

theorie + entwerfen

magazin N° 5/6

Die Grohner Düne

**SPITZEN LAGE
SUPER GÜNSTIG
TOP AUSSICHT**

**1A
DÜNE**



14,00 €

SoAB

Gallery

Die Grohner Düne

Editorial

Stefan Rettich 5

Projekte

Grohner Düne 6
J. Woltmann, K. Mielcarek,
M. Waszek

Drehscheibe Norden 21
J. Lewing, R. von der Höh

Connected 29
H. Schnaars, E. Gajdacz,
N. Dörschner

Grüne Düne 35
S. Hotho, Bente Dahmke,
K. Danquard

Dünen-Mix 45
J. Woltmann, K. Mielcarek,
M. Waszek

Wanderdüne 53
M. Keczmer

Grohner Blau 61
S. Kaune, B. Staufenberg, N. Sadri



1A Düne

Editorial

Stefan Rettich

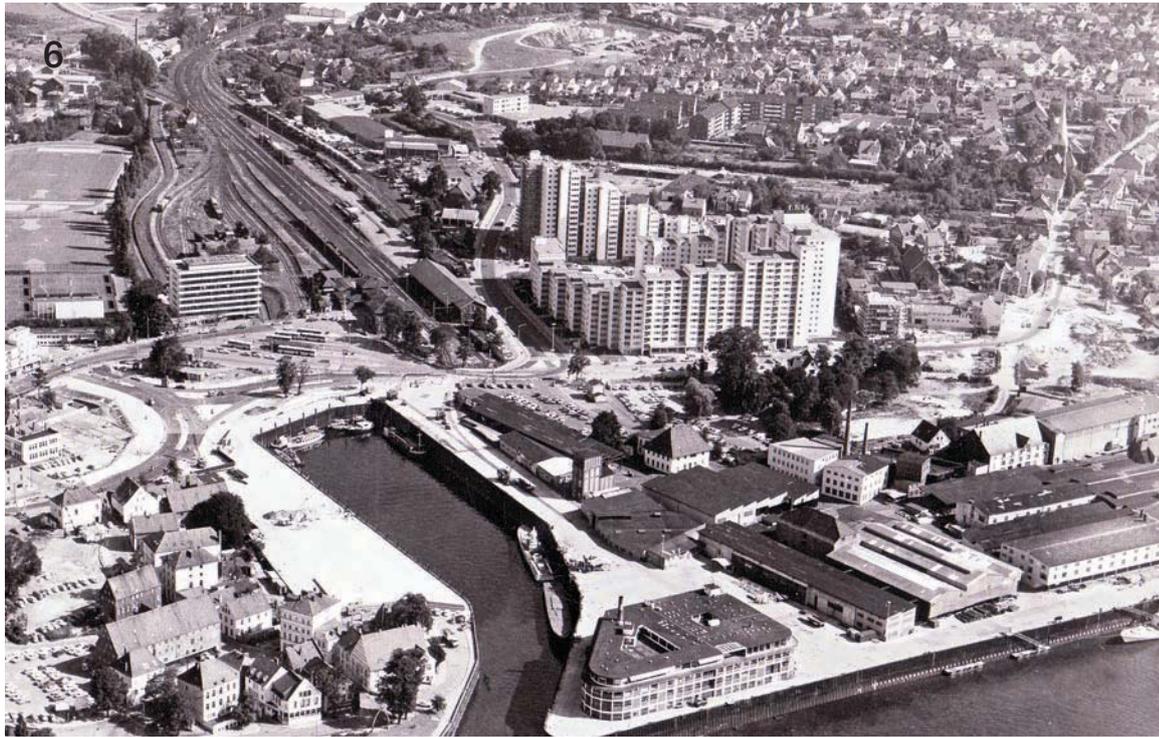
„Hier entsteht das Demonstrativbauvorhaben Grohner Düne“, war in den 1970er Jahren auf Bauschildern im Bremer Norden zu lesen. Das vertikale Dorf, geplant nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“, ist bis zu 16 Geschossen hoch und verfügt über 570 Wohnungen, die zu Beginn sehr beliebt waren. Mit der Werftenkrise begann aber Mitte der 1980er Jahre eine Abwärtsspirale aus Wegzug und Leerstand. Umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen im ehemaligen Hafengebiet und der Bau des Einkaufszentrums Haven Hööv't konnten keine Trendwende einleiten. Im Gegenteil: Das massige Shopping-Center mit Parkhaus hat die räumliche Isolation zusätzlich verstärkt.

Heute wird das ehemalige Vorzeigeprojekt vielfach verkürzt als sozialer Brennpunkt Nr. 1 in Bremen stigmatisiert. Dabei leistet die Grohner

Düne Integrationsarbeit. Sie war erste Heimat für Migranten nach dem Fall des eisernen Vorhangs und ist jetzt wieder Auffangbecken der aktuellen Flüchtlingswelle. Etwas mehr als 1.500 Menschen aus 62 Nationen, mit einem Migrationshintergrund von 83%, leben hier auf engstem Raum. Das ist kein Zufall, sondern Ergebnis staatlicher Zuweisung, weil diese Menschen schlicht keine andere Wohnung in Bremen finden.

Ein weiteres, zentrales Problem sind häufige Eigentümerwechsel, die sich durch die gesamte Geschichte der Wohnanlage ziehen: Nach dem Konkurs der Bremer Treuhand im Jahr 1977 und dem anschließenden Skandal um die Neue Heimat wurde die Grohner Düne 2005 an den Investmentfonds Cerberus veräußert und seitdem etwa fünf Mal weiterverkauft. Wie sich die aktuelle Eigentümerin in Zukunft verhalten wird, ist noch offen.

Ein einführender Beitrag beleuchtet sowohl diesen aktuellen wie auch den historischen Kontext der Spekulation mit den Wohnungen der Grohner Düne. Zudem setzen sechs Entwürfe von Studierenden der School of Architecture Bremen auf die immense Lagegunst und auf die jungen, bunten Bewohner. Sie skizzieren einen positiven Ausblick auf diese „1A Düne“ und ihr reichhaltiges Umfeld, mit Lesum, Haven Hööv't, altem Hafen und dem Bahnhof mit seinem Vorplatz. – Der Drehscheibe von Bremens Norden.



Grohner Düne

Die Geschichte einer Spekulation

1973 wurde die Grohner Düne als Demonstrativvorhaben des Bundes fertig gestellt, nach dem Leitbild Urbanität durch Dichte. Aus heutiger Sicht weist die Anlage erhebliche architektonische und städtebauliche Mängel auf, die aus eben jenem Leitbild resultieren. Das Grundstück ist schlicht zu dicht bebaut und es gibt im eigentlichen Sinne keine Funktionsmischung aus der sich eine gewachsene Urbanität hätte entwickeln können. Sichtbares Zeichen sind Unmengen von herumstehenden Einkaufswagen, mit denen die Anwohner ihren täglichen Bedarf herbeischaffen, den sie nicht vor Ort decken können. Wichtiger noch, es fehlt an Vernetzung mit den durchaus interessanten Angeboten im Umfeld. Der Dünen-Bau bleibt so auf

seinen schattigen Hof fixiert, dessen Topografie zudem aus einer Tiefgarage abgeleitet ist, die von den Bewohnern gar nicht gebraucht wird. Die Mängel weisen damit auch auf die Phase der Entstehung und auf den Bauwirtschaftsfunktionalismus jener Zeit hin, in der Rendite immer bedeutender und Baustandards immer unwichtiger wurden.

Die Planung wurde zu einem Zeitpunkt nachlassender Wohnungsnachfrage erstellt und schon vor ihrer Fertigstellung öffentlich kritisiert. Sie blieb letztlich Fragment. Von den ursprünglich 1.200 geplanten Wohnungen wurden nur 570 fertig gestellt. Gestiegene Anforderungen an den Immissionsschutz wegen der angrenzenden Lürssen-Werft waren hier der offizielle Grund.

Zudem kam die für Facharbeiter und deren Familien geplante Wohnanlage im Zuge der Werftenkrise schnell in eine soziale Schieflage. Bereits Mitte der 1980er Jahre zeichneten sich Segregationstendenzen ab, verbunden mit Leerständen. Heute ist der massige Komplex aus abgestuften Wohnhochhäusern eine Art „Arrival Village“, das in der öffentlichen Diskussion vielfach verkürzt als sozialer Brennpunkt Nr. 1 in Bremen stigmatisiert wird. Dabei leistet der Bau wichtige Integrationsarbeit und die Situation vor Ort ist bei weitem nicht so gravierend ist, wie öffentlich dargestellt.

Auch in einem dritten Aspekt, jenem der Bauspekulation, zeigt sich, dass der Problemfall Grohner Düne komplex angelegt ist und auch hier bis zur Zeit der Entstehung zurückgeblickt werden muss. In Folge von mehreren Skandalen und Konkursen gelangte die Grohner Düne letztlich in das sogenannte „BauBeCon-Portfolio“, das seit 2005 in einer rasanten Folge mehrfach weiterverkauft wurde. Das spekulative Grundmuster beginnt aber schon etliche Dekaden zuvor, als die Bremer Treuhand Mitte der 1960er Jahre den ersten geschlossenen Immobilien-Anlage-Fonds in Deutschland einführt und mit diesem Instrument später auch die Grohner Düne finanziert.



DIE BREMER TREUHAND

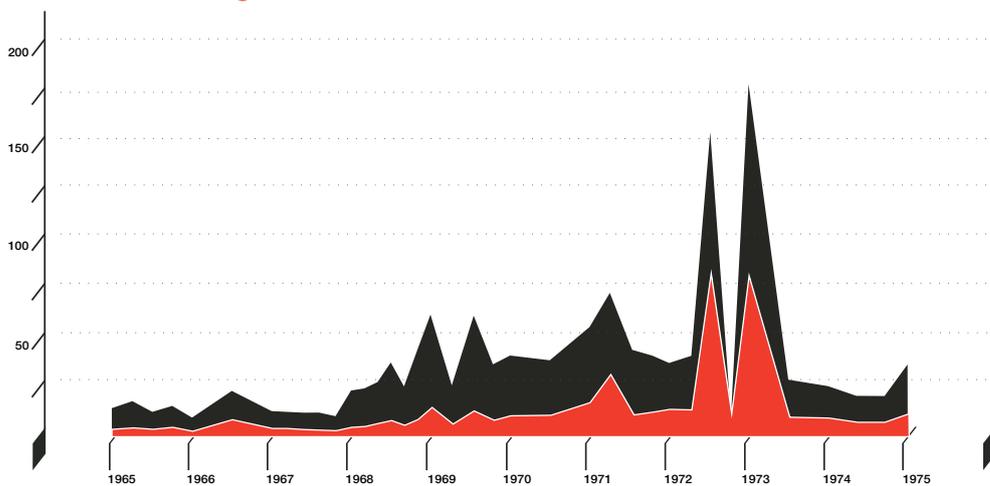
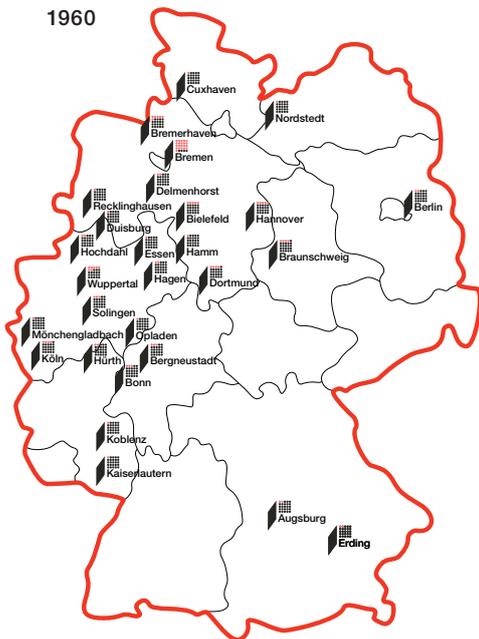
Bremen war nach dem 2. Weltkrieg zu etwa 60% zerstört. Der Wiederaufbau wurde zu einem großen Teil von Bürgern vorangetrieben, die sich in „Wiederaufbau-Gemeinschaften“ organisiert haben und die sich ab 1948 in der Aufbaugemeinschaft Bremen e.V. organisierten. Aus diesem zivilgesellschaftlichen Engagement ging die Bremer Treuhandgesellschaft für Wohnungsbau GmbH – kurz: Bremer Treuhand – hervor, die am 14. Juni 1950 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen mit einem Stammkapital von 20.000 DM gegründet wurde. Aufgabe des Unternehmens war es, zerstörte Bremer Eigenheimgebiete zu entwickeln

und in erster Linie den Wiederaufbau der Eigenhäuser zu fördern sowie die Mittel dafür zu beschaffen. Dieser Geschäftszweck war Mitte der 1960er Jahre erfüllt und das Unternehmen musste sich neue Aufgabenfelder erschließen. Zum Problem wurde dabei, dass die Bremer Treuhand kaum Eigenkapital besaß. Aus dieser Not heraus legte das Unternehmen sogenannte Haus- und Bodenfonds (HB-Fonds) in Form von geschlossenen Immobilienanlage-Fonds auf, für die Grundbesitzbriefe gezeichnet werden konnten. Auch das Bauvorhaben der Grohner Düne wurde auf diese Weise finanziert.



