

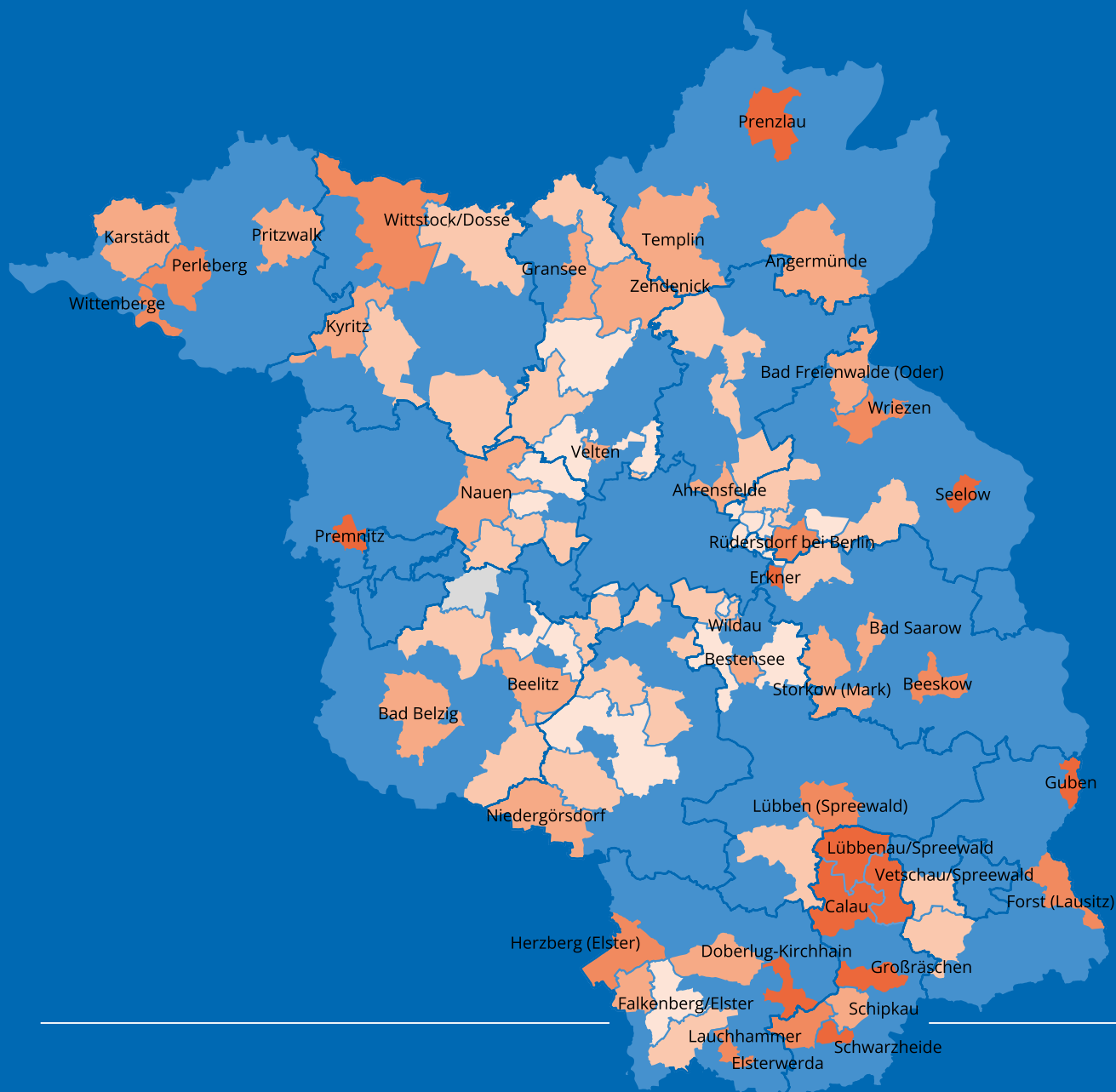


Brandenburg

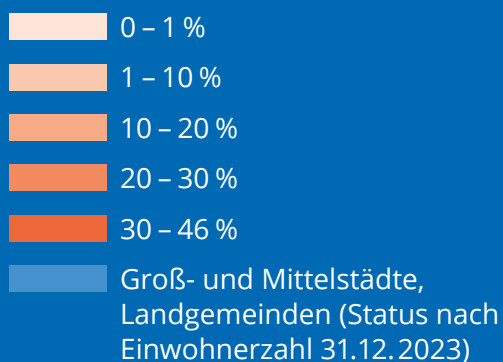
In Brandenburgs 97 Kleinstädten lebten zum 31.12. 2022 1.024.000 Einwohner in 528.000 Wohnungen. Von diesen befinden sich ca. 13 % in kleinen Großsiedlungen mit rund **70.000 Wohnungen**. 11 vorwiegend ehemals industriell geprägte Städte haben mehr als 30 % ihrer Wohnungen in kleinen Großsiedlungen, darunter die Beispielstädte Lübbenau-Vetschau und Calau im Kohle- und Energierevier der Lausitz.

Potsdam und Cottbus haben Großstadt-Status, gefolgt von Brandenburg und Frankfurt/O. als größere Mittelstädte mit mehr als 50.000 EW. In der Fläche erfüllen Brandenburgs Kleinstädte wichtige regionale Versorgungsfunktionen.

