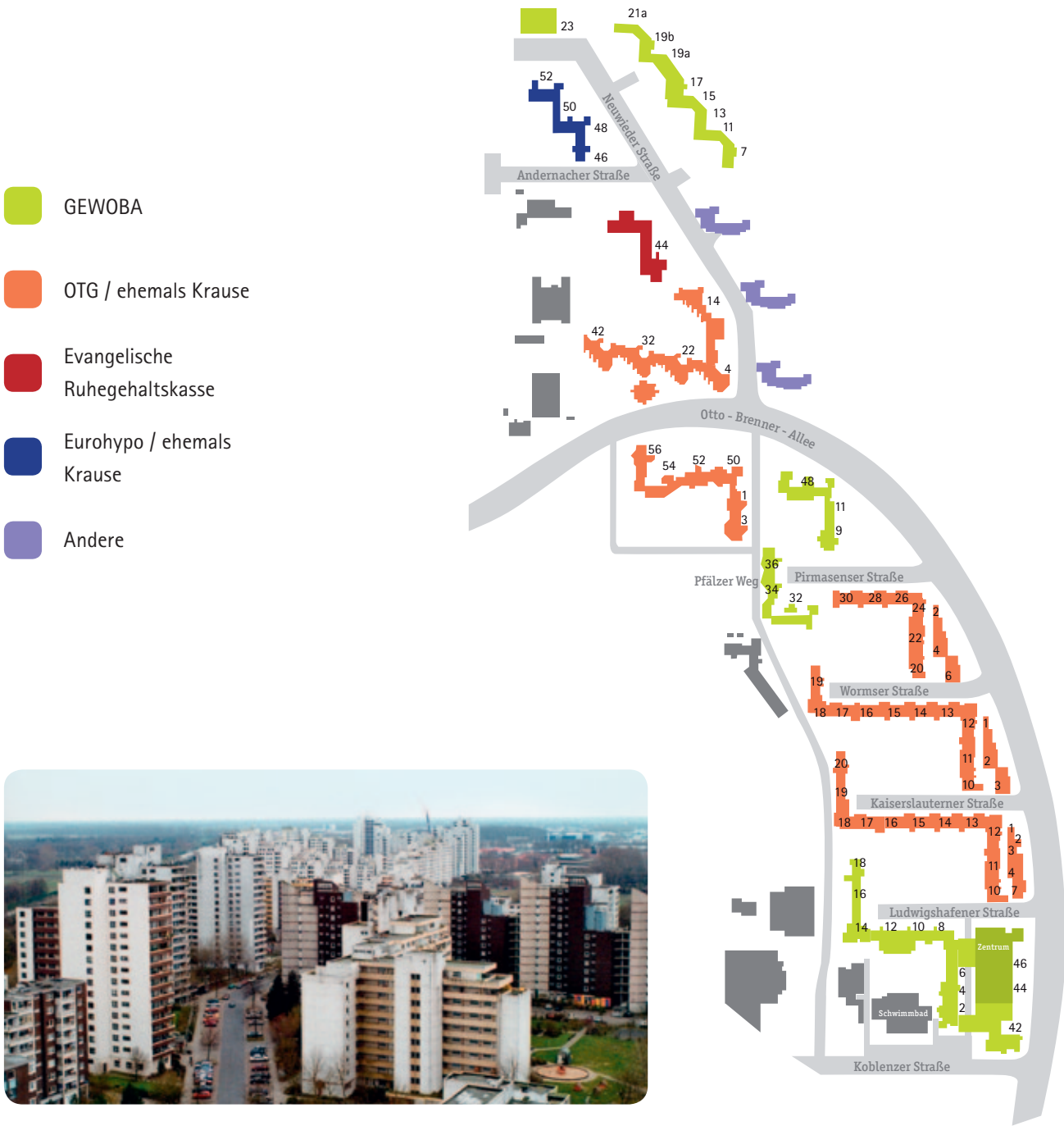
Handlungsleitend für die jüngere Entwicklung war einmal mehr die Frage nach dem Aussehen der Stadt der Zukunft. Sie war Basis für das Programm „Stadtumbau West“, in dessen Rahmen ein aufwendiges integriertes Stadtumbaukonzept entwickelt und realisiert werden konnte. Im Unterschied zu den 1970er Jahren, als dieselbe Frage für diesen Ort offensichtlich nicht richtig beantwortet wurde, gelang es nun, eine Lösung zu finden.

Damals galt gerade das Muster des Wiederaufbaus der 1950er und 1960er Jahre als überholt oder wurde sogar als langweilig angesehen. Verdichtung sollte die Form von Urbanität erzeugen, die der Familie der Zukunft entsprach. Die noch junge Erfahrung des Wirtschaftswunders und der Glaube, Bremen werde in absehbarer Zeit zu einer Millionenstadt heranwachsen, ließen die Planer des Städtebauinstitutes Nürnberg ab 1970 die Planung in die Höhe und damit außerhalb jedes normalen Maßstabs treiben. Doch Stadt und Gesellschaft befanden sich schon damals erkennbar in einem rasanten Umbruch: Der Pillenknick und die Ölkrise veränderten die Zukunftsprognosen von Bevölkerungszahl und Wirtschaftskraft.

Die ursprüngliche Planung des einstigen Vorzeigepaketes wurde nur zur Hälfte realisiert. Die architektonische Großform wurde eingeholt vom Trend zur kleinteiligen, behutsamen Erneuerung der Stadtteile. Stadtentwicklung bedeutete plötzlich nicht mehr Stadterweiterung. Trotz der deutlichen Reduzierung des Demonstrativbauvorhabens Osterholz-Tenever blieb dieses groß genug, um Bewohner, Eigentümer, Planer und Politiker vor enorme Herausforderungen zu stellen. Neben dem einsetzenden Strukturwandel waren es das zweifelhafte städtebauliche Leitbild, die Belegungspolitik und die zunächst nicht realisierten sozialen Angebote, die rasch zu einer problematischen Mieterstruktur führten. Sinkende Einnahmen, ausbleibende Investitionen und schlechte Bausubstanz waren die Folge. Leerstand und Imageverlust zeichneten schnell das Gesicht der Siedlung. Die Unternehmen, die Tenever gebaut haben, trennten sich von großen Teilen der Bestände. Spekulative Eigentümerwechsel führten zu weiteren Problemen. Immer sichtbarer wurde die negative Entwicklung auf Kosten der Bewohner. Die eindeutige Etikettierung weit über die Grenzen des Stadtteils hinaus übte einen weiteren Sog aus. Spätestens als mehr als die Hälfte aller Wohnungen – und mit ihnen das Lebensumfeld mehrerer tausend Mieter – von der Insolvenz ihres Eigentümers betroffen waren, wurde evident, dass das Gebiet nicht mehr sich selbst und seinen Eigentümern überlassen werden durfte.



