



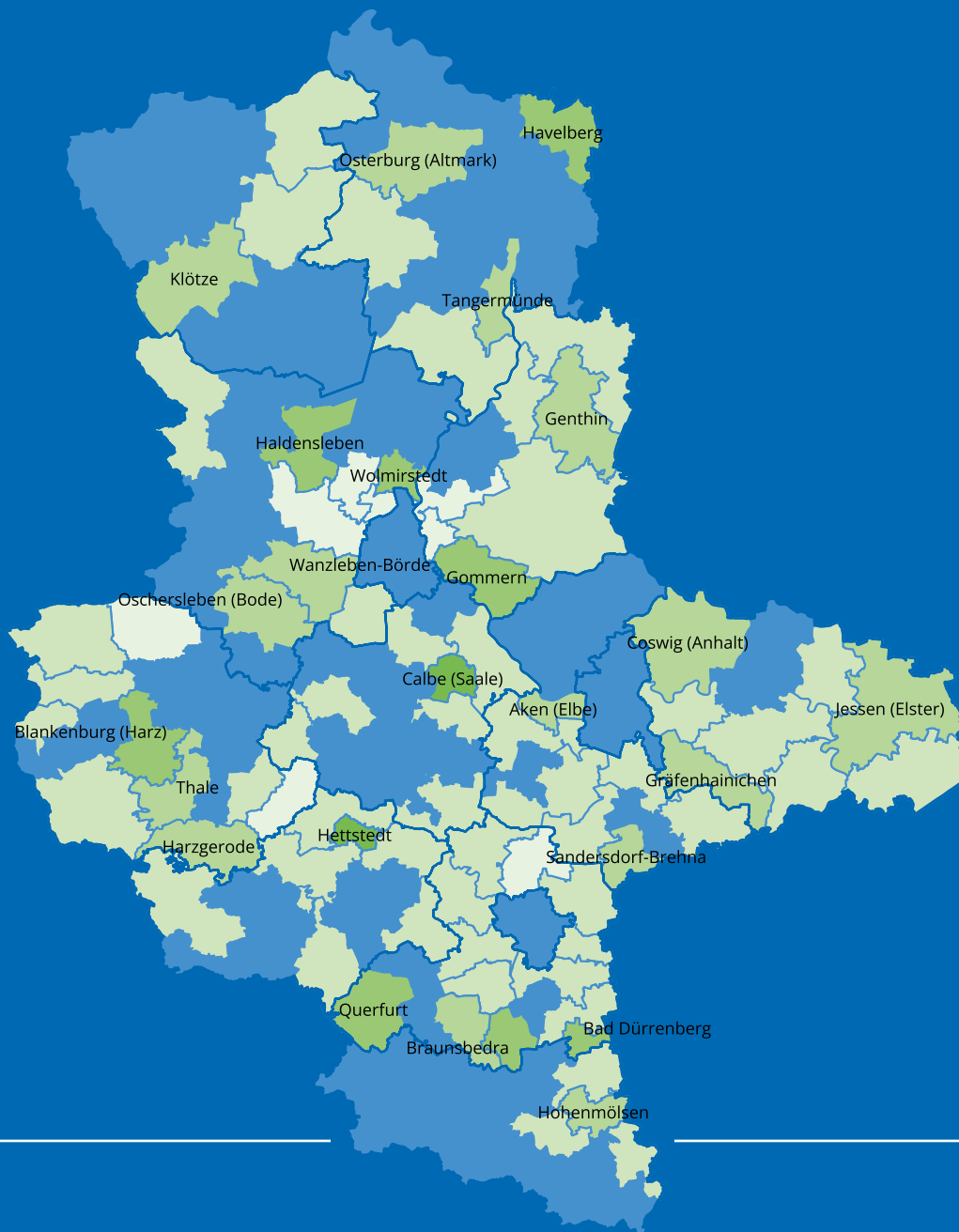
Sachsen-Anhalt

Sachsen-Anhalt hat 80 Kleinstädte. Zum 31.12. 2022 lebten dort 794.000 Einwohner in 423.000 Wohnungen. Davon befanden sich rund **42.000 Wohnungen** in kleinen Großsiedlungen, also ca. 10 %.

