

Bericht
der
Bremer Investitions-Gesellschaft mbH

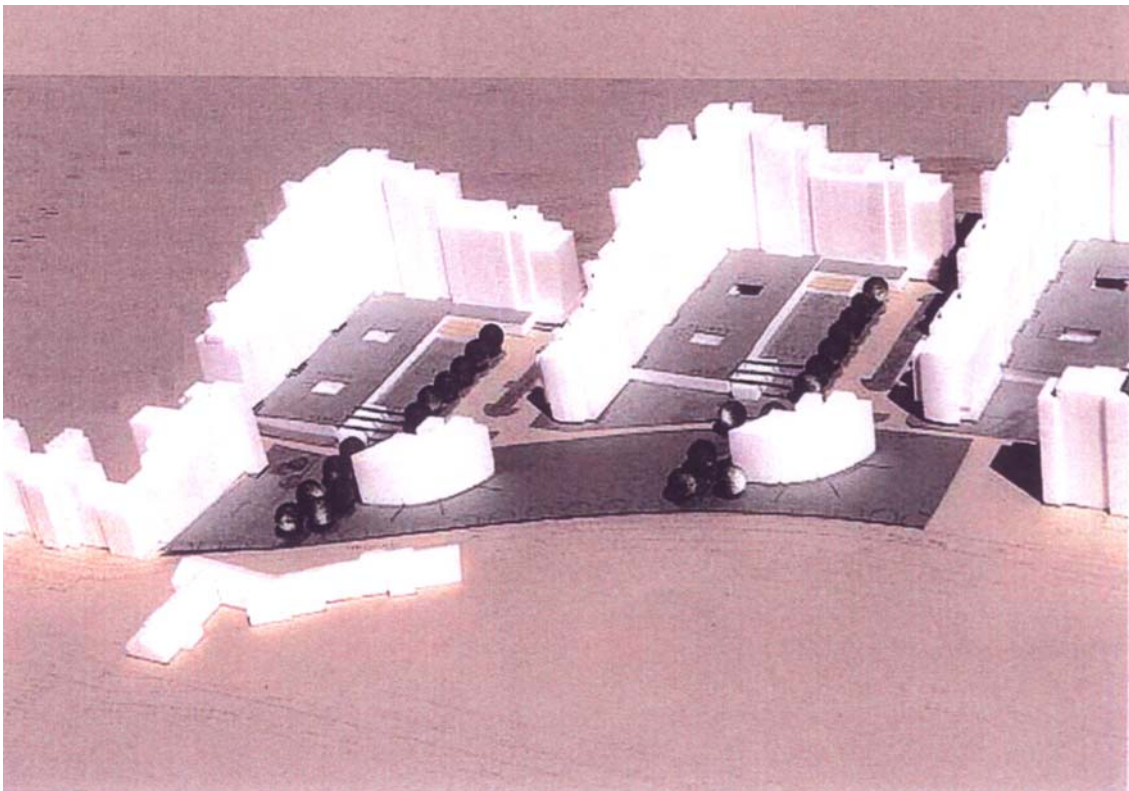
im Auftrag

der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

vertreten durch den Senator für Bau und Umwelt

zum Projekt:

Krause Objekte in Osterholz-Tenever



Inhaltsverzeichnis:

A. Ausgangslage	4
1. Konkursverfahren Krause-Objekte	4
2. Bisherige Senatsbefassung	6
B. Städtebauliches und wohnungswirtschaftliches Zielkonzept	8
1. Städtebau	8
1.1 Ziele	8
1.2 Chancen für den Stadtumbau durch Abriss	9
1.3 Alternativen	10
2. Wohnungswirtschaft	12
C. Maßnahmen zur Sanierung der Krause-Objekte	13
1. Maßnahmen im Projekt Krause-Objekte	13
1.2 Erläuterung der Maßnahmen	13
1.3 Erwerb der Bestände/Gläubigerbanken	13
1.4 Projektgesellschaft/Kooperationsvereinbarung	15
1.5 Mitwirkung privater Investoren	15
2. Folgemaßnahmen	16
2.1 Sanierungsbetroffene Einrichtungen	16
2.2 GEWOBA – Bestände	17
3. Kosten und Finanzierung	18
3.1 Investitionskosten	18
3.2 Wirtschaftsplan der Projektgesellschaft	19
3.3 öffentliche Zuschüsse	21
3.3.1 Förderung von Pilotprojekten zum Stadtumbau West	21
3.3.2 Förderung mit Mitteln aus der Wohnungsbauförderung	21
3.3.3 Förderung aus Vermögensveräußerungen	22
3.3.4 KfW – Programme	22

D. Flankierende Maßnahmen	23
1. Unterstützung interkultureller Integrationsprojekte	24
2. Erhalt und Sicherung der (u. a. sozialen, schulischen, kulturellen) Infrastrukturausstattung Ortsteil Tenever	24
3. Anpassung und Verbesserung der technischen Infrastruktur	29
3.1 Straßen, Wege, Plätze und Freiräume	29
3.2 Verlängerung der Straßenbahnlinie	29
4. Maßnahmen der Quartiersentwicklung im Rahmen der Stadterneuerung	29
5. Eigentumsbildung im Wohnungsbestand	32
6. Förderungsmöglichkeiten für flankierende Maßnahmen für das Konzept für Osterholz-Tenever	33
6.1 Allgemeine Städtebauförderung	33
6.2 Soziale Stadt/Wohnen im Nachbarschaften	33
6.3 Förderungsmöglichkeiten aus Wohnförderprogrammen	34
6.4 Stärkung der lokalen Ökonomie	34
E. Bewohnerbeteiligung	36
F. Öffentlichkeitsarbeit	37
1. Imagekonzept Osterholz-Tenever	37
1.1 Ausgangssituation	37
1.2 Umsetzungsstrategie	37
1.3 Vorgehensweise	37
1.4 Ziele des Stadtmarketing-Konzeptes	38
G. Weiteres Verfahren	39

A. Ausgangslage

1. Konkursverfahren Krause - Objekte

Der Hannoveraner Architekt Lothar Krause ist Eigentümer von fünf öffentlich geförderten Wohnanlagen in Osterholz-Tenever (ca. 1.400 Wohneinheiten) und einer Wohnanlage in Grohn (Grohner Düne, 150 Wohneinheiten). Diese Wohnanlagen werden seit Ende 1995/Anfang 1996 zwangsverwaltet. Im Sommer 1998 wurde das Konkursverfahren über das Vermögen von Lothar Krause eröffnet.

Für alle Wohnanlagen ist zwischenzeitlich auch die Zwangsversteigerung beantragt worden. Für die Grohner Düne, die Kaiserslauterner Straße (s. o.) sowie die Neuwieder Straße 46 bis 52 hat es Gerichtstermine gegeben. Der Zuschlag ist jedoch in keinem Fall erteilt worden, weil entweder gar kein oder ein aus Sicht der Banken zu geringes Gebot abgegeben wurde.

Eine neue Ausgangslage hatte sich durch die Festlegung eines neuen Zwangsversteigerungstermins für die Wohnanlage in der Kaiserslauterner Straße für den 18. Februar 2000 ergeben. An diesem Termin konnten die gesetzlichen Rechte wegen einer Nichteinhaltung der 7/10- bzw. 5/10- Grenze nicht mehr geltend gemacht werden. Herrin des Verfahrens ist die betreibende Gläubigerin Deutsche Genossenschaft-Hypothekenbank AG, Hamburg, ("DG-Hyp"), eine Tochter der Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank AG in Frankfurt ("DZ-Bank").

Für diesen Termin hatte die DG-Hyp am 23. Dezember 1999 eine notarielle Ausbietungsgarantie mit einem Erwerbsinteressenten abgeschlossen, ohne dass die Finanzierung des Erwerbs und einer notwendigen Sanierung durch eine Bank gesichert gewesen wäre.

Der Erwerbsinteressent hatte die Absicht geäußert, für den Erwerb und die Instandsetzung/Modernisierung der Wohnanlage in der Kaiserslauterner Straße mit 353 Wohneinheiten insgesamt DM 20 Mio. (= ca. € 10,2 Mio.) aufwenden zu wollen. Bei einem angedachten Gebot von DM 12,7 Mio. (= ca. € 6,5 Mio.) würden unter Berücksichtigung von Nebenkosten noch ca. DM 7 Mio. (= ca. € 3,6 Mio.) für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbleiben. Es lagen bis zum Zwangsversteigerungstermin jedoch trotz wiederholter Nachfragen keine Aussagen über konkret geplante Maßnahmen vor, sondern nur sehr allgemein gehaltene Absichtserklärungen, die kein sozialpolitisches Engagement erkennen ließen.

Bei dieser Einschätzung war es im Sinne eines Gesamtkonzeptes für die in Osterholz-Tenever lebenden Menschen nicht tragbar, dass der Erwerbsinteressent die Wohnanlage ersteigert hätte; denn das hätte ein Gesamtkonzept für Osterholz-Tenever in Frage gestellt.

Vor diesem Hintergrund hatte der Senat mit Beschluss vom 15. Februar 2000 die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH ("BIG") gebeten, im Auftrag des Senators für Bau und Umwelt die Aufhebung bzw. Verschiebung des für den 18. Februar 2000 anberaumten Zwangsversteigerungstermins für das Objekt Kaiserslauterner Straße 3-9, 10-20 lfd. zu betreiben. Die BIG konnte in den daraufhin mit der DG-Hyp geführten Gesprächen erreichen, dass die mit dem Erwerbsinteressenten abgeschlossene Ausbietungsvereinbarung einvernehmlich aufgehoben wurde. Im weiteren hat die DG-Hyp im Zwangsversteigerungstermin nach Abgabe eines Gebotes die Einstellung des Verfahrens beantragt, dem stattgegeben wurde.

Bereits mit Beschluss vom 14. Juli 1998, mit dem u. a. den Grundzügen für das Programm "Wohnen in Nachbarschaften (WiN)-Stadtteile für die Zukunft entwickeln" zugestimmt wurde, hat der Senat zur Kenntnis genommen, dass auch der Ortsteil Osterholz-Tenever ein Handlungsfeld ist, das eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur zum Ziel hat. Aus diesen Gründen ist Bremen an einer ganzheitlichen städtebaulichen Sanierung des gesamten Stadtteils interessiert. Diese städtebauliche Sanierung wird vor dem Hintergrund der Leerstandsquoten in den Objekten (**s. Anlage 0**) u. a. den teilweisen Rückbau (Abriss) von Wohnanlagen oder Teilen von Wohnanlagen erforderlich machen.

Zur Erarbeitung und Realisierung des städtebaulichen Sanierungskonzeptes hatte die BIG im Februar 2000 mit der GEWOBA und der AIV Airport Immobilien Verwaltungs GmbH ("AIV") Partner gefunden, die bereit waren, auch Eigentum an den Krause-Wohnanlagen unmittelbar oder mittelbar zu erwerben mit dem Ziel, die erworbenen Wohnanlagen nach Abschluss der städtebaulichen Sanierung und durchgeführter Modernisierung wirtschaftlich zu verwerten. Dabei war die GEWOBA auch bereit, ihre in Osterholz-Tenever gelegenen Wohnanlagen in die städtebauliche Sanierung einzubeziehen.

Unter diesen Voraussetzungen wurde die BIG vom Senator für Bau und Umwelt beauftragt, gemeinsam mit den Kooperationspartnern ein umsetzungsfähiges Gesamtkonzept zu entwickeln.