Lageplan und Eigentumsverteilung 2003



Lageplan und Eigentumsverteilung 2012



Ein kommunikativer Rahmen

„Es gibt Städte, die sind stumm, und solche, die klingen“ – Aristoteles

Die Fertigstellung der zentralen Maßnahmen des Stadtumbaus wurde eine wichtige Grundlage für die dringend erforderliche soziale Entwicklung im Quartier. Doch ein Projekt dieser Größenordnung hätte nicht gelingen können ohne die Beteiligung und das Engagement der vielen Menschen, die hier wohnen. Und diese hatten sich schon vor längerer Zeit organisiert. Seit Ende der 1980er Jahre versuchten Bund und Länder, den negativen Entwicklungen in den Großsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre mit einem Nachbesserungsprogramm entgegenzuwirken. Auch wenn die Ausrichtung in erster Linie städtebaulicher Art war: Das nachhaltige Ergebnis in Osterholz-Tenever ist die Organisation der Bewohner und Akteure in der Stadtteilgruppe. Es entwickelte sich eine Form einer außergewöhnlichen Beteiligung der betroffenen Menschen, die mit Aufnahme des Gebietes in die Programme „WiN – Wohnen in Nachbarschaften“ und „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ 1999 noch weiter verbessert wurde. Konsensverfahren war nun das Zauberwort. Mit der demokratischen Entscheidungsfindung und der besonderen Berücksichtigung von Minderheiten wurde eine Qualität bei der Beteiligung der Bewohner erreicht, die im Gebiet zu schnellen Erfolgen und außerhalb zu internationaler Aufmerksamkeit führte. Dies funktioniert wie folgt: In öffentlichen und für alle frei zugänglichen Sitzungen gibt es für jeden Teilnehmer ein Vetorecht. Die Projekte sind seither so lange auszuhandeln, bis sie allgemeine Zustimmung erhalten – also im Konsens von Bewohnern, Initiativen, Ämtern, Organisationen sowie Vertretern der Politik und der Verwaltung beschlossen werden. Zielkonflikte werden per Diskussion gelöst. Auch die Möglichkeit, nicht nur investiv zu fördern, sondern zusätzlich konsumtive Mittel einsetzen zu können, ist für den Erfolg von großer Bedeutung. Die gemeinsame Entwicklung aller relevanten Aktivitäten im Gebiet gibt den Menschen das Gefühl, ernst genommen zu werden. Damit ist die monatliche Stadtteilgruppensitzung als Herz der Bewohnerbeteiligung nicht nur zum Schlüssel für Veränderungen, sondern auch zu dem gesellschaftlichen Ereignis in Tenever geworden.

Ein fast unendliches Spektrum von Themen wird im Vierwochenrhythmus besprochen: Die erforderliche Reparatur der Beleuchtung an der Bushaltestelle wird hier ebenso angesprochen wie die Möglichkeiten der Unterstützung des „Café Abseits“, in dem ehemalige Drogen- und Alkoholabhängige sinnvolle Präventionsarbeit leisten. Einige sprechen über zu organisierende Feste, andere diskutieren den Umbau der naheliegenden Grundschule. Die Maßnahmen des Stadtumbaus wurden über Jahre zum festen Tagesordnungspunkt,

die Teilnahme der GEWOBA selbstverständlich. Dabei ging es nicht nur um die baulichen Maßnahmen: Um die Idee der Concierges im Gebiet weiterzuentwickeln, wurde eine Exkursion beschlossen und auch finanziert. Ob Frage, Problem, Vorschlag, Anregung oder Lob: Alles findet gleichermaßen Raum und diskutiert wird auf Augenhöhe mit Politikern, Senatoren und Vorständen. Viele Bewohner sind hier zu Menschen geworden, die mehr erwarten für ihr direktes Lebensumfeld, die aber auch mehr dafür geben.

Die gemeinsame Erörterung der Ziele und Maßnahmen in der Stadtteilgruppe führt zu einer Akzeptanz auf allen Seiten. Die verbindliche Integration des Votums der Bewohner in politische und verwaltungsinterne Prozesse führt zudem zu Identifikation und Nachhaltigkeit.

Seit vielen Jahren spielt das Mütterzentrum Tenever eine zentrale Rolle im Gebiet. Eine Secondhand-Börse, Kinderbetreuung, das Café Gabriely und der Betrieb des Bistros im OTe-Bad gehören zu dem breiten Spektrum des Vereins. Mit der Fertigstellung des OTe-Zentrums übernimmt es auch die Organisation von Hochzeiten, Geburtstagen oder Konzerten im OTe-Saal.





Die Halle für Bewegung ist eines von vielen Ergebnissen intensiver Kommunikation und flexibler Fördermechanismen im Gebiet: Die Angebote von Schulen und freien Trägern richten sich an alle Bewohner im Quartier. Aber auch viele Kinder aus anderen Stadtteilen zeigen ihren Freunden das neue OTe und laden sie ein, hier ihren Geburtstag zu feiern. Rund 20.000 Besucher pro Jahr nutzen die freien Angebote oder schließen sich den 50 Nutzergruppen an. Die Halle ist täglich von 8:00 bis 22:00 Uhr geöffnet und ausgelastet.



