

Das Wohngebiet am Stadtrand von Bremen galt jahrelang als hoffnungsloser Fall: eine Gegend, die man besser mied. Doch dann konzentrierten sich die Eigentumsverhältnisse in einer Hand. Der Stadtumbau West kam in Gang und mit ihm eine ungewöhnliche Erfolgsgeschichte.

Von Steffen Uttich

BREMEN, 23. Dezember. Für Autofahrer sind die großen Wohnblöcke am Wegesrand so etwas wie eine Stadtmauer. Wer Bremen zum Ziel hat und sich auf der Autobahn aus Richtung Osten der Hansestadt nähert, weiß in diesem Moment, dass die Stadtgrenze überschritten ist. Bis zum Zentrum sind es nur noch 13 Kilometer. An dem blauen Schild mit der Aufschrift „Bremen-Sebaldsbrücke“ auch einmal abzufahren, dieser Gedanke kommt jedoch kaum jemandem. Aus gutem Grund: Aus der Ferne kann der Ortsteil Osterholz-Tenever seinen Ursprung aus den siebziger Jahren nicht verleugnen.

Zur damaligen Zeit sollte überall in Deutschland möglichst schnell möglichst viel Wohnraum entstehen. Doch am östlichen Stadtrand von Bremen waren die Ziele besonders ehrgeizig formuliert. Hier war eine hochverdichtete Siedlung mit 4600 Wohnungen geplant, eine Stadt der Zukunft, in der Familien modern und urban leben können. Doch schon während der Bauphase stellte sich heraus, dass die Bevölkerungsprognosen hinten und vorn nicht aufgingen. Der „Pillenknick“ machte sich bemerkbar. Letztlich entstand mit 2600 Wohnungen für rund 7700 Bewohner in Blöcken mit bis zu 21 Etagen nur gut die Hälfte der geplanten Wohnungen. Das reichte aber immer noch aus, um einen sozialen Sprengstoff zu entwickeln, der innerhalb weniger Jahre nahezu zwangsläufig in die urbane Katastrophe führte.

Das Wunder von Osterholz-Tenever



„Osterholz-Tenever – anders, als du denkst“: Der Werbespruch für das Wohnen im Quartier macht inzwischen durchaus Sinn.

Foto Gewoba

Als Brandbeschleuniger wirkte dabei das von der Gewoba mit der Stadt ausgehandelte Modell, wonach für dieselbe Wohnung Arme wenig und Reiche viel bezahlen sollten. Diese Preispolitik erschien zunächst sozial gerecht. In der Praxis führte es jedoch dazu, dass auf dem Tiefpunkt des Niedergangs fast nur noch Transferbezieher im Quartier wohnten. Gleichzeitig wurde die Kriminalität zu einem immer größeren Problem. Wer konnte, zog weg. Angezogen fühlten sich ir-

gendwann nur noch Fernsehproduzenten, die in dem „Getto“ eine geeignete Kulisse für ihre Krimiserien sahen.

Kurz nach der Jahrtausendwende betrug der Leerstand in Osterholz-Tenever ernüchternde 65 Prozent, blickt Ralf Schumann zurück. Schumann ist der für das Quartier zuständige Geschäftsbereichsleiter bei der städtischen Wohnungsgesellschaft Gewoba, die wiederum seit 2003 der dominierende Eigentümer im Quartier ist. Was sich seit der Konzentration der Eigentumsverhältnisse in dem Wohngebiet vollzog, kann getrost als Wunder bezeichnet werden: Inzwischen ist Osterholz-Tenever mit derzeit nur noch drei leerstehenden Gewoba-Wohnungen praktisch voll vermietet.

Das Wunder beruht allerdings nicht auf Zufall, sondern auf harter Arbeit und

der nötigen Portion Glück. So waren die Verantwortlichen bei der Gewoba zur richtigen Zeit am richtigen Ort. Im Zuge des Stadtumbaus Ost mit dem gezielten Abriss nicht mehr benötigter Plattenbausiedlungen fiel manchen Bundespolitikern auf, dass auch in den alten Bundesländern ein Problem mit hohem strukturellen Wohnungsleerstand und den daraus folgenden sozialen Verwerfungen existiert. Das Bundesprogramm Stadtumbau West wurde aufgelegt – und Osterholz-Tenever erhielt als erste Großsiedlung den Zuschlag.