Brandenburg umringt als großes Flächenland die Metropole Berlin, sodass sich je nach Lagegunst für die kleinen Großsiedlungen der jeweiligen Kleinstadt ganz unterschiedliche Perspektiven eröffnen: von guter Nachfrage und Einwohnergewinnen im Berliner Speckgürtel bzw. bei sehr guter verkehrlicher Anbindung an die Hauptstadt (Luckenwalde) bis zu Anpassungserfordernissen im ländlichen Raum (Wittenberge, Wittstock, Templin).



Anteil der Wohnungen kleiner Großsiedlungen in Kleinstädten



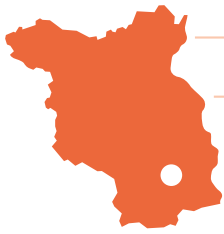
97 Kleinstädte mit 5.000–20.000 Einwohnern, davon:

- > 21 Städte 10–20 % der Wohnungen
in kleinen Großsiedlungen
- > 11 Städte 20–30 %
- > 11 Städte mehr als 30 %
(Prenzlau, Premnitz, Seelow,
Erkner, Guben, Lübbenau, Calau,
Vetschau, Großräschen,
Finsterwalde, Schwarzheide)

Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Daten

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind nur Kleinstädte, in denen mindestens 10% der Wohnungen
in kleinen Großsiedlungen liegen, namentlich bezeichnet.

Quelle für Bevölkerungsdaten in allen Fallbeispielen – (Regionalstatistik.de-Tabelle 12411-01-01-5,
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes nach Gemeinden).



Wohnungswirtschaftliche Fusion mit Lübbenau schafft Synergieeffekte

Vetschau

Bevölkerung (31.12.2024)
7.635

Bevölkerungsentwicklung
seit 2011–2024
– 12,3 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 3,9 %



© Maria Melnikova

Umbauprojekt
Heinrich-Heine-Straße 22–25
mit angebauter Tagespflege

Die Städte Lübbenau (ca. 16.000 Einwohner) und Vetschau waren von den Arbeitsplatzverlusten im Kohle-Energie-Sektor und besonders von der Stilllegung des Braunkohlekraftwerks im Jahr 1996 stark betroffen. Es kam zu einem Bevölkerungsrückgang von bis zu einem Drittel sowie zu Leerständen von bis zu 25 %. Weitere Schrumpfung wurde prognostiziert, zudem bestand ein hoher Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand der 1960er bis 1980er Jahre.

Die kommunale WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH, die in Lübbenau rund 3.600 Wohnungen bewirtschaftet, hat in dieser schwierigen Phase erfolgreich gegengesteuert. Durch umfassende Umbauprojekte, altersgerechte Modernisierungen und gezielte Abrissmaßnahmen konnte der Leerstand auf derzeit 1,6 % reduziert werden.

Heute verfügt die WIS über einen vielfältigen Wohnungsbestand, der durch Neubauprojekte ergänzt wird. Ein Alleinstellungsmerkmal ist das Engagement der Gesellschaft für die Stadt über den Wohnungsbau hinaus: Die WIS betreibt mit

ihren Tochtergesellschaften unter anderem die Erlebnisbadewelt mit „Schwimmen mit Pinguinen“ und ein 4-Sterne-Hotel mit 220 Betten. Der denkmalgeschützte Bahnhof wurde mit Beteiligung von Künstlern in die Pension Spreewelten – „Schlafen im Kunstwerk“ umgewandelt. Aktuell im Bau befindet sich ein Coworking-Hub mit 150 Arbeitsplätzen im Innovationskorridor Berlin-Adlershof – Cottbus/Lausitz.



© Maria Melnikova

Heinrich-Heine-Straße 22–25:
Es wurde ein Zugang zum
vorhandenen Aufzug über
die Laubengänge geschaffen.
Fehlende Balkone wurden
ergänzt. Ein Teil der Wohnungen
wurde barrierefrei, die übrigen
barrierearm gestaltet; teilweise
entstanden größere Bäder
mit Dusche.



Entwicklungskonzept der WIS für Vetschau

- 1 Marktplatz beleben
- 2 Servicewohnen für Senioren:
Heinrich-Heine-Straße 22–25: Barrierefreie
Sanierung mit der neugebauten Tagespflege
- 3 Gehobenes Familienwohnen.
Komplettsanierung und Balkonanbau in der
Juri-Gagarin-Straße 36–39
- 4 Familienwohnen am Wäldchen mit Spielplatz
- 5 Abriss eines Gebäudes und Bau eines Spielplatzes
- 6 Singles/Azubis/WGs
- 7 Villa Lebensbogen/Beratungs- und Therapie-
zentrum
- 8 Skaterpark wird von der Stadt aufgewertet
- 9 Auf Abriss hinwirken (Privater Eigentümer)

Nicht zuletzt durch die innovative Kooperation von Stadt und WIS ist die demografische und wirtschaftliche Entwicklung in Lübbenau deutlich besser verlaufen als vor 20 Jahren prognostiziert. In Vetschau verlief die Entwicklung weniger positiv. Die Stadt bat die WIS um Unterstützung für ihre kommunale Wohnungsbaugesellschaft. Im Jahr 2023 fusionierten WIS und die Wohnbaugesellschaft Vetschau (WGV).

Die WIS bewirtschaftet in Vetschau nun 1.137 Wohnungen, der Leerstand liegt aktuell bei rund 25 %. Für die Stadt wurde eine ganzheitliche Strategie entwickelt, die auf die Aktivierung des historischen Stadtzentrums, die Bestandserneuerung und den Ausbau der sozialen Infrastruktur setzt.

