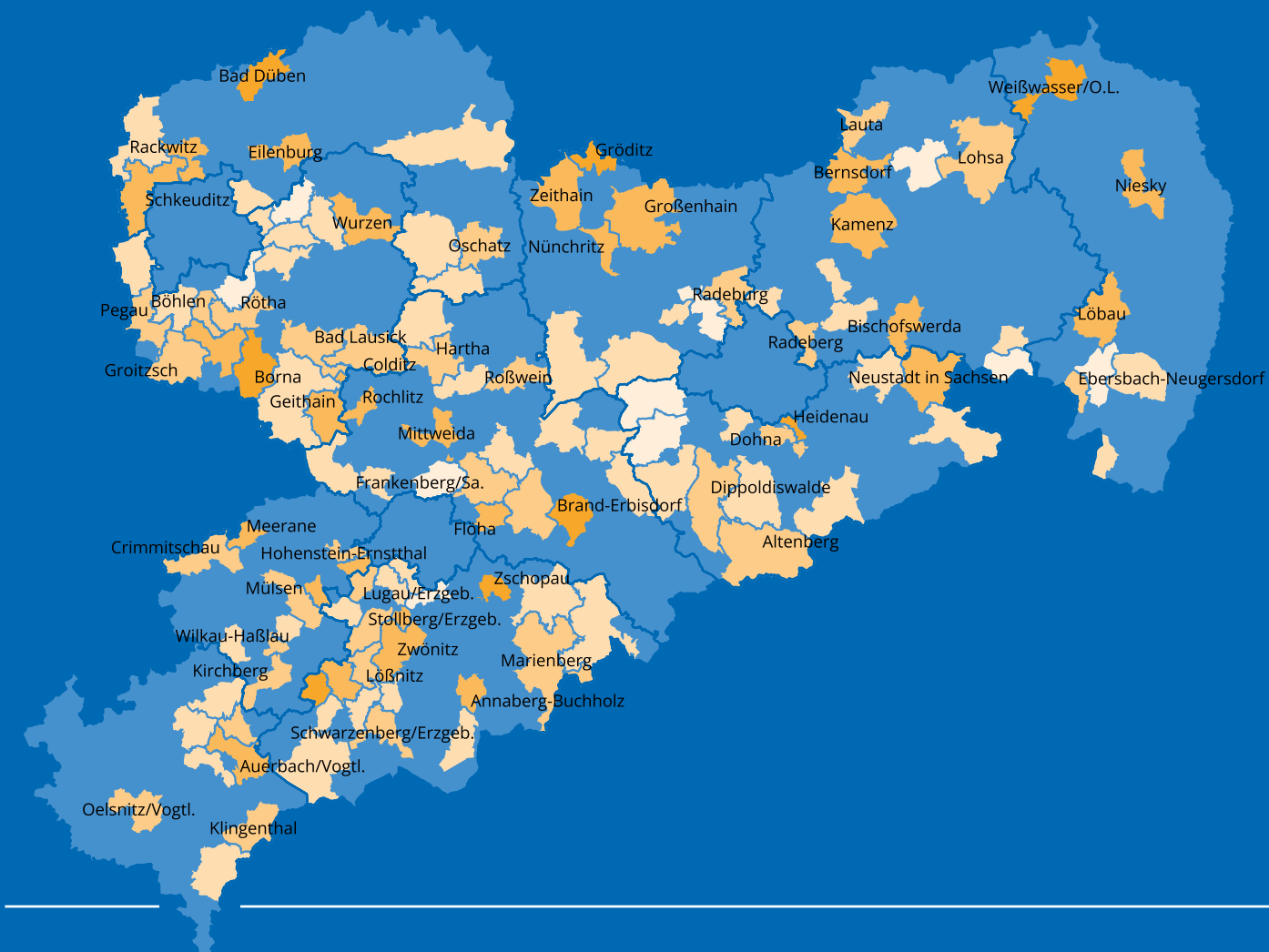




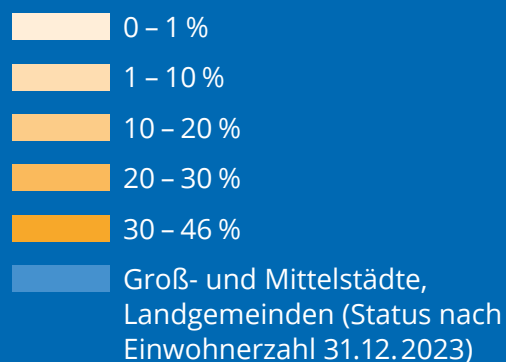
Sachsen hat 129 Kleinstädte, in denen per 31.12.2022 1.206.000 Menschen in 671.000 Wohnungen lebten. Davon befinden sich **106.000 Wohnungen** in kleinen Großsiedlungen, das sind ca.16 %. Von der im Ländervergleich starken industriellen Prägung des Freistaats zeugt, dass dieser Anteil in 26 Kleinstädten höher ist als 20 % und in acht Städten sogar deutlich über 30 % liegt.

