

*Bremen'20 - Komm mit nach Morgen!*

Bremen, Ortsteil Lüssum-Bockhorn

# **ABSCHLUSSBERICHT 2011**

Report zum Abschluss der Umsetzung des Stadtumbauvertrages



## **Impressum**

Herausgeber Freie Hansestadt Bremen  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Redaktion Claus Gieseler

Bearbeitung Referat 72, Stadtumbau:  
Claus Gieseler  
Dorothea Haubold

Mit freundlicher Unterstützung:  
der Partner des Stadtumbauvertrages:  
BBG / BREMISCHE  
ESPABAU  
GEWOBA  
GEWOSIE

Druck Berlin Druck, Achim

Gedruckt auf 100 % Recycling-Papier

Bremen, August 2011

## Vorwort

Im Jahre 2006 begann für den Ortsteil Lüssum-Bockhorn in Bremen-Nord ein Prozess des Stadtumbaus und der sozialen Stabilisierung, den die im Gebiet vertretenen Wohnungsunternehmen und die Stadtgemeinde Bremen in kooperativ-partnerschaftlicher Zusammenarbeit vorbereitet und umgesetzt haben.

Die vor Ort festgestellten städtebaulichen Missstände, sozialen Konflikte und ein für den Wohnungsmarkt kritischer Leerstand erforderten eine koordinierte Bündelung aller lokalen Akteure. Die enge fachliche Zusammenarbeit erfolgte bereits in der Phase der Zielformulierung und der Festlegung jener Maßnahmen, die das Gebiet städtebaulich aufwerten, wohnungswirtschaftlich marktfähig machen und sozial stabilisieren sollten.

Das im Auftrag der Stadtgemeinde und der Wohnungswirtschaft tätige Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) unterstützte und moderierte diesen Prozess, dessen erster Meilenstein als *Quartiersentwicklungskonzept* im Februar 2004 vorgelegt wurde. Dem folgten zwei Jahre später das *Handlungskonzept* und der Ende 2006 zwischen der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch das Bauressort, und den fünf Wohnungsunternehmen geschlossene Vertrag über eine Public-Private-Partnership für den Stadtumbau in Lüssum-Bockhorn.

Fünf Jahre nach Vertragsabschluss können die Kooperationspartner die Erfüllung des Vertrages und die Umsetzung der dort festgelegten Maßnahmen vermelden. Gemeinsam mit den engagierten MitarbeiterInnen der vor Ort tätigen Einrichtungen und unter einer sehr regen, kreativ-konstruktiven Beteiligung der BewohnerInnen sind die wichtigsten Projekte umgesetzt worden: das Wohnungsangebot wurde reduziert und den zukünftigen Marktbedingungen angepasst, die Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes sind vielfältiger und gestalterisch attraktiver geworden, die Gemeinbedarfseinrichtungen sind durch die Gebäudesanierung und eine Neugestal-

tung der Aussenanlagen aufgewertet worden und die vielfältigen Angebote für die Bewohnerschaft aus den Bereichen Soziales, Kultur und Bildung sowie eine enge Kooperation der lokalen Akteure förderten das Gemeinschaftsgefühl.

Der Vertrag sah Maßnahmen in einem Umfang von 6,3 Mio. Euro vor; bis Mitte 2011 tatsächlich verausgabt / verpflichtet wurden jedoch rd. 10. Mio. Euro. Der Anteil der Wohnungswirtschaft liegt bei rund 5,8 Mio. Euro.

Inhalt und Ausgestaltung des Vertrages erwiesen sich als umsetzungsorientiert und garantierten eine sukzessive Realisierung der Projekte. Die aktiven Stadtumbau-Partner haben sich daher zu einer Fortsetzung der Zusammenarbeit auch nach Ende dieses Vertrages entschlossen. Privates Kapital und öffentliche Mittel sowie ein abgestimmtes und zielgerichtetes Engagement sollen auch zukünftig die nachhaltige Stabilisierung von Lüssum-Bockhorn befördern.



Dr. Joachim Lohse  
Senator für Umwelt, Bau und  
Verkehr



## INHALT

<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>A DIE VORBEREITUNG</b>	<b>7</b>
1. Quartiersentwicklungskonzept 2004	7
1.1 Ausgangslage im Jahr 2004	7
1.2 Entwicklungsziele 2004	8
2. Handlungskonzept 2006	12
<b>B DIE UMSETZUNG</b>	<b>14</b>
1. Stadtumbau als Public-Private-Partnership-Modell	14
1.1 Vertrag und Zusammenarbeit der Partner	14
1.2 Planungs- und förderrechtliche Grundlagen	15
2. Maßnahmen des Stadtumbaus	15
2.1 Projektbilanz	15
2.2 Leitprojekt <i>Ein Grünes Band für Lüssum</i>	29
2.3 Im Zusammenhang mit dem <i>Grünen Band</i> stehende Vorhaben	34
3. Projekte der Programme WiN und Soziale Stadt	35
<b>C DIE BILANZ</b>	<b>37</b>
1. Maßnahmen außerhalb des PPP-Vertrages	37
2. Maßnahmen des PPP-Vertrages	38
3. Kosten und Finanzierung	38
4. Das PPP-Verfahren	39
5. Bilanz der Indikatoren	39
5.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	39
5.2 Wohnungsmarkt	42
5.3 Fazit aus der Indikatorenbilanz	42
<b>D ABSCHLUSS UND AUSBLICK</b>	<b>43</b>

## ANHANG



## A DIE VORBEREITUNG

### 1. Quartiersentwicklungskonzept 2004

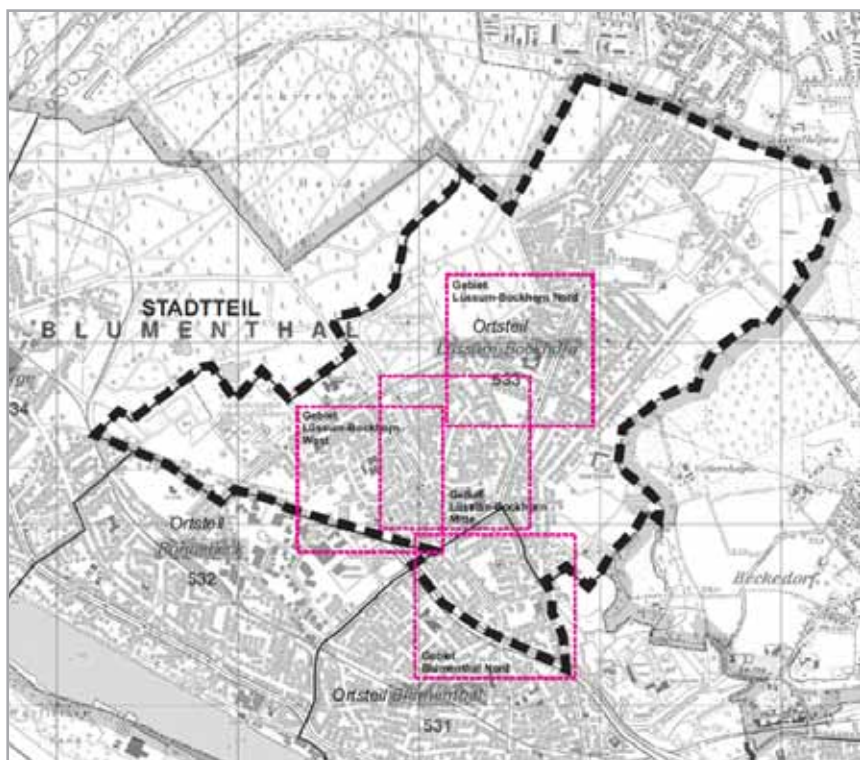
Einzelne Quartiere des Ortsteiles Lüssum-Bockhorn in Bremen Nord waren bereits in den 90er Jahren Gegenstand städtebaulicher und sozialer Programme; ein zu Beginn des 21. Jh. einsetzender Wohnungsleerstand und eine weiterhin problematische Sozialstruktur veranlassten die Stadtgemeinde Bremen, die örtlichen Wohnungsunternehmen und die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen – Bremerhaven ein Quartiersentwicklungskonzept erstellen zu lassen, in dem konkrete und mit allen Beteiligten abgestimmte Handlungsansätze formuliert werden sollten. In vier im Jahre 2003 durchgeführten Workshops mit Vertretern der Bau- und Sozialbehörde, des Ortsamtes, der o.g. Arbeitsgemeinschaft und der vor Ort vertretenen Wohnungsunternehmen wurden die Inhalte des *Quartiersentwicklungskonzeptes Lüssum-Bockhorn* erarbeitet, das im Februar 2004 abgeschlossen wurde. Es zeigt den Handlungsbedarf für Maßnahmen des Stadtumbaus auf, die sich aus der Analyse und Bewertung ableiten.

#### 1.1 Ausgangslage im Jahr 2004

##### Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet Lüssum-Bockhorn umfasste den gleichnamigen Ortsteil in seiner Gesamtheit sowie einen Teilbereich des anliegenden Ortsteils Blumenthal.

Das Gebiet hatte eine Größe von rund 531 ha. Zu Beginn des 21. Jh. war es von einer Vielzahl an Problemlagen gekennzeichnet, die sich teilweise gegenseitig bedingt haben; sowohl im *Quartiersentwicklungskonzept 2004*<sup>1</sup> als auch im



Abgrenzung des Stadtumbaugebietes Lüssum-Bockhorn und seiner vier Schwerpunktbereiche

*Handlungskonzept 2006*<sup>2</sup> sind hierzu folgende Feststellungen getroffen worden:

##### Bevölkerungsrückgang und Alterung

Der bereits in den 90er Jahren einsetzende Bevölkerungsrückgang (9 %) setzte sich auch im ersten Jahrzehnt des 21. Jh. nahezu unverändert fort (8 %). Hiervon waren die Bereiche Lüssum-Bockhorn West und Lüssum-Bockhorn Nord besonders stark betroffen. Neben einem Sterbeüberschuss führten Abwanderungen aus den Gebieten zu diesem Negativsaldo.

Der Altersaufbau im Stadtumbaugebiet wies eine über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende jüngere Bevölkerung auf; eine kleinräumige Betrachtung ergab jedoch erhebliche Disparitäten zwischen den Bereichen Mitte (sehr hoher Anteil an älteren Personen im Rentenalter) und West (rund 1/3 der EinwohnerInnen sind Minderjährige).

<sup>1</sup> Lüssum-Bockhorn, Quartiersentwicklungskonzept; Endbericht Februar 2004, erstellt von GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg im Auftrag des seinerzeitigen Senators für Bau, Umwelt und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen – Bremerhaven

<sup>2</sup> PPP-Prozess Lüssum-Bockhorn, Handlungskonzept; Januar 2006, erstellt von GEWOS im Auftrag des seinerzeitigen Senators für Bau, Umwelt und Verkehr

GEWOS vermutete daher, dass es auch ab 2005 zu einem weiter fortschreitenden Rückgang der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen kommen würde, der mit einer Alterung der Bevölkerung einhergehe.

### **Wohnungsleerstand und Modernisierungsbedarf**

Im März 2003 wurden in den Beständen der vier untersuchten Wohnungsunternehmen 310 leerstehende Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau ermittelt; dieses waren nahezu 10 % der Unternehmensbestände im Untersuchungsgebiet. Auch hier gab es erhebliche lokale Abweichungen: während der Bereich Mitte kaum betroffen war, konzentrierten sich im Bereich West die leerstehenden Wohnungen – nahezu jede fünfte Wohnung war nicht vermietet. Verschärft wurde diese Leerstandsproblematik durch eine Leerstandsdauer von rund 1,5 Jahren, in einigen Bereichen von zwei Jahren und länger.

Erheblicher Modernisierungsbedarf bestand für Gebäude / Wohnungen im Bereich Mitte: Grundrisse und Ausstattungen entsprachen nicht mehr den Anforderungen aktueller Nachfragegruppen (u.a. Familien mit Kindern).

### **Negatives Außenimage**

Das negative Außenimage des Ortsteiles war überwiegend durch seine Bekanntheit als Gebiet mit sozialen Brennpunkten begründet – ein hoher Anteil an Arbeitslosen, an Beziehern von Hilfe zum Lebensunterhalt und an Ausländern bzw. BürgerInnen mit Migrationshintergrund, gekoppelt mit öffentlich auftretenden Konflikten innerhalb der Bewohnerschaft und einer als hoch empfundenen Jugendkriminalität trugen hierzu bei. Auch die im Gebiet liegenden Schulen waren von dieser Wahrnehmung betroffen – Familien mit schulpflichtigen Kindern verließen, so es ihre Möglichkeiten zuließen, Lüssum-Bockhorn.

### **Randlage zu nordbremischen Arbeits- und Wirtschaftszentren**

Da es im Ortsteil Lüssum-Bockhorn kein entsprechendes Arbeitsplatzangebot gibt und die Fahrzeiten mit dem ÖPNV zu den nordbremischen Arbeits- und Wirtschaftsstandorten lang sind,

wirkt sich die randstädtische Lage negativ auf den Wohnstandort aus. Zusammen mit dem Negativimage und einer Konkurrenz mit den jenseits der Landesgrenze liegenden Gemeinden war es sehr schwer, neue Bewohner für diesen Ortsteil zu gewinnen.

### **Keine einheitliche Entwicklung im Stadtumbaugebiet**

Die Analyse zeigte, dass innerhalb des Stadtumbaugebietes Bereiche identifiziert wurden, deren Ausgangs- und Problemlagen in Hinblick auf die Bebauungs-, Wohnungsmarkt- und Sozialstrukturen unterschiedlich gelagert waren und einer differenzierten Auseinandersetzung bedurften. Dieses waren die Bereiche: Lüssum-Bockhorn Mitte, Lüssum-Bockhorn Nord, Lüssum-Bockhorn West und Blumenthal Nord.

## **1.2 Entwicklungsziele 2004**

Für den gesamten Ortsteil Lüssum-Bockhorn sind in dem *Quartiersentwicklungskonzept 2004* folgende Oberziele formuliert worden:

### **1. Quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes**

Das Ziel wurde aus einer Prognose abgeleitet, die bis zum Jahre 2015 einen Bevölkerungsrückgang im Ortsteil um bis zu 16 % (Bezugsjahr 1998) und einen Wohnungsüberhang von circa 440 Wohneinheiten ausgewiesen hat.

Hiervon besonders betroffen wäre der Bereich West, insbesondere die sehr unattraktiven Bestände der Punkthochhäuser. Kurzfristig empfohlen die Gutachter daher eine Bestandsreduzierung von zunächst 300 WE (davon circa 150 bis 200 Einheiten im o.g. Bereich).

Der Rückbau von Gebäuden wurde ausführlich diskutiert:

Variante 1: Abriss von drei achtgeschossigen Punkthochhäusern (GEWOBA) mit insgesamt 192 Wohneinheiten an den Standorten Am Fillerkamp 15 und 24 sowie Lüssumer Ring 80. Zusammen mit den zwei bereits abgerissenen Hochhäusern



entstünde in diesem Bereich eine zusammenhängende Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup>, die kurzfristig einer Nachnutzung zuzuführen wäre. Da ein Neubedarf an Mehrfamilienhäusern nicht gegeben war und eine Eigenheimbebauung zwar nachfrageorientiert, jedoch zum damaligen Zeitpunkt für kurzfristig nicht umsetzbar erachtet wurde, wurde die Anlage einer stadtteilbezogenen Grün- und Freizeitfläche zur Realisierung vorgeschlagen (siehe hierzu weiter *Grünes Band Lüssum*, Punkt B 2.4).

Variante 2: Abriss von zwei viergeschossigen Zeilenbauten (BBG / BREMISCHE) mit insgesamt 60 Wohneinheiten in der Lüssumer Heide 18-20 und 28-36 und anschließende Neubebauung in Form des Reihenhaustyps.

Variante 3: Vor dem Hintergrund einer angestrebten Reduzierung des Wohnungsbestandes um 250 bis 300 Einheiten und einer gerechten Verteilung der Lasten auf die Wohnungsunternehmen hätten auch die Varianten 1 und 2 in Summe umgesetzt werden können.

## 2. Qualitative Wohnungsanpassung

Die Qualität der Wohnungsausstattung war heutigen / zukünftigen Standards anzupassen (Bäder, Küchen, Balkone, Stellplätze in Wohnungsnähe) und die Wohnungsgrößen sowie ihre Zuschnitte hatten sich an der Nachfrage zu orientieren (Herstellung eines differenzierten Angebotes).

Zur qualitativen Anpassung des zu erhaltenden Wohnungsbestandes wurden erste Konzepte entwickelt, die sich insbesondere auf den Bestand der GEWOBA bezogen: der monostrukturierte Bestand (rund 75 % Dreizimmer-Wohnungen) in den Zeilenbauten der GEWOBA würde durch den Abriss der Punkthochhäuser und einer damit zusammenhängenden Reduzierung des Angebotes an Eineinhalb- und Zweizimmer-Wohnungen weiter gefestigt werden. Daher hat die GEWOBA Konzepte für den Umbau von Dreizimmer-Wohnungen vorgelegt: zwei Dreizimmer-Wohnungen werden zu einer Vierzimmer- und zu einer Zweizimmer-Wohnung umgebaut. Diese Maßnahmen sollten jedoch punktuell und in Abhängigkeit der zu erwartenden Nachfrage erfolgen, da mittelfristig mit einer steigenden Wohnflächennachfrage und damit sinkenden Bedarfs an kleinen Wohnun-

gen gerechnet wurde.

## 3. Schaffung eines Eigenheimangebotes

Zur Gewinnung neuer Einwohner sollten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser bereitgestellt werden.

## 4. Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Bestimmend für die zukünftige Bedeutung des Wohnstandortes Lüssum-Bockhorn waren auch die wirtschaftliche Situation im Bezirk Bremen-Nord und ein wohnortnahes Arbeitsplatzangebot. Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse im Quartier sollten in Bremen-Nord niedrigschwellige Arbeitsplätze für die dortige Bewohnerschaft angeboten werden.

## 5. Verbesserung des Ortsteilimages

Ein Marketing sowie eine optimierte Außendarstellung in den Medien, einhergehend mit einer sensiblen Belegungsstrategie bei den Mietwohnungen und einer Imageverbesserung der lokalen Schulen sollten die positive Wahrnehmung bei der ortsansässigen Bevölkerung fördern und neue Einwohner gewinnen.

