

Osterholz-Tenever - Städtebauliches Konzept

01 Ziele

Das dem Senat im Jahre 2000 vorgelegte Konzept wurde weiterentwickelt und konkretisiert. Der Umsetzung des Realisierungskonzeptes „Krause-Objekte“ in Osterholz Tenever stimmte der Senat am 10.12.2003 zu.

Mit dem Senatsbeschluss sollen die städtebaulichen Sünden der 60er Jahre korrigiert werden und eine Lösung für die Krause Bauten (ca. 60% des Wohnbestandes) erreicht werden. Damit werden 1306 Wohneinheiten mit ca. 90.000 m² Wohnfläche und 34 Gewerbeeinheiten mit ca. 2.900 m² Fläche Bestandteil dieses nachstehenden beschriebenen Konzeptes.. Dies ist mit den bisher aufgelegten Programmen „WiN – Wohnen in Nachbarschaften“ und „Soziale Stadt“ allein nicht möglich.

Im Vordergrund steht das Ziel,

- einen attraktiven Stadtteil für die Zukunft zu entwickeln,
- eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu erreichen,
- das Image des Stadtteils zu verbessern,
- einen attraktiven Wohnungsbestand als Voraussetzung für eine dauerhafte Vermietung anzubieten.

Die Probleme von Osterholz-Tenever konzentrieren sich auf die Bereiche mit zwangsverwalteten Wohnungen und sind nur z.T. in der besonderen städtebaulichen Anlage begründet. Im Vordergrund stehen andere Handlungsfelder (z.B. Bewirtschaftung, Unterhaltung, soziale Infrastruktur). Gleichwohl sind die Möglichkeiten auszuschöpfen, durch Umbau und Qualifizierung der städtebaulichen Anlage ein Quartier zu schaffen, das den Wünschen der heutigen und künftigen Bewohner und ihrer Vorstellung von Wohnqualität deutlich näher kommt. In der Folge kann eine nachhaltige Vermietung gesichert werden. Bei der Planung wird von den vorhandenen Strukturen und der ihnen zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption ausgegangen. Die Qualitäten werden festgehalten, die problematischen Eigenschaften werden nach heutigen Maßstäben und im Rahmen des Möglichen richtig gestellt. Mit dem Vorschlag, einen höheren Anteil der Wohnungen abzubrechen, eröffnen sich interessante Spielräume für einen solchen Stadtumbau.

02 Chancen für den Stadtumbau durch Abriss

Der Abriss größerer Wohnungsbestände - in vielen ostdeutschen Städten diskutiert und praktiziert - ist ein Novum für Bremen. Er ist angezeigt, wo Wohnungen mit vertretbarem Aufwand nicht modernisiert werden können und wo die dauerhafte Vermietung aussichtslos erscheint. Die Leerstandsproblematik in einzelnen Bereichen ist allerdings durch Abriss dauerhaft nicht zu lösen. Es besteht zudem das Risiko, dass Abbrucharbeiten als Entwertung auch der verbleibenden Wohnungen wahrgenommen

werden - es sei denn, dass mit dem Abbruch eine städtebauliche Neuordnung und eine Aufwertung des Umfeldes verbunden wird.

Damit steht der städtebauliche Effekt des Abbruchs im Vordergrund. Der Abbruch erscheint gerechtfertigt und vermittelbar, wenn er Teil einer umfassenden Erneuerungsstrategie ist.

Insgesamt werden 493 Wohnungen abgerissen. Das entspricht 34,7 % der zwangsverwalteten Bestände.

1 Abriss Block 407 und 410, Neubebauung

Situation:

Die Kessler-Blöcke (Gebäude 407) haben erhebliche konstruktive Mängel und sind mit vertretbarem Aufwand nicht modernisierungsfähig. Bei einem großen Teil der Wohnungen steht wegen ihres ungünstigen Zuschnitts die Vermietbarkeit in Frage. Der Wohnblock Otto-Brenner-Allee / Pfälzer Weg (Gebäude 410) liegt gegenüber vom Kessler-Block im zentralen Kreuzungsbereich.

Maßnahmen:

Gebäude 407 wird einschließlich der Tiefgarage, der Ladenzeile und der vorgelagerten Kindertagesstätte abgerissen (232 Wohnungen). Gebäude 410 wird ebenfalls abgerissen (157 Wohnungen).

Es entstehen Bauflächen für den Neubau von Wohnungen sowie für Gewerbe, Dienstleistungen und gemeinschaftliche Einrichtungen mit Bezug zum Stadtteil und zur ganzen Stadt.