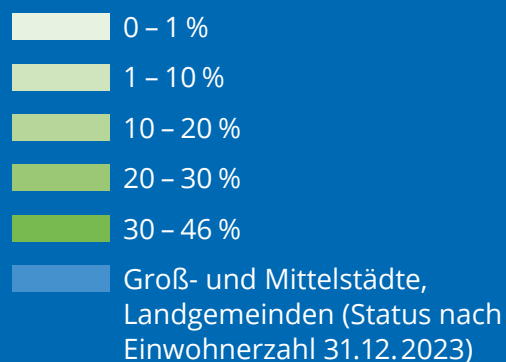
Halle und Magdeburg haben Großstadtstatus, gefolgt von Dessau-Roßlau und Wittenberg. In der Fläche des weitläufigen Landes spielen die Kleinstädte als regionale Versorgungszentren eine unverzichtbare Rolle.

Die ausgewählten kleinen Großsiedlungen spiegeln das Spektrum von Herausforderungen und die verschiedenen Wege ihrer Bewältigung wider: vom idyllischen Ilsenburg im Harz über das von der Stahlindustrie geprägte Hettstedt bis hin zu Hohenmölsen in der Tagebaulandschaft des Leipziger Beckens.

Anders sind die Voraussetzungen im historisch bedeutsamen, peripher an der Elbe gelegenen Tangermünde sowie in den im Umfeld der Landeshauptstadt gelegenen Städten Wolmirstedt und Aschersleben. Diese Unterschiede spiegeln sich in unterschiedlichen Strategien zur Erneuerung der kleinen Großsiedlungen wider.



Anteil der Wohnungen kleiner Großsiedlungen in Kleinstädten



80 Kleinstädte mit 5.000–20.000 Einwohnern, davon:

- > 15 Städte 10–20 % der Wohnungen
in kleinen Großsiedlungen
- > 8 Städte 20–30 %
- > 2 Städte mehr als 30 %
(Hettstedt, Calbe)

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).



Kooperativer Umbau des jüngsten Wohngebietes der industriell geprägten Kleinstadt

Hettstedt

Bevölkerung (31.12.2024)
12.783

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 15,0 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 7,9 %

*Den Lärchenweg 1–6 hat die
Woges 2022 zu zwei dreigeschos-
sigen Gebäuden umgebaut.
Die nachgefragten Grundrisse
erhielten unter anderem größere
Bäder und Mietergärten.*



Im industriell geprägten Hettstedt wurden große Quartiere in Plattenbauweise für die Familien und Beschäftigten der Stahlindustrie errichtet. Nach dem starken Rückgang der Einwohnerzahlen infolge weggebrochener Arbeitsplätze war der jüngste Wohnkomplex IV, der in 2000 noch weitgehend unsaniert war, von besonders hohem Leerstand betroffen. Es bestand dringender Handlungsbedarf.

2003 und 2006 wurden insgesamt 160 Wohneinheiten abgerissen, 2008 folgten weitere 60 teilweise rückgebaute Einheiten. Im Jahr 2014

wurde das Gestaltungskonzept IV. Wohnkomplex Hettstedt beschlossen, abgestimmt zwischen Stadt, Genossenschaft und kommunaler Gesellschaft. Die Planung sah vor, den Rückbau leerstehender Wohnungen mit der Schaffung von saniertem und teilweise grundhaft umgebautem Wohnraum zu verbinden. Das Konzept stellte einen Maßnahmenkatalog zur Sanierung und zum Abriss von Wohnraum dar.

Zwischen 2016 und 2023 hat die Wohnungsgesellschaft Hettstedt mbH (Woges) mehrere Wohngebäude (Ahornweg 1–3, Eschenweg 1–3, Lärchenweg 1–6) ohne Aufnahme von Fremdkapital vollständig umstrukturiert. Nach dem Rückbau mehrerer Etagen entstanden moderne Wohnungen mit verschiedenen Grundrisstypen.

Die Wohnungsgenossenschaft Hettstedt eG hat ein Gebäude in der Nachbarschaft der Bauten der Woges (Ahornweg 8–10) in eine ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaft umgebaut. Hier lebt man in einer eigenen kleinen Wohnung mit ca. 25 m² Wohnfläche und verfügt über ein eigenes Bad und Balkon/Terrasse.



Visualisierung des Gestaltungskonzepts IV. Wohnkomplex Hettstedt



Wohnkomplex IV

- 1, 2, 3 Umbauprojekte der Woges
- 4 Seniorenwohngemeinschaft – Umbauprojekt der Wohnungsgenossenschaft
- 5 Die sanierte Novalis-Grundschule
- 6 Der zukünftige Quartierspark

Gemeinschaftsräume wie Küche und Fernsehraum bieten Raum für Kontakte.

