

Vorlage Nr. II 16/2024		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 2

Aufhebung des Stadtumbaugebiets Leherheide-West

A Problem

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27. September 2007 auf Grundlage des Stadtumbaukonzepts sowie eines Gutachtens der GEWOS zur neuen Stadtumbaustrategie aus dem Jahr 2004 die Festlegung des Stadtumbaugebiets Nr. 2 Leherheide-West beschlossen.

Die im Rahmen des GEWOS Gutachtens empfohlenen Strategien wurden in Leherheide umgesetzt, die nachstehend zusammengefasst werden:

- Rückbau von 1.500 Wohneinheiten
- Planung und Umsetzung eines neuen Einfamilienhausgebietes „Waldvierte“ einschließlich der Erstellung einer neuen technischen Infrastruktur
- Neugestaltung des Heidjermarktes
- Modernisierung der Bestandsimmobilien
- Aufwertung und die Verbesserung des Wohnumfeldes

Ausgangssituation

Bremerhaven hat von 2003 - 2006 an dem Forschungsprogramm des Bundes Experimenteller Wohnungs- und Städtebau „ExWoSt“ in Form eines Projektes mit Impuls-Programmen teilgenommen. Dieses Projekt bildete die Grundlage für ein dauerhaft zu implementierendes Fördergebiet zur Nutzung von Regelprogrammen der Städtebauförderung.

In diesem Gutachten wurde nachvollziehbar dargelegt, dass Leherheide erhebliche soziale, städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Missstände aufwies. Besonders die Großbausiedlungen in Leherheide und Grünhöfe waren hiervon betroffen, da sie einen hohen Sanierungs- und Investitionsbedarf, eine im Stadtgefüge erschwerende Randlage sowie einen hohen Wohnungsleerstand aufwiesen. Die Studie empfahl aufgrund eines prognostizierten allgemeinen Bevölkerungsschwundes in Bremerhaven, einen konzentrierten Rückbau unattraktiver Großbausiedlungen und eine Nachnutzung von freigewordenen Flächen.

Die bis Ende 2007 u.a. in Leherheide umgesetzten Rückbaumaßnahmen erfolgten räumlich verteilt in Einheiten von unter 200 Wohneinheiten. Die Mieter suchten bevorzugt Wohnraum in der Nachbarschaft. Daher wurde Ende 2007 ein weiteres Gutachten an die GEWOS vergeben, in der für drei Stadtumbaugebiete, u.a. auch für Leherheide, verschiedene Rückbau- und Nachnutzungsszenarien untersucht wurden.

Das neue Gutachten sah dann folgerichtig eine Stärkung der inneren Stadt durch ein Bündel an städtebaulichen Maßnahmen vor, um die Anziehungskraft deutlich zu erhöhen. Hierzu gehörte insbesondere die Beseitigung der zahlreichen „Schrottimobilien“. Zwei Jahre vor

Abschluss der experimentellen Phase (2007) hatte der Bund entschieden, das Förderprogramm „Stadtumbau West“ offiziell in die Städtebauförderung aufzunehmen. Daraus ergaben sich bereits 2005 finanzielle Möglichkeiten, den Stadtumbau in Leherheide zu unterstützen. Die aktive Mitgestaltung Bremerhavens in der experimentellen Phase auf Bundesebene führte dazu, dass mehrere Millionen Städtebauförderungsmittel aus Berlin nach Bremerhaven flossen.

Gemeinsam mit der Wohnungsgesellschaft Gewoba wurden für das Stadtumbaugebiet Leherheide in den Jahren 2006 bis 2019 im Wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Rückbau von 1.500 Wohneinheiten in dem räumlichen Schwerpunkt Ferdinand-Lassalle-Straße
- Planung und Umsetzung eines neuen Einfamilienhausgebietes „Waldviertel,“ einschließlich der Erstellung einer neuen technischen Infrastruktur,
- Neugestaltung des „Heidjermarkt“ als Stadtteilzentrum,
- Modernisierung der Bestandsimmobilien,
- Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfeldes.