2. Bisherige Senatsbefassung

Mit der Vorlage für die Sitzung des Senats am 04. April 2000 (ursprünglich 28. März 2000) haben der Senator für Bau und Umwelt, die Senatskanzlei, der Senator für Finanzen und der Senator für Wirtschaft und Häfen den Senat über die Eckpunkte eines in Aussicht genommenen Gesamtkonzeptes für den Ortsteil Osterholz-Tenever unterrichtet.

Der auf dieser Basis gefasste Beschluss basiert auf der Einschätzung des Senats, dass der Ortsteil Osterholz-Tenever noch mehr als andere Problemgebiete ein Handlungsfeld ist, das die Schaffung sozial ausgewogener Bewohnerstrukturen zum Ziel hat. Das wurde dem Grunde nach bereits mit Beschluss vom 14. Juli 1998, durch den das Programm "Wohnen in Nachbarschaften (WiN) – Stadtteile für die Zukunft entwickeln" begründet wurde, festgestellt.

In diesem Rahmen ist es erforderlich, über eine nachhaltige Verbesserung der dortigen Lebensverhältnisse die Attraktivität Bremens zu steigern und so im Sinne des Sanierungsprogramms die Abwanderung einzudämmen. Deshalb ist Bremen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für Osterholz-Tenever an einer ganzheitlichen städtebaulichen Sanierung des gesamten Stadtteils interessiert. Das Konzept soll die einseitige Zusammensetzung der Mieterschaft verändern und dadurch die dortige einseitige Sozialstruktur vielfältiger gestalten. Es soll Möglichkeiten aufzeigen, wie die Wohnungen und das gesamte Umfeld so gestaltet werden können, dass mittelfristig ein vielfältiges, am Wohnungsmarkt nachgefragtes Wohnungsangebot geschaffen wird und so ein junges familienfreundliches Wohngebiet mit tragfähigen Nachbarschaften entsteht.

In seiner Sitzung am 22. August 2000 hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen den Zwischenbericht der Bremer Investitions-Gesellschaft mbH (BIG) über die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Krause Objekte in Osterholz-Tenever zur Kenntnis genommen und zur weiteren Umsetzung des Vorhabens die in der **Anlage 1** dargelegten Beschlüsse gefasst. Dabei wurden die vorliegenden Ressorts gebeten, die in dem mit ihnen abgestimmten Bericht der BIG dargestellten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Konzepte bis zum 31. März 2001 zu einem Gesamtkonzept für den Ortsteil Tenever zu integrieren und dabei zugleich darzulegen, wie die im Rahmen von Nachbesserungsmaßnahmen/WiN entwickelte soziale Infrastruktur des Ortsteils z. B. durch entsprechende Schwerpunktsetzungen in den Programmen WiN und "Soziale Stadt" gestützt und gefördert werden kann.

Da ein Gesamtkonzept bis zum 31. März 2001 noch nicht erarbeitet werden konnte, wurde dem Senat am 29. Mai 2001 der aktuelle Sachstand zur Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Kenntnis gegeben.

Auf der Grundlage der Beschlüsse des Senats hat die Baudeputation den Bericht der BIG in ihrer Sitzung am 07. September 2000 zur Kenntnis genommen. Im weiteren hat der Haushalts- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 08. September 2000 der Beauftragung der BIG zum Abschluss von Ausbietungsvereinbarungen mit den beteiligten Banken zum Erwerb der Grundstücke in Osterholz-Tenever zugestimmt.

B. Städtebauliches und wohnungswirtschaftliches Zielkonzept

1. Städtebau

Auf der Grundlage des dem Senat im August 2000 vorgestellten Entwurfs des Gesamtkonzeptes wurde das städtebauliche Konzept mit dem Ziel der Risikominimierung und Qualitätsverbesserung weiter durchgearbeitet und erweitert. Dabei wurde unter Federführung der BIG unter maßgeblicher Beteiligung des Bauressorts und der GEWOBA sowie der ortspolitischen Kräfte (wie Beirat, Ortsamt, Stadtteilgruppe) eine neue städtebauliche Vorzugsvariante entwickelt, die den Abriss des Blockes 407 (Keßler-Block) und den Teilabriss von Block 414 und 415 vorsieht.

1.1 Ziele

Das dem Senat im Jahre 2000 vorgelegte Konzept wurde weiterentwickelt und konkretisiert. Im Vordergrund steht das Ziel,

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

Bremen engagiert sich seit vielen Jahren mit erheblichem finanziellen und personellen Aufwand in Osterholz-Tenever (Stadterneuerung, WiN-Prozess). Hinzu kommen Modernisierungsmaßnahmen von Eigentümern außerhalb der Krause-Bestände. Auf diesem Wege konnte vor allem die Ausstattung des Gebiets mit Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen den veränderten Anforderungen angepasst und die Vermietung stabilisiert werden.

Auf lange Sicht reicht dies nach Einschätzung der im Wohnungsmarkt Bremen tätigen Experten nicht aus, um Verslumungsprozesse zu stoppen und umzukehren, für den Ortsteil eine angemessene Rolle im Wohnungsmarkt Bremen zu sichern und die nachhaltige Vermietung des Wohnungsbestandes zu erreichen.

Die Probleme von Osterholz-Tenever konzentrieren sich auf die Bereiche mit zwangsverwalteten Wohnungen und sind z. T. in der besonderen städtebaulichen Anlage begründet. Deshalb 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. Ergänzend sind Maßnahmen zur sozialen Infrastruktur vorzusehen.

Einigkeit besteht unter den Beteiligten darin, dass – in Ergänzung zur notwendigen Modernisierung der Wohnungen und des Wohnumfeldes – eine neue Qualität nur durch den umfassenden Umbau der städtebaulichen Anlage zu erreichen ist.

Bleibt es lediglich bei einer Modernisierung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes, kann nicht erwartet werden, dass Investitionen in Erwerb und Modernisierung des Wohnungsbestandes rentierlich sind. Eine Alternative zu dem hier vorgeschlagenen umfassenden Stadtumbau wird darum nicht gesehen.

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.

1.2 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 Aspekt des Abbruchs im Vordergrund. Der Abbruch erscheint gerechtfertigt und vermittelbar, wenn er Teil einer umfassenden Erneuerungsstrategie ist. Unter dieser Maßgabe wurde die neue Vorzugsvariante entwickelt, die in der beigefügten **Anlage 2a** dargestellt und in der **Anlage 2b** erläutert ist. In dieser Variante werden 492 Wohnungen sowie 682 Stellplätze in Tiefgaragen abgerissen.

Damit wird etwa 1/3 der zwangsverwalteten Wohnungen aus dem Markt genommen. Es handelt sich um Wohnungen mit z. T. erheblichen bauphysikalischen Mängeln, die mit vertretbarem Aufwand nicht modernisierungsfähig sind. Bei einem großen Teil steht wegen des ungünstigen Zuschnitts die Vermietbarkeit in Frage. Die Gebäude weisen einen hohen Leerstand auf.

Mit dem Abriss dieser Wohnungen eröffnen sich Spielräume für den Stadtumbau:

- Mit Beseitigung der 6 m über dem Terrain gelegenen Fußgängerebene wird die städtebauliche Großform aufgelöst. Die Gebäude werden separiert und die Zugänge normalisiert.
- Die weitgehend geschlossenen Wohnhöfe führen heute in Verbindung mit der Gebäudehöhe zu einer bedrückenden Situation. Die Wohnhöfe werden zu den angrenzenden Grünbereichen geöffnet.
- Die mit dem Wohnungsabriss entstehenden Flächen stehen, soweit sie nicht als Freiflächen verwendet werden, für eine neue Bebauung zur Verfügung, die die städtebauliche Situation in einem neuen Maßstab wieder komplettiert.
- Die für die Stadtrandlage sehr hohe Baudichte kann verringert werden.
- Das Angebot an hausnahen Freiflächen kann ergänzt und aufgewertet werden („Wohnen im Grünen“).

Mit dem Demonstrativbauvorhaben wurde seinerzeit bewusst eine Position im Gegensatz zur überkommenen, traditionellen Stadtstruktur bezogen. Im Ergebnis des nunmehr vorgeschlagenen Stadtumbaus kann – über die dringend erforderliche Modernisierung der unter Zwangsverwaltung geratenen Wohnungen hinaus – auch die städtebauliche Situation im Umfeld der Wohnungen ein Stück weit normalisiert und damit aufgewertet werden.

1.3 Alternativen

Von den beauftragten Experten wurden unterschiedliche Vorschläge zur städtebaulichen Entwicklung von Osterholz-Tenever vorgelegt. Sie wurden in der Projektgruppe mit ihren Vor- und Nachteilen erörtert. Gemeinsam sind allen Konzepten Vorschläge zu

- Modernisierung der Wohnungen
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Einrichtung von Conciergen
- Reduzierung und Aufwertung der Tiefgaragen

Sie unterscheiden sich vor allem im Hinblick auf Ausmaß und Ort von Gebäudeabrissen und die künftige Funktion der oberen Erschließungsebene.

Gebäudeabriss

Alle Experten schlagen vor, den Wohnungsbestand zu reduzieren (Abriss zwischen 232 und 652 Wohnungen). Dabei zeigen sich im Grundsatz zwei Wege zur künftigen städtebaulichen Entwicklung:

- Freimachen zusammenhängender Flächen, die einer neuen Nutzung/Bebauung zugeführt werden (Abriss ganzer Blöcke).
- Teilabriss von Gebäuden zwecks Öffnung der geschlossenen Höfe und Auflösung der Riegelstruktur der langgestreckten Gebäude.

Im Ergebnis der Prüfungen wird vorgeschlagen, den Block 407 (Keßler-Block) insgesamt abzureißen und die Blöcke 414 und 415 um 3 bzw. 4 Einheiten zu verkürzen (insgesamt 492 Wohnungen).

Auf diese Weise können mit dem Gebäudeabriss städtebauliche Mängel korrigiert werden. Die heute weitgehend geschlossenen Wohnhöfe werden zu den im Westen angrenzenden Grünbereichen geöffnet. Mehr Wohnungen erhalten einen Blick ins Grüne. Am Pfälzer Weg werden nutzbare Freiflächen geschaffen. Der Abriss wird als Chance für die Neugestaltung genutzt. Es entstehen Bauflächen für den Neubau von Wohnungen sowie für Gewerbe, Dienstleistungen und gemeinschaftliche Einrichtungen mit Bezug zum Stadtteil und zur ganzen Stadt.

Das geschoßweise Abtragen der Gebäude mit dem Ziel, die Gebäudehöhen zu verringern, wurde ebenfalls betrachtet. Es zeigt sich, dass dies zu sehr hohen Demontagekosten führt und sich negativ auf die Betriebskosten auswirkt. Der langwierige Teilabbruch wäre nur nach Entmietung des gesamten Gebäudes möglich. Auch die Betrachtung des Leerstands führt nicht zu der Einschätzung, dass die Hochhäuser generell oder die oberen Geschosse dieser Gebäude geringe Akzeptanz finden. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe durch geschoßweise Abtragen wird darum nicht vorgeschlagen.

Obere Erschließungsebene

Die Vorschläge der Experten reichen von einer Erhaltung der oberen Ebene und ihrer Aufwertung durch neue Treppen und Aufzüge über Teilabriss bis zur vollständigen Entfernung der oberen Ebene.

Im Ergebnis der Prüfungen wird vorgeschlagen, die gesamte obere Ebene abzureißen und alle Gebäude auf Straßenniveau zu erschließen. Andere Lösungen würden die heute zu beobachtenden Mängel nicht beheben.