Was kann erreicht werden:

Die Reduzierung des Wohnungsbestandes wird als Chance für die städtebauliche Erneuerung genutzt. Am zentral gelegenen Kreuzungsbereich Otto-Brenner-Allee/Neuwieder Straße wird ein Zeichen gesetzt für die gute Zukunft von Tenever.

2 Teilabriss Blöcke 414 und 415, Ergänzung der Freiflächen, Neubebauung

Situation:

Zwischen Otto-Brenner-Allee und Pfälzer Weg bilden die in der Höhe gestaffelten Hochhausscheiben große Höfe. Die entlang der Otto-Brenner-Allee angeordneten Gebäudeteile wenden sich mit ihren Loggien und Wohnräumen nach Westen und sind so geeignet, den Lärm von der nahe gelegenen Autobahn abzuschirmen. Die am Pfälzer Weg gelegenen Gebäudeteile grenzen an die benachbarten Grünflächen, verstellen aber den Freiraumbezug der Höfe. Sie verschatten die Höfe zu großen Teilen. Die geschlossene Figur der Höfe trägt in Verbindung mit der Gebäudehöhe zum bedrückenden Eindruck einer angesichts der Stadtrandlage zu hohen Dichte bei.

Maßnahmen:

Teile der Blöcke 414 (Wormser Straße, 92 Wohnungen) und 415 (Kaiserslautener Straße, 119 Wohnungen) werden abgerissen. Die entstehenden Giebelwände werden neu gestaltet (Wintergärten, Erweiterung der Endwohnungen).

Was kann erreicht werden:

Die heute weitgehend geschlossenen Wohnhöfe werden zu den im Westen angrenzenden Grünbereichen geöffnet. Heute verschattete Freiflächen nördlich und östlich der Häuser bekommen Licht und Sonne. Mehr Wohnungen erhalten einen Blick ins Grüne. Am Pfälzer Weg werden nutzbare Freiflächen geschaffen: "Wohnen im Grünen. Die heute abgeschlossenen Höfe können durch neue Wege verbunden werden. Es können auch Bauflächen für neue Gebäude (neue Wohnungen in 3-4geschossigen Gebäuden von begrenzter Länge) entstehen, die das Angebot in Tenever gezielt ergänzen.

3 Abriss Altenwohnungen entlang Otto-Brenner-Allee

Situation:

Entlang der Otto-Brenner-Allee liegen 2-geschossige Gebäude mit Altenwohnungen. Sie bilden mit den unteren Geschossen der angrenzenden Hochhausscheiben dunkle, problematische Zwischenräume und verstellen die Eingänge. Sie sind ungünstig nach Osten und zur Straße orientiert. Mit dem Abriss der oberen Erschließungsebene (sh. u.) verlieren die oberen Geschosse ihre Zugänge.

Maßnahme:

Die genannten Teile der Blöcke 413, 414 und 415 werden abgerissen.

Was kann erreicht werden:

Die verbleibenden Wohngebäude werden freigestellt. Die Eingänge zu ebener Erde werden von der Otto-Brenner-Allee wahrnehmbar. Die Vorflächen werden neu gestaltet. Den Eingängen werden Parkplätze zu ebener Erde zugeordnet. In der Folge können die Höfe von Parkplätzen entlastet und damit die Grünflächen in den Höfen vergrößert werden.

4 Erschließung zu ebener Erde herstellen

Situation:

Leitidee für den Städtebau südlich und westlich der Otto-Brenner-Allee war die Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr. Über eine separate Fußgängerebene, 6 m über den Straßen gelegen, erreicht man die Eingänge der Gebäude. Sie verbindet durch Brücken die Gebäude untereinander sowie mit dem Einkaufszentrum und dem Marktplatz. Diese Erschließung führt heute zu unübersichtlichen Situationen und Sicherheitsproblemen. Die Erschließung über Gänge hat quasi institutionellen Charakter und steht dem Wunsch nach Individualität der Wohnadresse entgegen. Der Bezug zum ebenerdigen Freiraum ist eingeschränkt.

Maßnahmen:

Die obere Erschließungsebene wird entfernt. Alle Gebäude erhalten neue, großzügig gestaltete Eingänge ausschließlich zu ebener Erde. Damit wird auch der obere Zugang zum Einkaufszentrum obsolet. Das Einkaufszentrum ist zu ebener Erde neu zu organisieren (siehe unten).