Erste Projekte wurden zügig umgesetzt, um ein sichtbares positives Signal an die Bewohnerschaft zu senden. Dazu zählen die Komplettsanierung mit Balkonanbau in der Juri-Gagarin-Straße 36–39, das barrierefreie Servicewohnen in Kombination mit einer Tagespflege in der Heinrich-Heine-Straße 22–25 sowie die Umgestaltung eines zum Teil leerstehenden Wohnhauses in ein Beratungs-, Pflege- und Therapiezentrum.

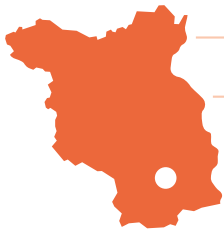


Das Projekt „Wohnen an den Gärten“ in Lübbenau gilt als Modell des Servicewohnens für Seniorinnen und Senioren mit Tagespflege, das die WIS auch in Vetschau umsetzen möchte.



Die Fusion der kommunalen Wohnungsunternehmen von Lübbenau und Vetschau ist ein Beispiel dafür, wie Synergieeffekte durch kommunale und wohnungswirtschaftliche Kooperation zum Nutzen beider Städte erzielt werden können.

Die WIS strebt an, gezielt neue Mieter für Vetschau zu gewinnen, insbesondere Studierende/Auszubildende aus Cottbus sowie Beschäftigte am Berliner Flughafen. Zur Belebung des Stadtzentrums hat das Unternehmen leerstehende Gebäude gekauft. In der ehemaligen Bäckerei Krüger wird eine Gastronomie eröffnet, die zur Aktivierung des Marktplatzes beiträgt. Die alte Feuerwache wird zum WIS-Kundenzentrum umgebaut.



Das Schusterjungenviertel – Stadtmarketing und Stadtumbau durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft

Calau

Bevölkerung (31.12. 2024)
7.626

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 8,3 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 1,2 %

Calaus Stadtstruktur hat eine Besonderheit: Die Innenstadt wird umringt von Plattenbauten, die in sechs großen Wohnhöfen angeordnet sind und vorwiegend der Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH (WBC) gehören. Sie wurden 1997 umfassend saniert. Zum damaligen Zeitpunkt wurden die Wohnhöfe noch nicht erneuert. Die Wegebeziehungen in die Innenstadt wiesen Barrieren auf, was es Älteren erschwerte, selbständig am öffentlichen Leben teilzunehmen. Zudem waren viele Geschäfte nicht barrierefrei zu erreichen.

Modellvorhaben Innenstadt „Gemeinsam genutzter Raum“

Mit dem städtischen Modellvorhaben „Gemeinsam genutzter Raum“ hat die Stadt den Stadtkern gemeinsam mit der WBC, den Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren attraktiver gestaltet und einen Imagewandel von der namenlosen „Innenstadt“ zum Schusterjungenviertel bewirkt. Die Cottbuser Straße, die Geschäfts-

straße in der Innenstadt, wurde grundhaft zu einem gemeinsam genutzten Raum umgebaut, der als öffentlicher Raum gemeinschaftlich von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird. Damit wurde die Aufenthaltsqualität erheblich verbessert und gleichzeitig der barrierefreie Zugang zu den meisten Geschäften ermöglicht. Innenstadtbauwerke wie das Wohnhaus „Charlotte“ hat die WBC umfassend, barrierefrei und gestalterisch attraktiv saniert.

Die umgebaute Cottbuser Straße



© Maria Melnikova

„Der Badehof“ –
einer der thematisch
neugestalteten Wohnhöfe



© WBC

Erneuerung der Wohnhöfe – mit jeweils eigenen Themen

Parallel zum öffentlichen Raum der Innenstadt gestaltet die WBC ihre Wohnhöfe schrittweise neu – barrierefrei, mit neuem Grün sowie Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, und zwar jeweils mit thematischen Besonderheiten.

– Der „Gassenhof mit Witz“ wurde komplett umgestaltet und durch barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss ergänzt, die mittels Rampenanbau erschlossen wurden.

– „Der Badehof“ setzt sich mit der Historie, dem alten öffentlichen Badehaus, auseinander. Dabei konnten neue Spielplätze und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen geschaffen werden.

– Ein weiterer thematischer Wohnhof ist an der alten Stadtmauer in Vorbereitung.

Stadtmarketing durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft

Die WBC sieht das Stadtmarketing als wesentlichen Teil ihrer kommunalen Aufgabe. Die Stadt ist bekannt durch den Wortwitz „Der Kalauer“, welchen damals Schusterjungen in die Welt verbreitet haben. So wurden im Schusterjungenviertel ein Witze-Rundweg und ein Lachplatz installiert.

In der zentralen Cottbuser Straße wurde der Infopunkt mit der Touristeninformation in das Kundencenter der WBC integriert. Eine Galerie, eine GiveBox, drei teilweise künstlerisch gestaltete Gästewohnungen und zwei Durchgänge, Fassadenbilder, Balkonkunst im Rahmen eines Kinderkunstprojektes prägen das Viertel.

Seit 2013 bietet die WBC das Gewerbestarterpaket erfolgreich an. Alle 20 eigenen Gewerbeflächen konnten dadurch kontinuierlich vermietet werden. Im Rahmen des Netzwerk Calau werden Aktionen zum gemeinsamen Kennenlernen für Rückkehrer, Einheimische sowie das Calauer Festival für die Präsentation der Vereine organisiert.