2. Wohnungswirtschaft

Das wohnungswirtschaftliche Konzept ist ein Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung des Stadtteiles Osterholz-Tenever, dessen Ziel es ist, den Ortsteil zu stabilisieren und die Lebenssituation der Bewohner zu verbessern. In diesem Rahmen wird angestrebt, die einseitige Zusammensetzung der Mieterschaft zu verändern und dadurch die dortige einseitige Sozialstruktur vielfältiger zu gestalten. Das dazu entwickelte wohnungswirtschaftliche Konzept, das bereits im Zwischenbericht der BIG dem Senat in seiner Sitzung am 22. August 200 vorgelegt wurde, ist als **Anlage 3** dem Bericht beigefügt.

C. Maßnahmen zur Sanierung der Krause – Objekte

1. Maßnahmen im Projekt Krause-Objekte

1.2 Erläuterung der Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, über eine noch zu gründende Projektgesellschaft die Krause-Objekte im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren zu erwerben. Anschließend ist vorgesehen, einen Teil der Bestände abzureißen (siehe hierzu B. 1. Städtebauliches Konzept) und die Restbestände umfangreich zu sanieren und zu modernisieren. Dabei ist geplant, die Fassaden vollständig zu erneuern, die Heizzentralen zu sanieren, die Aufzüge, die Fenster und die Dächer zu erneuern, die Treppenhäuser zu renovieren sowie die verbleibenden Restwohnungen der Krause-Objekte instandzusetzen und zu modernisieren. Nach Abschluss der Maßnahmen strebt die Projektgesellschaft grundsätzlich die Verwertung der sanierten Objekte an.

1.3 Erwerb der Bestände/Gläubigerbanken

Bremen ist auf eine ganzheitliche städtebauliche Sanierung des Stadtteils angewiesen. Die Verwirklichung der städtebaulichen Sanierung erfordert, die Verfügungsgewalt über das Eigentum an den Krause-Wohnanlagen in dem Stadtteil Osterholz-Tenever zu erlangen. Dazu bietet sich derzeit Gelegenheit, da die Grundpfandrechtsgläubiger die betroffenen Wohnanlagen versteigern lassen werden. Bei den Grundpfandrechtsgläubigern handelt es sich um die DG-Hyp, die DZ Bank, die Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden AG ("AHBR") und die Deutsche Hypothekenbank Frankfurt-Hamburg AG ("Dt. Hyp").

Wohnanlage	Gläubigerbank	Wohnungszahl	Wohnfläche
Neuwieder Str. 46 bis 52 (Block 402)	Dt. Hyp	110	ca. 8.000 m ²
Neuwieder Str. 4 ff (Block 407, Kessler-Blöcke)	AHBR	231*	ca. 15.000 m ²
Pfälzer Weg (Block 410)	AHBR	157*	ca. 11.000 m ²
Pirmasenser/Wormser Straße (Blöcke 413, 414)	DZ Bank	565	ca. 39.000 m ²
Kaiserslauterner Str. (Block 415)	DG-Hyp	353	ca. 25.000 m ²
Gesamt:		1.416*	ca. 98.000 m²

* Aufgrund von Zusammenlegungen bzw. Umwandlungen haben sich diese Zahlen gegenüber 2000 verändert.

Zusätzlich befinden sich in diesen Wohnanlagen insgesamt 34 Gewerbeeinheiten mit ca. 2.900 m² Fläche, davon allein 19 Einheiten mit ca. 1.700 m² in den Keßler-Blöcken.

Nach den im März 2000 vorgelegten Eckdaten eines möglichen Gesamtkonzeptes zur Sanierung des Stadtteils sollte der Erwerbspreis für den Erwerb der Immobilien durchschnittlich zwischen DM 500,00 (= € 255,65) bis DM 550,00 (= € 281,21) pro m² Wohnfläche, tunlichst niedriger betragen. Auf dieser Grundlage wurden mit den o. g. Gläubigerbanken Gespräche über eine mögliche Eigentumsübernahme der Objekte geführt.

Nach langwierigen Verhandlungen insbesondere mit der AHBR haben alle Gläubigerbanken am 18. Dezember 2001 erklärt, dass sie bei einem Erwerbspreis von DM 550,00 (= € 281,21) pro m² Gesamtfläche bereit sind, die Objekte aus der Pfandhaft zu entlassen. Lediglich die Dt. Hyp erwartet vom Amt für Wohnungs- und Städtebauförderung ("AWS") die Erstattung des von der Bank vorzeitig zurückgezahlten öffentlichen Baudarlehens in Höhe von ca. € 0,66 Mio. (damals ca. DM 1,3 Mio.). Auf diese Forderung der Dt. Hyp kann jedoch nicht eingegangen werden. Die Rückzahlung erfolgte Ende 1999 auf Grundlage des Sozialfenstervertrages für den Block 402. In § 9 Abs. 3 Satz 1 Buchst. d), Satz 5 dieses Vertrages ist ausdrücklich geregelt, dass für den Fall eines Eigentumswechsels keine Neuvaluierung des zurückgezahlten Darlehens erfolgt. Diese Regelung beruht darauf, dass die Rückzahlung die vertragliche Gegenleistung z. B. für die Festschreibung der laufenden Aufwandszuschüsse und eine uneingeschränkte Freistellung der Belegungsbindungen war und außerdem eine Verkürzung der Sozialbindung zur Folge hatte.

In Abstimmung mit dem Senator für Bau und Umwelt ("SBU") und der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ("GEWOBA") vertritt die BIG die Auffassung, dass zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes die Verfügung über das Eigentum des Blocks 402 nicht zwingend erforderlich ist. Der Block liegt am nördlichen Rand des Gebietes und ist zudem noch in einem ansehnlichen Zustand. Insoweit sollte die Umsetzung des Konzeptes nicht von der Zustimmung der Dt. Hyp abhängig gemacht werden.

Mit dem Krausekonkurs (Zwangsversteigerung von ca. 1.400 Wohnungen) ergibt sich die Chance, aber auch die Notwendigkeit, dass Bremen auf die weitere Entwicklung und Bewirtschaftung dieses Wohnungsbestandes Einfluss nimmt (Erwerb durch Projektgesellschaft). Blicke die Verwendung allein dem Markt überlassen (Erwerb durch Dritte), so wäre eine weitere Abwärtsentwicklung in diesen Beständen zu erwarten. Dies würde die Vermietbarkeit auch der anderen Wohnungen im Ortsteil tangieren. Die Anstrengungen Bremens zur Stabilisierung und Aufwertung des Ortsteils (Stadterneuerung, WiN-Prozess) würden konterkariert.

Eine Alternative zu dem hier vorgeschlagenen Engagement der Projektgesellschaft wird darum nicht gesehen.

1.4 Projektgesellschaft/Kooperationsvereinbarung

Zur Erarbeitung und Realisierung des städtebaulichen Sanierungskonzeptes hatte die BIG mit der GEWOBA und der AIV Airport Immobilien Verwaltungs GmbH ("AIV") anfänglich Partner gefunden, die bereit waren, auch Eigentum an den Krause-Wohnanlagen unmittelbar oder mittelbar zu erwerben. Die in diesem Zusammenhang mit den Partnern verhandelte Kooperationsvereinbarung lag Ende April 2000 unterschriftsreif vor. Auf dieser Grundlage wurden Planungsaufträge zur Erarbeitung des städtebaulichen Sanierungskonzeptes erteilt. Mit Schreiben vom 10. Mai 2000 teilte die AIV mit, dass sie auf Grund von anstehenden Veränderungen im Gesellschafterbereich sich nicht mehr in der Lage sehe, vertragliche Bindungen einzugehen.

Trotz des Ausscheidens der AIV haben sich die BIG und die GEWOBA entschlossen, weiter an der Entwicklung des Gesamtkonzeptes zu arbeiten. Da die GEWOBA erklärt hat, bei einer Umsetzung des Konzeptes nur ein Drittel der Anteile an der Projektgesellschaft zu übernehmen und die BIG nur so viel Engagement wie die GEWOBA eingehen will, wurden Gespräche mit möglichen weiteren Kooperationspartnern geführt. Dabei konnte mit der Hochtief Building Niederlassung Bremen ("HTB") ein weiterer Kooperationspartner gefunden werden, der unter der Maßgabe eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes auch im Hinblick auf eine künftige Verwertung der sanierten Wohnungen bereit ist, an der Umsetzung des Gesamtkonzeptes mitzuwirken. Eine entsprechende Vereinbarung wurde am 02. Juli 2001 unterzeichnet. Da die Rahmenbedingungen, unter denen HTB an der Umsetzung mitwirken wird, noch nicht endgültig belegt sind, steht die Vereinbarung noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Vorstandes der Hochtief AG.

1.5 Mitwirkung privater Investoren

Neben der HTB wurden auch andere mögliche Partner zur Umsetzung des geplanten Gesamtkonzeptes angesprochen. Dabei ist in erster Linie die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz AG ("WCM") zu nennen. Die WCM hat die Entwicklung des Gesamtkonzeptes mitbegleitet. WCM war jedoch im Sommer 2001 nicht mehr bereit, die Kooperationsvereinbarung mit zu unterzeichnen. WCM hat jedoch seinerzeit Interesse signalisiert, über den weiteren Verlauf der Umsetzung des Vorhabens informiert zu bleiben.

Darüber hinaus wurden mit weiteren Interessenten aus der Bau- und Wohnungswirtschaft Gespräche geführt. Dabei haben die Unternehmensgruppe Sahle aus Greven und die Sozialwert gGmbH aus Stuttgart ebenso nach Prüfung der Unterlagen abgesagt, wie die Bauunternehmung Zechbau. Das Bauunternehmen Kathmann steht derzeit noch in Gesprächen mit der HTB um ggf. mit HTB eine Projektgemeinschaft zu bilden.

Im übrigen werden mit einem Wohnungsbauunternehmen aus Buxtehude, der BETA-Consult GmbH, noch Gespräche über eine Einbindung des Unternehmens in das Konzept geführt.

2. Folgemaßnahmen

2.1 Sanierungsbetroffene Einrichtungen

Die Projektgruppe Tenever hat eine Bestandsaufnahme der in den Krause-Objekten untergebrachten, sanierungsbetroffenen Einrichtungen erstellt (**s. Anlage 4**). Die Aufstellung enthält neben Angaben zu den jeweiligen Nutzern auch Hinweise auf notwendig werdende bauliche Ersatz- bzw. Änderungsmaßnahmen für die betroffenen Einrichtungen. Außerdem ist angegeben, ob und wie deren Betrieb oder Finanzierung über die Förderungen von Seiten der Stadt derzeit gewährleistet ist.

Der Senat hat bereits am 22. August 2000 beschlossen, dass „für Gemeinschaftseinrichtungen, die aufgrund des Rückbaus zunächst wegfallen, im Rahmen des Gesamtkonzeptes für Osterholz-Tenever Ersatz vorgesehen werden soll“. Nach dem derzeitigen Planungsstand des Sanierungskonzeptes sind bereits Kosten für rd. 900 m² Ersatzflächen für Gemeinschaftseinrichtungen eingestellt worden.

