

STADTUNWBUN

LEHER

HEIDE

**STADTUMBAU  
BREMERHAVEN-LEHERHEIDE  
(2003-2018)**

← Lichtskulptur  
„Backbord – Steuerbord“

GEWOBA

## PROLOG

„Im Bremerhavener Stadtteil Leherheide gibt es einen markanten Gebäudekomplex, der Anfang der 1970er Jahre entstanden ist. Man könnte über die urbane Attraktivität des Ensembles, die hier veranschaulichte Zweckdienlichkeit und den architektonischen Mehrwert unterschiedlicher Meinung sein. Doch auf eine evidente Tatsache kann man sich schnell einigen: Unübersehbar stellt diese Architektur in ihrem markant abgestuften Erscheinungsbild ein deutliches Echo auf die Formsprache der Moderne dar, wie sie einst vom Weimarer Bauhaus am Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts entwickelt worden war. Was in der damals jungen Republik als Möglichkeit sozialen Wohnungsbaus denkbar, machbar und in der Praxis auch notwendig erschien, wurde sichtbar im Nachkriegsdeutschland der 1950er bis 1980er Jahre, natürlich unter neuen Voraussetzungen, immer wieder gern aufgenommen und fortgesetzt, wovon eben auch der Bremerhavener Komplex augenfällig zeugt.“  
*(aus „Backbord – Steuerbord“ von Paul Schwer)*



← Lichtskulptur  
„Backbord – Steuerbord“

## STADTUMBAU BREMERHAVEN-LEHERHEIDE (2003–2018)



## INHALT

<b>Leherheide? – Waldviertel!</b>	4
<b>Wie alles begann</b>	8
<b>Wohngebiet im Wandel</b>	13
<b>Stadtumbaukonzept</b>	18
<b>Rückbau Ferdinand-Lassalle-Straße</b>	24
<b>Waldviertel</b>	28
<b>Neugestaltung Heidjermarkt</b>	30
<b>Modernisierung</b>	35
<b>Wohnumfeld</b>	40



## LEHERHEIDE? – WALDVIERTEL!

Wer um die Jahrtausendwende in Bremerhaven durch den nördlichen Stadtteil Leherheide ging, konnte sich angesichts der Verfallserscheinungen an vielen Stellen nicht vorstellen, welches Bild ihn 15 Jahre später an gleicher Stelle erwarten würde: Dank eines umfassenden Stadtumbauprozesses, der mit der Entwicklung des „Waldviertels“ 2018 seinen Abschluss fand, steht Leherheide heute für eine beispielhafte Erneuerung einer Siedlung aus den 1960er Jahren. Das aktuelle Bild zeigt nicht weniger als neue Stadtqualitäten, die den geänderten Ansprüchen der Gesellschaft Rechnung tragen. Verantwortlich für dieses Ergebnis sind viele: engagierte Bürgerinnen und Bürger, Planungs- und Sozialverwaltung, Experten und Expertinnen, Gewerbetreibende, Politikerinnen und Politiker sowie ein Wohnungsunternehmen, die GEWOBA. Gemeinsam haben sie für Leherheide ein stabiles Rückgrat entwickelt und den Stadtteil in eine neue Zukunft geführt.



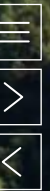
Voraussetzung für den letzten großen Schritt im Stadtumbau war der Abriss einer Wohnanlage mit über 600 Wohnungen in der Ferdinand-Lassalle-Straße. Dadurch wurde eine zusammenhängende Fläche von rund acht Hektar freigelegt, die sich aufgrund der vorhandenen Erschließung und der attraktiven Lage am Waldrand für eine bauliche Nachnutzung mit neuen Qualitäten anbot. Doch die überaus erfolgreiche Entwicklung des neuen Quartiers unter dem Namen „Waldviertel“ ist nur ein Baustein des Stadtumbaus, der im Jahr 2002 mit der Bewerbung der Stadt Bremerhaven zur Teilnahme am Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ im Bereich Stadtumbau West seinen Anfang nahm.

Die Anzeichen eines langfristigen Wandels der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur waren nicht nur in Bremerhaven spürbar. Anfang des neuen Jahrtausends wurden in 16 westdeutschen Pilotstädten Konzepte zur Bewältigung von Wohnungsleerstand und zur Aufwertung der vom physischen Verfall und sozialer Erosion betroffenen Stadtteile gesucht. In einer experimentellen Phase sollte zudem geprüft werden, ob die Tragfähigkeit des bereits bestehenden Förderprogramms Stadtumbau Ost eben auch in den alten Bundesländern gegeben ist.

Auch wenn es in Bremerhaven um den gesamtstädtischen Umgang mit dem Wohnungsmarkt ging, finden sich die Problemlagen häufig in den Großsiedlungen der Nachkriegszeit. In Bremen war es die am östlichen Rand der Stadt liegende Hochhaussiedlung in Osterholz-Tenever, die im Zentrum der Bemühungen des Stadtumbaus stand. Für die Bremerhavener Akteure lag ein Fokus auf der zwischen 1960 und 1973 erbauten Siedlung Leherheide-West.

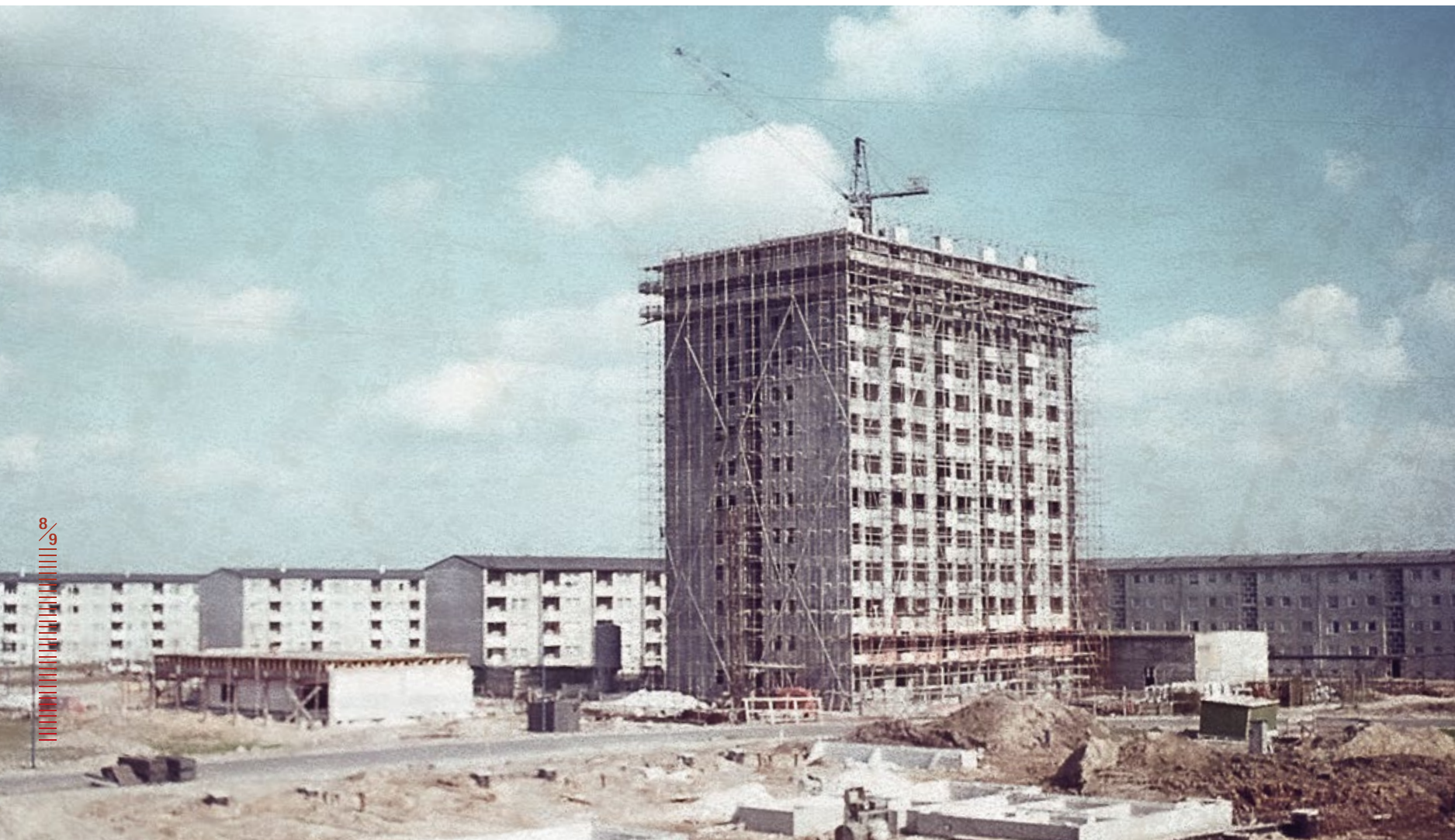


Grüne Freiflächen auf beiden Seiten der Ferdinand-Lassalle-Straße prägten die Zeit zwischen Rückbau und Neubau.