Durchführung

• Rückbau von 1.500 Wohneinheiten

Für den Stadtumbauschwerpunkt Leherheide-West wies das Gutachten einen Rückbaubedarf von 1.500 Wohneinheiten aus. Damit lag fast jede fünfte für den Abriss empfohlene Wohnung der Stadt in Leherheide mit einem räumlichen Schwerpunkt in der Ferdinand-Lassalle-Straße.

Begründet wurde dies mit den erheblichen Leerständen und dem Charakter des Gebiets als „Durchgangsquartier“. Dieses Stigma hatte sich durch eine Belegungspolitik herausgebildet, die immer wieder Mieter:innengruppen ins Quartier holte, die für die Entwicklung stabiler Nachbarschaften wenig geeignet waren. Als zusätzliche Belastung in städtebaulicher und sozialer Hinsicht entwickelten sich nach dem Zusammenbruch der Neuen Heimat, die sogenannten Krause Immobilien, die sich als Einzeleigentum mit 114 Wohneinheiten inmitten des Bereichs befanden.

Die GEWOBA Bremen hatte sich vor dem Hintergrund der gutachterlichen Empfehlung entschlossen, rund 550 Wohneinheiten auf beiden Seiten der Ferdinand-Lassalle-Straße zurückzubauen. Ermöglicht wurde dieser Rückbau durch erhebliche Mittel aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“, durch kommunale Mittel der Stadt Bremerhaven sowie einen nicht unerheblichen Eigenanteil des Wohnungsbauunternehmens GEWOBA. Letztendlich trennte man sich jedoch bewusst von Beständen, die seit ihrer Entstehung Probleme und Aufwände verursacht hatten, welche in keinem Verhältnis zu den Erträgen standen.

Zwischen den Jahren 2003 und 2008 fand in der Ferdinand-Lassalle-Straße das größte räumlich zusammenhängende Wohnungsabbruchvorhaben in der Stadt Bremerhaven statt. Zusammen mit den Maßnahmen der städtischen Wohnungsgesellschaft STÄWOG in Grünhöfe und Wulsdorf sowie weiteren GEWOBA-Maßnahmen in Grünhöfe und Bürgerpark-Süd, wurden in diesem Zeitraum fast 2.000 Wohneinheiten beseitigt. Damit nahm Bremerhaven für die Kommunen der westlichen Bundesländer eine Spitzenstellung ein.

Zur Realisierung der Zielsetzung von 8.000 zurückzubauenden Wohneinheiten in der Gesamtstadt, hätten es allerdings 2010 bereits doppelt so viele sein müssen. Dass dies nicht geschah, ist – im Nachhinein betrachtet - ein Segen für die Stadt und dem Umstand zu verdanken, dass bereits 2008 die Überarbeitung des Gutachtens durch den „Runden Tisch Soziale Stadtentwicklung“ in Auftrag gegeben wurde. Das 2009 erstellte „Gutachten zur Neuen Stadtumbaustrategie“ konzentrierte sich auf eine erhaltende Erneuerung in den innerstädtischen Wohngebieten und definierte eine dahingehend neue Vorgehensweise.

Zum Start der Stadtumbauphase 2003 befanden sich die 114 Wohnungen in den sogenannten Krause-Immobilien in Leherheide längst nicht mehr in den Händen des damaligen Investors Krause. Die seinerzeit finanzierende Bank hatte bereits das Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Bremerhaven eingeleitet. Da das Grundstück wie ein Filetstück inmitten des Abrissgebiets Ferdinand-Lassalle-Straße lag, versuchte die GEWOBA bei den angesetzten Versteigerungsterminen den Zuschlag zu erhalten.