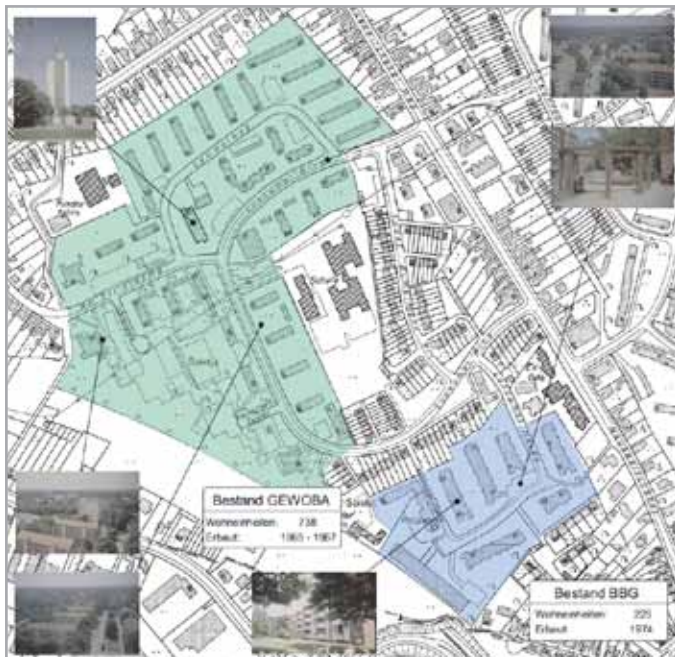
## 6. Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und des Blumenthaler Zentrums

Eine gute Anbindung an Versorgungszentren ist bei der Wahl eines Wohnstandortes ebenso von Bedeutung, wie das Angebot an Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs und die Attraktivität dieser Versorgungszentren. Beide Faktoren müssten im Umfeld des Ortsteils verbessert werden.

## 7. Verbesserung der Information über bestehende Angebote

Für den Ortsteil gibt es von unterschiedlichen Trägern eine breite Palette sozialer und soziokultureller Angebote. Die Information über diese Angebote war zu verbessern und zum Bestandteil der Imagekampagne zu machen.

Für die im Fokus des weiteren Handelns stehenden vier Bereiche wurde Folgendes festgelegt:



Bereich West: Bestand der Wohnungsunternehmen BGG / BREMISCHE und GEWOBA zum 31. März 2003

Bereich Mitte: Bestand der GEWOSIE zum 31. März 2003:  
1.341 Wohneinheiten, erbaut in den 60er Jahren



### Bereich Lüssum-Bockhorn West

Das Erneuerungskonzept hat diesen Bereich aufgrund der hier sehr ausgeprägten Probleme als Schwerpunktbereich identifiziert. Hier liegen vor allem die Bestände der GEWOBA und der BGG / BREMISCHE.

Wesentliches Ziel war die kurzfristige Bestandsstabilisierung durch Abriss von 150 bis 200 Wohneinheiten, der sich langfristig eine Bestandsaufwertung durch Grundrissanpassung anschließen sollte.

Neben den o.g. Maßnahmen waren weitere Projekte zur Stabilisierung und Entwicklung des Bereiches erforderlich:

1. Langfristige Sicherung bestehender sozialer Angebote
2. Sensiblere Belegung bei Neuvermietungen
3. Vermietung auch an "Einkommensüberschreiter"
4. Verbesserung von Sicherheit und Sicherheitsgefühl
5. Verbesserung des Images

### Bereich Lüssum-Bockhorn Mitte

Obwohl kein akutes Leerstandsproblem vorlag, war aufgrund der Altersstruktur absehbar, dass ein erheblicher Teil des Wohnungsbestandes mittelfristig neu vermietet werden musste; die GEWOSIE war in diesem Bereich Eigentümerin des gesamten Geschosswohnungsbaubestandes.

Daher galt es,

1. die jetzige Mieterschaft weiterhin möglichst lange zu binden,
2. ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot für neue Mietergruppen und
3. ein attraktives Umfeld sowie ein besseres Image für den Bestand zu schaffen.

Eine Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abriss war nicht notwendig; gleichwohl sollte beobachtet werden, ob Wohnungsgrößenstruktur und Grundrisse auch den zukünftigen Anforderungen entsprechen.

Maßnahmen, die eine Bindung der Mieterschaft befördern, hatten sich an der Altersstruktur zu orientieren: hier war die Schaffung altengerech-

ten Wohnraumes ein erster Schritt. Hierzu zählen, neben dem sukzessiven Umbau zu barrierefreien Wohnungen, auch die Zugänglichkeit zum Gebäude und innerhalb des Gebäudes zu vereinfachen, ein Serviceangebot bereit zu stellen (z.B. Kooperation mit ambulanten Pflegediensten, Mittagstisch) oder möglichen Nachbarschaftskonflikten vorbeugend zu begegnen (z.B. Treppenhausreinigung durch Externe). Grundrissänderungen und eine Modernisierung der Bad- und Küchenausstattungen sollten auch in Hinblick auf neue Mietergruppen (junge Familien) erfolgen. Die Fassaden und das Wohnumfeld waren heutigen und zukünftigen (Energie-) Standards anzupassen, wohnungsnah Freiflächen sollten für ein kinderfreundliches Umfeld hergerichtet werden und zur Verbesserung des Stellplatzangebotes und einer damit einhergehenden Neugestaltung des Straßenraumes und der Freiflächen waren wohnungsnah Parkplätze / Garagen einzurichten. Diese Bau- und Dienstleistungsmaßnahmen mussten mit einer umfassenden Kampagne zur Verbesserung des Gebietsimages einhergehen.

### **Bereich Lüssum-Bockhorn Nord / Hegeweg**

In diesem Bereich verteilt sich der Geschosswohnungsbestand auf BBG / BREMISCHE und GEWOSIE.

Aufgrund der Sozialstruktur der Gebäude am Hegeweg (BBG / BREMISCHE) wurden drei unterschiedliche Entwicklungsvarianten diskutiert:

Variante 1: Kompletter Abriss der mehrgeschossigen Bestandsgebäude zugunsten einer Neubebauung mit Einfamilien- / Reihenhäusern. Aufgrund der guten Lagegunst und des Umfeldes hätte eine attraktive Wohnlage die Nachfrage in diesem Segment bedienen und die Sozialstruktur verbessern können.

Variante 2: Beibehalt der Gebäude und einfache Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungsausstattung mit dem Ziel, weiterhin sehr preiswerten Wohnraum für das OPR-Klientel anbieten zu können.

Variante 3: Umbau und umfassende Modernisierung des Bestandes mit dem Ziel, neue Nachfragergruppen zu gewinnen und eine Verbesserung



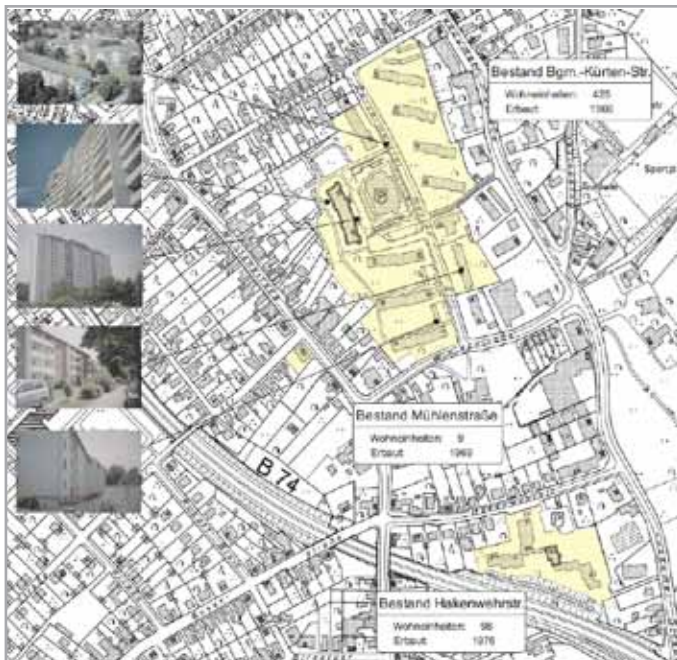
Bereich Nord: Bestand der Wohnungsunternehmen GEWOSIE und BBG / BREMISCHE zum 31. März 2003

der Sozialstruktur zu erzielen – die OPR-Nutzung wäre dann mittelfristig entfallen.

Es wurde keine Einigkeit über die zu favorisierende Variante erzielt - BBG / BREMISCHE hatten sich mit dem Projekt "Wohnen lernen" jedoch tendenziell für die Variante 2 entschieden.

### **Bereich Blumenthal Nord / Bürgermeister-Kürten-Straße**

Die Aufnahme dieses Bereiches erfolgte im Wesentlichen aufgrund der sehr problematischen Situation im Hochhaus Bürgermeister-Kürten-Straße 30/32. Die GEWOSIE ist Eigentümerin des überwiegenden Geschosswohnungsbestandes gewesen: im August 2008 veräußerte sie das Hochhaus Bürgermeister-Kürten-Straße 30/32.



Bereich Blumenthal Nord

Bestand der GEWOSIE zum 31. März 2003

Zur Aufwertung des Quartiersimages, einer Stabilisierung der Sozialstruktur und des Abbaus von Wohnungsleerständen (rund 21 % im Hochhaus Bürgermeister-Kürten-Straße 30/32) wäre dieses Objekt laut Gutachten mittelfristig abzureißen. Hier wurden zwei Varianten skizziert: Abriss des Hochhauses und Beibehalt der Tiefgarage oder Abriss beider Baulichkeiten. In der ersten Variante hätten rund 20 Grundstücke für eine Ein- / Zweifamilienhausbebauung geschaffen werden können, in der Zweiten hätten sich rund 29 Ein- / Zweifamilienhäuser realisieren lassen. Diese Maßnahme wäre ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Images und der Sozialstruktur gewesen und hätte auch eine städtebauliche Verbesserung bewirkt. Die Eigentümerin entschloss sich für den Erhalt bzw. den Verkauf des Gebäudes.

## 2. Handlungskonzept 2006

Die partnerschaftlich-konstruktive Kooperation zwischen der Bremer Verwaltung und den Wohnungsunternehmen während der Erarbeitung des *Quartiersentwicklungskonzeptes 2004* führte dazu, dass alle Akteure die Absicht erklärten, im Rahmen einer Public-Private-Partnership (PPP) an der Aufwertung des Gebietes weiterhin gemeinsam zu arbeiten und die vereinbarten Ziele in die Tat umzusetzen.

In einem durch die GEWOS moderierten Prozess wurde in acht Arbeitsgruppensitzungen<sup>3</sup> von Juni 2004 bis Januar 2006 das *Handlungskonzept 2006* erarbeitet, das folgende Maßnahmen festsetzte:

### Abbau des Wohnungsüberhangs

Die Verringerung des Wohnungsleerstandes sowie eine Verbesserung des Quartiersimages sollten u.a. durch den Abbau des Wohnungsüberhangs bewirkt werden. Der bereits begonnene und im Januar 2007 abgeschlossene Rückbau von drei Punkthochhäusern der GEWOBA (Immenweg 1, Herrschaftliche Tannen 1 und Am Fillerkamp 24 mit insgesamt 192 Wohnungen) war hier die erste Baumaßnahme – weitere sollten dann folgen.

### Optimierung und Modernisierung

Die Optimierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sollten die Bestände an die veränderten Nachfragewünsche der Mieter und an den demographischen Wandel innerhalb der Mieterschaft anpassen. Zu den Maßnahmen gehörten: die Verbesserung der Wohnungsausstattung (u.a. Einbau moderner Bäder, Kaltwasseruhren), der Umbau / die Umgestaltung der Treppenhäuser und Gebäudezugänge (Barrierefreiheit), punktuelle Veränderungen der Wohnungsgrundrisse sowie Umbauten im Hinblick auf seniorengerechte und barrierearme Wohnbedingungen. Zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens sollten Pfortnerlogen für Conciergeleistungen in den beiden verbliebenen Hochhäusern eingerichtet werden;

<sup>3</sup> Der Arbeitsgruppe gehörten an: Vertreter der Wohnungsunternehmen BBG, BREMISCHE, ESPABAU, GEWOBA und GEWOSIE, des seinerzeitigen Senators für Bau, Umwelt und Verkehr und des Bauamtes Bremen-Nord

Mietergärten sollten einen Beitrag zur Steigerung der Wohnqualität leisten und die Bindung der Mieterschaft an die Wohnung fördern.

### **Sozial stabile Mietergruppen**

Folgende Maßnahmen sollten dem sozialen Segregationsprozess entgegenwirken und stabile Mietergruppen gewinnen: zum einen eine sensible Belegung bei der Neuvermietung, zum anderen Vermietung auch an jene Mietinteressenten, deren Einkommen die zulässige Höchstgrenze überschritt – diese Maßnahmen betrafen insbesondere die Sozialwohnungen der GEWOBA. Das Projekt "Wohnen lernen" (BBG / BREMISCHE) richtete sich an die spezielle Klientel der OPR-Mieter – den Menschen sollte ein Bewusstsein für die Pflege ihrer Wohnung bzw. ihres Wohnumfeldes vermittelt und die Bindung an ihren Wohnort verstärkt werden. Ziel war es, Nutzungs- in Mietverträge umzuwandeln.

Einer weiteren Abwanderung aus dem Gebiet, insbesondere einkommensstarker / stabiler Mietergruppen (u.a. in das Umland), sollte u.a. durch ein (preisgünstiges) Angebot an zu erwerbenden Eigentum begegnet werden: dieses könnte in der Bereitstellung von Bauland für den Ein- oder Zweifamilienhausbau oder im Erwerb der Wohnung durch den Mieter liegen.

### **Aufwertung des Ortsteils**

Die Aufwertung des Ortsteils als Wohn- und Wirtschaftsstandort sollte durch Maßnahmen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur erfolgen – u.a. Ausbau einer attraktiven Bahnverbindung zwischen Farge und Bremen-Vegesack, eine verbesserte Busverbindung mit dem Blumenthaler Zentrum sowie Weiterbau der A 270 (als B 74). Dadurch erwartete man eine schnellere Erreichbarkeit des Blumenthaler Zentrums, in dessen Umfeld neue Arbeitsplätze (Reaktivierung des Areals der Wollkämmerei) für den Stadtteil entstehen sollten. Zur Aufwertung des Wohnortes sollten auch Maßnahmen zur Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche (Bolzplatz, Spielplatz und Umbau des Blumenthaler Freibades) beitragen.

### **Integration und soziales Miteinander**

Das friedliche soziale Miteinander und die Integration verschiedener sozialer Gruppierungen wurden bereits durch eine Vielzahl zwischenzeitlich begonnener Projekte und Initiativen befördert: neben den erforderlichen "baulichen Rahmenbedingungen" wurden auch spezielle Kursangebote von Sozialträgern und der Stadt Bremen entwickelt und angeboten, die in den folgenden Jahren fortgesetzt wurden.

### **Qualität der Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die Verbesserung der Qualität und des Images von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen war ein weiterer Handlungsschwerpunkt. Obwohl zwischenzeitlich schon eine Fülle an Projekten und Baumaßnahmen zur Qualitätssteigerung und Imageverbesserung ergriffen wurden, sah das *Handlungskonzept 2006* eine Fortsetzung der bisherigen Anstrengungen als erforderlich an.

### **Imagebildung**

Das Quartiersimage sollte u.a. durch eine positive Außendarstellung Lüssum-Bockhorns in den Medien (u.a. Berichte in den Mieterzeitschriften und in regionalen Zeitungen) verbessert werden; mit einer örtlichen Polizeistation und eines Kontaktbereichsbeamten wurden Maßnahmen zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens der Bewohnerschaft ergriffen, die zur Stabilisierung des Wohngebietes beitrugen.

*Eine tabellarische Übersicht der im Handlungskonzept 2006 festgelegten Maßnahmen sowie weiterer, im Laufe der Umsetzung aufgenommener Projekte ist im Anhang zu diesem Bericht aufgeführt*

## B DIE UMSETZUNG

### 1. Stadtumbau als Public-Private-Partnership-Modell

#### 1.1 Vertrag und Zusammenarbeit der Partner

Vor dem Hintergrund der zwischen den fünf Wohnungsunternehmen und der Stadtgemeinde formulierten Zielen der städtebaulichen Erneuerung und sozialen Stabilisierung des Gebietes wurde das weitere Handeln als ein gemeinsam abgestimmtes Vorgehen auf einer weiterhin partnerschaftlichen Basis (Public-Privat-Partnership) in einem Stadtumbauvertrag vereinbart.

Die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den seinerzeitigen Senator für Bau, Umwelt und Verkehr und die Wohnungsunternehmen Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH (BBG), Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (BREMISCHE), ESPABAU – Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen und GEWOSIE – Wohnungsbaugenossenschaft Bremen Nord eG unterzeichneten am 19. Dezember 2006 den *Stadtumbauvertrag zum Stadtumbau West-Gebiet Lüssum-Bockhorn*, dessen Grundlage das *Quartiersentwicklungskonzept Lüssum-Bockhorn* (Februar 2004) und das *Handlungskonzept 2006* mit dessen Zeit- und Maßnahmenplan waren. Der verbindliche Vertragsrahmen verpflichtet die Partner zu einem abgestimmten und zielgerichteten Engagement im Sinne einer positiven Entwicklung des Ortsteils Lüssum-Bockhorn.

Vertragsgegenstand war die mittel- bis langfristige Stabilisierung des Wohnquartiers, die über vier Handlungsfelder erreicht werden sollte:

1. Aufwertung des Quartiers durch infrastrukturelle und städtebauliche Maßnahmen im Gesamtgebiet (u.a. Revitalisierung des Blumenthaler Zentrums), eine Imageverbesserung des Ortsteils und die Verbesserung des

- Sicherheitsempfindens der AnwohnerInnen.
2. Abbau bestehender Wohnungsüberhänge.
3. Anpassung des Wohnungsangebotes, Erhöhung der Wohnzufriedenheit und Gewinnung stabilisierender Mietergruppen.
4. Initiierung sozialer Projekte.

Ziel der Kooperation war die Umsetzung der im *Handlungskonzept 2006* festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Zeitplans sowie die Absprache darüber hinaus gehender Schritte. Verbindliche Absprachen zu den Vorhaben, eine fortlaufende Aktualisierung des Zeit- / Maßnahmenplans sowie ein koordiniertes öffentliches Auftreten waren weitere Verpflichtungen der Vertragspartner.

Bezüglich der Fördermittel verpflichtete sich die Stadtgemeinde Bremen aus aktuellen Förderprogrammen – hier insbesondere die Bund-Länder-Programme *Stadtumbau West* und *Soziale Stadt* und das Gemeindeprogramm *Wohnen in Nachbarschaften-WiN* – die entsprechenden Mittel bereitzustellen, vorbehaltlich der Absicherung im Rahmen ihrer Haushaltsaufstellung. Weiterhin sollte die Stadtgemeinde Bremen aus dem Wohnraumförderungsprogramm die qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes bevorzugt fördern. Die Wohnungsunternehmen verpflichteten sich ihrerseits, die über das Maß der normalen Bestandsbewirtschaftung hinausgehenden Leistungen und aufzuwendenden Finanzmittel in ihren Wirtschaftsplänen einzustellen.