## WIE ALLES BEGANN

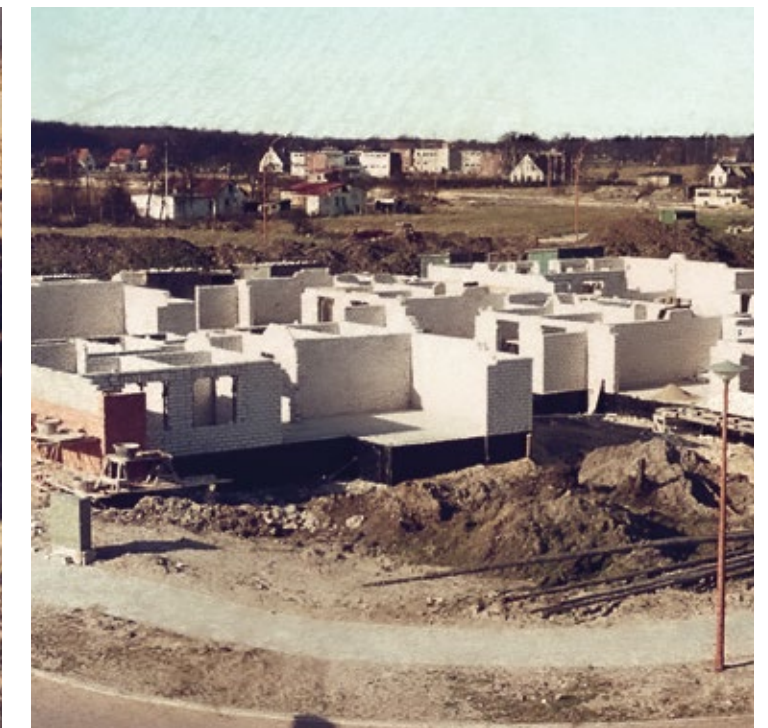
Die Folgen des Zweiten Weltkrieges bedeuteten für Bremerhaven unter anderem den Verlust von einem Drittel des Vorkriegswohnungsbestandes – rund 32.500 Wohnungen waren 1945 zerstört. Die noch nutzbaren Wohnungen mussten zudem 22.000 Kriegsflüchtlingen Raum zum Leben bieten.



Der massiven Wohnungsnot konnte in den 1950er Jahren nur teilweise begegnet werden: durch den Wiederaufbau der Stadtmitte und Geestemünde sowie durch die Errichtung der Großsiedlung Grünhöfe mit 2.000 Wohneinheiten. Die rasche Zunahme der Bevölkerung durch die geburtenstarken Jahrgänge verlangte jedoch ein wesentlich umfassenderes Angebot an familiengerechten, größeren und moderneren Wohnungen, als sie in den Altbaugebieten Lehes und in den Neubaugebieten der 1950er Jahre zu finden waren.

Und so war es nicht verwunderlich, dass der Vorschlag der Neuen Heimat Hamburg Ende der 1950er Jahre, im südwestlichen Teil Leherheides 4.000 Wohnungen in unterschiedlichen Gebäudetypen zu errichten, schnell auf Zustimmung der politischen Verantwortlichen in Bremerhaven traf. Die Verbindungen zwischen dem gewerkschaftseigenen Unternehmen Neue Heimat und der sozialdemokratisch regierten Stadt waren in den Vorjahren durch den Bau der

Siedlung Grünhöfe bereits gewachsen. Der für Grünhöfe verantwortliche Städtebauer, Ernst May, bekam dann auch 1960 vom Magistrat der Stadt Bremerhaven den Auftrag, für die gesamte Stadt eine städtebauliche Vision zu entwickeln. Während die in Teilen von Ernst May geplante und auf dem freien Feld gebaute Neue Vahr in Bremen für ihre planerische Qualität noch heute hochgelobt wird, hätte die Umsetzung der im Gutachten „Bremerhaven Morgen“ enthaltenen Vorschläge dagegen ausschlaggebende Folgen für die Innere Stadt gehabt: Große Teile des stadtbildprägenden Altbaugebiets „Alte Bürger“ wären einem Parkhaus für die City gewichen, und das gestalterisch reizvolle Altbauquartier Lehe-Goethestraße hätte der Flächensanierung weichen müssen. Heute kann man von Glück sprechen, dass bereits Anfang der 1970er Jahre die kleinteiligere Funktionsmischung und die Belebung historischer Stadtgebiete mit dem Ziel der erhaltenden Erneuerung in den Fokus rückten.





Die für das städtebauliche Konzept Lehrerheide-West zeichnenden Architekten Neve und Sprotte von der Neuen Heimat Hamburg entwarfen im Gegensatz zur „Grüne-Höfe-Siedlung“ Ernst Mays eine starke Durchmischung unterschiedlicher Gebäudetypen, die sich um sechs Wohnschleifen gruppierten. Diese städtebauliche Struktur aus Zeilenbauten, Wohnhochhäusern und verdichteten Einfamilienhausgebieten ist heute noch deutlich im Siedlungskörper abzulesen. Zu jeder Wohnschleife sollten sich versorgende Nachbarschaftsläden gruppieren. Diese wurden allerdings nie realisiert. Auch die Vorschläge der beiden Architekten für zweigeschossige Reihenhäuser an den Rändern der Großsiedlung wurden nicht umgesetzt. Stattdessen entstanden hier, insbesondere in der Ferdinand-Lassalle- und Hans-Böckler-Straße, mehrgeschossige Wohnhäuser. Eine Konzeptionsänderung, die es Jahrzehnte später zu korrigieren galt.

Dennoch: Die Errichtung von 4.000 Wohnungen innerhalb von dreizehn Jahren durch die zum Konzern „Neue Heimat“ gehörende GEWOBA war seinerzeit eine technische und organisatorische Meisterleistung, die bis 1973 durch eine starke Mieternachfrage belohnt wurde.





## Kommentar Manfred Sydow

Mitglied des Vorstandes der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen



*Um die Jahrtausendwende befand sich der Bremerhavener Stadtteil Leherheide in einem desolaten Zustand: Hohe Leerstände prägten die Hochhausiedlung aus den 1960er Jahren. Davon waren vor allem die drei Krause-Immobilien betroffen, die – in der Mitte des Quartiers gelegen – wie ein fauler Apfel alle umliegenden Gebäude abwerteten und die gesellschaftlichen Strukturen negativ beeinflussten.*

*Mit rund 3.500 Wohnungen befindet sich bis heute etwa ein Drittel unseres Bremerhavener Wohnungsbestandes in Leherheide. Neben der sozialen Stabilisierung hatten wir also durchaus auch ein großes wirtschaftliches Interesse, den Stadtteil zu sanieren. Voraussetzung dafür war zunächst der Erwerb der Krause-Objekte im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Der anschließende Abriss der 114 Wohnungen sowie weiterer 550 Einheiten aus dem GEWOBA-Bestand bildete die Grundlage für die dann folgende umfassende Erneuerung Leherheides.*

*Nach und nach haben wir den verbliebenen Wohnungsbestand modernisiert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Das ging einher mit der Erweiterung und Neugestaltung des Stadtteilzentrums Heidjermarkt in Leherheide mit einem großen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Teil des Erfolgs: Zu jeder Zeit haben wir nicht nur finanziell, sondern auch gesamtplanerisch die volle Unterstützung der Stadt Bremerhaven gehabt sowie einen regen und konstruktiven Austausch mit den einzelnen Stadtteilakteuren gepflegt.*

*Als es 2014 an die Erschließung der ehemaligen Rückbaufläche – das heutige Waldviertel – ging, bog die Quartiersentwicklung sozusagen auf die Zielgerade ein: Rund 100 Grundstücke in zwei Bauabschnitten haben wir hier bauträgerfrei an Interessenten für den Bau von Einfamilienhäusern verkauft; darunter an viele langjährige Mieterinnen und Mieter Leherheides, die die Vorzüge des Stadtteils schätzen und hier bis heute gerne wohnen. Tatsächlich hatte die Stadt Bremerhaven damals sehr viel stärker an den Erfolg dieses Baugebiets geglaubt als wir – und sollte damit recht behalten: Die Grundstücke des zweiten Bauabschnitts gingen aufgrund der großen Nachfrage ein Jahr früher in die Vermarktung als ursprünglich geplant.*

*Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert Weitsicht, einen langen Atem und die frühzeitige Einbindung und Unterstützung der Menschen vor Ort – wenn man ernsthaft etwas ändern und neue, zukunftsfähige Strukturen schaffen will. In Leherheide bildete der Erwerb der Krause-Objekte 2003 den Ausgangspunkt für die Neugestaltung des Stadtteils. Wesentlich für den Gesamterfolg des Stadtumbaus aber war – wie auch in den anderen Stadtumbaugebieten in Bremen-Lüsum und -Osterholztenever – die konzeptionelle, planerische und bauliche Begleitung durch meinen damaligen Vorstandskollegen Klaus Stadler.*

## WOHNGEBIET IM WANDEL

### Suburbanisierung und Fehlbelegungsabgabe

Der Erfolg und die Nachfrage kehrten sich jedoch rasch ins Negative: Bereits ab 1973/74 führten enorme Bevölkerungsverluste den Ortsteil Leherheide-West in die erste Krise. Bis in die Jahre 1987/88 waren die Verluste mit fast 3.000 Bewohnerinnen und Bewohnern im Bereich der Großsiedlung besonders ausgeprägt. Eine dramatische Entwicklung angesichts der Tatsache, dass hier 4.000 neu gebaute, einst dringend benötigte Wohnungen zur Verfügung standen.

War es kurz nach Fertigstellung der Siedlung die als „Suburbanisierung“ bezeichnete und bereits in den 1960er Jahren mit zunehmender Motorisierung aufkommende Stadtflucht, so war es Mitte der 1980er Jahre die kurz vorher eingeführte Fehlbelegungsabgabe, die jeweils in die Krise führte. Darüber hinaus gab es erste Kritik an den Wohnhochhäusern, die eine soziale Kontrolle und eine positive Nachbarschaftsentwicklung verhinderten – eine Kritik, die auch andernorts das Bild der neuen Siedlungen prägte und deren Image bis heute formt.

#### Fehlbelegungsabgabe

Den Festsetzungen des sozialen Wohnungsbaus folgend wurden die Mieterinnen und Mieter regelmäßig einer Einkommensüberprüfung unterzogen. War das Einkommen über festgelegte Grenzwerte gestiegen, verringerten sich die kommunalen Mietzuschüsse. Die aus diesem Vorgang resultierenden Mieterhöhungen führten – auch vor dem Hintergrund eines bereits entspannten Wohnungsmarktes – vielfach zum Auszug der ökonomisch besser gestellten Familien.