1960

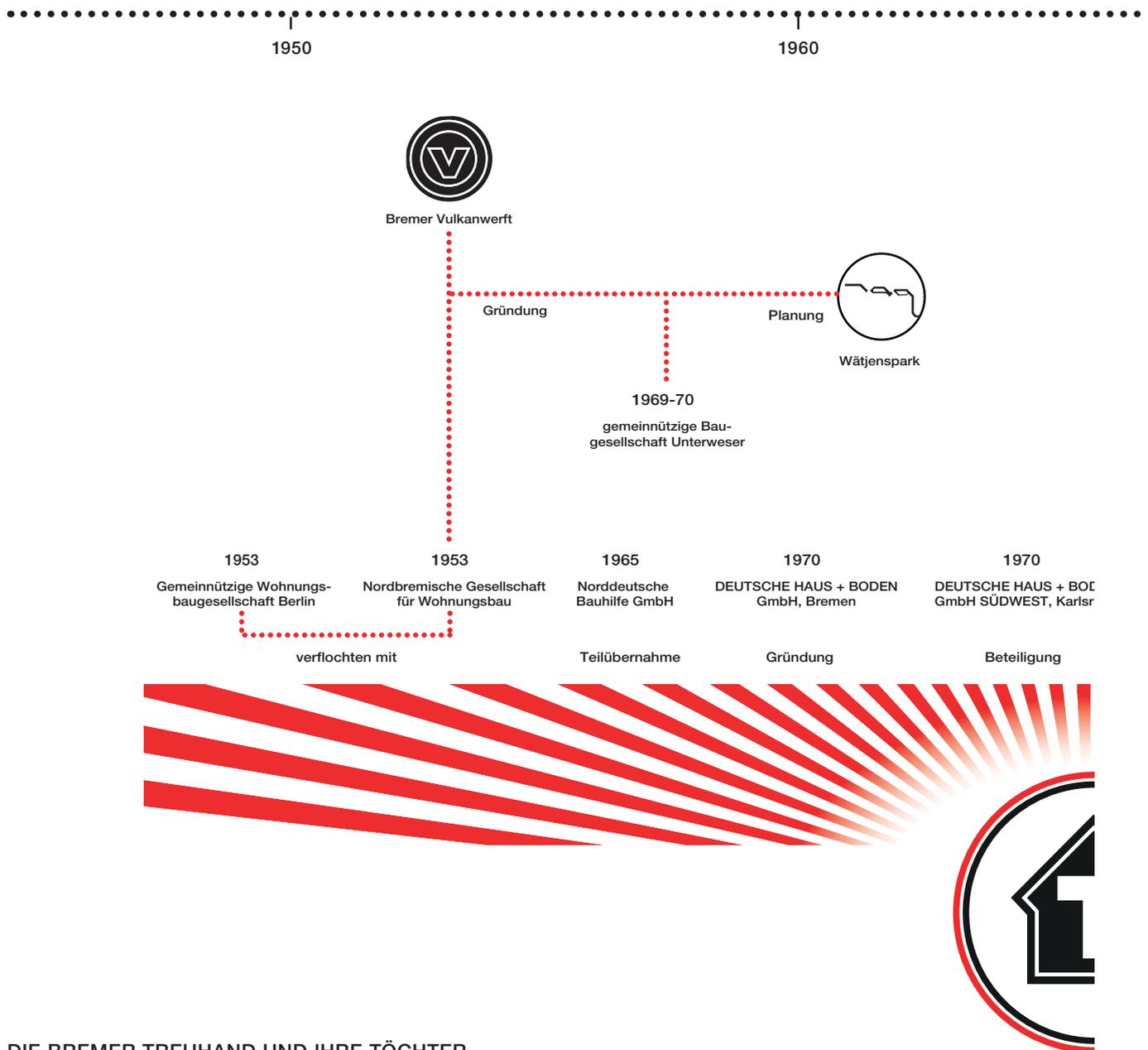
1980



DIE HB-FONDS

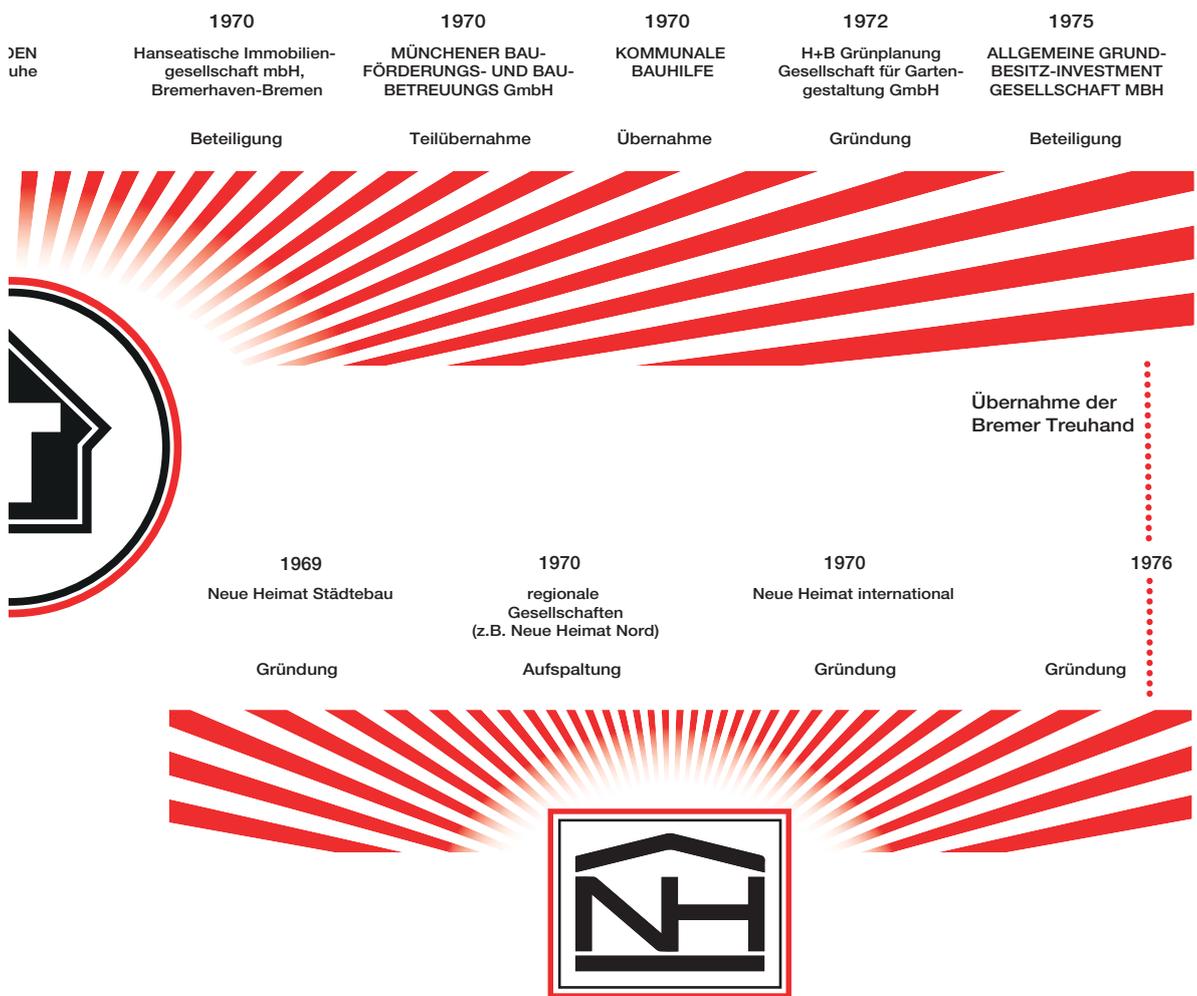
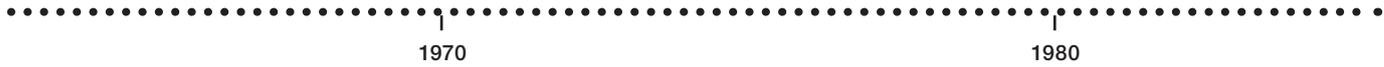
Der erste HB-Fond wurde 1965 für eine Wohnanlage mit 268 Wohnungen in Bremen Nord aufgelegt, mit einem Volumen von 3,5 Mio. DM. Die Nachfrage übertraf die Erwartungen bei weitem, sodass im selben Jahr noch drei weitere Fonds aufgelegt wurden. Das lag in erster Linie an der kleinen Stückelung der Briefe, die mit einem Mindestbetrag ab 1.000 DM gezeichnet werden konnten und damit auch Kleinsparer adressierten. Mit den HB-Fonds hatte die Bremer Treuhand den Schlüssel zur Expansion gefunden. Zu Beginn wurden ausschließlich Projekte in Bremen realisiert. Ab dem 6. HB-Fond begann die bundesweite

Tätigkeit. Gebaut wurde neben Geschosswohnungsbau auch Ferienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungshäuser, Apartmenthochhäuser, Hotels, Einkaufszentren und sogar Universitätsbauten. Insgesamt wurden 37 HB-Fonds aufgelegt mit einem Gesamtvolumen von mehr als 1,3 Milliarden DM.



DIE BREMER TREUHAND UND IHRE TÖCHTER

Die Bremer Treuhand begann bereits 1953 sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen und ab 1970 Tochterunternehmen zu gründen. Dies verlief parallel zu der expansiven Bautätigkeit, so dass in beinahe allen Regionen Deutschlands Tochterunternehmen gegründet wurden. Mitte der 1970er Jahre bestand die Bremer Treuhand aus einem unübersichtlichen Firmengeflecht von mehr als zehn Tochter- und Beteiligungsgesellschaften. Auch bei der befreundeten Neuen Heimat aus Hamburg wurde diese Praxis gepflegt, wenn auch nicht in demselben Maße. – So erklärt sich, dass die Übernahme der Bremer Treuhand nach ihrem Konkurs im Jahr 1977 durch ein Tochterunternehmen der Neuen Heimat abgewickelt wurde.





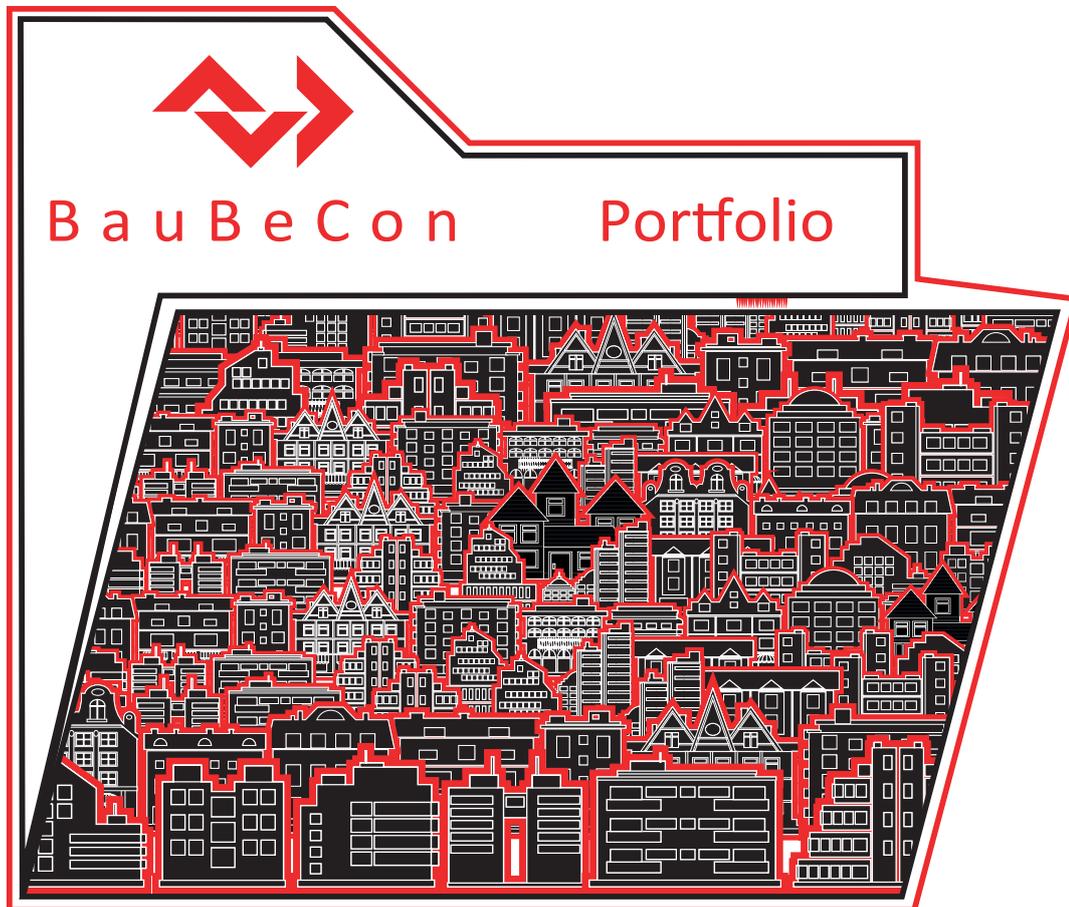
ENDSTATION ALGERIEN

1975 erhielt die Bremer Treuhand den Zuschlag für ein Projekt mit 5.050 Wohnungen in Nord-Algerien. Das deutsche Unternehmen war zu diesem Zeitpunkt im Auslandsgeschäft noch ohne Erfahrung. Bereits im Vorfeld kam es zu Fehlkalkulationen und Falscheinschätzungen der Verhältnisse in Algerien durch das Management und man hatte einen folgenreichen Vertrag abgeschlossen: Die Herstellung der Wohnbauten wurde schlüsselfertig und zum Festpreis von rund 400 Mio. DM angeboten und man verpflichtete sich gegen Konventionalstrafe zu einem festen Fertigstellungstermin. Es wurde auch keine Währungs-klausel oder die Abnahmebedingungen für

örtliche Baumaterialien fixiert. Hinzu kamen selbst verschuldete Verzögerungen, sodass am Ende eine Kostensteigerung von 360 Mio. DM im Raum stand. Dies führte nach 1,5 Jahren Bauzeit zum plötzlichen Rückzug der Bremer Treuhand aus dem Projekt und zu sofortiger Räumung der Baustelle. Die algerischen Bauherren verklagten daraufhin die Treuhand auf 250 Mio. DM Schadensersatz. Das war das Ende der Bremer Treuhand und führte zum Konkurs des Unternehmens. In der Haftung standen jetzt die Bremer Landesbank, die staatliche Kreditanstalt Oldenburg-Bremen sowie die Neue Heimat, die als Bürgen für das Projekt gezeichnet hatten.

1970

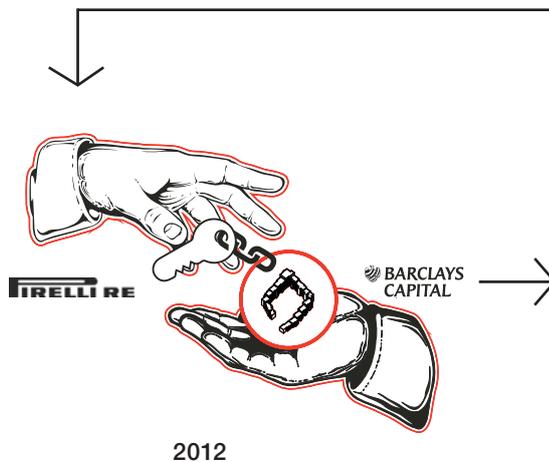
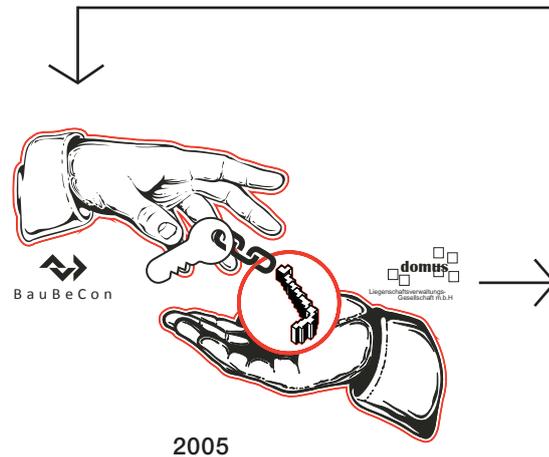
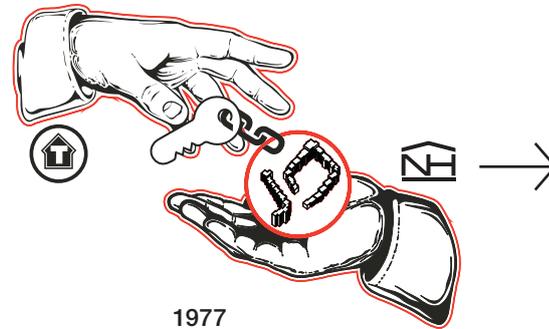
2005



BAUBECON PORTFOLIO

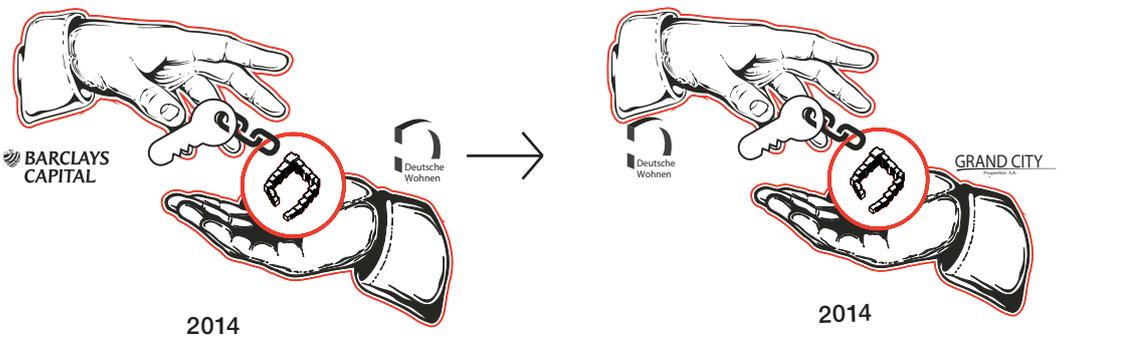
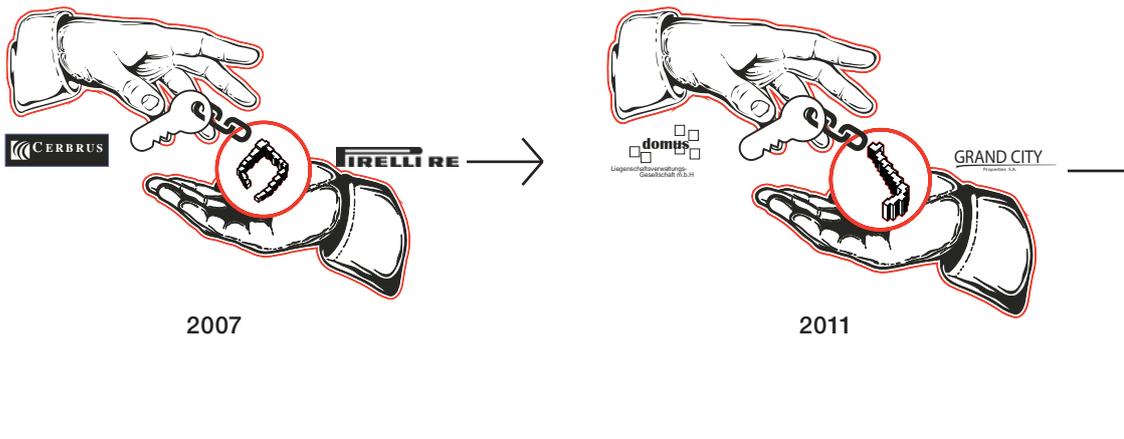
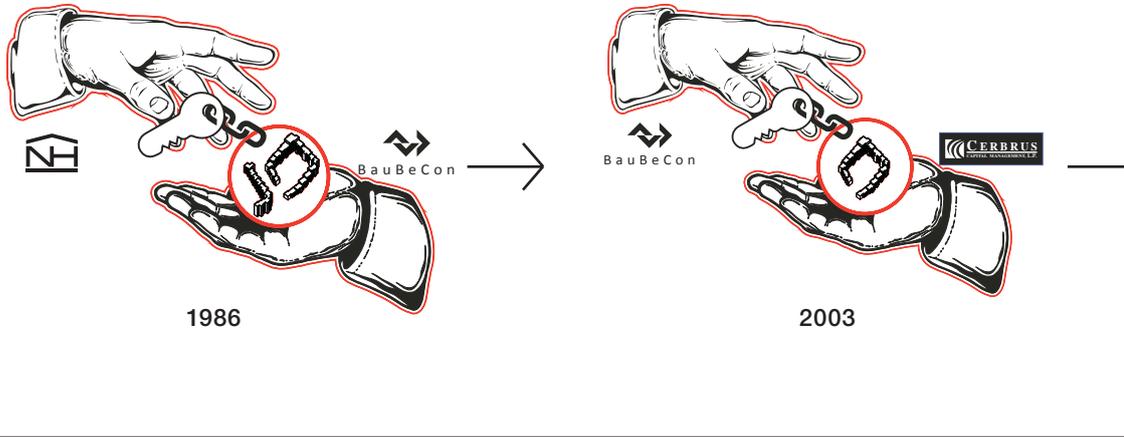
Seit dem Konkurs im Jahr 1977 befanden sich die Bestände der Bremer Treuhand im Besitz einer Tochterfirma der Neuen Heimat. Kurze Zeit später kam auch die Neue Heimat, die dem Deutschen Gewerkschaftsbund gehörte, in Bedrängnis. Nach einem 1982 aufgedeckten Skandal um Veruntreuung und Korruption wurde das hochverschuldete Unternehmen 1986 zunächst zum symbolischen Preis von einer Mark an die Firma DNG Vermögensbildung GmbH des Berliner Bäckerei-Unternehmers Horst Schiesser verkauft. Nachdem der Sanierungsplan Schiessers von den Banken abgelehnt wurde, ist die Neue Heimat schließlich abgewickelt worden. Dabei wurden die meisten Regionalgesellschaften von den

jeweiligen Bundesländern aufgefangen. – Die Regionalgesellschaft Neue Heimat Niedersachsen, zu der auch Bremer Bestände wie die Grohner Düne gehörten, blieb in Gewerkschaftsbesitz und ging in diesem Zuge etwas später an die BauBeCon-Gruppe über. 2005 wurde die BauBeCon-Gruppe mit einem Bestand von etwa 27.000 Wohnungen für rund 1 Mrd. Euro an die Cerberus Capital Management veräußert und wird seitdem unter der Bezeichnung BauBeCon-Portfolio gehandelt, zu dem wiederum die Grohner Düne zählt.



