

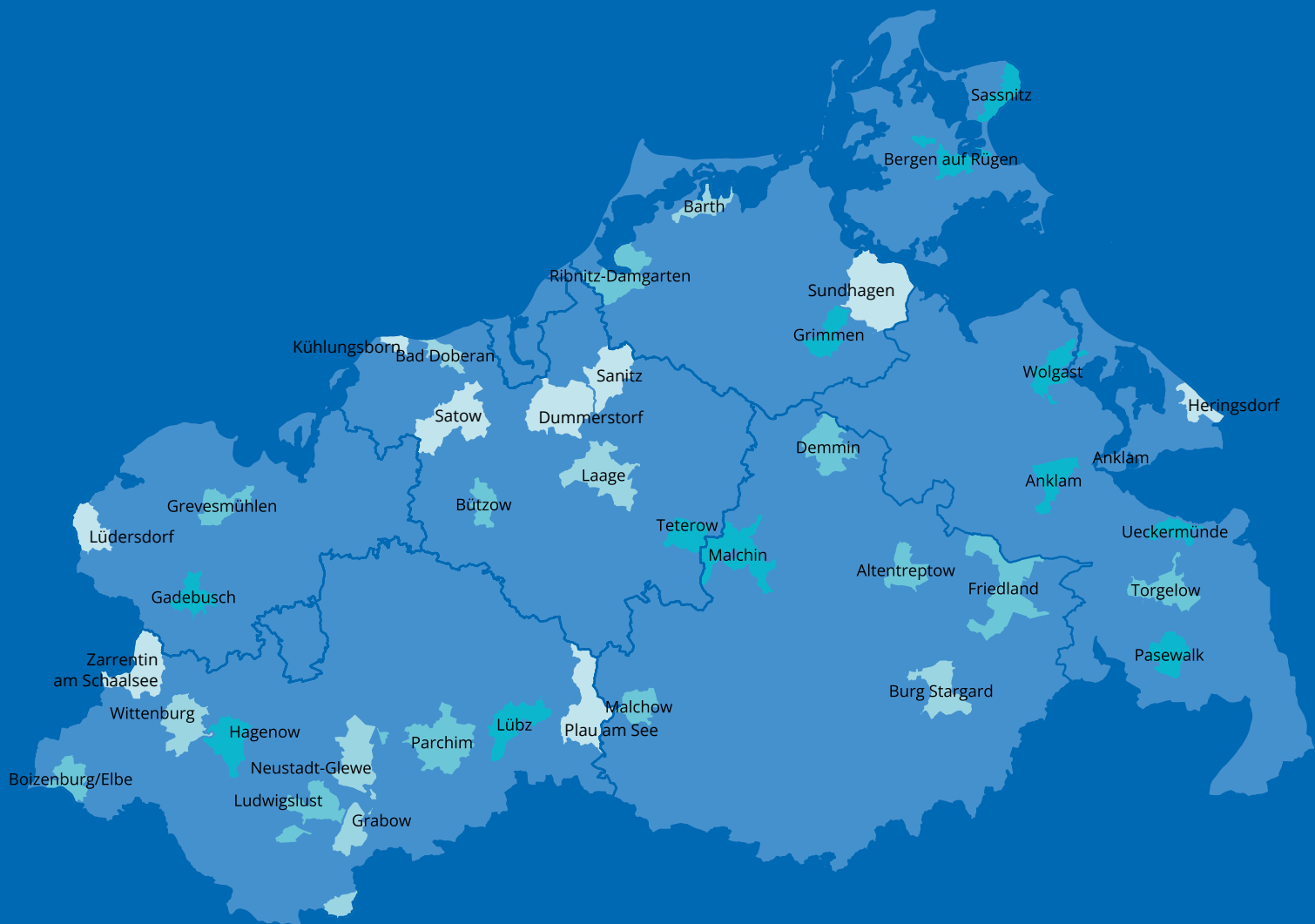


Mecklenburg- Vorpommern

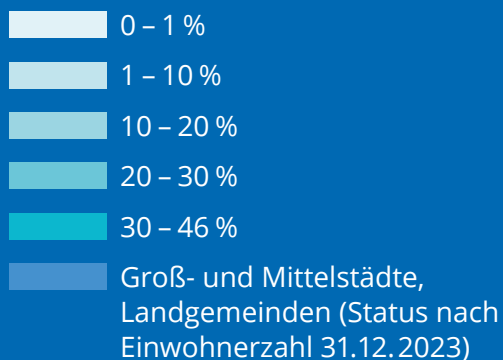
In den 39 Kleinstädten von Mecklenburg-Vorpommern lebten zum 31.12.2022 326.000 Einwohner in 190.000 Wohnungen. Davon befanden sich **46.000 Wohnungen** in kleinen Großsiedlungen, das sind ca. 25 %. Das ist der höchste Anteil im Vergleich der neuen Bundesländer. In 12 Kleinstädten ist dieser sogar über 30 %.