Für die Umsetzung der Maßnahmen waren Kosten in Höhe von rund 6,3 Mio. EUR veranschlagt, von denen 4,4 Mio. EUR die Wohnungsunternehmen und 1,9 Mio. EUR die Stadtgemeinde Bremen zu übernehmen hatten, die aus den vorgenannten Programmen bzw. Haushalts- und Wirtschaftsplänen zu finanzieren waren.

*Zu den tatsächlich getätigten Investitionen siehe Punkt C.3 und die tabellarische Übersicht im Anhang*

Die Prozesssteuerung erfolgte in einer quartalsweise tagenden Steuerungsrunde zur Information und Abstimmung der Gesamt- und Einzelmaßnahmen; dem Gremium gehörten Vertreter der Verwaltung und der Wohnungsunternehmen an.<sup>4</sup>

## 1.2 Planungs- und förderrechtliche Grundlagen

Zur Erfüllung des PPP-Vertrages hat die Stadtgemeinde Bremen die förderrechtlichen Grundlagen zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nach dem Baugesetzbuch geschaffen und das Fördergebiet förmlich festgelegt.

Der Ortsteil Lüssum-Bockhorn wurde 1999 per Beschluss als Gebiet *Soziale Stadt* gemäß § 171e BauGB festgelegt; im Februar 2006 beschloss die Deputation für Bau und Verkehr die Festlegung des Gebietes als *Stadtumbaugebiet* gemäß § 171b BauGB; das Fördergebiet umfasst den Ortsteil Lüssum-Bockhorn sowie drei Baublöcke, die dem Ortsteil Blumenthal zugehörig sind. Mit der Festlegung des Gebietes wurde auch das städtebauliche Erneuerungskonzept beschlossen, das die Maßnahmen benennt, die für die Herstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur ergriffen werden müssen.

Für den Bereich der neu anzulegenden öffentlichen Grünfläche *Grünes Band Lüssum* und nördlich angrenzender Grundstücke ist Anfang 2007 mit der Erstellung des Bebauungsplanes 1287 begonnen worden. Bebauungsplanung und die in den Jahren 2006 bis 2009 stets weiter qualifizierten Planungen für das *Grüne Band Lüssum* und daran angrenzender Wohnbauflächen erfolgten in enger Abstimmung; das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

<sup>4</sup> VertreterInnen der Wohnungsunternehmen: Frau Tenzer und Herr Prietz (BBG / BREMISCHE), Herr Eisinger (ESPABAU), Herr Corbach (GEWOBA), Herr Detjen / Herr Krüger (GEWOSIE).

Vertreterin des Quartiersmanagements: Frau Binne

Vertreter des Bauamtes Bremen-Nord: Herr Steuer, Herr Höcker, Herr Donaubaue

VertreterInnen des Bauressorts: Frau Haubold, Frau Gerken, Herr Gieseler

## 2. Maßnahmen des Stadtumbaus

### 2.1 Projektbilanz

Gemessen an den im Zeit- / Maßnahmenplan des Handlungskonzeptes 2006 aufgeführten Maßnahmen kann folgende Bilanz aufgestellt werden:

#### 2.1.1 Abriss / Rückbau

Die Maßnahmen konnten vollumfänglich umgesetzt werden. Für den Abriss der noch verbliebenen zwei Punkthochhäuser waren rund 1.171 T-EUR veranschlagt worden; dies entspricht in etwa den tatsächlich angefallenen Kosten.

Bilanziert werden auch die vorher getätigten Abrisskosten der bereits zurückgebauten bzw. in Rückbau befundenen drei Hochhäuser – hierfür hat die GEWOBA weitere 1.423 T-EUR aufgewendet.



## Projekt "Abriss Hochhäuser der GEWOBA"

### Träger

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

### Ausgangslage / Problemstellung

Sehr hoher Wohnungsleerstand in den fünf Punkthochhäusern der GEWOBA im Bereich Lüssumer Ring, Am Fillerkamp, Lämmerweg und Herrschaftliche Tannen.

### Projektbeschreibung

Rückbau der fünf Punkthochhäuser in den Jahren 2005 bis 2007 mit einer Reduzierung des Wohnungsüberhanges von 320 Wohneinheiten. Viele Mieter konnten im Gebiet umgesetzt werden.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Abbau des Wohnungsüberhanges, Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie des Quartiersimages, Einbindung der freigelegten Grundstücke in das Konzept *Grünes Band Lüssum*.

### Akteure

GEWOBA, Mieter

### Gesamtkosten

2.580.405,- €

### Finanzierung und Förderung

GEWOBA: 2.337.882,- €

Stadtumbau West: 242.522,- €

### Umsetzungszeitraum

2005 - 2007



## 2.1.2 Aufwertende Maßnahmen

Alle im Maßnahmenplan aufgeführten Maßnahmen sind umgesetzt worden.

Eingestellt waren Kosten in Höhe von rund 2.590 T-EUR; tatsächlich verausgabt wurden jedoch 2.842 T-EUR – erhebliche Kostensteigerungen beim Neubau von Garagen / Stellplätzen (GEWOSIE) und erhebliche Minderkosten beim Einbau der Kaltwasseruhren (GEWOBA) führten zu diesem Ausgabenstand.

Nicht im Maßnahmenplan aufgeführt, jedoch im Sinne des Stadtumbaus erfolgreich umgesetzt waren die Baumaßnahmen der GEWOSIE an ihren Beständen im Bereich Lüssum-Bockhorn Mitte: eine umfassende Modernisierung der Bäder, die Installation von Kaltwasseruhren und eine an einzelnen Gebäuden barrierefreie Gestaltung der Gebäudezugänge. Des Weiteren wurde der gesamte Gebäudebestand einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen.





**Projekt "Einbau von Kaltwasseruhren"***Träger*

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

*Ausgangslage / Problemstellung*

Nicht alle Haushalte konnten bislang verursachergerecht im Kaltwasserverbrauch erfasst werden.

*Projektbeschreibung*

Einbau von Kaltwasseruhren in 154 Wohnungen. Der Einbau konnte nicht in allen Wohnungen erfolgen, da dieser nur mit einem umfassenden Umbau des Bades hätte umgesetzt werden können.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Verbrauchsabhängige Umlegung der Kosten auf die Mieter, Verbrauchseinsparung.

*Akteure*

GEWOBA

*Gesamtkosten*

21.056,- €

*Finanzierung und Förderung*

GEWOBA: 21.056,- €

*Umsetzungszeitraum*

2007

**Projekt "Optimierung des Wohnungsangebotes"***Träger*

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

*Ausgangslage / Problemstellung*

Nicht ausreichendes und der Nachfrage entsprechendes Angebot an 2- und 4-Zimmerwohnungen.

*Projektbeschreibung*

Umbau von 3-Zimmerwohnungen in 2- und 4-Zimmerwohnungen (bis 2010 47 Wohnungen); darüber hinaus wurden fünf Wohneinheiten seniorengerecht um- bzw. ausgebaut.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Diversifizierung des Wohnungsangebotes durch zeitgemäße Grundrisse und eine den altersspezifischen Bedürfnissen der Mieterschaft entsprechende Ausstattung, vorhandene Bewohner im Bestand als Mieter halten und neue Mietergruppen gewinnen.

*Akteure*

GEWOBA

*Gesamtkosten*

406.600,- €

*Finanzierung und Förderung*

GEWOBA: 406.600,- €

*Umsetzungszeitraum*

2005 bis Ende 2010

*Weiteres Vorgehen*

Maßnahme wird nachfrageorientiert fortgesetzt



**Projekt "Schaffung von Mietergärten"***Träger*

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

*Ausgangslage / Problemstellung*

Die in den 90er Jahren bereits erprobte Anlage von Mietergärten in direkter Zuordnung zur Wohnung sollte nachfrageorientiert fortgesetzt werden.

*Projektbeschreibung*

Innerhalb der wohnungsnahen Grünflächen wurden Bereiche hergerichtet, auf denen sieben Mietergärten durch die Bewohner angelegt wurden.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Mieter übernehmen Verantwortung für die Gestaltung der Außenanlagen (Zier- / Nutzgärten) und tragen damit zu einem "gepflegten Erscheinungsbild" der Wohnanlage bei; die Wohnung erhält eine zusätzliche Qualität.

*Akteure*

GEWOBA, Mieter

*Gesamtkosten*

45.639,- €

*Finanzierung und Förderung*

GEWOBA: 40.639,- €

Stadtumbau West: 5.000,- €

*Umsetzungszeitraum*

2005 bis Ende 2010

*Weiteres Vorgehen*

Maßnahme wird nachfrageorientiert fortgesetzt

**Projekt "Concierge"***Träger*

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

*Ausgangslage / Problemstellung*

Der unkontrollierte Zugang in das Gebäude, Vandalismus im Gebäude und ein subjektives Gefühl der Unsicherheit bei der Mieterschaft des Hochhauses Lüssumer Ring 90.

*Projektbeschreibung*

Im Hochhaus Lüssumer Ring 90 wurden eine Loge für den Concierge und eine Videoüberwachung des Eingangsbereiches eingebaut.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Kontrolle des Eingangsbereiches, Serviceangebote durch den Concierge, Verbesserung des Sicherheitsgefühls und Ansprechpartner für Bewohner und Gäste.

*Akteure*

GEWOBA und Förderwerk Bremen GmbH

*Gesamtkosten*

308.000,- € (Sach- und Personalkosten)

*Finanzierung und Förderung*

GEWOBA: 308.000,- €

*Umsetzungszeitraum*

2005 bis Ende 2010

*Weiteres Vorgehen*

Das Dienstleistungsangebot wird in 2011 und folgenden Jahren fortgesetzt



**Projekt "Stellplatz- und Garagenneubau"***Träger*

GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord eG

*Ausgangslage / Problemstellung*

In dem von der GEWOSIE bewirtschafteten Wohngebiet *Wohnpark Bockhorn* (Bereich Mitte) standen 1.380 Wohnungen nur 700 Garagen, Einstellplätze und öffentliche Abstellmöglichkeiten für PKWs gegenüber.

*Projektbeschreibung*

Die GEWOSIE hat durch das Aufstellen von Garagen und die Anlage von Parkplätzen auf ihren Grundstücken rund 100 neue Stellplätze geschaffen.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Ordnung des ruhenden Verkehrs, Aufwertung des öffentlichen Raumes, attraktiveres Angebot für neue Mietergruppen und bessere Vermietbarkeit.

*Akteure*

GEWOSIE

*Gesamtkosten*

ca. 1.870.000,- €

*Finanzierung und Förderung*

GEWOSIE: 1.870.000,- €

*Umsetzungszeitraum*

2007 – 2008

**Projekt "Concierge"***Träger*

GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord e.G.

*Ausgangslage / Problemstellung*

Mangelnder Service, Vandalismus und der Zutritt Unbefugter machten den Einsatz eines Conciergedienstes notwendig.

*Projektbeschreibung*

Zur Verbesserung des Mieterservices wurden die Häuser Bürgermeister-Kürten-Straße 30 und 32 im Erdgeschoss zusammengeführt, eine Loge eingebaut und mit einem Conciergedienst besetzt (die Umbauten erfolgten bereits 2005).

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Verbesserung des Services, Ansprechpartner für Mieter und Handwerker, Verbesserung des Sicherheitsgefühls.

*Akteure*

GEWOSIE und Förderwerk Bremen GmbH

*Gesamtkosten*

190.300,- € bis incl. 2008  
(für die Jahre 2009 ff keine Meldung von der neuen Eigentümerin erhalten)

*Finanzierung und Förderung*

GEWOSIE: 190.300,- €

*Umsetzungszeitraum*

2005 – Ende 2008

*Weiteres Vorgehen*

Das Dienstleistungsangebot wird fortgesetzt



### 2.1.3 Flankierende Maßnahmen

Nahezu alle im Maßnahmenplan formulierten Vorhaben sind umgesetzt worden, wenn auch nicht immer in dem eingeschätzten Kostenumfang; dieser war mit 1.029 T-EUR eingeschätzt worden – tatsächlich verausgabt wurden rund 468 T-EUR. Zu dieser erheblichen Einsparung trugen ange-setzte, aber tatsächlich nicht angefallene Kosten bei folgenden Maßnahmen bei: Vermietung an Einkommensüberschreiter (GEWOBA), Berichterstattung in der Zeitung (GEWOSIE) und Wegeverbindung Kreinsloger (Übernahme durch den Bund).

#### Projekt "Beteiligung an Stadtteilprojekten"

##### Träger

Haus der Zukunft e.V.

##### Ausgangslage/ Problemstellung

Fehlende Möglichkeiten / Räumlichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung und zur Pflege des Zusammenlebens der BewohnerInnen. Im Rahmen einer aktivierenden Bewohnerbefragung wünschten sich daher Frauen, insbesondere mit Migrationshintergrund, einen eigenen Treffpunkt.

##### Projektbeschreibung

Im Anschluss an die aktivierende Befragung fand eine Bewohnerversammlung statt, um die Ergebnisse der Befragung vorzustellen und Arbeitsgruppen für die Durchführung von einzelnen Projekten zu bilden. Es wurde eine AG "Internationale Frauenwerkstatt" gebildet, da die Frauen den Wunsch äußerten etwas gemeinsam zu tun, zu handarbeiten, nähen, sich austauschen usw.



Mit Unterstützung durch eine Gemeinwesenarbei-terin konnte das Projekt aufgebaut werden.

Die GEWOBA stellte kostengünstig eine Wohnung zur Verfügung und unterstützt die Arbeit in der Werkstatt mit der Finanzierung eines Minijobs. Darüber hinausgehend sind diesem Projekt auch die Vorbereitung und Durchführung des jährlichen Stadtteilfestes zugeordnet, das einen wichtigen Beitrag zu Kommunikation und Identifikation im Quartier leistet.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Herstellung von Kontakten zwischen lokalen Akteuren und BewohnerInnen sowie Beförderung der Kommunikation der Frauen untereinander, Kennenlernen ihrer Sichtweisen und Ressourcen sowie Abbau von Isolation und Vorurteilen.

##### Akteure

Haus der Zukunft e.V. und GEWOBA

##### Gesamtkosten

Eine Gemeinwesenarbeiterin mit ca. 5 Wochenstunden, Einsatz eines In-Jobs und Sachmittel; Kosten für Stadtteilfeste

##### Finanzierung und Förderung

Beteiligung der GEWOBA in Höhe von rund 94.000,- € (bis Ende 2011) sowie verschiedene Fördermittel

##### Umsetzungszeitraum

Seit 2005 im Hochhaus Lüssumer Ring 90

##### Weiteres Vorgehen

Die Maßnahme(n) wird (werden) in 2011 und folgenden Jahren fortgesetzt

*Siehe hierzu auch Punkt B 3*



**Projekt "Sauberkeit in der Wohnanlage"***Träger*

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

*Ausgangslage/ Problemstellung*

Unkontrollierte Entsorgung des Mülls in der Wohnanlage, pauschalisierte Abfallgebühren ohne Berücksichtigung der tatsächlich anfallenden Mengen pro Haushalt.

*Projektbeschreibung*

Der Umbau einzelner Müllsammelanlagen von "offenen" zu "geschlossenen" Systemen bzw. die Installation chipgesteuerter Entsorgungssysteme mit Müllmengenerfassung

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Kein unsachgerecht entsorgter Müll, Verbesserung der Entsorgungssituation zu Gunsten der Mieter.

*Akteure*

GEWOBA

*Gesamtkosten*

257.298,- €

*Finanzierung und Förderung*

GEWOBA: 257.298,- €

*Umsetzungszeitraum*

2005 – Ende 2008

**Projekt "Sensible Belegung mit Neumietern"***Träger*

GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord e.G.

*Ausgangslage/ Problemstellung*

Probleme der Wohnungsunternehmen mit einigen Mietern bezüglich der fristgerechten Mietzahlung und den sich daraus ergebenden Personalaufwand für die Unternehmen und die Folgen für die Mieter.

*Projektbeschreibung*

Bei Neuvermietung verschafft sich die GEWOSIE ein umfassendes Bild von den neuen Mietern (Besuch in deren jetziger Wohnung, Auskünfte zur finanziellen Situation, Gespräch mit dem jetzigen Vermieter etc.). Bei wiederholt säumigen Mietern wird eine Analyse der Zahlungsmoral durchgeführt und es wird frühzeitig auf diese zugegangen, um eine Lösung herbeizuführen.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Reduzierung des Personal- und Kostenaufwandes durch das Verhindern von Räumungsklagen; Reduzierung der Außenstände.

*Akteure*

GEWOSIE

*Gesamtkosten*

20.000,- € (bis Ende 2008)

*Finanzierung und Förderung*

GEWOSIE: 20.000,- €

*Umsetzungszeitraum*

2005 – Ende 2008

**Projekt "Zusammenarbeit mit WiN-Projekt, öffentlicher Spielplatz Vorberger Straße"***Träger*

GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord e.G.

*Ausgangslage/ Problemstellung*

Veraltete, unattraktive und defekte Spielgeräte, die durch die Stadtgemeinde im Zuge der Umgestaltung ausgetauscht wurden.

*Projektbeschreibung*

Pflege und Unterhaltung des Spielplatzes durch die GEWOSIE in den folgenden Jahren (Pflegevertrag mit der Stadtgemeinde)

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Steigerung der Attraktivität des Spielplatzes durch vielseitige und altersgerechte Spielgeräte; transparente Gestaltung von Spielplatz und Spielplatzumfeld, Sicherstellung der Pflege

*Akteure*

GEWOSIE und Stadt Bremen

*Gesamtkosten*

Pflegekosten pro Jahr rund 5.560,- €

*Finanzierung und Förderung*

Stadt Bremen: 3.060,- € / anno  
GEWOSIE: 2.500,- € / anno für jährliche Unterhaltung

*Umsetzungszeitraum*

ab 2007

*Weiteres Vorgehen*

Fortführung der Pflege in den folgenden Jahren

**Projekt "Regelmäßige Berichterstattung in BLV und Mitgliederzeitung"***Träger*

GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord e.G.

*Ausgangslage/ Problemstellung*

Mieter sind zeitnah über die Vorhaben der Genossenschaft und über den Prozess / die Maßnahmen des Stadtumbaus zu informieren

*Projektbeschreibung*

Regelmäßige Berichterstattung in BLV und der Zeitschrift "Ihr Vermieter" über Maßnahmen und Stadtumbauprozess.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Positives Image mit steigendem Bekanntheitsgrad der Projekte, Verständnis bei den Mietern durch Information fördern.