Calau ist ein eindrucksvolles Beispiel dafür, wie das Zusammenspiel zwischen erneuertem Innenstadtkern und umliegendem industriellen Wohnungsbau gelingen kann. Und wie eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft Verantwortung für das Image und das Bild der Stadt als Ganzes übernimmt.



- 1 Der Info-Punkt: WBC-Kundencenter und die Touristeninformation
- 2 „Der Badehof“
- 3 „Gassenhof mit Witz“
- 4 Das WBC-Wohnhaus „Charlotte“
- 5 Die umgebaute Cottbuser Straße als „shared space“



© Maria Melnikova



© WBC

Der Gassenhof mit Witz & Lachplatz: Die Hofgestaltung lehnt sich an die Historie, den Gassencharakter und an die Geschichte des „Kalauer“ an. Umgesetzt wurde dies u. a. mit pflegeleichten Hecken in Gassenform und dem „Lachplatz“ mit den komischen Vögeln aus Keramik. Entworfen wurden diese Skulpturen und die Holzstelen durch den Calauer Kunstmaler Henry Krzysch.



© WBC



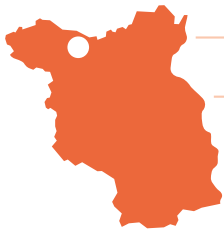
© WBC

Die WBC engagiert sich gemeinsam mit vielen Partnern im Stadtmarketing: der Händlergutschein der IG „In Calau clever kaufen“, das Baustellenshopping, Konzerte, zahlreiche Bilderausstellungen, die Bepflanzung der „grünen Stadtmauer“, die Gestaltung des Osterbrunnens mit Aktionen, Kinder- und Kunstprojekte.



© WBC

Das WBC-Wohnhaus „Charlotte“



Röbeler Vorstadt – Energetisches Quartierskonzept stimuliert Umbau zur Gartenstadt

Wittstock/Dosse

Bevölkerung (31.12. 2024)
13.804

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 6,7 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 2,3 %

Zur Stärkung des sozialen Zusammenlebens wurden von der GWV ein Quartiers-treff, mehrere Kinderspielplätze und ein Wohngebietsgarten für Mieter, Schul- und Kita-Kinder geschaffen.



Die Röbeler Vorstadt von Wittstock ist eine in den 1940er Jahren als Offizierssiedlung entstandene und bis in die 1970er Jahre erweiterte Wohnsiedlung mit 570 Wohnungen. Eigentümerin von 543 Wohnungen ist die Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH Wittstock (GWV).

Das Quartier wurde bis 2020 umfassend saniert. Auslöser waren überdurchschnittlich hohe Wärmekosten. Zudem eröffnete das Auslaufen der Wärmelieferverträge im Jahr 2013 die Möglichkeit, die Wärmeversorgung neu zu organisieren. Deshalb wurde eines der ersten komplexen energetischen Quartierskonzepte im Land Brandenburg erstellt und praktisch umgesetzt. Dabei wurde die energetische Sanierung des Wohnungsbestands mit der grundhaften Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes verbunden.

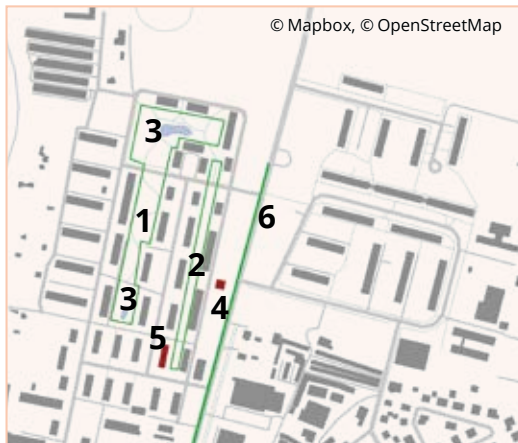
Ziel war es, auf Wittstocks entspanntem Wohnungsmarkt im peripheren Raum Brandenburgs ein attraktives und dauerhaft nachgefragtes Wohnquartier für junge und ältere Menschen zu entwickeln, bestehende Mieter im Quartier zu halten und insbesondere junge Familien zu

gewinnen. Heute ist jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. 92 Wohnungen sind barrierefrei.

Das vorhandene Fernwärmenetz wurde re-kommunalisiert und von der GWV zu einem hocheffizienten Nahwärmenetz umgebaut, das über ein neu errichtetes Blockheizkraftwerk (BHKW) gespeist wird. 130 Wohnungen konnten neu an das Wärmenetz angeschlossen werden.



Das neue BHKW: Das Wärmenetz bietet die Möglichkeit, perspektivisch auf regenerative Rohstoffe bei der Wärmeerzeugung umzusteigen.



- 1,2 barrierefreie neugestaltete Parkanlage
- 3 kleine Teichanlage und Regenwasserrückhaltebecken
- 4 Blockheizkraftwerk
- 5 Mietertreff
- 6 Geh- und Radweg, verbindet die Röbeler Vorstadt mit der historischen Innenstadt

Röbeler Vorstadt
kurz nach der Erneuerung



Die Neugestaltung des Wohnumfeldes orientiert sich am Charakter einer Gartenstadt.

