

Soziales Ökodorf in Bremen-Osterholz nimmt Formen an

Von **Christian Hasemann** - 04.12.2019 -

In Bremen-Osterholz entsteht das sozial-ökologische Modellquartier Ellener Hof, das auf Nachhaltigkeit, sozialen Austausch und den Baustoff Holz setzt. Das höchste Holzhaus steht kurz vor der Vollendung.



Alexander Künzel (links) und Hauke Kieschnick vor dem siebenstöckigen Studierendenwohnheim auf dem Ellener Hof. (Christina Kuhaupt)

Das höchste Gebäude in dem Stiftungsdorf Ellener Hof in Osterholz hat seine Krone bekommen: Die Bremer Heimstiftung und das Studierendenwerk Bremen haben das Richtfest für die „Holzbude“, Osterholz erstes Studierendenwohnheim, gefeiert. Das markante siebenstöckige und weitgehend aus Holz gebaute Wohnheim mit 66 Wohnungen ist der Blickfang des sozial-ökologischen Modellquartiers an der Ludwig-Roselius-Allee. „Wohnen für Studenten am Wissenschaftsstandort Bremen ist ein herausragendes Thema“, sagte Tim Cordßen, Staatsrat bei der Senatorin für Wissenschaft und Häfen, mit Blick auf das in kurzer Zeit errichtete Gebäude. Der Spatenstich war im Frühjahr und im kommenden April sollen die ersten Studenten einziehen.

„Ein tolles Beispiel, was in Bremen möglich ist“, ergänzte Alexander Künzel, Seniorvorstand der Heimstiftung und der maßgebliche Kopf hinter dem Gesamtprojekt. Hauke Kieschnick, Geschäftsführer des Studierendenwerks, betonte: „Das Besondere ist, dass Osterholz ein ganz neuer Stadtteil für Studierende ist.“ Der Ellener Hof werde ein Ort, an dem sich unterschiedliche Gruppen treffen, austauschen und sich gegenseitig helfen. „Die Studenten sollen herkommen, den Stadtteil verjüngen und Impulse mitbringen.“ Dafür haben die Bremer Heimstiftung und die Stadt Bremen circa 5,8 Millionen Euro in das Wohnheim investiert. Es ist damit eines der größten Projekte auf dem Ellener Hof.

Sozialer Austausch

Auf knapp zehn Hektar entsteht direkt neben dem Gartendenkmal Osterholzer Friedhof das Quartier dort, wo einst das Erziehungsheim Ellener Hof lag. Erklärtes Ziel der Bremer Heimstiftung ist es, eine

größtmögliche Mischung aus verschiedenen Akteuren auf dem Gelände zusammenzubringen und ein urbanes Dorf zu gründen. So entstehen auf etwa 100 000 Quadratmetern nicht nur knapp 500 Wohnungen, davon 150 sozial gefördert, sondern auch viele soziale Einrichtungen.

Die soziale Komponente bringen Träger wie das Studierendenwerk, die Bremer Heimstiftung, der Martinsclub oder auch Stiftungen wie Maribondo, die ein Gästehaus, Appartements und ein Café plant, und die Brede Stiftung ein. Letztere wird einen Teil ihres Gebäudes an die Volkshochschule und das Deutsche Rote Kreuz vermieten. Auf dem Gelände finden unter anderem zwei Kitas, zwei

Seniorenwohnanlagen und eine Wohngemeinschaft für betreute Jugendliche ihren Platz. In den kommenden Wochen steht außerdem der Baubeginn eines Hindu-Tempels an. Zentrum des sozialen und kulturellen Lebens ist die Kulturaula, die ehemalige Mensa des Erziehungsheimes. Seit 2017 bietet der Ellener Hof Kulturverein dort ein Veranstaltungsprogramm an.

Teil des Gesamtkonzepts sind außerdem Wohnhäuser für Alleinstehende, Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen. Vier private Baugruppen beziehungsweise Baugenossenschaften wollen im Frühjahr mit ihren Bauvorhaben auf dem Ellener Hof beginnen. Darunter das Casa Colorida, ein Ableger der Stadtteilgenossenschaft Hulsberg, das Gut's Haus sowie die Fairmietergemeinschaft Ellener Hof und die Wohnwerkerinnen. Daneben engagiert sich die Gewoba als Bauträgerin auf dem Ellener Hof.

Im südlichen Bereich des Geländes sind außerdem 23 Neue Bremer Häuser geplant, deren Entwürfe anlässlich einer Ideenwerkstatt entstanden sind. Diese greifen die Architektur der beliebten Altbremer Häuser auf, verzichten dabei aber auf das Souterrain und setzen auf individuelle Gestaltung und den Baustoff Holz. Für das erste Halbjahr 2020 sind die ersten Bauanträge der privaten Bauherren für die Neuen Bremer Häuser geplant.

