

ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West



Nachnutzungsstrategien auf von Bebauung frei geräumten Flächen:

Nachnutzung als Bauland für Eigenheimbau in den Stadtteilen Wulsdorf, Grünhöfe
und Leherheide in Bremerhaven

Bearbeitung:

STADT BREMERHAVEN

Norbert Friedrich

Fährstr. 20
27568 Bremerhaven

Tel: (0471) 590-3225

Email: norbert.friedrich@magistrat.bremerhaven.de

Wulsdorf- Dreibergen

Ausgangssituation

Der Ortsteil Dreibergen liegt im südlichen Bereich der Stadt und ist gekennzeichnet durch verdichtete Wohnbebauung. In den 1950er Jahren sind im Bereich Ringstraße-Krummenacker überwiegend dreigeschossige Zeilenbebauungen im so genannten Barackenbauprogramm errichtet worden. Der Wohnungsleerstand betrug hier bis zu 28 %.

Das größte Problem dieses Wohnungsbestandes ist die „soziale Erosion“, bei der vor allem auf die Nachbarschaft stabilisierend wirkende Haushaltsgruppen wegziehen. Demzufolge hatte die Siedlung insgesamt ein schlechtes Image als sozialer Brennpunkt.

Nachnutzungskonzept

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) als Eigentümerin hat 2004 die nicht mehr nutzbaren Wohngebäude abgerissen. Das daraufhin entstandene Bauland wurde in einem Bebauungsplanverfahren durch die Stadt als Einfamilienhausbaugelände ausgewiesen. Dabei wurden sowohl die klassischen freistehenden Einfamilienhäuser wie auch eine Zeile Reihenhäuser geplant und 2005 von der STÄWOG fertig gestellt. Zum heutigen Zeitpunkt sind alle Reihenhäuser verkauft oder vermietet.

Durch das differenzierte Angebot haben sich nun wieder neue Haushalte angesiedelt, die die soziale Lage im Ortsteil stabil halten.

Um das negative Image des Standortes loszuwerden, hat man eine Umbenennung der Straße vorgenommen. Die Buxtehuder Straße heißt nun in einem Teilbereich "An der Robiniallee".



alte Zeilenbebauung



neue Reihenhäuser



Einfamilienhäuser

Grünhöfe, Seilerstraße

Ausgangssituation

Im Stadtteil Grünhöfe ist 2005 ein Stadtumbaugebiet ausgewiesen worden. In diesem Bereich befinden sich überwiegend Mehrfamilienhausblocks in Zeilenbauweise. Die gesamte Siedlung ist in den 50er Jahren u.a. nach Plänen von Ernst May erbaut worden und befindet sich im Besitz der beiden größten Wohnungsunternehmen in Bremerhaven, GEWOBA und STÄWOG.

Die Wohnblöcke der 1950er Jahre sind in Schlichtbauweise errichtet worden. Viele Wohnungen befanden sich daher in einem schlechten baulichen Zustand und wiesen eine sehr hohe Leerstandsquote von bis zu 50 % auf, was die STÄWOG dazu veranlasst hat, einen gesamten Baublock mit insgesamt 155 Wohneinheiten abzureißen.

Nachnutzungskonzept

Als Nachfolgenutzung sollen hier Einfamilienhäuser entstehen. Unter dieser Prämisse bot sich der Baublock entlang der Seilerstraße an, denn er grenzt direkt an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet an.

Der Abriss der Gebäude wurde 2006 durchgeführt und nach Aufstellung eines Bebauungsplanes und Baureifmachung des Geländes befanden sich Anfang 2007 bereits sieben Einfamilienhäuser im Bau oder waren fertig gestellt. Von den 31 Grundstücken sind nach Angaben der STÄWOG bereits mehr als die Hälfte vermarktet. Durch den zusätzlichen Bau einer inneren Erschließungsstraße grenzt sich die Einfamilienhausbebauung von der gegenüberliegenden Zeilenbebauung ab, was sicher auch zum Vermarktungserfolg beigetragen hat. Es hat sich herausgestellt, dass ein großer Teil der Bauinteressenten aus dem Stadtteil selbst kommt, was für eine hohe Akzeptanz der Bewohner spricht. Auch viele Einwohner mit Migrationshintergrund, speziell aus der Türkei, erwerben hier Eigentum und binden sich so langfristig an ihren Stadtteil.



Zeilenbebauung



Abrissphase



erste Neubauten 2007

Leherheide-West, Ferdinand-Lassalle-Straße

Ausgangssituation

In den 1960er und 70er Jahren entstanden in mehreren Außenbezirken von Bremerhaven Großwohnsiedlungen, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken. Diese hochverdichteten Siedlungen mit Hochhäusern und oftmals Laubengängerschließung entsprachen dem damaligen Zeitgeschmack. Heute sind diese Wohnformen aufgrund der Wohnungszuschnitte und des Wohnumfeldes nicht mehr gefragt und viele der Wohnungen stehen leer. Der Ortsteil Leherheide-West ist hierfür ein ausgeprägtes Beispiel.