Zudem ermöglichten neue Wärmeübergabestationen die Optimierung der Haustechnik. Die Investitionen der GWV wurden seitens der Stadt verbunden mit der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser und Telefon), der Erneuerung der öffentlichen Straßen und Wege einschließlich neuer Stellplätze und mehrerer E-Ladesäulen. Zur besseren Erreichbarkeit wurde eine Bus-Haltestelle in die Siedlung verlegt. Ein modernes Regenwassermanagement bewirkt die Versickerung vor Ort und nutzt das Wasser als Gestaltungselement für das Wohnumfeld.

Diese komplexe Vorgehensweise war dadurch möglich, dass von Anfang an eine kooperative Arbeitsstruktur zwischen Stadtverwaltung, der GWV, den städtischen Netzbetreibern und

Das Regenwassermanagement ermöglicht die Versickerung des Oberflächenwassers im Quartier, u. a. durch eine Teichanlage und ein Regenwasserrückhaltebecken.



den verschiedenen Fachplanungen aufgebaut wurde. Die Koordination übernahm ein externes Sanierungsmanagement, gefördert über das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“.

Um die wirtschaftliche Tragbarkeit zu sichern, schlossen Stadt, Land und GWV eine Kooperationsvereinbarung, die den kombinierten Einsatz von Städtebauförderung und sozialer Wohnraumförderung ermöglichte und Planungssicherheit für alle Beteiligten schuf.

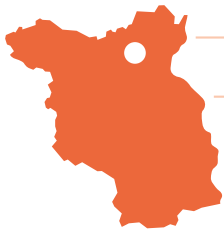
Für den nachbarschaftlichen Zusammenhalt in dem faktisch neu geschaffenen Wohnquartier arbeitete die GWV von Anfang an mit sozialen Trägern zusammen. So entstand neben attraktivem Wohnraum auch ein funktionierender Sozialraum.

Infolge der umfassenden Aufwertung konnte der Leerstand auf null reduziert, die Warmmieten stabil gehalten und die Wärmepreise auf ein niedriges Niveau gesenkt werden.

Die Röbeler Vorstadt in Wittstock gilt im Land Brandenburg als Pionierprojekt, das zeigt, wie energetische Sanierung mit hoher Wohnumfeldqualität und wirtschaftlichem Nutzen für die Mieterinnen und Mieter wie für das Wohnungsunternehmen umgesetzt werden kann.



Barrierefreie Erschließung der Erdgeschosswohnungen durch Geländemodellierung



Südstadt – Abgestimmte Entwicklung von Quartieren mit eigenen Gesichtern

Templin

Bevölkerung (31.12. 2024)
15.590

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 3,2 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 0,9 %

In Templin, gelegen im Landkreis Uckermark im Norden Brandenburgs, ist die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren weitgehend stabil geblieben. Seit 2021 verzeichnet die Stadt vermehrt Zuzüge junger Familien, was neue Impulse für den Wohnungsmarkt setzt.

Die Südstadt mit rund 1.500 Wohnungen zählt zu den jüngeren industriell errichteten Quartieren der Stadt. Zwischen 1992 und 2006 sank die Einwohnerzahl um rund 35 %. Durch gezielte Teil-

Quartier „Straße der Jugend“

Das Quartier „Straße der Jugend“ bildet den westlichen Abschluss des Geschosswohnungsbaus und den Übergang zum Einfamilienhausgebiet Egelpfuhl. Die Gebäude vom Typ WBS 70 wiesen einen hohen Instandhaltungsbedarf auf.

Ein erstes Gebäude der WOBA wurde 2003 modernisiert, zwei weitere folgten 2020 und 2021. Im Gebäude Straße der Jugend 5–8 wurden zwei Aufzüge für vier Eingänge eingebaut.

Im Zuge des stufenweisen Teilrückbaus der Gebäude Straße der Jugend 17–20 entstanden neue Wohnungszuschnitte, teilweise mit Dachterrassen sowie barrierearmen und behindertengerechten Wohnungen.



© Maria Melnikova

rückbau- und Grundrissveränderungen konnte das Quartier jedoch an veränderte Nachfrage und Haushaltsstrukturen angepasst werden.

Heute verfügt die Südstadt über eine gut ausgebauten Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Im Jahr 2025 wurde zudem eine neue Kindertagesstätte im KfW-40-EE-Standard eröffnet.

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WOBA Templin-UM GmbH sowie die Wohnungsbaugenossenschaft „Uckermark“ Templin eG sind die größten Vermieter. Im Jahr 2025 ist die Genossenschaft mit der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsbaugenossenschaft eG verschmolzen worden.



© Maria Melnikova

Durch die Erneuerung des Spielplatzes (in Kooperation mit der Wohnungsbaugenossenschaft) und neue Baumpflanzungen wurde das Wohnumfeld deutlich aufgewertet. Zudem wurden 29 neue Parkplätze und ein neues Fahrradhaus geschaffen.



- 1 Quartier „Straße der Jugend“
- 2 Umbauprojekt Ringstraße 38–41
- 3 Teilrückbauprojekt Strahl-Goder-Straße
- 4 In betreutes Wohnen umgebautes Bürogebäude
- 5 „Waldhäuser“ der Wohnungsbaugenossenschaft
- 6 neugebaute Kindertagesstätte



© Maria Melnikova

Das ehemalige Bürogebäude wurde durch Aufzüge ergänzt, die über eine Mittelgangerschließung einen barrierearmen Zugang zu den Wohnungen ermöglichen. Der dazugehörige Garten lädt zum Verweilen ein.