In langen und zähen Verhandlungen schloss die GEWOBA mit der für das Zwangsversteigerungsverfahren beauftragten Bank eine „Ausbietungsvereinbarung“. Bei dieser Art der Vereinbarung wird im Vorfeld ein maximaler Kaufpreis festgesetzt. Im Versteigerungsverfahren kann dieser Betrag ganz erheblich überschritten werden, ohne dass eine höhere Zahlung an den Betreiber fällig wird. So war es der GEWOBA möglich, Spekulanten zu überbieten, ohne dass ein völlig unrealistischer Preis fällig wurde. Die Stadt Bremerhaven unterstützte den Erwerb durch eine Übernahme der Abrisskosten aus Stadtumbau-West-Mitteln. Insgesamt betrachtet sind rund eine Million Euro aufgewendet worden, um eine aus dem Zusammenbruch der Neuen Heimat herrührende Fehlentwicklung zu bereinigen.

- **Planung und Umsetzung eines neuen Einfamilienhausgebietes „Waldviertel“ einschließlich der Erstellung einer neuen technischen Infrastruktur**

Die Planung eines neuen Einfamilienhausgebiets, so wie es sich heute darstellt, wäre mit den Krause-Immobilien in Leherheide nicht möglich gewesen. Die dort errichteten 97 Einfamilienhäuser plus Kindertagesstätte und Tagespflege, stellen einen investiven Wert von schätzungsweise 25 Millionen Euro dar. Hinzu kommen mehrere Millionen Euro für die erschließende technische Infrastruktur.

Da sich die Nachfrage in Bremerhaven - und dem Umland - auf das frei stehende Einfamilienhaus konzentrierte, ist vom Stadtplanungsamt der Bebauungsplan Nr. 404 „Ferdinand-Lassalle-Straße“ erarbeitet worden, der 2008 in Kraft trat. Eine Umsetzung der Planung seitens der Grundstückseigentümerin GEWOBA verzögerte sich jedoch aufgrund auseinandergehender Einschätzungen zu den Vermarktungschancen.

Auch wurde die geplante Dichte der Einfamilienhausbebauung damals kritisch gesehen. 2013 einigte man sich am „Runden Tisch Soziale Stadtentwicklung“ schlussendlich, die Realisierung von 97 Baugrundstücken planerisch auf den Weg zu bringen.

In einem Zwischenschritt wurde die seinerzeitige Planung mit dem Ziel überarbeitet, ein städtebaulich attraktiveres Angebot zu schaffen. Hierzu wurde ein Grundstück für eine Kindertagesstätte planungsrechtlich berücksichtigt und im nördlichen Teil des Baugebiets, eine zentrale Grünfläche mit Kinderspielplatz eingeplant. Der Herbert-Ritze-Weg wurde auf beiden Seiten um zwei Meter erweitert, damit wegbegleitend Bäume gepflanzt werden konnten.

Die hierzu notwendige Bebauungsplanänderung (Bebauungsplan Nr. 457 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 404 Ferdinand-Lassalle-Straße“) trat 2015 in Kraft. Parallel hierzu wurden Vereinbarungen über die ergänzende Erschließung des Gebiets und die Realisierung der genannten städtebaulichen Maßnahmen getroffen. 2015 war es dann so weit: Die ersten privaten Bauherr:innen errichteten ihre Einfamilienhäuser im ersten Bauabschnitt.

Bereits drei Jahre später war die Bebauung des Gebiets nahezu abgeschlossen - die optimistische Einschätzung des Baudezernats zur Vermarktung hatte sich bestätigt.

Das direkte Nebeneinander von Großsiedlung und Kleinsiedlung ist schwierig und wurde kontrovers diskutiert. Dabei geht es um die städtebauliche Frage, ob sich eine dichtere Reihenhausbebauung, wie sie im ursprünglichen Plan der Neuen Heimat vorgesehen war, besser eingefügt hätte. Das heutige, am Markt ohne Zweifel erfolgreiche Angebot, hätte sie indes nicht übertroffen.

- **Neugestaltung des „Heidjermarkt“ als Stadtteilzentrum**

Mit der umfassenden Neugestaltung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums in der Hans-Böckler-Straße, haben die Beteiligten eines der größten stadtteilbezogenen privat-öffentlichen Partnerschaftsprojekte im Rahmen des Stadtumbaus Leherheide in Bremerhaven realisiert.