Ohne das Fördergeld von Bund und Hansestadt – insgesamt 31 Millionen Euro – wäre das, was dann zwischen 2003 und 2009 passierte, nicht möglich gewesen. 930 Wohnungen wurden abgerissen, 640 auf Neubaustandard moderni-

siert. Grünflächen entstanden und Spielplätze. Viel Licht und Glas ließ die alten „Angst-Räume“ verschwinden. „Ich hatte selten zuvor ein Quartier gesehen mit so vielen dunklen Ecken“, blickt Schumann zurück. Sein Motto lautete, die Anonymität aufzubrechen. Zu den wichtigsten Baumaßnahmen gehörte deshalb seiner Ansicht nach die Schaffung großzügiger Eingangsbereiche: „Große Häuser brauchen große Eingänge.“ Heute wachen Pförtner darüber, dass der mit großem Aufwand erreichte Standard nicht innerhalb weniger Monate wieder hinüber ist. 200 Wohnungen haben sie jeweils in der Betreuung. Gleichzeitig hatten die meisten Bewohner nichts gegen Überwachungskameras einzuwenden, die das subjektive Sicherheitsgefühl erhöhen sollen.

Letztlich wurden 72,3 Millionen Euro für die Revitalisierung eines Stadtteils ausgegeben, der eigentlich bei genauerer Betrachtung eigentlich erst mit dem Neubeginn unter Gewoba-Flagge vital wurde. Die Wohnungsgesellschaft selbst war immerhin noch mit gut 40 Millionen Euro am Umbau beteiligt. Mit mehr als 40 000 Wohnungen im eigenen Bestand ist es eines der größten kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland – und beweist immer wieder, dass es etwas vom Geschäft versteht. Das lässt sich nicht nur am vermeintlich hoffnungslosen Fall Osterholz-Tenever ablesen. Der Leerstand im gesamten Bestand liegt unter einem Prozent. Die Hansestadt Bremen durfte sich zuletzt über eine Dividende von 8 Millionen Euro freuen.

Der Erfolg der Wiederbelebung von Osterholz-Tenever spiegelt sich inzwischen auch in der Mieterstruktur. Nach Angaben der Gewoba nimmt die Anzahl der Transferempfänger in der Mieterschaft im Quartier inzwischen ab und der Anteil der Selbstzahler zu. Allerdings bleibt der Stadtteil eine Nachbarschaft der weniger Betuchten. Das Nettoeinkommen liegt meist zwischen 1300 und 1500 Euro. Die Warmmiete für eine 75-Quadratmeter-Wohnung beträgt rund 500 Euro.

Um trotzdem die alten Zustände nicht wieder einziehen zu lassen, spielt die Bürgerbeteiligung eine große Rolle. Sie soll das Gespür der Bewohner wecken, dass sie für ihr direktes Umfeld auch Verantwortung tragen – und Einfluss nehmen können. So erzählt der örtliche Sozialarbeiter Joachim Barloschky gern das Beispiel, wie die Farbgebung der Häuser ausgewählt wurde. Eine Stunde habe man in der Stadtteilgruppe zusammengesessen und diskutiert. „Das geht eigentlich gar nicht, bei den verschiedenen Geschmäckern zu einer Lösung zu kommen“, sagt Barloschky. Aber es ging – und das Vorgehen kam gut an.

Wenn Autofahrer heutzutage die Abfahrt Osterholz-Tenever doch einmal nehmen sollten, gelangen sie nicht mehr in einem sozialen Brennpunkt. Sie landen in einem Stadtteil, der inzwischen rege von Stadtplanern aus dem In- und Ausland besucht wird – als funktionierendes Beispiel für den Umgang mit problematischen Großwohnsiedlungen. In Bremen können sich da viele nur verwundert die Augen reiben. Und der Gewoba-Vorstandsvorsitzende Volker Riebel freut sich: „Vor ein paar Jahren hätte das niemand für möglich gehalten.“