VERKAUFT UND WIEDERVERKAUFT

Nach dem Erwerb durch Cerberus Capital Management im Jahr 2005 wurde das BauBeCon-Portfolio in kurzer Zeit mehrfach weiterverkauft und segmentiert. Cerberus nannte enttäuschende Renditen als Grund für die schnelle Weitergabe. Der Investment-Fond konnte aber innerhalb von zwei Jahren einen Transaktionsgewinn von 800.000 Euro erzielen, als das Portfolio 2007 für 1,8 Mrd. Euro von der Pirelli RE, einer Tochter des italienischen Reifenherstellers übernommen wurde. Nach einer Namensänderung der Pirelli RE in PRELIOS verkaufte diese das Paket 2011 an Barclays Capital. 2012 wurde das BauBeCon-Portfolio schließlich von der Deutschen Wohnen übernommen. Die Deutsche Wohnen trennte sich danach von allen Objekten, die sich nicht in ihren Kernregionen befinden. Unter anderem wurden alle Bremer Bestände abgestoßen. Auf diese Weise gelangte die „Große Düne“ am 1. März 2014 zu Grand City Properties. Die „kleine Düne“ wurde noch von der BauBeCon- Gruppe und bereits im 2003 an das holländische Unternehmen Domus verkauft, bevor sie am 1. Juli 2014 von der Grand City Properties übernommen wurde.





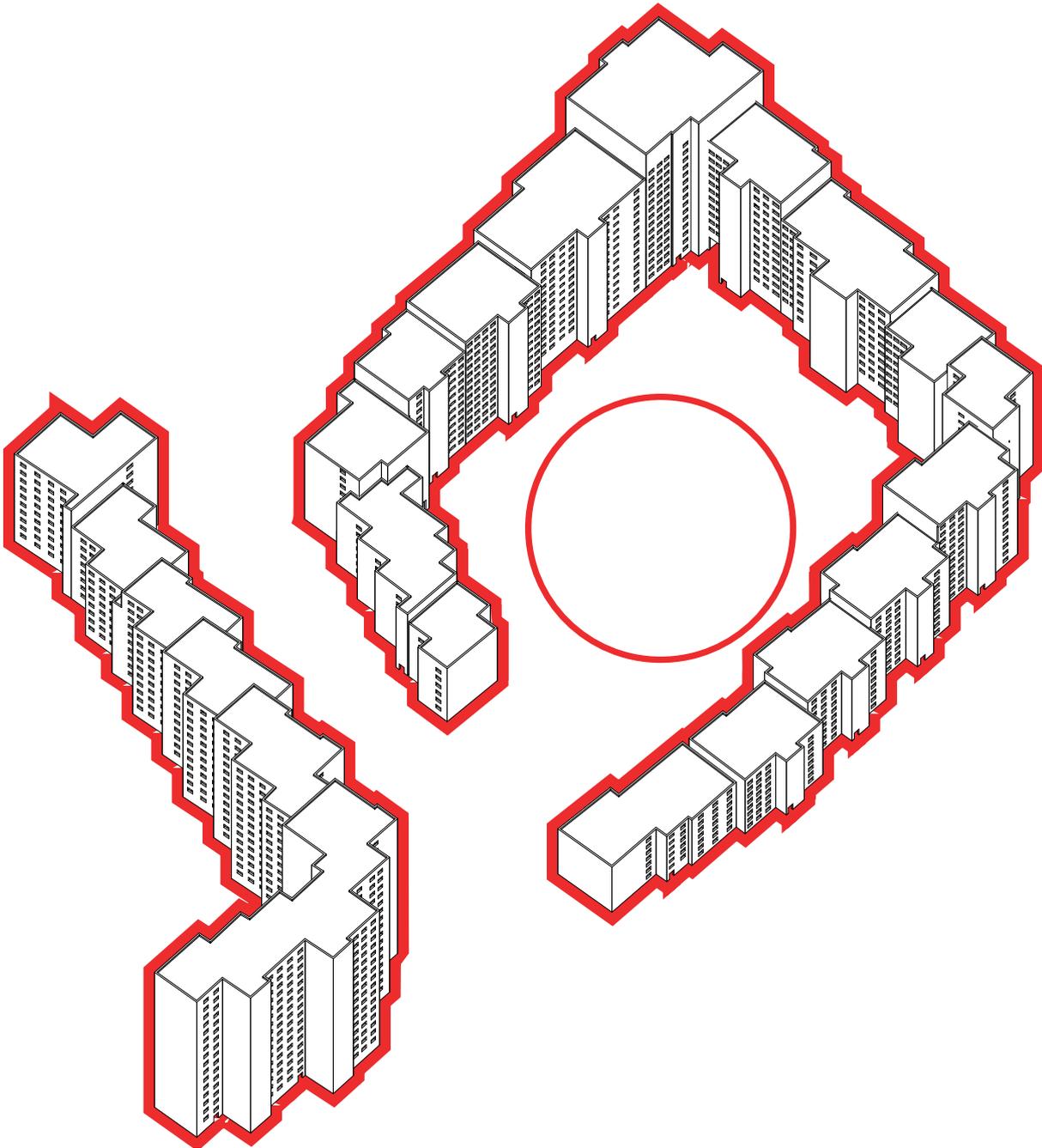
1980

1990

AUFWERTUNG DER GROSSEN DÜNE

Nachdem die Akzeptanz der Wohnanlage in den 1980er Jahren zurückging und sich Leerstände von 10-20% abzeichneten, wurde in verschiedenen Schritten in das Wohnumfeld der Grohner Düne investiert. Noch in den 1980er Jahren wurden die Freianlagen im Hofbereich im Rahmen des Bundesprogramms Experimenteller Städte- und Wohnungsbau (ExWoSt) aufgewertet und ein leerstehender Verbrauchermarkt an der Bydolekstraße in einen Bewohnertreff umgewandelt. Ab 1991 wurden auf der Grundlage eines förmlichen Sanierungsgebiets weitere Maßnahmen durchgeführt. Ende 1991 konnte ein neuer Eckdurchgang in Richtung Vegesacker Bahnhof geschaffen werden. Danach folgte der Umbau aller Hauseingänge bis zum Jahr 1993 sowie, als Selbsthilfeprojekt, die farbliche Neufassung der Treppenräume und der Etagenflure. 1994 wurde das Sanierungsgebiet aufgehoben. Alle Maßnahmen beschränkten sich auf die

„Große Düne“, da im kleineren Bauabschnitt auf Grund problematischer Eigentumsverhältnisse keine Mittel eingesetzt werden konnten. – Insgesamt wurden mit vier Förderprogrammen 5,3 Mio. DM investiert. Ende der 1990er Jahre wurden umfangreiche Sanierungstätigkeiten, u.a. an der Fassade durchgeführt und 1999 wird die Grohner Düne sowohl „WiN“ – als auch „Soziale Stadt“ Fördergebiet mit einer 50%-Förderung. Seit 2002 heißt der Bewohnertreff „Dünenwind“. Zuvor wurde er saniert und ist seither Sitz des Quartiersmanagements. Seit 2005 ist ganz Grohn Programmgebiet von „WiN“, „LOS“ und „Soziale Stadt“ mit der Einschränkung einer 50%-Förderung. Im Sommer 2013 startete das Modellprojekt Pro Düne mit dem Ziel, die Integration der BewohnerInnen der Grohner Düne zu fördern, mit Schwerpunkt auf der Gruppe der Mhallamiye. Es wird kurze Zeit später wieder eingestellt, da wenig Fortschritte zu verzeichnen waren.



RÄDERWERK GROHNER DÜNE

Die Grohner Düne befindet sich seit geraumer Zeit in einem bedenklichen Zustand, der auch Belange des baulichen Brandschutzes und damit die Sicherheit der Mieter umfasst. Hinzukommen soziale Missstände wie Überbelegung der Wohnungen, die dringend behoben werden müssen. 2014 wurde deshalb eine Runde mit Staatsräten aus den Ressorts des Bausenators (SUBV), dem Senator für Inneres und der Senatorin für Soziales eingesetzt. Die Runde nutzt Instrumente aus den jeweiligen Ressorts, um die Probleme durch gemeinsames und koordiniertes Handeln zu lösen. Die Senatorin für Soziales hat Einfluss auf Wohnungszuweisungen oder Transferleistungen, wie Mietzuschüsse. Der Senator für Inneres befasst sich mit ordnungsrechtlichen Fragen und der Senator für Bau (SUBV) hat ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) auf den Weg gebracht, das versucht alle Fragen und die dafür nötigen Lösungsansätze zu bündeln. Mit ganz konkreten baurechtlichen Fragen, wie der Brandschutzproblematik oder Schimmelbefall durch Baufeuchte, befasst sich wiederum das Bauamt Nord. Direkt vor Ort und durch Ansprache der Eigentümerin wird versucht, unbürokratisch Abhilfe zu schaffen, wenn nötig durch Anzeige. Darüber hinaus arbeitet das Quartiersmanagement mit dem WIN-Programm und zusammen mit den Bewohnern an einer Verbesserung der Verhältnisse von unten. Für den Fall, dass die Grohner Düne überraschend erneut zum Verkauf stehen sollte, wird der Einsatz des kommunalen Vorkaufrechts geprüft, das die GEWOBA in Vertretung der Stadt Bremen wahrnehmen könnte. So drehen alle nach ihren Möglichkeiten an den Rädern, die ihnen zur Verfügung stehen. – Noch ist unklar, welche Rolle die neue Eigentümerin im Räderwerk einnehmen wird, das darauf zielt, die aktuelle Situation merklich zu verbessern.

Quellen

Literaturverzeichnis

- Bremische Bürgerschaft: Drucksache 13/539 S, 1994
 Bremer Treuhand (Hg.): Bremer Treuhand. Gesellschaft für Wohnungsbau GmbH. Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen. 1950-1975, 1975, S. 7ff, S. 32ff
 Der Spiegel: Endstation Algier, Nr. 21/1977, S. 111ff
 Der Spiegel: Endgültig erschöpft, Nr. 23/1977, S. 108ff
 Soziale Stadt Bremen: Bericht „Monitoring Soziale Stadt Bremen“ 2013, S. 12ff
 Soziale Stadt Bremen: Bericht „Monitoring Soziale Stadt Bremen“ 2010, S. 15ff
 Soziale Stadt Bremen: Wohnen in Nachbarschaften (WiN), Stadtteile für die Zukunft entwickeln 1998-2012
 Syring, Eberhard: Bremen und seine Bauten, 2014, S. 284ff
 WiN Grohn: Protokoll des WiN-Forums vom 13.05.2014

Internetquellen:

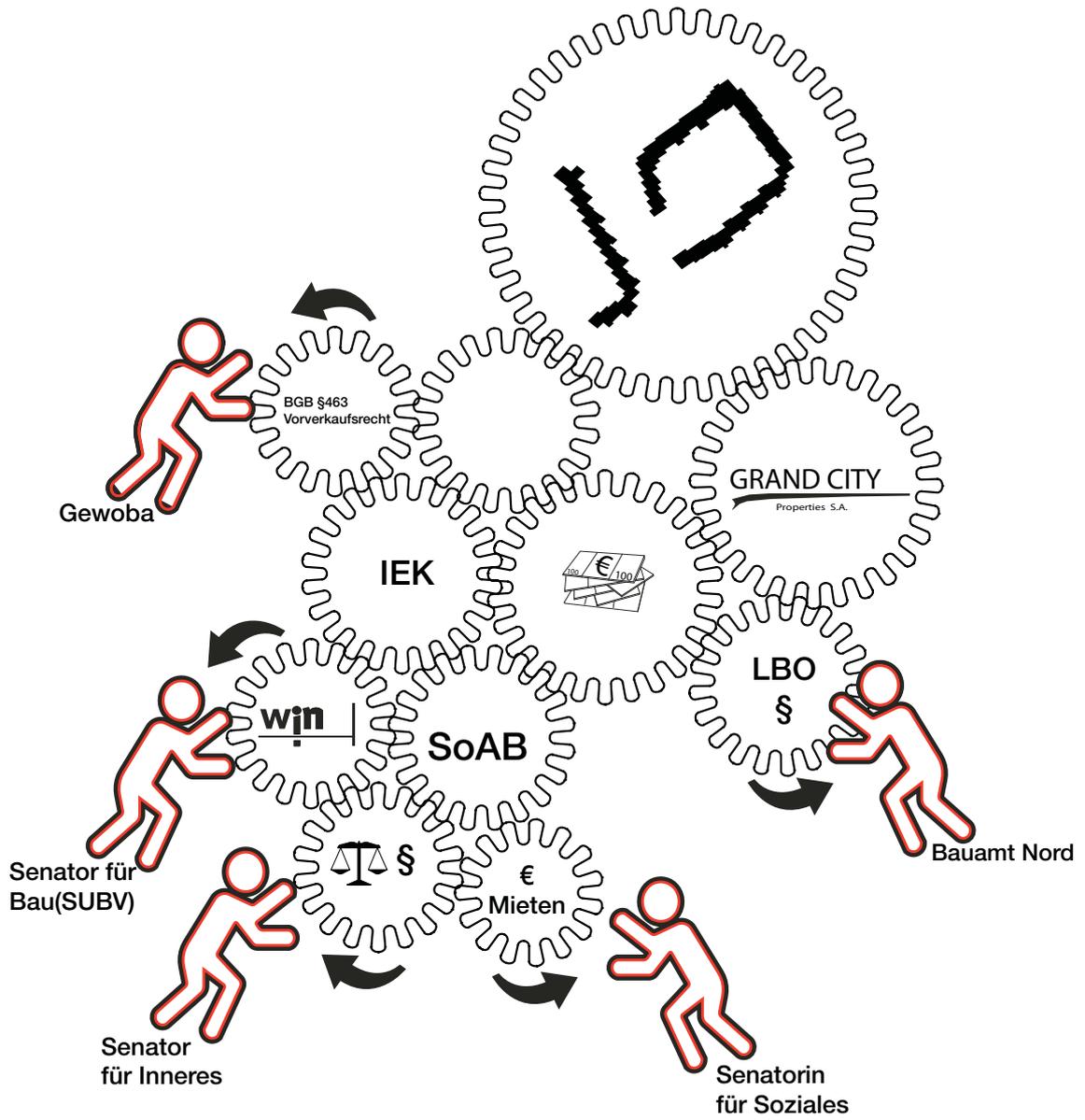
- <http://www.sozialestadt.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen222.c.3570.de>
<http://www.architekturarchiv-web.de/portraits/neue-heimat/index.html>
<http://www.deutsche-wohnen.com/html/historie.php>

Grafiken

Katinka Danquard, Simon Keunecke

Fotografie

Jochen Mönch





Drehscheibe Nord

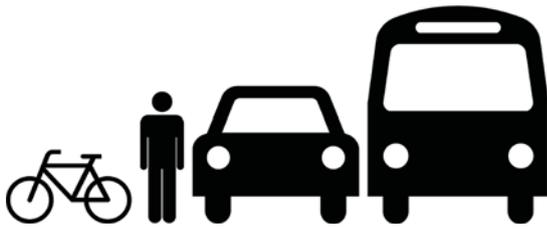
Ein Platz, drei Dächer und eine maritime Lounge

Gibt es einen zentraleren Ort im Bremer Norden als den Bahnhofsvorplatz? – Hier trifft sich Grohn mit Vegesack, Weser mit Lesum, Gott und die Welt. Der Bahnhof und der ZOB (Zentraler Omnibus Bahnhof) sind in Kombination zudem der wichtigste Brückenkopf zur Bremer City. Dieser Bedeutung als urbaner Drehscheibe mit maritimem Fenster wird der Platz derzeit aber nicht gerecht. Das liegt in erster Linie daran, dass die Gestaltung des Platzes heute rein technischen und verkehrlichen Anforderungen folgt.

Der ZOB dominiert die Platzmitte mit einem großen Kreisverkehr für Busse, der Hochwasserschutz blockiert den Blick zum alten Hafen und zur Flussgabel und der motorisierte Individualverkehr zerschneidet die wichtigen Wegebeziehungen

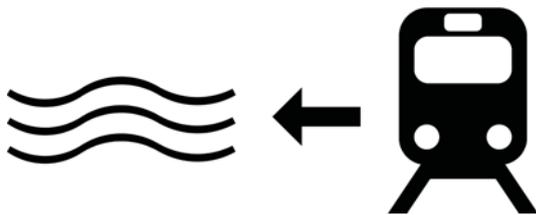
zwischen Bahnhof, Grohner Düne, Haven Hööv und der Vegesacker Ortslage. In der Summe führt dies zu einer großen Desorientierung, die durch den großen Maßstab des Platzes und der im Überfluss verwendeten Materialien noch gesteigert wird.

Das Konzept nutzt zunächst den eisernen Besen, um die große Fläche zu entrümpeln und dabei die Nordwestecke mit einem neuen Gebäude prägnant zu fassen. Mit drei Elementen werden die Funktionen neu geordnet und sinnvolle Wegebeziehungen hergestellt: Ein großzügiger, „linierter Platz“ mit einheitlichem Material bildet das Fundament und stellt die maritime Lage in den Vordergrund. Drei große, quergestellte Dächer verorten die wichtigen Funktionen neu auf dem Platz.