© Maria Melnikova

An der Ringstraße 38–41 hat die WOBA mit neuen Balkonen und dem Aufzugsanbau die Wohnqualität und das Erscheinungsbild verändert.

Ein spektakulärer „Hingucker“ ist der stufenweise Teilrückbau des Gebäudes Straße der Jugend 17–20. Dabei wurden Grundrisse angepasst und unterschiedliche Wohnungsgrößen geschaffen. Ziel war es, die Wohnungen sowohl für junge Haushalte als auch für ältere Menschen attraktiv zu gestalten.

Zudem wurde die angrenzende Rosa-Luxemburg-Straße umgebaut und durch verkehrsberuhigende Maßnahmen aufgewertet.

Ringstraße/Strahl-Goder-Straße

Bereits in den 1990er-Jahren hat die WOBA hier ein Bürogebäude in altersgerechtes Wohnen mit einem Seniorentreff umgewandelt.

Seit 2009 wurden mehrere Gebäude schrittweise altersgerecht modernisiert. In der Strahl-Goder-Straße reduzierte die Genossenschaft die Geschößzahl und ergänzte barrierearme Zugänge. Die WOBA investierte in die Aufwertung, unter anderem in der Ringstraße 38–41 durch den Anbau eines Aufzugs, größere Balkone und eine neue Fassadengestaltung.

Die sanierten Gebäude der Genossenschaft erhielten zudem eine ungewöhnliche Fassadengestaltung. Auf mehreren Gebäuden wurden nach der Idee der „Waldhäuser“ Baum- und Naturmotive aufgebracht, die zur Imagebildung des Quartiers beitragen.

Beide Wohnungsunternehmen arbeiteten gemeinsam an der Erneuerung der Straßen im Quartier.

Das Beispiel Templin zeigt, wie eine Siedlung durch kontinuierliche Anpassungsmaßnahmen und die Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen stabilisiert werden kann. Die Kombination aus Teilrückbau, Grundrissanpassung und altersgerechter Modernisierung hat es im Zusammenspiel mit einem erneuerten Wohnumfeld ermöglicht, bedürfnisgerecht auf eine veränderte Nachfrage zu reagieren.



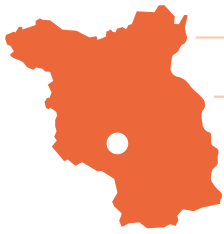
© Maria Melnikova

Die Berlin-Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft setzt die bei den Bewohnern gut angekommene und beliebte Tradition fort, die Fassaden mit Naturmotiven als „Waldhäuser“ zu gestalten. Im Jahr 2025 wurden die Fassaden in der Ringstraße erneuert: ein Kunstprojekt mit Bäumen, Waldtieren und vielen kleinen Details, die Identität stiften.



© WOBA Templin-UM GmbH

Drei Gebäude der WOBA und zwei modernisierte Gebäude der Genossenschaft bilden gemeinsam ein vollständig erneuertes Quartier an der Straße der Jugend.



„Die Burg“ – barrierefreier Umbau eines WBS-70-Quartiers

Luckenwalde

Bevölkerung (31.12. 2024)
21.010

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
+ 3,9 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
+ 2,1 %

Luckenwalde ist Kreisstadt des Landkreises Teltow-Fläming und verzeichnet eine leicht wachsende Bevölkerung. Die Stadt liegt rund 50 Kilometer südlich von Berlin und ist verkehrlich gut angebunden. Eine direkte Bahnverbindung ermöglicht eine Fahrzeit von etwa 40 Minuten bis zum Berliner Hauptbahnhof.

Wie viele Städte im Metropolenraum Berlin steht auch Luckenwalde vor einem steigenden Bedarf an Wohnraum. Für die Stadt wird weiterhin ein stabiler Nachfragedruck erwartet, insbesondere durch Zuzüge junger Erwachsener. Gleichzeitig verändert der demografische Wandel die Haushaltsstruktur: Der Anteil älterer und kleinerer Haushalte wächst deutlich, was die Nachfrage nach kleineren Wohnungen erhöht.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft DIE LUCKENWALDER mbH bewirtschaftet rund 1.060 Wohnungen. Weitere etwa 250 Wohnungen befinden sich im Bau oder Umbau, der überwiegende Teil davon im Projekt „Die Burg“.

Das Wohnquartier „Die Burg“ entstand zwischen 1986 und 1988 in industrieller Bauweise

(WBS 70). Es befindet sich in etwa 15 Gehminuten vom Bahnhof und rund 2 Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Über viele Jahre blieb der Bestand nahezu unverändert und wurde weder grundlegend saniert noch strukturell angepasst. Vor dem Umbau umfasste das Quartier 206 Wohnungen ohne Aufzüge. Im Jahr 2018 wurde es vollständig leergezogen, um eine umfassende Transformation zu ermöglichen.

Die Stadt Luckenwalde erwartet weiterhin einen beständigen Nachfragedruck, laut Prognoseannahmen vor allem durch junge Erwachsene, sodass das Bevölkerungswachstum in Luckenwalde weiterhin andauern wird, sofern ausreichend Wohnungen verfügbar sind. In der Bevölkerungsstruktur zeichnet sich zudem auch immer deutlicher der Einfluss des demografischen Wandels ab. Bis 2041 wird eine starke Zunahme bei den Senioren bis 80 Jahre zu erwarten sein. Diese wird sich maßgeblich auf die Haushaltsstruktur auswirken, die zunehmend von kleineren Haushalten geprägt sein wird.