Neben diesen ambitionierten Aufwertungen des Quartiers ist vorgesehen, den Wohnbestand im Wohnkomplex IV weiter zu reduzieren. Von den ehemals ca. 700 Wohnungen wurden ca. 450 WE abgerissen, bis 2030 wird der Abriss von weiteren 66 Wohnungen erfolgen. Der verbleibende Wohnungsbestand wird komplett saniert und energetisch aufgewertet.

Erneuerte Schule und Quartierspark

Die Stadt unterstützt die Erneuerung des IV. WK durch die Aufwertung der Infrastruktur und des Freiraumes. Zwischen 2019 und 2021 wurde die Novalis-Grundschule (im Rahmen des Förderprogramms STARK III plus EFRE) grundlegend modernisiert und energetisch saniert.

Aktuell erhält die Stadt Hettstedt 2,55 Mio. Euro Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“, um einen Quartierspark rund um die Novalis-Grundschule zu gestalten, die Bürgerbeteiligung fängt schon an. Auf etwa 10.000 m² entstehen Grünanlagen mit circa 40 neuen Bäumen, Stauden- und Blühflächen, Insektenhotels und Nistkästen, wasserdurchlässige Wege, begrünte Überdachungen und Regenwasserzisternen.

Absehbar ist, dass sich bis 2030 ein ehemals großes fünfgeschossiges Plattenbauquartier zu einem deutlich reduzierten Quartier mit kleinstädtischen Wohnformen gewandelt hat. Erfolgsfaktor war und ist die Kooperation zwischen den Wohnungseigentümern und der Stadt.



Umbau Ahornweg 1–3 und Eschenweg 1–3. Alle Wohnungen erhielten großzügige Balkone bzw. Terrassen.



Im Rahmen der Sanierung bekam die Novalis-Grundschule eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage. Zusätzlich erhielt das Gebäude einen Aufzug, sodass nun vollständige Barrierefreiheit gegeben ist.



Vom „Neubaugebiet“ zum Komponistenviertel – Imagewandel einer Großsiedlung

Tangermünde

Bevölkerung (31.12. 2024)
10.212

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 3,5 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 1,0 %

Tangermünde liegt an der Elbe und ist geprägt von einer attraktiven, mittelalterlichen Altstadt mit sanierter Fachwerkbauung. In der DDR war die Stadt ein bedeutender Standort der Nahrungsmittel- und Baustoffindustrie, verbunden mit umfangreichem Wohnungsbau seit den 1960er Jahren.

Nach 1990 kam es zu einem starken industriellen Einbruch und einem Bevölkerungsrückgang von rund 13.000 auf etwa 10.000 Einwohner. Heute positioniert sich die Stadt sowohl als attraktiver Wohnort für ältere Menschen durch entsprechende Wohnangebote, ein barrierearmes Umfeld, mobile Hilfsdienste und eine gesicherte



Den größten Schub in der Stadterweiterung in Tangermünde bewirkte der Bau von ca. 1.000 Wohnungen der Plattenbauserie WBS 70 im Wohngebiet Heerener Straße zwischen 1980 und 1988.



Das Gebäude an der Thomas-Müntzer-Straße wurde altersgerecht umgebaut und erhielt ein an berühmte Komponisten erinnerndes Wandgemälde. Die Genossenschaft hat mittlerweile 31 Aufzüge angebaut und treibt den altersgerechten Umbau des Viertels weiter voran.

ärztliche Versorgung als auch für Familien durch preiswertes Bauland und eine qualitativ hochwertige Bildungs- und Betreuungslandschaft.

Im Jahr 2017 tauschten sich die Großvermieter mit dem Stadtrat über die Wahrnehmung des „Neubaugebietes“ aus den 80er Jahren aus. Aus einem Wettbewerb mit der Bewohnerschaft um einen passenden Namen ging Komponistenviertel als Sieger hervor, anknüpfend an viele nach Komponisten benannte Straßen. Nach Beschluss des Stadtrates wurde der neue Name durch Beschilderung und gestalterische Maßnahmen der Wohnungsgenossenschaft, u. a. Fassadenkunst, sichtbar gemacht. Heute ist die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Viertel erheblich gestiegen.