Im Vergleich der neuen Bundesländer hat Sachsen den höchsten Urbanisierungsgrad. In den Großstädten Leipzig, Dresden und Chemnitz leben 35 % der Bevölkerung, gefolgt von Zwickau, Plauen und Görlitz als relativ großen Mittelstädten mit mehr als 50.000 Einwohnern.

Die sechs Beispielstädte liegen zum Teil im peripheren, landschaftlich attraktiven ländlichen Raum (Auerbach/Vogtland, Olbersdorf, Löbau, Annaberg-Buchholz) mit unterschiedlichen Funktionen für ihr Umland. Die verkehrsgünstig gelegenen Städte Gröditz (Stahlindustrie) und Nünchritz (Chemieindustrie) sind nach wie vor industriell geprägt und im Strukturwandel begriffen. In der Zusammenschau der Beispiele ergibt sich ein vielfältiges Kaleidoskop von Entwicklungsansätzen, die eine Balance von Rückbau und Erneuerung, infrastruktureller Ertüchtigung und wohnungswirtschaftlicher Neuorganisation einschließen.



Anteil der Wohnungen kleiner Großsiedlungen in Kleinstädten



129 Kleinstädte mit 5.000–20.000 Einwohnern, davon:

- 33 Städte 10–20 % der Wohnungen
in kleinen Großsiedlungen
- 26 Städte 20–30 %
- 8 Städte mehr als 30 %
(Bad Dübener, Gröditz, Weißwasser,
Borna, Heidenau, Brand-Erbisdorf,
Zschopau, Schneeberg)

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).



Leuchtturmprojekt für das Stadtzentrum durch neue Eigentümerin

Nünchritz

Bevölkerung (31.12. 2024)
5.339

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 9,2 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 3,0 %

Leuchtturmprojekt am Karl-Liebnecht-Ring: Zwei weitere Hauseingänge wurden teilweise zurückgebaut. Vom neuen Aufzugsturm aus sind über vorge-lagerte Laubengänge die oberen Etagen von vier Hauseingängen barrierefrei erreichbar. Die Bauarbeiten fanden zum Teil im bewohnten Zustand statt.

Nünchritz, günstig gelegen an der Bahnstrecke Leipzig–Dresden und in der Nachbarschaft von Riesa, ist seit dem Jahr 1900 ein bedeutender Chemiestandort. Heute ist die Wacker Chemie AG mit mehr als 1.500 Beschäftigten der größte Chemiearbeitgeber in Sachsen.

Unmittelbar im Ortszentrum und in Bahnhofsnähe wurde für die Ansiedlung von Beschäftigten in den Jahren 1968–1985 ein Plattenbau-Ensemble errichtet, komplettiert durch Infrastruktur für die Kleinstadt als Ganzes: Grundschule, Sporthalle, Kinder- und Jugendtreff, Supermarkt, Kindertagesstätte.

Eigentümerin der Wohnungen ist die Wohnungsgesellschaft Nünchritz mbH, die rund 650 Wohnungen im Gemeindegebiet besitzt, gegründet im Jahr 1992 als hundertprozentige Tochter der Gemeinde Nünchritz. Im Jahr 2008 beschloss der Gemeinderat einstimmig, 94,5 % der Gesellschaftsanteile an die Wohnungsgesellschaft Riesa mbH zu veräußern.

Mit der neuen Eigentümerin begann eine umfassende Sanierungsphase. Besonders prägend ist das Leuchtturmprojekt am Karl-Liebnecht-Ring 1–7, bei dem aus einer gleichförmigen langen Zeile ein höhengestaffeltes Gebäude entstanden ist.

Aufgrund des hohen Seniorenanteils wurde das Gebäude an der Glaubitzer Straße 14 altersgerecht modernisiert. Aktuell ist die Sanierung des längsten Wohngebäudes in Nünchritz – der Wohnzeile Karl-Marx-Straße 2–19 – geplant. Vorgesehen sind die Dachsanierung, der Anbau neuer, größerer Balkone sowie eine farbliche Neugestaltung der Fassade.

Für das Unternehmen ist es wichtig, den Bestand attraktiv für junge Leute und Familien zu machen. Junge Berufstätige profitieren von den kompakten Grundrissen und dem Bahnanschluss direkt vor der Tür. Familien erhalten einen Willkommensbonus: Im ersten Lebensjahr ihres Kindes können sie die anteiligen Mietkosten für das Kinderzimmer sparen.



Für die Investitionsmaßnahmen wurden Förderdarlehen der KfW für energetische Sanierung und altersgerechtes Umbauen genutzt. Seit 2010 werden Investitionen von der Gesellschaft eigenständig geplant, umgesetzt und in Abstimmung mit dem Gemeinderat begleitet.

