

Mitteilung des Senats vom 8. Februar 2022

Ortsgesetz zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereiches "Osterholz-Tenever"

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des Ortsgesetzes zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Osterholz-Tenever“ vom 13. Juli 1973 (Gesetzblatt Nr. 25 der Freien Hansestadt Bremen) mit der Bitte um Beschlussfassung.

Problemlage und Ausgangssituation

Die Großsiedlung Osterholz-Tenever wurde gebaut, weil für Bremen in den Sechzigerjahren ein großes Bevölkerungswachstum prognostiziert worden war.

Vor dem Hintergrund der durch die Zerstörungen und Flüchtlingsströme des Zweiten Weltkrieges verursachten Wohnungsnot mussten auch in Bremen möglichst schnell große Mengen an bezahlbarem Wohnraum hergestellt werden. Das bis dahin praktizierte Wiederaufbaumuster konnte angesichts der Entwicklungskräfte den Ansprüchen nicht mehr gerecht werden. Bevölkerungszuwachs und die damit verbundenen Veränderungen expandierender Städte, steigenden Wohnungsbedarfs und zunehmender Motorisierung stellten gewaltige Herausforderungen dar. Ein Ergebnis dieser dynamischen Prozesse war die Entwicklung von Großsiedlungen wie der in Bremen Osterholz-Tenever unter dem Motto „Urbanität durch Dichte“. Flexibel, aktiv, kommunikativ und mobil lauteten die Schlüsselworte für jene Form von Urbanität, die hier für aufstrebende, dynamische und junge Familien verwirklicht werden sollte.

Die endgültige Planung wurde durchgeführt vom Städtebauinstitut Nürnberg. Sie beinhaltete eine Hochhausbauweise mit bis zu 23 Stockwerken und eine Geschossflächenzahl von bis 1,96 (Grenzwert damals 1,20). Der Bundesbauminister sagte eine Förderung des „Demonstrativbauvorhabens Osterholz-Tenever“ in Höhe von 8,0 Millionen D-Mark zu.

1972 wurde mit den Bauarbeiten begonnen, am 3. Juli 1973 wurde die Verordnung über die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach dem Städtebauförderungsgesetz im Gebiet Osterholz-Tenever beschlossen (veröffentlicht am 13. Juli 1973 im Gesetzblatt Nr. 25 der Freien Hansestadt Bremen).

Die Großwohnanlage Osterholz-Tenever wurde in den Jahren 1973 bis 1978 als Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben des Bundes erstellt. Im Osten Bremens in 12 km Entfernung von der Innenstadt wurden auf einem Gelände von 59 ha 16 Gebäudeblöcke mit insgesamt 2 653 Wohneinheiten errichtet. Bauträgerinnen waren die Neue Heimat Bremen, die NWDS und die Bremer Bau Union. In der Mitte der insgesamt 4 600 geplanten Wohneinheiten war das Zentrum zur Versorgung der Bewohner:innen vorgesehen. Doch bereits während der Bauphase geriet die hochgeschossige Bauweise in Politik und Bevölkerung in Kritik: Eine der Entscheidungsgrundlagen für seine Errichtung, die Annahme eines rasanten Bevölkerungswachstums, musste korrigiert werden. Aus diesem

Grunde wurden die Bauarbeiten nach der Fertigstellung von 2 653 der eigentlich geplanten 4 600 Wohnungen (dem nördlichen Teil der Großwohnsiedlung) eingestellt. Das Zentrum befindet sich daher am südlichen Rand des Stadtteils.

In der Anfangszeit war die Bevölkerung Tenevers noch sehr aktiv. Doch durch Mieterhöhungen und eine Entspannung auf dem freien Wohnungsmarkt verließen immer mehr aktive Bewohner:innen die Siedlung und das gesellschaftliche Engagement ebte ab. Die Sozialstrukturen hatten sich – anders als geplant – ins Gegenteil einer „sinnvollen soziologischen Mischung“ verkehrt.