Wirkte sich die Fehlbelegungsabgabe erst aus, als der Fortzug bereits in vollem Gange war und das schlechte Image schon deutliche Spuren hinterlassen hatte, waren Suburbanisierung und Hochhauskritik der Ursprung der Negativentwicklung.

Auf diese Krisen folgten zwei Reaktionen:

1. Zum einen wurde die städtebauliche Konzeption von Ernst May für Leherheide-Ost geändert und auf die Geschosswohnungsbauanteile verzichtet. Im Jahr 1978 erfolgte dafür der Baubeginn von 316 Einfamilienhäusern.
2. Zum anderen wurden die bereits vorhandenen Wohnungsleerstände durch gezielte Ansiedlung von rund 1.000 Aussiedlerinnen und Aussiedlern aus der Gemeinschaft unabhängiger Staaten der ehemaligen Sowjetunion (GUS-Staaten) und Polen gesenkt.

Die Wirkungen beider Maßnahmen lassen sich in der Bevölkerungsentwicklung deutlich ablesen: Sowohl im Stadtteil Leherheide als auch im Ortsteil Leherheide-West erhöhten sich innerhalb von zwei Jahren die Einwohnerzahlen rapide.

Vor allem die Errichtung von über 300 Einfamilienhauseinheiten in Leherheide-Ost führte vorübergehend zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen.





Neben dem Entwicklungsschwerpunkt im südöstlichen Bereich von Leherheide-West bildet die Hans-Böckler-Straße die Achse der Maßnahmen zwischen dem Kreuzungsbereich Heinrich-Braun-Straße über den zentralen Bereich mit Stadtbibliothek, Wochenmarkt und Einkaufszentrum bis hin zur städtebaulichen Dominante, dem Hochhaus in der Hans-Böckler-Straße 70.

### Fehlende Einkaufsmöglichkeiten

Die in den Wohnschleifen noch eingeplanten Nachbarschaftsläden sind nie entstanden. Das führte schon in den 1960er Jahren zu einem Versorgungsdefizit im Lebensmittelbereich. Der Bedarf konnte auch nicht durch den vergrößerten Supermarkt am Mecklenburger Weg aufgefangen werden. Kritik – vor allem von den „neuen“ Leherheidern – wurde laut. Die GEWOBA beschloss daher, im zentralen Siedlungsbereich an der Hans-Böckler-Straße einen Einkaufsbereich mit einer Mischung aus öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie einen 600 Quadratmeter großen Markt, den „Heidjermarkt“, zu errichten. Der hierzu gehörige Julius-Leber-Platz diente als Park- und Wochenmarktplatz. Die bauliche Gestaltung erfolgte recht einfach in „Waschbetonoptik“.

In den Anfangsjahren wurde der „Heidjermarkt“ gut angenommen. In die Krise kam das kleine Zentrum erst in den 1980er Jahren durch die Errichtung der großflächigen Lebensmittelanbieter in Spaden und in Bremerhaven an der Pferdebadde.

Die GEWOBA reagierte darauf Anfang der 1990er Jahre mit einer Neugestaltung der Fassaden und dem Neubau eines viergeschossigen Dienstleistungsgebäudes.

Eine grundlegende Belebung konnte hiermit jedoch nicht erreicht werden.

Das Einkaufszentrum nach einer Teilmodernisierung im Jahr 1995



## Soziale Integration und Wirtschaftskrise

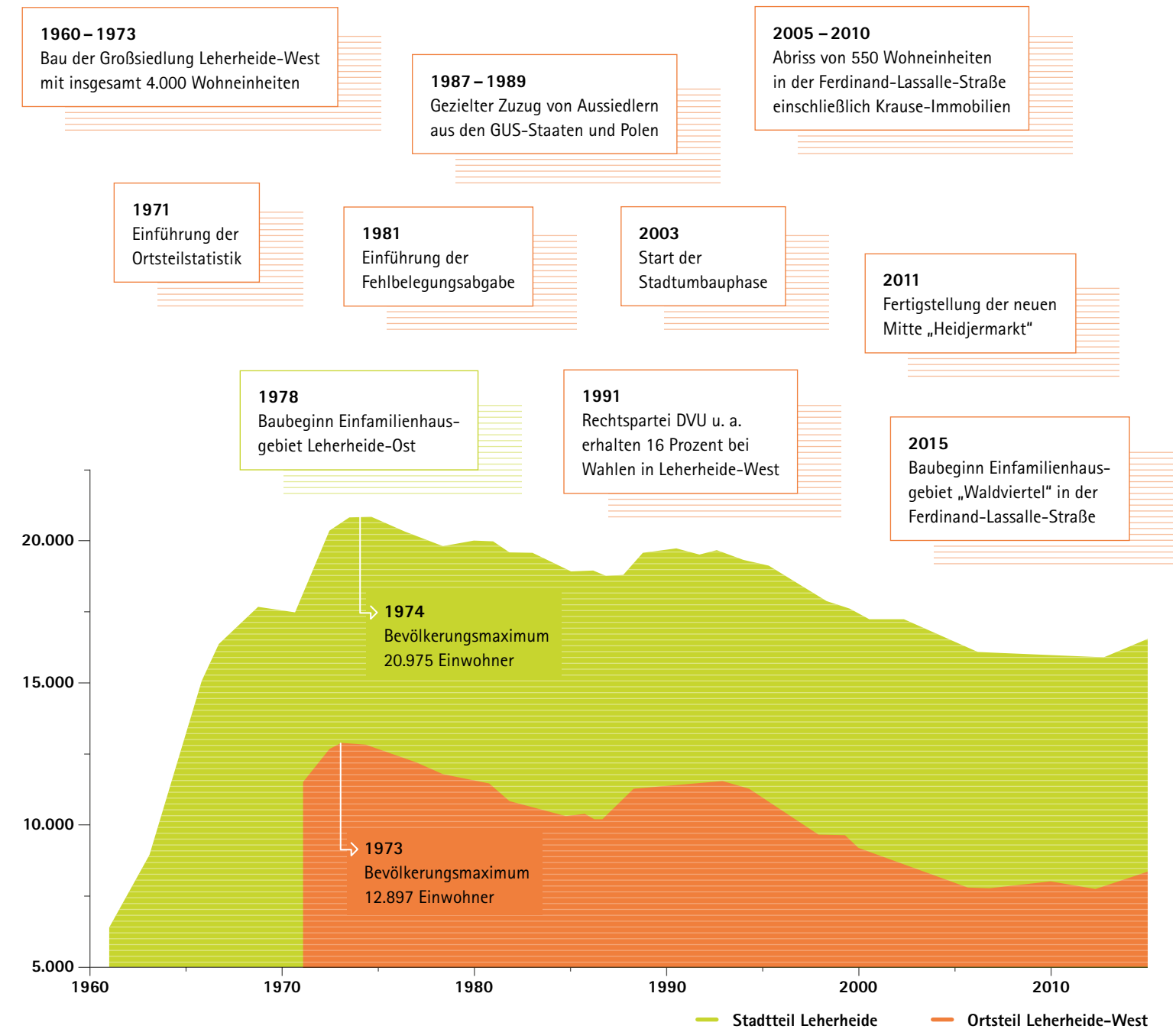
Die zwischen der GEWOBA und der Stadt Bremerhaven verabredete hohe Übernahme von Aussiedlerinnen und Aussiedlern aus den GUS-Staaten und Polen in die leer stehenden Leherheider Wohnungen beeinflusste die gesellschaftliche Entwicklung des Stadtteils und das politische System der Stadt enorm: Bremerhaven geriet 1991 in bundesweite Schlagzeilen, weil die Rechtsparterie „Deutsche Volksunion“ (DVU) zusammen mit weiteren ultrarechten Splitterparteien in Leherheide-West 16 Prozent der Stimmen bei der Wahl zum Stadtparlament und zur Bürgerschaft des Landes Bremen erhielt. Aus den Wahlergebnissen für die gesamte Stadt wird allerdings deutlich, dass die Rechtsparteien in fast allen Ortsteilen mindestens zehn Prozent der Stimmen auf sich vereinigen konnten.

Die vorliegenden Erklärungsansätze für das Wahlergebnis beziehen sich in erster Linie auf den hohen Zuzug innerhalb weniger Jahre, der eine Integration erschwerte, und auf die sich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. 1991 war Bremerhaven auf dem Weg in seine schwerste Wirtschaftsstrukturkrise der Nachkriegszeit. Von 1985 bis 1995 brachen die beiden wichtigsten Standbeine der Bremerhavener Wirtschaft, Schiffbau und Fischereiwirtschaft, weg. Zeitgleich erfolgte der Abzug der amerikanischen Streitkräfte, die rund 1.000 zivile Arbeitsplätze für Bremerhavenerinnen und Bremerhavener und Umlandbewohner bereitgestellt hatten. Am Ende des 20. Jahrhunderts wies die Stadt 10.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze weniger auf. Das Wegbrechen dieser vielen Arbeitsplätze hatte vielfach Fortzüge von Bewohnerinnen und Bewohnern zur Folge, die wiederum Wohnungsleerstände nach sich zogen. In dieser Situation haben die alteingesessenen Bewohner Leherheides in den neu hinzugezogenen Menschen eher Konkurrenten um die verbliebenen Arbeitsplätze gesehen als willkommene Nachbarn.

Die Reaktionen von Politik, Kirchen, Verwaltung und Vereinen auf die aufkommende Aussiedlerfeindlichkeit zeigten sehr viel Betroffenheit. In den folgenden Jahren gab es daher von diesen Institutionen intensive Anstrengungen, den Integrationsdefiziten in Leherheide entgegenzuwirken. Die GEWOBA selbst trug ebenfalls dazu bei, dass sich heute in Leherheide-West eine nahezu konfliktfreie Mietergemeinschaft unterschiedlicher Herkunftsländer gebildet hat. Zum Teil lösten sich die Probleme auch durch den Fortzug einzelner Gruppen, deren mangelnder Integrationsbereitschaft in einer Großsiedlung nicht zu begeben war.