Erbpacht statt Grundstückskauf

Die Bremer Heimstiftung vergibt alle Grundstücke auf dem Gelände in Erbpacht. Das bedeutet, dass die Stiftung Eigentümerin der Grundstücke bleibt und einen Erbpachtzins von den Nutzern erhält. Dadurch entfallen für Bauherren die Kosten für den Grundstückskauf.

Ökoquartier aus Holz

Das auffälligste Merkmal des Quartiers wird die Verwendung von Holz als Baumaterial sein. Ein Gestaltungshandbuch gibt genaue Vorgaben, welche Kriterien Bauherren auf dem Gelände einhalten müssen. Ziel sei die möglichst große Nachhaltigkeit, heißt es darin. Insbesondere die Fassaden müssen aus ökologisch unbedenklichen Baustoffen bestehen. Darüber hinaus sollen die Gebäude möglichst einfach recyclingfähig sein, das heißt, sie sollen sich demontieren lassen und die Baustoffe „sortenrein“, wie es im Handbuch heißt, getrennt werden können. Ausdrücklich ausgeschlossen sind Dämmstoffe fossilen Ursprungs.

Am Studierendenwohnheim sind diese Vorgaben in der Praxis zu sehen: Bis auf das Erdgeschoss bestehen alle Fassadenteile, Innenwände, Fenster, Decken und Fußböden aus vorgefertigten Holzbauteilen. 350 Euro Warmmiete inklusive Glasfaserinternet sollen die Einzel-Appartements später kosten. Ganz ohne Beton geht es allerdings auch nicht: Fundament, Fahrstuhlschacht, Treppenhaus und Teile der Flure müssen aus Feuerschutzgründen aus Beton bestehen. Der



ökologische Aspekt beschränkt sich nicht auf die Auswahl von Holz als Baumaterial, sondern setzt sich in Details fort.

Alle Häuser entstehen nach dem sogenannten KfW-40-Standard, sind also Niedrigenergiehäuser mit einer entsprechenden Dämmung. Versorgt werden sollen die Gebäude über eine sogenannte Nahwärmeversorgung. Dafür baut der Energieversorger SWB ein Blockheizkraftwerk, kurz BHKW, auf dem Gelände. Dieses wird mit Biomethan betrieben und liefert nach Angaben des Unternehmens 27 Prozent der benötigten Wärmeenergie der Gebäude. Der Preis für die Nachhaltigkeit sind vergleichsweise hohe Baukosten, die sich über die niedrigeren Energiekosten langfristig amortisieren sollen.

Selbst für Gehölze und Bäume gibt es Vorgaben. Statt streng geschnittener Hecken oder des berüchtigten Doppelstabmattenzauns sollen freistehende Blüten- und Beerensträucher sowie Laubholz, wie zum Beispiel Kornelkirsche, Feldahorn und Liguster, für einen ökologischen Sichtschutz sorgen, der zugleich auch Heimat für Kleinsäuger und Vögel sein soll.

Zweites Fahrradquartier

Die Stadt Bremen hatte sich mit der Bremer Heimstiftung beim Bundeswettbewerb Klimaschutz durch Radverkehr beworben und sich mit ihrem Konzept eines fahrradfreundlichen Quartiers durchgesetzt. Dadurch fließen Fördermittel in Höhe von 1,9 Millionen Euro des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit nach Bremen, die die Umsetzung möglich machen. Damit wird der Ellener Hof Bremens zweites Fahrradquartier.

Zum Gesamtkonzept gehört eine konsequente Bevorzugung des Fahrrads als Fortbewegungsmittel auf dem Ellener Hof. Eine Fahrradverleihstation und eine Selbsthilfewerkstatt des Beschäftigungsträgers Bras sowie Ladestationen für Elektrofahrräder sollen den Verzicht auf das Auto leichter machen. Teil des Konzepts sind außerdem Paketstationen am Eingang des Quartiers, wo Lieferfahrzeuge Pakete deponieren, die dann mit Lastenrädern verteilt werden. Zu dem Konzept gehört außerdem die Anbindung des Ellener Hofes an die umliegenden Wohnviertel. Im Oktober begann mit Umbauarbeiten an der Kreuzung Düsseldorfer Straße/Ludwig-Roselius-Allee eines der Schlüsselprojekte, um den Ellener Hof fahrradfreundlich anzubinden.