Es geht weiter

Natürlich ging es auch nach den großen Maßnahmen des Stadtumbaus weiter in OTe. Baulich galt es, die Qualitäten der bisher unterschiedlich entwickelten Teilräume der Großsiedlung anzugleichen. Im Gegensatz zum aufwendig modernisierten Wohnungsbestand im südlichen Teil der Siedlung war der verbliebene Bestand im nördlichen Teil an der Neuwieder Straße noch unangetastet. Neben der Sanierung der Dächer und der Überarbeitung der Treppenhäuser wurden die Eingänge und Fenster der Hausnummern 7 bis 21 mit den entsprechenden Qualitäten versehen. Damit konnten auch diese Gebäude auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.

Mit einer ungleich schwierigeren Aufgabe beschäftigen sich dagegen die Planer bei der Revitalisierung der Freiflächen im Nordquartier: Die im Februar 2007 erfolgte Parallelbeauftragung von vier Planungsbüros führte zu interessanten Vorschlägen für Städtebau, Erschließung und Freiraum. Verschiedene Gebäudetypologien wurden entwickelt, die auch die Möglichkeit zum gemeinschaftlichen Bauen vorsahen. Wurde zunächst nur das Thema „Wohnen“ berücksichtigt, sollten in der Weiterbearbeitung auf Wunsch der Bewohner auch Nahversorgungseinrichtungen entwickelt werden. Die Idee, einen Supermarkt und ein Gebäude mit einer kleinteiligen Ladenstruktur für internationale Angebote zu kombinieren und somit die vielseitigen Bedarfe des Quartiers zu befriedigen, fand viel Zuspruch. Das Projekt scheiterte an fehlendem Vermarktungserfolg und damit ausbleibenden Möglichkeiten des Investors. Lediglich einen Supermarkt anzusiedeln, konnte als Auftakt der baulichen Entwicklung nicht dem neuen Anspruch in OTe genügen.

Hinzu kam, dass die Stadt Bremen unter dem Titel „Bremen `20 – Komm mit nach Morgen!“ unterdessen einen Leitbildprozess der Stadtentwicklung auf den Weg gebracht hatte. Eines der Ergebnisse war das „Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“. In dem im November 2009 von der Stadtbürgerschaft beschlossenen Konzept ist auch dem Stadtteil Osterholz-Tenever ein verbindlicher Rahmen gesetzt worden: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Ansiedlungsziele im Nordquartier gingen hiermit nicht konform, denn für Osterholz-Tenever liegt das Stadtteilzentrum im Bereich der Züricher Straße am sogenannten Schweizer Eck.





Mit der Fertigstellung der Maßnahmen in der Neuwieder Straße können alle Bewohner in OTe einen Beitrag zu einem nachhaltigen ökologischen Erfolg leisten: Ein kostenloser EnergieSparCheck bietet den Mietern der GEWOBA Beratung und Hilfe zur Reduzierung des Energieverbrauchs in den Wohnungen. Verhaltenstipps zum richtigen Lüften und Heizen werden gegeben, Einsparpotenziale bei der Warmwassererzeugung und der Heizenergie werden offengelegt und Kostentreiber in den Wohnungen identifiziert. Mit Energiesparleuchten, Perlatoren, Wasserspar-Duschköpfen, Steckerleisten, Kühlschrankschrankthermometern, Zeitschaltuhren und WC-Stopp-Gewichten werden Strom- und Wasserverbrauch reduziert. Der internationalen Mieterschaft entsprechend sind das Informationsmaterial und die Beratung mehrsprachig.

Mit der Motivation der Mieter zur Energieeinsparung vervollständigt die GEWOBA auch in OTe ihre Drei-Säulen-Strategie für Energieeffizienz und Ökologie. Die mit dem EnergieSparCheck beabsichtigte Verbesserung des Nutzerverhaltens folgt der im Rahmen des Stadtumbaus erfolgten Verbesserung von Bauphysik und technischer Gebäudeausrüstung. Bereits vor der Einführung der gesetzlich geforderten Energieausweise hat die GEWOBA im Rahmen eines bundesweiten Feldversuchs „Energiepass für Gebäude“ die energetische Qualität der Bauteile und die Eigenschaften der Heizungsanlagen ausgewertet und dokumentiert. Die im Rahmen der Modernisierung realisierte Dämmung der Fassaden und der Dächer, der Einbau neuer Fenster sowie die Installation neuer Heizungsanlagen haben bereits Einsparungen von über 50 Prozent des Verbrauches bewirkt. Die Gebäude aus den 1970er Jahren rücken damit in eine für Neubauten typische Energieeffizienzklasse.

Mit der im Rahmen des Stadtumbaus erfolgten umfangreichen Entsiegelung von Flächen wurde auch außerhalb der Gebäude ein wichtiger ökologischer Beitrag geleistet. Durch die bessere Versickerung des Niederschlagswassers wird der ursprüngliche Kreislauf wiederhergestellt und die Vegetation kann sich natürlich entwickeln. Die Bewohner profitieren hier nicht nur durch die neue Gestaltung der Freiflächen, denn für die entsiegelten Flächen fallen auch geringere Abwassergebühren an.



Für das einst belastete Hochhausviertel gab es nun eine neue Realität: Fokussierten sich in der jüngeren Vergangenheit alle Bemühungen auf die Großsiedlung, scheiterte die erhoffte Neuansiedlung an der Rücksichtnahme auf andere Interessen des Stadtteils.

Dennoch bieten die seinerzeit durch Rückbau frei gewordenen Flächen Raum, um zukünftig auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes und die Bedürfnisse der Menschen einzugehen.

Doch trotz der positiven planerischen und baulichen Entwicklung ist allen Beteiligten auch klar, dass zwar vieles erreicht, der Erneuerungsprozess allerdings nicht abgeschlossen ist. Die Stärkung des Selbstbewusstseins und des Verantwortungsgefühls in dem jungen und bunten Quartier und die Qualität der Diskussion um das Miteinander der verschiedenen Menschen in dem neugestalteten Umfeld behalten auch für die weitere Entwicklung eine hohe Bedeutung. Die GEWOBA war sich dabei ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Seit langem bestärkt sie mit frei zur Verfügung gestellten Räumen und finanzieller oder materieller Unterstützung Akteure, die das Zusammenleben der Menschen im Fokus ihrer Bemühungen haben. Die Bedarfe und Bedürfnisse in OTe gehen aber über intakte Nachbarschaften hinaus. Für viele Menschen bleibt der Zugang zum Arbeitsmarkt das zentrale Problem.