*Akteure*

GEWOSIE

*Gesamtkosten*

2.000,- €

*Finanzierung und Förderung*

GEWOSIE: 2.000,- €

*Umsetzungszeitraum*

2008 / 2009

**Projekt "Wohnen lernen - aus Nutzern werden Mieter"***Träger*

BBG / BREMISCHE

*Ausgangslage/ Problemstellung*

Die nach dem Ordnungs- und Polizeirecht (OPR) den sehr einfach ausgestatteten Wohnungen zugewiesenen Mieter bilden eine besondere Mieterschaft, deren Verhalten zu einem Negativimage in diesem Bereich führt.

*Projektbeschreibung*

In Kooperation mit dem Amt für Soziale Dienste und dem Wohnungsamt unterstützt die BBG / BREMISCHE jene Mieter, die sich um eine allgemein anerkannte Art des Wohnens / Zusammenlebens bemühen (u.a. Einweisung und Betreuung durch einen Hausmeister).

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Interesse am Erhalt und an der Pflege ihrer Wohnung und ihres Wohnumfeldes wecken bzw. fördern

*Akteure*

BBG / BREMISCHE mit o.g. Stellen

*Gesamtkosten*

0,- €

*Finanzierung und Förderung*  
entfällt

*Umsetzungszeitraum*

seit 2006 und fortlaufend

### **Projekt "Neueinrichtung der Fahrrad-Selbsthilfwerkstatt"**

*Träger*

Nachbarschaft Neuenkirchener Weg e.V.

*Ausgangslage/ Problemstellung*

Die bereits bestehende Fahrradselbsthilfwerkstatt musste im Januar 2007 dem Bau der B 74 weichen. Sie ist im Quartier gut angenommen und ein wichtiges Projekt für die Beschäftigung von Jugendlichen.

*Projektbeschreibung*

Die Fahrradselbsthilfwerkstatt ist in einer neuen Doppelgarage gegenüber dem Spiel- und Gemeinschaftshaus eingerichtet worden und seit Sommer 2007 wieder in Betrieb.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Tägliche Öffnung der Werkstatt durch einen In-Jobber, Anleitung von Kindern und Jugendlichen zur selbständigen Wartung und Reparatur ihrer Räder und denen der BewohnerInnen des Quartiers.

*Akteure*

Mitarbeiter des Spiel- und Gemeinschaftshauses (Dipl. Sozialpädagogen), In-Jobber für Betrieb der Werkstatt.

*Gesamtkosten*

20.360,- €

*Finanzierung und Förderung*

BBG / BREMISCHE: 20.010,- €  
Stadtumbau West: 350,- €

*Umsetzungszeitraum*

Juli 2007 bis August 2007

*Weiteres Vorgehen*

Projekt und Dienstleistungsangebot werden in 2011 und folgenden Jahren fortgesetzt

### **Projekt "Wegeverbindung am Kreinsloger"**

*Träger*

Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Amt für Straßen und Verkehr

*Ausgangslage/ Problemstellung*

Der ehemalige Trampelpfad war vor dem Bau der B 74 eine vielbenutzte Fußwegeverbindung zwischen dem Bereich des Spielhauses und der Straße Kreinsloger.

*Projektbeschreibung*

Im Zuge der Bundesstraßenbaumaßnahme B 74 ist diese Verbindung durch Anlage eines Weges weiterhin anzubieten.

Die Maßnahme ist eingebettet in die Planung *Grünes Band Lüssum* und wird durch den Bund umgesetzt.

## Neues Projekt "Überlassung von Räumlichkeiten für Quartierszwecke"

*Träger*  
Diverse

*Ausgangslage/ Problemstellung*  
Der gestiegenen Nachfrage nach Räumlichkeiten für Bürgertreffs konnte nicht immer entsprochen werden

*Projektbeschreibung*  
Leerstehende Wohnungen sind BürgerInnen und der Polizei / dem örtlichen Kontaktbereichsbeamten mietfrei zur Verfügung gestellt worden.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Unterstützung lokaler Projekte / Initiativen zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes sowie zur Erhöhung der Sicherheit im Quartier.

*Akteure*  
Örtliche Vereine und BürgerInnen sowie die Polizei

*Gesamtkosten*  
32.800,- €

*Finanzierung und Förderung*  
BBG / BREMISCHE: 32.800,- €

*Umsetzungszeitraum*  
Juni 2007 und folgende Jahre

*Weiteres Vorgehen*  
Wird in 2011 und folgenden Jahren fortgesetzt

## 2.1.4 Öffentliche Maßnahmen

Alle geplanten und noch während des Prozesses in den Zeit- / Maßnahmenplan aufgenommenen Vorhaben sind realisiert worden. Die ausschließlich von der Stadtgemeinde umzusetzenden Projekte waren mit 879 T-EUR angesetzt – tatsächlich verausgabt / verpflichtet (bis Ende 2011) wurden 3.913 T-EUR. Zu dieser Steigerung beigetragen haben die neu aufgenommenen Maßnahmen *Grünes Band Lüssum*, die Sanierung von zwei öffentlichen Spielplätzen, die Umgestaltung eines Schulhofes sowie die energetische Sanierung des Schulzentrums Lehmhorster Straße.





### **Projekt "Freibad Blumenthal - erweiterte Freizeitangebote / Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten"**

#### *Träger*

Bremer Bäder GmbH

#### *Ausgangslage/ Problemstellung*

Veraltete technische Anlagen und eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung des Bades erforderten eine dringende Sanierung. Nachdem die Bremer Bäder GmbH im Jahre 2009 die Trägerschaft wieder übernommen hat, konnte die Sanierung des Bades durchgeführt werden.

#### *Projektbeschreibung*

Erneuerung der Beckenanlagen, Sanierung der Gebäude und die Neugestaltung der Freianlagen

#### *Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Erhalt des öffentlichen und in der Region beliebten Schwimmbades für Sport, Freizeit und Gesundheit

#### *Akteure*

Bremer Bäder GmbH

#### *Gesamtkosten*

rund 2.172.244,- €

#### *Finanzierung und Förderung*

Stadt Bremen (Konjunkturpaket II des Bundes):

rund 1.100.000,- €

Stadt Bremen (Gebäudesanierungsprogramm):

rund 900.000,- €

Soziale Stadt: 105.000,- €

#### *Umsetzungszeitraum*

Oktober 2009 - Mai 2010



### **Projekt "Familienzentrum Bockhorn, Erneuerung und Verschönerung"**

#### *Träger*

Familienzentrum Bockhorn

#### *Ausgangslage/ Problemstellung*

Erneuerungsbedarf auf dem Spielplatz beim Familienzentrum und Bedarf an Ausstattungsergänzungen im Haus

#### *Projektbeschreibung*

Unter aktiver Beteiligung der NutzerInnen (Eltern und Kinder) des Familienzentrums wurden die einzelnen Vorhaben abgestimmt und umgesetzt. Auf dem Spielplatz wurden u.a. neue Spielelemente aufgebaut und bestehende erneuert; im Gebäude wurde das Mobiliar zum Teil erneuert und die Fassade erhielt einen neuen Anstrich.

#### *Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Aufwertung des Außengeländes und des Spielplatzes und Attraktivitätssteigerung der Einrichtung. Durch eine Beteiligung der NutzerInnen ist eine höhere Identifikation mit dem Familienzentrum Bockhorn erreicht worden.

#### *Akteure*

Die MitarbeiterInnen des Spielhaus Pürschweg und die des Haus der Familie bilden gemeinsam das Familienzentrum Bockhorn.

#### *Gesamtkosten*

20.000,- €

#### *Finanzierung und Förderung*

BBG / BREMISCHE: 20.000,- €

#### *Umsetzungszeitraum*

Juni 2006 bis Juni 2007

### **Neues Projekt "Öffentlicher Grünzug mit Spielplatz Grünes Band Lüssum"**

#### *Träger*

Stadtgemeinde Bremen

#### *Ausgangslage/ Problemstellung*

Mit dem Abriss der fünf Punkthochhäuser wurde im Bereich Lüssum-Bockhorn West eine Fläche von rund 18.000 m<sup>2</sup> freigesetzt. GEWOBA und Stadtgemeinde verständigten sich auf eine öffentliche Nutzung in Kombination mit einer Neubebauung für Eigenheime.

#### *Projektbeschreibung*

Beauftragung von drei Büros zur Erstellung freiraumplanerischer Konzepte; Qualifizierung des zur Umsetzung empfohlenen Konzeptes und bauliche Umsetzung

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Kurzfristige Wiedernutzung einer Brachfläche in zentraler Quartierslage, Erhöhung der Qualität des Wohnumfeldes und des öffentlichen Angebotes an Grünflächen für Erholung und Freizeitgestaltung, bedeutender Imagegewinn für das Quartier und Steigerung der Attraktivität für neue Bewohner.

#### *Akteure*

GEWOBA  
Stadtgemeinde Bremen, SUBV  
Stadtgemeinde Bremen, Amt für Straßen und Verkehr

#### *Gesamtkosten*

rund 840.000,- €

#### *Finanzierung und Förderung*

Stadtumbau West: 820.000,- €  
GEWOBA: 20.000,- €

#### *Umsetzungszeitraum*

2006 bis Sommer 2011

*Siehe hierzu auch ausführlicher Punkt B 2.2*

### **Projekt "Herstellung öffentlicher Stellplätze im Gebiet Bockhorn-Mitte"**

#### *Träger*

GEWOSIE und Stadtgemeinde Bremen (ASV) über Erschließungsvereinbarung

#### *Ausgangslage/ Problemstellung*

Der erhöhte Bedarf an Kfz-Stellplätzen in diesem Wohnquartier konnte nicht ausschließlich durch die Anlage von Stellplätzen auf den Grundstücken der Genossenschaft gedeckt werden. Die GEWOSIE überließ daher der Stadtgemeinde Bremen Teilflächen ihrer Grundstücke, auf denen dann die Stadtgemeinde neue öffentliche Stellplätze errichtete.

#### *Projektbeschreibung*

Bau von 73 Stellplätzen in Längs- und Queraufstellung an fünf Standorten im Bereich Lüssum-Bockhorn Mitte; dadurch Schaffung 60 zusätzlicher Stellplätze, davon 4 als Behindertenparkplätze.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*  
Rückgang des Parksuchverkehrs und Attraktivitätssteigerung der Wohnungen / Wohnanlage.

#### *Akteure*

GEWOSIE  
Stadtgemeinde Bremen, Amt für Straßen und Verkehr

#### *Gesamtkosten*

215.000,- Euro

#### *Finanzierung und Förderung*

Stadtumbau West: 215.000,- €

#### *Umsetzungszeitraum*

Mitte 2007 bis Mai 2009

### Neues Projekt "Neugestaltung Spielplatz Lycker Weg"

#### Träger

BRIGG – Bremer Integrationshilfen e.V.

#### Ausgangslage/ Problemstellung

Der Spielplatz befindet sich in einem Wohngebiet mit einem hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen. Trotz Ausbesserungsarbeiten an einzelnen Geräten, war der Platz insgesamt in einem schlechten Zustand, so dass eine Neugestaltung dringend notwendig wurde.

#### Projektbeschreibung

Eine Erneuerung der noch vorhandenen Spielgeräte, das Aufstellen neuer Spielelemente, der Ausbau einer Ballspielfläche, topographische Veränderungen und weitere Umgestaltungen haben den Spielplatz wieder zu einem attraktiven und sicheren Raum für die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen gemacht. Die Nachbarschaft wurde in den Planungsprozess einbezogen.

#### Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes

Durch die Neugestaltung des Spielplatzes soll das Spielen für Kinder neu angeregt und die Lust auf Bewegung gesteigert werden. Der öffentliche Raum ist wieder einer Nutzung zugeführt und die soziale Anbindung an das Quartier gestärkt worden.

#### Akteure

BRIGG – Bremer Integrationshilfe e.V. in Kooperation mit den Beschäftigungsträgern als Arbeits- und Lernzentrum und Förderwerk und Profi-Firmen



#### Gesamtkosten

125.000,- €

#### Finanzierung und Förderung

BBG / BREMISCHE: 64.000,- €

Stadtumbau West: 43.000,- €

Weitere: Soziale Stadt, Impulsgelder, Beiratsmittel, Eigenleistungen

#### Umsetzungszeitraum

November 2007 bis Mai 2009

### Neues Projekt "Kinderspielplatz am Spielhaus Lüssumer Heide"

#### Träger

Stadtgemeinde Bremen

#### Ausgangslage/ Problemstellung

Der öffentliche Kinderspielplatz wird insbesondere von den Kindern des Spielhauses genutzt; die verschlissenen und nicht mehr zeitgemäßen Geräte und der sanierungsbedürftige Zustand der Freianlagen erforderten eine umfassende Sanierung.

#### Projektbeschreibung

Unter Beibehalt und Aufarbeitung einiger bestehender Elemente wurde die Freifläche neu angelegt und um neue Geräte ergänzt. Grünpflegerische Maßnahmen an den Gehölzen lassen den Platz jetzt offener und belichteter erscheinen.

#### Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes

Durch die Neugestaltung des Spielplatzes soll das Spielen für Kinder neu angeregt und die Lust auf Bewegung gesteigert werden.



*Akteure*

Stadtgemeinde Bremen mit Mitarbeitern und Kindern des Spielhauses

*Gesamtkosten*

172.000,- €

*Finanzierung und Förderung*

BBG / BREMISCHE: 35.000,- €

Stadtumbau West: 137.000,- €

Eigenleistungen

*Umsetzungszeitraum*

November 2008 bis November 2010

*Siehe hierzu ausführlicher Punkt B 2.3*

### **Neues Projekt "Tami-Oelfken-Grundschule, Neugestaltung der Außenanlagen / des Schulhofes"**

*Träger*

Stadtgemeinde Bremen

*Ausgangslage/ Problemstellung*

Das in zentraler Lage des Quartiers liegende Schulgebäude wurde in den letzten Jahren umfassend saniert; die Außenanlagen waren jedoch weiterhin veraltet und nicht mehr zeitgemäß.

*Projektbeschreibung*

Der Schulhof (Kleinspielfeld und weitläufige Rasenflächen) wurden zum Teil neu angelegt und mit neuen Spielgeräten bestückt. Die Zuwegung zum Gebäude und der anliegende Parkplatz wurden neu angelegt und bepflanzt.

*Zielstellung, erwartete Wirkungen des Projektes*

Verbesserung des Images der Schule durch attraktive Spielmöglichkeiten, Öffnung des Schulhofes als Kinderspielplatz in den Nachmittagsstunden.

*Akteure*

Stadtgemeinde Bremen, Lehrer und Kinder der Schule

*Gesamtkosten*

125.000,- €

*Finanzierung und Förderung*

Stadtgemeinde Bremen, Bildungsressort

Soziale Stadt: 90.000,- €

*Umsetzungszeitraum*

2009 - 2010

*Siehe hierzu ausführlicher Punkt B 2.3*

**Die Projekte**

- „Schulzentrum Lehmhorster Straße, Schulhofgestaltung und Raum der Stille“
- „Integrierte Schule Sandwehen, Raum der Stille“
- „Grundschule Pürschweg, Neugestaltung des Schulhofes“

wurden bereits in 2006 umgesetzt und aus Mitteln des Programms *Soziale Stadt* gefördert (siehe hierzu auch Punkt B 3).



2.2 Leitprojekt  
*Ein Grünes Band für Lüssum*

**Ausgangslage im Jahre 2005 / 2006**

Nach Abriss der Punkthochhäuser und vor Bau-  
 beginn der B 74 präsentierte sich die Fläche wie  
 folgt:



Bestandssituation im Jahre 2006



### Das erste Konzept

Die unter dem Motto *Ein grünes Band für Lüssum* stehende Maßnahme ist ein Leitprojekt für das Stadtumbaugebiet Lüssum-Bockhorn, da es innerhalb eines definierten Stadtraumes verschiedene Maßnahmen zusammenfasst und deren Effekte bündelt. In Folge des Abrisses von fünf Punkthochhäusern der GEWOBA im Bereich Lüssumer Ring / Am Fillerkamp haben sich Möglichkeiten ergeben, den Struktur- und Imagewandel des Gebietes einzuleiten. Die Grundstückseigentümerin (GEWOBA) und das Bauamt Bremen-Nord hatten sich daher für ein Freiraumkonzept ausgesprochen. Das Parallelverfahren wurde im November 2006 mit dem Votum der Jury abgeschlossen: das Landschafts- und Stadtplanungsbüro Spalink-Sievers (Hannover) ist mit der weiteren Bearbeitung seines Konzeptes zu beauftragen. Die Jury hebt die konsequente Umsetzung des Mottos *Ein grünes Band für Lüssum* hervor, in dem die Freiräume deutlich herausgearbeitet und neu geordnet werden.

Nördlich der B 74 gibt es innerhalb des öffentlichen Grünzuges eine Abfolge unterschiedlicher Funktionsbereiche:

ein Spielplatz, eine multifunktional nutzbare Wiese und ein Ballspielfeld bieten für Kinder und Jugendliche attraktive Angebote für eine aktive Freizeitgestaltung. Eingefasst wird der Grünzug durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Lüssumer Ring / Am Fillerkamp sowie durch eine ergänzende Neubebauung mit Einfamilienhäusern. Südlich der B 74 entsteht ebenfalls ein neuer Grünzug, der als naturnah gestaltete Zone jedoch keine Nutzungsangebote vorsieht und vorrangig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Straßenbaumaßnahme dient.

Ein Netz aus Rad- und Gehwegen bindet den Grünzug an die angrenzenden Wohnquartiere an und stellt sichere fußläufige Verbindungen mit dem Kindertagesheim, dem Spielhaus, dem Jugendheim, der Grundschule und dem Haus der Zukunft her. Die am nördlichen und südlichen Rand des Grünzuges neu errichteten Fußgängerbrücken über die in Tieflage geführte B 74 sichern nicht nur die bestehenden Wegebeziehungen zwischen den Ortsteilen Lüssum und Rönnebeck, sondern ermöglichen auch eine Verknüpfung beider Grünzonen über ein Rundwegenetz miteinander.