Das Projekt „Die Burg“ –
Architekturentwurf von
worschech architects



© worschech architects

Radikaler Umbau statt schrittweiser Anpassung

Statt schrittweiser Modernisierung wurde ein vollständiger Umbau des Quartiers gewählt. Dazu gehört der Rückbau einzelner Gebäudeteile mit ungünstigen Grundrissen sowie die Ergänzung durch einen quartierserschließenden Neubau.

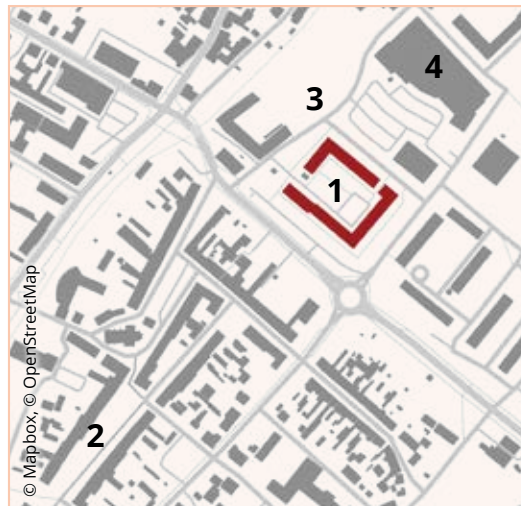
Die bestehenden Gebäude werden grundlegend umstrukturiert: Neue Erschließungssysteme mit Aufzügen, Laubengängen und Mittelgängen ermöglichen eine barrierefreie Nutzung. Gleichzeitig werden die Grundrisse neu organisiert, Balkone ergänzt und die Gebäude energetisch sowie gestalterisch aufgewertet.

Neue Zielgruppen und Nutzungsmischung

Im Ergebnis entstehen 193 Wohnungen mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohnformen. Neben kompakten Apartments für Studierende werden auch größere, familienge-rechte Wohnungen sowie barrierefreie Angebote für ältere Menschen geschaffen.

Ein Großteil der Wohnungen ist barrierefrei erschlossen; ein erheblicher Anteil entspricht den Anforderungen der DIN 18040-2. Ergänzend sind soziale Nutzungen wie eine Tagespflege und eine Senioren-Wohngemeinschaft vorgesehen. Gewerbliche Flächen im Erdgeschoss sollen zur Belebung des Quartiers beitragen.

Die Hälfte der belegungsgebundenen Wohnungen ist für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) bestimmt. Das Angebot der WBS-Wohnungen richtet sich somit sowohl an die bestehende Bevölkerung von Luckenwalde als auch an potenzielle Zuzügler.



- 1 umgebautes Quartier
- 2 Hauptfußgängerzone in der Innenstadt
- 3 ehemalige slawische Buranlage in der Nähe des Kaufland-Markts (4)

Das Beispiel Luckenwalde verdeutlicht, dass unter wachsendem Nachfragedruck auch radikale Transformationsansätze sinnvoll sein können. Der vollständige Umbau des Quartiers ermöglicht es, bestehende Strukturen grundlegend an neue Zielgruppen und Wohnbedarfe anzupassen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu sichern.



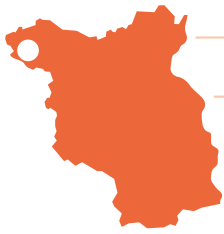
Der Grundriss vor und nach Umbau: Die Eckgebäude mit ungünstigen Grundrissen sowie ein Aufgang (rot) wurden rückgebaut, um Raum für einen quartierserschließenden Neubau (blau) zu schaffen.



Bauprozess



Zustand des Quartiers vor dem Umbau. Vor dem Umbau bestand das Quartier aus den 5-geschossigen Gebäuden ohne Aufzug mit 19 Aufgängen und 206 Wohnungen.



Neue Impulse nach Jahren des Rückbaus

Wittenberge

Bevölkerung (31.12. 2024)
17.058

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 3,3 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
+ 0,8 %

Das Wohngebiet Külzberg entstand ab 1956 durch Arbeiterwohnungs-genossenschaften der drei Wittenberger Großbetriebe. Es befindet sich heute zu rund 95 % im Eigentum der Wohnungs-genossenschaft Elbstrom eG Wittenberge. Die Wohneinheiten weisen zu ca. 60 % identische Größen und Wohnungsgrundrisse auf.

In den 1990er-Jahren wurden mit dem Nähmaschinenwerk Veritas und dem Zellstoff- und Zellwollewerk zwei der größten Industriebetriebe der Stadt Wittenberge geschlossen. Die daraus resultierenden Bevölkerungsverluste und Wohnungsleerstände prägten die Stadtentwicklung über viele Jahre. Insbesondere in Wittenberge-Nord und im Allendeviertel wurden große Teile des Bestandes zurückgebaut. Insgesamt wurden dort rund 2.140 Wohnungen abgerissen, das Wohngebiet Wittenberge-Nord verschwand vollständig.

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungsentwicklung stabilisiert, und die Wohnungsunternehmen richten ihren Fokus auf die Weiterentwicklung der verbliebenen Quartiere.