Engagement der Stadt und weitere Kooperationen

Die Gemeinde hat eine lebenswerte Infrastruktur geschaffen und erhalten, die für die Größe des Ortes optimal ist. Die Zusammenarbeit der Wohnungsbaugesellschaft mit anderen Partnern erfolgt überwiegend projektbezogen. Für die Unterstützung von Mietern bei Alltagsproblemen arbeitet das Wohnungsunternehmen mit dem Psychosozialen Trägerverein Sachsen e.V., für Seniorenbetreuung mit der Ortsgruppe der Volkssolidarität – beide Organisationen sind Mieter der Gesellschaft.



- 1 Leuchtturmprojekt am Karl-Liebknecht-Ring 1–7
- 2 Glaubitzer Straße 14
- 3 Wohnzeile Karl-Marx-Straße 2–19

Infrastruktur:

- 4 Sporthalle,
- 5 Grundschule,
- 6 Kinder- und Jugendtreff,
- 7 Supermarkt



Altersgerechte Modernisierung des Bestandes – alle Wohnungen sind mit altersgerechten Bädern, schwellenlos verlegtem Fußboden, Einbauküchen und einem Hausnotrufsystem ausgestattet. Ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse bietet Raum für soziale Begegnung. Regelmäßige Veranstaltungen werden durch den Pflegedienst Kerstin Steuer GmbH organisiert.



Ganzheitliche Strategie einer Genossenschaft zur Quartiersentwicklung

Gröditz

Bevölkerung (31.12.2024)
6.752

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 0,2 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 3,2 %

Im sanierten WBS 70-Gebäude wurden die Gebäudehülle und die technische Ausstattung erneuert. Eine Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserbereitung.



© Antonio Nowotnick/IGC Ingenieurgenossenschaft Cossebaude GmbH

Die industrielle Entwicklung in Gröditz begann 1779 mit der Gründung der Gröditzer Eisenhütte. Bereits im 19. Jahrhundert entwickelte sich daraus ein bedeutendes Eisen- und Stahlwerk. In DDR-Zeiten wuchs das Stahlwerk auf 5.600 Beschäftigte im Jahr 1989 (bei rund 10.000 Einwohnern der Stadt). Die Zahl sank bis 2008 auf nur noch 823 Beschäftigte, was der Hauptgrund für die Schrumpfung der Stadt in den nächsten Jahren war.

Die Wohnungsgenossenschaft Gröditz eG, mit 1.348 Wohnungseinheiten größter Vermieter der Stadt, trägt die Hauptlast des Stadtumbaus unter schwierigen Rahmenbedingungen: hoher Leerstand, eingeschränkter Investitionsspielraum und geringe Beteiligung anderer Eigentümer. Aufbauend auf einer Portfolioanalyse hat die Wohnungsgenossenschaft 2019 eine langfristige Strategie für die weitere Entwicklung erarbeitet und zwei große Investitionsvorhaben umgesetzt.

Es wurden sechs neue Balkontürme errichtet, die einen Blick auf die Freiraumlanschaft rund um die Stadt bieten.

Das Plattenbaugebiet Wainsdorfer Straße

Das Gebiet Wainsdorfer Straße entstand 1980/81 und weist aktuell einen Leerstand von 22 % auf. Hier bewirtschaftet die Genossenschaft derzeit noch 470 Wohnungen. Das Entwicklungskonzept sieht vor, den Leerstand gezielt auf einzelne Gebäude zu bündeln und gleichzeitig in jenen Teil des Bestandes zu investieren, den die Genossenschaft als dauerhaft nachgefragt einschätzt. So wurde ein sechsgeschossiges WBS-70-Gebäude aus dem Jahr 1988 in 2023/2024 umfassend modernisiert. Über Aufzüge werden jeweils zwei zusammengelegte Hauseingänge barrierefrei erschlossen. Zusätzlich wurden die Wohnungsgrundrisse zeitgemäß angepasst und Balkontürme angebaut.



© Antonio Nowotnick/IGC Ingenieurgenossenschaft Cossebaude GmbH



- 1 Wohngebiet Wainsdorfer Straße
- 2 Wohngebiet Fröbelstraße/Am Kanal
- 3 Das modernisierte Haus Ludwig-van-Beethoven-
straße 27-30
- 4 Das neugebaute Fröbelhaus

Wohngebiet Fröbelstraße/ Am Kanal aus den 1960er Jahren

Im Gebiet liegt der Leerstand zum 31.12.2025 bei 27 %, die Bebauungsstruktur besteht aus überwiegend gleichen Häusern der Bauserie IW 60. Als Antwort auf die Nachfragen aus der vorwiegend älteren Bewohnerschaft baute die Genossenschaft 2023/2024 neu: Im Fröbelhaus entstanden 39 barrierefreie Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen mit Tages- und Krankenpflegeangeboten.