Hatten die Arbeitsgruppen, die zur Vorbereitung und Durchführung des Stadtumbaus gebildet wurden – nicht zuletzt aufgrund der Größe der Maßnahme, des öffentlichen Interesses und der öffentlichen

Ende März 2012 wurde – nach zweijähriger Bauzeit – ein wichtiges Anliegen aus längst vergangenen Tagen Wirklichkeit. Mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 nimmt 40 Jahre nach dem Baubeginn der Siedlung die Diskussion um die Verbesserung ihrer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein Ende. Nach der offiziellen Eröffnung, die einmal mehr zahlreichen prominenten Gästen einen Grund gab, sich auf den Weg zum OTe-Zentrum zu machen, wurde der neue Teil der Linie vom Stadtteilzentrum am Schweizer Eck durch Tenever, vorbei an den Einkaufsmärkten am Weserpark zur Wendeschleife Nußhorn abgefahren.

Förderung–, einen eher formalen Charakter, konnte es nun etwas „informeller“ werden. Mit „OTe – es geht weiter“ wurde bereits im Namen der neuen Arbeitsgruppe ein klares Signal gegeben: Zusammen soll die Verantwortung für die Zukunft des Quartiers auch weiter wahrgenommen werden. Die veränderte Aufgabenstellung erforderte natürlich auch, neue Akteure in den Prozess einzubeziehen. Mit Vertretern des Ortsamtes, der Stadtteilgruppe, der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und dem Verein Aktiv für Osterholz e.V. – der Interessenvertretung der Gewerbetreibenden, Handwerker, Kaufleute, Unternehmen und Vereine im Stadtteil – wurde die neue Runde verabredet, die soziale Interessen mit der wirtschaftlichen Entwicklung verbindet. Erstmals konnten auch Unternehmer aus dem nahegelegenen Einkaufszentrum Weserpark in den Prozess eingebunden werden.

Die Arbeitsgruppe befasst sich mit diversen Überlegungen: Welche Angebote fehlen oder welche werden nicht ausreichend genutzt? Welche Bedarfe bestehen? Wie können die Bewohner der Siedlung an positiven Entwicklungen im Umfeld teilhaben? Informelle Kommunikation und rasche Zusammenführung von Informationen und Kontakten stehen im Vordergrund. In den zahlreichen Sitzungen der heterogenen Runde treffen sehr unterschiedliche Ansichten, Ansprüche und Erwartungen aufeinander. Wie schon so oft in Tenever führte das gemeinsame Ziel zum Erfolg. Ob dringend benötigte Praktika, Freiwilligenengagement, Qualifizierungsmaßnahmen oder Arbeitsmöglichkeiten – der Blick auf das große Ganze legt immer wieder weitere Potenziale für die Menschen in OTe frei.

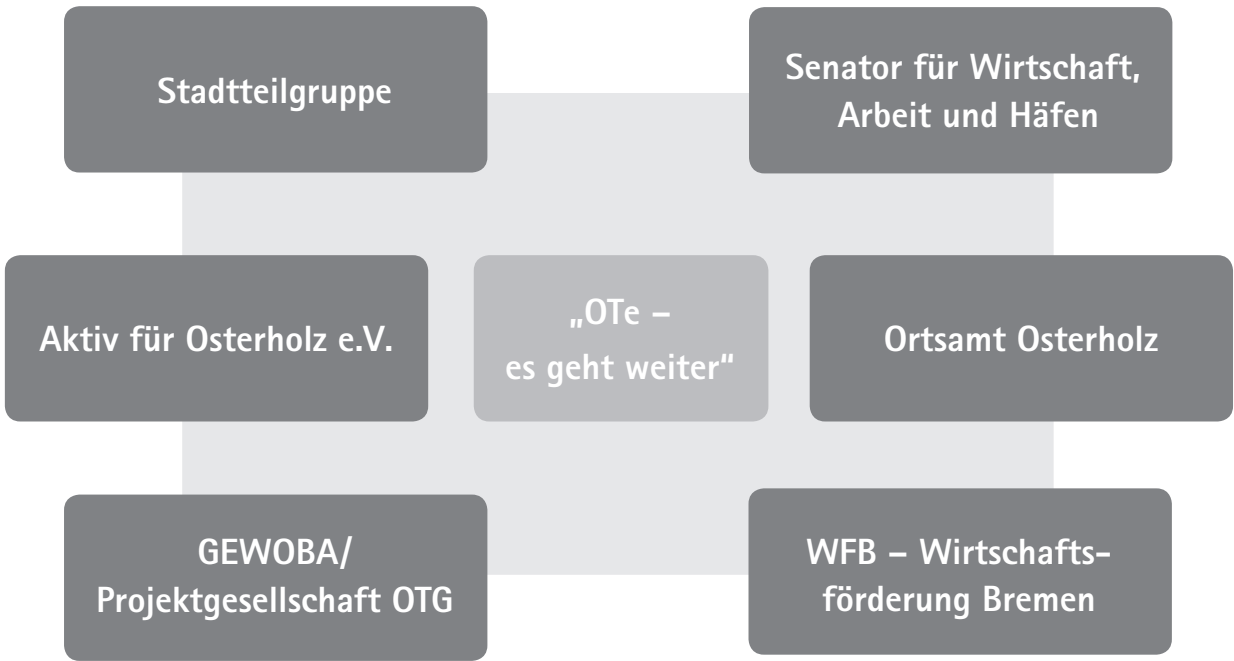


Das Ansehen in der Stadt

Für die Jury des Bauherrenpreises wurde es im August 2008 – gegen Ende der baulichen Umsetzung der zahlreichen gestalterischen Ideen – Zeit, die kreativen Leistungen der Planer von Hochbau und Freiflächen zu würdigen. Das Stadtumbauvorhaben, das von den Mitarbeitern der Bauherrin GEWOBA beharrlich über viele Hürden geführt werden konnte, erhielt den Preis in der Kategorie „Urbanes Wohnen in städtebaulich verdichteten Quartieren“. Die Komplexität der Maßnahmen und die Gesamtstrategie für die städtebauliche Herausforderung beeindruckten die Jury. Damit würdigte sie letztlich auch die aktive und konsequente Haltung eines der Auslober des Preises, des Senators für Bau, Umwelt, Verkehr und Europa. Denn bei der für die Stadtentwicklung in Bremen federführenden senatorischen Behörde waren zahlreiche Mitarbeiter für den Erneuerungsprozess der Großsiedlung engagiert.