Rostock ist mit 211.000 Einwohnern die einzige Großstadt, gefolgt von Schwerin (mit ca. 97.000 EW knapp unter dem Großstadtstatus) sowie Neubrandenburg, Stralsund, Greifswald als Mittelstädten mit mehr als 50.000 Einwohnern. Die Kleinstädte übernehmen in dem großen Flächenland wichtige regionale Versorgungsfunktionen.

Die sechs ausgewählten Beispiele, zum Teil peripher gelegen (Torgelow, Löcknitz, Gadebusch), und zum Teil landschaftlich besonders attraktiv (Ueckermünde, Malchin, Ribnitz-Damgarten) zeigen auf jeweils besondere Weise, wie ihre kleinen Großsiedlungen durch Rückbau an die rückläufige Bevölkerungszahl angepasst werden und gleichzeitig neue Qualitäten im als dauerhaft notwendigen Bestand entstehen können.



Anteil der Wohnungen kleiner Großsiedlungen in Kleinstädten



39 Kleinstädte mit 5.000–20.000 Einwohnern, davon:

- > 11 Städte 20–30 % der Wohnungen
in kleinen Großsiedlungen
- > 12 Städte mehr als 30 %
(Saßnitz, Bergen, Grimmen, Wolgast,
Anklam, Ueckermünde, Pasewalk, Malchin,
Teterow, Lübz, Hagenow, Gadebusch)

Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Daten

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



Hohe Gestaltqualität wertet ein kleines Quartier auf

Malchin

Bevölkerung (31.12. 2024)

6.767

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024

– 12,3 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024

– 7,6 %

Malchin im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat im Wohngebiet „Am Zachow“, entstanden zwischen 1983 und 1985 mit rund 350 Wohnungen, innovative Umbauprojekte umgesetzt.

„Welle“ und ...

Prägend für das Quartiersimage ist das Projekt „Die Welle“ der Wohnungsgesellschaft WOGEMA in der Basedower Straße aus dem Jahr 2019. Der ehemals sechsgeschossige Wohnblock wurde teilweise zurückgebaut und auf drei beziehungsweise vier Geschosse reduziert. Durch die ungewöhnliche neue Gebäudeform mit geschwungener Silhouette erhielt das Gebäude seinen Namen. Gleichzeitig entstanden barrierearme Wohnungen, teilweise mit Aufzügen. Das Projekt ist beispielhaft für die Verbindung von energetischer Erneuerung, architektonischer Qualität und Anpassung an den lokalen Maßstab.

... „Weitblick“

Ein aktuelles Projekt der WOGEMA ist der Umbau des ehemaligen „altersgerechten Wohnblocks“, der heute den Namen „Weitblick“ trägt.

Der Name verweist sowohl auf die Aussicht über die Landschaft als auch auf das umfassende Betreuungskonzept. In den oberen Etagen entstehen barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen. In den unteren Geschossen werden betreute Wohngruppen für Menschen mit demenziellen Erkrankungen integriert. Ergänzt wird das Angebot durch Tagespflege, Pflegedienst, Gemeinschaftsräume und Sozialangebote der Diakonie.

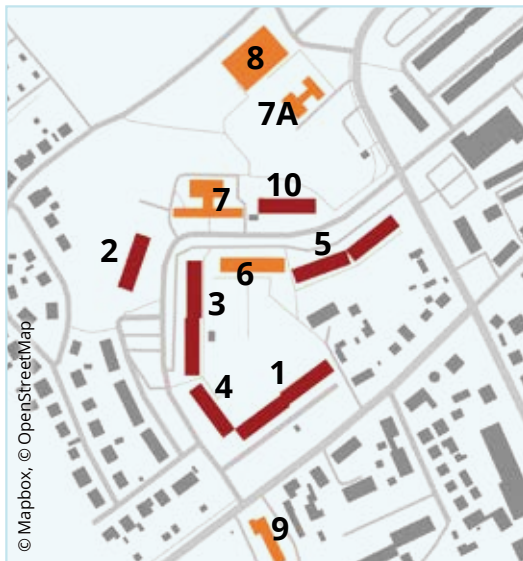
Auch die Malchiner Wohnungs-Genossenschaft eG erneuerte den Bestand. Bereits in den 1990er Jahren wurden drei Gebäude mit Aufzügen ausgestattet. Bis 2021 wurden zwei Wohnblöcke teilerneuert, um die Bebauungsstruktur an die heutige Nachfrage anzupassen.

Eine Stärke des Quartiers ist seine soziale Infrastruktur. Im Gebiet befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, ein Gymnasium sowie eine Kindertagesstätte, die zwischen 2012 und 2017 umfassend revitalisiert und erweitert wurde. Die Stadt plant zudem den Neubau einer barrierefreien Mensa für das Gymnasium sowie die Sanierung der Zachow-Turnhalle.