Darüber hinaus ist der Neubau der Geschäftsstelle der Genossenschaft mit Räumen für Mieterangebote und quartiersbezogene Infrastruktur geplant. Als Pendant zum Neubau ist zur Marktbereinigung der Abriss von drei leergezogenen Wohngebäuden vorgesehen. Die geplante Sanierung des Supermarkts durch den Eigentümer leistet einen weiteren Beitrag zur infrastrukturellen Entwicklung des Gebiets.

Nach der Umsetzung dieser Investitionsprojekte legt die Genossenschaft eine konsolidierende Phase ein und beobachtet die weitere Entwicklung der Gebiete.



Nach dem Einbau des Aufzugs wurden die Hauseingänge zusammengelegt und die Anzahl der Treppenhäuser reduziert. Die Wohnungsgrundrisse wurden neu angeordnet.



Das Gebiet Fröbelstraße/Am Kanal gilt als Altbaugebiet im Bestand der Wohnungsgenossenschaft.



Das Fröbelhaus hat ein energiesparendes Heizsystem mit Wärmepumpenheizung, den Fahrstuhl auf jeder Ebene und eine große Terrasse im Erdgeschoss.



Wohngebiet Löbau-Ost – Attraktives Wohnumfeld als Standortvorteil

Löbau

Bevölkerung (31.12.2024)
14.467

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 8,1 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
+ 0,1 %

Löbau, im Dreiländereck Deutschland–Polen–Tschechien gelegen, war seit 1914 ein bedeutender Garnisonsstandort – angefangen mit der Errichtung einer Jägerkaserne im Jahr 1914 bis hin zur Offiziershochschule der Landstreitkräfte „Ernst Thälmann“ ab 1963. Die Stadt entwickelte sich nach 1945 durch die Textilindustrie stark. Neue Wohngebiete entstanden im Süden (1955), Norden (1972) und Osten (1981). Nach der Wiedervereinigung 1990 führten Deindustrialisierung und die Auflösung der Offiziershochschule zu einem erheblichen Bevölkerungsrückgang. Besonders betroffen war das jüngste Quartier Löbau-Ost, dessen Einwohnerzahl von rund 3.000 auf etwa 1.900 sank.

Ab 2014 wurde Löbau-Ost mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost stark zurückgebaut: rund 430 Wohnungen von ehemals ca. 1600 WE verschwanden, der Großteil gehörte der kommunalen Wohnungsverwaltung und Bau GmbH (WOBAU). Zwischen 2018 und 2020 zählte Löbau zu den „Abriss-Hauptstädten“ Sachsens – mehr Abrisse gab es nur in Zwickau.

Während sich die kommunale WOBAU eher auf die Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt fokussiert, liegt der Fokus der Wohnungsgenossenschaft Löbau eG auf der Erneuerung ihres Bestandes in Löbau-Ost. 2019–2020 wurden im Gebäude Lortzingstraße 2–22 Aufzüge angebaut, die Treppenhäuser und Eingänge wurden altersgerecht saniert. 2022–2024 wurde ein WBS-70-Gebäude Lortzingstraße 30–40 umfassend modernisiert.

Der Wohnhof Lortzingstraße wurde mit neuen Spielbereichen und im Rahmen des Projekts „Lebendige Klimaanlagen und Orte der Begegnung“ aufgewertet.



© Bernd Hunger



© WG Löbau



© Bernd Hunger



© WG Löbau

Verbesserung des Bestandes:
Lortzingstraße 2-22 und
Haydnstraße 43-47



© Stadt Löbau

Fördergebietskonzept Rückbau 2013:
Rückbau von außen nach innen. Anstelle der abgerissenen Wohnblöcke (gelb) und Stellplätze (orange) entstanden grüne Freiräume.



© Mapbox, © OpenStreetMap

- 1 Haydnstraße 43-47 (Fassadensanierung und Neugestaltung der Hausvorbereiche)
- 2 Lortzingstraße 2-22 (Anbau von Aufzügen, Sanierung der Treppenhäuser)
- 3 Lortzingstraße 30-40 (umfassende Modernisierung, Grundrissveränderungen)
- 4-6 Aufwertung des Wohnumfelds

Infrastruktur:

- 7 die sanierte Kindertagesstätte
- 8 die sanierte Schule

Projekt „Lebendige Klimaanlagen und Orte der Begegnung“ – umgesetzte Maßnahmen:

- 9 Streuobstwiese
- 10 Blühwiese
- 11-13 geplante Maßnahmen (Streuobstwiese und naturnahe Wiese, Wildobsthecke, Blühflächen, Regenbeet und Verdunstungsbeet)

Attraktives Wohnumfeld wird zum Standortvorteil

Nach dem Abriss der äußeren Wohnblockreihe erhielten die Innenhöfe eine visuelle Verbindung zum Landschaftsschutzgebiet Löbauer Berg (europäisches Fauna-Flora-Habitat-Gebiet). Die neu gestalteten Wohnhöfe mit Spielbereichen und neu geordneten Müllstandorten werten das Quartier auf und erhöhen seine Attraktivität für unterschiedliche Nutzergruppen.