Es fällt z. B. durch den Abriss des Keßler-Blocks das Alkoholfreie Jugendcafe Tenever weg. Für das Jugendcafe ist der Bedarf nach Aussage des Sozialressorts bestätigt worden und die laufenden Kosten werden auch weiterhin aus Mitteln der Kinder- und Jugendförderung gesichert; vorausgesetzt der Bedarf wird auch zukünftig im Rahmen der kleinräumigen Jugendhilfeplanung bestätigt. Mittel für die baulichen Investitionen müssen deshalb im Rahmen der Sanierung zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem hat der Senat bereits am 22. August 2000 „festgestellt, dass für den vorgesehenen Abriss des Horthauses Neuwieder Straße (Gelände Keßler-Blöcke) im Rahmen des Gesamtkonzeptes für Osterholz-Tenever € 0,46 Mio. (= ca. DM 0,9 Mio.) investive Mittel für eine Ersatz-/Ausgleichsmaßnahme bereitgestellt werden sollen.“

Bei der weiteren Konkretisierung des Sanierungskonzeptes für die Krause-Wohnungen ist zu klären, welche der betroffenen Einrichtungen ihren Betrieb fortsetzen wollen und welche u. a. baulichen Maßnahmen dafür eingeplant werden können. Die neuen Eigentümer werden sich dafür einsetzen, die bestehenden Mietverhältnisse sowie Vereinbarungen zur Überlassung von Räumlichkeiten bei Bedarf fortzuführen.

2.2 GEWOBA - Bestände

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes Bremen-Osterholz-Tenever wird die GEWOBA im Frühjahr 2002 als Signal für den Beginn der Umsetzung des Konzeptes mit einem Pilotprojekt aus ihrem eigenen Bestand mit der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude in Osterholz-Tenever starten.

Die für die Instandsetzung und Modernisierung vorgesehenen Maßnahmen orientieren sich an den für das Städtebauliche Konzept geplanten Maßnahmen. Sie entsprechen vor allem, gemäß Umfrage aus dem Sommer 2001, den Wünschen der Mieter nach mehr Sauberkeit und Sicherheit.

Ein weiterer wichtiger Aspekt stellt die energetische Optimierung der Außenbauteile sowie die architektonische Aufwertung des Gebäudes dar. So wird u. a. die gesamte Fassade gedämmt und mit Keramik verkleidet, die alten Fenster werden durch neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung ersetzt, die Dächer werden gedämmt, die Eingangsbereiche werden neu gestaltet, die Außenbereiche werden aufgewertet, die Heizzentrale wird erneuert etc. Dadurch wird eine Senkung der Belastung aus Nebenkosten ermöglicht.

Das Pilotprojekt soll neben der Aufwertung der Wohnungen auch ein Stück Überzeugungsarbeit bei den Bewohnern leisten. Der Öffentlichkeit wird das geplante Städtebauliche Konzept gewissermaßen in kleinem Maßstab präsentiert.

Darüber hinaus beabsichtigt die GEWOBA, auch ihre übrigen Gebäude in der Pirmasenser und in der Ludwigshafener Straße im Rahmen des Städtebaulichen Konzeptes instandzusetzen und zu modernisieren.

3. Kosten und Finanzierung

3.1 Investitionskosten

Das vom Senat im August 2000 zur Kenntnis genommene Konzept sah Gesamtkosten für die Sanierung des "Krause-Bestandes" sowie arrondierender Infrastrukturmaßnahmen in Höhe von ca. DM 186 Mio. (= € 95,1 Mio.) bis DM 204 Mio. (= € 104,3 Mio.) vor. Darin sind keine Aufwendungen zur Sicherstellung von sozialen und öffentlichen Einrichtungen enthalten. Im Hinblick auf den vorgesehenen Abriss der Kindertagesstätte (Keßler-Blöcke) sowie für Gemeinschaftseinrichtungen, die aufgrund des Rückbaus zunächst wegfallen, soll im Rahmen des Gesamtkonzeptes Ersatz vorgesehen werden. Ebenso sind die Kosten einer erforderlichen sozialverträglichen Umsetzung von Mietern im Rahmen des Gesamtkonzeptes bereitzustellen. Insoweit wird auf den Senatsbeschluss vom 22. August 2000 verwiesen.

Für die nunmehr gewählte Vorzugsvariante wurden die Kosten neu ermittelt. Dabei ist mit folgenden Ansätzen zu rechnen:

- Anschaffungskosten für alle Krause-Objekte (außer Block 402)

92.672 m ² x €/m ² 281,21	=	€ 26.060.293,12
zzgl. ca. 5,5 % Erwerbsnebenkosten	=	<u>€ 1.433.316,12</u>
		€ 27.493.609,24

- Baukosten (brutto)
einschließlich Abbruch und Asbestentsorgung = ca. € 51.216.312,26

- Baunebenkosten = ca. € 9.731.162,73

- Risikoabdeckung für Umzugsmanagement,
Kostensteigerungen, Massenrisiken und
Unvorhersehbares = ca. € 1.682.559,32
ca. € 90.123.643,55
(= ca. DM 176.266.525,77)

Die zuvor dargestellten Kosten wurden in einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des AWS, der Gewoba und HTB, ermittelt. Dazu wurden für das Referenzobjekt Wormser Str. 10-19 die Detailkostenpositionen ermittelt und im Verhältnis der Wohnfläche auf den Gesamtbestand hochgerechnet. Die der Kostenermittlung zu Grunde liegenden Einzelpositionen wurden teilweise mit konkreten Angeboten hinterlegt. Für Preiserhöhungsrisiken wurde unter dem Titel "Risiken" im eingeschränkten Maße Vorsorge getroffen.

3.2 Wirtschaftsplan der Projektgesellschaft

Im Zwischenbericht, der dem Senat im August 2000 vorgelegt wurde, ist dargelegt worden, dass die eingangs genannten Kosten von der zu gründenden Projektgesellschaft zu finanzieren sind, wenn die Stadtgemeinde Bremen die Kosten der Asbestsanierung, die Kosten des Abrisses (inkl. Tiefgaragen) sowie die Erwerbskosten für die rückzubauenden Teile trägt. Dafür sind seinerzeit DM 37 Mio. (= € 18,9 Mio.) bis DM 46 Mio. (= € 28,5 Mio.) kalkuliert worden. Damit ergaben sich zum damaligen Zeitpunkt Modernisierungskosten in Höhe von DM 1.500,00 (= € 766,94) pro m² Nutzfläche. Bei einem angenommenen Verkaufspreis von DM 2.000,00 (= € 1.022,58) pro m² war somit der Erwerb und die Modernisierung darstellbar.

Die modernisierten Wohnungen sollten nach Beendigung der Sanierungsphase, die ca. 3 bis 5 Jahre dauern wird, zu diesem Preis vermarktet werden. Nach damaliger Erkenntnis war davon auszugehen, dass ein solcher Preis erzielbar sein wird. Für den Fall, dass die Vermarktung nicht unmittelbar im Anschluss an die Sanierung erfolgt, sondern einige Zeit in Anspruch nehmen wird, sollten die Finanzierungskosten der Sanierung je Quadratmeter und Monat unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus den Mieterträgen von ca. DM 10,00 (= € 5,11) pro m² gedeckt werden.

Im Verlauf der Weiterentwicklung des Gesamtkonzeptes hat sich gezeigt, dass die ursprünglichen Annahmen zu konkretisieren waren. Eine bei der Arthur Andersen Real Estate GmbH ("Andersen") in Auftrag gegebene Überprüfung der Prämissen hat zum Ergebnis, dass nach Einschätzung von Andersen der Markt nicht den vollen Sachwert der Objekte vergüten wird. Außerdem werden Risiken in den von den Kooperationspartnern erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen gesehen, insbesondere in Bezug auf die Annahmen über die zukünftig erzielbaren Nettokaltmieten und über die starke Leerstandsquotenreduktion. Die Stellungnahme von Andersen ist als **Anlage 5** beigeführt.

Unter diesem Eindruck ist von einer Arbeitsgruppe unter Beteiligung der GEWOBA, HTB, des Bauressorts, des AWS sowie der BIG unter Mitwirkung von Andersen ein theoretisches Finanzierungsmodell erarbeitet worden. Dabei wurde unterstellt, dass die Rückbaukosten einschließlich Folgemaßnahmen, die Asbestsanierung, die anteiligen Nebenkosten sowie die auf den Abbruch entfallenden Erwerbskosten von insgesamt T€ 29.296,5 (= TDM 57.298,97) von Bremen getragen werden. Der Restbetrag von T€ 60.827,3 (= TDM 118.967,86) ist von der Projektgesellschaft zu finanzieren. Daraus ergibt sich, dass die neue städtebauliche Vorzugsvariante, die auch nach Aussage von Andersen die marktfähigere Variante darstellt, einen um ca. T€ 5.265,8 (= ca. TDM 10.299,01) höheren öffentlichen Anteil bei gleichem Zuordnungsgrundsatz erfordert, als die Variante, die dem Senat im August 2000 vorgestellt wurde. Im wesentlichen ist dies durch die höhere Abbruchquote sowie nunmehr genaueren Erkenntnissen zur Asbestentsorgung begründet (**Anlage 6**).

Im weiteren wurden für die Finanzplanung gemeinsam realistische Prämissen abgestimmt. Die Sanierungsdauer wurde mit 3,5 Jahren angenommen. Als Finanzierungszinssatz wurde 6 % p. a. bei einer Zinsbindung von 10 Jahren und 100 %iger Auszahlung unterstellt. Außerdem ist für einen Betrag von T€ 14.009,4 (= TDM 27.400) eine Finanzierung mit KfW-Mitteln bei einer 2,8 %igen Verzinsung und 3,75 % Tilgung nach 3 Jahren angenommen worden. Es wird eine Leerstandsquote während der Sanierung von 40 % berücksichtigt, die sich sukzessive nach der Sanierung beginnend mit 20 % auf 5 % reduziert. Weiterhin wird von Mieteinnahmen während der Sanierung von € 4,54 (= DM 8,88) pro m² und nach der Sanierung von € 4,86 (= DM 9,51) pro m² ausgegangen. Die Betriebskosten sollen dagegen von derzeit € 2,68 (= DM 5,24) pro m² auf € 1,53 (= DM 2,99) pro m² gesenkt werden. Der Verkauf des gesamten Wohnungs- und Gewerbebestandes ist am Ende des Betrachtungszeitraumes zum 16-fachen des Jahresreinertrages in die Berechnung eingeflossen.

Unter diesen Annahmen ergibt sich der Wirtschaftsplan der Projektgesellschaft in der längerfristigen Betrachtung wie in der **Anlage 7** dargestellt. Danach ist festzustellen, dass die Projektgesellschaft jährliche Verluste erwirtschaften wird. Nach Abschluss der Sanierung werden liquiditätswirksame Verluste in Höhe von ca. T€ 1.789,5 (= TDM 3.499,96) jährlich entstehen, die im Finanzierungszeitraum zunächst abnehmen, dann aber wieder ansteigen werden. Über die nach Gründung der Projektgesellschaft entstehenden jährlichen Verluste ist gegenüber der Projektgesellschaft eine Verlustübernahmeerklärung abzugeben, um die Überschuldung der Gesellschaft zu vermeiden.

Im weiteren Verlauf der Projektdurchführung ist die Projektgesellschaft gehalten, die jährlichen Verluste durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren. Insoweit stellt das Finanzierungskonzept den Rahmen der Projektumsetzung dar. Geeignete Maßnahmen zur Erreichung der Verlustminimierung können insbesondere sein:

- Einsatz geeigneter, z. T. alternativer Finanzierungswege (wie z. B. in der Stellungnahme von Andersen genannt)
- Inanspruchnahme von Beträgen, die zur Risikovorsorge eingestellt sind, nur soweit dies wirtschaftlich unvermeidlich ist.
- Differenzierung der Modernisierungs- und Privatisierungsstrategie entsprechend der Nachfragesituation (z. B. Mieterprivatisierung, en-bloc-Lösungen etc.)

Die Ausgestaltung und Präzisierung dieser Ansätze erfolgt unmittelbar in der ersten Phase der Projektumsetzung.

