

## **Mitteilung des Senats vom 20. März 2001**

### **Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Lüssum“ zwischen Neuenkirchener Weg, Kreinsloger, B 74 und der Turnerstraße vom 29. Januar 1991 (Brem.ABl. S. 78 – 2130-m-19)**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Ortsgesetzes über die Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Lüssum“ zwischen Neuenkirchener Weg, Kreinsloger, B 74 und der Turnerstraße vom 29. Januar 1991 (Brem.ABl. S. 78 – 2130-m-19) nach dem Baugesetzbuch mit der Bitte um Beschlussfassung.

#### **I. Problemlage und Ausgangssituation**

Das Sanierungsgebiet „Lüssum“ liegt im Ortsteil Lüssum-Bockhorn und besteht aus dem nördlichen Teil „Lüssumer Ring“ und dem südlichen Teil „Lüssumer Heide“. Das 23,9 ha große Sanierungsgebiet beinhaltet als Hauptanteil 1.117 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus, die in den 60er und 70er Jahren errichtet worden sind. In dem nördlichen Abschnitt sind neben viergeschossigen Gebäuden weitere achtgeschossige Punkthochhäuser und ein vierzehngeschossiges Hochhaus errichtet worden. Die Wohnungen dieser Gebäude bestehen aus 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Der später errichtete südliche Abschnitt weist viergeschossige Gebäude auf, in denen größere Wohnungen (z. T. 4 bis 7 Zimmer) zu finden sind.

Das Bild zwischen den Gebäuden wird von großen Freiflächen geprägt, die in dieser Form von den Bewohnern wenig genutzt wurden.

Die Konzentration von über 1.000 Sozialwohnungen und die Belegung mit wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsgruppen verschiedener Nationalität führte zwangsläufig zu Problemen und Konflikten. Überdurchschnittlich hohe Fluktuationsraten und insbesondere hohe Leerstände prägten das Bild bis zur letzten akuten Wohnungsnot.

Im Februar 1987 wurde mit Vertretern der Wohnungseigentümer, der Bauverwaltung und Mitgliedern der Stadtteilarbeitsgruppe – bestehend aus Institutionen der öffentlichen Verwaltung, Kommunalpolitik, Bewohnern und privaten Trägern (Vereine, Kirchengemeinden) – erstmalig Projektvorschläge für Nachbesserungsmaßnahmen diskutiert und verabschiedet.

Die Deputation für Bau ist den Forderungen für die Durchführung von Nachbesserungsmaßnahmen gefolgt und hat am 5. Juni 1987 vorbereitende Untersuchungen gemäß Baugesetzbuch beschlossen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind vom Bauamt Bremen-Nord – unter Beteiligung des Sanierungsbeauftragten des Amtes für Wohnung und Städtebauförderung, des Amtes für Soziale Dienste und der Stadtteilgruppe – durchgeführt worden.

In den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen sind alle Kriterien eingeflossen, die für die Bewertung der Situation und für die Formulierung des Sanierungszieles und der Maßnahmen von Bedeutung sind.

Aus den städtebaulichen Missständen ließen sich die folgenden Zielsetzungen für die Sanierung ableiten:

Verbesserung der Versorgung der Bewohner,  
Verbesserung des Wohnungsbestandes,  
Verbesserung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes,  
Verbesserung der sozialen Verhältnisse.

Entsprechend der in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände wurde am 29. Januar 1991 das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung mit Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren vom Senat verkündet.

Nach der im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung aufgestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht waren Maßnahmen im Umfang von rd. 5,7 Mio. DM geplant. Die Finanzierung war mit rd. 4,3 Mio. DM aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes und der Gemeinde sowie mit rd. 1,4 Mio. DM Eigenmitteln von Wohnungsbaugesellschaften vorgesehen.

## **II. Sanierungsdurchführung**

Um die Sanierung in Lüssum zu einem Erfolg zu führen, haben der Sanierungsbeauftragte und die Verwaltung die Bewohner von Anfang an mit in den Neuordnungsprozess einbezogen.

Nach einer Eröffnungsfeier im Juni 1987 und intensiven Voruntersuchungen konnte im Oktober 1987 die erste große Stadtteilgruppensitzung für den Teilbereich „Lüssumer Heide“ durchgeführt werden.