Die Steuerungsrunde „OTe – es geht weiter“ dient als informelle Kommunikationsplattform zwischen den verschiedenen Akteuren im Gebiet und der öffentlichen Verwaltung



Man höre und staune:
70.000 m² Grünflächen,
fast 2.000 Bäume,
zwei Seen und mitten-
drin ein Bauernhof für
Kinder. Sowas gibt's
bei uns in OTe. Wo echte
Freunde manchmal
vier Beine haben.

www.ote-wohnen.de

BRASILHAUS

VORHIN GESTREICHELT
IN
OTe

OSTERHOLZ-TENEVER – ANDERS ALS DU DENKST!

Der Titel der Kategorie bezeichnete die neue Situation in OTe trefflich. Allerdings war die Investition von über 72 Millionen Euro in den Stadtbau auch mit Hoffnungen und Erwartungen hinsichtlich eines entsprechenden Erfolgs verbunden. Die sichtbare Verbesserung der städtebaulichen Qualität und die schrittweise Verringerung des Leerstandes zeigten, dass der richtige Weg eingeschlagen wurde. Trotzdem führte die Zahl von mehreren hundert nicht vermieteten Wohnungen zu einiger Skepsis. Glücklicherweise gab es aber diejenigen, die das Blatt weiter wenden wollten. Dennoch lag die Messlatte für den Erfolg hoch, denn alte Vorurteile halten sich hartnäckig.

Ein effektives Kommunikationskonzept war erforderlich, um die Stigmatisierung als Problemstadtteil loszuwerden. Wenn das Image nicht stimmte, würde eine Vermarktung nicht greifen. Damit war klar: Nicht nur die Bewohner des Ortsteils, sondern die Menschen der gesamten Stadt entscheiden, ob das Quartier zu den Gebieten der Stadt gehören soll, in denen man gut wohnen kann.

Eine breit angelegte Kampagne erzählte überall in der Stadt von den ungewöhnten Qualitäten in Tenever. Mit dem neuen Namen OTe sollte die Neugier geweckt und die Stigmatisierung des Ortsteils überwunden werden.

Die Marke OTe steht dabei für neues Wohnen in Tenever. Der Kunstname dient als Antrieb für die Veränderungen im Bewusstsein der Menschen.

Nun wurde ein anderes, moderneres und helleres OTe beworben, vor dem man keine Angst mehr haben musste. Die glaubhafte Kampagne machte die tatsächlichen Veränderungen zum Thema – und wurde damit erfolgreich. Eine gute Grundlage, um den Wohnungsbestand mit der neuen Marke zu besetzen.

In einem weiteren Schritt wurde ab 2009 – Namen wie OTe-Bad und OTe-Zentrum waren längst zu festen Begriffen geworden – das Gefühl verstärkt, dass es sich lohnt, sich den Stadtteil aus der Nähe anzusehen. Überraschend, interessant, sympathisch, kreativ und modern sollten die Attribute sein, die die Bremer auf das Quartier und seine hohe Wohn- und Lebensqualität hinweisen sollten. Alte und neue Akteure im Gebiet bieten ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Freizeitangebote für Kinder gehören ebenso dazu wie Kultur der Spitzenklasse. OTe zeigt sich selbstbewusst: Seht, was es bei uns zu erleben gibt! Und tatsächlich: An die Möglichkeit, diese Wohnsiedlung mit solchen Motiven zu bewerben, hätte vor wenigen Jahren noch niemand zu denken gewagt.

Paavo Järvi und Die Deutsche Kammerphilharmonie Bremen stehen total auf OTe. Denn hier haben sie maßgeschneiderte Räume zum Proben gefunden. Und gleich nebenan ist die GSO, da sind lauter Musiktalente, mit denen sie gemeinsam tolle Projekte machen.

www.ote-wohnen.de

DIE DEUTSCHE
KAMMERPHILHARMONIE
BREMEN

GERADE GEHÖRT
IN
OTe

OSTERHOLZ-TENEVER – ANDERS ALS DU DENKST!

Goethe in OTe

Ob in der Bremer City oder am anderen Ende der Stadt: Mit der Werbung der Deutschen Kammerphilharmonie Bremen, eines der führenden Kammerorchester der Welt, für das kulturelle Großereignis „Faust II“ ändert sich einmal mehr das Bewusstsein der Bremer Öffentlichkeit für das frühere Problemviertel. „Goethe in OTe“ lautete die Botschaft, die per Straßenbahnwerbung durch ganz Bremen getragen wurde. Ein Orchester spielt – so dachten viele bis dahin – nicht in der Peripherie. Und wenn doch, dann allenfalls mit entsprechendem Traditionsbewusstsein in Knoop's Park an der Lesum, wo bereits vor über einhundert Jahren die Familien hanseatischer Kaufleute die Sommermonate verbrachten.

Im Herbst 2009 war es jedoch in OTe so weit: Das OTe-Zentrum diente als Kulisse und Bühne für „Faust II“. Die Hauptverkehrsader, die Otto-Brenner-Allee, wurde für mehrere tausend Zuschauer gesperrt. Das Orchester, 270 Schüler zahlreicher Nationalitäten, 160 Helfer bei Bühne, Technik und Garderobe wurden einbezogen in ein Projekt, das sicherlich vor wenigen Jahren an diesem Ort ebenso unmöglich schien wie fast 180 Jahre vorher die Uraufführung des einst für unspielbar gehaltenen Stückes. Die aus dem Projekt entstandene Kinodokumentation „Faust II reloaded“ brachte wiederum die Kultur von der Peripherie ins Zentrum. Endlich musste Tenever nicht mehr als Kulisse für Fernsehkrimis herhalten.