### Planungs- und Abstimmungsprozess

Die Arbeit der folgenden Jahre war durch eine Vielzahl an Abstimmungen bestimmt, die sich auch auf den weiter zu qualifizierenden Entwurf *Grünes Band Lüssum* auswirkten - hier die Wichtigsten in der Zusammenfassung:

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Konzeption und Entwurf der Stadt- und Freiraumplanung für das *Grüne Band Lüssum* mussten auch das bereits planfestgestellte Bauvorhaben *Bundesstraße B 74-Neu* des Bundes berücksichtigen. In enger Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr wurden die erforderlichen

Entwurf des Büros Spalink-Sievers (November 2006)



Ausgleichsmaßnahmen sowie die wiederherzustellenden Wegebeziehungen in das *Grüne Band* integriert. Auch bei der Umsetzung und Finanzierung ist eine für alle Beteiligten wirtschaftliche und dem Freiraumkonzept entsprechende Regelung gefunden worden. So konnten in der öffentlichen Grünfläche nicht nur einzelne Bäume und der Weg entlang der B 74 aus der Verkehrsbaumaßnahme finanziert werden, sondern auch die Anlage einer Streuobstwiese, die zuvor nicht geplant war, jetzt jedoch eine Bereicherung für die Natur und für die Kinder der Tami-Oelfken-Schule darstellt, die hierfür eine Patenschaft übernommen haben – Landschaftspflege und Pädagogik gehen hier eine Symbiose ein, die auch einen Beitrag zur Identifizierung und Imageaufwertung des Gebietes leistet.

#### Wegeführung im Bereich des Spielhauses

Im September 2008 widersprachen der Nachbarschaftsverein sowie eine lokale Bürgerinitiative der geplanten Wegeführung im Bereich des Spielhauses Lüssumer Heide. In den folgenden Monaten wurden mehrere Alternativen zur Wegeführung erarbeitet und abgewogen. Neben den Mitgliedern der Stadtteilgruppe waren auch Vertreter der Ortspolitik sowie der Bauausschuss Blumenthal in die Thematik eingebunden. Im Oktober 2009 fasste sich der Ortsbeirat Blumenthal im Rahmen der Trägerbeteiligung mit dem Entwurf des Bebauungsplan 1287 und stimmte der ursprünglich vorgesehenen Wegeführung im Grundsatz zu, bat jedoch um größtmögliche Flächen für das Spielhaus und eine Abgrenzung zu dem Weg. Eine diesem Hinweis entsprechende Planung wurde dann auch so umgesetzt.

#### Öffentliche Spielfläche im Grünen Band

Für den Bereich der neuen öffentlichen Spielfläche wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Spalink-Sievers verschiedene Entwurfsvarianten skizziert.

Hierbei sind Anregungen aus dem Kinder- und Jugendforum, das der Präventionsrat gemein-



sam mit dem Sozialzentrum durchgeführt hat, eingeflossen. Die Zusicherung des Sozialressorts für die fachliche Notwendigkeit einer solchen Spielfläche im öffentlichen Grün wurde im Oktober 2009 gegeben; die Unterhaltungskosten des Familienspielplatzes werden für die nächsten 10 Jahre durch die BBG / BREMISCHE übernommen. Nach einer abschließenden Beteiligung der BürgerInnen unter Mitwirkung von Kindern / Jugendlichen erfolgte die Ausführungsplanung und die Ausschreibung der Baumaßnahme Ende 2009 / Anfang 2010.

#### Ankauf der öffentlichen Flächen

Die Stadtgemeinde Bremen hat von der GEWOBA eine Fläche von rund 14.838 m<sup>2</sup> für die Anlage der öffentlichen Grünfläche im Sommer 2010 erworben. Zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Baus der B 74 hat das ASV im Auftrag des Bundes eine Fläche von rund 7.160 m<sup>2</sup> von der GEWOBA angekauft. Damit waren die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Maßnahme geschaffen.



**Die Baumaßnahme**

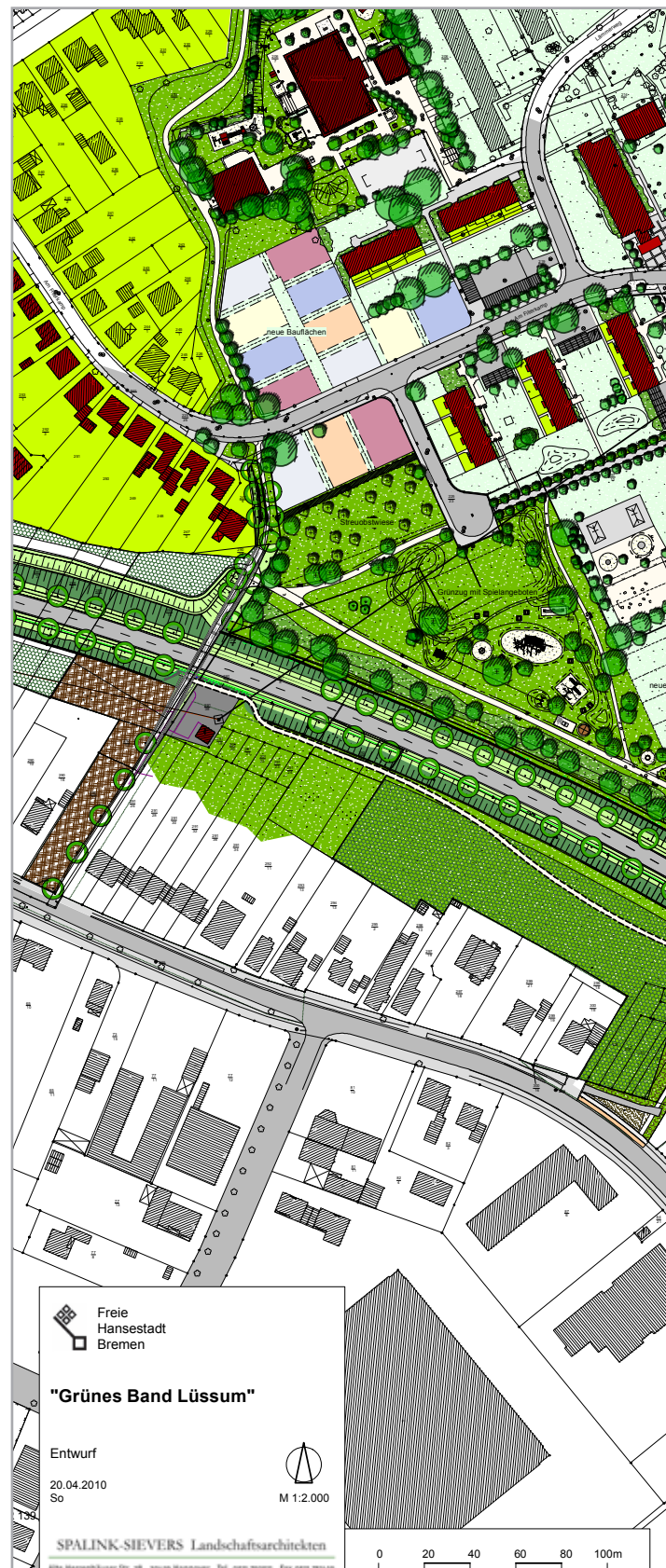
Im April 2010 wurden die Garten- und Landschaftsbauarbeiten aufgenommen; am 04. Mai 2010 wurde in Anwesenheit des damaligen Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Dr. Loske, und Vertretern der Wohnungsunternehmen sowie im Beisein zahlreicher Kinder und BewohnerInnen der Baubeginn offiziell und feierlich begangen.

Nach Herrichtung der Fläche (u.a. Müllbeseitigung, Abschieben des Oberbodens, Beseitigung der in den letzten Jahren gewachsenen Spontanvegetation) erfolgten die Erdarbeiten zur Modellierung des zukünftigen Grünzuges (u.a. für die Anlage der BMX-Strecke auf einem begrünten Erdwall); dem folgten die Vorbereitung des Bodens für Rasen und Neupflanzungen und die Anlage der Wege.

Kinder und Jugendliche bastelten eine Vielzahl unterschiedlicher "Vogelscheuchen"; sie waren damit auch in das Baugeschehen eingebunden und die bunten Objekte verscheuchten nicht nur die Vögel, sondern belebten auch das Bild der Baustelle.



Entwurf des Büros Spalink-Sievers (April 2010)









Im Mai 2010 begannen die Arbeiten an dem Familienspielplatz – Montage der Kletterstruktur, Aufstellung diverser Spielgeräte für Kinder und Jugendliche, Steinmetzarbeiten an den im Grünzug aufgestellten Natursteinplastiken sowie an dem Pavillon.

Bei der Gestaltung und Ausführung der Arbeiten sind Jugendliche frühzeitig eingebunden worden und haben diese Arbeiten unter fachkundiger Anleitung dann auch umgesetzt. Nachdem das Mobiliar aufgestellt war, konnte nach fünf Monaten Bauzeit der Familienspielplatz eingeweiht werden; dieses Ereignis wurde durch ein kleines Fest mit Darbietungen der Schulen und Kindergärten begleitet. Im Herbst 2010 sowie im Frühjahr 2011 erfolgten weitere Pflanzarbeiten.

Für das *Grüne Band* mit eingebettetem Familienspielplatz wurden rund 2.500 m<sup>3</sup> Erdboden bewegt, 13.000 m<sup>2</sup> neue Rasenfläche gesät / verlegt und 1.600 m neue Wege angelegt. Neu gepflanzt wurden 760 Gehölze und 87 Bäume. Die Planungs- und Baukosten liegen momentan bei rund 679 T-EUR (ohne Grunderwerbskosten).

## 2.3 Im Zusammenhang mit dem *Grünen Band* stehende Vorhaben

Eine Ergänzung zu dem Familienspielplatz bietet der öffentliche Kinderspielplatz am Spielhaus Lüssumer Heide. Die Initiativberatung im Amt für Soziale Dienste beauftragte im November 2008 das Landschaftsplanungsbüro Büro Spalink-Sievers (Hannover) mit der Planung des öffentlichen Spielplatzes.

Der vor allem von den Kindern des Spielhauses genutzte Bereich bedurfte einer umfassenden Erneuerung der maroden Spielgeräte, neuer Spielelemente sowie einer Pflege der Außenanlagen. Die lokale Stadtteilgruppe, die Spielhausbetreuer und Kinder wurden bei der Auswahl der neuen Spielgeräte und bei der Gestaltung in die Planungen einbezogen; auch bei der Umsetzung wurde den Fachfirmen durch Kinder zur Hand gegangen. Im Zuge dessen wurde die zum Weg / zur Lärmschutzwand orientierte Freifläche des Spielhauses für die "ganz Kleinen" neu hergerichtet (Heckenpflanzung, Zaunanlage und Kleinkindspielbereich) – heute ein beliebter Platz für die Väter und Mütter. Stadtgemeinde und BBG haben hier zusammen rund 172 T-EUR investiert. Das Sozialressort als Unterhaltungsträger hat im Oktober 2009 die angemessene Unterhaltungsqualität zugesichert.





Die unmittelbare Nachbarschaft des Grünen Bandes zur Tami-Oelfken-Grundschule schafft die räumlichen Voraussetzungen für ein weiteres Angebot zur Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen. Mit der Umgestaltung des Schulhofes konnte nicht nur für die Schüler ein mit Spielgeräten, Kleinspielfeld und Rasenfläche neu gestalteter Schulhof angelegt, sondern auch ein in den Nachmittagsstunden geöffneter Bereich für die Kinder des Quartiers zugänglich gemacht werden. Mit dem damit einhergehenden Umbau des Zugangsbereiches von der Straße zum Schulgebäude sind Funktion und Gestaltung erheblich verbessert worden.

Schulhof und Familienspielplatz sind jetzt über einen beidseitig mit blühenden Bäumen gesäumten Fußweg direkt miteinander verbunden. Die in drei Bauabschnitten umgesetzte Maßnahme hat einen Gesamtinvest in Höhe von rund 287 T-EUR, von denen 70 T-EUR aus Mitteln der Sozialen Stadt und 20 T-EUR von der BBG / BREMISCHE bereitgestellt wurden.

### 3. Projekte der Programme *WiN* und *Soziale Stadt*

Über die im PPP-Vertrag festgelegten und umgesetzten Maßnahmen hinausgehend sind aus den Programmen *WiN* – *Wohnen in Nachbarschaften* und *Soziale Stadt* eine Vielzahl an Projekten gefördert worden.

In den Jahren 2005 bis Mitte 2011 sind aus dem Bremer Programm *WiN* 1.172 T-EUR an Zuschüssen gezahlt worden, die städtische und private Träger von Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten in ihrem sozialen Engagement vor Ort unterstützen. Hierzu zählen u.a. (Auswahl an Maßnahmen über 10 T-EUR Zuschuss):

- Schlichten in Nachbarschaften
- Integrations- und Präventionsprojekt mit jugendlichen MigrantInnen
- Soziokultur fördert das Zusammenleben
- BewohnerInnenaktivierung – Gemeinwesenarbeit – Biografiearbeit mit älteren Menschen
- "Clean und Fair – Bewusst in die Zukunft", Streetwork für Lüssum-Bockhorn
- SWIMMY – Frühe Elternberatung Lüssum-Bockhorn
- donnerstagsFORUM
- "Tu was – Du hast die Wahl", vom Umgang miteinander
- Wiedergutmachung statt Strafe - Präventionsprojekt

Im gleichen Zeitraum sind aus dem Bund-Länder-Programm *Soziale Stadt* Zuschüsse in Höhe von rund 724 T-EUR für Maßnahmen / Projekte eingesetzt worden, die nicht im Zeit- / Maßnahmenplan der aufgeführt sind, aber dennoch einen weiteren Beitrag zur Entwicklung des Ortsteils geleistet haben (Maßnahmenauswahl):

- Umgestaltung Bolzplatz Lüssumer Turnverein
- Schulzentrum Lehmhorster Straße, Hallenkletterwand
- Schulzentrum Lehmhorster Straße, Marktplätze in der Schule
- Schule am Pürschweg, Schulhofgestaltung

- Jugendfreizeitheim Lüssum, Gestaltung der Außenanlagen
- Schule In den Sandwehen, Bau eines Amphitheaters
- Schule In den Sandwehen, Teichprojekt
- Kinder- und Familienzentrum Fillerkamp, Neugestaltung Außengelände



## C DIE BILANZ

Blickt man auf das letzte Jahrzehnt zurück, so sind nahezu alle im *Quartierserneuerungskonzept 2004* und im *Handlungskonzept 2006* vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt worden.

### 1. Maßnahmen außerhalb des PPP-Vertrages

Die im *Handlungskonzept 2006* noch in Planung befindlichen Verkehrsprojekte sind fertig gestellt: die Bahnstrecke Farge – Vegesack ist seit Dezember 2007 in Betrieb, die Verlängerung der A 279 als B 74 bis nach Farge wurde im Dezember 2009 dem Verkehr übergeben und die Streckenführung der Stadtbuslinien zum Bahnhof Blumenthal sind verändert worden. Damit ist eine Verbesserung der Anbindung an die Gesamtstadt und an die nordbremischen Wirtschafts-, Versorgungs- und Kulturzentren eingetreten, deren Auswirkungen auf die Entwicklung im Stadtumbaugebiet jedoch aktuell nicht erfasst wurden. Für eine positive Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes durch eine Reaktivierung der gewerblichen Nutzung des Areals der Bremer Wollkämmerei laufen derzeit noch die abschliessenden Planungen und Vorbereitungen zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen.

Mit der Verbesserung von Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche wurde zum Teil schon vor Abschluss des *Handlungskonzeptes 2006* begonnen: die Spielflächen des städtischen und des kirchlichen Kindertagesheimes, der Spielplatz beim Familienzentrum Bockhorn, ein neues Ballspielfeld am Jugendclub Lüssum und hausnahe Spielbereiche konnten dann zeitnah abgeschlossen werden.

Bereits vor Abschluss des *Handlungskonzeptes 2006* haben Wohnungsunternehmen und zahlreiche Träger sozialer Maßnahmen Projekte initiiert, die ein friedliches soziales Miteinander, die Integration der verschiedenen sozialen und kulturellen Gruppen förderten und interkulturelle Kontakte

ermöglichten: so z.B. das "donnerstagsFORUM" des DRK-Bremen (WiN-Projekt) oder das "Backhaus" unter Betreuung des *Haus der Zukunft* (Projekt Soziale Stadt). Spezielle Programme für MigrantInnen wie z.B. Sprachkurse oder das "Musikensemble" haben die Vermittlungsfähigkeit am Arbeitsmarkt gestärkt. Für türkische Familien wurde eine Erziehungsberatungsstelle eingerichtet, die in Fragen der Entwicklung und Erziehung von Kindern und Jugendlichen Unterstützung bietet. Zwei durch das Programm WiN geförderte Projekte zur Gewaltprävention richten sich speziell an gewaltbereite jugendliche Ausländer (Träger sind Caritas und Bremer Integrationshilfe BRIGG); auch das WiN-geförderte Projekt "Schlichten in Nachbarschaften" bemüht sich um Mediation und Konfliktvermeidung in allen Altersgruppen. Alle BewohnerInnen können sich bei einem Mittagstisch im *Haus der Zukunft* treffen. Maßnahmen für Kinder sind nicht nur die Verbesserung öffentlicher Spielplätze, sondern auch ein Angebot für Familien in dem 2003 mit "Impuls-geldern" (Programm *Impulse für lebenswerte Städte*) und aus Mitteln der Stiftung *Wohnliche Stadt* erbauten Familienzentrum in Bockhorn.

Die noch im Jahre 2003 festgestellten Probleme in den Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind bereits in den Jahren vor 2006 durch ein Programm engagierter Projekte und Aufwertungsmaßnahmen aktiv angegangen worden und führten zu einer Qualitätsverbesserung der Einrichtungen und ihres Images. Außerschulische Freizeit- und Betreuungsangebote, die Sanierung und Umgestaltung von Schulhöfen, die Gründung von "Schülerfirmen" oder ein interkulturelles Elternprojekt in Zusammenarbeit mit einer türkischen Psychologin förderten nicht nur das Interesse der Schüler an ihrer Schule, sondern auch den sozialen Zusammenhalt untereinander. Weitere Maßnahmen sind in diesem Bereich auch nach 2006 initiiert und umgesetzt worden.

Zur Verbesserung des Gebietsimages bzw. einzelner Teilbereiche sind durch die GEWOSIE bereits vor 2006 erste PR-Maßnahmen initiiert worden,

die u.a. regelmäßige Berichterstattungen und die Präsentation auf regionalen Immobilienmessen umfassten. Des Weiteren sind Kontaktbereichsbeamte einer Polizeistation in einer Erdgeschosswohnung (Lüssumer Heide) präsent, um gegen die Jugendkriminalität vorzugehen und das Sicherheitsempfinden im Quartier zu erhöhen.

Einen Service der besonderen Art bietet die GEWOBA im Gebäude Lüssumer Ring 57 an: eine komfortabel eingerichtete Gästewohnung, die von Freunden / Verwandten der Mieter für 35,- € pro Nacht gemietet werden kann. Mit bis zu fünf Personen kann man dort Quartier beziehen und sich in der komplett ausgestatteten Küche selbst verpflegen.