Mit dem vom Sanierungsbeauftragten aufgearbeiteten Kartenmaterial wurde eine Sozialanalyse des südlichen Projektgebietes vorgenommen und Entwicklungspotentiale aufgezeigt. In intensiven umfangreichen Bewohnerplanungsgruppensitzungen auf Hof- und Quartiersebene wurden Grundlagen für die Umstrukturierung der privaten Freiflächen und der privaten Erschließung erörtert.

Ab dem Sommer 1988 wurde ein Garten- und Landschaftsarchitekturbüro zur Umsetzung der Freiraumplanung hinzugezogen. Nach Abschluss eines ersten Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit einem Eigentümer begannen im Frühjahr 1989 die Umsetzungsmaßnahmen.

Die Realisierung im nördlichen Teilbereich des Projektgebietes konnte im großen Umfang erst begonnen werden, nachdem die Gewoba AG in den Jahren 1993 bis 1995 Eigentümerin der 866 Mietwohnungen aus den verschiedenen Fondsvermögen wurde.

Um den Bewohnern im nördlichen Bereich zu verdeutlichen, dass man sie in das Nachbesserungsprojekt mit einbezieht, wurden bereits im Vorfeld einige Nachbesserungsprojekte initiiert und Bewohnerplanungen im 2- bis 4-geschossigen Wohnungsbau durchgeführt. Zu diesen Maßnahmen im nördlichen Projektgebiet gehörten u. a. die Neugestaltung des Gewoba-Spielfeldes am Lüssumer Ring, die Umgestaltung der Beratungsstelle der sozialen Dienste Am Fillerkamp und der Neubau des Horthauses Fillerkamp. Weitere begleitende Maßnahmen waren der Umbau eines ehemaligen Verbrauchermarktes zu einem kleinen Ladenzentrum mit Bäckerei einschließlich eines Cafés, türkischem Supermarkt, Zahnarztpraxis, Waschhaus und dem Hauswartsbüro der Gewoba AG sowie die Schulhofentsiegelung, die Einrichtung eines Schulgartens, einer Spiellandschaft und eines „Klassenzimmers im Freien“ auf dem Gelände der Grundschule Lüssumer Ring. Parallel zu diesen Maßnahmen führte die Eigentümerin Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Renovierung der Treppenhäuser, Einbau neuer Fenster, Verbesserung der Dachdämmung) an ihren Wohnhäusern durch.

Neben den beispielhaft aufgeführten o. g. Maßnahmen im nördlichen Bereich sind im Sanierungsgebiet die weiteren Maßnahmen durchgeführt worden:

### — Quartiersplatz Lüssumer Heide

Mit dem Quartiersplatz Lüssumer Heide konnten verschiedene Einzelprojekte zu einer integrierten Maßnahme gebündelt und finanziert werden.

Im Kurvenbereich der Lüssumer Heide ist der Radius verändert worden, so dass neue Flächen und durch Inanspruchnahme ehemals privater Freiflächen der Wohnungsbaugesellschaft nun ein Quartiersplatz entstanden ist, der den funktionalen Ansprüchen der Verkehrsberuhigung genügt und mit seiner Ausstattung eine hohe Aufenthaltsqualität bekommen hat.

— Haus der Zukunft

Die Projektidee eines Neubaus des „Hauses der Zukunft“ ist in Diskussionen mit den Bewohnern über die akuten Mängel und Defizite im Quartier entstanden. So sind in dem Neubau des „Hauses der Zukunft“ auf dem Gelände der evangelischen Gemeinde eine Cafeteria als offener Treffpunkt, Beratungseinrichtungen der sozialen Dienste, das Projektbüro als Kontaktstelle für die Nachbesserungsprogramme der Städtebauförderung, Soziale Stadt und Wohnen in Nachbarschaften, die evangelische Frauenhilfe – Abteilung Hauspflege –, der Elternverein für psychomotorische Entwicklungsförderung untergebracht sowie ein Gymnastikraum entstanden, der auch dem Kindergarten und Hort zur Verfügung steht.