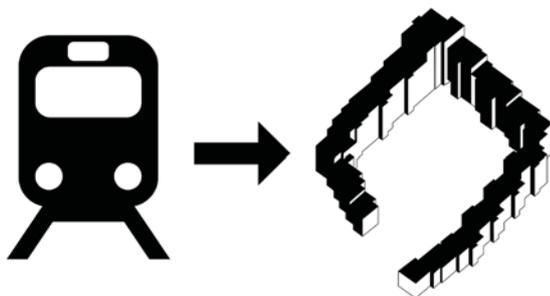


Verkehrssituation

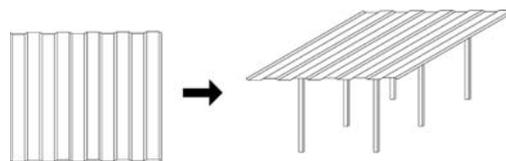
Sie ordnen zudem die Wegebeziehungen und erinnern in ihrer robusten Ausführung an die industrielle Hafenhistorie. Das dritte Element bildet eine Landschaftsskulptur für Freizeit, Naherholung und dem Verweilen am Hafenbecken. In erster Linie dient diese „maritime Lounge“ aber dem Hochwasserschutz. Die Zusatzsicherung für Extremereignisse wird über Klappschotts hergestellt, sodass bei entspannter Lage der Blick auf das Wasser frei bleibt. Die dafür erforderlichen Mastanlagen erhalten eine doppelte Funktion. – Sie sind auch Leuchten, die bei Nacht die Hafenkante illuminieren.



Überwegung
Bahnhof und Wasser



Überwegung
Bahnhof und Grohner Düne

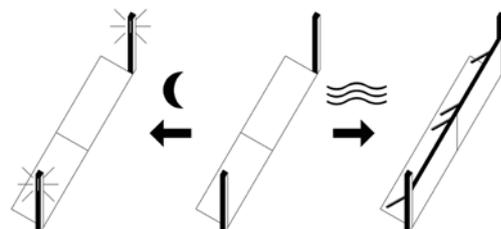


Herleitung Überdachung



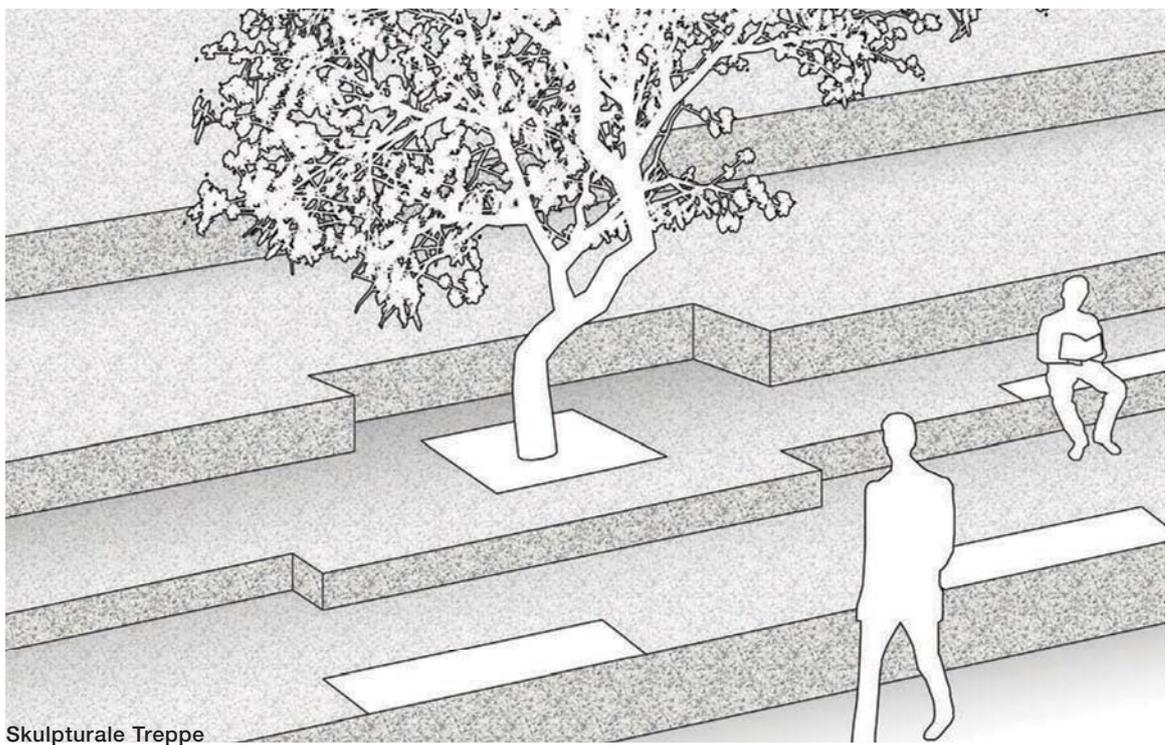
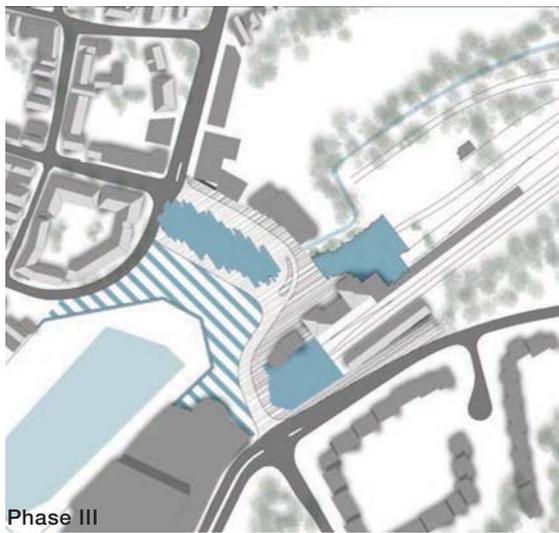
Blickbeziehung zum Wasser

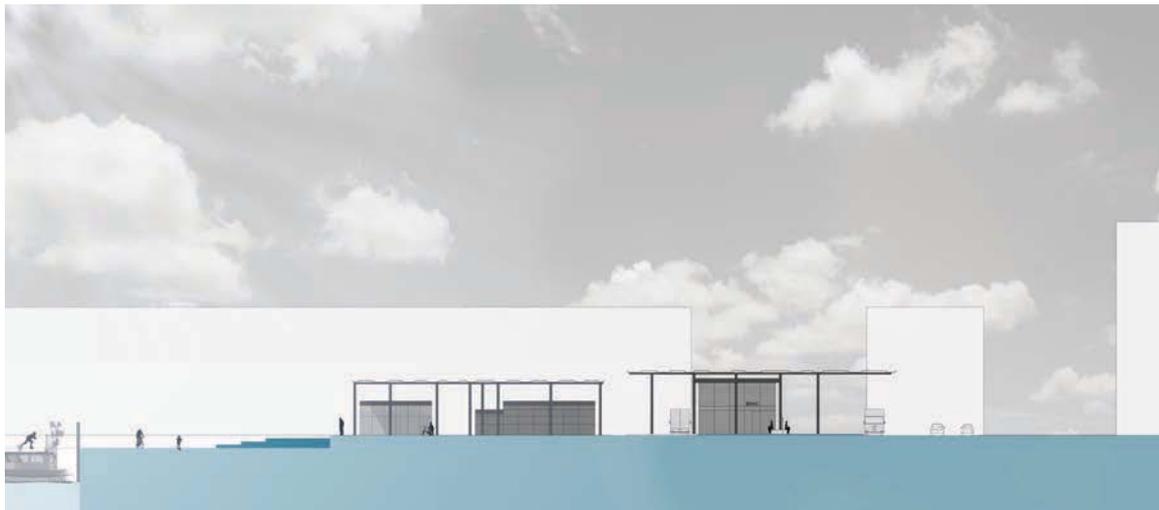
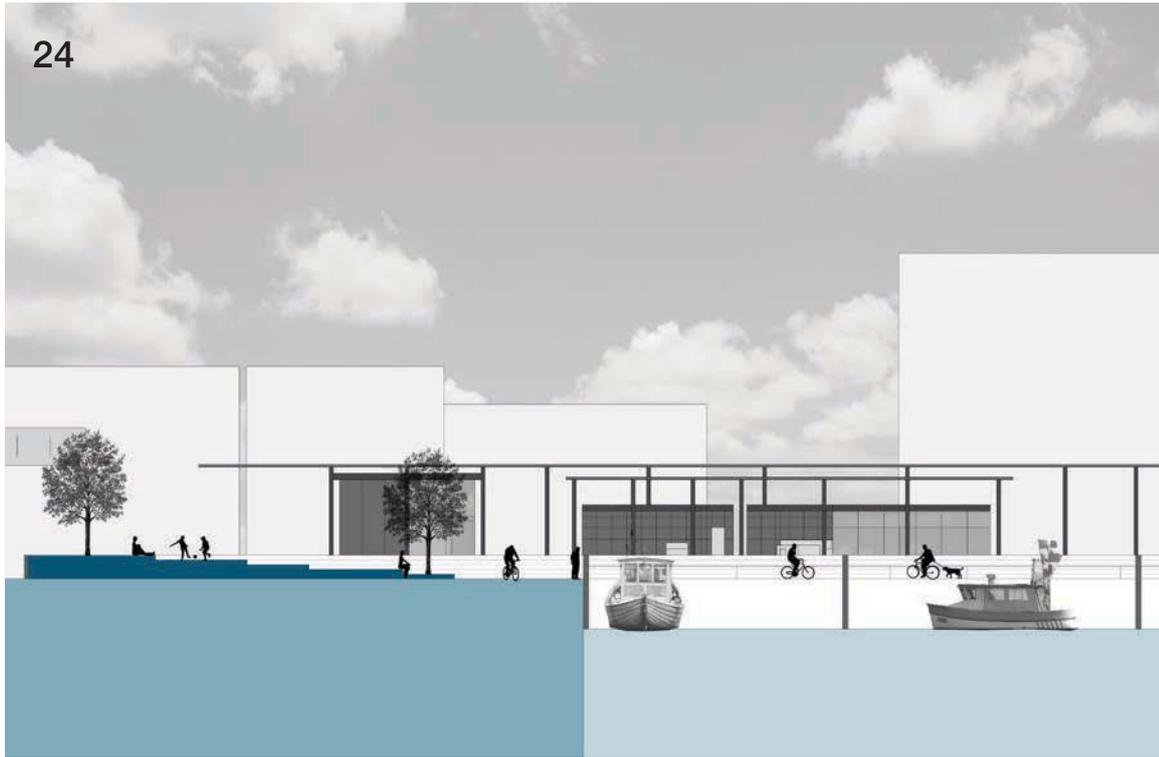
Drehscheibe Nord



Nutzungskonzept Hochwasserschutz

J. Lewing, R. von der Höh





Drehscheibe Nord

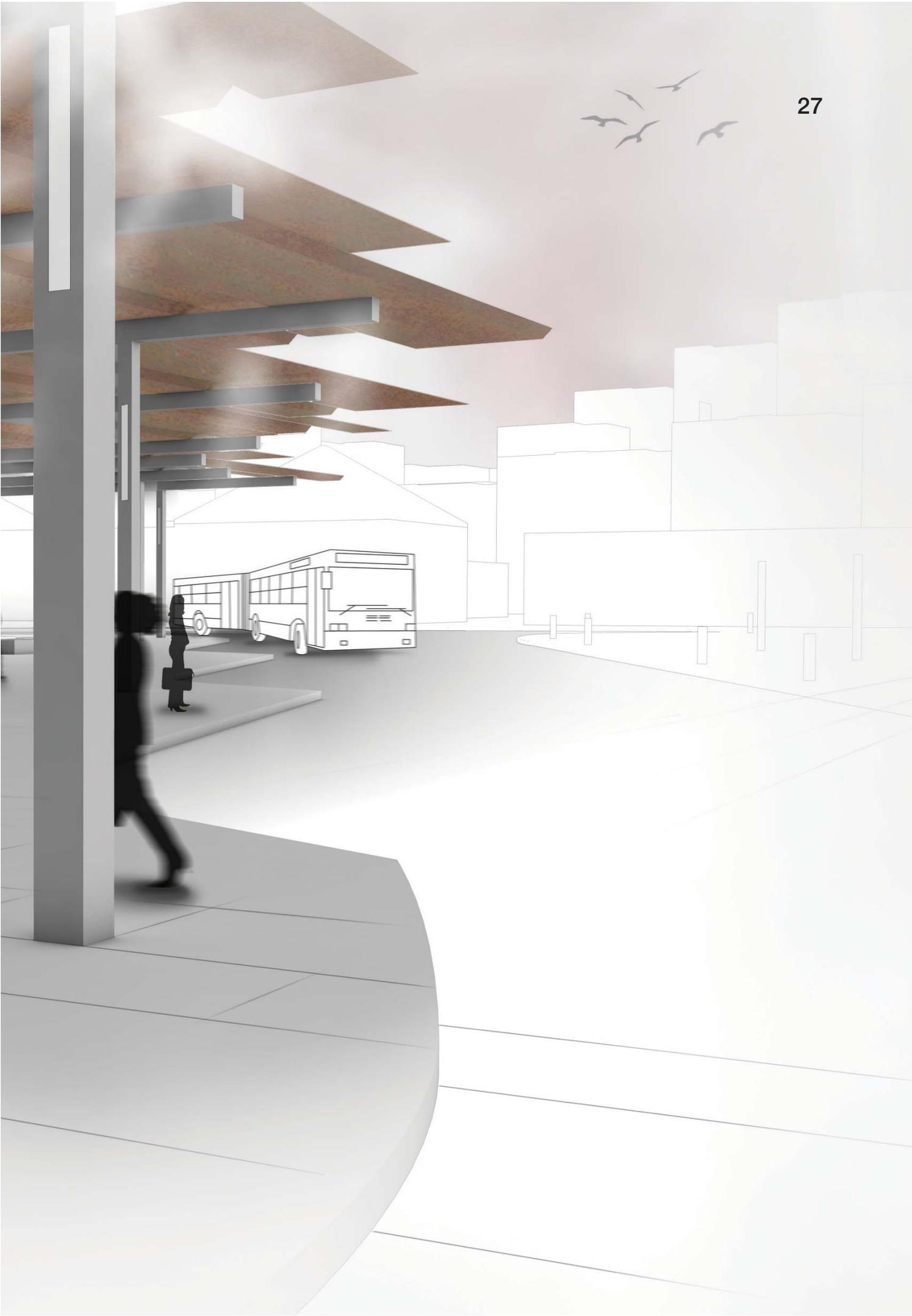
J. Lewing, R. von der Höh



Drehscheibe Nord

J. Lewing, R. von der Höh







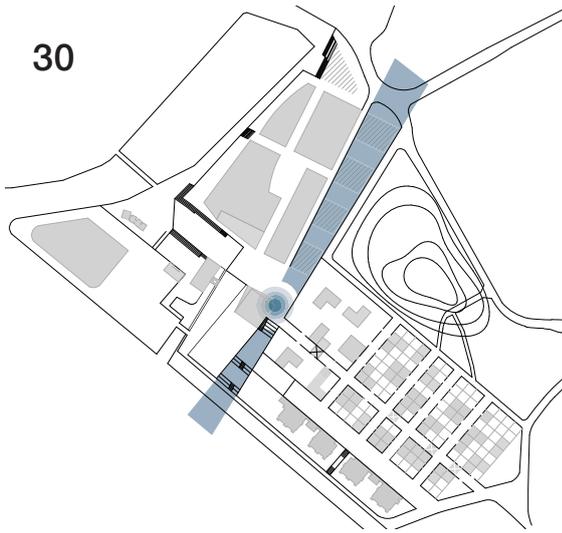
Connected

Das neue Hafenzentrum

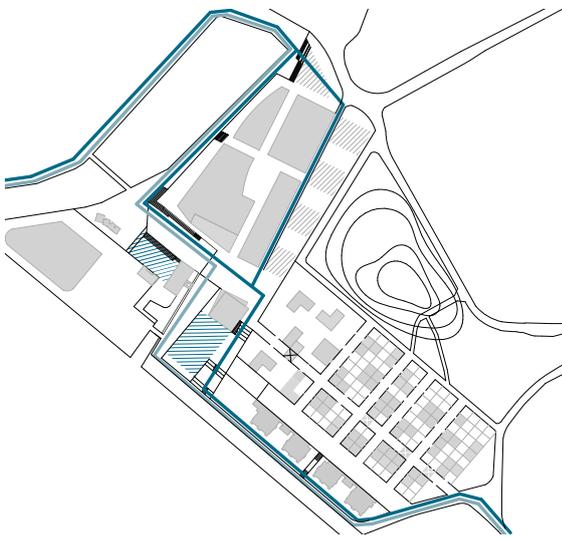
Ursprünglich war das Haven Hööv't als Einzelhandels -und Entertainment-Center mit regionalem Einzugsbereich geplant, um neuen Schwung in das ehemalige Hafensareal zu lenken. Ein neues, vernetztes Zentrum am Wasser, das Synergien mit seinem Umfeld und mit der Vegesacker Ortslage entwickeln sollte. – Das war der Plan. Umgesetzt wurde stattdessen eine rein introvertierte Shopping-Mall, die keinerlei Verbindung zu ihrer attraktiven Umgebung aufbaut. Auch der regionale Ansatz des Haven Hööv't hat sich nicht eingelöst. Zum Einkaufen fährt man in die Bremer City oder nach Oldenburg. Oder, man bummelt durch die Ortslage von Vegesack, die sich im Gegensatz zu dem Großvolumen am Hafen gut entwickelt hat und beinahe alles bietet,

was man braucht. Haven Hööv't und Parkhaus stehen dagegen zu weiten Teilen leer und bilden eine problematische, bezugslose Barriere zwischen Bahnhofsvorplatz und exklusiver Wasseralage. Besonders bitter ist dies für die Grohner Düne, die von ihrer Lagegunst in Wassernähe nicht mehr profitieren kann. Aber auch die Wegführung entlang der Hafenkante ist vielfach unterbrochen und die Freiflächen an der Lesum wirken im Schatten von Mall und Parkhaus insgesamt wie eine „Hinterhööv't-Situation“.