„Weitblick“ – barrierefreies und vielfältiges Wohn- und Betreuungsangebot unter einem Dach



© Bernd Hunger



Kleine Großsiedlung „Am Zachow“:

- 1 Umbauprojekt „Die Welle“
- 2 Umbauprojekt „Weitblick“
- 3,4 Gebäude der Wohnungsgenossenschaft mit angebauten Aufzügen
- 5 Teilrückbauprojekte der Wohnungsgenossenschaft
- 6 Revitalisierte integrierte Kindertagesstätte mit einem neuen Spielplatz
- 7, 7A Fritz-Greve-Gymnasium
- 8 Turnhalle
- 9 Biomasseheizwerk
- 10 Geplantes Rückbauprojekt der Wohnungsgenossenschaft

Im Bereich der Energieversorgung wurden innovative Wege erprobt. Seit 2014 versorgt ein Biomasseheizwerk große Teile des Quartiers sowie Schulen, Kindergarten und weitere öffentliche Gebäude mit Wärme. Ursprünglich basierte das Projekt auf Biomasse aus der Landschaftspflege im Umfeld des Kummerower Sees. Künftig soll die Anlage mit Holzhackschnitzeln und Gehölzschnitt betrieben werden.

Das Beispiel Malchin zeigt, wie eine kleine Großsiedlung durch das Zusammenwirken verschiedener Akteure weiterentwickelt werden kann. Umbau, Teilrückbau, soziale Infrastruktur und neue Wohnformen greifen hier ineinander. Gleichzeitig verdeutlichen die Projekte der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, wie stark die Gestaltqualität architektonischer Lösungen zur positiven Wahrnehmung des Quartiers beitragen kann.



links:
Fritz-Greve-Gymnasium,
rechts:
die Gebäude der
Genossenschaft
mit Fahrstuhlbanbau



Die erneuerte
Kindertagesstätte, im
Hintergrund das Projekt
„Weitblick“



Die auf drei Geschosse
zurückgebauten
Gebäude der
Genossenschaft



Das Umbauprojekt
„Die Welle“ ist von
seiner Gestaltqualität
her ein „Hingucker“
geworden. Die ener-
getische Sanierung
reduzierte den
Primärenergiebedarf
auf 32 kWh/m².



Gartenstadt-Ost – Neubau und koordinierte Entwicklung des Wohnumfelds

Ueckermünde

Bevölkerung (31.12. 2024)

8.768

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024

– 2,9 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024

+ 3,9 %

Die Neugestaltung Ispenicher Straße in 2023 umfasste neben dem Ausbau der Fahrbahn und der Gehwege die Anlage von Grünflächen, moderne Beleuchtung sowie verbesserte Parkmöglichkeiten.

Im Hintergrund – Neubauten der Wohnungsgenossenschaft Ueckermünde eG.

Ueckermünde, schön gelegen am Stettiner Haff im Nordosten von Mecklenburg-Vorpommern, hatte am Ende der DDR-Zeit rund 12.000 Einwohner. Nach 1990 schrumpfte die Bevölkerung zunächst infolge des wirtschaftlichen Umbruchs (Schließung der Ziegeleien, Arbeitsplatzabbau in der Gießerei, Schließung der NVA-Kasernen). Später überwogen demografische Ursachen: Die Sterberate liegt deutlich höher als die Geburtenrate. Seit 2016 verzeichnet die Stadt einen leicht positiven Wanderungssaldo, der die Sterbefälle jedoch nicht vollständig kompensieren kann.

Die Großsiedlung Ueckermünde-Ost, auch Gartenstadt genannt, entstand in den 1970er Jahren. Sie ist fußläufig vom Strand am Haff entfernt. Das Quartiersgebiet umfasst ca. 1.400 Wohnungen in zwei- bis sechsgeschossigen Wohnblöcken. Rund 700 Wohnungen gehören der Wohnungsgenossenschaft Ueckermünde eG und etwa 500 Wohnungen der Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (UWG).

Leerstandsbekämpfung ...

Zwischen 2002 und 2022 gingen die Einwohnerzahlen der Gartenstadt um etwa ein Drittel zurück. Heute leben dort rund 2.000 Menschen. Im Jahr 2024 lag die Leerstandsquote bei unge-

fähr 10 %. Beide Wohnungsunternehmen gehen aktiv gegen den Leerstand vor. Die Wohnungsgenossenschaft hat bei drei sechsgeschossigen Gebäuden die oberen Etagen teilweise zurückgebaut sowie zwei Wohnblöcke abgerissen. Insgesamt wurden rund 160 WE vom Markt genommen. Die Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (UWG) führte zudem den vollständigen Rückbau von 290 WE durch. Die freigewordenen Flächen wurden als Grünflächen gestaltet. Dadurch konnte erreicht werden, dass sich die Leerstandsquote zumindest nicht weiter erhöht hat.

... und neue Angebote

Die Wohnungseigentümer reagieren auf die wachsende Nachfrage nach generationenübergreifendem, barrierearmem und barrierefreiem Wohnen mit modernen Grundrissen sowie mit Balkonen oder Terrassen. Auf dem Abrissgrundstück Ispenicher Straße 14–21 errichtete die Wohnungsgenossenschaft 2020 zwei Neubauten mit insgesamt 26 WE. Ein weiteres Projekt liegt aufgrund gestiegener Baukosten derzeit auf Eis. In der Geschwister-Scholl-Straße 20a wurde von der Wohnungsbaugesellschaft ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen realisiert.