Erste Vorbereitungen für die Nachbesserung begannen im Sommer 1987. Es wurde eine provisorische Arbeitsgruppe gebildet, die zusammen mit der GEWOBA, dem Ortsamt Osterholz und dem Arbeitskreis Tenever die baulichen und sozialen Probleme diskutierte und einen ersten Maßnahmenkatalog erarbeitete. Hinzu kam die Öffentlichkeitsarbeit vor Ort. Bewohner:innen wurden zu ihren Problemen befragt, das Nachbesserungskonzept wurde vorgestellt und diskutiert. Im Senat liefen 1989 bereits die Vorbereitungen für die Umsetzung des Nachbesserungsprojektes, das dann auch beschlossen wurde.

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 circa 7,5 Millionen D-Mark umzusetzen. Es entwickelte sich vielmehr eine Kultur der Kommunikation und der Ausgestaltung gemeinsamer Ziele. Das Nachbesserungsprogramm wurde vom Bau- und Sozialressort gemeinsam umgesetzt.

Es wurden unter anderem folgende Maßnahmen zur Nachbesserung durchgeführt:

- Rückbau der Koblenzer Straße
- Umbau der Otto-Brenner-Allee 42
- Herstellung einer Ampelanlage an der Otto-Brenner-Allee
- Herstellung von drei Querverbindungen über die Neuwieder Straße
- Spielflächen für Kinder und Jugendliche in der Andernacher Straße, im Pfälzer Weg, im Hort Neuwieder Straße und im Wohnhof Andernacher Straße
- Verbesserung des Eingangsbereiches der Altentagesstätte
- Öffnung der Altentagesstätte der AWO für Stadtteilaktivitäten
- Aufstellung von Sitzbänken und Abfalleimern durch die GEWOBA
- Bau eines Mütterzentrums
- Einrichtung und Betrieb von Pfortnerlogen im Hochhaus Neuwieder Straße 23 und Otto-Brenner-Allee 42
- Ausbau des Bewohnertreffs
- Ausbau des Gesundheitstreffpunktes für Frauen (Gesundheitsamt) im Sockelgeschoss des Hallenbades
- Dachbegrünung des Hallenbades
- Wegeverbindungen über die Bezirkssportanlage Schevemoor
- Bau einer Galerie und der Büroräume für die Projektgruppe und das Kulturbüro
- Verschönerung der Grünanlagen und Freiräume (Spiel im Grünen)
- Bau einer Skateranlage
- Ausbau des Jugendfreizeitheims mit Mädchen-Café
- Umbau des Arbeitslosenzentrums
- Ausweitung und neue Eingangsgestaltung im Horthaus Neuwieder Straße

- Schulhofumgestaltung Andernacher Straße
- Um- und Ausbau des alkoholfreien Jugendcafés
- Ausbau der interkulturellen Werkstatt
- Installation von Streetball-Ständern
- Umgestaltung einer ehemaligen Ponywiese zum Bolzplatz
- Bau des Horthauses Pfälzer Weg mit Mehrzweckraum für öffentliche Angelegenheiten
- Bühnenüberdachung auf dem Marktplatz von Tenever
- Einrichten eines Sozialfensters (Aussetzen der Einkommensprüfung)
- Bau eines Fit-Points (Sportaktivitäten für junge Menschen)

Trotz aller Anstrengungen drohte, dass sich die Situation weiter verschlechterte: Der ungleiche Umgang der verschiedenen Eigentümergesellschaften mit ihren jeweiligen Wohnungsbeständen führte zur Unzufriedenheit unter den Mieter:innen, auch gab es deutliche Leerstände, das Image der Großwohnsiedlung war problematisch. Unter anderem deshalb waren weitere Nachbesserungen erforderlich.

Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ reagierte der Bund ab dem Jahr 2002 erstmals auf das Überangebot von Wohnraum in den ostdeutschen Ländern. Der Bund wollte die Übertragbarkeit des Programms auf den Westen prüfen. An der Entwicklung eines Pendantes für die alten Bundesländer war Osterholz-Tenever mit der GEWOBA, die größte Wohnungsgesellschaft im Land Bremen, beteiligt: Im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ (zunächst als ExWoSt-Forschungsfeld durch den Bund eingeführt) 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.

Ziele der erneuten Sanierung

Mit dem Programm „Stadtumbau West“ ab 2004 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: problematische Auswirkungen des demographischen Wandels (insbesondere der Alterung der Bewohner:innen), sehr hohe 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.