Modellquartier am Külzberg

Das größte Wohngebiet der Stadt ist der Külzberg mit rund 1.920 Wohnungen. Zwischen 1956 und 1965 entstanden, zeichnet es sich durch großzügige Grünflächen und eine offene städtebauliche Struktur aus. Seit den 1990er-Jahren

Dennoch liegt der Leerstand bei rund 18 Prozent. Um neue Perspektiven für das Quartier zu schaffen, wurde der Külzberg 2024 als „Konsolidierungsgebiet Wohnen“ in die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg aufgenommen. Im Vorfeld der Landesgartenschau 2027 entsteht ein Modellquartier, das beispielhaft die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes zeigen soll. Geplant sind die Modernisierung eines Wohnblocks mit neuen Grundrissen, Aufzügen, Balkonen und Nachbarschaftstreff sowie die Umgestaltung von Rückbauflächen zu klimaangepassten Freiräumen.

Allendeviertel – Neue Infrastruktur...

Auch im Allendeviertel zeichnet sich ein Strategiewechsel ab. Während seit 2004 über ca. 1.020 Wohnungen zurückgebaut wurden, verfolgen die Stadt und die beiden Wohnungsunternehmen nun das Ziel, die frei gewordenen Flächen für neue Nutzungen zu entwickeln. Diskutiert werden u. a. Eigenheime sowie Einrichtungen



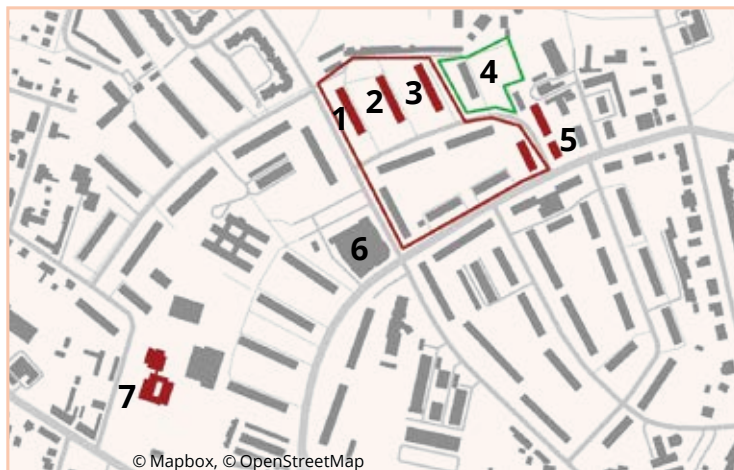
wurden die Wohngebäude schrittweise saniert, an die Fernwärme angeschlossen sowie mit Balkonen und teilweise mit Aufzügen ausgestattet. Gleichzeitig entstanden ein Nahversorgungszentrum, ein Nachbarschaftstreff und neue Freizeit- und Aufenthaltsangebote. 2021 wurde im Gebiet das Elbhospiz „Weiße Berge“ eröffnet.



Modernisierung der Grundschule und neuer Hortanbau im Allendeviertel. Er eröffnet für ca. 250 Kinder neue Möglichkeiten für digitale Bildung, eine Werkstatt, einen Musikraum und einen Rollenspielraum.



Die Seniorenwohnanlage der Wohnungsbaugesellschaft im Allendeviertel, Horning 60, verfügt über fünf Wohnebenen, die alle bequem mit dem Aufzug erreichbar sind. Vor Ort gibt es einen Seniorenclub sowie einen umfassenden Service mit vielen Alltagshilfen durch das DRK-Kreisverband Prignitz e.V.



- 1, 2, 3 Modellquartier
- 4 geplanter neuer Freiraum auf Abrissfläche
- 5 teilsanierter Mauerwerksbestand
- 6 Einkaufszentrum mit Nachbarschaftstreff der Wohnungsgenossenschaft
- 7 Das neugebaute Hospiz

Modellquartier, Gebäude Straße der Einheit 20–26: Im Erdgeschoss ist ein Nachbarschaftstreff geplant. Im Dach entsteht eine Terrasse.



Modellquartier am Külzberg:
Im Erdgeschoss ist ein Nachbarschaftstreff geplant.
Im Dach entsteht eine Terrasse.

der Altenpflege. Gleichzeitig wird die soziale Infrastruktur weiter ausgebaut. So wurden die Elbland-Grundschule modernisiert, die Allende-Sporthalle saniert und ein neuer Hort errichtet. Zusammen mit Schwimmhalle, Förderschule und Nahversorgungsangeboten soll das Quartier langfristig als wichtiger Wohnstandort gesichert und umgewandelt werden. Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH sieht Potenzial in der weiteren Entwicklung des Bestandes im Allendeviertel.

...und Wärme durch eine Fluss-Großwärmepumpe.

Da die großen Wohnungsunternehmen den größten Teil der Fernwärme abnehmen, ist die schrittweise Dekarbonisierung des Netzes eng mit der langfristigen Stabilisierung der Wohnquartiere verbunden. Das Heizkraftwerk in der Breeser Straße wurde im Rahmen eines innovativen KWK-Systems modernisiert; seit 2024 wird zusätzlich Wärme aus der nahegelegenen Stepenitz über eine Großwärmepumpe in das Fernwärmenetz eingespeist.



© GRAFT



© Maria Melnikova

Bei Gebäuden mit konventionellem Mauerwerk werden Balkone saniert.



© Maria Melnikova

Die großzügige räumliche und grüne Anlage der Siedlung ist ein in Wittenberge einzigartiges Qualitätsmerkmal.