3.3 Öffentliche Zuschüsse

3.3.1 Förderung von Pilotprojekten zum Stadtumbau West

Auf Initiative des Bauressorts, des MdB Herrn Kröning sowie der GEWOBA sind unter dem Titel "Forschungsvorhaben zur Weiterentwicklung des Wohnungs- und Städtebaus (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau)" € 15 Mio. (= ca. DM 29 Mio.) "für die Unterstützung von Investitionskosten einschließlich Forschungsbegleitung in den alten Ländern" vom Bundeshaushalt 2002 zur Verfügung gestellt worden. Die Bundesmittel sind für die Finanzierung von Pilotprojekten des Stadtumbaus West bestimmt. Die Mittel sollen für die Förderung von (etwa) fünf Pilotprojekten des Stadtumbaus West verwendet werden. Dabei stehen für jedes Pilotprojekt Bundesmittel in Höhe von etwa € 2-3,75 Mio. (= ca. DM 3,9-7,33 Mio.) zur Verfügung. Der Bund geht davon aus, dass sich die Länder mindestens in gleicher Höhe an der Finanzierung des einzelnen Pilotprojektes beteiligen.

Die entsprechenden Anträge sind von dem jeweiligen Bundesland bis zum 15. Februar 2002 beim Bund einzureichen. Es wird vorgeschlagen, für das Sanierungsvorhaben Osterholz-Tenever einen Betrag in Höhe von € 4,0 Mio. (= DM 7,8 Mio.) zu beantragen.

3.3.2 Förderung mit Mitteln aus der Wohnungsbauförderung

Darüber hinaus ist in **Anlage 8** dargestellt, welche Förderungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden können. Danach besteht im Rahmen der Wohnungsbauförderung die Möglichkeit, die laufenden Aufwendungszuschüsse auf die Projektgesellschaft zu übertragen. Außerdem wäre es auch denkbar, die Sanierung der Wohnungen mit Darlehen aus der Modernisierungsförderung des Landes Bremen zu fördern.

3.3.3 Förderung aus Vermögensveräußerungen

Der zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme von Bremen zu leistende Betrag, der nicht über die zuvor genannten Förderungsmöglichkeiten gedeckt werden kann, soll über Vermögensveräußerungen finanziert werden.

Dazu hat der Senat am 19. Dezember 2000 beschlossen, dass die BIG den Auftrag erhält, über eine Ausschreibung die Veräußerung der 24,2 % Aktien der BIG an der GEWOBA durchzuführen, und zwar in Verbindung mit der Beteiligung des Erwerbers (zu etwa einem Drittel) an der Sanierung der Krause-Objekte. Die Veräußerung der BIG-GEWOBA-Anteile über eine Ausschreibung wurde erforderlich, da der in Vorbereitung gewesene Börsengang der GEWOBA ausgesetzt wurde.

Zur Vorbereitung des Bietungsverfahrens wurde eine Steuerungsgruppe der Staatsräte eingesetzt. Im weiteren hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft AG eine Bewertung der GEWOBA-Anteile durchgeführt und verschiedene Verkaufsvarianten untersucht. Nach Diskussion der Ergebnisse der Steuerungsgruppe ist festgestellt worden, dass ein isolierter Verkauf der von der BIG gehaltenen GEWOBA-Anteile nicht zu empfehlen sei. Der Senat hat daraufhin am 16. Oktober 2001 beschlossen, die BIG zu beauftragen, in Abstimmung mit der Steuerungsgruppe mit den Banken, als weitere Gesellschafter der GEWOBA, über deren Beteiligung an einer Veräußerung und die damit verbundenen Bedingungen zu verhandeln. Die Gespräche werden derzeit von der BIG mit den Banken geführt.

3.3.4 KfW – Programme

Auf Anfrage bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau ("KfW") sowie durch Informationen des AWS wurde bestätigt, dass bei Vorliegen entsprechender Rahmenbedingungen Teile der Investitionskosten über KfW-Programme finanziert werden können.

So ist in den Bauplanungen bereits berücksichtigt worden, die technischen Voraussetzungen für eine Bewilligung von KfW-Mitteln aus dem KfW-CO₂ – Gebäudesanierungsprogramm sicherzustellen. Die Konditionen dieses KfW-Kredites sind bereits in den Wirtschaftsplan der Projektgesellschaft eingeflossen.

Über weitere Möglichkeiten zur Unterstützung des Vorhabens durch die KfW sind erste Kontaktgespräche geführt worden. Dabei wurde seitens der KfW Interesse signalisiert, auch über Sonderfinanzierungen im Rahmen des "Stadtumbau West" nachzudenken. Diese Überlegungen sind mit der KfW zu vertiefen.

D. Flankierende Maßnahmen

Der Senat hat in seinem Beschluss vom 22. August 2000 deutlich gemacht, dass er „sein Engagement für die sogen. Krause-Wohnungen als den entscheidenden Schritt zur nachhaltigen Verbesserung der Lebensverhältnisse im Stadtteil“ sieht. Das vorgeschlagene Maßnahmenpaket trage dazu bei, „die Attraktivität Bremens als Wohnstandort zu steigern und damit im Sinne des Sanierungsprogramms Abwanderungen zu verhindern.“

Deshalb ist im Rahmen eines integrierten Gesamtkonzeptes für den Ortsteil Tenever das wohnungs- und städtebauliche Handlungskonzept erarbeitet worden, das Maßnahmen im Wohnungsbestand und flankierende Maßnahmen enthält.

Dabei ist auch dargelegt, „wie die im Rahmen von Nachbesserungsmaßnahmen/WiN entwickelte soziale Infrastruktur des Stadtteils z. B. durch entsprechende Schwerpunktsetzungen in den Programmen WiN und „Die soziale Stadt“ gestützt und gefördert werden kann.“

Der Senat hat deutlich zum Ausdruck gebracht, dass zu den Maßnahmen im Rahmen des Projektes „Krause-Wohnungen“ (**s. Abschnitt C**) flankierende Maßnahmen in den verschiedenen Politikfeldern auf Ortsteilebene hinzukommen müssen, um den erforderlichen ganzheitlichen Ansatz einer integrierten Städtebau-, Wohnungs-, Infrastruktur- und Wirtschaftspolitik gewährleisten zu können. Alle Erfahrungen aus der Umsetzung von Handlungskonzepten für benachteiligte Stadtteile haben gezeigt, dass auf die vielfältig miteinander verknüpften Problemlagen und Defizite nur mit einem integrativen, die Ressortzuständigkeiten überschreitenden und die vorhandenen Ressourcen bündelnden Handlungsansatz erfolgreich reagiert werden kann.

Ziele dieser Gesamtstrategie ist insbesondere:

- die Entwicklung Osterholz-Tenevers zu einem lebendigen, zukunftsfähigen Stadtteil mit tragfähigen Nachbarschaften
- Erhalt und Sicherung einer angemessenen Infrastrukturausstattung
- die Qualitätsverbesserung im öffentlichen Raum als eine wichtige Voraussetzung für die Schaffung eines attraktiven Wohnungsbestandes mit einem nutzerfreundlichen Wohnumfeld
- die Erreichung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur durch geeignete wohnungsrechtliche Regelungen und auch durch die Förderung der Eigentumbildung im Wohnungsbestand

Dabei werden die Bewohner und die Ortspolitik, die Initiativen, Vereine und andere „Akteure vor Ort“ von Anfang an im Sinne der seit Jahren praktizierten Prozesse der Quartiersentwicklung in Bremen umfassend einbezogen. Diese Verfahren sollen in Zukunft noch unterstützt werden durch ein professionelles Stadtmarketing für das „neue“ Osterholz-Tenever im Rahmen eines „Imagekonzeptes für den Stadtteil“ (Handlungsfeld 3).

1. Unterstützung interkultureller Integrationsprojekte

Im Rahmen der Selbsthilfeförderung von Jugend- und Sozialarbeit in Ausländervereinen und ausländisch-deutschen Initiativen durch das Sozialressorts sind bereits in den letzten Jahren zahlreiche Projekte für ausländische Mitbürger in Einrichtungen in Tenever unterstützt worden. Die Aufstellung in **Anlage 9** zeigt die in Osterholz-Tenever in den Jahren 2000 und 2001 geförderten Aktivitäten.

Die Gesamtfördersumme für Tenever pro Jahr entspricht einem Anteil von ca. 15 % der insgesamt für diese Aufgabe zur Verfügung stehenden Mittel. In Osterholz leben ca. 11 % der in Bremen ansässigen Ausländer. Bereits jetzt werden von den Sprachkursträgern Sprachkurse vor Ort angeboten. Das Ziel des Sozialressorts ist, dies im Rahmen des Sprachförderkonzeptes der Bundesregierung noch auszubauen.

Die Zusammenarbeit mit den Vereinen und Initiativen in Osterholz-Tenever ist gut. Diese guten Ansätze sollen fortgesetzt werden, die Förderung soll im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten entsprechend fortgeführt werden.

2. Erhalt und Sicherung der (u. a. sozialen, schulischen, kulturellen) Infrastrukturausstattung Ortsteil Tenever

Vorrangiges Ziel der Anstrengungen aller Beteiligten ist es, die vorhandenen Einrichtungen, die ihre Bedeutung für eine Verbesserung der konkreten Lebenssituation in Tenever bewiesen haben, möglichst zu erhalten

Die Projektgruppe Tenever hat eine Übersicht der im Ortsteil Tenever vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erarbeitet, deren Lage im Ortsteil im Übersichtsplan (**Anlage 10**) dargestellt ist.

Die Ressorts haben für die relevanten Infrastruktureinrichtungen ihre Handlungsmöglichkeiten im Hinblick auf Zielsetzung Erhaltung und Sicherung dargestellt und ihre Einschätzung zu Vorschlägen für zusätzliche Maßnahmen abgegeben.

Schulen

Die Schulen in Osterholz-Tenever arbeiten aktiv im Stadtteilprojekt Tenever mit. Dadurch ergibt sich die gewünschte Öffnung der Schulen zum Stadtteil und eine Reihe von Kooperationsprojekten mit anderen Trägern.

Durch die Beteiligung am Programm „Wohnen in Nachbarschaften“ wurden in den unterschiedlichen Bereichen von den Schulen geplante Projekte durchgeführt. Dabei handelte es sich um Maßnahmen zur Schulhofumgestaltung und um Projekte zur Gewaltprävention.

- Förder- und Integrationsmaßnahmen an den Schulen

Für Förder- und Integrationsmaßnahmen erhalten die Schulen Stundenzuweisungen aus dem Sozialstrukturbedarf und der Ausländerförderung. Einige Schulen bekommen auch Geldmittel für unterrichtsergänzende Maßnahmen und können damit ihren Schülern und Schülerinnen auf den Bedarf der Schule abgestimmte Angebote anbieten.

Die Schulen im Stadtteil nehmen die Angebote der Umweltlernwerkstatt ULE in Anspruch.

Es bestehen Projekte zur Gewaltprävention, z. B. führt die Gesamtschule Ost in Kooperation mit dem Jugendhof Steinkimmen ein mehrjähriges Projekt durch, das SZ Koblenzer Straße kooperiert mit dem Landesinstitut für Schule in einem Projekt „Vereinbarungen über Erziehungsverhalten in Konfliktsituationen mit Schülern und Schülerinnen“ und der Täter-Opfer-Ausgleich bietet das Projekt „Schlichten in Nachbarschaften“ an.

- Ausbau der Ganztagsangebote an Schulen

Ein Ganztagsangebot für den Stadtteil bietet die Gesamtschule Ost. An den Standorten Andernacher Straße, Pfälzer Weg und Koblenzer Straße sind sozialpädagogische Betreuungsprojekte bis in die Nachmittagsstunden eingerichtet. Das SZ Koblenzer Straße möchte das bestehende Betreuungsprojekt zu einem offenen Ganztagsangebot mit Mittagessen ausbauen.