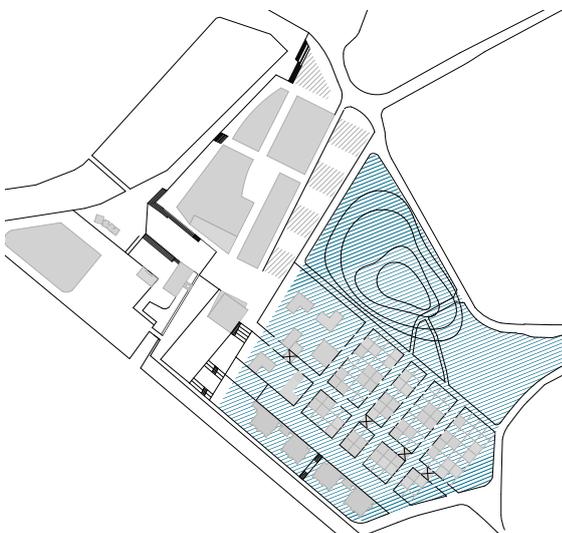
Ein neues Zentrum am alten Hafen, das war im Grundsatz eine gute Idee. Diese Idee wird erneut aufgegriffen. Dazu werden die in sich gekehrten Volumina geöffnet und neue Programme entwickelt, die der Vernetzung dienen:



Bespielte Sichtachse
Bahnhof - Lesum Ufer



Klare Definierung Rad-/Fußwege
2 eindeutige Platzsituationen

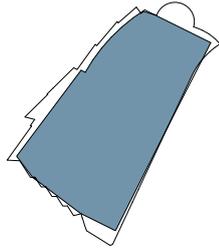


Erweiterung des Grünstreifens

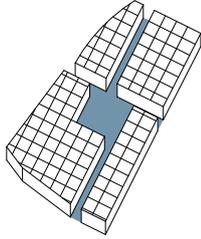
In einem ersten Schritt wird das Brückenbauwerk zwischen Einkaufszentrum und Parkhaus rückgebaut und das Haven Höövt selbst, wird aufgebrochen. Im Fachjargon spricht man von „De-Malling“. Vier kleinere Baukörper, die sich um einen offenen Platz herum gruppieren, formen jetzt ein Quartier, das sich mit seiner Umgebung verzahnen kann. Im Erdgeschoss wird die gastronomische Nutzung weiter ausgebaut, im Obergeschoss die Einzelhandelsnutzung aufgegeben und stattdessen zeitgemäße Dienstleistungen angesiedelt. Im südlichen Bereich wird aufgestockt: Eine Mediathek verschafft dem gesamten Ensemble eine neue, kulturelle Adresse. Das Angebot ist multi-ethnisch ausgerichtet. Es wendet sich damit explizit an die Bewohner der Grohner Düne und an andere Bürger mit Migrationshintergrund, die in der Stadtregion Bremens leben.

Die Parkgarage wird auf ihr Stützenraster zurückgeführt und im westlichen Bereich ganz abgetragen. Nur die Tiefgarage bleibt bestehen. Sie deckt den tatsächlichen Bedarf an bewirtschaftetem Parkraum. Dem baulichen Skelett werden neue, kleinteilige Wohnbauten eingeschrieben, die sich in Größe und Körnung an der dörflichen Bebauung von Grohn orientieren. Es entsteht ein sehr öffentliches, grünes und gemischtes Wohnviertel, das durch vielfältige Wegebeziehungen zwischen Wasser und dem nördlichen Grüngürtel geprägt ist. In westlicher Richtung wird die Struktur mit neuen, freistehenden Bauten für gewerbliche Nutzung fortgeschrieben. Gerahmt wird der Städtebau durch ein robustes Freiraumgerüst, das die Wegebeziehungen und die Topografie neu sortiert. Tragendes Element ist ein konischer Freiraum, der die Hermann-Fortmann-Straße bis ans Wasser heranführt, dort einen baulichen Hochpunkt ausbildet und ganz nebenbei für die Grohner Düne einen „blauen Teppich“ ausrollt.

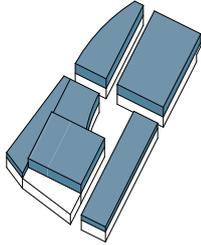
Kubatur



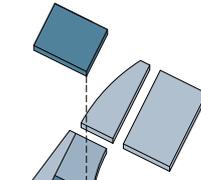
Aufspaltung
Gebäudekörper
neue Freiräume



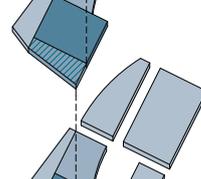
Aufstockung



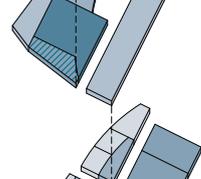
4. OG



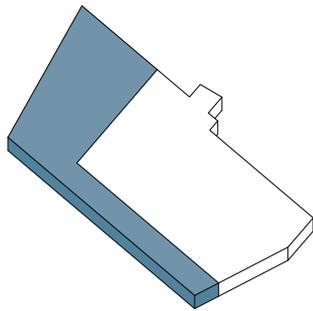
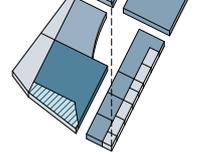
3. OG



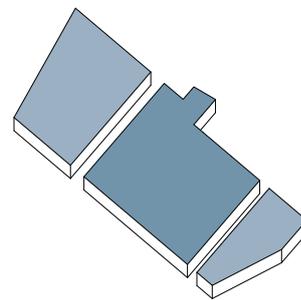
1.-2. OG



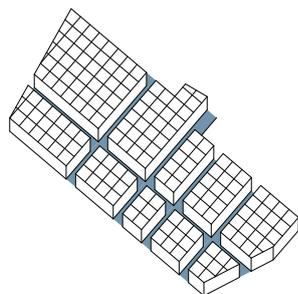
EG



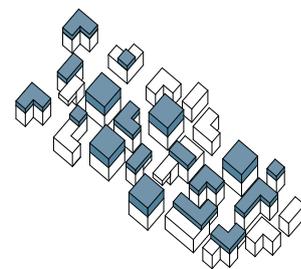
Abbruch



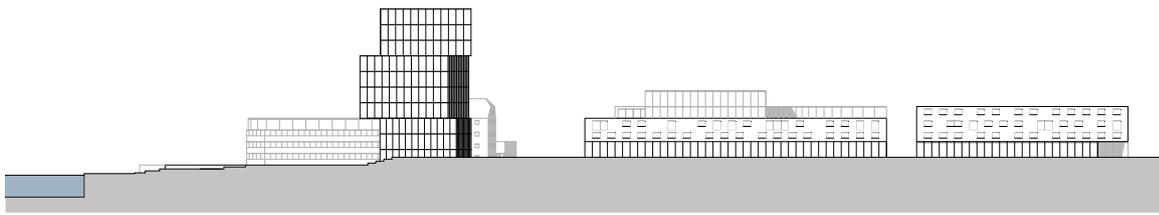
Arbeiten
Familien / WGs
Singlewohnungen



Wegführung / Freiraum



Aufstockung







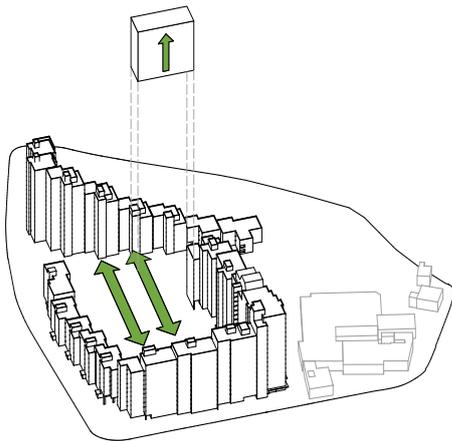
Grüne Düne

Zwischen Stadt Land Fluss

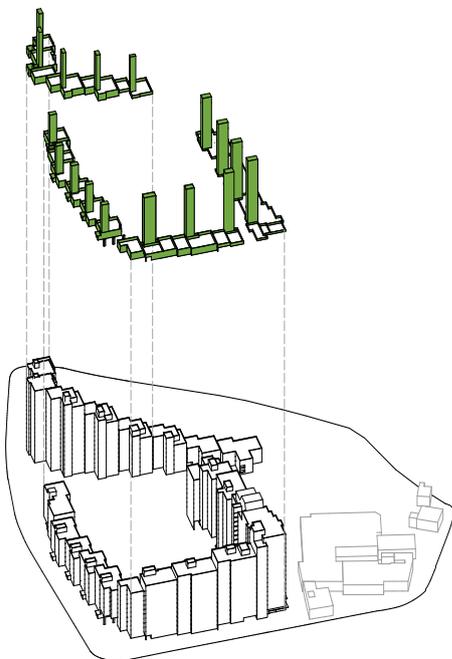
Der Stadtraum zwischen Grohn und Vegesack folgt auch heute noch seiner historischen, industriellen Logik: Übergeordnete Verkehrswege wie Hafenbecken, Bahntrasse und autogerechte Stadt bestimmen das räumliche Grundgerüst dieser fragmentierten Industriefolgelandschaft. In den Maschen dieses Systems liegen introvertierte Großbausteine, die unzureichend miteinander vernetzt sind. Das gilt auch für die Grohner Düne.

Der Hochhauskomplex mit bis zu 16 Geschossen und etwa 570 Wohnungen gleicht einer nach innen orientierten Festung, die wenig Bezüge zu ihrem Umfeld entwickelt und keine klare Adresse ausbildet. Aus seiner privilegierten Lage, in direkter Nähe zum Bahnhof und zum

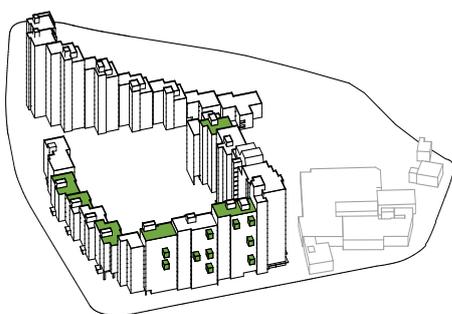
Naturraum der Lesum, kann der Wohnungsbau keinen unmittelbaren Nutzen ziehen. Selbst zwischen den beiden Teilbaukörpern besteht wenig Austausch. Mit unklarer Wegführung und schlecht ausgebildeten Hauseingängen zeigt sich dieses Defizit der Vernetzung auch in Teilen der Architektur und des Außenraums. Diese negativen Aspekte des Städtebaus und der Architektur verstärken die soziale Isolation, der ohnehin marginalisierten Bewohnergruppen. Auf diese komplexe Problemlage reagiert der Entwurf mit passgenauen Interventionen in Architektur und Stadtraum sowie mit neuen Programmen in Teilbereichen der Erdgeschosszonen.



Rückbau und Innenhoferweiterung



Durchbindung und Erschliessung

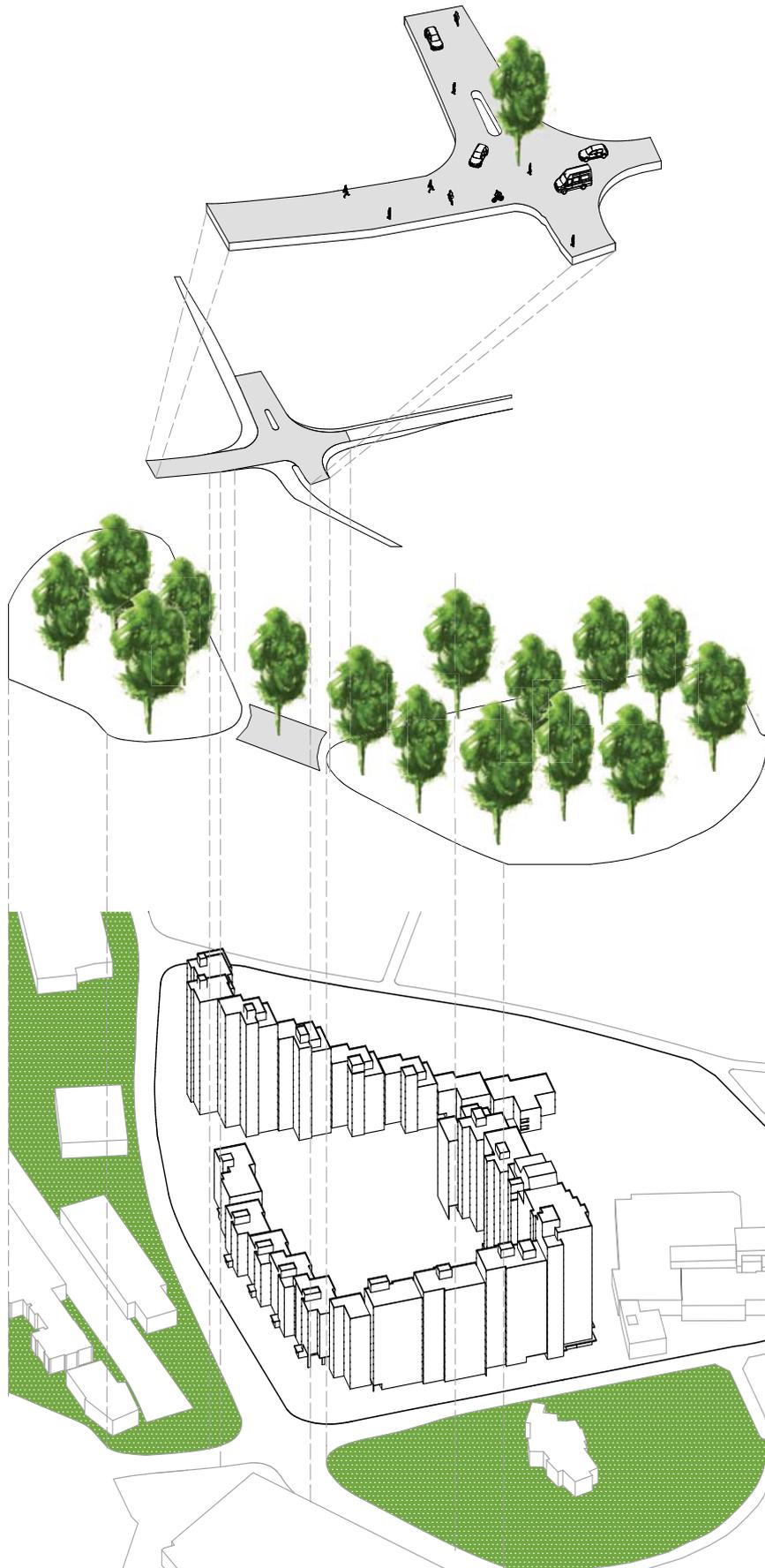


Dachgärten und Add-Ons

Städtebaulich wird mit Aufweitung der bestehenden Tordurchgänge und Neuprogrammierung von Teilen der Erdgeschossflächen eine bessere Vernetzung und Belebung des Stadtraums eingeleitet. Hier setzt auch der Umbau der Straßenkreuzung Friedrich-Klippert-Straße/ Hermann-Fortmann-Straße in einen shared space an, mit dem eine flächige Anbindung an die umliegenden Großbausteine und Naturräume angestrebt wird. Unterstützt wird dies durch gezielte architektonische Maßnahmen: Mittels Neugestaltung und Durchbindung der Hauseingänge werden klare Adressen ausgebildet und von jedem Haus der Zugang sowohl zum Hof als auch zum jeweiligen Straßenraum ermöglicht. In diesem Zuge werden auch die gesamten Treppenträume einheitlich neu gestaltet.

In einem zweiten Schritt soll durch Rückbau des Nordost Flügels der „großen Düne“ und durch die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt eine bessere Verzahnung der beiden Teilbaukörper erzielt werden. Der Hof selbst wird über den Teilrückbau und die Freilegung des ersten Tiefgaragengeschoßes belebt, das in ein Bewohnerzentrum umgebaut wird. Außenraum und Topografie werden dabei mit polygonalen Holzdecks neu gefasst. Eine weitere Ebene bilden Mikrointerventionen als „Add-Ons“. – Für die Loggien der Wohnungen werden dafür drei Ausbaumodelle bereitgestellt: Vom klassischen Sichtschutz, über die Gestaltung einer „grünen Haut“ für Grünliebhaber bis hin zum Ausbau eines zusätzlich nutzbaren Wohnraums wird eine bedarfsgerechte und flexible Nutzung ermöglicht. Auf den bestehenden Flachdächern sind private Hausgärten angedacht, die in Eigenverantwortung der jeweiligen Hausgemeinschaft betrieben und verwaltet werden.

In der Kombination zielen die vorgeschlagenen Interventionen auf eine Stärkung der sozialen Gemeinschaft sowie auf eine Öffnung der Wohnanlage im Sinne einer besseren Vernetzung mit den interessanten Angeboten im Umfeld.