1 Komponistenviertel
2 Der sanierte Supermarkt mit der Sozialstation

Koordinierte Erneuerung des Wohnungsbestandes

Die Liegenschaften im Komponistenviertel sind zu ca. jeweils 50 % im Besitz der Wohnungsgenossenschaft und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Beide Vermieter haben erhebliche Mittel in die Sanierung der Bestände investiert, um das Gebiet attraktiv zu halten. Ca. 90 % der Vorhaben wurden mit Eigenmitteln und Darlehen finanziert, ca. 10 % wurden mit Fördermitteln der Landesinvestitionsbank unterstützt.

Ankauf und Neugestaltung des Supermarktes als Mittelpunkt des Viertels

Ein Schandfleck war der mitten im Viertel gelegene Supermarkt, der bereits seit 2000 unter Zwangsverwaltung stand. Bei der Zwangsversteigerung im Jahr 2012 erwarb die Genossenschaft den Markt, um dem Erwerb durch „Investoren ohne Interesse für das Gebiet“ zuvorzukommen. In der Rekordzeit von acht Wochen erfolgte die Sanierung, um das Umsatzausfallrisiko so niedrig wie möglich zu halten. Der Erfolg spricht für sich: 2021 erfolgte eine Mietvertragsverlängerung mit EDEKA nah & gut um weitere zwölf Jahre.

Für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner gelang es der Genossenschaft, die Volkssolidarität e.V. als Träger für eine Sozialstation zu gewinnen, die zugleich Pflegedienst und Begegnungsstätte für Senioren ist.

Das Tangermünder Komponistenviertel zeigt, wie Wohnungsunternehmen über ihr Kerngeschäft hinaus Verantwortung für die soziale Infrastruktur übernehmen und damit die Lebensqualität für ihre Nachbarn erheblich steigern.



Der erneuerte Supermarkt liegt an der Schnittstelle zwischen den Quartieren der 1960er und 1980er Jahre und wirkt als Verbinder.



Für die Sozialstation wurde ein seit fünf Jahren leerstehender und heruntergewirtschafteter Anbau am Markt ab 2014 ertüchtigt, der zuvor eine Gaststätte und eine Diskothek war.



Komplexer Umbau des Quartiers Rathauseck

Wolmirstedt

Bevölkerung (31.12.2024)
12.323

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
+ 6 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
+ 7,7 %

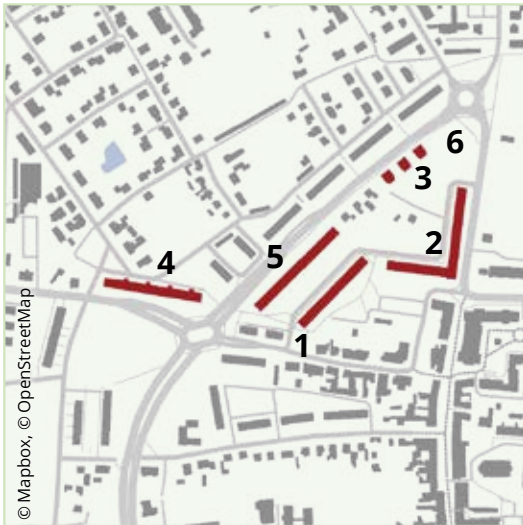


Farbenfrohe Hauseingänge laden zum Betreten ein (Samsweger Straße 68–73). Die Fassadengestaltung erfolgt im gesamten Quartier nach einem einheitlichen Konzept. In die Gebäude wurden barrierefreie Aufzüge eingebaut.

Die Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft mbH (WWG) bietet mit ihren 1.500 Wohnungen ein Zuhause für etwa jeden vierten Wolmirstedter. Einen Schwerpunkt ihrer Investitionen in die Modernisierung und Erneuerung des Bestandes bildet das Quartier Rathauseck.

Mit dem Umbau des am Stadteingang gelegenen Quartiers gelingt es, den Stadtauftritt ansprechend zu gestalten. Direkt erkennbar von der Zufahrtsstraße aus wurde 2023 der neue Sitz der Wohnungsbaugesellschaft im Erdgeschoss eines grundhaft für altersgerechtes Wohnen umgebauten Wohnblocks eingeordnet (Samsweger Straße 68–73).