Daraus abgeleitet ergaben sich übergeordnete Ziele wie die Stabilisierung der Bewohnerstruktur, Schaffung intakter Nachbarschaften, bauliche und städtebauliche Aufwertung sowie die Reduzierung auf attraktive Wohnungsbestände mit dauerhafter Vermarktungsfähigkeit.

Planung

Hauptakteure in der Entwicklung des Stadtumbaukonzeptes waren neben dem Bauressort mit den maßgeblich beteiligten Ämtern für Stadtplanung und Bauordnung die GEWOBA, die BIG (Bremer Investitions-Gesellschaft mbH) sowie weiterhin in (damals durchaus nicht üblicher) ressortübergreifender Zusammenarbeit 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 Akteur:innen 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 öffentlichen, sozialen und privaten, unternehmerischen Interesse einen klar definierten Rahmen. Im Anschluss gründeten die Gewoba und die BIG die Osterholz-Tenever-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG. (OTG) mit jeweils 50-Prozent-Anteilen.

Vier Arbeitsgruppen bereiteten die Umsetzung des Stadtumbauprogramms in Tenever 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 Bewohner:innen, gewerblichen und sozialen Einrichtungen widmete sich die Arbeitsgruppe „Umzugsmanagement“. Die vierte Arbeitsgruppe entwickelte das Thema „Öffentlichkeitsarbeit“. Neben den Senatsressorts, den maßgeblichen Ämtern und den Vertreter:innen der Gesellschafter der OTG war in den Arbeitsgruppen auch die Stadtteilgruppe, also Vertreter:innen der Bewohner:innen, die es seit 1998 mit dem Einsatz des Programms Wohnen in Nachbarschaften (WiN) und 1999 des Programms Soziale Stadt gab, einbezogen.

Maßnahmen

Rückbau

Die Anpassung des Wohnraumangebotes an die damalige Wohnungsmarktentwicklung in Tenever erforderte eine erhebliche Reduzierung des Bestandes. Zentrale Säule des Stadtumbaus war damit der Rückbau von rund 650 Wohnungen der Projektgesellschaft OTG. Damit sollte das Quartier rund 25 Prozent seines Bestandes verlieren. Der Rückbau konzentrierte sich auf Gebäude und Gebäudeteile, in denen eine dauerhafte Vermietung nicht gewährleistet schien. Dabei wurde die jeweilige städtebauliche Situation, Größe und Zuschnitte der Wohnungen und der jeweilige bauliche Zustand beziehungsweise der erwartete Aufwand der Modernisierung in einem Entscheidungsprozess abgewogen. Neben dem sogenannten Kessler-Block Otto-Brenner-Allee/Ecke 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 Einsatz mehr in die Gebäude. Im Bereich der Z-förmigen Riegelbauten wurden die nach Westen gerichteten Gebäudeflügel der Wormser Straße Nr. 17 bis 19 und Kaiserslauterner Straße Nr. 17 bis 20 rückgebaut, denn 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 Ausblick. Die den Häusern an der Otto-Brenner-Allee vorgelagerten zweigeschossigen Gebäude – seinerzeit hauptsächlich für Senior:innen, 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 Siebzigerjahren war diese Ausstattung auch Ausdruck von Modernität – aber auch die Kosten für die Anmietung führten dazu, dass immer weniger Bewohner:innen 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.

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 beziehungsweise dem „Tenever Zentrum“ und dem Marktplatz, die sogenannte Kommunikationsebene, waren 4,50 m über Bodenniveau angelegt, dem damaligen stadtplanerischen Ziel folgend, Auto- und Fußverkehr zu trennen. Der Abriss der oberen Verbindungsebene hat die Gebäude wieder auf den Boden gestellt und einen neuen Umgang mit der ehemals fast fensterlosen Sockelzone ermöglicht. Die Eingänge liegen nun auf Straßenniveau und wirken adressbildend: Die Umsetzung des Rückbaukonzeptes ermöglichte eine klare und konsequente Durchgestaltung aller Fassaden. Mit dieser Korrektur der aus der für die Zeit des Demonstrativbauvorhabens typischen nachlässigen 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. Die Gebäude haben nun eine erkennbare und eindeutige Adresse. Das neu gewonnene Wohn- und Lebensgefühl veränderte den Charakter des Quartiers nachhaltig.

Modernisierung der Gebäude

Die Modernisierungsmaßnahmen 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.