Shared Space

Grüne Düne

S. Hotho, B. Dahmke, K. Danquard





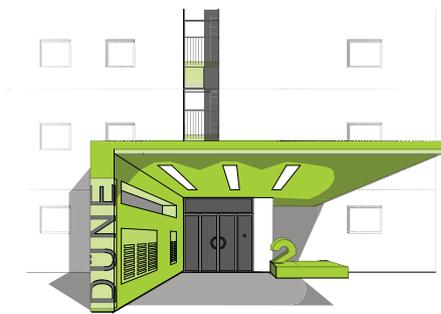
Grüne Düne

S. Hotho, B. Dahmke, K. Danquard

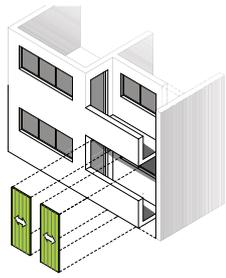
40



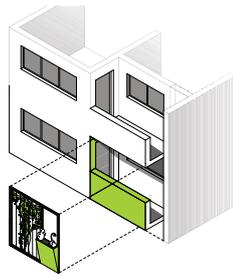
Dachgärten der Hausgemeinschaften



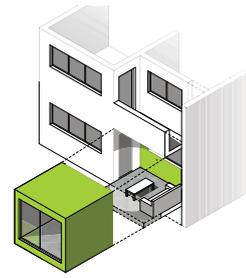
Einheitliche Gestaltung der Eingangssituationen



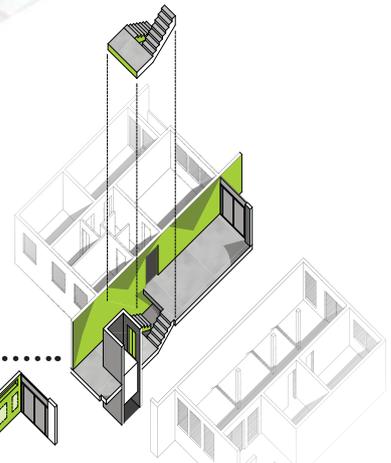
Der Sichtschutz



Der Grünliebhaber



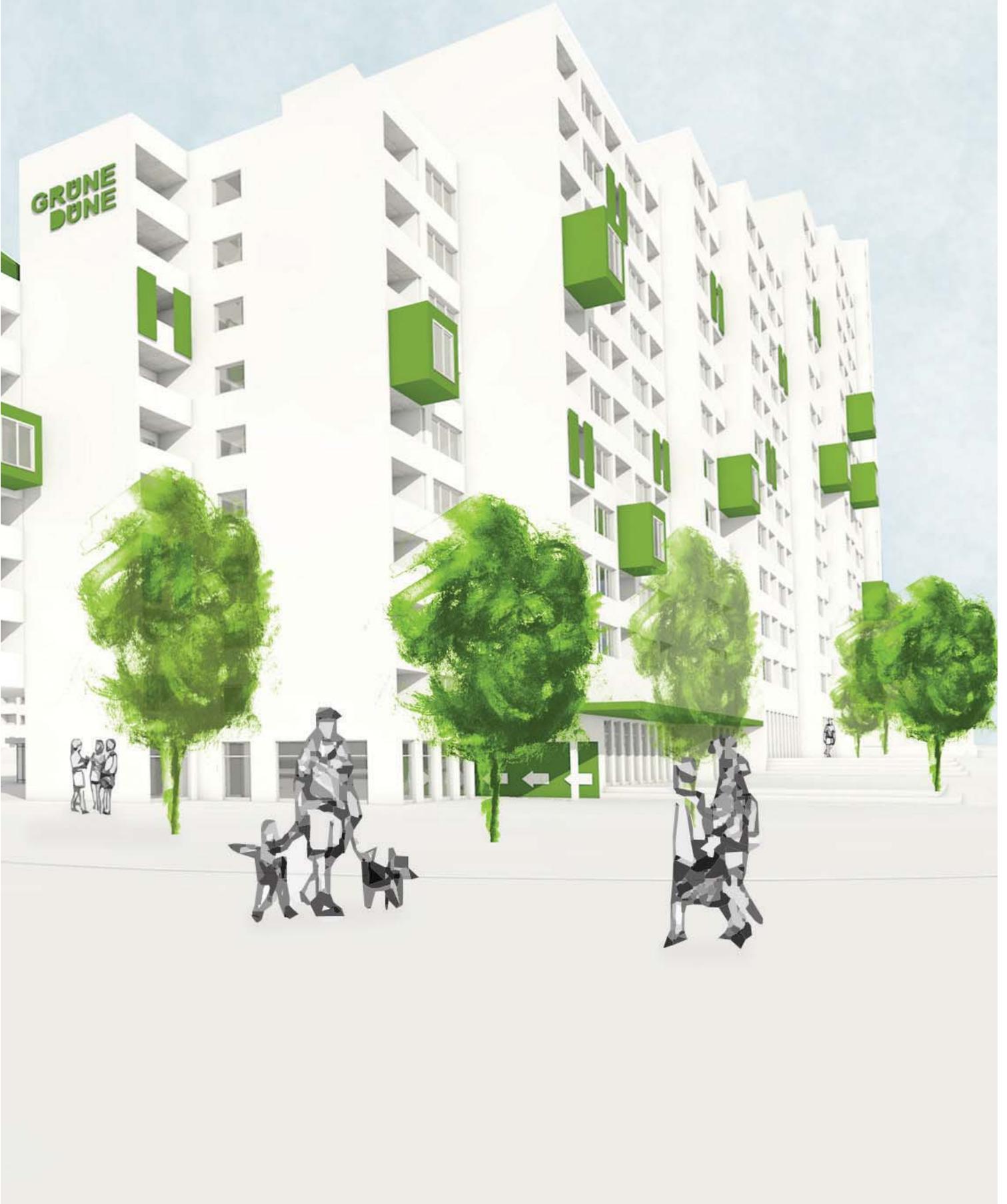
Der Innenraumerweiterer



Durchbindung und Treppenhausgestaltung



1 GRÜNE DÜBEL





Dünen-Mix

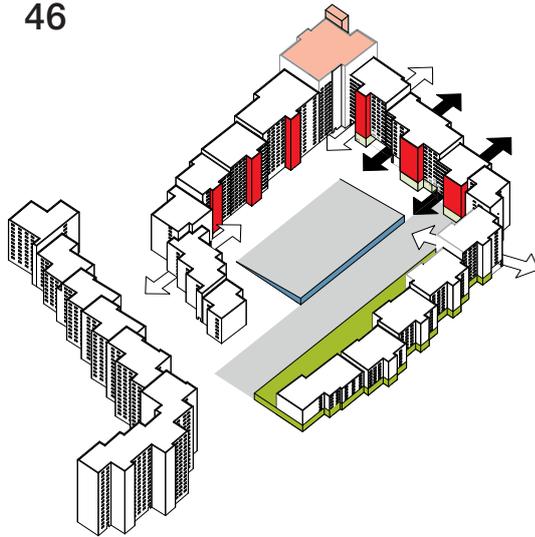
Von der Monofunktion zum gemischten Quartier

Neben der mangelnden räumlichen Vernetzung fällt auf, dass die Monofunktion der großen Wohnanlage wenig bieten kann, um einen sozialen Austausch mit den Bewohnern von Grohn und Vegesack herzustellen. Das ist typisch für den sozialen Wohnungsbau der Nachkriegszeit und daran können auch die wenigen Ladenlokale an der Friedrich-Klippert-Straße, die zudem mit wenig attraktiven Nutzungen bestückt sind, etwas ändern. Hier setzt der Entwurf an und versucht neue Programme in den Erdgeschossen zu etablieren, die es auch für Außenstehende attraktiv machen, den Innenhof der Grohner Düne zu besuchen und zu beleben. Dazu wird ein Stufenplan mit sechs Schritten vorgeschlagen.

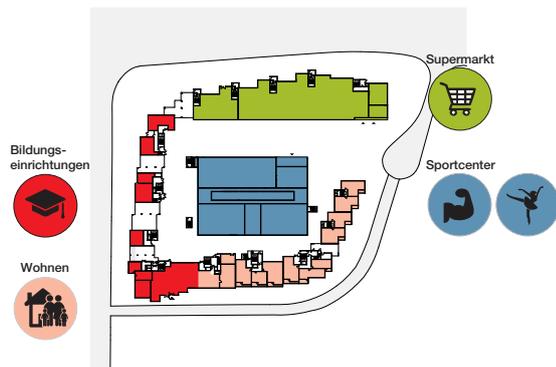
Der erste Eingriff umfasst den Umbau der

2-geschossigen Tiefgarage und schließt die Neugestaltung des Außenbereichs sowie die Erdgeschosszone des Nordflügels mit ein. Die Tiefgarage wird aktuell nur in der unteren Etage genutzt, da die meisten Bewohner der Grohner Düne kein Auto besitzen. Selbst dort ist eine Unternutzung festzustellen.

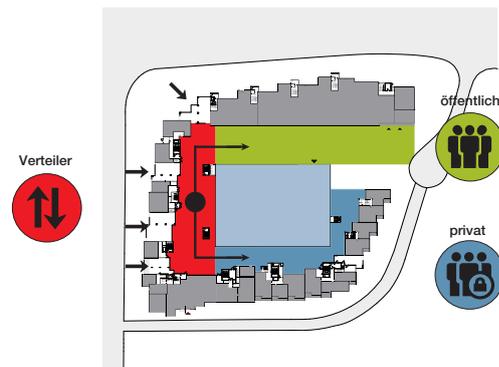
Zunächst wird das obere Tiefgaragengeschoss im nördlichen Bereich freigelegt und transformiert. Es wird zur „Moving Düne“, einer Freizeiteinrichtung für Fitness und Tanz, die auch an die Bewohner im Umfeld adressiert ist. Das wird möglich durch die veränderte Topografie: Zum einen entsteht ein länglicher Platz mit öffentlichem Charakter, zum anderen wird eine Fassade zu diesem Platz freigestellt.



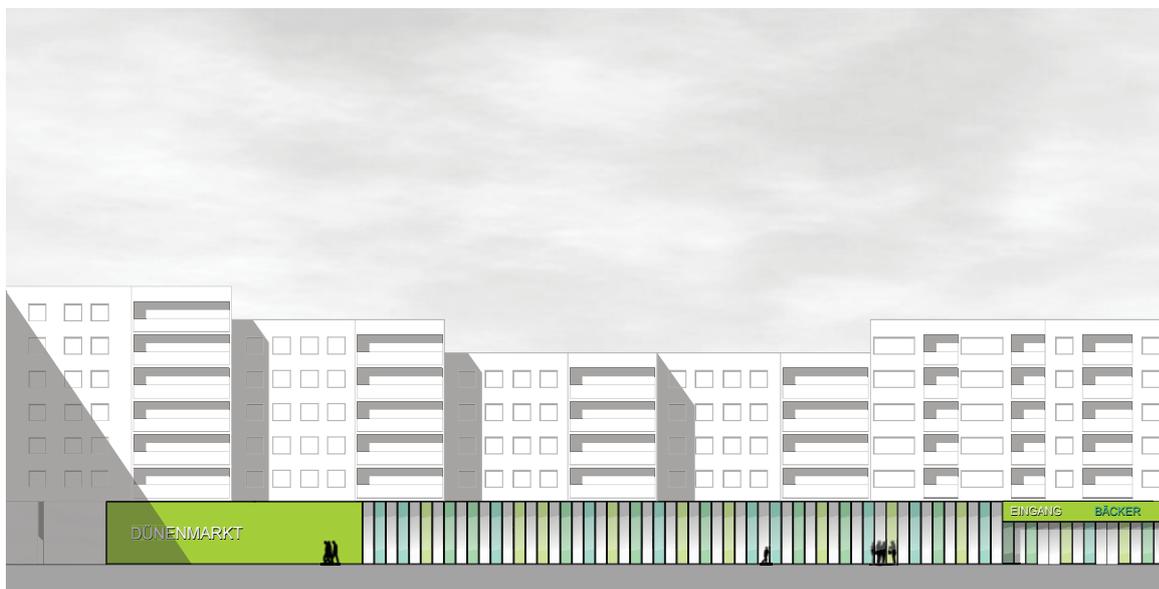
Interventionen



Konzeptdiagramm Erdgeschoss



Konzeptdiagramm Flächen



Die Aktivitäten in der „Moving Düne“ werden so in den Außenraum transportiert. Im selben Zug wird der Nordflügel in einen Supermarkt (Dünen-Markt) umgewandelt. Damit kann der Anschluss an das sich entwickelnde Zentrum entlang der Hermann-Fortmann-Straße gelingen und das Problem der Ansammlung von Einkaufswagen umliegender Geschäfte (1) gelöst werden, für die dann zwei eigens dafür gestaltete Unterstände bereit stehen. Beide Einrichtungen werden vom neuen Platz aus erschlossen und ziehen damit neues Klientel in die „Dünen-Mitte“. Die Gestaltung des Platzes beschränkt sich auf den Einsatz eines Pflasterbelags in zwei Grau-Abstufungen, drei großflächige Sitzbänke sowie die beiden neuen Unterstände für Einkaufswagen. Um den öffentlichen Zugang zu dem neu gestalteten Platz zu verbessern, wurde die Einfahrt in das untere Tiefgaragengeschoss verlegt, das jetzt durch Besucher der „Moving-Düne“ und des „Dünen-Marktes“ auch neue Belegung erfährt. Zwei Aufzüge bieten zudem einen direkten Zugang von Platz und Supermarkt zum Auto.

Im zweiten Schritt werden in Ergänzung zu den bestehenden Durchgängen zwei neue, 2-geschossige Zugänge geschaffen, um die Vernetzung mit der Friedrich-Klippert-Straße, den Bildungseinrichtungen im Grüngürtel sowie mit dem Haven Höövvt zu verbessern. Damit wird dem aktuellen Eindruck eines geschlossenen Hofgebäudes entgegengewirkt und Außenstehende werden zum Besuch animiert. Folgerichtig werden in diesem Bereich der Erdgeschosszone neue Bildungsangebote geschaffen, die sich an die Bewohner richten und den „Dünen-Wind“, den Gemeinschaftsraum des Quartiersmanagements, besser im Hof verankern. Damit wird eine große Qualität der Grohner Düne, ihre besonders junge Bewohnerschaft, gefördert. Die bestehenden Angebote werden weiter ausgebaut, um noch mehr Menschen eine Förderung zu ermöglichen.

Es folgt die Umgestaltung der Freiflächen des Hofbereichs, der jetzt klare Funktionszuweisungen erfährt: Ein Verteiler entlang der Durchgangssituation zur Friedrich-Klippert-Straße, der neue öffentliche Platz im Norden sowie im südlichen Bereich, eine Fläche, die für Anwohner vorgehalten wird. Dort entsteht ein urbaner Park auf dem Deck der „Moving Düne“, mit Patchwork-Elementen (2), die unterschiedliche Verweilmöglichkeiten anbieten. Das Konzept der Patchwork-Elemente leitet sich von der Grohner Düne selbst ab, die in der Aufsicht bereits wie ein großes Patchwork wirkt. In dem neuen Park bieten drei unterschiedliche Arten von Bodenbelägen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Ein Pflasterbelag in zwei Grau-Abstufungen,

erschließt den Park und die anderen Stationen, er bildet auch die Oberfläche für kleinere Platzflächen, die für allerlei Nutzungen offen stehen. Andere, kleinere Bereiche sind mit einem Holzbelag versehen, der durch Sitzbänke zum Verweilen und zum Austausch einlädt. Durch umlaufende Begrünung entsteht der Charakter von privaten Nischen. Diese Grünflächen, die den dritten Bodenbelag bilden, erzeugen eine Atmosphäre der Erholung. Sie sind teilweise stärker und teilweise schwächer bepflanzt. Weitere Besonderheiten des Parks sind eine große Wasserfläche im Zentrum sowie Oberlichter und ein Lichthof, die dem darunter liegenden Sportstudio als zusätzliche Beleuchtung dienen.

In den letzten beiden Schritten werden die Hauseingangssituationen verbessert und die Fassaden der Treppenträume neu gestaltet. Dabei werden die meist unübersichtlich ausgebildeten Hauseingänge entrümpelt und transparenter gefasst. Überflüssige Wände werden entfernt, die Eingangssituationen aufgewertet und die Fassaden neu gestaltet. Die vormals dunklen Treppenträume werden durch die Verwendung von Glaselementen im Innen- und Außenbereich insgesamt transparenter und heller. Über eine neue, prägnante Farbgebung werden die Hauseingänge betont. Eine der Hauptqualitäten der Wohnanlage, der Blick auf die Lesum, wird zur neuen Attraktion. Dem höchsten Bauteil der Wohnanlage wird ein neuer Treppenturm vorgelegt, mit dem man eine öffentlich zugängliche Aussichtsplattform, den „Dünen-Blick“, erklimmen kann. Damit die Plattform gut erkennbar ist, wird sie mit einem auffälligen Farbkonzept und einem markanten Schriftzug versehen. Alle baulichen Interventionen folgen einem Farb-Code aus drei abgestuften Grüntönen.

Das strategische Ziel aller Maßnahmen ist, die monostrukturierte Wohnanlage schrittweise in ein Quartier mit gemischter Nutzung zu überführen und damit sowohl räumliche Barrieren wie auch die soziale Isolation der Bewohner zu überwinden.



Dünen-Mix

K. Mielcarek, M. Waszek, J. Woltmann



Dünen-Mix

K. Mielcarek, M. Waszek, J. Woltmann







Wanderdüne

Zwischen Lesum und Friedrich-Klippert-Straße steigt das Gelände stark an, und man versteht, weshalb der Wohnkomplex aus den 1970er Jahren als „Düne“ bezeichnet wird. Das grüne Zwischenfeld zum Wasser ist wenig bekannt, dabei birgt das stark bewaldete Terrain Überraschendes: Von der KiTa, einer Grundschule, über den neu gestalteten Spielplatz und einer Märchenruine bis hin zum Jugendfreizeithaus, finden sich unzählige Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, in die in den letzten Jahren viel investiert wurde.