Ehemalige Ein-Raum-Appartements wurden in 16 moderne, barrierearme Zwei-Raum-Wohnungen umgewandelt. Alle Wohnungen erhielten größere Balkone. Aus dem früheren, komplett entkernten Heizhaus-Trakt ist eine moderne Gewerbeeinheit geworden. Die Fassaden, Eingänge und Balkone sind nach einem Material- und Farbkonzept gestaltet, das auch Leitbild für die



Wohnquartier Rathausseck

- 1 Altersgerechtes Wohnen und Geschäftsstelle der WWG
- 2 Grundhaft sanierte Gebäude
- 3 Rückbau und Herausnahme von Gebäude-segmenten
- 4 Zehngeschossiges Gebäude mit sanierten Aufzügen
- 5 Das Gebäude befindet sich in der Sanierung.
- 6 Ehemaliger Standort eines Zehngeschossers (80 WE)

Sanierung der benachbarten Wohngebäude war (Samsweger Straße 68–73). So bekommt zukünftig das gesamte Quartier ein eigenes Gesicht.

Die teilweise ebenerdigen Aufzüge werden von großzügigen, verglasten Eingangsbereichen aus erreicht. Dank ihrer farnefrohen Gestaltung mit Motiven aus dem Wohnalltag macht bereits das Betreten der Häuser Spaß.

Am Anfang des Erneuerungsprozesses stand der Rückbau eines Zehngeschossers mit 80 Wohnungen, gefolgt von der Umwandlung eines P2-Fünfgeschossers in dreigeschossige Stadtvillen. Zwei der ehemals fünf Haussegmente wurden komplett abgerissen, bei den drei verbliebenen wurden die beiden oberen Geschosse abgetragen. Insgesamt wurden 32 Wohnungen zurückgebaut, 18 Wohnungen sind mit veränderten Grundrissen verblieben.

Mit dem seit 2018 laufenden Quartiersumbau nach einem ganzheitlichen städtebaulichen Konzept zeigt die WWG, wie vielfältigere Wohnumilieus entstehen können, die gleichzeitig zu einem schöneren Stadtbild beitragen.



Direkt am Stadtauftakt: Das für altersgerechtes Wohnen umgebaute Gebäude (Samsweger Straße 60a) mit der Geschäftsstelle der WWG



Der helle Empfangsraum der neuen Geschäftsstelle und der Eingang



Am Beginn des Quartiersumbaus stand die Umwandlung eines Fünfgeschossers in dreigeschossige Stadtvillen.



Erneuerte Poliklinik als genossenschaftliches Projekt

Aschersleben

Bevölkerung (31.12. 2024)
25.647

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 9,5 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 5,1 %

Aschersleben verfügt über mehrere Großsiedlungen in industrieller Bauweise, die den mittelalterlichen Stadtkern und die gründerzeitlichen Erweiterungen umgeben. Seit der Wende hat die Stadt rund 25 % ihrer Bevölkerung (ca. 8.500 Einwohner) verloren. Bei dem dadurch notwendigen Stadtumbau haben Stadt und Wohnungsunternehmen umfangreiche Erfahrungen gesammelt.

Leuchtturmprojekte im Königsauer Viertel

Ein prägnantes Beispiel ist das Königsauer Viertel aus den 1970er Jahren, das besonders stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen war. Seit 2002 wurde dort durch die beiden größten Eigentümer – die Wohnungsgenossenschaft Einigkeit eG und die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH – ein Fünftel der Bestände zurückgebaut und gleichzeitig erheblich in die Erneuerung des Viertels investiert.

Bundesweite Aufmerksamkeit erhielten drei energieautarke Wohngebäude der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Bereits zuvor hatte

die Genossenschaft in der Nachbarschaft einen fünfgeschossigen Plattenbau spektakulär zu einem dreigeschossigen Wohnhaus mit Mietergärten umgebaut; der erste Mieter zog dort bereits am 1. Juli 2013 ein.

Lernen vom Plattenbau für das „Altneubaugebiet“

Diese Erfahrungen fließen nun in das Kosmonautenviertel ein, das seit 2018 als neues Stadtumbaugebiet der Stadt gilt. Die Siedlung aus den 1960er Jahren zählt mit rund 1.700 Einwohnern zu den ältesten „Neubaugebieten“ der Stadt mit vielen älteren Bewohnern.

Der Leerstand hat aufgrund der rückläufigen Einwohnerzahlen auch dieses bislang gut nachgefragte Quartier erreicht. Die Wohnungsgenossenschaft Einigkeit ist Haupteigentümerin des Wohngebietes, in dem 13 % der ca. 1.000 Wohnungen leer stehen.