Teile der Wohnungen sind heute direkt von der Erschließungsebene zugänglich. Hier sind die Zugänge neu zu organisieren. Von der oberen Erschließungsebene erreicht man auch die Freibereiche auf den Dächern der Tiefgaragen. Der Zugang von den Treppenhäusern ist neu einzurichten.

Was kann erreicht werden?

Der mit der Fußgängerebene entstandene Zusammenhang einer städtebaulichen Großform wird aufgelöst und die Gebäude werden separiert. Die Eingänge liegen künftig an Straßen und sind von Straßen zu erreichen. Die Normalität, die in traditionelleren Siedlungen zu beobachten ist, wird so zumindest im Hinblick auf die Erschließung zurückgewonnen. Es entsteht eine klare Zuordnung der auf den Tiefgaragen gelegenen Freiflächen zu den Gebäuden mit beschränktem Zugang für die Hausbewohner.

5 Qualifizierung und Ergänzung der Freiräume

Situation:

Osterholz-Tenever ist von großen Grün- und Freiflächen umgeben. Sie sind allerdings nur beschränkt oder gar nicht zugänglich. Die hausnahen Freiflächen insbesondere in den Höfen sind durch Stellplätze geprägt. Die Dächer der Tiefgaragen, obwohl teilweise bewachsen, sind nicht richtige Grünflächen. Es fehlen groß werdende Bäume.

Maßnahme:

Mit dem Abriss von Gebäuden und Teilen der Tiefgaragen wird das Angebot an nutzbaren Freiflächen zu ebener Erde nahe dem Pfälzer Weg erweitert. Nutzungsmöglichkeiten, Gliederung und Gestaltung der Freiflächen sind in ihrem erweiterten Zuschnitt neu zu planen.

Was kann erreicht werden:

Das Angebot an nutzbaren Freiflächen wird erweitert. Die Höfe werden untereinander und mit dem Pfälzer Weg großzügig verbunden. Durch groß werdende Bäume werden heute maßstabslose Hofbereiche räumlich gegliedert. Höhe der Häuser in ihrer optischen Wirkung gemindert.

Die heute steinern wirkenden Bereiche bei der Pirmasenser, Wormser, Kaiserlauterner und Ludwigshafener Straße erhalten einen eher landschaftlichen Charakter. Die Hofbereiche werden von Stellplätzen entlastet.

6 Rückbau und Aufwertung der Tiefgaragen

Situation:

Die Bereiche südlich und westlich der Otto-Brenner-Allee sind heute sehr gut mit Stellplätzen versorgt. (1,2 Stellplätze je Wohneinheit). Sie liegen zum großen Teil in 2-geschossigen Tiefgaragen. Diese Ausstattung war seinerzeit auch Zeichen der Modernität des Projektes. In der Praxis wird diese Zahl von Stellplätzen nicht benötigt. Zudem sind die Tiefgaragen problematisch. Sie sind sehr groß, der Nutzerkreis ist anonym. Wegen zahlreicher Einbrüche wurden die Stellplätze vergittert, was die Unübersichtlichkeit verstärkt. In der Folge stehen kaum Autos in den Tiefgaragen.

Maßnahme:

Die Tiefgaragen werden teilweise abgerissen und die Zahl der Stellplätze in Tiefgaragen in den Blöcken 412, 413, 414 und 415 (998 Stellplätze) auf 538 verringert.

Die freiwerdenden Flächen werden zu Grünflächen umgestaltet. Gleichzeitig wird im Zuge ohnehin notwendiger Modernisierung die Funktionsfähigkeit und Gestaltung der Garagen verbessert. Die Zu- und Ausfahrten werden zusammengefasst. Durch verglaste Öffnungen im Dach wird Licht in die Garagen geholt. Die Wände zu den Höfen werden neu gestaltet. Beleuchtung und Sicherheit werden verbessert.

Was kann erreicht werden?:

Teile der Höfe können landschaftlich gestaltet werden. Ein räumlicher Bezug zu den Freiflächen am Pfälzer Weg, der heute durch die Tiefgaragen verstellt ist, wird hergestellt. Es ist zu erwarten, dass durch höhere Sicherheit und Qualität in den Tiefgaragen diese stärker genutzt werden, und dies trägt wiederum zur Akzeptanz bei.

In Verbindung mit der reduzierten Wohnungszahl wird auch künftig ein Versorgungsgrad von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit (ohne öffentliche Stellplätze) erreicht.

7 **Fassadenerneuerung**

Situation:

Die Fassaden der Gebäude sind aus technischen Gründen zu erneuern. Mit dem Abriss der oberen Erschließungsebene und der Einrichtung neuer Eingänge zu ebener Erde ist eine Neugestaltung der Sockelzonen der Gebäude verbunden.