Dennoch: Am Ende des Jahrtausends stand das Großsiedlungsprojekt Leherheide-West vor großen Aufgaben. Die Wohnungsleerstände waren auf mehrere Hundert Einheiten angewachsen und konzentrierten sich auf das südliche Teilgebiet in der Ferdinand-Lassalle-Straße. Auch das Einkaufszentrum „Heidjermarkt“ wies immer mehr Leerstände auf, der viel zu kleine Lebensmittelmarkt stand vor der Aufgabe. Die Wohnungsbestände der ersten Generation waren in die Jahre gekommen und bedurften der Modernisierung. Das Image von Leherheide-West war so schlecht wie nie zuvor.

## Ereignisse und Einwohnerentwicklung 1960 bis 2015



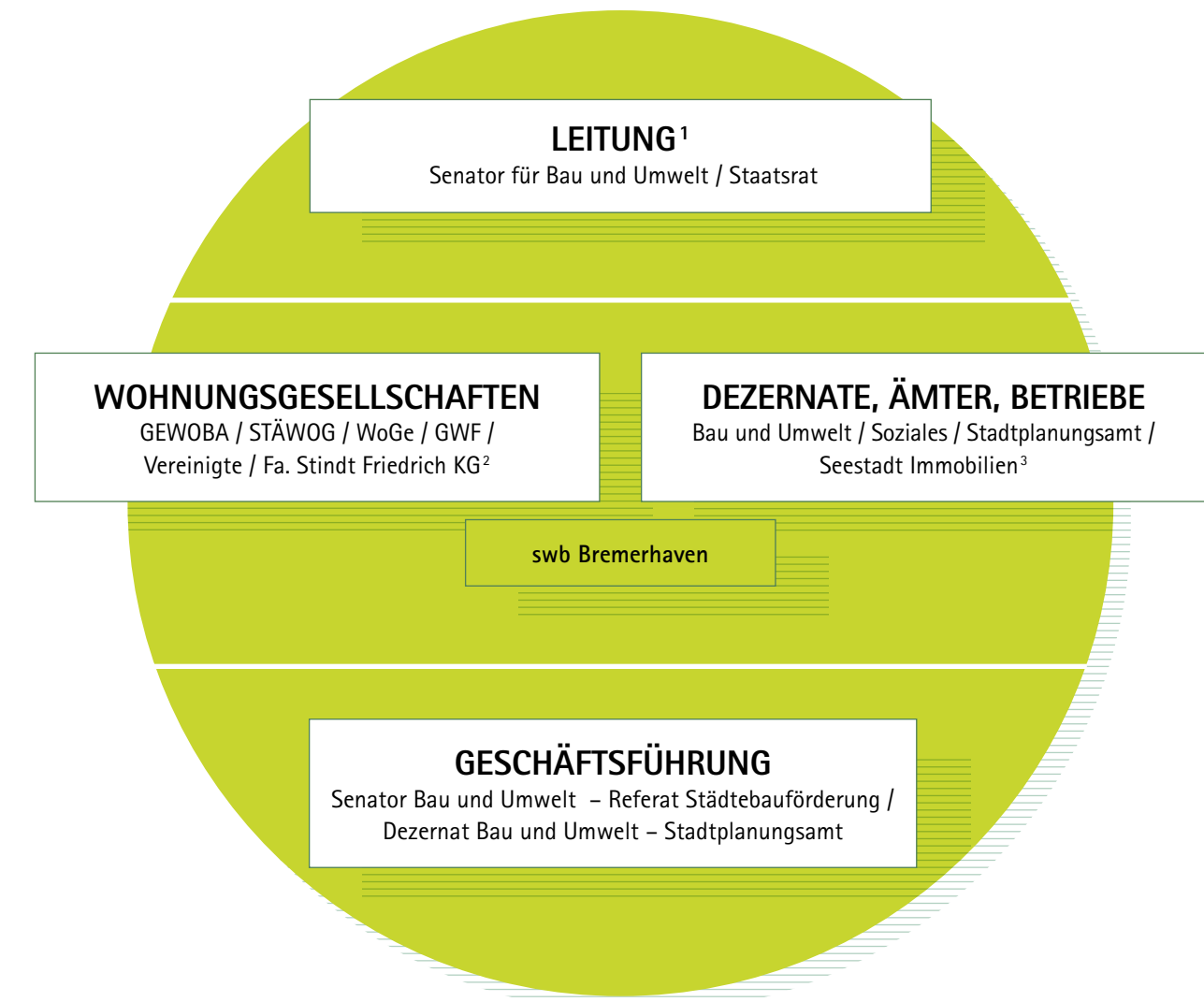
# STADTUMBAUKONZEPT

Der beschriebene Status der Großsiedlung Leherheide-West zur Jahrtausendwende war 2002 Anlass für eine Bewerbung Bremerhavens für die Teilnahme am experimentellen Wohnungs- und Städtebauprogramm (ExWoSt) für den Bereich Stadtumbau West.

Die Initiative zur Erweiterung des bestehenden Förderprogramms Stadtumbau Ost auf die alten (westlichen) Bundesländer ging vom Land Bremen und der GEWOBA aus, die für die städtebauliche Erneuerung der Bremer Großsiedlung Osterholz-Tenever einen geeigneten Förderrahmen suchten. Der Bund hatte daraufhin beschlossen, für insgesamt 16 Städte eine experimentelle Phase vorzuschalten, um die Tragfähigkeit des neuen Förderansatzes „im Westen“ zu testen. Bremen und Bremerhaven wurden für den Test ebenso ausgewählt wie zum Beispiel Pirmasens in Rheinland-Pfalz, Salzgitter in Niedersachsen und Selb in Bayern. Gemein war allen beteiligten Städten, dass sie unter den Folgen von wirtschaftsstrukturellen Einbrüchen und Bevölkerungsrückgängen litten. Bremerhaven erhielt zunächst eine kleine Fördersumme zur Erstellung einer stadtweiten Stadtumbaukonzeption. Dies war Anlass zur Gründung des „Runden Tisches Soziale Stadtentwicklung Bremerhaven“ unter der Federführung des damaligen Senatsressorts für Bau und Umwelt der Freien Hansestadt Bremen. Am runden Tisch nahmen die in Bremerhaven agierenden Wohnungsgesellschaften, der Energieversorger swb und die betroffenen Dezernate für Bau und Soziales teil. Als Grundlage für zukünftige Entwicklungen wurde das erste Gutachten zum Stadtumbau erstellt.

Die Ergebnisse der Begutachtung waren für alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer des „Runden Tisches“ in vielfacher Hinsicht ernüchternd: In Bremerhaven standen allein in den Großsiedlungen Grünhöfe, Bürgerpark-Süd und Leherheide-West über 1.000 Wohnungen leer, die sich aufgrund des Bevölkerungsrückgangs in der gesamten Stadt auch langfristig nicht mehr würden vermieten lassen. Die Gesamtzahl der in Bremerhaven leer stehenden Wohnungen lag Ende 2002 bei 3.700 Einheiten.

## Runder Tisch Soziale Stadtentwicklung Bremerhaven



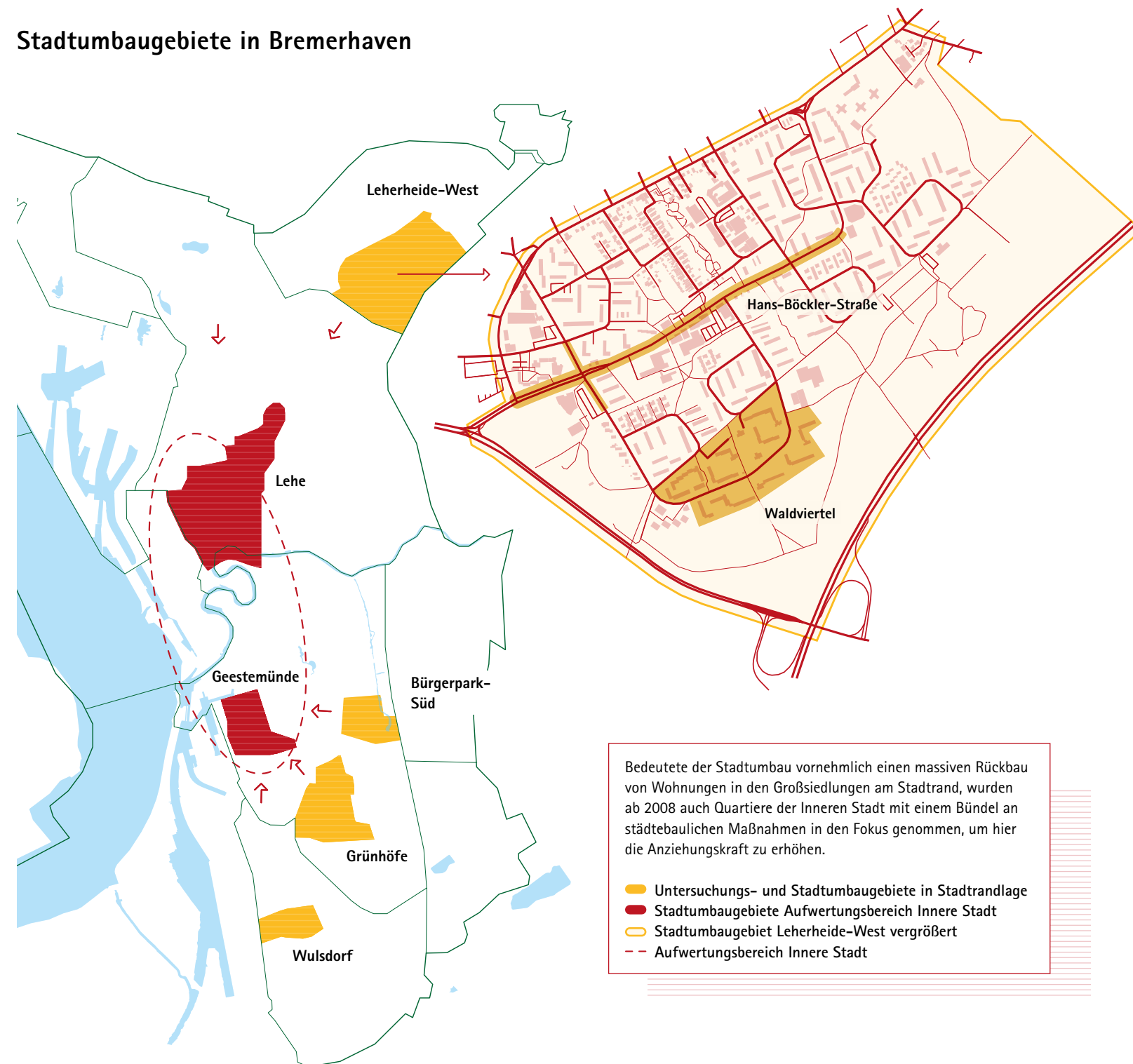
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, STÄWOG Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH, WoGe Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven eG, GWF Wohnungs- und Immobilien GmbH, Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft Bremerhaven Wesermünde eG.