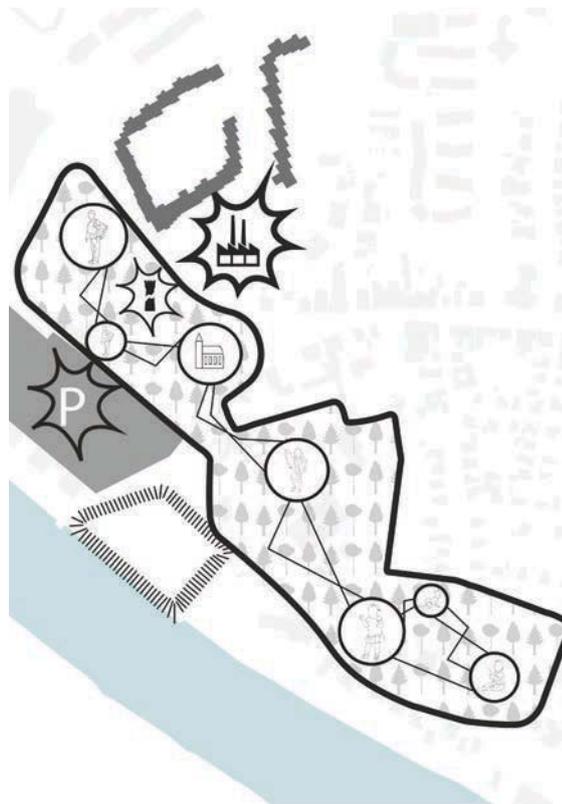
Fast könnte man von einem „Bildungswald“ sprechen. Was fehlt, ist eine Qualifizierung der Eingänge in diesen bewaldeten Park und eine schlüssige, teils neue Wegführung, die sowohl in Ost-West-Richtung als auch zum Wasser hin klare

Bezüge aufbaut. Die Qualifizierung des Freiraumsystems gehört deshalb zu den wichtigsten Aufgaben, um die Grohner Düne mit den Bildungs- und Naherholungspotentialen zu vernetzen und die Verbindung zum maritimen Raum der Lesum herzustellen. An fünf Stellen werden deshalb Eingangssituationen geschaffen, die den „Bildungswald“ als Gesamttraum erlebbar machen und in der topografischen Situation zwischen Stadt und Wasser Orientierung bieten. Ergänzend wird eine neue, eindeutige Wegführung durch den Wald gelegt, von der Grohner Düne bis hinunter zur Lesum. Als weiteres Highlight ist ein neuer Aussichtsturm am höchsten Punkt im Park geplant, auf einer Gewerbefläche, die aktuell nicht zugänglich ist.

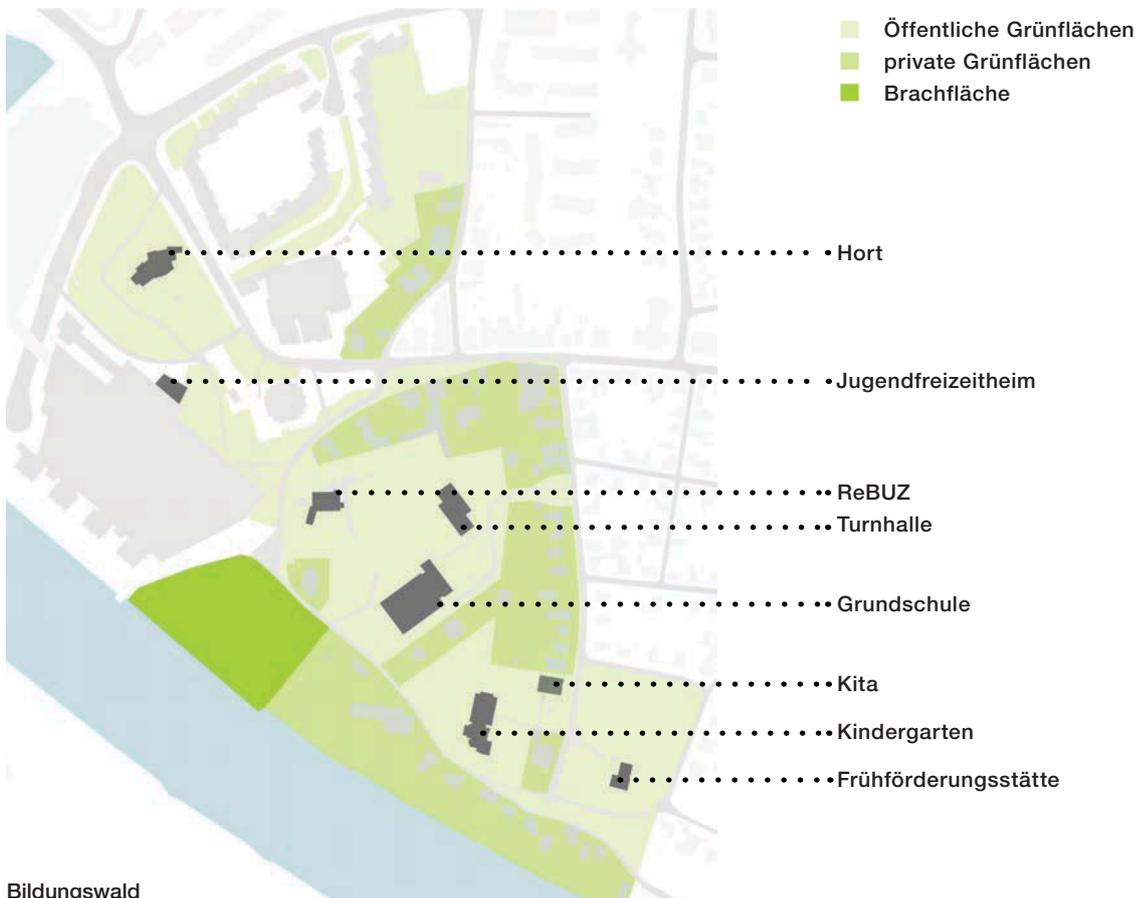
54

Auch das untergenutzte Parkhaus des Haven Höövts wird rückgebaut und seine Fläche dem „Bildungswald“ zugeschlagen. Hier können perspektivisch und dem Bedarf folgend neue Bildungseinrichtungen integriert werden.

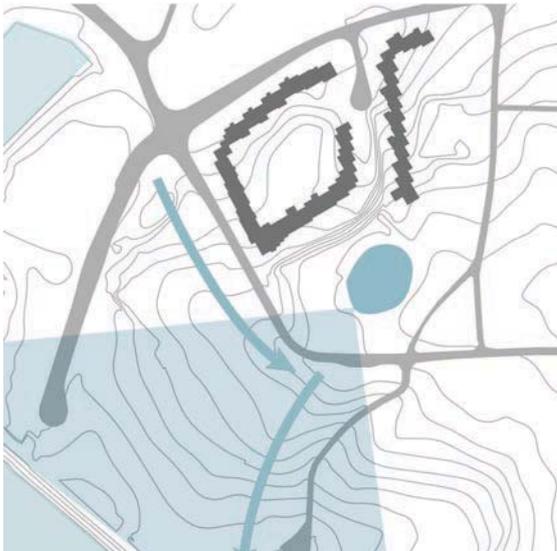
Die Grohner Düne selbst erfährt eine Drehung. – Der Süd-Ostflügel wird rückgebaut, stattdessen wird die Nord-Ost-Flanke geschlossen. Auf diese Weise wird die „Düne“ Teil des „Bildungswaldes“. Dem Konzept folgend wird das oberste Tiefgaragengeschoss in eine Bildungseinrichtung umgewandelt. Den Erdgeschosswohnungen werden im selben Zug erhöhte Mietergärten vorgelagert. Sie schaffen Distanz zum Hof, der jetzt einen stark öffentlichen Charakter einnimmt. Hinter allen baulichen Veränderungen steht die Maxime, dass nach der Transformation nicht weniger Wohnraum bereit steht, als vorher. Die exklusivste Intervention ist deshalb die Entwicklung der Brache an der Lesum mit zwei Punkthäusern für bezahlbaren Wohnraum. Zusammen mit den Rück- und Neubaumaßnahmen an der Grohner Düne selbst, kann man von einer „Wander-Düne“ des sozialen Wohnungsbaus sprechen.



Gesamtanalyse



Bildungswald



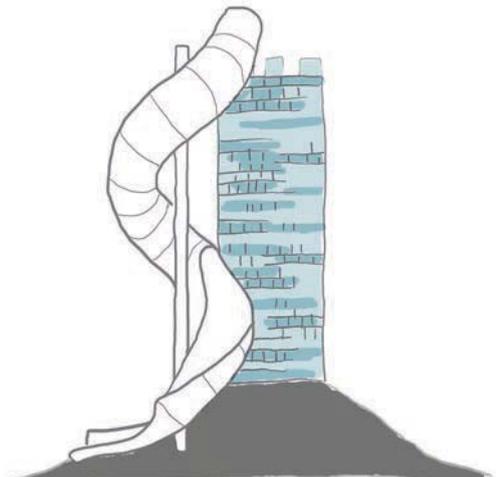
Höchste Stelle mit Blickachse zur Lesum



Friedrich-Klippert-Strasse wird zweispurig



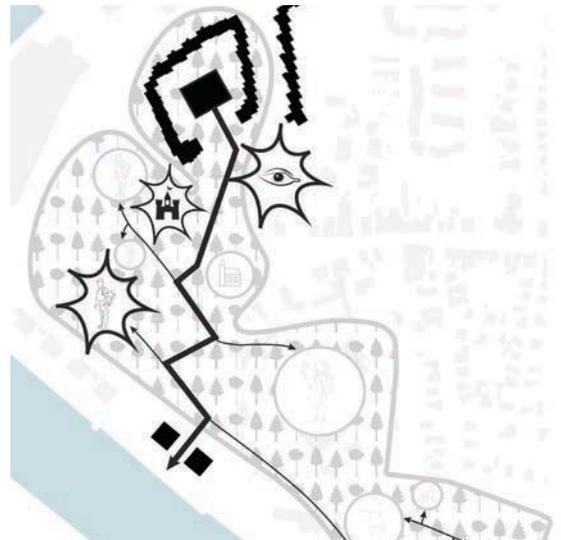
Haupterschließungen in die Teilräume



Ruine wird in den bestehenden Spielplatz integriert



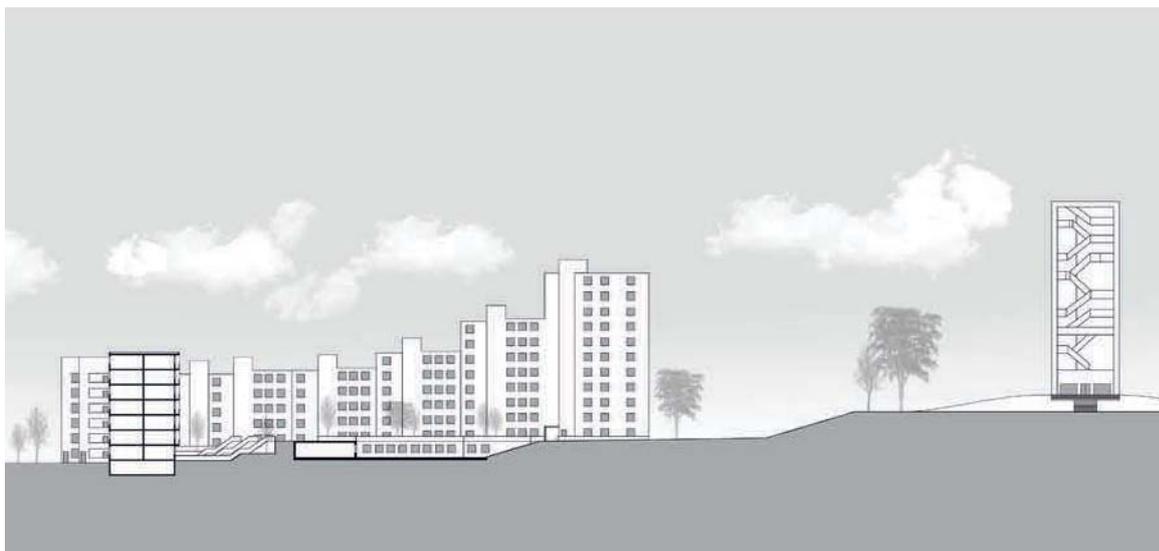
Neuer Hauptweg zum Wasser



Gesamtkonzept

Wanderdüne

M. Kecmer





Wanderdüne

M. Keczer







Grohner Blau

Eine neue maritime Adresse

In Grohn gibt es ein Zentrenproblem: das Haven Höövt als neu geplantes Zentrum steht mit etwa 70% Leerstand kurz vor dem Aus. Dagegen konnte sich entlang der Hermann-Fortmann-Straße über die letzten Jahre ein „unbekanntes Zentrum“ mit wachsender Beliebtheit entwickeln, das mehrere Discounter, einen Getränkemarkt sowie den Kulturbahnhof Vegesack umfasst. Mit dem Bau des neuen Job-Centers entsteht gerade ein zusätzlicher Frequenzbringer. Festzustellen ist auch, dass von den beiden Großbaukörpern des Haven Höövt mit seinem untergenutzten Parkhaus eine abschirmende Wirkung ausgeht, die das maritime Potential an der Lesum zu einer „Hinterhof-Situation“ degradiert.

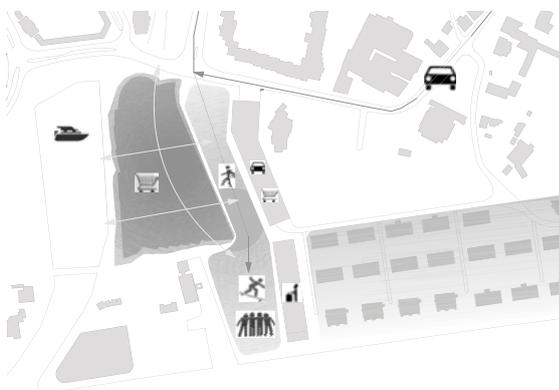
An der Dysfunktion und der stadträumlichen

Barrierewirkung von Haven Höövt und Parkhaus setzt der Entwurf an: Parkhaus, Brückenbauwerk und Café am Wasser werden rückgebaut, um das „unbekannte Zentrum“ bis zum Wasser fortzuführen und damit dem Haven Höövt einen neuen Impuls zu verleihen. Dazu werden dem bislang introvertierten Einkaufszentrum neue Querwege hinzugefügt, die zwischen Hafenbecken und einem neu angelegten Freiraum vermitteln. Programmatisch wird das Obergeschoss mit neuen Freizeitnutzungen und einer Bibliothek belegt, die auf Stammkundschaft abzielen. Im Erdgeschoss sollen mit einem Frischemarkt und einem Textil-Discounter (z.B. Primark) zwei neue Ankerreinrichtungen entstehen, die der Anlage zu neuer Stabilität verhelfen. Die gastronomische

Nutzung am Hafen wird beibehalten, die Ladenlokale auf der Ostseite erhalten zusätzliche Eingänge von Außen.

Auf der Fläche des Parkhauses sind kleinere Geschosswohnungsbauten geplant, die sich in ihrer Körnung am historischen Grohn orientieren. Das neue Viertel, das als sozial durchmischtes Gebiet geplant ist, trägt den Namen „Grohner Blau“. Es bildet einen durchlässigen Filter zwischen Wasserlage und dem dahinter liegenden „Bildungswald“.

Zentrales Element des Entwurfs ist ein neuer, großzügiger Freiraum, der die Hermann-Fortmann-Straße in Form eines Fußgänger-Boulevards fortführt und an der Lesum in einen maritimen Platz mündet. Flankierend zum Boulevard bilden an der Ostseite zwei langgestreckte Baukörper eine neugefasste Raumkante. – Dort befinden sich Läden und ein den Bedürfnissen angepasstes Parkhaus (Nordriegel) sowie ein Kanuverleih am Wasser mit Wohnungsbau in den Obergeschossen (Südriegel). Die maritime Atmosphäre setzt sich auf dem Platz fort. In Form von Wasserspielen und sportiven Aktivitäten wie einer Skateanlage wird der neue Freiraum zu einem Begegnungsort an der Lesum, vorwiegend für jüngere Menschen. Zugleich wird im Zusammenspiel aller Maßnahmen die bislang unklare Wegführung entlang der Wasserlagen logisch gegliedert und aufgewertet.