Mit einem finanziellen Aufwand von sieben Millionen Euro konnten zwei Einkaufsmärkte angesiedelt werden. Der Wochenmarkt und die Stadtteilbibliothek wurden auf die Nordseite der Hans-Böckler-Straße verlagert und schufen damit die räumlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des sogenannten Zwei-Märkte-Konzepts auf der Südseite des „Heidjermarkts“. Mit dieser Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters um einen gemeinsamen Parkplatz ist es endlich gelungen, ein konkurrenzfähiges Angebot im Lebensmittelbereich in Leherheides Zentrum zu etablieren. Durch die städtebauliche Erweiterung des „Heidjermarkts“ auf der Nordseite, mit den genannten Nutzungen, rückte das Zentrum in den vollen Sichtbereich der Hauptverkehrsstraße Hans-Böckler-Straße. Die Bibliothek mit der besonderen Architektur, als liegendes Buch und der von altem Eichenbestand eingefasste neue Wochenmarkt-standort wirken stark identitätsstiftend.

- **Modernisierung der Bestandsimmobilien**

Die umfangreichen Modernisierungsaktivitäten hatten für die verbliebenen ca. 3.500 Wohnungen einen bedeutenden Umfang. Städtebaulich bedeutsame Maßnahmen beziehen sich auf den westlichen Eingangsbereich der Siedlung, in der Fritz-Erler-/Hans-Böckler-Straße und auf das Hochhaus am östlichen Ende der Hans-Böckler-Straße. Die Aufwertung des westlichen Eingangsbereichs ist nicht nur in finanzieller Hinsicht eine besondere Maßnahme: Die aufwändige Neugestaltung der Fassaden um die Installation der Lichtskulptur „Backbord-Steuerbord“, des Künstlers Paul Schwer, im Eckbereich Fritz-Erler-/Hans-Böckler-Straße, ergänzt die Fassaden farblich maritim. Auch die umfassende Modernisierung des Hochhauses an der Sichtachse der Hans-Böckler-Straße, hat nachhaltig zur Imageverbesserung des Gebiets beigetragen.

Die Investitionen in die Wohnungsbestände der GEWOBA haben durch den Stadtumbau einen besonderen Schwerpunkt in Leherheide bekommen. Mit der Verabredung zur Umsetzung des Stadtumbaukonzepts und der Festlegung der Gebäude, die im Rahmen des Stadtumbaus zurückzubauen waren, konnten auch die Investitionen in die verbleibenden Wohnungsbestände vorangetrieben werden. Dabei wurden nicht nur die städtebaulichen Dominanten, sondern der gesamte Bestand in den Blick genommen. Inhaltliche Schwerpunkte waren die energetische Sanierung mit Wärmedämmverbundsystem sowie die Modernisierung der Bäder. In diesem Zusammenhang wurden auch Kanäle und Außenanlagen erneuert. Zudem wurde die Sicherheitstechnik der Hochhäuser auf den neuesten Stand gebracht. Auch nach dem finanziellen Engagement - die GEWOBA hat im Rahmen des Stadtumbaus rund 60 Millionen Euro investiert - wird eine kontinuierliche Fortführung der Maßnahmen die Investitionen nachhaltig absichern.

Auf der Südseite wurde endlich der Niveauunterschied zwischen dem ehemaligen Parkplatz und dem Einkaufsbereich bereinigt. 50 Jahre nach Baubeginn von Leherheide-West ist damit ein Stadtteilzentrum entstanden, das in sich funktionsfähig und attraktiv ist. Grundlage für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Konzepts war eine umfassende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Gewerbetreibenden mit einer klaren Aufgabenverteilung. Die GEWOBA koordinierte die Ansiedlung der Lebensmittelmärkte sowie alle damit verbundenen städtebaulichen und baulichen Voraussetzungen, unter anderem den Erwerb der Fläche des Julius-Leber-Platzes von der Stadt Bremerhaven.