## 2. Maßnahmen des PPP-Vertrages

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass viereinhalb Jahre nach Abschluss des PPP-Vertrages

- die quantitative Anpassung des Wohnungsbestandes vollumfänglich durchgeführt wurde.
- die qualitative Verbesserung des Wohnungsangebotes durch eine Modernisierung / einen Umbau des Wohnungsbestandes erreicht wurde und insbesondere bei den Unternehmen GEWOBA, GEWOSIE und BBG / BREMI-SCHE zu einer Stabilisierung der Mieterschaft und zu einer erhöhten Wohnzufriedenheit geführt haben.
- die flankierenden Maßnahmen einen wesentlichen Beitrag zur Einbindung und Information der Bewohnerschaft geleistet und deren Identifikation mit ihrem Wohnquartier erhöht haben. Durch eine verbesserte Kommunikation zwischen Wohnungsverwaltungen und Mieterschaft konnte man Problemen und Konflikten schon im Vorfeld aktiv begegnen. Auch die seit 2007 jährlich stattfindenden Stadtteilstunden befördern das Kennenlernen und das Verständnis füreinander und sind zu einem wichtigen Bestandteil des "öffentlichen Lebens" in Lüssum-Bockhorn geworden.
- die öffentlichen Maßnahmen gerade im Hin-

blick auf die umfassende Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Anlage eines öffentlichen Grünzuges mit Familienspielplatz (*Grünes Band Lüssum*), die Sanierung von zwei weiteren Spielplätzen, die Umgestaltung der Außenanlagen einer Grundschule sowie durch die Anlage öffentlicher PKW-Stellplätze zu einer erheblichen Verbesserung des Angebotes und des öffentlichen Raumes beigetragen haben. Mit der Förderung der Umbaumaßnahmen im Freibad Blumenthal konnte ein von den BürgerInnen des Stadtteiles geforderter Erhalt dieser Freizeit- und Sporteinrichtung gesichert werden.

## 3. Kosten und Finanzierung

siehe Anhang Projektübersicht

#### 4. Das PPP-Verfahren

Von März 2007 bis Juli 2011 fanden 16 Steuerungsrounds statt. Unter der Leitung des Referates 72 haben Vertreter der Wohnungsunternehmen sowie des Bauamtes Bremen-Nord, des Amtes für Soziale Dienste und bei Bedarf zugeladener Fachleute das Gesamtvorhaben und dessen Projekte gesteuert. Neben dem Informationsaustausch zu den jeweiligen Sachständen (Aktualisierung des Zeit- / Maßnahmenplanes) wurden auch die Aufnahme weiterer Maßnahmen entschieden, Fachplanungen beurteilt und Lösungen zur Bewältigung einzelner Konflikte entwickelt. Die Kommunikation zwischen Verwaltung und Wohnungsunternehmen hat sehr zum Verständnis des jeweiligen Partners und seiner Position beigetragen und beförderte die konstruktiv-koooperative Zusammenarbeit im Sinne der Vertragsziele.

Ab Mitte 2008 beendete die GEWOSIE ihre kontinuierliche Teilnahme an der Steuerungsrunde. Nicht zuletzt aufgrund ihres hohen Anteils am Wohnungsbestand in dem besonders problematischen Bereich Lüssum-Bockhorn West waren die Vertreter der GEWOBA und der BBG / BREMISCHE stets in den Prozess eingebunden und gewährleisteten einen kontinuierlichen Austausch untereinander und mit der Verwaltung. Die ESPABAU hat zwar den ideellen Gedanken der Kooperation mitgetragen und wurde auch stets über die aktuellen Entwicklungen informiert, hat aber aufgrund ihres relativ kleinen Wohnungsbestandes und der sie nicht unmittelbar tangierenden Probleme an den Sitzungen nicht kontinuierlich teilgenommen.

#### 5. Bilanz der Indikatoren

##### 5.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur <sup>5</sup>

###### Bevölkerung

In den Jahren 2001 bis 2009 ging die Bevölkerung im Stadtumbaugebiet von 15.172 Ew. auf 13.997 Ew. zurück – dies entspricht einem Rückgang von rund 8 % (Bremer Stadtgebiet Zuwachs in Höhe von rund 1 %). Der Bevölkerungsrückgang in den 90er Jahren setzte sich in vergleichbarer Größenordnung fort. Räumlicher Schwerpunkt war auch hier der Teilbereich West, in dem ein Rückgang von immer noch 13 % zu verzeichnen war. Der Verlust durch Fortzüge über die Grenzen des Ortsteiles Lüssum-Bockhorn hinaus konnte auch in den Jahren 2003 bis 2010 nicht gestoppt werden; der negative Saldo ging jedoch von -157 Personen (2003) auf -92 (2010) zurück und entspricht nicht mehr den sehr hohen Werten der 90er Jahre.

Merkmal	Stadtumbaugebiet Gesamt	Lüssum-Bockhorn Ortsteil	Lüssum-Bockhorn Teilbereich West	Lüssum-Bockhorn Teilbereich Mitte	Stadtgemeinde Bremen
<b>Bevölkerung (2001 - 2009)</b>					
Anteil unter 18 Jahren	↘	↘	↓	→ +	↘
Anteil 18 bis unter 25 Jahren	→ +	↗	↗	↗	→
Anteil 25 bis unter 65 Jahren	→ -	↘	↘	↓	↘
Anteil ab 65 Jahren	↗	↑	↑!	↗	↗

###### Altersaufbau

In den Jahren 2001 bis 2009 ist der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung leicht zurück gegangen und hat sich dem gesamtstädtischen Niveau genähert (16,6 % zu 15,1 % in der Stadtgemeinde). Die Altersgruppe der 25- bis

<sup>5</sup> Diese und alle weiteren aufgeführten Indikatoren sind eigene Zusammenstellungen / Zusammenfassungen auf Basis der im Internet bereitgestellten Daten des Statistischen Landesamtes Bremen, "Daten Baublöcke Stadtteil Blumenthal" sowie der "Datenblätter 182-61 und 255-60", Juli 2011

unter 65-Jährigen ist nahezu konstant geblieben (54 %) und entspricht damit dem gesamtstädtischen Niveau. Einen leichten Zuwachs hat es bei den über 65-Jährigen gegeben – plus 2% auf rund 21 %; damit Bremer Durchschnitt. Auch hier sind

im Teilbereich West die größten Veränderungen zu verzeichnen: ein Rückgang der unter 18-Jährigen in Höhe von 5% und ein deutlicher Zuwachs des Anteils der älteren Bevölkerung (nahezu + 6%).

### AusländerInnen und MigrantInnen

Merkmal	Stadtumbaugebiet Gesamt	Lüssum-Bockhorn Ortsteil	Lüssum-Bockhorn Teilbereich West	Lüssum-Bockhorn Teilbereich Mitte	Stadtgemeinde Bremen
<b>Migrationshintergrund (2005 - 2009)</b>					
Anteil an der Gesamtbevölkerung	→ +	→ +	→ -	↗	↗
Anteil an den unter 18-jährigen	↑	↑	↑	→ +	↑
Anteil der ausländischen Bevölkerung	→ -	↘	↘	→ +	→ -

In den Jahren 2005 bis 2009 blieb der Anteil der Bevölkerung mit einem Migrationshintergrund auf gleich hohem Niveau (28 %); einen starken Anstieg von 37 % auf 41 % gab es bei den unter 18-Jährigen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung blieb von 2001 bis 2009 etwa gleich hoch (im Schnitt um die 11 %). Auch hier gab es erhebliche räumliche Unterschiede: im Teilbereich West hatte jede zweite Bewohnerin / jeder zweite Bewohner einen Migrationshintergrund – konstanter Wert bis 2009. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung sank hier von 2001 bis 2009 um 3%-Punkte auf 23 %.

### SGB II-Empfänger

In den Jahren 2005 bis 2009 ging der Anteil von Bedarfsgemeinschaften an den Privathaushalten die Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB II be-

zogen haben auf rund 19 % zurück (- 3%); mit rund 23 % nahezu gleich hoch geblieben ist der Anteil der Hilfebedürftigen (SGB II) an den unter 65-Jährigen. Leicht rückläufig aber mit rund 17 % (2009) und damit 2% über städtischem Durchschnitt ist der Anteil der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen (SGB II) an den 15- bis unter 65-Jährigen. Sehr stark zurück gegangen ist er bei den Ausländern in der gleichen Altersgruppe – von 44 % auf 38 % in 2009.

Besonders positiv stellt sich die Situation in den Teilbereichen West und Mitte dar – hier sind Rückgänge in allen o.g. Bezugsgruppen zu verzeichnen: bei den Bedarfsgemeinschaften um rund -5 % (27 % in 2009), bei den Hilfebedürftigen unter 65-Jahren um ca. -4% (32 % in 2009) und bei den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen um ca. -2% (29 % in 2009).

Merkmal	Stadtumbaugebiet Gesamt	Lüssum-Bockhorn Ortsteil	Lüssum-Bockhorn Teilbereich West	Lüssum-Bockhorn Teilbereich Mitte	Stadtgemeinde Bremen
<b>Sozialwesen (2005 - 2009)</b>					
Anteil SGB II Bedarfsgemeinschaften an den Privathaushalten	↘	↘	↘!	↘	↘
Anteil SGB II Hilfebedürftiger unter 65 Jahren	→ -	↘	↘	↘	→ -
Anteil SGB II Hilfebedürftiger unter 18 Jahren	→ -	↘	↘	↘!	→ -
Anteil erwerbsfähiger SGB II Hilfebedürftiger von 15 bis unter 65 Jahren	↘	↘	↘	↘	→ -
Anteil SGB II Hilfebedürftiger an den Ausländern (15 - 65 Jahren)	↘!	→ +	↑!	↘!	↗



**Erwerbstätige und Arbeitslose**

Eine sehr positive Entwicklung im Ortsteil Lüssum-Bockhorn vollzog sich bei der Erwerbstätigkeit: der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an der Bevölkerung im Alter von 25 bis unter 65 Jahren stieg von 46,4 % (2002) auf 49,1 % (2009); damit ist das gesamtstädtische Niveau (50,5 % in 2009) fast erreicht, das nur gering anstieg. Die Arbeitslosigkeit blieb in den letzten Jahren nahezu konstant und lag in 2009 mit rund 21 % der Arbeitslosen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei einem ähnlichen Wert wie 2002. Diese Entwicklung entspricht der in der Gesamtstadt (15 % in 2002 und 2009).

Die Zahl der Arbeitslosen stagniert seit 2007 bei rund 885 Personen / Jahr und ist gegenüber 2003 (986 Personen) leicht zurück gegangen; dem steht ein Anstieg der Langzeitarbeitslosen

um rund 40 Personen in den letzten drei Jahren entgegen (417 Personen in 2010). Im Bereich "West" stellt sich die positive Entwicklung leider nicht dar: mit 25 % Arbeitslosen (innerhalb einzelner Baublöcke bis zu 50 %) ist die Situation im Vergleich mit 2003 nahezu unverändert angespannt.

Merkmal	Stadtumbaugebiet Gesamt	Lüssum-Bockhorn Ortsteil	Lüssum-Bockhorn Teilbereich West	Lüssum-Bockhorn Teilbereich Mitte	Stadtgemeinde Bremen
<b>Beschäftigung (2002 - 2009)</b>					
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter a.d. Bevölkerung im Alter von 25 bis unter 65 Jahren	k.a.	↑	k.a.	k.a.	↗
Anteil der Arbeitslosen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	k.a.	→	k.a.	k.a.	→

**Haushalte**

Zur Entwicklung der Haushalte: im Jahre 1987 gab es in den Grenzen des Stadtumbaugebietes 6.667 Privathaushalte, die bis 2005 auf 6.912 Haushalte anstieg; bis zum Jahr 2009 verringerte sich deren Anzahl auf 6.852 Haushalte. Zwischen 2005 und 2009 nahm der Anteil der Einpersonenhaushalte von 40 % auf 43 % zu; damit liegt das Gebiet aber immer noch 9 % unterhalb des Bremer Durchschnitts (52 %). Die Zahl der Personen pro Haushalt blieb mit 2,0 Personen (2009) nahezu konstant.

Der Rückgang des Anteils der Haushalte mit Kindern von 21 % auf 18 % ist jedoch dreimal höher als die Entwicklung in der Gesamtstadt (-1 %-Punkt). In den Teilbereichen West und Mitte liegt der Rückgang der Haushalte bei rund 3 %

bei einem gleichzeitigen Anstieg des Anteils der Einpersonenhaushalte um 4 % auf 42 % (2009).

Merkmal	Stadtumbaugebiet Gesamt	Lüssum-Bockhorn Ortsteil	Lüssum-Bockhorn Teilbereich West	Lüssum-Bockhorn Teilbereich Mitte	Stadtgemeinde Bremen
<b>Haushalte (2005 - 2009)</b>					
Anteil Einpersonenhaushalte	↑	↑	↑!	↗	↗
Haushaltsgröße	→ -	→ -	→ -	→	→
Anteil Haushalte mit Kindern	↘	↘	↘	→ -	→ -

Erläuterung der Tabellensymbole

Stark gestiegen (= 3 %-Punkte)	↑	Gestiegen (>1 bis 3 %-Punkte)	↗
Nahezu konstant (+/- 1 %-Punkt)	→	Gesunken (= -1 bis -3 %-Punkte)	↘
Stark gesunken (= -3 %-Punkte)	↘	Extreme Abweichung (+/- 5 %-Punkte)	!

## 5.2 Wohnungsmarkt

Ende 2002 wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes 6.233 Wohneinheiten (WE) erfasst, von denen 60 % Mehrfamilienhäusern zuzuordnen waren. Rund 2.800 WE waren im Besitz der vier Wohnungsunternehmen (GEWOBA; GEWOSIE, BBG / BREMISCHE) – dies entspricht 75 % des Bestandes an Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Lüssum-Bockhorn. Der Wohnungsbestand dieser Unternehmen ist zu 70 % in den 60er Jahren errichtet worden – Grundriss, Wohnungsgröße und Ausstattung entsprachen zu Beginn des 21. Jh. noch dem damaligen Standard.

Die Wohnungsstruktur wird i.W. durch Drei- (60 %) und Zweizimmerwohnungen (30 %) geprägt; rund 80% des Bestandes dieser Unternehmen haben Größen zwischen 40 und 70 m<sup>2</sup>.

Zum Stichtag im Jahre 2003 standen im Ortsteil Lüssum-Bockhorn 271 Einheiten leer (= 9,7 % des Bestandes der o.g. Wohnungsunternehmen). Während der Bereich Mitte kaum betroffen war, konzentrierten sich im Bereich West mit 192 WE die meisten Leerstände – dies entsprach einer Quote von 20 % des dortigen Bestandes.

Vermietungsprobleme gab es, zum Teil bedingt durch die Mieterstruktur, bei großzügig geschnittenen Wohnungen (25 % der 70 bis 100 m<sup>2</sup> großen Wohnungen stehen leer). Die durchschnittliche Leerstandsdauer lag bei 1,5 Jahren; im Bereich West standen Wohnungen im Schnitt bis zu zwei Jahre und länger leer.

Innerhalb des Ortsteiles Lüssum-Bockhorn nahm die Anzahl der Wohngebäude von 2.541 (2002) auf 2.599 (2010) um 58 Gebäude zu. Die Zahl der Wohnungen verringerte sich jedoch innerhalb des gleichen Zeitraumes von 6.233 um 365 auf 5.868 Wohneinheiten (- 6 %). Während Gebäude mit einer und zwei Wohnungen einen Zuwachs von 70 WE haben (Ein- / Zweifamilienhäuser), ist die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen von 3.724 (2002) auf 3.289 (2010) um 435 WE zurück gegangen.

Bei den Zu- und Abgängen wurden zwischen

2002 und 2010 75 Gebäude neu errichtet und 11 Gebäude abgerissen; dadurch entstanden 144 neue Wohnungen und 453 WE wurden vom Markt genommen. Insbesondere die Abrisse in den Jahren 2004 (-193 WE) und 2006 (-128 WE) trugen hier zu einer erheblichen Bestandsreduzierung bei. Der Zuwachs erfolgte im Wesentlichen durch Neubauten im Ein- / Zweifamilienhaussektor.

## 5.3 Fazit aus der Indikatorenbilanz

Im Sommer 2011 kann, ausgehend von den Daten der Jahre 2009 und 2010, folgende Bilanz gezogen werden:

1. Die Bevölkerungszahl innerhalb des Stadtumbaugebietes blieb auch in den vergangenen Jahren nicht stabil. Während die Gesamtstadt einen leichten Zugewinn hat, liegt der Rückgang im Stadtumbaugebiet immer noch bei 8 %, im Bereich West bei 13 %.
2. Der Altersaufbau im Stadtumbaugebiet gleicht sich sukzessive dem gesamtstädtischen Durchschnitt an – leichter Rückgang der Jüngeren und leichter Anstieg der Älteren; auch hier zum Teil extreme Abweichungen im Bereich West bei den unter 18-Jährigen (deutlicher Rückgang) und bei den über 65-Jährigen (sehr deutlicher Anstieg).
3. Der Anteil der Bevölkerung mit einem Migrationshintergrund ist auf gleich hohem Niveau geblieben (28 %); bei den unter 18-Jährigen haben fast 40 % einen Migrationshintergrund. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung von 11 % ist nahezu konstant geblieben. Auch hier gibt es lokal erhebliche Unterschiede: im Bereich West hat jede zweite Person einen Migrationshintergrund, 23 % sind AusländerInnen.
4. Der Anteil der Menschen / Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II beziehen ist, wenn auch auf hohem Niveau (ca. 6- bis 13 % über dem Bremer Durch-

schnitt) konstant bis rückläufig; besonders stark gesunken ist er bei den Bedarfsgemeinschaften und bei der ausländischen Bevölkerung – diese positive Entwicklung ist ausgeprägter als im Stadtgebiet. Einen sehr starken Rückgang der Leistungsempfänger verzeichnet der Bezirk West (Ausnahme: Anstieg bei den ausländischen Beziehern).

5. Eine sehr positive Entwicklung nahm die Erwerbstätigkeit, die in 2009 nahezu das gesamtstädtische Niveau erreicht hat. Dennoch blieb die Arbeitslosenquote im Jahre 2009 mit 21 % auf dem Niveau zu Beginn des Jahrzehnts. Gerade in diesem Punkt hebt sich der Bezirk West besonders negativ hervor: einige Baublöcke liegen hier bei bis zu 50 %.
6. Die Zahl der Haushalte ist zurückgegangen, gleichzeitig erhöhte sich der Anteil der Einpersonenhaushalte auf 43 %, liegt damit jedoch noch immer weit unterhalb des gesamtstädtischen Wertes (52 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,0 Personen (2009) nahezu konstant geblieben.
7. Neubauvorhaben im Ein- / Zweifamilienhaussektor konnten den Rückgang von Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten bei weitem nicht kompensieren. Dem Abriss von rund 453 Wohnungen (überwiegend im Geschosswohnungsbau) standen lediglich 144 neu errichtete Wohnungen gegenüber; der Bestand wurde daher um rund 6 % dezimiert.