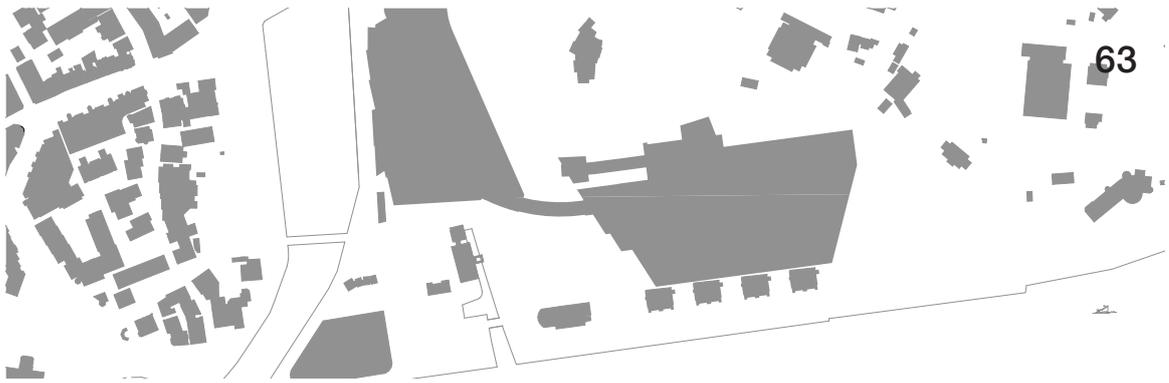
■ Haven Hööft mit Disfunktion

■ Defizit „Hinterhööft“

■ Bildungswald - Grohner Blau

↔ Wegbeziehung / Verkehr

↔ Durchwegung Havenhööft



Bestandsplan des Bearbeitungsgebietes



I Abriss der Brücke

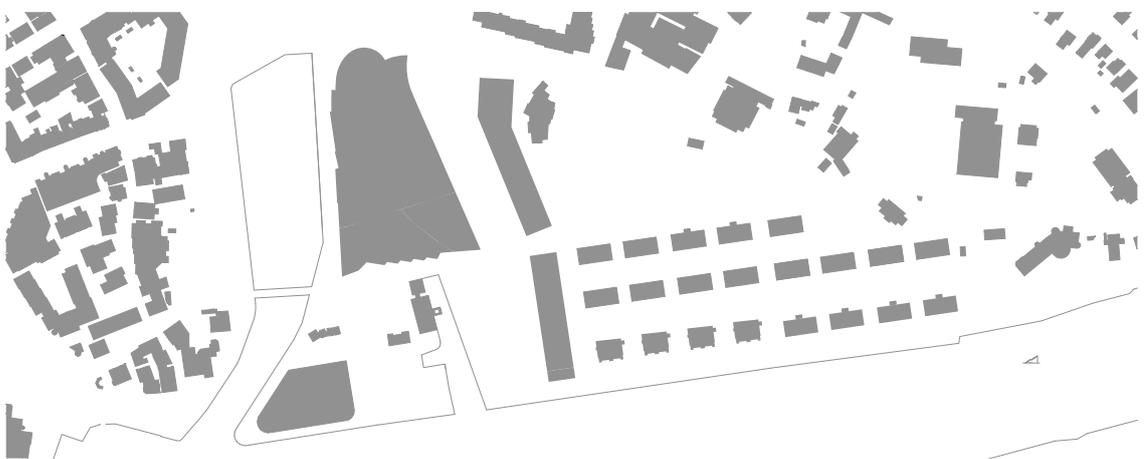
II Durchwegung
Haven Höövt & Neue
Grundrissplanung

III Bau „neues Park
haus“ & Zuwegung
zur Hauptstraße

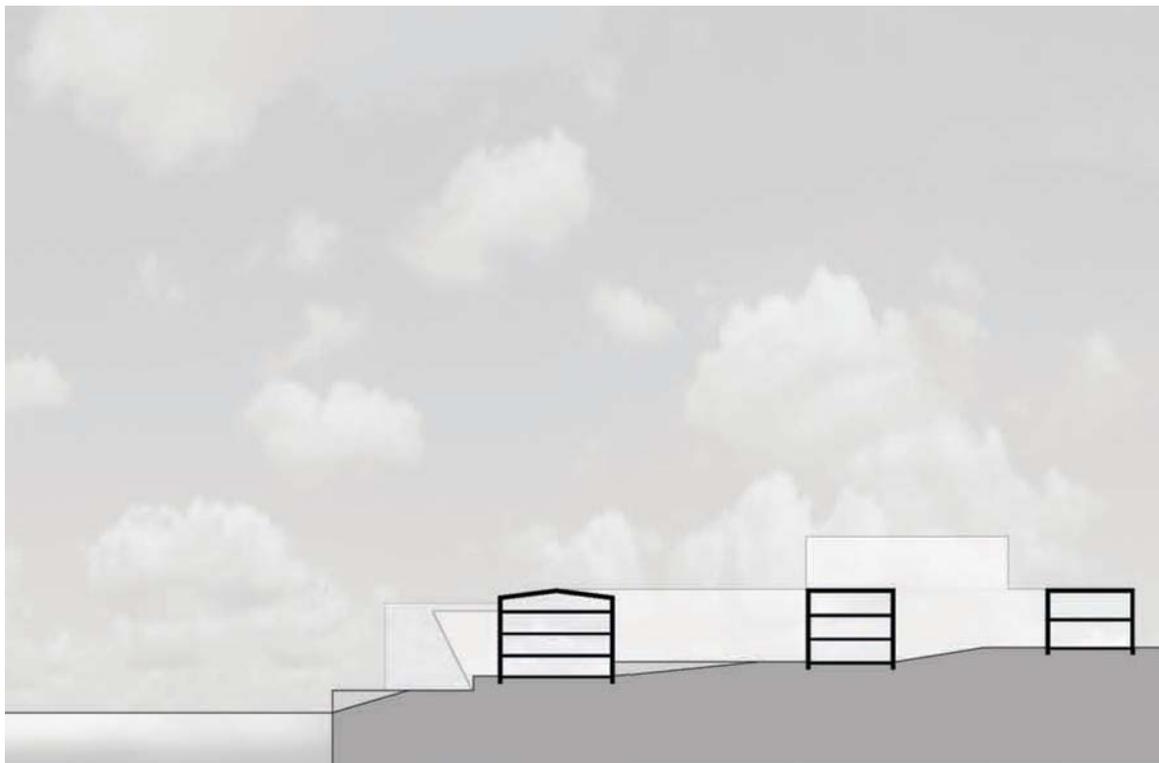
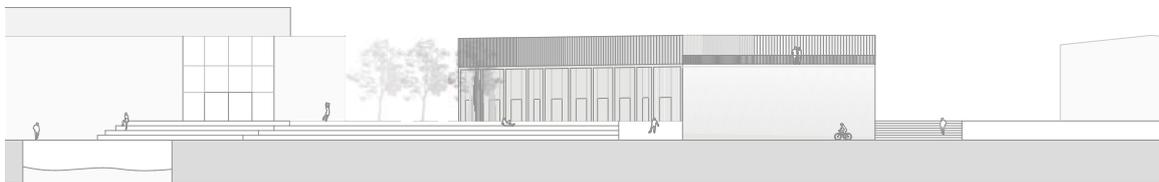
IV Abriss des
Parkhauses & Erhalt
der Wohnungen am
Wasser

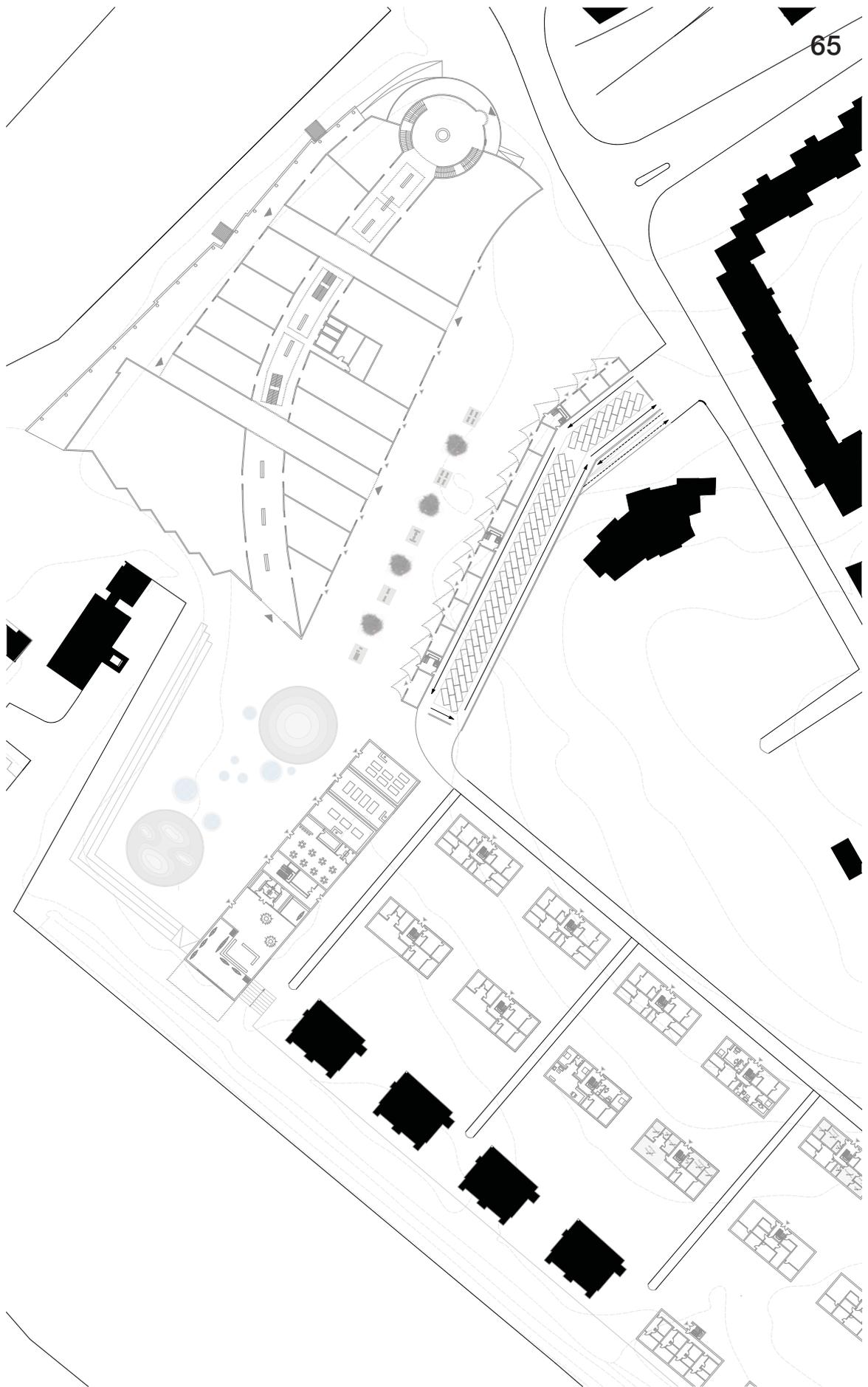
V Umnutzung & Zuwegung
Parkhausfläche /
Neue Wohnungen

VI Bildung des Platzes &
Entstehung von
Fußwegen

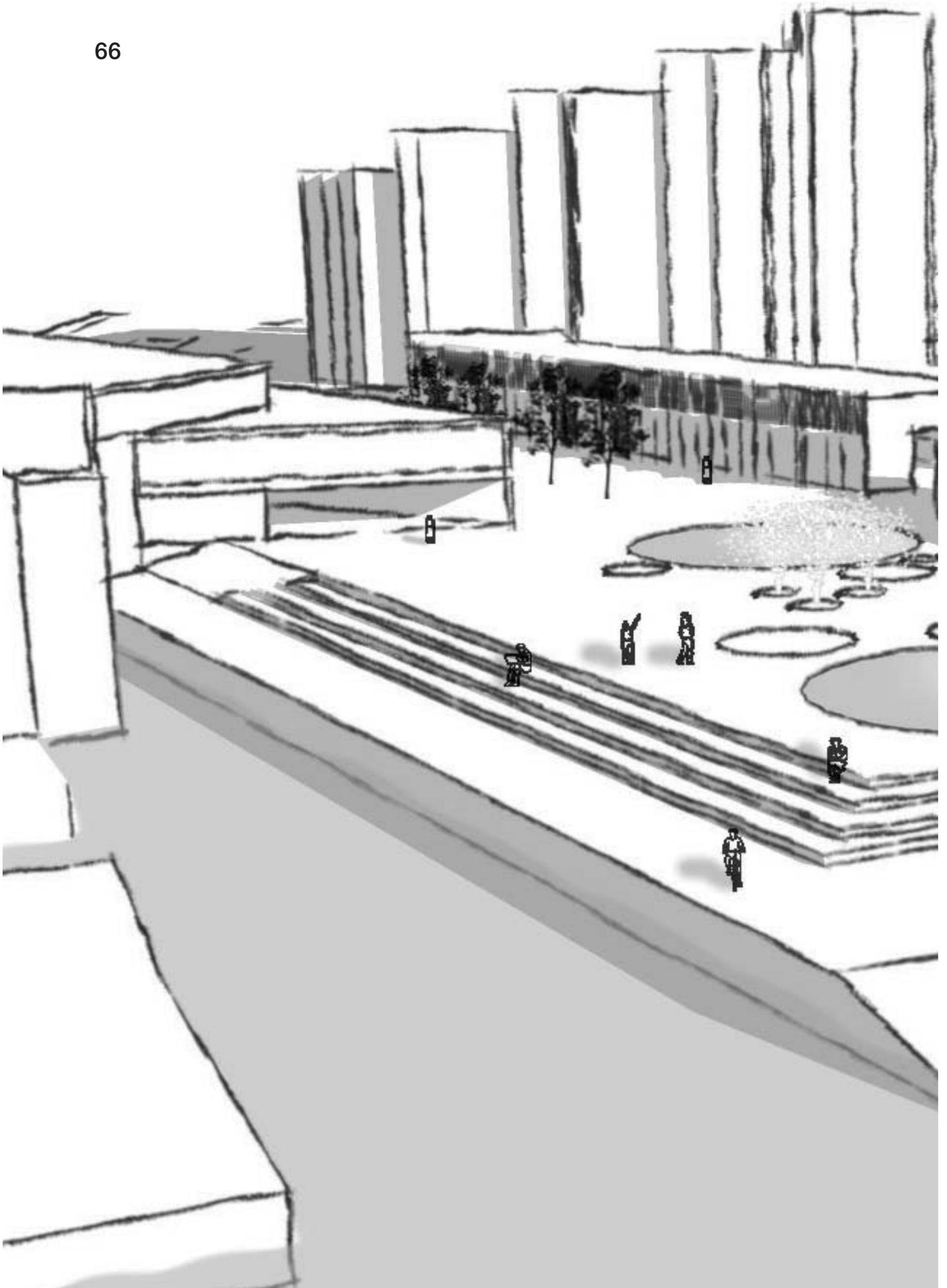


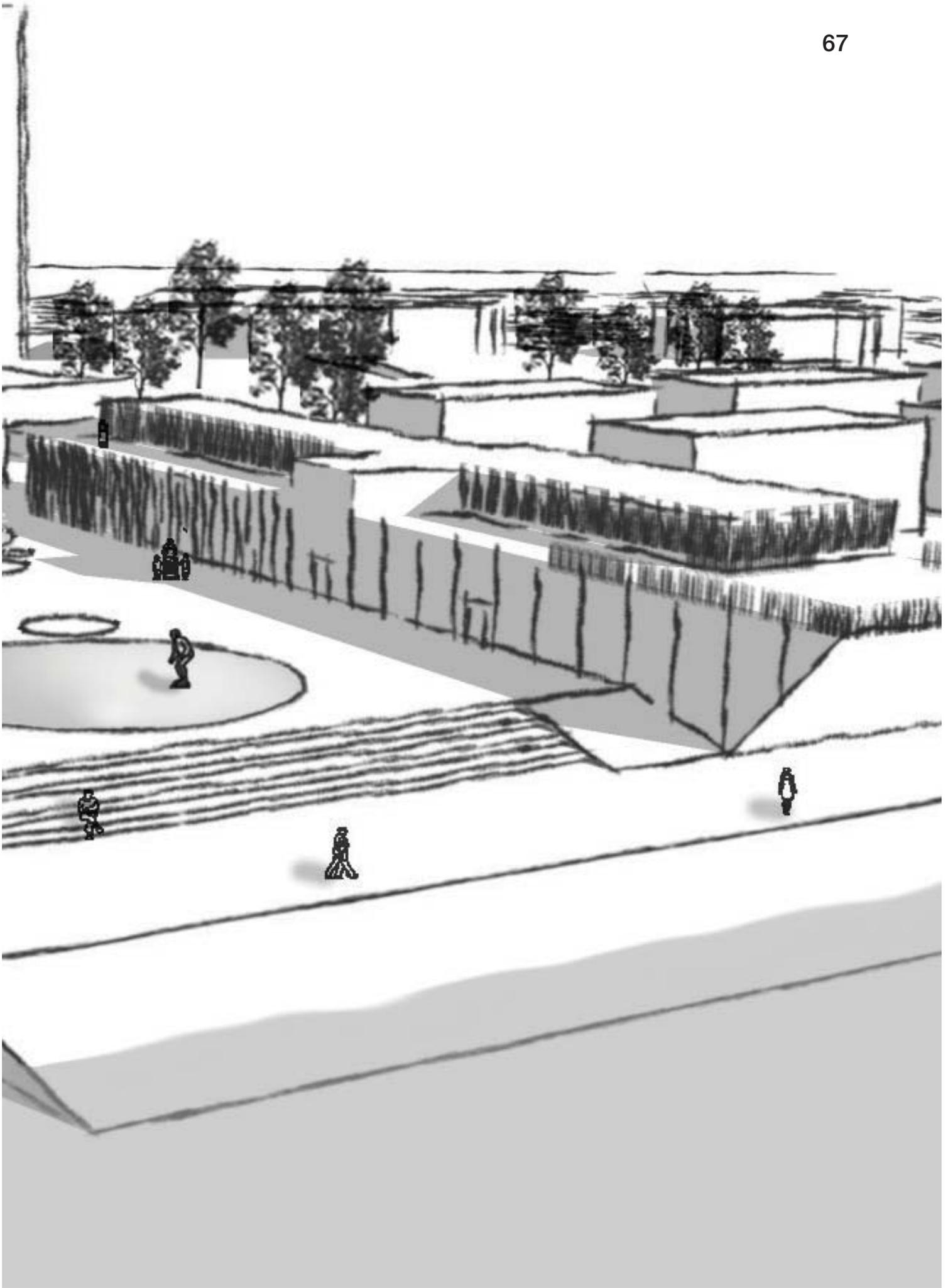
Neubeplanung





65





SPITZEN LAGE
SUPER GÜNSTIG
TOP AUSSICHT

1A DÜNE

SHOPPING-MALL UM DIE ECKE
WESER-BLICK
1 MINUTE ZUM BAHNHOF
GÜNSTIGE MIETEN
TIEFGARAGE INKLUSIVE
SCHULEN UND KITAS SATT
MULTI-KULTI
ALDI, LIDL & KULTUR