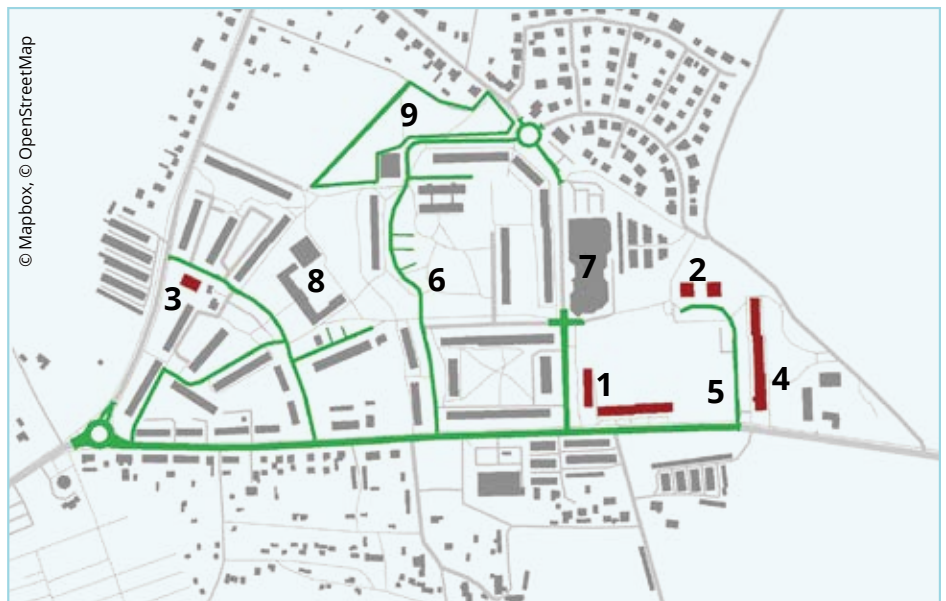


© Jürgen Kiewe/Stadt Seebad Ueckermünde

Zusammenspiel von Wohn- umfeld und Verkehr

Die Stadt und die beiden Wohnungsunternehmen haben ihre Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes gemeinsam koordiniert. Im Mittelpunkt stand die Sanierung von Straßen und Wegen. So wurde 2016 der sich durch die Oststadt schlängelnde „Kleine Haffwanderweg“ weitergeführt. 2024 erfolgte die Neugestaltung der Ispiricher Straße sowie des benachbarten Wohnumfeldes – ein weiteres Gemeinschaftsprojekt von Stadt und Wohnungsunternehmen.

Erfolgsfaktor der Erneuerung der Gartenstadt ist das koordinierte Vorgehen der Akteure auf einem extrem entspannten Wohnungsmarkt in einer kleinen Stadt, deren demografische und wirtschaftliche Perspektive von schwer voraussehbaren Unwägbarkeiten geprägt ist.



- 1 Abriss und Teilrückbau der 5. und 6. Etage
- 2 Neubauten der Wohnungsgenossenschaft
- 3 Neubau der Wohnungsbaugesellschaft
- 4 Anbau von Aufzügen (Wohnungsbaugesellschaft)
- 5 Neugestaltung der Ispiricher Straße
- 6 „Kleiner Haffwanderweg“

- 7 Haff-Center (teilsaniert 2022)
- 8 Grundschule
- 9 Aufwertung des Parkes, neuer Spielplatz
Grün markierte Straßen sind im Zusammen-
hang mit der Aufwertung des Wohnumfeldes
umgebaut worden.



© Jürgen Kliewe/Stadt Seebad Ueckermünde



© Jürgen Kliewe/Stadt Seebad Ueckermünde

Der umgebaute „Kleine Haffwanderweg“ verbindet zentrale Einrichtungen wie die Schule, das Freizeitzentrum und das Haffcenter und wird sowohl von Fußgängern als auch von Radfahrern genutzt. Parallel dazu wurde das Wohnumfeld der angrenzenden Gebäude neu gestaltet.



© Maria Melnikova



© Maria Melnikova

Teilrückbau in der Belliner Straße von sechs auf vier Geschosse, verbunden mit der Neugestaltung des Wohnumfeldes.



Stabile Nachfrage in einem kleinen Grenzstandort

Löcknitz

Bevölkerung (31.12.2024)

3.280

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024

+ 6,0 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024

+ 2,0 %

„Seniorenresidenz“ der
Löcknitzer Wohnungs-
verwaltungsgesellschaft mbH



© Löcknitzer Wohnungsverwaltungsgesellschaft

Löcknitz ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald direkt an der polnischen Grenze, rund 25 km von Stettin entfernt. Durch die gute Anbindung an den Bahnverkehr ist Stettin in etwa 26 Minuten erreichbar. Diese Lage macht den Ort besonders attraktiv für Pendler, insbesondere aus Polen.

Ein weiterer wichtiger Standortfaktor ist die gut ausgebaute Infrastruktur. Hervorzuheben ist das breit gefächerte Schulangebot (Grundschule, Regionalschule, Deutsch-Polnisches Gymnasium, Förderschule). Für die Regionalschule wird derzeit ein neues Gebäude errichtet. Weitere Bildungsprojekte, darunter ein Hort und ein „grünes Klassenzimmer“ am Löcknitzer See, sind in Planung.