## D ABSCHLUSS UND AUSBLICK

### Das Referat Stadtumbau

Wenn auch die statistischen Daten nicht in allen Bereichen eine immer positive Entwicklung in den letzten Jahren vermitteln, so kann zumindest ein leichter Trend der Verbesserung festgestellt werden. Der Wohnungsmarkt hat sich jedoch in quantitativer und qualitativer Hinsicht deutlich verbessert – die durchschnittliche Leerstandsquote in den Beständen der GEWOBA ist auf durchschnittlich 2,8 % (Jahr 2010) zurückgegangen.

Für das Image, die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Quartier und deren Zufriedenheit sind jedoch die vor Ort sichtbaren Verbesserungen an und in den Wohngebäuden, der bauliche Zustand, die Ausstattung und das Projektangebot von Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen, die Qualität und die Nutzbarkeit der wohnungsnahen Freiflächen und des öffentlichen Raumes von Bedeutung: hier haben sowohl die privaten als auch die öffentlichen Maßnahmen einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der Situation geleistet.

Die Projekte der Wohnungsunternehmen zur Steigerung der Wohnzufriedenheit zeigen Wirkung – neben den baulichen Maßnahmen konnte durch eine verbesserte Kommunikation mit den vor Ort ansässigen Ansprechpartnern und durch die Einrichtung von Service- und Conciergediensten die Attraktivität und das Sicherheitsgefühl in den Anlagen erheblich gesteigert werden.

Bauliche Maßnahmen hätten jedoch nicht den Erfolg gehabt, wenn nicht die lokale Bewohnerschaft in den Erneuerungsprozess mit einbezogen worden wäre. Das *Haus der Zukunft* und diverse Träger haben mit ihren Angeboten im Bereich Soziales, Bildung und Kultur sowie durch ihr bürgernahes Engagement diesen Stadtumbauprozess nicht nur begleitet, sondern die BürgerInnen auch zu einer aktiven Teilnahme aufgefordert. Ob es nun in der Stadtteilgruppe oder in einer der vielen Kurse geschah: die BürgerInnen kamen miteinander und auch mit den lokalen Akteuren in's Gespräch.

Die Probleme und Sorgen des / der Einen waren dann oft die neuen Programmangebote oder Hilfen zur Selbsthilfe des / der Anderen.

Dass es jetzt ein *Grünes Band Lüssum* gibt, ist das Ergebnis der GEWOBA und der Stadtgemeinde – dass dieses von den BewohnerInnen so grandios angenommen wird, ist der Verdienst des Planungsbüros Spalink-Sievers – dass die Qualität des Familienspielplatzes auch in den nächsten zehn Jahren Bestand haben wird, ist u.a. durch das finanzielle Engagement der BBG / BREMISCHE abgesichert – dass die Grünflächen auch von den Kindern zweckentsprechend genutzt werden, ist das Ergebnis der Beteiligung von Kindern / Jugendlichen an deren Herstellung – dass alles zukünftig so bleibt ist dann Aufgabe aller.

Das PPP-Modell hat sich als eine Plattform der kooperativen Zusammenarbeit sehr bewährt – alle für die Aufwertung und Stabilisierung wichtigen Maßnahmen können mit der offiziellen Einweihung des *Grünen Bandes Lüssum* am 03. September 2011 als abgeschlossen gelten. Die Stadtgemeinde Bremen wird die Gesamtmaßnahme *Stadtumbau West Lüssum-Bockhorn* mit Mitteln aus diesem Programm zum Jahresende 2011 ebenfalls abschließen.

### Das Quartiersmanagement

Als im Jahr 2003 das erste Punkthochhaus abgerissen wurde, war an einen Stadtumbau noch gar nicht zu denken; klar war nur, in Lüssum wird sich viel verändern.

Alle fünf Punkthochhäuser wurden im Laufe der nächsten Jahre abgerissen, wir haben das mit Abschiedsfesten und Rückblicken begleitet und es entstand viel Platz für etwas Neues. Der Ortsteil wurde dann 2006 als Stadtumbau West Gebiet beim Bundesbauministerium angemeldet und damit gab es die Chance, mit Fachleuten und BewohnerInnen gemeinsam neu zu planen.

Das Ergebnis ist das *Grüne Band Lüssum* mit dem Weg von der Kreinsloger bis zum Fillerkamp mit dem großen Familienspielplatz und nicht nur das: der öffentliche Spielplatz beim Spielhaus Lüssumer Heide wurde neu gestaltet, das Außengelände beim Jugendclub an der Kreinsloger ist viel attraktiver geworden, der Schulhof der Tami-Oelfken-Schule lädt zum Spielen ein und nicht zuletzt das Außengelände bei der KiTa Fillerkamp hat u.a. einen neuen kleinen Bolzplatz erhalten.

Bei allen Vorhaben waren die NutzerInnen beteiligt und konnten ihre Wünsche und Ideen einbringen.



Das Referat Stadtumbau beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie weiterhin interessierte Wohnungsunternehmen werden am 03. September 2011 eine Vereinbarung unterschreiben, auf deren Grundlage man diese Zusammenarbeit auch zukünftig fortsetzen kann. Wenn auch die finanziellen Mittel nicht mehr in dem Umfang zur Verfügung stehen werden, so haben die vergangenen Jahre doch bewiesen, dass Kommunikation und Kooperation die wichtigsten Pfeiler in solchen Prozessen sind. Dieses sollte auch so fortgesetzt werden.

Als Quartiermanagerin habe ich die ganzen Vorhaben begleitet, war Mitglied des Preisgerichts für die Entwicklung des Grünzuges, habe an Steuerungsrounds mit Vertretern des Baurechts und der Wohnungsbaugesellschaften teilgenommen. Manche Schwierigkeiten mussten aus dem Weg geräumt werden, nicht alles konnte gleich wie geplant umgesetzt werden.

Die Beharrlichkeit hat sich gelohnt. Lüssum ist nicht mehr wieder zu erkennen. Die Qualität der

Freiräume ist enorm gesteigert worden. Die vom Büro Spalink-Sievers sehr gelungen gestalteten Spielflächen im ganzen Gebiet haben Lüssum zu einem für Familien attraktiven Wohngebiet gemacht. Wenn jetzt noch die vorgesehenen Baufelder für den Eigenheimbau vermarktet werden können, wird ein weiteres wichtiges Ziel für die Entwicklung der Bewohnerstruktur und damit auch dem Senatsprogramm *Wohnen in Nachbarschaften (WiN) – Stadtteile für die Zukunft entwickeln* erreicht.

*Heike Binne, Quartiermanagerin Lüssum-Bockhorn*

### **Die Kooperationspartner**

Ein erfolgreicher Prozess geht zu Ende – der Public Private Partnership-Stadtumbauprozess in Lüssum-Bockhorn. Der Grundstein für diese Erfolgsgeschichte war der von der Stadtgemeinde Bremen initiierte städtebauliche Vertrag. Ziel sollte sein, das gesamte Wohnquartier durch städtebauliche und infrastrukturelle Maßnahmen aufzuwerten.

Ein Auslöser für diesen Schritt war sicher auch der Rückbau von drei GEWOBA-Hochhäusern und die damit verbundene Möglichkeit, die entstandenen Freiflächen für eine Quartiersaufwertung zu nutzen. Durch flankierende Maßnahmen wie energetische Modernisierungen, Grundrissveränderungen oder die Schaffung von zusätzlichen Spielbereichen hat die GEWOBA in den vergangenen Jahren diesen Prozess weiter stabilisiert.

Ich glaube, nur durch das große Engagement der Stadtgemeinde – und das in Zeiten knapper Haushaltsmittel – konnte die Wohnumfeldverbesserung in einer relativ kurzen Zeit erreicht werden. Auch die regelmäßige Berichterstattung über die Meilensteine im Prozessverlauf hat zu einer hohen Präsenz in der Öffentlichkeit geführt und letztendlich zu einer positiven Werbung für das Quartier beigetragen. Ich habe auch den Eindruck, dass die Bewohner ihr Quartier „neu“ wahrnehmen, durch die Wertschätzung, die sie

erhalten haben und auch so empfinden.

Einen Dank würde ich gerne an die Projektpartner wie das Bauressort, die Ortpolitik, das Quartiersmanagement und die beteiligten Wohnungsgesellschaften vor Ort aussprechen. Die Lenkungsgruppe, die im Rahmen des städtebaulichen Vertrags agiert hat, arbeitete äußerst konstruktiv zusammen. Das Zusammenwirken aller Institutionen in Form eines abgestimmten Prozesses hat sich bewährt.

Mein persönliches Fazit ist: unser Ergebnis kann sich sehen lassen. Die Wohnumfeldgestaltung mit den vielen Grün-, Spiel und Aufenthaltsflächen ist äußerst gelungen und ein Gewinn für die Bewohner. Die Stellplatzsituation wurde verbessert und die Autobahnanbindung erreicht. Der Wohnstandort ist attraktiver geworden.

*Manfred Corbach, GEWOBA*



## **ANHANG**

### **Projektübersicht PPP-Maßnahmen Lüssum-Bockhorn**

In der folgenden tabellarischen Übersicht sind die im Zeit- / Maßnahmenplan des Jahres 2006 benannten Projekte mit dem damaligen Kostenansatz und den tatsächlich bis Mitte 2011 entstandenen Kosten sowie weitere Einzelmaßnahmen, die durch die Mitglieder der Steuerungsrunde in diesen Zeit- / Maßnahmenplan im Laufe des Verfahrens aufgenommen worden sind, aufgeführt.





Lfd. Nr.	Maßnahme / Projektverantwortlicher	Gegenstand / Umfang der Maßnahme	Kosten in € WU		Kosten in € Stadt		Kosten in € Summe	
			Konzept 2006 Tatsächlich		Konzept 2006 Tatsächlich		Konzept 2006 Tatsächlich	
<b>1. Abriss / Rückbau</b>								
1.01	Immenweg 1, Herrschaftliche Tannen 1, Am Fillerkamp 24 GEWOBA	Abriss von 192 WE und Grundstücks- freilegung	0	0	0	0	0	0
			1.423.000	0	155.000	0	1.423.000	1.423.000
1.02	Lüssumer Ring 80 GEWOBA	Abriss von 64 WE und Grundstücksfrei- legung	442.242	469.499	70.146	539.645	597.242	597.242
1.03	Am Fillerkamp 15 GEWOBA	Abriss von 64 WE und Grundstücksfrei- legung	368.442	445.383	205.000	617.759	573.442	617.759
<b>2. Aufwertende Maßnahmen</b>								
2.01	Einbau von Kaltwasseruhren GEWOBA	Einbau von 154 Geräten in Gebäuden Lämmerweg und Lüssumer Ring	375.000	21.056	0	396.056	375.000	375.000
2.02	Optimierung des Wohnungsge- menges GEWOBA	Schaffung von 2- und 4-Zimmer WE durch Umbau von 3-Zimmer WE in Gebäuden am Lämmerweg und Lüssu- mer Ring	400.000	406.600	0	806.600	400.000	400.000
2.03	Schaffung von Mietergärten GEWOBA	Wohnungsnahes Gartenland für die Mieter	45.000	40.639	30.000	75.639	75.000	75.000
2.04	Concierge im Hochhaus GEWOBA	Concierge Lüssumer Ring 90	230.000	308.000	0	538.000	230.000	230.000
			308.000	308.000	0	616.000	308.000	308.000

Lfd. Nr.	Maßnahme / Projektverantwortlicher	Gegenstand / Umfang der Maßnahme	Kosten in € WU		Kosten in € Stadt		Kosten in € Summe	
			Konzept 2006 Tatsächlich	1.170.000 1.870.000	Konzept 2006 Tatsächlich	0 0	Konzept 2006 Tatsächlich	1.170.000 1.870.000
2.05	Schaffung von Garagen- und Stellplätzen GEWOSIE	Im Bereich Lehmhorster-, Köhlhorster-, Reitberger-, Vorberger Straße, Hamföhner Weg und An de Deelen	1.170.000	1.870.000	0	0	1.170.000	1.870.000
2.06	Neugestaltung Eingangssituation im Hochhaus mit Concierge-/ Pförtnerloge GEWOSIE	Personal für Concierge-Dienste, Hochhaus Bürgermeister-Kürten-Straße 30/32	290.300	190.300	0	0	290.300	190.300
2.07	Wohnungsprivatisierungen GEWOBA	Ungerade Hausnummern am Lüssumer Ring 35-41	50.000	50.000	0	0	50.000	50.000
(2.08) Neu	Wohnprojekt für ältere Menschen mit Migrationshintergrund (GEWOBA)	Projektformulierung in 2008; später Einstellung	0	0	0	0	0	0
(2.09) Neu	Bewohnercafé Hochhaus Bgm.-Kürten-Straße GEWOSIE	Projektformulierung in 2008; 2009 Einstellung	0	0	0	0	0	0
<b>3.</b>	<b>Flankierende Maßnahmen</b>							
(**)	Vermietung an Einkommensüberschreiter GEWOBA	Wohnungen am Lüssumer Ring und im Lämmerweg	184.000	0	0	0	184.000	0
3.01	Beteiligung an Stadtteilprojekten und Überlassung von Räumlichkeiten GEWOBA	Quartier Lüssum: Internationale Frauenwerkstatt Stadtteilfest Kinderfeste Kino 46 u. a.	120.000	93.671	0	0	120.000	93.671

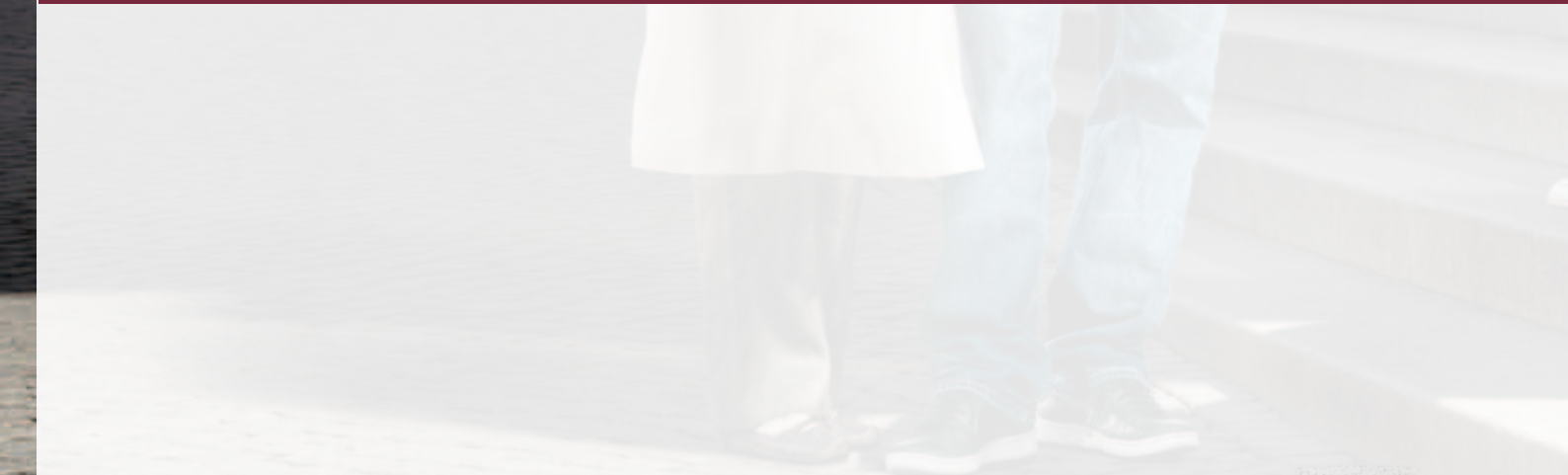
Lfd. Nr.	Maßnahme / Projektverantwortlicher	Gegenstand / Umfang der Maßnahme	Kosten in € WU		Kosten in € Stadt		Kosten in € Summe	
			Konzept 2006	Tatsächlich	Konzept 2006	Tatsächlich	Konzept 2006	Tatsächlich
3.02	Sauberkeit in der Wohnanlage GEWOBA	Umbau von Müllstandplätzen im Quartier Lüssum	218.498	0	0	0	218.498	218.498
3.03	Sensible Belegung mit Neumietern GEWOSIE	Sensible Belegung mit Neumietern; Analyse von Zahlungsmoral und Schuldenständen	18.000	0	0	0	18.000	18.000
3.04	Zusammenarbeit mit WiN- Projekt: öffentlicher Spielplatz Vorberger Straße GEWOSIE (Unterhaltsvertrag mit der Stadt)	Aufwertung und Erhalt des öffentlichen Spielplatzes Vorberger Straße	40.000	0	0	0	40.000	40.000
3.05	Regelmäßige Berichterstattung im BLV und in der Mitglieder- zeitung GEWOSIE	Regelmäßige Berichterstattung	264.000	0	0	0	264.000	264.000
3.06	Projekt "Wohnen lernen" Bremische	Projekt "Aus Nutzern von OPR-Wohnungen werden Mieter"	0	0	0	0	0	0
3.07	Fahrradwerkstatt mit Fertiggaragen BBG / Bremische	Container für Fahrradwerkstatt im Bereich Parkdeck Lüssumer Ring aufgestellt; fortlaufendes Betreuungsangebot vor Ort	30.000	0	0	0	30.000	30.000
(**)	Aufstellen von Parkbänken BBG	Parkbänke an der Auffahrt zum Parkdeck Lüssumer Heide	20.010	350	350	0	20.360	20.360
3.08	Wegeverbindung zur Kreislo- ger Straße Amt für Straßen und Verkehr	Wurde im Zuge der Bundesbaumaßnahme B 74-Neu umgesetzt	5.000	0	0	0	5.000	5.000
			0	0	0	0	0	0
			90.000	60.000	60.000	0	150.000	150.000
			0	0	0	0	0	0