Maßnahme:

Die Fassaden in den heute zwangsverwalteten Gebäuden werden erneuert. In einem Konzept zur Baugestaltung werden Fragen der Nahwirkung und Fernwirkung (die charakteristische Silhouette von "Manhattan"), der Gliederung oder Zusammenfassung der großen Volumen, von Material und Farbe beantwortet. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Beständigkeit der Oberfläche.

Was wird erreicht?

Das Erscheinungsbild der Siedlung in dem zu erneuernden Bereich wird neu und qualitativ bestimmt.

8 Ersatz gemeinschaftlicher Einrichtungen

Situation:

Die Gebäude entlang der Otto-Brenner-Allee enthalten eine Reihe von gemeinschaftlichen Einrichtungen

Maßnahme:

Für die gemeinschaftlichen Einrichtungen wird Ersatz geschaffen. Geeignete Standorte sind u.a. in den Hofbereichen und an der Otto-Brenner-Allee der Blöcke 413, 414, und 415.

Was kann erreicht werden.

Die gemeinschaftlichen Einrichtungen werden erneuert und aus der Randlage stärker ins Blickfeld gerückt.

9 Sicherheit und Ordnung

Situation:

Insbesondere in den bisher zwangsverwalteten Gebäuden bestehen Probleme hinsichtlich Sicherheit und Ordnung. Die Einrichtung von Conciergen in den Gebäuden Neuwiederstraße 22 und Otto-Brenner-Allee 42 hat gezeigt, dass auf diesem Wege deutliche Verbesserungen zu erzielen sind.

Maßnahme:

Die Gebäude in Tenever werden soweit möglich mit Conciergen versehen. Anders als die genannten Hochhäuser weisen die riegelartigen Gebäude viele Eingänge auf – das bewährte Modell ist nicht direkt übertragbar. Es wird darum eine Lösung verfolgt, in der Hauseingänge durch Eingangshallen zusammengefasst werden. Aus den Conciergen werden jeweils mehrere Eingänge betreut und kontrolliert.

Was kann erreicht werden:

Das Zusammenleben der Menschen in hoher städtebaulicher Verdichtung und angesichts der sehr unterschiedlichen Herkunft der Mieter ist nicht einfach. Betreuung und Kontrolle durch Conciergen trägt zu einem verträglicheren Miteinander und damit zu einer höheren Attraktivität der Wohnungen bei.

10 Einkaufszentrum und Ärztehaus

Situation:

Das Einkaufszentrum Tenever ist heute über die hochgelegte Fußgängerebene zu erreichen. Der Zugang vom Straßenniveau erfolgt umwegig über Treppen. Dies trägt zu einer eingeschränkten Attraktivität bei und führt zu Vermietungsproblemen. Mit dem Rückbau der oberen Fußgängerebene (s. o.) entfällt der direkte Zugang von den nördlich gelegenen Blöcken. Das Einzelhandelsangebot ist unverzichtbar für die Nahver-

sorgung im Stadtteil. Die Existenz des Zentrums kann nur durch Anpassung an veränderte Bedingungen gesichert werden.

Maßnahme:

Das Teneverzentrum wird grundlegend umgebaut und erneuert. Die dem Hauptbaukörper vorgelagerten Gebäudeteile werden abgerissen, ebenso die als „Brücke“ über der Ludwigshafener Straße angeordneten Baukörper. Auf den genannten Flächen wird das ebenerdige Stellplatzangebot ergänzt. Die Ladenflächen (u. a. Discounter) werden teilweise – mittels Umbau der Tiefgarage und der Lieferzone – auf das Straßenniveau verlegt. Die weiterhin im Obergeschoss gelegenen Handels- und Dienstleistungsflächen werden über eine Passage mit großzügiger Treppe erreicht. Sie haben weiterhin Anbindung an den Marktplatz. Auch das Ärztezentrum, das im 2. Obergeschoss verbleibt, wird über die Passage erreicht.

Was kann erreicht werden:

Das Einkaufszentrum gewinnt an Attraktivität, die Vermietung der Ladenflächen kann auf lange Sicht gesichert werden. Das Stellplatzangebot wird zu ebener Erde und in guter Zuordnung zu den Eingängen erweitert. Die problematische „Tunnelsituation“ der Ludwigshafener Straße (südlicher Teil) wird aufgehoben. Die Zugänge zum Block 416 werden aufgewertet.