<sup>1</sup> Ab 2008 gemeinsam mit dem Bremerhavener Bau- und Umweltdezernenten. <sup>2</sup> Ab 2011 Fa. Stindt Friedrich KG (größter privater Wohnungsvermieter Bremerhaven).

<sup>3</sup> Ab 2010 Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien.



## Stadtumbaugebiete in Bremerhaven



## Kommentar Volker Holm

Baustadtrat Bremerhaven 1993 – 2013



Natürlich ist die Entwicklung eines Stadtteils wie Leherheide nicht ohne die Entwicklung der Stadt Bremerhaven zu sehen. Mit den Problemen, die dort um die Jahrtausendwende zu betrachten waren, stand Bremerhaven nicht alleine da. Die Stadt war aber besonders hart betroffen, und dementsprechend waren es auch verschiedene Stadtteile. Denn dort, wo vor wenigen Jahrzehnten für die großen Schübe des Einwohnerwachstums neue Wohnviertel mit viel Geschosswohnungsbau errichtet wurden, zeigten sich die Folgen des in den 1980er Jahren einsetzenden Strukturwandels besonders deutlich: Arbeitsplatzverluste führten zu Abwanderung und damit zu Wohnungsleerständen.

Noch um die Jahrtausendwende gab es wenig Kenntnis über den Umfang der Leerstände, da sie zahlenmäßig durch keine Statistik in der Gesamtheit erfassbar waren. Die Wohnungsunternehmen in Bremerhaven mussten hohe Leerstandsquoten hinnehmen. Bei Privatvermietern führten schlechte Lagewerte – oft in Verbindung mit wirtschaftlichen Problemen der Eigentümer selbst – durch unterlassene Bauunterhaltung zu verwahrlosten Immobilien.

Vor diesem Hintergrund erwies es sich als großer Vorteil, dass Mitte der 1990er Jahre der geplante Verkauf der städtischen Wohnungsbaugesellschaft STÄWOG keine politische Mehrheit gefunden hatte. Gemeinsam mit den weiteren großen Wohnungsbauunternehmen, an der Spitze die GEWOBA, konnte die Stadt mit handlungsfähigen Akteuren Einfluss auf die Krise nehmen.

Somit wurde in diesen Jahren der Wohnungsmarkt Handlungsschwerpunkt des Magistrats und besonders des Bau- und Umweltdezernats.

Naturngemäß verteilen sich die Problemlagen auf verschiedene Teilgebiete der Stadt. Das Zusammenspiel der verschiedenen Akteure der Stadt in den jeweiligen Gebieten ist mit den jeweiligen verschiedenen Aufgaben zwischen Rückbau, Modernisierung, Neugestaltung von Freianlagen, Neubau und Entwicklung öffentlicher Angebote und Infrastruktur zu sehen.

Die Umsetzung des integrierten Gesamtkonzepts für die Weiterentwicklung Leherheides bedeutete sicherlich die Umsetzung des umfangreichsten Programms im Rahmen des Stadtumbaus in Bremerhaven.

Die gesellschaftspolitische Aufgabe des Stadtumbaus konnte nur in guter Partnerschaft zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Trägern der Infrastruktur, lokalen Akteuren und engagierten Bürgerinnen und Bürgern gelingen. Die intensive Zusammenarbeit aller Beteiligten über mehr als eineinhalb Jahrzehnte war die Grundlage für einen nachhaltigen Erfolg.

Die von den Gutachtern vorgenommene Prognose zur weiteren Bevölkerungsentwicklung Bremerhavens bis ins Jahr 2015 enthielt drei Szenarien, ausgehend von einer Einwohnerzahl von 118.600 Personen in 2003:

Die „pessimistische Variante“ unterstellte keine positiven wirtschaftlichen Impulse in der weiteren Entwicklung und endete mit 96.400 Bewohnerinnen und Bewohnern. Die „Basisvariante“ setzte ein moderates Wirtschaftswachstum voraus und endete bei 102.600 Einwohnerinnen und Einwohnern. Von nachhaltigen positiven wirtschaftlichen Impulsen dagegen ging die „optimistische Variante“ aus. Diese endete bei 108.600 Bewohnerinnen und Bewohnern.

Die Diskussion der Varianten am „Runden Tisch“ führte am Ende zu einem Votum zugunsten der Basisvariante. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bis 2015, so wissen wir heute, bewegte sich noch oberhalb der optimistischen Variante. Als grundsätzliche Stadtumbaustrategie wurde nun ein massiver Abriss von Wohnungen in den Großsiedlungen am Stadtrand vorgeschlagen. Hierdurch sollte das Wohnen in der Inneren Stadt wieder gestärkt und die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet werden. Als Grundlage für die Abrissaktivitäten wurden umfangreiche Bestandsbewertungen in Leherheide, Grünhöfe und Bürgerpark-Süd vorgenommen, die den agierenden Wohnungsunternehmen, insbesondere der GEWOBA und der STÄWOG, ein differenziertes Vorgehen ermöglichen sollten.

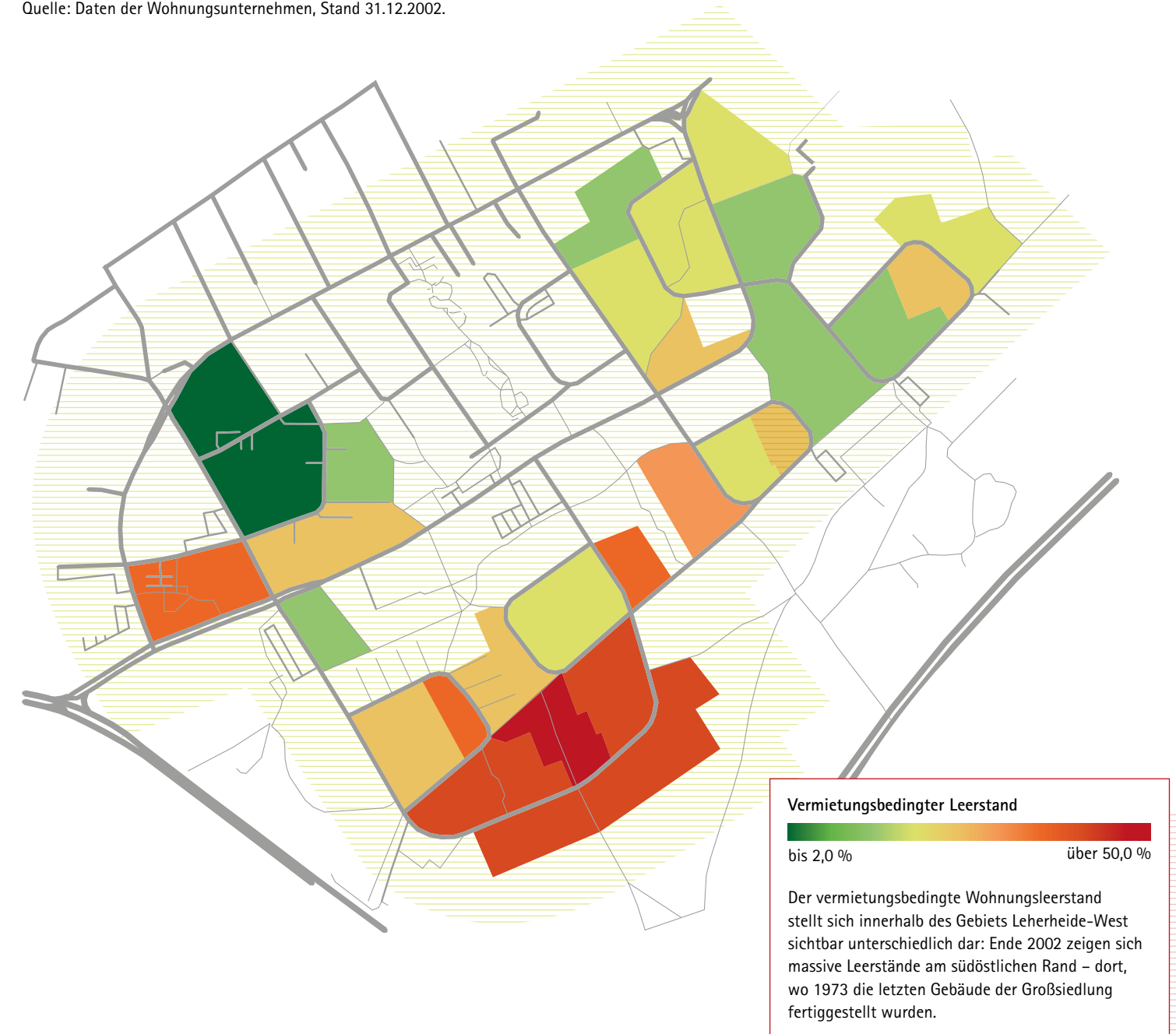
Für Leherheide-West ergab sich hieraus der Abrisschwerpunkt in der Ferdinand-Lassalle-Straße. Das heißt, die Bestände, die zuletzt Anfang der 1970er Jahre errichtet wurden, hatten sich als am wenigsten nachhaltig erwiesen. Zudem wurden räumliche Grundlagen für die Wohnungsmodernisierungspläne geschaffen. Auch die Notwendigkeit der Umgestaltung des Einkaufsbereichs „Heidjermarkt“ wurde in diesem Rahmen deutlich. Das Gutachten selbst „hielt“ nur fünf Jahre den seinerzeit dynamischen Entwicklungen stand. 2008 wurde eine Überarbeitung vom „Runden Tisch“ in Auftrag gegeben. Es hatte sich gezeigt, dass die Innere Stadt durch die Rückbauaktivitäten am Stadtrand nicht gestärkt wurde. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Abrisshäuser verblieben mit großer Mehrheit an der Peripherie der Stadt.