- Schulvermeidungsprojekt

In der Planung befindet sich ein Kooperationsprojekt zwischen SZ Koblenzer Straße und der St. Petri Kinder- und Jugendhilfe „Lernen und qualifizieren im Fahrradpark Tenever“, das ein Angebot an einem außerschulischen Lernort für zugewanderte und einheimische Jugendliche entwickelt.

- Baumaßnahmen an Schulen

An den genannten Standorten in Tenever werden derzeit die nachstehend aufgeführten Maßnahmen vorbereitet:

- Walliser Straße: Dachsanierung NW-Trakt 2003
Teilsanierung Fassade Treppenhäuser in Planung
- Andernacher Straße: Dachsanierung 2002
- Koblenzer Straße: Dachsanierung der Containerklassen 2002 Erneuerung von Fußbodenbelägen wird z. Zt. berechnet
Planung einer Mensa (Mittagstisch)
- Pfälzer Weg: Turnhalle (geplant), zur Realisierung kann z. Zt. keine Aussage getroffen werden.

Mit der Neuordnung des Liegenschaftswesens (Einführung des Mieter/Vermieter-Modells) zum 01. Januar 2002 stehen den Ressorts keine eigenen Investitionsmittel für Neubauvorhaben mehr zur Verfügung. Neubauten können zwar beim Eigentümer, der Gesellschaft für Bremer Immobilien "bestellt" werden, die entstehenden Mietkosten müssen aber im Sachhaushalt vorhanden sein. Vor diesem Hintergrund ist eine genaue Aussage zum Realisierungszeitpunkt der Maßnahmen z. Zt. noch nicht möglich.

• Kindertagesheime

Im KTH Andernacher Straße und im KTH Auf der Schevemoorer Heide wird in dem neuen Kindergartenjahr 2001/2002 mit einer familienorientierten Arbeit als einjährigem Modellprojekt begonnen. Dieses Projekt wird mit Mitteln des Programms „Hilfe zur Erziehung“ finanziell unterstützt und durch die Sachgebietsleitung Städtische Kindertagesheime geleitet. Damit soll die Voraussetzung für ein Zentrum der familienorientierten Arbeit geschaffen werden. Ein Ergebnis könnte sein, dass sich aus diesem Modellprojekt bei Verstetigung im KTH Andernacher Str. ein zusätzlicher Raumbedarf ergibt. Dieser Raumbedarf kann bei der in 2002 geplanten Sanierung des Daches berücksichtigt werden. Mittel für die Sanierung der Heizungsanlage in diesem Jahr stehen zur Verfügung. Im Kindergartenjahr 2001/2002 werden weitere fünf Betreuungsplätze für 0 – 3- jährige Kinder im KTH Andernacher Straße eingerichtet. Das KTH Kaiserslauterner Straße ist für 60 Kinder ausgelegt. Es befindet sich in gemieteten Räumen. Der Mietvertrag ist auf jeweils drei Jahre befristet und kann bei Bedarf verlängert werden. Das Amt für Soziale Dienste Ost bemüht sich gegenwärtig, die Einrichtung auch in Zukunft zu erhalten, weil sie pädagogisch wichtig und bezogen auf den Versorgungsauftrag notwendig ist.

- **Kinderbauernhof Tenever**

Die Planungen für den Kinderbauernhof Tenever im Trägerverbund mit dem Amt für Soziale Dienste sind abgeschlossen. Die Finanzierung ist gesichert. Die Detailplanungen laufen, um im Herbst 2001 mit den Baumaßnahmen beginnen zu können.

- **Sozialzentrum Osterholz**

Nach gegenwärtiger Planung wird das Sozialzentrum Osterholz zunächst in den Mobilbauten Kolk 2 eingerichtet. Es umfasst damit zum 01. Oktober 2001 den Fachbereich Wirtschaftliche Hilfen, den Service des SZ und die SZ-Leitung.

Der Gesamtbedarf an Flächen für das SZ (ca. 70 MA, ca. 2000 m²) ist der GBI als zuständiger Gesellschaft zur Akquisition von Büroflächen aufgegeben. Die GBI ist beauftragt, ein entsprechendes Bürogebäude zur Verfügung zu stellen. Dabei soll zur Stärkung der lokalen Ökonomie in Tenever auch ein Standort im Sanierungsgebiet geprüft werden.

- **Kultureinrichtungen**

Kulturelle Kommunikation und Öffentlichkeit sind wesentliche Aspekte der lebendigen Stadtteilentwicklung Tenevers. Mit der Förderung des Vereins Quartier e. V. und seines Kulturbüros in Tenever, soll auch zukünftig die Entstehung kultureller und künstlerischer Projekte für den Stadtteil in seiner Besonderheit ermöglicht werden.

Insbesondere dem kooperativen Ansatz der Zusammenarbeit mit Initiativen und Einrichtungen des Stadtteils, wie z. B. in der Kinder- und Jugendkultur (Horte, Spielhäuser, Schulen, etc.) kommt dabei eine große Bedeutung zu. Ebenso hat sich das multinationale Zusammenleben über Musik- und Literaturveranstaltungen, Ausstellungen und Projektpräsentationen als eine positiv erlebbare Qualität im Stadtteil erwiesen.

Die erfolgreichen Aktivitäten des Kulturbüros sollen auch weiterhin erhalten bleiben.

Stadtteilbibliothek

Der Senat hat ein Bibliothekskonzept beschlossen, das eine zentrale und vier Regionalbibliotheken vorsieht (1+4). Der Standort der Zentralbibliothek ist mit dem ehemaligen Polizeigebäude bereits festgelegt, die Regionalbibliothek für West wird die derzeitige Stadtteilbibliothek in Gröpelingen. Die Standorte für Nord, Ost und Süd sind zurzeit noch in der Prüfung. Darüber hinaus wird geprüft, ob es neben dem Konzept 1+4

auch noch weitere Standorte geben kann, die dann allerdings auch finanzierbar sein müssen. Mit ersten Prüfergebnissen kann im Herbst dieses Jahres gerechnet werden. Das Ressort für Inneres, Kultur und Sport, der Eigenbetrieb Stadtbibliothek und der zuständige Betriebsausschuss legen großen Wert auf transparente und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen und -verfahren.

Sporteinrichtungen

Das Bäderkonzept vom Februar 2000 sah aus Kostengründen die Umfunktionierung des Hallenbades Tenever zu einem reinen Schul- und Vereinsschwimmbad vor. Am 19. Dezember 2000 hat der Senat dann die weitere Öffnung für die Öffentlichkeit beschlossen. Bis zur abschließenden Klärung der Finanzierung des Sanierungsprogramms für Osterholz-Tenever sollen die für den Weiterbetrieb für die Öffentlichkeit erforderlichen Mittel von T€ 64 (= DM 125.173,12) p. a. aus dem Sporthaushalt finanziert werden. Für 2001 war die Finanzierung gesichert. In den Folgejahren soll die Betriebskostenunterdeckung gem. Bäderkonzept aus dem Haushalt gesichert werden.

Bis zum Jahr 2005 beabsichtigt die Bädergesellschaft Investitionen für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 414 (= DM 809.713,62). Dieser Bedarf ist im Bäderkonzept mit angemeldet worden. Gem. Senatsbeschluss vom 27. November 2001 soll die Finanzierung über das Sondervermögen Liegenschaften erfolgen. Zur Entwicklung einer Umsetzungslösung sind umfangreiche vermögensrechtliche und finanztechnische Arbeiten zu leisten. Diese sind in Abstimmung mit dem Senator für Finanzen, der Senatskanzlei, der Gesellschaft für Bremer Immobilien und der Bremer Bäder GmbH vorzunehmen. Nach Einschätzung der mit der Erarbeitung einer Umsetzungslösung Beteiligten bedürfen die zu klärenden Fragestellungen aufgrund des Umfangs und der anzuwendenden Sorgfalt eines angemessenen Zeitrahmens. Vor diesem Hintergrund kann derzeit noch keine Aussage zu einem möglichen Zeitpunkt der Mittelbereitstellung getroffen werden.

Im Beschluss vom 27. November 2001 zum Bäderkonzept (Vorlage 517/01) hat sich der Senat im Hinblick auf die zu erwartenden Beschlüsse der Bürgerschaft zum Haushalt 2002/2003 für die weitere Offenhaltung des Hallenbades Tenever für die Öffentlichkeit ausgesprochen. Die Beschlüsse zum Haushalt 2002/2003 wurden dementsprechend gefasst.

Die Gewoba hat ihre Bereitschaft signalisiert, attraktivitätssteigernde Investitionen für das Bad zu unterstützen. Sie knüpft diese Bereitschaft an die Gewährleistung einer langfristigen öffentlichen Nutzungsmöglichkeit und Rentabilität der Investition. Gespräche zwischen Ressort ,der Gewoba und der Bremer Bäder GmbH unter Beteiligung des Ortsamtsleiters, zur Auslotung von Lösungsmöglichkeiten werden fortgeführt.

3. Anpassung und Verbesserung der technischen Infrastruktur

3.1 Straßen, Wege, Plätze und Freiräume

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes Osterholz-Tenever wird es erforderlich sein, mit Veränderungs- und Verbesserungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Straßen, Wege, Plätze, Freiräume) auf die geplanten Veränderungen im Bereich der Krause-Wohnungen zu reagieren. Das betrifft insbesondere

- den Rückbau und die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Wohnhöfen;
- die Umgestaltung des „Eingangsbereich Osterholz-Tenever“ (Otto-Brenner-Allee/Neuwieder Straße) in Verbindung mit der Neunutzung u.a. des Keßler-Block-Grundstücks);
- die Umgestaltung der Otto-Brenner-Allee (erst im Zusammenhang mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 realisierbar);
- Weiterentwicklung der Grünachse Pfälzer Weg.

Die Finanzierung solcher Maßnahmen kann nur im Rahmen der im Haushalt bereitgestellten Mittel, unter Einsatz der Mittel der Städtebauförderung sowie von Drittmitteln erfolgen.

3.2 Verlängerung der Straßenbahnlinie

Die Verlängerung der Linie 1 über die heutige Endhaltestelle Züricher Straße hinaus mit den Haltestellen Engadiner Straße, Neuwieder Straße, Tenever Zentrum, Hans-Bredow-Straße, Gottfried-Cramm-Straße, Weserpark und Thalenhorststraße ist Bestandteil des Zielnetzes der BSAG.

Zurzeit werden Förderungsmöglichkeiten für diese Maßnahme geprüft (ggf. Anmeldung der Förderung nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz). Ob eine Aufnahme in dieses Programm erfolgt und wann die Maßnahme realisiert werden kann, ist zurzeit nicht absehbar.