Einmal mehr werden die Maßnahmen der GEWOBA durch neue Akteure, Partnerschaften und Projekte ergänzt. Gemeinsam formen sie ein interessantes Gesicht des Quartiers, Begriffe wie „Ghetto“ gehören der Vergangenheit an. Kultur übernimmt die Funktion als Entwicklungsmotor und bedeutet Förderung der Integration, Zugang zur Bildung, Verbesserung der Lebenschancen.

Auch die auf „Faust II“ folgenden Projekte wurden große Erfolge. Grundlage dafür waren die Einbindung in die Landschaft der Akteure aus Tenever, die frühzeitige Vorstellung in der Stadtteilgruppe und die Auswahl überraschender Aufführungsorte in einem besonderen Ortsteil. Auch die freie Fläche im Nordquartier wurde so zu einem Ort der Kultur: Für die märchenhafte Aufführung von „Polski Blues“, einem Stück nach dem Roman von Janosch, wurde hier ein riesiges Zirkuszelt aufgestellt.





Schnell hat die Deutsche Kammerphilharmonie Bremen Einzug in das Teneveraner Leben erhalten. Das Orchester und die mitgebrachte Kultur sind zu einem festen Bestandteil geworden. Schon die Phase des Stadtumbaus wurde von künstlerischen Eingriffen begleitet. Dabei handelte es sich oft um temporäre Experimente:

Mit „Sproutbau“ wurde ein für den Abriss bestimmtes Hochhaus neu belebt: Das originelle Wohnexperiment beinhaltete auch einen Schenkladen, eine Nähwerkstatt und ein Dachkino. Gezeigt wurde das Theaterstück „6. Etage, schräg gegenüber“, eine hauseigene Telenovela wurde täglich fortgesetzt und vorgelesen. Zwischen Lichtinstallationen, Klangkollagen und Skulpturen wurden im Sommer 2007 einen Monat lang alternative Wohnutopien entwickelt. Im Rahmen einer abschließenden „Betonale“ wurden die Arbeitsergebnisse präsentiert. Jeder, der in der Hochhauswohngemeinschaft wohnen wollte, musste etwas zum Allgemeinwohl beitragen und möglichst eine Idee zur nachhaltigen Nutzung entwickeln. Anfragen zum Mitwohnen kamen sogar aus dem Ausland.

Viele sahen in dem Projekt eine Provokation. Kopfschütteln, Empörung oder auch Ignoranz waren Reaktionen in einem Umfeld, in dem das tägliche Leben andere Herausforderungen stellt und für Auseinandersetzungen dieser Art wenig Raum bleibt. Andere sehen in den künstlerischen Aktivitäten ein wesentliches Element menschenwürdigen Lebens. Für sie bedeutet Kunst Identität und „Sproutbau“ Anregung, Kontroverse und Spannung. Durch die Vorstellung und Diskussion des Projektes in der Stadtteilgruppe gab es letztendlich eine hohe Akzeptanz bei den aktiven Bewohnern und Einrichtungen. Der Schenkladen wurde als Umsonstladen sogar fortgeführt. Umfangreiche Medienberichte machten viele, die vorher noch die Nase rümpften, stolz, dass hier, in ihrer Nachbarschaft, etwas Besonderes passiert. Die mediale Aufmerksamkeit zeigte aber auch den Menschen außerhalb Tenevers, dass im Osten der Stadt etwas Kreatives, Neues und manchmal auch ein bisschen Verrücktes passiert.





Mit einer Konzert- und Partynacht wurde in der Bar „Sonnendeck“ die Halbzeit des Sproutbaus gefeiert.

Nicht lange ist es her, dass an dieser Stelle mit dem Abriss des sogenannten Kessler-Blocks der große Stadtumbau in Tenever seinen Anfang nahm. Nur wenige hundert Meter entfernt in der Gesamtschule Ost befindet sich heute das Zukunftslabor der Deutschen Kammerphilharmonie Bremen. Der Ort, an dem das Orchester die Begegnung von Menschen aus den unterschiedlichsten gesellschaftlichen Bereichen fördert, ist einer von „365 Orten im Land der Ideen“, die im Jahr 2008 im Rahmen der vom damaligen Bundespräsidenten ins Leben gerufenen bundesweiten Standortinitiative „Deutschland – Land der Ideen“ ausgezeichnet wurden.

Neben der großen Publikumsresonanz der Projekte wurde mit der Überreichung des internationalen Bremer Friedenspreises im Bremer Rathaus im November 2011 einmal mehr die gute Zusammenarbeit der Initiativen, der Gesamtschule Ost und des Orchesters gewürdigt. Eine Nachricht, die wenige Tage vor der Überreichung des Preises in der Bremer City mit großer Freude von den Teilnehmern der Stadtteilgruppensitzung am Stadtrand zur Kenntnis genommen wurde. Der Erfolg lässt die Bewohner sich dennoch nicht zurücklehnen: Die Versorgung mit Betreuungsplätzen für Kinder oder die Verkehrssituation an einer Kreuzung im Gebiet werden thematisiert, bevor über aktuelle Projekte berichtet und über die Förderung neuer Maßnahmen entschieden wird.