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 Sondermittel aus Berlin nach Bremerhaven flossen. Die gute Zusammenarbeit mit dem Land Bremen, unter anderem im Rahmen des „Runden Tisches Soziale Stadtentwicklung“, führte zu einer überdurchschnittlich hohen Partizipation Bremerhavens an den Stadtumbau-West-Mitteln.

## Grundlage für den Stadtumbau in Leherheide-West: Wohnungsleerstand

Schwerpunktgebiet Leherheide-West, Leerstand auf Teilbereichsebene

Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen, Stand 31.12.2002.



# RÜCKBAU FERDINAND-LASSALLE-STRASSE

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 Mietergruppen 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. Auch wenn hierzu Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West von der Stadt Bremerhaven zur Verfügung gestellt wurden, die einen Teil des Risikos abfederten, blieben die finanziellen und vermögenswirksamen Veränderungen für das Unternehmen ganz erheblich. 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 Wohnungsbauvorhaben in der Stadt Bremerhaven statt. Zusammen mit den Maßnahmen der STÄWOG in Grünhöfe und Wulsdorf sowie weiteren GEWOBA-Maßnahmen in Grünhöfe und Bürgerpark-Süd haben die Verantwortlichen in diesem Zeitraum fast 2.000 Wohneinheiten beseitigt. Damit nahm Bremerhaven für die 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 Spekulanten 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.

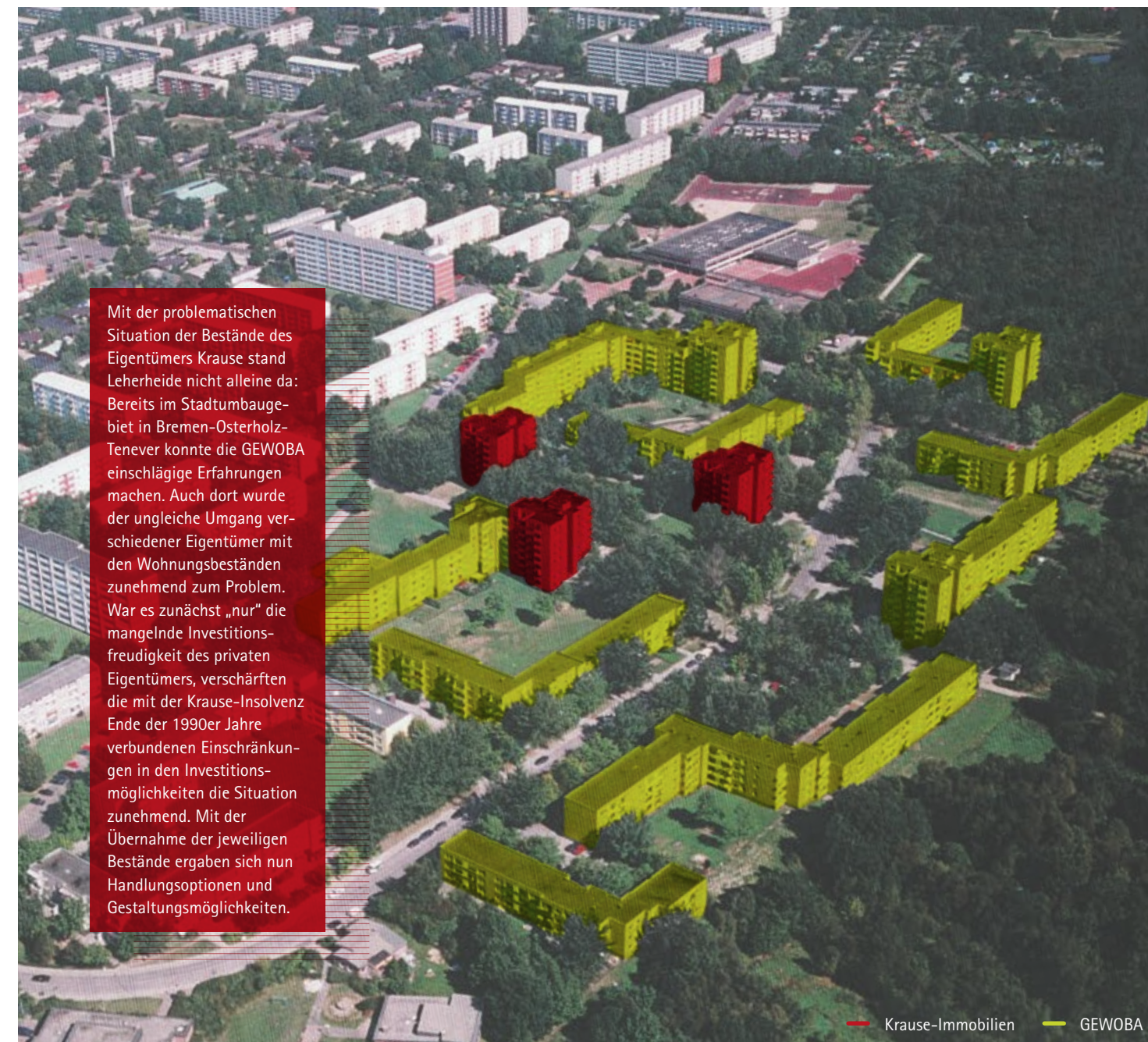
In langen und zähen Verhandlungen schloss die GEWOBA mit der für das Zwangsversteigerungsverfahren beauftragten Bank eine „Ausbietungsvereinbarung“. Bei dieser Art der Vereinbarung wird im Vorfeld ein maximaler Kaufpreis festgesetzt. Im Versteigerungsverfahren kann dieser Betrag ganz erheblich überschritten 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.

Krause-Immobilien  
vor dem Rückbau



## Rückbauimmobilien im Bereich des heutigen Waldviertels





## WALDVIERTEL

Die Planung eines neuen Einfamilienhausgebiets, so wie es sich heute darstellt, wäre indes mit den Krause-Immobilien in Leherheide nicht möglich gewesen. Die dort errichteten 97 Einfamilienhäuser plus Kita 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 ein entsprechender Bebauungsplan erarbeitet worden, der 2009 in Kraft trat. Eine Umsetzung der Planung seitens der Grundstückseigentümerin GEWOBA verzögerte sich jedoch aufgrund auseinandergelagerter 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.

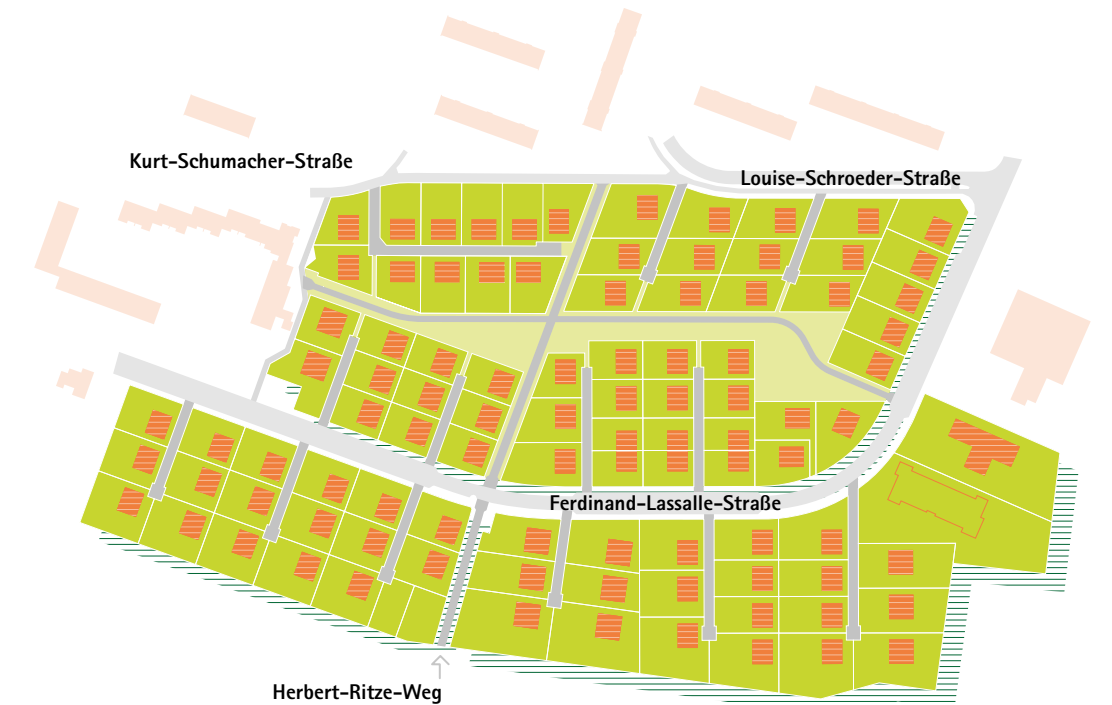
Die hierzu notwendige Bebauungsplanänderung trat 2014 in Kraft. Parallel hierzu wurden Vereinbarungen über die ergänzende Erschließung des Gebiets und die Realisierung der genannten städtebaulichen Maßnahmen getroffen. 2015 war es dann so weit: Die ersten privaten Bauherren errichteten ihre Einfamilienhäuser im ersten Bauabschnitt.