4. Maßnahmen der Quartiersentwicklung im Rahmen der Stadterneuerung

• Quartiersentwicklungskonzepte

Bereits seit 1987 werden unter der Federführung von Bau- und Sozialverwaltung im Rahmen von ganzheitlichen Nachbesserungskonzepten für Osterholz-Tenever Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Ortsteil erarbeitet und in Zusammenarbeit mit

den Bewohnern und unter Moderation der Projektgruppe umgesetzt. Zur Finanzierung wurden bisher rund € 3,84 Mio. (= ca. DM 7,51 Mio.) Bundes- und Gemeindemittel der Stadtbauförderung eingesetzt. Dabei sind Maßnahmen im Bereich Soziales, Kunst und Kultur ebenso gefördert worden wie Straßen- und Wegebauprojekte; Wohnprojekte sind entwickelt und umgesetzt und Spiel- und Sportprojekte realisiert worden:

<u>Projekte</u>	<u>Förderung in T€</u>	<u>in TDM</u>
Straßen- und Wegebauprojekte:	612	1.197
Südl. Wege über BSA, nördl. Weg über BSA, Beleuchtung BSA Wege, Ampel Otto-Brenner-Allee, Wegequerung/Tempo 30 NW Str., Rückbau Koblenzer Str.		
Soziales, Kunst und Kultur:	1.383	2.705
Horthaus St. Petri, Horthaus St. Petri inkl. KTH Neuw. Str., Cafè Arbeitslosenzentrum, KTH Neuwieder Str., Mütterzentrum, Gesundheitstreff, Ausbau Neuwieder Str. 44a (Kulturbüro), Jugendfreizeitheim, Horthaus Neuwieder Str., Kunst am Rande, Quaak-Kanal, KTH Kaisersl. Str./Ludwigh. Str., Fit-Point, „Interkulturelle Werkstatt“, Internet-Cafè		
Wohnprojekte:	1.047	2.048
Kebler-Block (+ Jugendcafè), Neuwieder Str. 23, Neuwieder Str. 3, Otto-Brenner-Allee 42, Vordach Neuwieder Str. 23, Eingangsbereich mit Concierge Neuwieder Str. 1, Ludwigshafener Str. 2 - 18		
Spielbereiche:	459	898
Spielplatz Pfälzer Weg, Spielflächen KTH Andernacher Str., Spiel im Grünen/Ponywiese/Weg, Streetball-Ständer, Schulhof Andernacher Str., Außengelände Hort Neuwieder Str., Spielfläche Hof Andernacher Str. 2, Skateboard-Anlage, Spielplatz Kirche Tenever		
Weitere Projekte:	324	634
Grünplaner Konzept, Dachbegrünung Hallenbad, Infosäulen, Bühnenüberdachung, Quartier en Crise, Diplomarbeit, Informationsfahrt nach Köln, Honorar Planungsbeauftragter, 10-Jahre-Nachbesserung, Dokumentation Osterholz-Tenever		
Summe:	3.825	7.481

- **Programme „Wohnen in Nachbarschaften“ und „Die Soziale Stadt“**

Seit 1999 werden im Rahmen der beiden Programme „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN) (Stadtgemeinde Bremen) und „Die soziale Stadt“ (Bund-/Länderprogramm der Städtebauförderung) insgesamt 10 Wohnquartiere in Bremen gefördert.

Für jedes dieser Quartiere, darunter auch Osterholz-Tenever, stehen pro Jahr T€ 153 (= ca. TDM 299) Fördermittel aus dem Programm WiN für förderfähige Projekte zur Verfügung. Gefördert werden Projekte in sechs verschiedenen Handlungsfeldern, die innovativ, integrativ und nachhaltig zur Quartiersverbesserung beitragen.

Projekte können gefördert werden, wenn mindestens 50 % der förderfähigen Gesamtkosten aus eigenen Mitteln von den Antragstellern dargestellt werden.

Zahlreiche neue Anträge für Maßnahmen liegen aus dem Stadtteil bereits vor.

Die anteiligen Mittel aus dem Programm „Die soziale Stadt“ – pro Jahr Bundesfinanzhilfen für jedes der Gebiete in Höhe von ca. T€ 38 (= TDM 74) (ein Drittel) und Gemeindemittel in Höhe von ca. T€ 77 (= TDM 151) (zwei Drittel) – sind bereits für konkrete Maßnahmen in Osterholz-Tenever eingeplant.

Die seit Anfang 1999 geförderten Projekte in Osterholz-Tenever sind in der **Anlage 11** dargestellt.

- **Städtebauförderungsprogramme**

Die Bundesfinanzhilfen im Programm der „allgemeinen Städtebauförderung-West“ sind für die Jahre 2001 und 2002 aufgestockt worden. Die auf die Stadtgemeinde Bremen entfallenden zusätzlichen Bundesfinanzhilfen aus der Aufstockung in Höhe von ca. € 0,562 Mio. (= DM 1,10 Mio.) für 2001 und € 0,523 Mio. (= DM 1,02 Mio.) für 2002 sind vom Senator für Bau und Umwelt für Maßnahmen in Osterholz-Tenever reserviert. Die dafür erforderlichen Komplementärmittel in Höhe von ca. € 1,124 Mio. (= DM 2,20 Mio.) für 2001 sind nicht im Haushalt enthalten. Die Komplementärmittel für 2002 sind im Haushalt der Stadtgemeinde enthalten.

Im Rahmen der verfügbaren Finanzierungsmittel soll das Sanierungskonzept durch die Förderung geeigneter flankierender Maßnahmen im Ortsteil, d. h. im nach Städtebaurecht förmlich festgelegten Entwicklungsbereich, unterstützt und ergänzt werden.

5. Eigentumsbildung im Wohnungsbestand

Eine wichtige Maßnahme zur Stabilisierung der Sozialstruktur ist die Verstärkung der Bindung der jetzigen und zukünftigen Bewohner an ihr Wohngebiet. Eine solche Bindung kann auch dadurch erreicht werden, dass den Bewohnern die Möglichkeit eröffnet wird, Eigentum an den von ihnen bewohnten oder neu geschaffenen Wohnungen zu erwerben. So würde es Familien, die sich mit ihrem bisherigen Wohnumfeld verbunden fühlen, ermöglicht, in einer eigenen, marktgerechten Wohnung in Osterholz-Tenever zu bleiben. Sie würden damit ihre stabilisierende Funktion in diesem Wohngebiet behalten.

Die Erfahrungen mit den Eigentumswohnungen in der Neuwieder Straße 5 und mit den südlich der Koblenzer Straße errichteten Reihenhäusern hat ergeben, dass gerade auch bei den Bewohnern von Osterholz-Tenever ein Interesse daran besteht, in diesem Bereich Wohneigentum zu erwerben und dies positive Auswirkungen auf die Sozialstruktur hat.

Es muss daher geprüft werden, inwieweit diese Möglichkeiten realisierbar sind. Für neu zu schaffende Wohnungen muss zu diesem Zweck untersucht werden, ob sich die durch den Rückbau frei werdenden Flächen hierfür eignen und ob diese nachgefragt werden. Bei der Eigentumsbildung im Bestand hängt die Realisierbarkeit ganz entscheidend von dem Interesse der Bewohner am Erwerb Ihrer Wohnungen ab, außerdem davon, ob sich die betreffenden welche Wohnanlagen sich von den baulichen Gegebenheiten dafür eignen. Das kann erst dann ermittelt werden, wenn die Sanierung erheblich fortgeschritten oder beendet ist.

Diese Eigentumsbildung könnte im Rahmen der Wohnungsbauförderung unterstützt werden. Der Umfang der Förderungsmöglichkeiten hängt von den dann zur Verfügung stehenden Fördermitteln ab. Für die Ausgestaltung der einzelnen Förderungsbedingungen ist es außerdem erforderlich, dass sich der Bedarf der interessierten Haushalte konkretisiert hat, also die Sanierungsphase weiter fortgeschritten ist. Allgemein können aber bereits jetzt folgende Grundzüge aufgezeigt werden:

Für die neu zu schaffenden Wohnungen könnte grundsätzlich Kontingente aus der regulären Eigentumsförderung bereitgestellt werden. Die Eigentumsbildung im Bestand wäre durch das mit dem Wohnungsförderungsprogramm 2001 neu geschaffene Bestandserwerb-Darlehen möglich. Es wäre dabei denkbar, zu ggb. Zeit eine geeignete Zahl von Kontingenten für Osterholz-Tenever zu reservieren. Des weiteren wäre es möglich, eine seinerzeit für den Bau oder im Rahmen der Sanierung gewährte Mietwohnungsförderung auf den Erwerber zu übertragen.

6 Förderungsmöglichkeiten für flankierende Maßnahmen für das Konzept für Osterholz-Tenever

6.1 Allgemeine Städtebauförderung

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	Gesamt 2002 bis 2006	
Für Maßnahmen der Infrastruktur in Mio. €:							
1.	Städtebauförderungsprogramme: zusätzl. Bundesfinanzhilfen (ab 2003 noch nicht beschlossen)	1,085 (inkl. 2001)	0,484	0,484	0,484	0,484	3,021
2.	Städtebauförderungsprogramme: zusätzl. Komplementärmittel (für 2001 und ab 2004 tlw. noch nicht im Haushalt bzw. in Haushalts- und Finanzplanung dargestellt)	2,124 (inkl. 2001)	1,0	1,0	1,0	1,0	6,124
Gesamt:		ca. 3,21	ca. 1,48	ca. 1,48	ca. 1,48	ca. 1,48	ca. 9,14

6.2 Soziale Stadt/Wohnen in Nachbarschaften

Für Maßnahmen der Quartiersentwicklung in Mio. €:							
3.	Programm "Soziale Stadt": anteilige Bundesfinanzhilfen (ab 2003 noch nicht beschlossen)	0,039	0,039	0,039	0,039	0,039	0,195
4.	Programm "Soziale Stadt": Gemeindemittel (ab 2004 noch nicht beschlossen)	0,078	0,078	0,078	0,078	0,078	0,390
5.	Programm "Wohnen in Nachbarschaften-(WiN)": bisher befristet bis 2004	0,153	0,153	0,153			0,459
Gesamt:		ca. 0,27	ca. 0,27	ca. 0,27	ca. 0,12	ca. 0,12	ca. 1,05

6.3 Fördermöglichkeiten aus Wohnförderprogrammen

Für Maßnahmen der Eigentumsbildung		
6.	Übertragung der Förderung: (Selbstnutzer)	Bei Privatisierung geförderter Wohnungen kann die anteilige Förderung für die Wohnung auf den Erwerber übertragen werden.
7.	Wohnungsförderungsprogramme 2002 ff: (Eigentumsförderung Bestand)	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandserwerb-Darlehen von € 10.000/privatisierter Wohnung an den Erwerber • im Rahmen der Verfügbarkeit im Rahmen des Wohnungsförderungsprogramms
8.	Wohnungsförderungsprogramme 2002 ff: (Eigentumsförderung Neubau)	<ul style="list-style-type: none"> • Baudarlehen von € 20.000 bzw. € 35.000 und • Grundstückskostendarlehen von 10.000 • an Erwerber bzw. Bauherrn einer neu geschaffenen Wohnung • nach Verfügbarkeit im Rahmen des jährlichen Wohnungsförderungsprogramms
9.	Eigenheimzulage:	<ul style="list-style-type: none"> • Bis zu € 1.278,23/Jahr bei privatisierten Bestandswohnungen und • bis zu 2.556,46/Jahr bei neu geschaffenen • an jeden Erwerber/Bauherrn
10.	KfW-Wohneigentumsprogramm:	<ul style="list-style-type: none"> • zinsgünstige Kredite • bis zu 5 Tilgungsfreijahre

6.4 Stärkung der lokalen Ökonomie

- Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen mit qualifizierten Arbeitsplätzen

Bei der Beurteilung von Gewerbeprojekten sind durch den Senator für Wirtschaft und Häfen bei allen Projekten Kosten-Nutzen-Effekte zu berücksichtigen. Aufgrund fehlender Synergieeffekte in Tenever, wegen des Images von Tenever und wegen der vergleichsweise problematischen Bewohnerstruktur werden nur geringe Möglichkeiten für eine erfolgreiche Gewerbeflächenansiedlung gesehen, die sich mittel- oder langfristig selbst tragen kann. Im Vergleich zu möglichen Gewerbeflächenansiedlungen in anderen Stadtteilen sind daher ungünstigere Kosten-Nutzen-Effekte zu erwarten. Auch die

Überlegung, einen Handwerker- oder Gewerbehof anzusiedeln kann aus diesem Grund nicht unterstützt werden. Mit dem Handwerkerhof an der nahe gelegenen Otto-Brenner-Allee befindet sich bereits eine solche Gewerbeansiedlung, die über eine vergleichsweise günstige Verkehrserschließung verfügt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass durch die Ansiedlung möglicher Gewerbebetriebe Nutzungskonflikte (Lärm- und Schadstoffemissionen aus Gewerbe und Verkehr) mit den angrenzenden Wohnstandorten nicht ausgeschlossen werden können.