Um dem entgegenzuwirken, hat die Genossenschaft Anfang 2024 ein Konzept zur Sanierung und Entwicklung des Viertels erarbeitet. Zunächst werden 48 WE vom Markt genommen. Im ersten Erneuerungsprojekt (Oberstraße 52–58) wird das Erdgeschoss barrierefrei gestaltet. Es entsteht ein ausgewogener Wohnraummix aus Zwei- bis Fünf-Raum-Wohnungen. Die Giebelseiten erhalten Terrassen und Balkone.

*Umbauprojekt der
Wohnungsgenossenschaft
Einigkeit, Hecklinger Straße
56–59*



© Bernd Hunger



© Bernd Hunger

*Hochenergieautarke Wohnhäuser (ca. 60 %) – CO₂-frei
und vollständig mit grünem Strom versorgt,
Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft
mbH, Kepler-/Kopernikusstraße*

Erhalt der medizinischen Versorgung

Aufgrund der Bedürfnisse der Seniorenhaushalte nach wohnungsnaher gesundheitlicher Betreuung hat sich die Genossenschaft zu einem ungewöhnlichen Schritt entschlossen. Sie übernahm die von Leerstand bedrohte Poliklinik Nord und erneuerte sie zu einem zentralen Angebot für die medizinische und soziale Versorgung. Das Gebäude wurde 2018 erworben und wird seitdem schrittweise modernisiert.



Modernisierung der Poliklinik Nord: In die sanierten Teile ziehen neue medizinische Anbieter, Dienstleister und Fachärzte ein. Im Untergeschoss der Poliklinik wurde eine Tagespflege für Ältere eingerichtet. Die Poliklinik wird mit Beendigung der letzten Umbauphase ab 01. 01. 2027 voll vermietet und ein fester Bestandteil der funktionalen Grundversorgung im Quartier sein.



- 1 Königsauer Viertel
- 2 Kosmonautenviertel
- 3 Poliklinik Nord
- 4 Umbauprojekt Oberstraße 52-58
- 5 Drei energieautarke Wohngebäude der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgenossenschaft mbH
- 6 Umbau eines Fünfgeschossers der Wohnungsgenossenschaft Einigkeit eG zu einem dreigeschossigen Wohnhaus, Hecklinger Straße 56-59



Auf der Baustelle in der Oberstraße 52-58 gehen die Arbeiten weiterhin sichtbar voran.



Im Kosmonautenviertel wohnen viele Ältere. Durch bauliche Anpassungen soll das Quartier wieder stärker alters- und sozial gemischt werden. Frei werdende Wohnungen werden von Jüngeren nachgefragt, vor allem von Studentinnen und Studenten der Fachhochschule der Polizei.



Stabile Nachfrage durch schrittweise Modernisierung im Wohngebiet „Am Tiergarten“

Ilseburg

Bevölkerung (31.12.2024)
9.414

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 0,8 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 1,6 %



*Am Tiergarten 19 und 20
nach der Sanierung*

Ilseburg, idyllisch gelegen im Harz am Fuße des Brockens, ist ein beliebtes Touristenziel mit einer attraktiven Altstadt. Dank der Nähe zur Autobahn haben sich Firmen mit unterschiedlichen Produktpaletten angesiedelt, sodass ein diverses Gewerbeangebot entstanden ist. Die Bevölkerungszahl ist stabil, der Wohnungsleerstand liegt nahezu bei null.

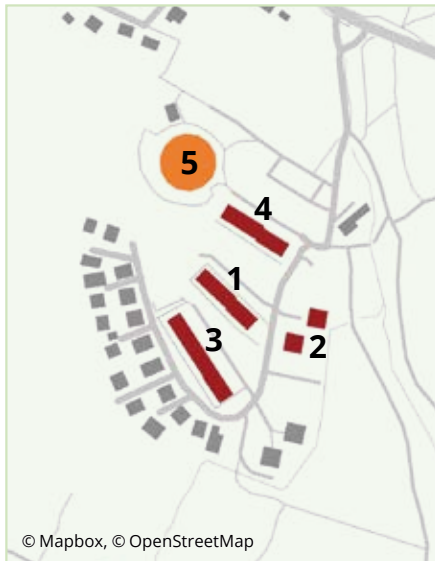
Das Wohngebiet „Am Tiergarten“ entstand ab 1986 als letzte Erweiterung der Stadt in Plattenbauweise, initiiert durch den Wohnungsbedarf des damaligen Kupfer- und Blechwalzwerks. Ins-

gesamt wurden etwa 250 Wohnungen errichtet. Das Quartier liegt in unmittelbarer Nähe zum Wald und zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage am Hang aus. Drei fünfgeschossige Wohnzeilen und vier sechsgeschossige Würfelhäuser bilden das kleine Quartier, das durch den spektakulären Rundbau einer Schule abgerundet wird. Die Bestände gehören nahezu hälftig der Ilseburger Wohnungsgenossenschaft eG und der kommunalen Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH (IWG).