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

Die Bewertung des direkten Nebeneinanders von Großsiedlung und Kleinsiedlung indes ist schwierig, und die Diskussionen werden noch immer geführt: 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.

### Baufläche Waldviertel

Der Verkauf der Grundstücke erfolgte nach Bauphasen: Zunächst wurden 41 Grundstücke westlich des Herbert-Ritze-Wegs von Norden nach Süden erschlossen und veräußert. Nach erfolgter Vermarktung wurde das Areal östlich des Herbert-Ritze-Wegs mit 55 Grundstücken entwickelt. Hinzu kamen Vorhaben des Energieversorgers, eine Pflegeeinrichtung und eine Kindertagesstätte sowie der nördlich der Ferdinand-Lassalle-Straße parallel verlaufende Grünzug mit Spielangeboten. Damit wurde eine Fläche von rund acht Hektar neu entwickelt.

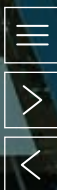


## NEUGESTALTUNG HEIDJERMARKT

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 Wochenmarktstandort wirken stark identitätsbildend. Diese Eigenschaft konnte man der alten Bibliothek und dem ehemaligen Wochenmarkt auf dem tiefer liegenden Parkplatz mit umständlicher Treppenanlage auf dem Julius-Leber-Platz nicht zuschreiben.





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 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 kümmerte sich um die Ansiedlung der Lebensmittelmärkte sowie um 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 Stadtebibliothek 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.

## Kommentar Stadtteilkonferenz

Inge Apiarius, Bernd Bodewald und Rolf Wilhelm,  
ehemalige Sprecherin und Sprecher der Stadtteilkonferenz

Mitte des Jahres 2006 reifte auf breiter Ebene die Erkenntnis, dass es dringenden Handlungsbedarf für das gesamte Areal rund um das Einkaufszentrum (EKZ) in Leherheide gab: Ziel war, das in die Jahre gekommene Gebiet zu einem modernen Stadtteil- und Nahversorgungszentrum umzugestalten.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde die Stadtteilkonferenz Leherheide von Beginn an in die Planungen zur sogenannten „Neuen Mitte“ einbezogen.

Bekanntlich sind viele gute Ideen in Garagen entstanden und anschließend erfolgreich in die Tat umgesetzt worden. So fand bereits im November 2006 die erste Bürgerbeteiligung für die Umgestaltung des EKZ in einer leer geräumten Garage auf dem Wochenmarkt statt. Viele Workshops und Diskussionen in den Stadtteilkonferenzen sollten über die Jahre folgen.

Vier zentrale Forderungen kristallisierten sich jedoch schon früh für die weiteren Planungen heraus:

1. Erhalt des Wochenmarkts
2. Neubau einer Stadtteilbibliothek
3. Ansiedlung eines Supermarkts und gegebenenfalls Discounters
4. Schaffung eines zentralen Platzes als Treffpunkt im Freien und für Veranstaltungen

Den größten Diskussionsbedarf gab es um die Verlegung des Wochenmarkts. Die bisherige Fläche sollte zukünftig für Supermarkt, Discounter und die dazugehörigen Pkw-Stellplätze genutzt werden. Da die Wochenmarktbezieher große Bedenken gegen die

Verlegung des Wochenmarkts hatten, war klar, dass der neue Standort für diesen in unmittelbarer Nähe zum bisherigen gewählt werden musste.

Der Neubau der Stadtteilbibliothek war eine unumstößliche Forderung der Stadtteilkonferenz. Insofern sind wir bis heute sehr erfreut über den optisch sehr gelungenen Bau in der Hans-Böckler-Straße. Besonders in Erinnerung bleibt uns die engagierte Kinder- und Jugendbeteiligung. Der Wunsch eines Kindes, eine Hamburger-Fast-Food-Filiale mit einzubauen, blieb aber aus naheliegenden Gründen unerfüllt.

Mit der Einweihungsfeier der „Neuen Mitte“ im November 2011 ging für uns Stadtteilsprecherinnen und Stadtteilsprecher eine spannende und erfahrungsreiche Bürgerbeteiligung zu Ende. Erfreut waren wir über das Engagement und die bodenständigen Wünsche der Leherheiderinnen und Leherheider. Manchmal bedurfte es unsererseits großer Beharrlichkeit und Hartnäckigkeit, unsere Ideen und Vorstellungen einzubringen und dabeizubleiben.

An dieser Stelle möchten wir uns nochmals für die sehr gute Zusammenarbeit mit allen an diesem Projekt beteiligten Entscheidungsträgerinnen und -trägern bedanken. Uns bleibt eine überaus gute und anspruchsvolle Bürgerbeteiligung in Erinnerung.



## MODERNISIERUNG

Die im Jahr 2008 einsetzende positive Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Leherheide-West begann drei Jahre vor Fertigstellung der neuen Mitte und sieben Jahre vor Realisierung des ersten Bauabschnitts im Neubaugebiet „Waldviertel“. Etwas zeitlich versetzt profitierte kurze Zeit später auch der ganze Stadtteil Leherheide von den Stadtumbauprojekten, zu denen in einem bedeutenden Umfang die Modernisierungsaktivitäten der GEWOBA für die verbliebenen rund 3.500 Wohnungen gehörten.

In der gesamten Stadt Bremerhaven zeigte sich zwischen 2008 und 2015 ebenfalls eine positive Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung. Dass auch Leherheide hiervon profitieren konnte, ist auf das gelungene Zusammenwirken privater und öffentlicher Investitionen im Stadtumbau und die enorme Dichte von städtebaulichen Maßnahmen innerhalb weniger Jahre zurückzuführen. Der hierdurch erzeugte Imagewandel hat die Anziehungskraft auch des Großsiedlungsbereichs deutlich erhöht.

Bereits im Stadtumbaugutachten aus dem Jahr 2004 wurden die Modernisierungsbedarfe im Großsiedlungsbestand Leherheides deutlich und differenziert aufgezeigt. Hieraus entwickelte Einzelprogramme wurden in den folgenden 15 Jahren abgearbeitet. Sie werden auch über diesen Zeithorizont hinaus wirksam bleiben.



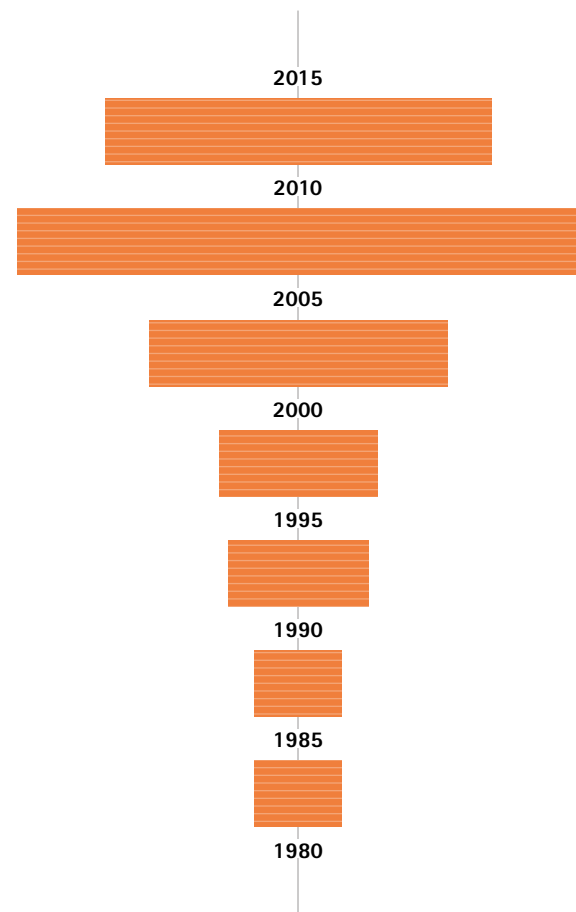
Städtebaulich bedeutsame Maßnahmen beziehen sich auf den westlichen Eingangsbereich der Siedlung in der Fritz-Erler-/Hans-Böckler-Straße und auf das Hochhaus am östlichen Ende der Hans-Böckler-Straße. Die Aufwertung des westlichen Eingangsbereichs ist nicht nur vom finanziellen Aufwand her eine besondere Maßnahme geworden: Die aufwändige Neugestaltung der Fassaden hat die GEWOBA um die Installation der Lichtskulptur „Backbord – Steuerbord“ des Künstlers Paul Schwer im Eckbereich Fritz-Erler-/Hans-Böckler-Straße ergänzt, die farblich mit dem Wasserstand in der Wesermündung korrespondiert.

Die umfassende Modernisierung des Hochhauses an der Sichtachse der Hans-Böckler-Straße hat nachhaltig zur Imageverbesserung des Gebiets beigetragen.