Lfd. Nr.	Maßnahme / Projektverantwortlicher	Gegenstand / Umfang der Maßnahme	Kosten in € WU		Kosten in € Stadt		Kosten in € Summe	
			Konzept 2006 Tatsächlich	0	Konzept 2006 Tatsächlich	0	Konzept 2006 Tatsächlich	0
(3.09) Neu	Überlassung von Räumlichkeiten für Quartierszwecke BBG / Bremische GEWOBA	Unentgeltliche Überlassung durch Eigentümerin	0	0	0	0	0	0
32.800			32.800	0	0	0	32.800	
<b>4.</b>	<b>Öffentliche Maßnahmen</b>							
4.01	Freibad Blumenthal, erweiterte Freizeitangebote Kuratorium Freibad Blumenthal	Attraktivierung der Bäderlandschaft	0	81.000	81.000	81.000	81.000	
4.02	Freibad Blumenthal, Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten SUBVE, Sport, Kuratorium Freibad Blumenthal	Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten im Bereich Anlagentechnik und Hochbau	0	150.000	150.000	150.000	150.000	
4.03	Familienzentrum Bockhorn Sozialzentrum Nord	Ergänzung der Ausstattung für den Spielplatz und das Haus	0	30.000	30.000	30.000	30.000	
4.04	Ausbau des Gebäudes der Integrationshilfe des LSV BRIGG e.V.	Verein ist 2009 mit der Einrichtung umgezogen; keine Mittel mehr erforderlich	0	45.000	45.000	45.000	45.000	
4.05	Erweiterung der Sportanlage, Integrationshilfe des LSV	Erweiterung der Sportfreiflächen	0	48.000	48.000	48.000	48.000	
(**)	SZ Lehmhorster Straße: Schulförderung und Schaffung "Raum der Stille" SZ Lehmhorster Straße	Abgeschlossene Maßnahme mit Programmmitteln "Soziale Stadt"	0	30.000	30.000	30.000	30.000	

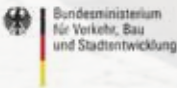
Lfd. Nr.	Maßnahme / Projektverantwortlicher	Gegenstand / Umfang der Maßnahme	Kosten in € WU		Kosten in € Stadt		Kosten in € Summe	
			Konzept 2006 Tatsächlich		Konzept 2006 Tatsächlich		Konzept 2006 Tatsächlich	
(**)	IGS Sandwehen: Schaffung "Raum der Stille" und Öffnung von Räumen für Projektarbeit IS Sandwehen	Abgeschlossene Maßnahme mit Pro- grammmitteln "Soziale Stadt"	0		25.000		25.000	
(**)	Grundschule Pürschweg: Neu- gestaltung des Schulhofs GS Pürschweg	Abgeschlossene Maßnahme mit Pro- grammmitteln "Soziale Stadt"	0		8.000		8.000	
(**)	Verlegung des Abenteuerspiel- platzes Lüssumer Heide Sozialzentrum Nord	siehe "Grünes Band" (4.06)	0		40.000		40.000	
(**)	Freifläche (Ballspiele)	siehe "Grünes Band" (4.06)	0		100.000		100.000	
(4.06) Neu	"Grünes Band Lüssum", Grün- zug auf Abrissflächen entlang B 74 GEWOBA	Anlage eines öffentlichen Grünzuges mit Familienspielplatz	0		0		0	
4.07	Herstellung öffentlicher Stell- plätze im Gebiet Bockhorn Mitte GEWOSIE / Stadt Bremen	Erschließungsvereinbarung GEWOSIE mit Amt für Straßen und Verkehr	0		322.000		322.000	
(4.08) Neu	Spielplatz Lycker Weg BBG / Bremische und BRIGG e.V.	Neugestaltung eines öffentlichen Kin- derspielplatzes	0		215.000		215.000	
(4.09) Neu	"Grünes Band": Spielplatz am Spielhaus Lüssumer Heide SUBV	Umgestaltung und neue Spielelemente	0		0		0	
			35.000		137.000		172.000	

Lfd. Nr.	Maßnahme / Projektverantwortlicher	Gegenstand / Umfang der Maßnahme	Kosten in € WU		Kosten in € Stadt		Kosten in € Summe	
			Konzept 2006	Tatsächlich	Konzept 2006	Tatsächlich	Konzept 2006	Tatsächlich
(4.10) Neu	Tami-Oelfken-Schule SUBV / Bildung	Umgestaltung des Schulhofes und der Freiflächen sowie Öffnung für das Quartier	0	0	0	0	0	0
(4.11) Neu	Schulzentrum Lehmhorster Straße SUBV / Bildung	Energetische Gebäudesanierung	0	0	0	0	0	0
<b>SUMME</b>	<b>Handlungskonzept 2006</b>		<b>4.342.482</b>	<b>1.329.000</b>	<b>1.329.000</b>	<b>5.671.482</b>		
<b>SUMME</b>	<b>Tatsächlich verausgabte Mittel bis Mitte 2011</b>		<b>5.851.756</b>	<b>4.161.092</b>	<b>4.161.092</b>	<b>10.012.848</b>		
	Weitere Kostenpositionen gem. Handlungskonzept 2006 + Gutachten / Wettbewerb und Begleitung durch GTM + Grunderwerb der Stadtgemeinde Bremen + Sonstiges		30.000	70.000	70.000	100.000	100.000	100.000
			0	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
			0	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
<b>SUMME</b>	<b>Handlungskonzept 2006</b>		<b>4.372.482</b>	<b>1.910.000</b>	<b>1.910.000</b>	<b>6.282.482</b>		
<b>SUMME</b>	<b>Tatsächlich verausgabte Mittel bis Mitte 2011</b>		<b>5.851.756</b>	<b>4.161.092</b>	<b>4.161.092</b>	<b>10.012.848</b>		
Anmerkungen:								
(**) Projekte, die im Handlungskonzept enthalten waren, jedoch in der Projektliste gestrichen wurden (z.B. wg. Finanzierung aus Programm Soziale Stadt).								
( ) Neue Projekte gemäß Projektliste, die im Handlungskonzept 2006 noch nicht aufgeführt waren								





Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



## Abschluss und Fortführung einer erfolgreichen Kooperation



Die äußeren Bedingungen waren am Nachmittag des 03. September 2011 ideal: Lüssum-Bockhorn und das Wetter präsentierten sich von ihrer sonnigsten Seite. Eingebunden in das Stadtteil- und Mieterfest der GEWOBA wurden die Einweihung des *Grünen Bandes Lüssum* sowie der Abschluss einer fünfjährigen Kooperation zwischen den im Gebiet vertretenen Wohnungsunternehmen und der Stadtgemeinde Bremen beim Stadtumbau gefeiert.

Dem Anlass entsprechend waren der Vorstand der GEWOBA (Herr Sydow, Herr Stubbe) und der Prokurist der BBG / BREMISCHE (vitus-Gruppe), Herr Prietz zugegen; Herr Senator Dr. Lohse vertrat die Stadtgemeinde Bremen und Herr Ministerialrat Hilgen den Bund, der den Stadtumbau mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung in Höhe von rund 1,4 Mio. EUR förderte. Auch VertreterInnen der Baudeputation, des Beirates und des Ortsamtes Blumenthal verschafften sich einen Überblick über das in den letzten fünf Jahren Geleistete. Dass die zur städtebaulichen Aufwertung und sozialen Stabilisierung des Gebietes eingesetzten rund 10 Mio. EUR, von denen die Wohnungsunternehmen 5,8 Mio. EUR und die Stadtgemeinde Bremen 4,2 Mio. EUR investiert haben, gut angelegtes Geld ist, zeigte sich nicht nur anhand der vielfältigen Bauvorhaben, sondern auch in dem Engagement, mit denen die BewohnerInnen und die lokalen Akteure diesen Prozess mitgestaltet haben und sich nun über das Vollbrachte gemeinsam freuen.

Auf einer Rundfahrt durch das *Grüne Band* und zu anliegenden Maßnahmestätten des Stadtumbaus erläuterte Frau Spalink-Sievers, beauftragte Landschaftsarchitektin des gleichnamigen Planungsbüros, die umgesetzten Planungen und stellte anhand alter Fotos den vorherigen Bestand und den neu gebauten Zustand eindrucksvoll gegenüber. Die nach dem Abriss von drei Hochhäusern brach gelegene Fläche wurde innerhalb von vier Jahren Planungs- und Bauzeit für einen öffentlichen Grünzug mit Familienspielplatz hergerichtet. Ein neues Wegenetz (1.600 m Länge), Rasenflächen für Spiel und Erholung (13.000 m<sup>2</sup>) und rund 847 neu gepflanzte Bäume und Gehölze sowie eine Vielzahl an Spielgeräten bilden nun einen Quartierspark von außerordentlicher Nutzungs- und Gestaltungsqualität.

Dass es neben den besuchten Maßnahmeschwerpunkten *Grünes Band Lüssum*, Freianlagen der Tami-Oelfken-Schule, Jugendfreizeitheim Kreinsloger oder Kita Fillerkamp noch 22 weitere Baumaßnahmen der Stadtgemeinde sowie der Wohnungsunternehmen gab, konnte dann anhand des Städtebaulichen Rahmenplanes von Allen noch einmal nachvollzogen werden.

Einhergehend mit der funktionalen und gestalterischen Verbesserung der Gemeinbedarfseinrichtungen wurde ein Kommunikationsprozess eingeleitet, der sich nicht nur auf die lokalen Akteure beschränkte, sondern auch die BewohnerInnen, die Kinder und die Jugendlichen in die Planungen mit einbezog und sie aktiv am Stadtumbau teilhaben ließ.



Fotos von / Bildrechte:  
Frau Spalink-Sievers, Hannover  
Christian Burmester, Hannover  
Claus Gieseler, Dorothea Haubold

Unter dem Eindruck des in enger Zusammenarbeit vollbrachten Stadtumbaus, erklärten die GEWOBA, die vitus-Gruppe, die ESPABAU und als neuer Partner die BAUM-Unternehmensgruppe diese Kooperation auch zukünftig mit der Stadtgemeinde Bremen fortsetzen zu wollen. Hierzu wurde eine entsprechende Vereinbarung geschlossen. Auch wenn die städtebauliche Erneuerung und soziale Stabilisierung in Lüssum-Bockhorn dann ab 2012 ohne Zuschüsse aus dem Bund-Länderprogramm Stadtumbau West fortgesetzt wird, so werden doch der offene Dialog, die Abstimmungen der Partner untereinander und der gemeinsame Wille das bisher Erreichte zu wahren und fortzuentwickeln eine solide Basis für die Zukunft sein.

Mit lautem Getöse wurde das Fest durch die Trommelgruppe Jacarée eröffnet, etwas leiser schloss es dann für die Vertreter der Wohnungsunternehmen und der Stadtgemeinde – den Nachhall der am Sonnabend geschlossenen Vereinbarung über eine weitere Zusammenarbeit wird man in den nächsten Jahren jedoch in Lüssum-Bockhorn hoffentlich noch öfters hören.

#### Auszug aus dem Weser-Kurier/Norddeutsche (05.09.2011):

... Dort feierten die Lüssumer den Abschluss ihres Stadtumbaus. Gleichzeitig unterzeichneten die Stadtgemeinde Bremen und mehrere Wohnungsbaunternehmen einen Kooperationsvertrag.

Gleiches geschah vor etwas mehr als fünf Jahren an nahezu gleicher Stelle. Damals, im Jahr 2006, schrieben fast die gleichen Kooperationspartner fest, dass sie das Quartier, das mit so vielen Problemen zu kämpfen hatte, zumindest in Sachen Stadtentwicklung in eine bessere Zukunft führen wollten. Zentrales Projekt dieses ambitionierten Vorhabens sollte das "Grüne Band für Lüssum" werden. Erste Denkansätze über die Zukunft des Ortsteils reichten zurück bis ins Jahr 2003.

Nach der Unterzeichnung des Vertrages ging es Blitzschnell: Vier ehemalige sogenannte Punkthäuser wurden abgerissen und insgesamt 26 Maßnahmen innerhalb von fünf Jahren in die Tat umgesetzt. Ursprünglich wollten die Partner - neben der Stadt Bremen die Gewoba, die Gewosie und der Beamtenbau-Gesellschaft/Bremische auch der Bund - 6,2 Millionen Euro investieren.

Doch alle hätten alsbald gemerkt, dass weitere Maßnahmen notwendig seien. Also "legten die Unternehmen freiwillig noch etwas drauf", freute sich Bremens neuer Bausenator Joachim Lohse am Sonnabend - aus den ursprünglichen sechs seien am Ende mehr als zehn Millionen Euro geworden. Größte Einzelmaßnahme war mit Kosten von 850000 Euro das "Grüne Band".

# Vereinbarung über ein kooperatives Vorgehen im Gebiet „Lüssum-Bockhorn“

zwischen der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)  
vertreten durch den  
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Ansgaritorstraße 2  
28195 Bremen

nachstehend „Stadtgemeinde“ genannt

und den folgenden Wohnungsunternehmen

BAUM Unternehmensgruppe, Niederlassung Bremen  
Gustav-Deetjen-Allee 2-6  
28215 Bremen

Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Woh-  
nungsbau mbH und Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH - Unternehmen  
der Vitus-Gruppe  
Tiefer 2  
28195 Bremen

ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG  
Meraner Straße 18  
28215 Bremen

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen  
Rembertiring 27  
28195 Bremen

nachstehend „Wohnungsunternehmen“ genannt.

## Präambel

Der im Dezember 2006 zwischen der Stadtgemeinde und den im Gebiet vertretenen Woh-  
nungsunternehmen geschlossene *Stadtumbauvertrag zum Stadtumbau West- Gebiet „Lüs-  
sum-Bockhorn“* wird einvernehmlich zum 19. Dezember 2011 nach fünfjähriger, erfolgreicher  
Laufzeit beendet. Das diesem Vertrag zu Grunde gelegene Handlungskonzept ist erfolgreich  
umgesetzt worden.

Die Unterzeichner sind sich einig, den erprobten Kooperationsprozess der städtebaulichen  
Erneuerung und der sozialen Stabilisierung des Gebietes in der bisher partnerschaftlich ge-  
führten Zusammenarbeit fortzusetzen.

Hierzu erklären die Unterzeichner:

## **Vereinbarung**

Stadtgemeinde und Wohnungsunternehmen werden in der bisherigen vertrauensvollen und partnerschaftlichen Zusammenarbeit die städtebauliche Entwicklung im Sinne der vereinbarten Rahmenplanung fortsetzen. Sofern erforderlich, wird die Rahmenplanung für einzelne Teilbereiche in gemeinsamer Abstimmung angepasst. Dabei sind wie bisher die Interessen der Stadtgemeinde und die Ziele der Wohnungsunternehmen integrativ zu verknüpfen.

Soziale Projekte, die das gesellschaftliche Miteinander im Gebiet verbessern, werden im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen und der Haushaltslage der Stadtgemeinde sowie in Abstimmung mit den lokal tätigen Einrichtungen und Akteuren weiterhin gefördert.

Das öffentliche Auftreten der Kooperationspartner soll koordiniert erfolgen und frühzeitig abgestimmt werden.

## **Fördermittel und Kosten**

Die Stadtgemeinde wird die bisherige Fördergebietskulisse der Programme „Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ und „Wohnen in Nachbarschaften – WiN“ beibehalten und diese Fördermittel auch zukünftig für förderfähige Maßnahmen zur Stabilisierung von Lüssum-Bockhorn einsetzen.

Im Programm „Soziale Stadt“ wird die Höhe der Fördermittel von den Zuweisungen des Bundes an die Stadtgemeinde bestimmt. Im Programm „WiN“ hat die Stadtbürgerschaft die dritte Förderperiode bis 2016 beschlossen, so dass eine fortgesetzte Förderung in der bisherigen Höhe auch für Lüssum-Bockhorn gesichert ist.

Die Stadtgemeinde wird darüber hinaus Maßnahmen zur qualitativen Anpassung des Wohnungsbestandes in Lüssum-Bockhorn aus den jährlichen Wohnraumförderungsprogrammen bevorzugt fördern. Dieses betrifft sowohl Eigentums- wie auch Modernisierungsmaßnahmen.

Da die Ziele für die bisherige Fördergebietskulisse Lüssum-Bockhorn des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau-West“ erreicht werden konnten, ist vorgesehen, die Gebietsfestlegung zeitnah aufzuheben.

Die Wohnungsunternehmen werden weiterhin im Rahmen ihrer Wirtschaftspläne Mittel für die Qualitätssicherung / -verbesserung ihres Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes bereitstellen. Darüber hinaus setzen sie ihr bisheriges Engagement bei der mietfreien Überlassung von Räumlichkeiten für sozial engagierte Bewohnerprojekte, bei der finanziellen Unterstützung ausgewählter Sozialprojekte sowie bei der Förderung von Stadtteil- / Bewohnerfesten fort.

## **Prozesssteuerung**

Informationsaustausch und Abstimmungen erfolgen in einer Steuerungsrunde, die halbjährlich zusammen kommt. Bei Bedarf können Sondersitzungen vereinbart werden.

Der Steuerungsrunde gehören an:

Vertreter der Verwaltung:

- SUBV, Referat 72 (Federführung)
- SUBV, Referat 73
- Bauamt Bremen-Nord
- Ortsamt Blumenthal
- Amt für Soziale Dienste, Quartiersmanagerin

Vertreter der Wohnungswirtschaft:

Koordination und Organisation der Steuerungsrunde (Federführung) übernimmt das Referat 72; die Vertreter der Steuerungsrunde stellen eine entsprechende Zuarbeit sicher und vereinbaren Vertraulichkeit gegenüber Dritten.

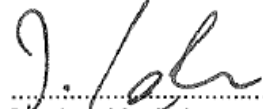
### **Inkrafttreten und Laufzeit**

Diese Vereinbarung tritt mit dem Datum der Unterzeichnung durch die Kooperationspartner in Kraft und endet nach Ablauf des dritten Jahres nach Unterzeichnung.

Nach Ablauf dieser Zeit verlängert sich die Vereinbarung jeweils um ein Jahr, es sei denn, ein Kooperationspartner kündigt die Vereinbarung mit einer Frist von einem halben Jahr zum Jahresende.

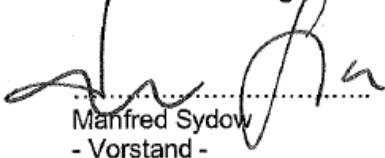
Bremen, den 03. September 2011

#### **Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr**



Dr. Joachim Lohse  
- Senator -

#### **GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen**



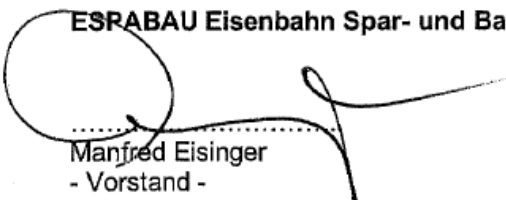
Manfred Sydow  
- Vorstand -

#### **Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH und Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH**



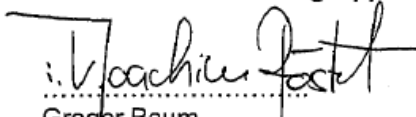
Thorsten Prietz  
- Prokurist -

#### **ESRABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG**



Manfred Eisinger  
- Vorstand -

#### **BAUM Unternehmensgruppe**



Gregor Baum  
- Geschäftsführer -