Aufgrund dieser guten Rahmenbedingungen entwickelt sich Löcknitz stabil, während die Bevölkerung im umliegenden Landkreis insgesamt zurückgeht.

Trotz seiner geringen Größe verfügt Löcknitz über ein industriell errichtetes Quartier rund um die Straße der Republik, unweit des Bahnhofs. Der Wohnungsbestand wird im Wesentlichen von zwei Akteuren getragen: der Wohnungsbau-genossenschaft Löcknitz eG mit rund 265 Wohnungen sowie der Löcknitzer Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH mit 562 eigenen und 199 fremdverwalteten Einheiten.

Der Bestand ist weitgehend saniert, der Leerstand aufgrund der stabilen Nachfrage sehr gering.

links:
Wohnanlage
„Zum Wasserturm 13“
der Wohnungsbau-genossenschaft
Löcknitz eG.



© Maria Melnikova

rechts:
„Rosenresidenz“ der Löcknitzer
Wohnungsverwaltungsgesellschaft
mbH. Jede Wohneinheit
verfügt über eine Terrasse.



© Löcknitzer Wohnungsverwaltungsgesellschaft



Projekte der Wohnungsbaugenossenschaft Löcknitz eG

- 1, 2 Modernisierung Straße der Republik 33–35 und Chausseestraße 15–17
- 3, 4 Modernisierte Gebäude aus den 1960er Jahren mit großzügigen Balkonen
- 5 Wohnanlage „Zum Wasserturm 13“
- 6 Neubau

Projekte der Löcknitzer Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH

- 7 „Seniorenresidenz“, altersgerechter Umbau eines Gebäudes aus den 1960er Jahren mit zwei Aufzügen
- 8 „Rosenresidenz“, altersgerechte Reihenhausanlage



Straße der Republik 33–35: Anbau von Aufzügen sowie Erneuerung von Balkonen und Gebäudehülle. Die farbige Fassadengestaltung hat das Bild des Quartiers aus Bewohnersicht positiv verändert.



Chausseestraße 15–17: Die Aufzüge wurden an den Bestand angebaut und über Zwischenpodeste mit dem Treppenhaus verbunden.

Eine wichtige Rolle spielt dabei die Nachfrage aus Polen: Rund 50 % der Neuvermietungen entfallen auf polnische Haushalte, rund 20 % der Haushalte sind mittlerweile polnische Staatsbürger.

Die Wohnungsbaugenossenschaft hat in den letzten Jahren gezielt Maßnahmen zur Modernisierung und Barrierefreiheit umgesetzt. So wurden im Gebäude Straße der Republik 33–35 Aufzüge angebaut, Balkone erneuert und die Fassade gedämmt. Ähnliche Maßnahmen erfolgten auch in der Chausseestraße 15–17 (Innenmodernisierung 2005, Aufzugsanbau und Fassadenerneuerung 2016).

Ein Schwerpunkt beider Unternehmen liegt auf altersgerechtem Wohnen. Die Wohnungsverwaltungsgesellschaft hat zwei entsprechende Projekte realisiert: die „Seniorenresidenz“, ein umgebauter Wohnblock mit 17 barrierefreien und auf die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern angepassten Wohnungen mit Balkonen und Einbauküchen, die über zwei Aufzüge erreichbar sind, sowie die „Rosenresidenz“, eine Reihenhausan-

lage mit sechs barrierefreien Wohneinheiten für Senioren (ca. 55 m², Zwei-Raum-Wohnungen).

Ergänzt wird das Angebot durch die Wohnanlage „Zum Wasserturm 13“, die die Wohnungsbaugenossenschaft im Jahr 2012 fertiggestellt hat. Sie umfasst 32 Wohnungen, eine Gästewohnung sowie integrierte Dienstleistungen wie einen Pflegedienst mit Tagespflege, Kurzzeitpflege und ergänzenden Wohnangeboten.

Zusammen mit einem barrierefreien Neubau der Wohnungsbaugesellschaft entstand in der kleinen Gemeinde ein altersgerechtes Cluster, das durch Pflege- und medizinische Angebote ergänzt wird.

Das Beispiel Löcknitz zeigt, wie stabil sich der Markt für bezahlbaren Mietwohnraum auch in kleinen Städten entwickeln kann, wenn günstige Lage und bedarfsgerechte Infrastruktur eine Nachfrage bewirken, die über die eigene Stadt und ihr unmittelbares Umfeld hinausgehen.



Barrierefreier Neubau der Wohnungsbaugenossenschaft Löcknitz eG.



Werkstattverfahren für das Physikerviertel

Torgelow

Bevölkerung (31.12. 2024)
8.899

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
+ 0,6 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 1,6 %

Der Fahrstuhlbanbau der TGW an der Bahnhofstraße vermittelt ein Bild davon, wie barrierearmer Wohnraum mit lebendiger Fassadengestaltung im Physikerviertel einhergehen kann.