Einen wichtigen Beitrag leistet das Projekt „Lebendige Klimaanlagen und Orte der Begegnung“. Es zeigt, wie Rückbauflächen für Klimaschutz, Biodiversität und Lebensqualität aktiviert werden können. Neu angelegte Streuobstwiesen und Blühflächen schaffen Aufenthalts- und Ernteorte für Bewohner sowie Kita- und Schulkinder. Verdunstungsbeete und schattenspendende Bäume verbessern das Mikroklima, Sitzmöbel fördern Begegnung. Regenwasser wird gespeichert, entlastet die Kanalisation und reduziert Gebühren. Für die Pflege der Obstbäume sucht die WG Löbau Paten aus dem Mitgliederkreis. Das Projekt wurde beim Ideenwettbewerb Klima 2024 in Sachsen ausgezeichnet.

Die Stadt Löbau hat mit der Sanierung der Grundschule „Am Löbauer Berg“ (2012/2013), der Kindertagesstätte „Am Löbauer Berg“ (2016) sowie des Jugendklubs „Klinik“ (ehemalige Kaufhalle) zum Attraktivitätsgewinn des Quartiers beigetragen.



© Bernd Hunger

Die sanierte
Kindertagesstätte



© WG Löbau

© WG Löbau

Bewohner beteiligen sich aktiv an der Umsetzung des Projektes „Lebendige Klimaanlagen und Orte der Begegnung“.



Genossenschaft übernimmt Verantwortung für die soziale Infrastruktur

Annaberg-Buchholz

Bevölkerung (31.12.2024)
18.815

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 10,1 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 4,1 %

Annaberg-Buchholz ist ein überregionales Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum in attraktiver Lage im Erzgebirge. Die Bevölkerungszahl ist leicht rückläufig, der Anteil Älterer steigt. Zwischen 1960 und 1980 entstand das Wohngebiet Barbara-Uthmann-Ring mit rund 1.650 Wohnungen in industrieller Bauweise. Die Lage auf dem Plateau des ehemaligen „Hühnerkopfes“ bewirkt, dass innerhalb des Wohngebietes kaum Geländesteigungen auftreten – ein seltener Vorteil für eine Stadt im Erzgebirge.

Eine Besonderheit des Quartiers ist die überdurchschnittlich gut ausgebaute Infrastruktur. Neben den „klassischen“ sozialen Einrichtungen wie Schule und Kindertagesstätte entstanden nach der Wende am Rand des Gebietes mehrere Supermärkte, Restaurants sowie Pflegeeinrichtungen. Für sportliche Aktivitäten stehen eine Zweifeldturnhalle, ein Bolzplatz und die Schwimmhalle „Atlantis“ zur Verfügung. Die ambulante Betreuung älterer Menschen wird durch eine Sozialstation ergänzt. Südlich grenzt zudem das „Erzgebirgsklinikum“ direkt an das Wohngebiet an.

Wohnungsnahe Dienstleistungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge eG engagiert sich als wichtigster Bestandshalter im Quartier neben der Erneuerung ihres Woh-

nungsbestandes auch in der sozialen Infrastruktur. Nach der Wende erwarb die Genossenschaft unter anderem einen Dienstleistungskomplex, ein Ärztehaus sowie ein leerstehendes Schulgebäude.

Der Dienstleistungskomplex wurde saniert und beherbergt heute das Begegnungszentrum „Zur Spitze“ sowie weitere Gewerberäume. Durch die barrierefreie Modernisierung des Ärztehauses konnte die wohnortnahe medizinische Versorgung gesichert werden. Alle wichtigen Infrastrukturangebote sind durch barrierefreie Fußwege miteinander verbunden.

Umbau einer Schule zu barrierefreien Wohnungen



Die leerstehende Schule wurde zu einem Wohngebäude umgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich heute unter anderem eine Bäckerei sowie weitere Gewerberäume.

In Zusammenarbeit mit der Stadt hat die Genossenschaft den Fußgängerbereich im Zentrum umgestaltet. Rechts befindet sich die neu gestaltete Schule, links der umgebaute Dienstleistungskomplex mit dem Begegnungszentrum „Zur Spitze“.





Projekte der Genossenschaft

- 1 Umbau der Schule
- 2 Teiltrückbau
- 3 Modernisierte Gebäude mit den Aufzügen
- 4 Begegnungszentrum „Zur Spitze“
- 5 Ärztehaus

Orange – zahlreiche Infrastrukturobjekte

- 6,7,8,9,10 Supermärkte, Restaurants
- 11 Schwimmbad
- 12,13 Schule und Kita
- 14 Jugendzentrum
- 15 Sozialstation
- 16 Erzgebirgsklinikum
- 17 Sporthalle
- 18, 19, 20 Pflegeeinrichtungen

Besonders bemerkenswert ist der Umbau einer leerstehenden Schule. Ursprünglich war das Gebäude für den Abriss vorgesehen. Auf Initiative von Mitgliedern der Genossenschaft wurde jedoch ein alternatives Konzept entwickelt, das den Erhalt des Gebäudes ermöglichte.