Die Strategie der Genossenschaft zielt auf die langfristige Sicherung der Attraktivität und Vermietbarkeit des Bestands. Dazu wurden in Abstimmung mit der IWG zunächst die Zeilen saniert und energetisch ertüchtigt, größere Balkone angebaut und Zugänge barrierearm gestaltet. Die Aufwertung des Wohnumfelds und die Schaffung zusätzlicher Stellplätze gehörten zum Erneuerungskonzept, zu dem die Stadt mit einem großzügig gestalteten öffentlichen Spielplatz beitrug.

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft erneuert ihre Bestände im mit der Genossenschaft abgestimmten Gestaltungsduktus.





Das Quartier „Am Tiergarten“:
Modernisierungsprojekte der Wohnungs-
genossenschaft

- 1 Am Tiergarten 6–10
- 2 Am Tiergarten 19 und 20
- 3,4 Modernisierungsprojekte der IWG
- 5 Sekundarschule „Johann Wolfgang von Goethe“

Das Gestaltungskonzept der Wohnzeilen wurde zwischen beiden Wohnungsunternehmen abgestimmt, sodass ein ansprechender Gesamteindruck entstanden ist.

Aktuell liegt der Schwerpunkt auf der komplexen Sanierung der Würfelhäuser. In den Jahren 2023 bis 2025 wurden die Gebäude Am Tiergarten 19 und 20 umfassend modernisiert. Dazu zählten die vollständige Erneuerung der Versorgungsleitungen, die Umstellung auf dezentrale Lüftungssysteme sowie der Anschluss an Glasfaser.

Eine Erhöhung der Wohnqualität erfolgte durch den Anbau von Aufzügen, neue freistehende Balkone sowie die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle. Insgesamt wird eine Reduktion des Endenergiebedarfs von rund 30 % erreicht. Parallel dazu wurden Außenanlagen, Stellplätze und Feuerwehruzufahrten neu organisiert. Die Maßnahmen erfolgten weitgehend im bewohnten Zustand. Weitere Sanierungen, darunter die Erneuerung des letzten, noch unsanierten Würfelhauses sowie die Schaffung von E-Ladeinfrastruktur, sind geplant.



Die Zeile Am Tiergarten 6–10 ist eine von drei modernisierten Zeilen. Die Stadt hat mit einem neuen öffentlichen Spielplatz an zentraler Stelle zur Aufwertung des Quartiers beigetragen.

Sekundarschule „Johann Wolfgang von Goethe“

Ein architektonisches Highlight ist der Rundbau der Sekundarschule. Nach einer anderthalbjährigen Umbauzeit konnte die Schule im Januar 2024 nach umfassenden Brandschutzsanierungen den Schulbetrieb wieder aufnehmen. Die hellen Flure und Klassenräume beeindrucken bereits auf den ersten Blick. Mit der attraktiven Schule und dem neuen Spielplatz dokumentiert die Stadt ihr Vertrauen in die Zukunft des Quartiers.

Das Quartier „Am Tiergarten“ ist ein Beispiel dafür, wie in enger Abstimmung zwischen der Stadt und beiden Wohnungsunternehmen ein neugestaltetes und nachgefragtes Wohngebiet nach einem Gesamtkonzept entstehen kann. Da durch den Aufzugsanbau 40 % der Wohnungen der Genossenschaft barrierearm erreichbar sind, wird der oft gewünschte Umzug älterer Bewohner innerhalb des eigenen, vertrauten Wohnumlieus erleichtert.



Der „Rundling“ der Sekundarschule



Die kleine Großsiedlung wurde fast komplett modernisiert.



Kontinuierlicher Teilrückbau des Wohngebietes Nord

Hohenmölsen

Bevölkerung (31.12. 2024)
9.211

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 10,1 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 4,2 %

In Hohenmölsen, am Rande des noch bis 2034 aktiven Braunkohletagebaus gelegen, wurde in den 1980er Jahren das Wohngebiet Nord errichtet. Es entstand für Beschäftigte des großen Kohlreviers im Leipziger Becken sowie für Menschen aus Dörfern, die wegen des Braunkohleabbaus umgesiedelt wurden.