Torgelow, gelegen unweit des Stettiner Haffs, ist traditionell geprägt durch metallverarbeitende Industrie und Militär. Gießerei und Bundeswehr beschäftigen mittlerweile erheblich weniger Menschen als vor der deutschen Wiedervereinigung, sodass der Rückgang der Einwohnerzahl zunehmenden Wohnungsleerstand bewirkte.

Innerhalb eines kompakten Werkstattverfahrens haben Stadt, die kommunale Wohnungsbau-gesellschaft Torgelow mbH (WBG) und die Torgelower Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG (TGW) ein ganzheitliches Quartierskonzept für ein bisher namenloses Quartier um die Albert-Einstein-Straße entwickelt. Das Wohngebiet wurde schrittweise seit den 1950er Jahren gebaut. Es ist vor allem durch viergeschossige Zeilen der 1960er Jahre gekennzeichnet, die später durch fünfgeschossige Plattenbauten ergänzt wurden. Vier dieser Wohnblocks wurden bereits zurückgebaut und durch einen großzügigen öffentlichen Spielplatz ersetzt. Der Rückbau eines weiteren Fünfgeschossers steht unmittelbar bevor.

Das unter Federführung der TGW im Dialog der wichtigsten Akteure entstandene Konzept sieht vor, die einzelnen Bereiche des Viertels, in

dem 1.600 Menschen leben, schrittweise so umzubauen, dass vielfältigere Wohnangebote entstehen. Als erste Schritte zur Verbesserung des Quartiersimages ist vorgesehen, den Gebietsauftritt mit einem attraktiven Platz zum Verweilen aufzuwerten und dem bislang namenlosen Wohngebiet mit dem Namen Physikerviertel eine eigene Identität zu geben. Der Name ist abgeleitet aus den vorhandenen Straßennamen und wird unterstützt durch eine dem Thema entsprechende Giebelgestaltung oder Beschilderung.

Die am stärksten wahrgenommene, langgestreckte fünfgeschossige Zeile könnte durch neue Eingangsbereiche, möglichen Etagenrückbau und den Einbau von Aufzügen ihr Gesicht verändern.



© TGW

- Platz mit Brunnen 1
- Möglicher Teilrückbau 2
an 2 Gebäuden
am Quartiersauftritt
- Abriss 3
- Neugestaltung der 4
„Langen Zeile“
- Besondere Wohnmilieus 5
- Abwartebestand 6
- Zentraler Grünraum 7
mit öffentlichem
Spielplatz
- besondere Aufwertung 8
des Wohnumfeldes
- Standorte für 9
Gemeinbedarfs-
einrichtungen



© Stadtbüro Hunger

Die viergeschossigen Zeilen der 1960er/70er Jahre werden bestandsorientiert saniert und erhalten aufgewertete Wohnumfelder mit besseren Aufenthaltsmöglichkeiten. In einigen Bereichen sollen durch möglichen Teilrückbau und private Wohnumfelder besonders anspruchsvolle Wohnmilieus entstehen.

Zwei alternative Standorte werden im weiteren Verfahren dahingehend überprüft, ob ein Nachbarschaftstreff angesiedelt wird, der auch der Betreuung Älterer dienen kann.

Im Ergebnis des Werkstattverfahrens ist ein von allen Akteuren einvernehmlich getragenes Konzept entstanden, das eine klare Orientierung gibt und flexibel an sich ändernde Bedarfe angepasst werden kann.



Interessante Giebelgestaltung hat im Viertel bereits Tradition. Das vorhandene Bild über gute Nachbarschaft soll je nach Sanierungsfortschritt durch Porträts von Physikern ergänzt werden.



Der große Spielplatz



Der Rückbau dieses WBS-70-Blocks ist gerade erfolgt. Damit erweitert sich der Grünraum, der bereits jetzt durch einen großen Spielplatz genutzt wird.



Bildungscampus und Begegnungszentrum für das Wohngebiet Ribnitz-West

Ribnitz-Damgarten

Bevölkerung (31.12. 2024)

15.333

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024

+ 1,9 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024

+ 0,6 %

Die anstelle eines abgerissenen Plattenbaus errichteten 3 neuen Punkthäuser bilden zusammen mit der sanierten Zeile (rechts) das Quartier „Boddenwiese“.



© Maria Melnikova

Das Wohngebiet Ribnitz-West mit rund 1.500 industriell errichteten Wohnungen entstand in den 1970er- und 1980er-Jahren im Zusammenhang mit dem Ausbau des Faserplattenwerks zum Stammbetrieb des 1979 gegründeten Möbelkombinats Ribnitz-Damgarten. Das Werk galt als eines der modernsten Faserplattenwerke der DDR und bot rund 1.750 Arbeitsplätze.

Das attraktiv am Bodden gelegene Quartier verfügte von Beginn an über eine gute infrastrukturelle Ausstattung mit Bildungseinrichtungen, Kaufhalle und Poliklinik. Bis heute bietet der Stadtteil gut ausgebaute wohnungsnaher Dienstleistungen mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, Bildungs- und Freizeitangeboten sowie dem Begegnungszentrum und der „Bodden-Therme“. Zudem ist es gut an den öffentlichen Verkehr sowie an das regionale Rad- und Wegenetz angebunden. Aufgrund des Anpassungsbedarfs des Wohnungsbestandes wurde das Wohngebiet im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2018 als Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf eingestuft.