„Um spannend zu wirken, muss eine Stadt starke gegensätzliche Spannungen in sich haben. Eine bloß moderne Stadt wirkt monoton, eine rückständige auf die Dauer unbequem. Eine proletarische bedrückt, und von einem Luxusplatz wieder strömt nach kurzer Zeit eine missmutige Langeweile aus. Je mehr Schichten eine Stadt besitzt, und in je farbigerer Skala ihre Gegensätze sich abstufen, desto anziehender wird sie wirken.“ – Stefan Zweig

Die neuen Qualitäten zeigten sich aber nicht nur in den kulturellen Angeboten: Die Bemühungen der GEWOBA, Menschen mit altersbedingten oder gesundheitlichen Einschränkungen mit Beratungs- und Unterstützungsangeboten so lange wie möglich ein Leben in den gewohnten „vier Wänden“ zu ermöglichen, konnten in OTe 2008 mit einem neuen Partner ergänzt werden: Am ehemaligen Durchgangsbereich in der Ludwigshafener Straße nahm die Bremer Heimstiftung ihr Stadtteilhaus in Betrieb. Hinter einer deutlich veränderten, freundlichen Architektur befinden sich Wohnungsangebote für Senioren, die in einem vertrauten Umfeld eine attraktive Möglichkeit zum Wohnen suchen. Altengerechte Wohnungen und eine Pflegewohngemeinschaft mit einer Hauswirtschaftskraft und 24-Stunden-Pflege gehören zu dem Projekt, das wachsen kann: Bei entsprechender Nachfrage gibt es die Möglichkeit, über die unteren Etagen hinaus bis zu 60 Wohnungen bis unter das Dach des zwölfstöckigen Hauses für diese Bedarfe herzurichten. Gemeinsam kochen, singen und tanzen, ein Erzählkaffee, Spielenachmittage und ein nicht auf die Mieter begrenzter Mittagstisch machen das Haus zu einem Treffpunkt im Quartier.



Ein gelungenes Experiment

Zehn Jahre nachdem 16 Pilotprojekte begonnen haben, im Rahmen des Forschungsfeldes „Stadtumbau West“ des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau ihre städtebaulichen Qualitäten zu verbessern und ihr Image aufzuwerten, sind es im Jahr 2012 über 400 Maßnahmen und Kommunen, die von den Erfahrungen profitieren. Dabei wurden und werden nicht nur Steine bewegt: Die Kombination aus Abriss, Modernisierung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur mit einem kooperativen Ansatz wurde zu einer richtungsweisenden Kombination.

Für die Bestände der OTG Osterholz-Tenever-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG gab es im Juli 2011 erstmals Vollvermietung. Ein Erfolg, der durch ein verschachteltes Netz von Einzelmaßnahmen möglich geworden ist. Die Projektgesellschaft, die ursprünglich von der GEWOBA und der Stadt Bremen gegründet wurde, um den Stadtumbau förder technisch, baulich und kaufmännisch zu meistern, hat ihre Mission erfüllt. Nachdem die GEWOBA bereits im August 2006 die Anteile der Stadt einschließlich der aus diesem Schritt resultierenden alleinigen Verantwortung übernommen hatte, wurden die verbliebenen 633 der einst erworbenen 1.306 Wohnungen mit der Auflösung der Projektgesellschaft zum Jahreswechsel 2011/2012 an die Muttergesellschaft GEWOBA übertragen.

In OTe bedeutet „kein Leerstand“ für die GEWOBA mehr als nur wirtschaftlicher Erfolg. Es rechtfertigt die enormen Kraftanstrengungen der vergangenen Jahre, mit denen sich Tenever nicht nur baulich stärker verändert hat als alle anderen Stadtteile in Bremen. Ein überwiegender Teil der neuzugezogenen Menschen ist berufstätig, die Integration funktioniert besser als anderswo: Bei einem hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund gibt es heute stabile Nachbarschaften. Der Ortsteil konnte 2009 im Benachteiligungsindex aller Ortsteile der Stadt Bremen erstmals den unrühmlichen ersten Platz verlassen. Die Kriminalitätszahlen haben sich auf ein städtisches Mittelmaß verringert, das Quartier stellt keinen außergewöhnlichen Gefährdungsort mehr dar. Die Angstorte und die schwelende Aggressivität gehören der Vergangenheit an.

Ein Ergebnis des Leitbildprozesses der bremischen Stadtentwicklung „Bremen `20 – Komm mit nach Morgen!“ war die Formulierung integrativer Handlungsfelder: Urbanität, sozialer Zusammenhalt, kulturelle

Boxen begeistert: Mit der Einweihung des Boxrings im OTe-Zentrum an der Otto-Brenner-Allee bekam der im Quartier längst etablierte Sport einen professionellen Rahmen. Boxen fördert Bewegung, Respekt und Verantwortungsbewusstsein, Selbstdisziplin und Toleranz. Für einen Ortsteil, in dem jeder vierte Bewohner unter 18 Jahren ist, ist das von großer Bedeutung.