Heute befinden sich dort barrierefreie Wohnungen. Im Erdgeschoss wurden ein Pflegestützpunkt, Gewerberäume sowie eine Galerie integriert. Der ehemalige Schulhof wurde zu den notwendigen Stellplätzen umgestaltet.



Im ehemaligen Eingangsbereich der Schule befinden sich der Aufzug und eine von Mitgliedern der Genossenschaft betreute Galerie.

Altersgerechte Modernisierung und Teiltrückbau

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich heute überwiegend in modernisiertem Zustand. Mehrere Wohngebäude wurden mit Aufzügen ausgestattet, Fassaden erneuert und Balkone modernisiert. Im Jahr 2023 wurden am Barbara-Uthmann-Ring 132–137 zwei Etagen zurückgebaut. Die verbliebenen Wohnungen erhielten größere Balkone sowie angepasste Grundrisse mit offenen Küchen und modernen Bädern.

Die Genossenschaft betrachtet den Teiltrückbau und ihr Engagement in der Infrastruktur als langfristige Antwort auf den demografischen Wandel. Aufgrund der komfortablen Ausstattung des Quartiers mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen ist der Ausbau eigener betreuter Wohnangebote nicht erforderlich.

Annaberg-Buchholz zeigt beispielhaft die Strategie einer Wohnungsgenossenschaft, sich proaktiv dem demografischen Wandel anzupassen: Modernisierung und Anpassung des Bestandes werden mit der Aufwertung der Infrastruktur verbunden, um einer älter werdenden Bewohnerschaft gute Wohnbedingungen und den Verbleib im vertrauten Quartier zu sichern.



Die barrierefreie Modernisierung des Ärztehauses



Flohmarkt im Begegnungszentrum „Zur Spitze“



Teiltrückbauprojekt der Genossenschaft. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wurde das vorhandene Dach wiederverwendet.



Volkmarstraße – Rück- und Umbau sowie altersgerechte Außenanlagen

Auerbach/Vogtland

Bevölkerung (31.12.2024)
17.314

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 11,1 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 5,1 %

Volkmarstraße 14–18 vor und nach dem Umbau. Der Umbau im bewohnten Zustand bedeutete eine große Herausforderung und konnte nur bauabschnittsweise erfolgen. Die bisherigen Aufzüge mit Haltestellen auf den Zwischenpodesten wurden durch neue Aufzüge mit barrierefreier Erschließung der Wohngeschosse ersetzt.

Die Große Kreisstadt Auerbach/Vogtland befindet sich in einer ländlich geprägten Region und hat wie so viele ostdeutsche Kleinstädte mit einem stetigen Bevölkerungsschwund und der Überalterung ihrer Einwohner zu kämpfen. Seit 1990 hat die Stadt ca. 30 % ihrer Bevölkerung verloren.

Dem geschuldet wurden durch die AWO Auerbacher Wohnbau GmbH in den Jahren 2002–2005 insgesamt 564 industriell gefertigte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 33.800 m² im Stadtgebiet Auerbach abgerissen. Durch Grundrissänderungen und die Zusammenlegung von Wohnungen gelang es, den Leerstand auf ein langfristig tragfähiges Niveau zu reduzieren.

Nach Abbruch von Industriebrachen und Umnutzung leerer Fabrikgebäude erfuhr der südlich gelegene Stadtteil Mühlgrün eine Aufwertung. So entstanden hier neben einem großzügigen Park mit Freizeit- und Kultureinrichtungen zwei neue Einkaufszentren mit Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Eine Kindertagesstätte sowie Fachärzteansiedlung runden das Erscheinungsbild ab.

Die Zeit, sich dem Wohnungsbestand in der Volkmarstraße zu widmen, war gekommen. Das bereits einmal 1992/93 zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaute – ursprünglich Ende der 1980er Jahre als Wohnheim für vietnamesische Arbeitskräfte errichtete Gebäude an der Volkmarstraße 14–18 – erhielt in den Jahren 2014/2015 nun eine grundhafte Sanierung.

So entstanden unter Einbeziehung von Finanzierungsmitteln des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ 45 moderne, behindertengerechte Wohnungen für Ein- bis Vierpersonenhaushalte. Auch eine Senioren-WG u. a. mit Pflegebad sowie eine Wohngruppe für Behinderte fanden hier ihr neues Zuhause. Gemeinschaftsräume verbessern die Lebensqualität der Bewohner und bieten Raum zur Kontaktpflege. Neben der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle errichtete die AWO GmbH zwei Aufzüge und schuf in Verbindung mit Umbauten an den Eingangsbereichen die vollständige Barrierefreiheit des Gebäudes. Alle Wohnungen erhielten zudem barrierefrei zugängliche Balkone.