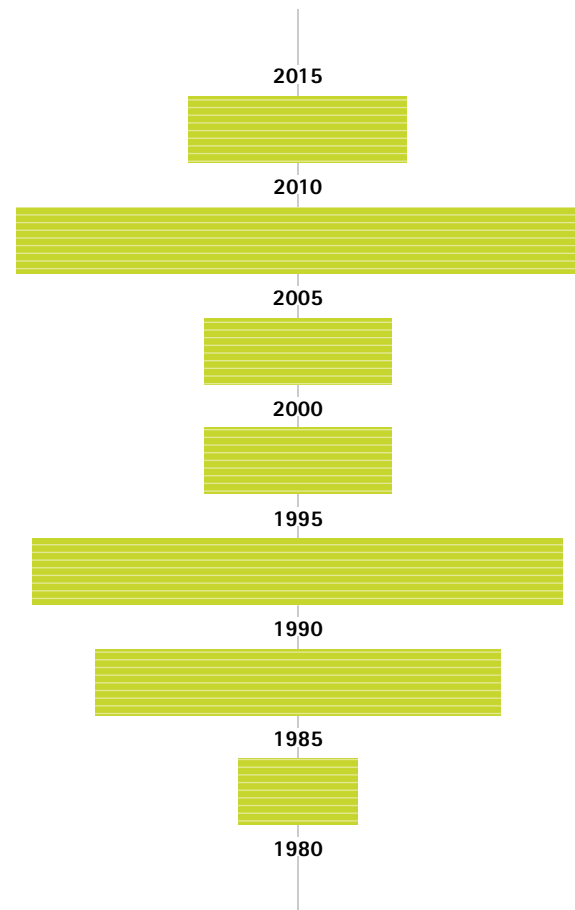
### Wärmedämmverbundsystem

Nachdem um das Jahr 1990 umfangreiche Wärmedämmverbundsysteme auf zahlreiche Fassaden aufgebracht wurden, folgte im Rahmen des Stadtumbaus eine neue Welle. Alleine in den Jahren 2005 bis 2009 wurden Gebäude mit insgesamt rund 750 Wohnungen gedämmt.



### Badmodernisierung

Auch die zeitliche Verteilung der Badmodernisierungen zeigt eine große Bündelung der Maßnahmen mit beginnendem Stadtumbau.



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.

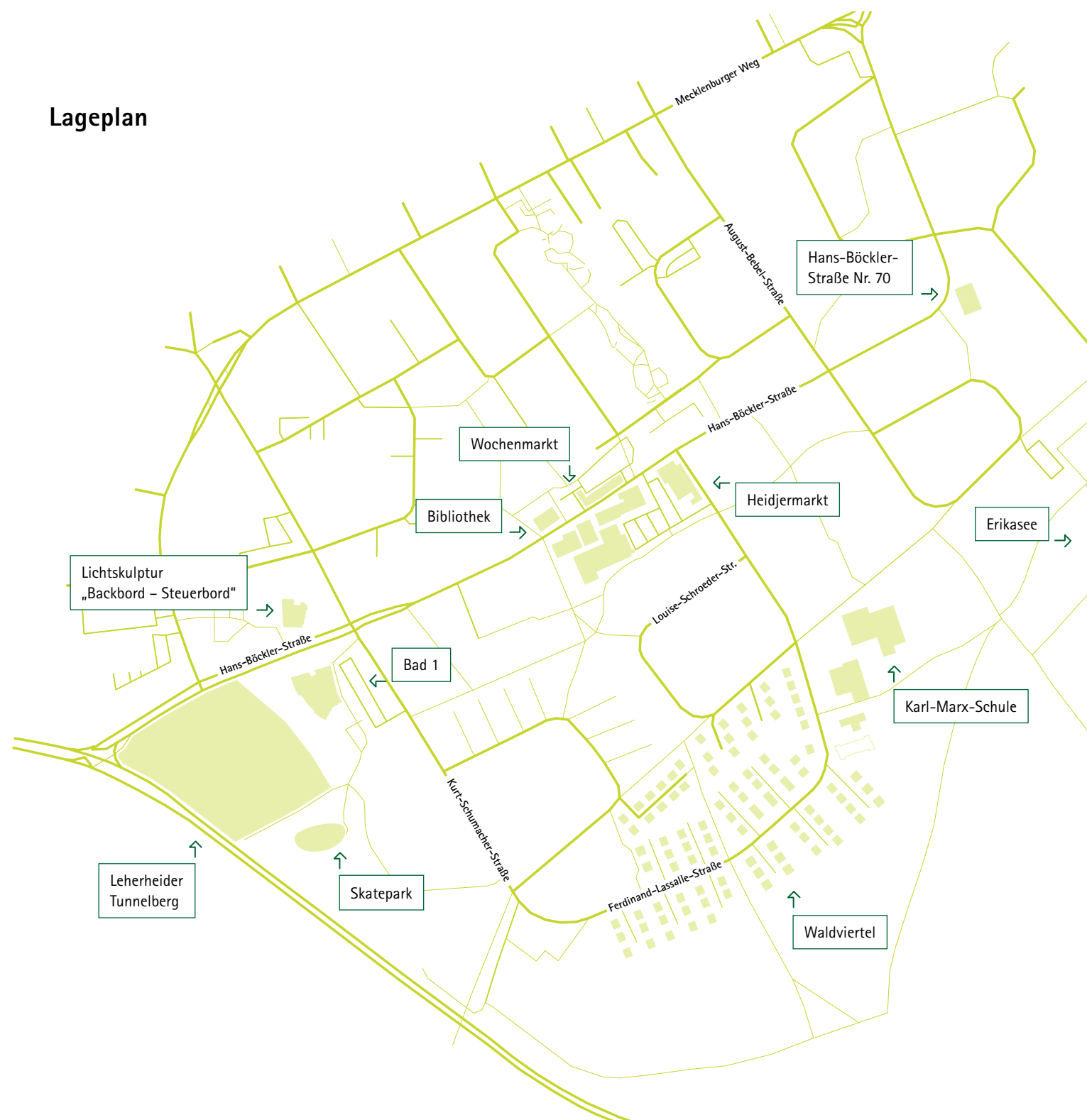


## WOHNUMFELD

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 Übersee Häfen 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.



## Lageplan



## Kommentar Melf Grantz

Oberbürgermeister von Bremerhaven seit 2011



Bremerhavens jüngste Geschichte ist von euphorischem Aufbruch, von schleichendem Niedergang und einer bemerkenswerten Neuerung geprägt. Die 1960er Jahre waren für die Stadt die Zeit des Aufbruchs: Bremerhaven war eine Arbeiterstadt, die viele Menschen an zog, weil sie hier gute Arbeit in den Häfen, auf den Werften und in der Fischwirtschaft fanden. Für viele dieser Bremerhavenerinnen und Bremerhavener wurde nicht zuletzt das neue Leherheide gebaut: gute und komfortable Wohnungen und eine moderne Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Schulen, Sport, Bibliothek und Treffpunkten. Leherheide war schnell ein beliebter Stadtteil, ein echter Arbeiterstadtteil.

Ab Mitte der 1980er Jahre wendete sich das Blatt langsam. Die „eigene“ Fischfangflotte war verschwunden, und mit dem Konkurs der Rickmers-Werft 1986 begann der sich rund zehn Jahre hinziehende Niedergang der Werftindustrie, die heute, bis auf kleine Reste, fast vollständig verschwunden ist. Der Wandel in der gesamten Stadt war dann auch in Leherheide spürbar, erst durch Abwanderung, dann, in den 1990er Jahren, durch den Zuzug vieler Menschen, insbesondere nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten.

Mit der Jahrtausendwende vollzog sich auch in Bremerhaven eine weitere Wende, die im Wesentlichen auf drei Säulen beruhte: der Off-Shore-Windenergie, dem Ausbau von Wissenschaft und Forschung und der Konzentration auf den Tourismus. Auch wenn äußere Umstände den Ausbau der Off-Shore-Windenergieindustrie in Bremerhaven bremsen, sind in diesem Bereich viele neue

Perspektiven entstanden, deren Potenziale noch nicht ausgeschöpft sind. Der Wissenschaftsbereich hat sich in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt und ist für Bremerhaven heute ein gewichtiger Faktor. Und die Havenwelten gemeinsam mit dem Schaufenster Fischereihafen sind Erfolgsgeschichten, die die Stadt positiv verändert haben. Doch nicht nur für die touristischen Bedürfnisse hat sich die Stadt Bremerhaven modernisiert, auch für ihre Bewohnerinnen und Bewohner konnte viel durch Sanierungen getan werden, oft dank öffentlicher Unterstützung. Dazu beigetragen hat in vielen Fällen bürgerschaftliches Engagement, das zeigt, dass die Stadtgesellschaft, allen Unkenrufen zum Trotz, in weiten Teilen intakt ist. Dies zeigte sich auch in Leherheide, wo gemeinsam mit der GEWOBA und vielen im Stadtteil Aktiven neues und lebenswertes Leben und Wohnen entstanden ist.

Nicht nur die Innen- oder Kernstadt hat somit Aufmerksamkeit erfahren, sondern auch die umgebenden Stadtteile. Denn es geht um die ganze Stadt mit ihren vielfältigen Facetten, die wir im Blick behalten wollen. Leherheide ist eine dieser Facetten, die dank der Synergien und des Engagements von Bürgerinnen und Bürgern, der Stadtverwaltung, Expertinnen und Experten, Politikerinnen und Politikerinnen sowie der GEWOBA wieder eine gute Zukunft hat.



# IMPRESSUM

**Herausgeber**

GEWOBA  
Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen  
Rembertiring 27  
28195 Bremen  
gewoba.de

**Konzept & Text**

Norbert Friedrich  
Jörn Ehmke

**Gestaltung**

POLARWERK GmbH  
polarwerk.de

**Fotos**

Björn Behrens  
GEWOBA  
Magistrat der Stadt Bremerhaven  
Maßstab  
Ralf Masorat  
Scheer Fotografie

**Prolog**

Paul Schwer, Backbord - Steuerbord,  
Herausgeber: Peter Friese

**Druck**

BEISNER DRUCK GmbH & Co. KG  
beisner-druck.de

**Umweltfreundliche Herstellung**

Für Designentwicklung und Druckproduktion wurden möglichst umfassende CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen ergriffen. Die aktuell noch nicht vermeidbaren CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden in gleicher oder höherer Menge durch die Unterstützung von CO<sub>2</sub>-reduzierenden Projekten kompensiert.



GEWOBA