— Hochhaus Lüssumer Ring und Zentralbereich

Im Zentrum des nördlichen Projektgebietes steht das 14-geschossige Hochhaus Lüssumer Ring 90 (ehemals Lämmerweg 22). Das Gebäude gehörte mit seinem Hinterhofeingang und der äußerst problematischen vertikalen Erschließung der Treppen und Aufzugstürme zu den besonders belasteten Gebäuden im Wohngebiet. Der zentrale Standort am Kreuzungspunkt mehrerer Wohnstraßen und gegenüber dem kleinen umgestalteten Ladenzentrum macht es zu einer unübersehbaren Dominante. Nach eingehenden Beratungen wurde von der Gewoba der Eingangsbereich vom Lämmerweg 22 zum Lüssumer Ring verlegt, die vorhandenen Aufzugsschächte stillgelegt sowie ein neuer gläserner Aufzugsturm mit einer zweizügigen Aufzugsanlage vor die südliche Kopfseite des Gebäudes gestellt. Im dazugehörenden Foyer empfängt eine Concierge die Bewohner und Besucher. Die ungeordnete Freifläche zwischen dem neuen Eingangsbereich Lüssumer Ring 90 und dem kleinen Ladenzentrum wurde zu einem einladenden Platz umgestaltet.

— Spiel- und Gemeinschaftshaus

Durch Erweiterung und Sanierung des Gebäudes, Einbau von Funktionsräumen und Trennung des offenen Türbereiches konnten weitere Räume für Gruppen und ein Bewohnercafé geschaffen werden. Die Halle wird Bewohnern und Familien zur privaten Nutzung zur Verfügung gestellt.

— KTH Fillerkamp

Durchführung einer Dach- und Küchensanierung, Einrichtung eines Elterntreffs, Gestaltung und Modellierung des Spielgeländes.

— Spielplatz Lüssumer Heide

Neugestaltung und Anlage eines Jugendspielbereiches.

— Umbau und Begrünung des Wendeplatzes Lüssum.

— Schaffung von neuen Verbindungswegen.

— Unterstützung bei der Einführung von Geschwindigkeitsbegrenzungen – Zone 30 –.

— Anlage von Mietergärten und hausnahen Spielbereichen im Bereich der 2- und 4-geschossigen Wohnungen.

Zur Einbindung der Bewohner in den Nachbesserungsprozess wurden jährlich Wochenendseminare mit sehr guter Beteiligung durchgeführt.

Ein Großteil der Maßnahmen erfolgte unter Einbeziehung von Beschäftigungsinitiativen.

An Städtebauförderungsmitteln des Bundes und der Gemeinde wurden für die Maßnahmen bislang 4,15 Mio. DM verausgabt. Für noch nicht abgerechnete Maßnahmen der Wohnungsbaugesellschaften sind weitere Städtebauförderungsmittel der Gemeinde in Höhe von rd. 0,85 Mio. DM verpflichtet.

Von Eigentümern und Dritten sind Mittel in Höhe von geschätzt 40 Mio. DM eingesetzt worden.

Die für das Sanierungsgebiet Lüssum eingeplanten Städtebauförderungsmittel des Bundes in Höhe von 1,383 Mio. DM sind verbraucht und mit dem Bund abgerechnet.

Die bei der förmlichen Festlegung gesteckten Sanierungs- und Planungsziele sind mit den zur Verfügung stehenden Sanierungsmitteln erreicht; die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme ist für den förmlich festgelegten Bereich als abgeschlossen zu betrachten.

Soweit nach Aufhebung der förmlichen Festlegung noch einzelne städtebauliche Maßnahmen erforderlich sind, können diese ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts aus Mitteln der Programme „Wohnen in Nachbarschaften“ und „Soziale Stadt“ durchgeführt werden.

### **III. Aufhebung der Sanierungssatzung**

Gemäß § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch ist die Sanierung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Der Beirat des Ortesamtes Blumenthal hat der Aufhebung zugestimmt.

Die Deputation für Bau hat die Vorlage in ihrer Sitzung am 1. März 2001 zur Kenntnis genommen.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Lüssum“ zwischen Neuenkirchener Weg, Kreinsloger, B 74 und der Turnerstraße vom 29. Januar 1991 (Brem.Abl. S. 78 – 2130-m-19) zu beschließen.

### **Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Lüssum“ zwischen Neuenkirchener Weg, Kreinsloger, B 74 und der Turnerstraße**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) beschlossene Ortsgesetz:

#### **§ 1**

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Lüssum“ zwischen Neuenkirchener Weg, Kreinsloger, B 74 und der Turnerstraße vom 29. Januar 1991 (Brem.Abl. S. 78 – 2130-m-19) wird aufgehoben.

#### **§ 2**

Dieses Ortsgesetz wird mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

#### **Hinweis**

Eine Verletzung der in § 214 Satz 1 Nrn. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Ortsgesetzes über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Lüssum“ schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 214 i. V. mit § 215 Baugesetzbuch).