Im Übrigen gibt es für die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen in Tenever oder im unmittelbaren Umfeld derzeit weder geeignete Förderinstrumente, noch stehen ausreichend Mittel zur Verfügung. Der Haushalt ist durch die geplanten und angegangenen Projekte bereits überverpflichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die WfG das Gesamtkonzept für die Krause-Objekte im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt (Akquisition von Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben).

E. Bewohnerbeteiligung

Die Bewohnerbeteiligung wird weiterhin integraler Bestandteil der Weiterentwicklung des Demonstrativ-Bauvorhabens Tenever sein. Die bisherigen Erfahrungen bei der Vorbereitung des Projektes Krause-Wohnungen haben gezeigt, dass die Impulse aus der Beteiligung an der Projektgruppe und die Information über die Stadtteilgruppe wesentlich dazu beigetragen haben, den Verlauf der Sanierung konstruktiv mitzugestalten und zu qualifizieren. Der Projektgruppe, die die wesentlichen Arbeitsschritte zur Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes begleitet hat, gehörten neben dem Ortsamtsleiter und dem Beiratssprecher auch Vertreter der Stadtteilgruppe an. Insoweit sind die entwickelten Konzepte unter Beteiligung von Vertretern der Betroffenen entwickelt worden.

Im weiteren wurde mit Unterstützung der Stadtteilgruppe eine Bewohnerumfrage durchgeführt. Ein Fragebogen wurde an ca. 1.500 Haushalte verteilt. Insgesamt konnten 239 ausgefüllte Fragebögen ausgewertet werden, was einer Rücklaufquote von 16 % entspricht. Damit kann im Bezug auf die Ergebnisse von einer symptomatischen Repräsentativität gesprochen werden.

Bei den Maßnahmen für die Wohnungen werden insbesondere die Sicherheit der Wohnungstüren, eine Sanierung der Badezimmer und bessere Fenster erwünscht. Bei den Maßnahmen für die Häuser werden Conciergen/Pförtnerlogen, neue Fahrstühle und eine Neugestaltung der Hauseingänge als besonders wichtig empfunden. Bei den Maßnahmen für die Infrastruktur werden das Hallenbad Tenever, die Sauberkeit der Grünanlagen und eine Stadtteilbibliothek in der Gesamtschule Ost hervorgehoben.

Überraschende Werte gab es bei der Wohnzufriedenheit der Teneveraner. Obwohl das Image des Stadtteils weit überwiegend als schlecht empfunden wird, gefällt es der Hälfte der BewohnerInnen in Tenever in mancher Hinsicht und einem weiteren Drittel uneingeschränkt gut.

Im Interesse der Akzeptanz und Qualifizierung des Sanierungsvorhabens werden die Möglichkeiten der Stadtteilgruppe Tenever und die Erfahrungen der Projektgruppe bei der konkreten Bewohnerbeteiligung weiterhin genutzt. Eine personelle Verstärkung der Projektgruppe Tenever für den Sanierungszeitraum wird angestrebt, um die Bewohnerbeteiligung bei der Weiterentwicklung und späteren Umsetzung der Sanierungskonzeption für die Krause-Wohnungen noch intensiver gestalten zu können und dabei im Sinne des ganzheitlichen Ansatzes auch die Verknüpfung mit den Entwicklungen und Maßnahmen im Gebiet insgesamt sicherstellen zu können. Die Kosten sollen im Projekt von der Projektgesellschaft und der Stadtgemeinde jeweils zur Hälfte getragen werden.

F. Öffentlichkeitsarbeit

1. Imagekonzept Osterholz-Tenever

Parallel zum Planungsprozess beauftragten die Kooperationspartner das Büro Public Press, Düsseldorf, mit der Erarbeitung eines ersten Grobkonzeptes zur Verbesserung des Images des Wohngebietes. Diese Entscheidung erfolgte aufgrund der Erkenntnis, dass neben den baulichen und sozialen Problemen auch das negative Image des Standortes ein wesentliches Hindernis bei der Vermietung von Wohnungen in Osterholz-Tenever ist. Die Erarbeitung dieses Konzeptes erfolgte im Juni 2000 auf Basis der ersten planerischen Ansätze des städtebaulichen Konzeptes und sieht folgende Grundüberlegung vor:

1.1 Ausgangssituation:

Im Rahmen der Imagebildung muss Osterholz-Tenever in den Öffentlichkeiten aber auch im vorpolitischen Raum neu positioniert werden. Es gilt die vorhandenen Stärken zu kommunizieren und für Osterholz-Tenever als "die bunte Seite Bremens" neue Visionen zu entwickeln.

1.2 Umsetzungsstrategie:

- Systematische und regelmäßige Informationen von Öffentlichkeiten, Medien und Bewohnern über Planungen, Erfolge und Ergebnisse in Osterholz-Tenever, um die Bedeutung des Projektes Osterholz-Tenever für die Zukunft Bremens zu verdeutlichen und zu dokumentieren;
- Realisierung eines Aktionsbaukastens, der flexibel den aktuellen Situationen angepasst werden kann und ein Maximum an Effektivität garantiert; Entwicklung eines Maßnahmenpakets, das von Pressearbeit über Mieterinformationen, Mieterservice, Neumieterwerbung, bis zur Durchführung von Aktionen im Quartier selbst reicht;
- Aktive Einbindung der Entscheidungs- und Leistungsträger, sowie der wichtigsten Multiplikatoren aus Bremen, in die Kommunikationsstrategie.

1.3 Vorgehensweise:

- Realisierung einer Vorwärtsstrategie, mit der die Ziele, sowie die Bedeutung der Stadtentwicklung für Osterholz-Tenever, und für Bremen, offensiv in den Öffentlichkeiten dargestellt und verkauft werden,
- Entwicklung einer integrierten Kommunikationskampagne mit Pressearbeit, Mieterinformation und Vermietungsaktivitäten, plus Bewohneraktionen und Stadtteil-Events, um Vorurteile abzubauen und die Vermietungsattraktivität zu erhöhen;

- Verknüpfung der Tenever-Aktivitäten mit der positiven Aufbruchstimmung im Land Bremen, als die bürgerorientierte Facette der Landesentwicklungspolitik.

1.4 Ziele des Stadtmarketing-Konzeptes:

- Entwicklung eines neuen positiven Imageprofils für Osterholz-Tenever, im Sinne der internationalen Tradition und Weltoffenheit der Hansestadt Bremen,
- Langfristige Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes in Osterholz-Tenever und damit Absicherung der wirtschaftlichen Basis, auch im Hinblick auf die zukünftige Privatisierung von Teilbeständen,
- Dokumentation der politischen und wirtschaftlichen Zukunftsperspektiven, sowie sozialen Kompetenz in der Region Bremen, Absicherung der notwendigen Investitionen durch Aufbau von Akzeptanzpotential und Schaffung einer positiven Meinungslandschaft zum Projekt Osterholz-Tenever.

In diesem Rahmen standen das Bauressort und die GEWOBA der örtlichen Politik und Verwaltung sowie der Stadtteilgruppe Tenever regelmäßig zu Erläuterungen in der Darstellung des aktuellen Sachstandes zur Verfügung.

Im weiteren Verlauf der Konzeptumsetzung muss die Bedeutung der Stadtentwicklung für Osterholz-Tenever (und für Bremen) in der Öffentlichkeit mit dem Ziel dargestellt werden, ein neues positives Imageprofil für Osterholz-Tenever zu entwickeln und damit die langfristige Vermietbarkeit des Bestandes in Osterholz-Tenever zu sichern und damit die wirtschaftliche Basis, auch im Hinblick auf die zukünftige Privatisierung von Teilbeständen, abzusichern.

G. Weiteres Vorgehen

Nach Abstimmung des endgültigen Zuschussbedarfes der Projektgesellschaft sind die Zuschussbeträge haushaltsmäßig abzusichern. Auf dieser Grundlage ist gegenüber der noch zwischen der BIG, der GEWOBA und HTB zu gründenden Projektgesellschaft eine verbindliche Erklärung durch Bremen zur Übernahme der öffentlichen Finanzierungsbeteiligung abzugeben.

Nach Gesellschaftsgründung und Vorlage der verbindlichen Erklärung Bremens ist die Projektgesellschaft in der Lage mit den Gläubigerbanken die abgestimmten Ausbietungsvereinbarungen abzuschließen. Damit ist die Grundlage gegeben, die in Rede stehenden Krause-Objekte im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren zu erwerben.

Die Projektgesellschaft soll die Krause-Objekte im Wege der Zwangsversteigerung erwerben. Ein freihändiger Erwerb ist nicht anzustreben, weil durch den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren ein lastenfreier Erwerb der mit hohen Grundpfandrechten belasteten Wohnanlagen erreicht werden kann. Außerdem ist diese Art des Eigentumserwerbs für die zügige Durchführung des Konzepts deshalb von Bedeutung, weil dadurch erleichterte Kündigungsmöglichkeiten für die Wohnungen geschaffen werden (§§ 57, 57a Zwangsversteigerungsgesetz), die abgerissen werden sollen oder nur unvermietet saniert werden können. Die Versorgung der betroffenen Haushalte mit Ersatzwohnraum ist Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen Konzepts.

Im Anschluss an den Erwerb ist die Ausführungsplanung für die im Konzept vorgestellten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen voranzutreiben. Die Einleitung der Maßnahmen vor Ort selbst wird - realistisch betrachtet - erst im Jahr 2003 beginnen. Um jedoch bereits auch gegenüber der Bevölkerung den Beginn von Maßnahmen noch im Jahr 2002 zu demonstrieren, hat sich die GEWOBA entschlossen, ihren Block 412 ab Frühjahr 2002 zu sanieren (s. auch Ziffer C 2.2).

Nach den vorliegenden Zeitplanungen ist mit einer zügigen Umsetzung der Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen in ca. drei bis fünf Jahren zu rechnen. Damit könnte das gesamte Vorgaben bereits in 2006 zum Abschluss gebracht werden.

- Anlage 0 - Wohnungsbelegungszahlen
- Anlage 1 - Beschluss des Senats vom 22. August 2000
- Anlage 2a - Planerische Darstellung des städtebaulichen Konzepts
- Anlage 2b - Städtebauliches Konzept (Maßnahmenbeschreibung)
- Anlage 3 - Wohnungswirtschaftliches Konzept
- Anlage 4 - Sanierungsbetroffene Einrichtungen in den Krause-Objekten
- Anlage 5 - Stellungnahme zur Sanierung des Bremer Stadtteils Osterholz-Tenever/
Andersen
- Anlage 6 - Investitionskosten
- Anlage 7 - Wirtschaftsplan
- Anlage 8 - Förderprogramme
- Anlage 9 - Geförderte Projekte für ausländische Mitbürger
- Anlage 10 - Übersicht - Soziale Einrichtungen
- Anlage 11 - WiN/Städtebauförderung - Umgesetzte und laufende Projekte