Neubauprojekt „Boddenwiese“ auf Abrissfläche

Zwischen 2017 und 2020 realisierte die Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ eG auf dem Gelände eines abgerissenen Plattenbaus ein neues Wohnquartier mit 84 barrierearmen

Wohnungen, Tiefgarage mit 75 Stellplätzen, Fahrradboxen und neugestalteten Außenanlagen. Im dritten Bauabschnitt wurde ein Bestandsgebäude kernsaniert. Hier entstanden ebenfalls weitere 50 barrierearme Wohnungen mit neuen großzügigen Balkonen.

Die Neubauten und das kernsanierte Gebäude verfügen über Aufzüge mit direktem Halt auf den Wohnebenen, schwellenfreie Zugänge und verbesserten Schallschutz. Die Genossenschaft verfolgte bewusst die Strategie, innerhalb des bestehenden Wohngebietes neuen Wohnraum zu schaffen und dadurch den gesamten Standort aufzuwerten.



© Maria Melnikova



© Maria Melnikova

Mit 3 neuen Punkthäusern bietet die Genossenschaft barrierefreien Wohnraum insbesondere für Ältere an.

*Neubau der
Grundschule*



1 Neubauprojekt „Boddenwiese“ der Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“: drei neu errichtete Punkthäuser und sanierte Wohnzeile

Projekte der Gebäudewirtschaft
Ribnitz-Damgarten GmbH:

2 Moskauer Straße 8 mit Aufzugsanbau

3 Sanierungsprojekt Rigaer Straße 1–4

Infrastruktur

4 Neubau und Modernisierung der Bernstein Schule

5 Begegnungszentrum

6 Erneuerter Schulhof und Sportstadion

Begegnungszentrum
Ribnitz-West bietet Platz für
große Veranstaltungen.



Barrierearme Modernisierung in der Moskauer Straße

Die zweite große Eigentümerin im Quartier, die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH, modernisierte schrittweise mehrere Wohngebäude. In der Moskauer Straße 8 entstanden durch Grundrissänderungen moderne, barrierearme Zwei-Zimmer-Wohnungen, zusätzlich wurde ein innenliegender Aufzug gebaut. Alle Wohnungen erhielten größere, lichtdurchflutete Badezimmer und zusätzlichen Stauraum durch Ankleidezimmer.

Im Zuge der Sanierung der Rigaer Straße 1–4 wurden zudem Dach und Balkone der 80 Wohnungen erneuert sowie die Fassaden neugestaltet.

Bildungscampus und Begegnungszentrum

Bemerkenswert sind die Investitionen in die Bildungsinfrastruktur. Mit dem Bildungscampus bernsteinSchule entstand zwischen 2021 und 2024 das größte Schulbauprojekt der Stadt. Der Campus vereint Grundschule und weiterführende Schule an einem Standort und setzt auf moderne Lernräume, inklusive Konzepte sowie barrierefreie Gestaltung. Für die Grundschule wurde ein Neubau errichtet, weitere Gebäude wurden saniert sowie Spiel- und Sportanlagen modernisiert.

In einer ehemaligen Kaufhalle nahe der Schule wurde zudem ein großes Begegnungszentrum eingerichtet. Es umfasst Veranstaltungsräume, Jugend-

angebote, Gruppenräume und ein Stadtteilcafé. Gleichzeitig dient es als zentrale Anlaufstelle für ehrenamtliches Engagement und soziale Initiativen im Stadtteil.

Das Beispiel Ribnitz-West zeigt, wie durch die Kombination aus Rückbau, Modernisierung und Neubau im Zusammenspiel mit attraktiver neuer Infrastruktur für Bildung und Begegnung ein ganzheitlich aufgewertetes zukunftsfähiges Quartier entstehen kann.



Das Sanierungsprojekt Rigaer Straße 1–4 der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten trägt zur Aufwertung des Wohngebiets bei.



Der Aufzug
Moskauer Straße 8



Vielfältiges Wohnen durch klimagerechten Umbau und Umnutzung der Schulmensa

Gadebusch

Bevölkerung (31.12.2024)
5.087

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 8,6 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 6,9 %



© Bernd Hunger

Das Gebäude an der Heinrich-Heine-Straße 26 wurde grundhaft umgebaut. Das Wohnumfeld befindet sich noch in der Fertigstellung, die momentan noch zurückhaltend wirkende Fassadengestaltung wird durch ein Kunstprojekt attraktiv gestaltet.

Im Südwesten von Gadebusch befindet sich der größte zusammenhängende Wohnungsbestand aus DDR-Zeiten: von Zeilen in Blockbauweise aus den 1960er Jahren über Plattenbauten der 1970er Jahre bis hin zu Beständen, die zur Wendezeit noch nicht fertiggestellt waren. Von den insgesamt ca. 1.200 Wohnungen sind 640 WE im Besitz der WGR Wohnungsgesellschaft Radegastal mbH, 537 WE gehören der GWG Gadebuscher Wohnungsgenossenschaft eG. Nahezu jeder dritte Bewohner der Kleinstadt im Nordwesten Mecklenburgs wohnt in diesem Wohngebiet.