© AWO Auerbacher Wohnbau



© Maria Melnikova



© David Röttschke

Wohnanlage Volkmarstraße mit zwei umgebauten Gebäuden.

Der bisher unsanierte Wohnblock Volkmarstraße 8–12 konnte nach einem ersten Teilabbruch von drei Hauseingängen mit 34 Wohnungen im Jahr 2004 nun ebenfalls vollumfänglich umgebaut werden und entging somit dem Totalabbruch. Zwischen 2021/2022 wurden dazu die beiden oberen von fünf Etagen mit weiteren 12 Wohnungen abgetragen sowie das Gebäude komplett modernisiert und energetisch aufgewertet. Darüber hinaus entstanden durch wohnungsübergreifende Grundrissänderungen moderne, helle und barrierearme Wohnungen mit überwiegend Tageslichtbädern und großzügigen Balkonen. Die Wohnfläche liegt zwischen 55 m² und 106 m².

Die neu gestalteten, barrierefreien Außenanlagen laden mit Grün- und Spielflächen, Hochbeeten, einem Pavillon sowie Ruhezonen zum Verweilen ein. Kurze Verbindungswege erleichtern den Anwohnern den Zugang zum übrigen Wohngebiet sowie zu öffentlichen Einrichtungen und Verkehrsmitteln. Somit entstand ein integriertes Wohnprojekt für Menschen unterschiedlicher Generationen und Familiensituationen.



Die Wohnanlage in der Volkmarstraße ist gut mit dem Infrastrukturcluster auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik verbunden.

- 1 Barrierefreies Umbauprojekt Volkmarstraße 14–18
- 2 Teilrückbauprojekt Volkmarstraße 8–12
- 3 Kulturfabrik – Umbau des ehemaligen Fabrikgebäudes zum Freizeit- und Kulturzentrum
- 4, 5, 6 Supermärkte und Einkaufszentrum
- 7 Neuer Park mit Verbindung zum Stadtzentrum

Mit Mitteln des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ wurden in der Wohnanlage barrierefreie Wege geschaffen, die alle Gebäude mit den Außenanlagen und den infrastrukturellen Einrichtungen verbinden. Diese Wege können auch von Menschen genutzt werden, die außerhalb des Quartiers wohnen.



Die Volkmarstraße in Auerbach/Vogtland ist ein gutes Beispiel dafür, wie durch die Kombination verschiedener Umbaumaßnahmen eine sozial gemischte Wohnanlage entstehen kann. Geförderte barrierefreie Verbindungen sowie das infrastrukturelle Angebot in der Nähe tragen dazu bei, die Zukunftsfähigkeit dieser kleinen Großsiedlung langfristig zu sichern.



In einem Eingang im 1.OG in der Volkmarstraße 14–18 befindet sich eine Senioren-WG für fünf Personen mit gemeinsamer Küche, Gemeinschaftsraum und Badezimmer mit Pflegewanne. Jeder Bewohner hat ein ca. 25 qm großes Zimmer mit kleinem Bad.

Kulturfabrik und der neue Park





Grundbachsiedlung – Teilrückbau, Gründächer und gemeinschaftliche Wohnumfeldentwicklung

Olbersdorf

Bevölkerung (31.12. 2024)
4.281

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 20,6 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 8,2 %

Die Grundbachsiedlung entstand zwischen 1985 und 1991 als ein typisches Bergbau-Ersatzwohngebiet im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Tagebaus Olbersdorf. In der ländlich geprägten Gemeinde am Fuß des Zittauer Gebirges wurden insgesamt 1.695 Wohneinheiten in Plattenbauweise (WBS 70) errichtet. Nach der Einstellung der Kohleförderung im Jahr 1991 entfiel jedoch der ursprüngliche Bedarf, sodass sich seit Mitte der 1990er Jahre ein wachsender struktureller Leerstand entwickelte.

Der Bestand reduzierte sich bisher bereits deutlich: sieben sechsgeschossige Wohnblöcke wurden vollständig abgerissen, sechs weitere Gebäude auf vier bzw. drei Geschosse zurückgebaut. Heute befinden sich noch 1.075 Wohnungen im Eigentum der KWW Kommunale Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Olbersdorf mbH (ursprünglich waren es etwa 1.200), dem größten Vermieter im Quartier.

auch der Teilrückbau der Gebäude um zwei bzw. drei Geschosse. Teilweise wurden Wohnungen zusammengelegt und neue, barrierearme Grundrisse geschaffen.

Ein aktuelles Großprojekt betrifft die Gebäude „Zum Grundbachtal 1–7“ und „Zum Grundbachtal 9–15“. Hier wurden 2025 mehrere Geschosse in abgestufter Form zurückgebaut, Balkone ergänzt, Gründächer angelegt und barrierearme Wohnungen geschaffen. Die Umbaumaßnahmen erfolgten teilweise im bewohnten Zustand und stellten hohe technische und organisatorische Anforderungen dar. Auf den drei jüngsten Teilrückbauprojekten wurden extensiv begrünte Dächer angelegt.