Die Stadt Bremerhaven, vertreten durch das Bau- und Umwelt- sowie das Gartenbaudezernat, moderierte die Verlagerung des Wochenmarkts und der Bibliothek auf die Nordseite. Hauptansprechpartner waren die in der Stadtteilkonferenz Leherheide aktiven Bürgerinnen und Bürger und die Marktkaufleute des Leherheider Wochenmarkts. Die Planungsgrundlagen

für die öffentlichen Diskussionen lieferten die zuständigen Ämter und Betriebe, wie das Stadtplanungsamt, das Gartenbauamt und die Seestadt Immobilien.

Der mehrjährige Diskussionsprozess zwischen den Jahren 2007 und 2010 erbrachte ein hohes Maß an Übereinstimmung und erreichte insgesamt ein hohes kulturelles Niveau. Dies war angesichts der vielfältigen Aufgabenstellungen und der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen nicht unbedingt zu erwarten. Die Verlagerung eines großen Wochenmarkts ist immer mit Risiken verbunden, die von den Marktkaufleuten ganz deutlich gesehen wurden; der Neubau einer Stadtteilbibliothek lief gegen den Trend eines zunehmenden Rückzugs der öffentlichen Hand und auch die Inanspruchnahme eines Parkbereichs für die nördliche Erweiterung des Zentrums war keine Selbstverständlichkeit. Heute erfreut sich das Zentrum einer nie geahnten Nachfrage und bestätigt letztendlich die These, dass ein Stadtteil von bestimmter Größe ein sichtbares, funktionsfähiges und ansprechendes Zentrum braucht.

- **Aufwertung und die Verbesserung des Wohnumfeldes**

Auch im Umfeld der Großsiedlung haben sich durch weitere Akteure und neue Angebote deutliche Verbesserungen eingestellt:

Das Bad 1 ist durch eine umfassende Neugestaltung als Erlebnisbad für die gesamte Region interessant geworden. Direkt daneben ist aus dem Erdaushub der Tunnelbaustelle Zubringer Überseehäfen ein 25 Meter hohes Landschaftsbauwerk entstanden - eine topografisch herausstechende öffentliche Grünanlage. Der benachbarte Spielpark Leherheide, mit der neu errichteten Skateranlage, aber auch der mit europäischen Mitteln erheblich aufgewertete Erikasee am anderen Ende der Siedlung, machen Leherheide-West zu einem attraktiven Freizeitort.

B Lösung

Die nach dem Planungs- und Handlungskonzept vorgesehenen Maßnahmen sind wie unter A. ausgeführt nahezu vollständig durchgeführt worden (vgl. Anlage 2). Daher ist das Ziel der Festlegung als Fördergebiet weitestgehend erreicht. Die festgestellten städtebaulichen und sozialen Missstände sind nahezu vollständig behoben. Demzufolge wird die Festlegung des Stadtumbaugebiets Grünhöfe aufgehoben.

C Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Für die gesamten Maßnahmen sind insgesamt an kommunalen Mitteln **1.692.949,36 €** eingesetzt worden. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Einnahmen

Städtebauförderungsmittel des Bundes	564.176,00 €
Eigenmittel der Stadt Bremerhaven	1.128.773,36 €
	1.692.949,36 €

Ausgaben

Maßnahmen der Vorbereitung	78.832,24 €
Umzüge von Bewohnerinnen und Bewohnern	301.969,07 €
Beseitigung baulicher Maßnahmen	198.030,93 €
Erschließungskosten	948.460,98 €
Modernisierung/Instandsetzungen	165.656,14 €
	1.692.949,36 €

Durch die Aufhebung des Stadtumbaugebietes Leherheide entstehen der Stadt keine Kosten.
Weitere Auswirkungen nach § 35 GStVV sind nicht ersichtlich.

E Beteiligung / Abstimmung

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung werden jeweils mit einer gleichlautenden Vorlage begrüßt.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG ist gegeben.

G Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufhebung der Festlegung des Stadtumbaugebiets Leherheide.“

Neuhoff
Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan Stadtumbaugebiet Leherheide-West
Anlage 2: GEWOBA-Broschüre Stadtumbau Leherheide-West