Mit dem Rückgang der Einwohnerzahl verringerte sich der Bedarf an Wohnungen in den großen fünf- und sechsgeschossigen Wohnblocks, zumal die niedriggeschossigen Quartiere der 1950er und 1960er Jahre nach der Sanierung gute Nachfrage fanden.

Die Bevölkerung in Hohenmölsen-Nord sank von etwa 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern Anfang der 1990er Jahre auf 1.080 im Jahr 2018. Die kommunale Wohnungsbaugesell-

Abwarbestand, mit dem auf die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage reagiert werden kann. Von den ehemals über 1.000 Wohnungen sind heute weniger als 800 erhalten geblieben. Etwa 20 % des verbliebenen Wohnungsbestandes stehen leer.

Die Umbaumaßnahmen konzentrierten sich auf das Quartier rund um den Karl-Liebknecht-Ring. Im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ wurde am Gebietsauftakt die Zeile an der August-Bebelstraße 44–50 teilweise so zurückgebaut, dass einzelne Segmente im vierten Geschoss erhalten blieben und die Bewohner der dortigen Wohnungen den Vorteil von großzügigen Terrassen genießen können. Die Haushalte im Erdgeschoss profitieren von Terrassen, die vom Straßenraum abgeschirmt sind.



© WOBAU Hohenmölsen

Der lange Sechsgeschosser an der August-Bebel-Straße wurde so umgebaut, dass durch die Herausnahme von Segmenten in den oberen Etagen und Mietergärten im Erdgeschoss ein attraktiv gegliedertes Gebäude entstanden ist.

schaft Wobau Hohenmölsen GmbH entschloss sich daher, das Quartier grundlegend umzubauen. Sechs Wohnzeilen wurden zugunsten eines großen Grünbereichs abgerissen und drei Zeilen durch den Rückbau von Etagen attraktiver gestaltet. Zudem wurden einige verbliebene Wohnblocks in guter Lage modernisiert. Sie dienen als

Anschließend wurden drei weitere Wohngebäude auf drei Geschosse zurückgebaut, sodass ein Quartier mit einem einer Kleinstadt gemäßen Maßstab und einem großen grünen Hof in der Mitte entstand. In 2024 erfolgte durch die WOBAU die Aufwertung der Fassaden und Balkone am Karl-Liebknecht-Ring 26–31.



- 1 August-Bebel-Straße: Teilrückbau und neue Wohnungen mit Dachterrassen
- 2,3 Teilrückbau auf drei Etagen
- 4 Otto-Nuschke-Straße 1–8: Teilrückbau auf drei bzw. teilweise zwei Etagen
- 5 Karl-Liebnecht-Ring: Modernisierung des Wohnungsbestandes
- 6 Neuer Spielplatz und Umgestaltung des Innenhofs
- 7 Karl-Liebnecht-Ring 26–31: Sanierungsprojekt

Der Karl-Liebnecht-Ring in Hohenmölsen-Nord wurde im Rahmen einer kommunalen Straßenbaumaßnahme ausgebaut und saniert. Die Planung begann 2021 und umfasste auch die Erneuerung des Mischwasserkanals. Statt einer Plattenstraße bekam das Quartier einen strukturierten Raum mit klarer Teilung zwischen Gehwegen und Parkplätzen.

Mit der sanierten Kindertagesstätte, der nahegelegenen Schule und dem Supermarkt bietet das Wohngebiet zudem eine bedürfnisgerechte wohnungsnahe Infrastruktur.

Das Beispiel zeigt, wie das Wohnungsunternehmen mit einem differenzierten Vorgehen seinen Bestand an die Nachfrage nach kleinteiligen Wohnformen anpasst und gleichzeitig sehr preiswerte Wohnungen für Haushalte mit eher niedrigen Einkommen vorhält.



Das Gebäude an der August-Bebel-Straße von der Rückseite



Im Wohnumfeld der zurückgebauten Gebäude entstand ein attraktiver Hofbereich mit einem neuen Spielplatz.



Besonders nachgefragt sind die Wohnungen mit Terrassen im Obergeschoss.



Das Gebäude in der Otto-Nuschke-Straße 1–8 wurde auf drei beziehungsweise teilweise zwei Geschosse zurückgebaut. Im Zuge des Umbaus erhielten alle Wohnungen einen Balkon.