Wohnumfeld und Gemeinschaft

Parallel zur Gebäudemodernisierung wurde das Wohnumfeld schrittweise erneuert. Am westlichen Rand der Grundbachsiedlung entstand 2019 auf einem ehemaligen Bolzplatz ein Freizeit- und Ruhepark mit Sport- und Aufenthaltsangeboten für verschiedene Altersgruppen. Zum Park gehören naturnah gestaltete Grünflächen mit Blühwiesen und Staudenpflanzungen. Zudem wurden 2021 die Freiflächen zwischen den umgebauten Gebäuden an der Töpferstraße und

Gründach am Gebäude
Zum Grundbachtal 37–41



© KWW Olbersdorf mbH



© KWW Olbersdorf mbH

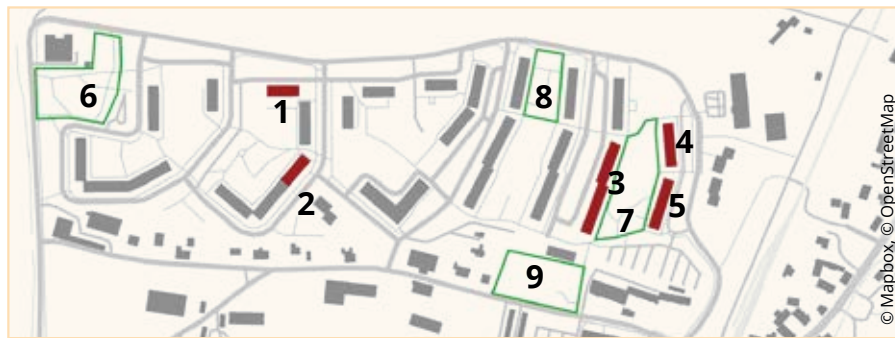
Anpassung an die Nachfrage

Im Mittelpunkt der Quartiersentwicklung steht heute die qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes an die tatsächliche Nachfrage. Seit 2016 wurden zahlreiche Gebäude umfassend technisch und energetisch saniert. Dazu zählt



© KWW Olbersdorf mbH

Teilrückbau des
Gebäudes
Zum Grundbachtal 1–7



Teilrückbauprojekte:
1 Zum Grundbachtal 37–41
2 Buchbergstraße 10–14
3 Töpferstraße 9–15 u. 17–23
4 Zum Grundbachtal 9–15
5 Zum Grundbachtal 1–7

Wohnumfeld:
6 Freizeit- und Ruhepark am Grundbachtal
7 Freifläche Töpferstraße/ Zum Grundbachtal
8 Bewegungs- und Sensorikpark
9 Projekt „LandErleben – Quartiersgarten & Outdoor-Küche“

der Straße Zum Grundbachtal zu einem barrierearmen, generationenübergreifenden Wohnfreiraum umgestaltet.

Eine deutliche Verbesserung der Freizeitangebote erbringt das Projekt „LandErleben – Quartiersgarten & Outdoor-Küche“ (2025–2026). Auf rund 2.500 m² wird im Laufe des Jahres 2026 ein Gemeinschaftsgarten fertiggestellt. Neben der Förderung von Biodiversität und nachhaltiger Flächennutzung steht hier vor allem das gemeinschaftliche Erleben im Vordergrund: Bewohnerinnen und Bewohner bauen gemeinsam Lebensmittel an, verarbeiten diese vor Ort und nutzen den Garten als Treffpunkt. Ergänzt wird das Projekt durch Bildungs- und Kulturangebote für verschiedene Altersgruppen.

Komplexe Förderung

Die Maßnahmen der KWW Olbersdorf mbH werden durch eine Kombination aus Eigenmitteln, Darlehen, Krediten und Förderprogrammen finanziert. Wichtige Impulse kamen unter anderem aus dem Programm „Stadtumbau Ost“, dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), der KfW-Förderung sowie aktuellen Programmen für Strukturwandelregionen. Seit 2016 wurden mehr als 15 Millionen Euro investiert.

Die Grundbachsiedlung in Olbersdorf steht exemplarisch für den strukturellen Wandel eines Wohngebietes auf Basis eines starken, nachhaltigen Entwicklungskonzeptes. Durch gezielten Rückbau, kontinuierliche Modernisierung, die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie neue gemeinschaftliche Angebote entsteht ein modernes Wohngebiet, das sich harmonisch in die Landschaft des Naturparks Zittauer Gebirge einfügt.

Das neue Projekt „LandErleben“: Outdoor-Küche



Das Modellvorhaben „KoMoNa“ verbindet Gründächer und Wohnumfeldgestaltung in einem gemeinsamen Nachhaltigkeitskonzept.

Sensorikpark



Freizeit- und Ruhepark am Grundbachtal