Als der Wohnraumbedarf in Bremerhaven ab den 1980er Jahren bedingt durch den Strukturwandel zurückging, wurden in der Großwohnsiedlung Leherheide-West Aussiedler vor allem aus den osteuropäischen Staaten einquartiert, was zu einer Stigmatisierung des Stadtteils geführt hat. In einer Untersuchung der Stärken und Schwächen des Stadtteils wurden neben der städtebaulichen Qualität vor allem die mangelnde Sicherheit und das schlechte Image als Negativfaktoren genannt. Daraus resultiert auch eine geringe Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil.

Nachnutzungskonzept

Um diese umfassenden Probleme anzugehen, erarbeitet die GEWOBA als Haupteigentümer im Gebiet zurzeit ein Stadtteilentwicklungskonzept. Nach den Abrissen im Bereich Ferdinand-Lassalle-Straße soll hier eine Einfamilienhausbebauung realisiert werden. Eine Alternative zum Wohnen bot sich in diesem Gebiet nicht an. Die Entscheidung für freistehende Einfamilienhäuser im Gegensatz zu leicht verdichteter Bebauung mit beispielsweise Reihenhäusern ist aus wohnungsmarktpolitischen Gründen gefallen. Das Angebot richtet sich vor allem an jetzige Bewohner aus dem Stadtteil, von denen viele einen Migrationshin-

tergrund haben. Um die Kosten für den Grundstückserwerb nicht zu hoch werden zu lassen, sind Grundstücke ab einer Größe von ca. 500 m² geplant worden.

Durch die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes wird die Eigentumsbildung im Ortsteil gefördert und gleichzeitig der Abwanderung von Bauwilligen ins Umland entgegengewirkt, ein Trend, der in Bremerhaven noch anhält.

Als Hindernis bei der Umsetzung der Nachnutzung haben sich die so genannten "Krause-Immobilien" erwiesen, drei kleinere Wohnblöcke, die in der Mitte des Gebietes stehen und nicht der GEWOBA gehören. Nach der Insolvenz des Eigentümers sind die Immobilien im Moment im Besitz eines Immobilienfonds, der einen Abriss nicht in Betracht zieht. Ein Erwerb der Immobilien durch die GEWOBA ist bislang nicht zustande gekommen. Durch die mittige Lage und das verwahrloste Erscheinungsbild der Immobilien, von denen nur noch eines teilweise bewohnt wird, ist eine Umsetzung der Nachnutzung vor Lösung dieses Problems undenkbar. Derzeit wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes versucht, einen Verkauf zu forcieren.



"Krause"- Immobilien



Fläche nach dem Abriss



Bebauungsentwurf

Abschließende Empfehlungen

Die Erfahrungen in Bremerhaven zeigen, dass hauptsächlich Quartiere aus den 1950er bis 70er Jahren, die in preiswerter Bauweise errichtet worden sind und einen Modernisierungstau aufweisen, für flächenhafte Abrisse in Frage kommen. Dabei sind oft Grundrissgestaltung und Wohnumfeld wichtigere Faktoren für den Leerstand, der bei der Auswahl der Gebäude ausschlaggebend ist, als das Baualter der Wohnungen. Die Flächen, auf denen Gebäude abgerissen wurden, gleichen sich vor allem in der Hinsicht, dass durch den vorherigen Leerstand bereits das gesamte Quartier in Mitleidenschaft gezogen worden ist. Soziale Probleme treten hier gehäuft auf. Eine Nachnutzung sollte daher auf der Grundlage eines großräumigeren Entwicklungskonzeptes, beispielsweise für den gesamten Stadtteil oder den Ortsteil, entschieden werden. Oft spielen bei der Entscheidung für eine Nachnutzung jedoch auch wirtschaftliche Überlegungen eine wichtige Rolle.

Die Mitarbeit oder Mitwirkung der Eigentümer ist dabei unerlässlich. Im günstigsten Fall handelt es sich um Wohnungsunternehmen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass großflächige Abrissmaßnahmen bei Gebieten mit heterogener Privateigentümerstruktur so gut wie undurchführbar sind.

Möglichst frühzeitig sollten alle Beteiligten zu Gesprächen zusammenkommen. Die Einbeziehung der Bürger und Anwohner sowie positive Öffentlichkeitsarbeit sind dabei ebenso wichtige Faktoren.

Stand: September 2007