Umbau Heinrich-Heine-Straße 26

Für voraussichtlich etwa 5,3 Millionen Euro hat die kommunale WGR einen Viergeschossiger von Grund auf saniert und Wohnungen neu zugeschnitten. Das Gebäude verfügt über 30 statt bislang 36 Wohneinheiten, die über zwei Fahrstühle barrierefrei erreichbar sind, neue Balkone und Photovoltaik. Geheizt wird mithilfe von Wärmepumpen und an besonders kalten Tagen mit einem Spitzenlast-Gaskessel. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Der Qualitätssprung an moderner und bequemer Wohnqualität ist nicht nur bei der eigenen Mieteinschaft, sondern bei Familien und Älteren aus dem Umland nachgefragt.

Barrierefreie Erdgeschosse mit Mietergärten

Bei der Fertigstellung der „Wendebauten“ hat die WGR die Hanglage genutzt, durch Anschüttungen den Erdgeschosswohnungen barrierefreie Zugänge über neu angelegte Mietergärten zu ermöglichen. Ungewöhnlich ist: je zwei Eingänge sind über einen Gartenbereich zugänglich, der dadurch erheblich großzügiger wirkt als bei der üblichen Trennung für jede einzelne Wohnung.

Durchlässiges Wohnumfeld mit Ausblick statt „langer Jammer“...

Die GWG Gadebuscher Wohnungsgenossenschaft lockert drei langgestreckte viergeschossige Zeilen mit 192 Wohnungen durch die versetzte Herausnahme von Segmenten so auf, dass der Ausblick nicht mehr versperrt ist und sich ein durchlässiges, aus überschaubaren Gebäuden gebildetes attraktives Quartier ergibt. Die beiden Haussegmente am Quartierseingang sind durch Aufzüge barrierefrei erschlossen. Der Umbau der letzten Zeile steht noch aus.

Drei lange Zeilen wurden durch die Herausnahme von Segmenten so gestaltet, dass überschaubare Häuser entstanden sind. Anstelle der vorherigen Barrierewirkung sind jetzt Durchwegungen und Ausblicke möglich.



© Bernd Hunger



- 1 Umbauprojekt der Wohnungsgesellschaft, Heinrich-Heine-Straße 26
- 2 Barrierefreie Erdgeschosse mit Mietergärten, Heinrich-Heine-Straße 17-23
- 3 Umbau von Zeilen der Wohnungsgenossenschaft, Erich Weinert-Straße 16-30
- 4 Zwei Neubauten der Wohnungsgenossenschaft, Erich Weinert-Straße 48 und 50
- 5 Umbau der Schulmensa zu Wohnungen, Rosa-Luxemburg-Straße 41
- 6 Neubauprojekt mit Reihenhausqualität

... ergänzt durch kleinteiligen Neubau

Im Anschluss an ihre Zeilen hat die Wohnungsgenossenschaft zwei Neubauten errichtet. Ziel war es, moderne Wohnungen vor allem für ältere Mieter zu schaffen, da es in Gadebusch nur wenige barrierefreie Wohnangebote dieser Art gab. Insgesamt entstanden 21 Wohnungen, davon zwei rollstuhlgerechte Wohnungen im Erdgeschoss. Alle Wohnungen verfügen über private Freisitze: Terrassen im Erdgeschoss, Balkone im Obergeschoss und Dachterrassen im Staffelgeschoss.



Neubauten der Wohnungsgenossenschaft runden das Quartier ab – barrierefrei für Ältere, rollstuhlgerecht im Erdgeschoss.



Barrierefreie Erdgeschosswohnungen mit Mietergärten



© WGR Wohnungsgesellschaft Radegasttal mbH

Das ehemalige Mensa-gebäude wurde zu einem dreigeschossigen Wohngebäude umgebaut.



© WGR Wohnungsgesellschaft Radegasttal mbH

Neubauprojekt mit Reihenhausqualität in der Nähe des umgebauten Mensagebäudes

Wohnen in der ehemaligen Schulmensa

Das Wohngebiet kann mit guter sozialer Infrastruktur punkten. Neben Schule und Kita verfügt es über ein Gymnasium mit einem regionalen Einzugsbereich. Eine obsolet gewordene Mensa hat die kommunale Gesellschaft zu einem außergewöhnlichen Wohngebäude umgebaut und in unmittelbarer Nachbarschaft zweigeschossige Gebäude mit Reihenhausqualität gebaut.

Den beiden kooperativ zusammenarbeitenden Wohnungsunternehmen gelingt es, den Bestand schrittweise so umzubauen und punktuell durch Neubau so zu ergänzen, dass ein vielfältiges Wohnangebot entsteht. Die Nachfrage, über die Stadt hinaus auch aus dem Umland, bestätigt beide Wohnungsunternehmen in ihrer Konzeption, auf Flächenabriss zu verzichten.