Eigentumsverteilung 2012

GEWOBA	1.400
Andere	279
Gesamt	1.679

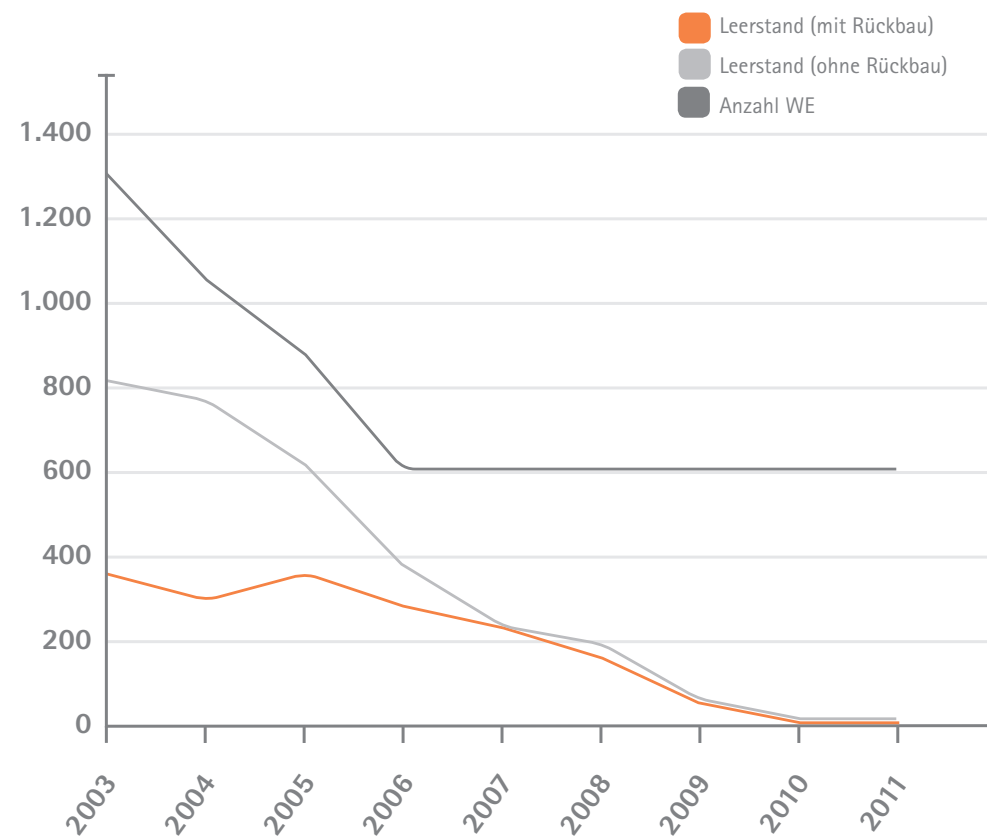
Eigentumsverteilung 2007

GEWOBA	787
OTG	634
Andere	279
Gesamt	1.700

Eigentumsverteilung 2000

GEWOBA	847
Krause	1.416
Evangelische Ruhegehaltskasse	107
Andere	279
Gesamt	2.649

Ende 2011 heißt es für die Projektgesellschaft OTG Osterholz-Tenever-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG: Stadtbau gemeistert, Aufgabe erfüllt. Vollvermietet werden die 634 verbliebenen Wohnungen an das „Mutterhaus“ GEWOBA übertragen.



Wiederkehrende Aktionen und Veranstaltungen geben den Menschen aus anderen Stadtteilen Gründe, das neue Gesicht von OTe kennenzulernen. Auch das ist Teil der neuen Normalität – man fährt nicht mehr am östlichen Rand der Stadt vorbei, sondern dorthin. Ein Beispiel ist der in Bremen einzigartige Treppenlauf: Wer kommt am schnellsten 290 Stufen, 17 Etagen oder 55 Höhenmeter nach oben? Der Treppenlauf zieht Sportler an und sorgt für Kommunikation. Die Höhe der Häuser – vielen lange ein Dorn im Auge – ist für die Läufer eine Herausforderung. Für OTe wird sie mit dieser Veranstaltung zu einer besonderen Qualität. Hier muss man ehrgeizig sein – wie bei allem, was in der jüngeren Vergangenheit in OTe passiert ist.





Teilhabe und Vielfalt sollen gestärkt werden, Kommunikation ständiges Element der Stadtentwicklung werden – ein vielversprechender Ansatz. Dort, wo sich vor erst 40 Jahren die Planer des Demonstrativbauvorhabens Osterholz-Tenever über die Gegebenheiten der umliegenden Landschaft und die Wohnbedürfnisse der Menschen hinweggesetzt haben, wurde er bereits erfolgreich umgesetzt. Das Quartier wurde alltagstauglich gestaltet, Nahversorgung und Erreichbarkeit wurden verbessert, die Sicherheit ist gewährleistet, Kultur- und Bildungsangebote wurden verbessert, Freiräume und Spielräume eröffnet, Partizipation und Integration gestärkt. Nach den positiven Erfahrungen mit dem Stadtumbau stehen viele Menschen in OTe nun Veränderungen mutiger gegenüber.

Neben den Bewohnern konnten auch zahlreiche Bremer von den neuen Qualitäten der Siedlung am östlichen Stadtrand überzeugt werden. Wer heute eine Wohnung in OTe sucht, wird sich zunächst mit einem Platz auf einer Warteliste zufriedengeben müssen. Mit den hohen Investitionen konnte ein Standard der Gebäude und Wohnungen erlangt werden, der höher ist als in anderen Quartieren. Viele erkennen, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt.

Die Imagekampagne, die zunächst auf das gesamte Stadtgebiet zielte, konnte schrittweise auf Werbung im Stadtteil reduziert werden. Eine Vermietungsförderung über das normale Maß hinaus ist heute nicht mehr erforderlich.

Für eine mediale Präsenz sorgen zahlreiche Anlässe, die positiv auf das Quartier aufmerksam machen und für die Menschen vor Ort wichtige Angebote darstellen. Dabei ist das umgebaute und neugestaltete OTe-Zentrum häufig Dreh- und Angelpunkt. Egal ob Boxring oder Treppenlauf: Hier dokumentiert sich einmal mehr die außergewöhnliche Wandlung des einstigen Problemviertels.

Wer heute den Ortsteil am östlichen Ende der Stadt Bremen besucht, wird die Skyline des einstigen Demonstrativbauvorhabens kaum wiedererkennen. Durch eine weitreichende Einsicht bei den Verantwortlichen in der Stadt ist hier ein Wohnquartier entstanden, das mit zeitgemäßen Lösungen auf die Wohnbedürfnisse vieler Menschen und die gesellschaftlichen Veränderungen der vergangenen Jahre eingegangen ist.

„Die architektonische Gestaltung dieses Großraumferienparadieses erfolgte ganz unter dem Gesichtspunkt der Begegnung von Mensch zu Mensch.“ – Diese Anfang der 1970er Jahre von Lorient in dem in Tenever gedrehten Film „Urlaubsparadies“ formulierte Bemerkung wirkt heute nicht mehr ganz so ironisch.



Impressum

Bildnachweis:

Archiv GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

WERK1

Yannick Radeke, „Sproutbau“. Ein Sommer im Beton. Wohnen und Kunst im Abrisshaus, Edition Temmen, Seite 27 und 28

Deutsche Kammerphilharmonie Bremen, Seite 21 und 24

Als zweiter Band der Dokumentation des Stadtumbauvorhabens Bremen-Osterholz-Tenever schildert die vorliegende Broschüre der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen die Entwicklung nach den Umbaumaßnahmen im Jahr 2008 bis zur Auflösung der Projektgesellschaft Osterholz-Tenever-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG. Die zwei Dokumentationsbände können unter www.gewoba.de/unternehmen/publikationen heruntergeladen werden.

Text: Jörn Ehmke

Gestaltung: Zum goldenen Hirschen Hamburg

Druck: Berlin Druck

Auflage: 500

Bremen, September 2012





GEWOBA