Dunkelzonen wurden beleuchtet, die Aufgänge gläsern und hell. Abends und nachts verbessert eine indirekte Beleuchtung das Sicherheitsgefühl der Bewohner:innen. Aufwändige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am verbliebenen Bestand der OTG haben Gebäude und Wohnungen nahezu in einen Neubaustandard versetzt.

Um unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen je nach wirtschaftlichen Möglichkeiten adäquaten Wohnraum anbieten zu können, wurden für die Modernisierung verschiedene Standards gewählt. 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. 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 Einwohner:innen Tenevers sparen im gleichen Zeitraum 6,85 Millionen Kilowattstunden. Im Vergleich zu einer nichtgedämmten Fassade wurde der Energieverbrauch um über 50 Prozent reduziert.

Neugestaltung von Grünanlagen, Wegen, Plätzen

Da die Gestaltung der öffentlichen Räume für das Bild, das Besucher:innen und Bewohner:innen 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.

In Osterholz-Tenever folgte man damals 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 verbessert werden. Das seinerzeit mit dem Demonstrativbauvorhaben verbundene Versprechen, Wohnen im Hochhaus mit Wohnen im Grünen zu verbinden, sollte schließlich doch noch eingelöst werden.

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 alltägliche Nutz- und Gebrauchswert der vorhandenen und neu geschaffenen Freiräume

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:innen und Radfahrende gestärkt. Kleine Plätze und Spielangebote wurden geschaffen, angrenzende Wegeverbindungen und die Außenanlagen der anliegenden Einrichtungen aufgewertet. Ein besonderes Highlight ist der große 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 Familien.

Ergänzung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Am Beispiel OTeBad

Versprach das dem Umbau Tenever zugrundeliegende 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 Siebzigerjahren nachgelieferte Einrichtung vielfältiger Angebote im Stadtteil wurde im Rahmen der Nachbesserung angepasst und erweitert. Dennoch hatte das für die öffentlichen Bäder zuständige Fachressort entschieden, das Hallenbad Tenever zu schließen. Ein Entschluss, der nicht in die Gesamtlogik des Handlungskonzeptes für die Großsiedlung passte. Durch den intensiven Diskurs im Stadtteil wurden solche Entscheidungen thematisiert 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 passend zur Imagekampagne: OTeBad. Ein neues Signet hat Eingang in das öffentliche Leben gefunden.

Fazit

Die Kombination aus Abriss und Freiraumgestaltung, 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 Stadt Bremen und der GEWOBA gegründet wurde, um den Stadttumbau fördertechnisch, 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: 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. Wer heute den Ortsteil am östlichen Ende der Stadt Bremen besucht, wird die Skyline des einstigen Demonstrativbauvorhabens kaum wiedererkennen. Durch eine weitreichende Einsicht ist hier ein Wohnquartier entstanden, das mit zeitgemäßen Lösungen auf die Wohnbedürfnisse vieler Menschen und die gesellschaftlichen Veränderungen der vergangenen Jahre eingegangen ist.

Aus Städtebauförderungsmitteln sind in der Zeit von 1973 (Anmeldung beim Bund) bis 2015 rund 27,7 Millionen Euro verausgabt worden. Davon rund 8,2 Millionen Euro Bundesmittel und 19,5 Millionen Euro bremische Mittel.

Die Gesamtmaßnahme ist mit dem Bund abgerechnet worden. Weitere Finanzierungsmittel stehen nicht mehr zur Verfügung.

Aufhebung der Sanierungsdurchführung

Die 1973 bei der förmlichen Festlegung formulierten und beschlossenen Entwicklungsziele sind im Kontext der damaligen Beschlüsse erreicht worden.

Gemäß § 162 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ist die Satzung aufzuheben, wenn die Entwicklung durchgeführt worden ist.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 13. Januar 2022 der Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Osterholz-Tenever“ vom 13. Juli 1973 zugestimmt.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Osterholz-Tenever“ vom 13. Juli 1973 (Gesetzblatt 25 der Freien Hansestadt Bremen) zu beschließen.

Ortsgesetz zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereiches "Osterholz-Tenever"

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 169 Absatz 1 Nummer 8 in Verbindung mit § 162 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

(BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Osterholz-Tenever“ vom 13. Juli 1973 (Brem GBl, S. 171) wird aufgehoben.

§ 2

Dieses Ortsgesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.