

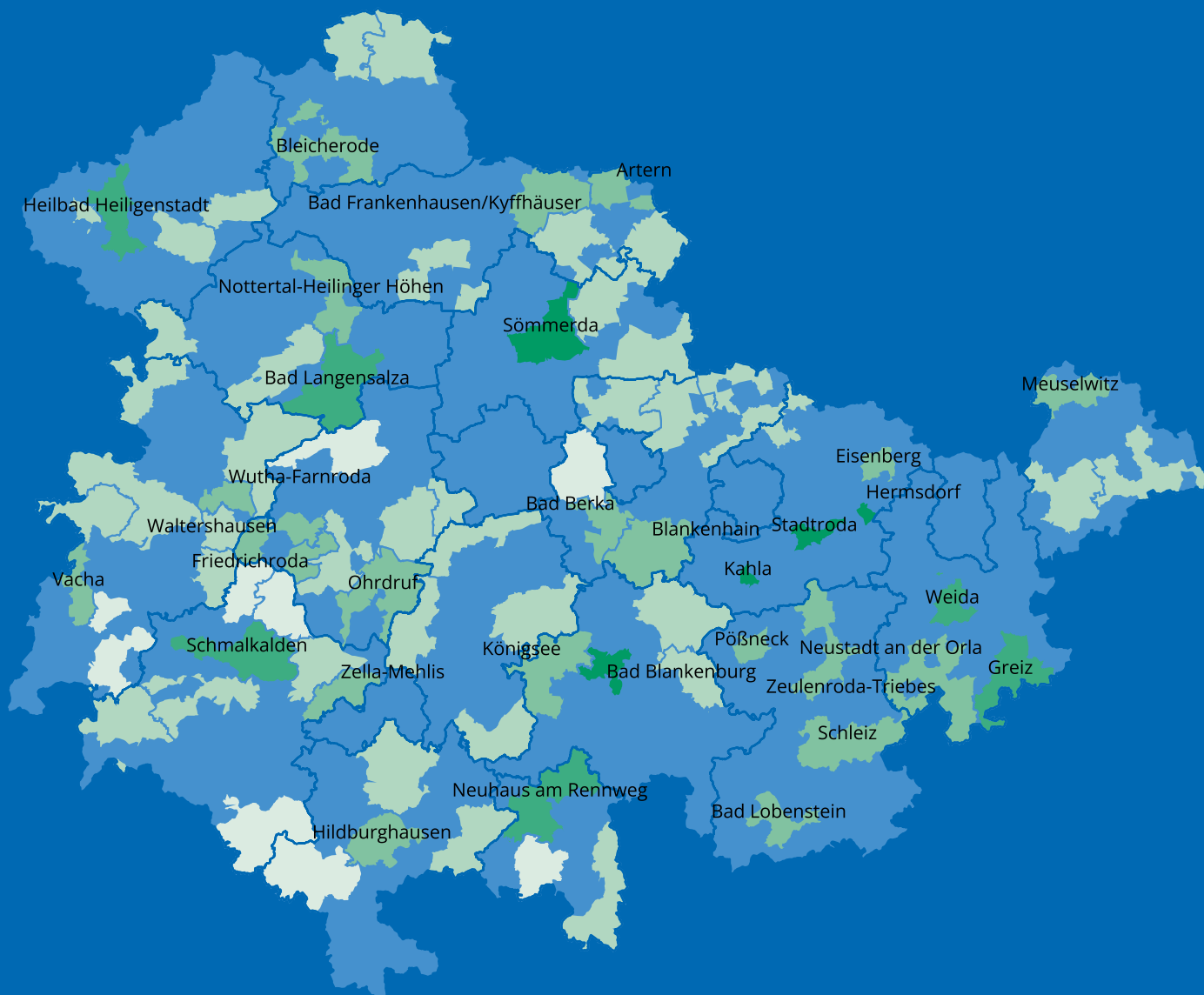


Thüringen

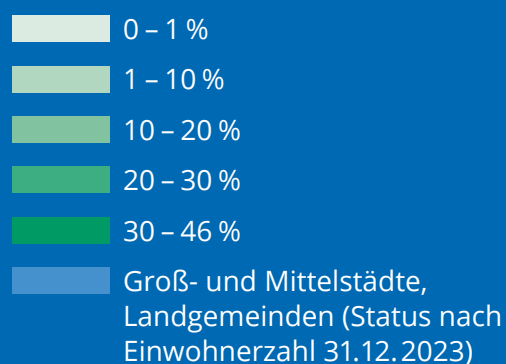
Thüringen hat 79 Kleinstädte. Zum 31.12.2022 lebten dort 650.000 Einwohner in 349.000 Wohnungen. Von diesen befanden sich ca. 13 % in kleinen Großsiedlungen mit rund **46.000 Wohnungen**.

Nur 16 % der Bevölkerung wohnen in den einzigen Großstädten mit mehr als 100.000 EW – Erfurt und Jena. Gera liegt mit 95.000 Einwohnern knapp unter dem Großstadtstatus, gefolgt mit deutlichem Abstand von Weimar, Eisenach und Gotha. Die Bedeutung des kleinteiligen ländlichen Raumes mit den Kleinstädten als lokalen Zentren liegt anhand dieser Zahlen auf der Hand.

Die sechs ausgewählten Beispiele zeigen, wie sowohl in eher peripher gelegenen Städten (Bleicherode, Zeulenroda, Kölleda und Schmalkalden) als auch in Städten mit verkehrsgünstiger Lage und mit großen industriell errichteten Wohngebieten (Hermsdorf am Autobahnkreuz und Sömmerda in der Nähe der Landeshauptstadt) der Strukturwandel der kleinen Großsiedlungen gelingen kann. Rückbau, Modernisierung und Neubau bilden dabei zusammen mit infrastruktureller Erneuerung und anspruchsvoller Freiraumgestaltung eine Einheit.



Anteil der Wohnungen kleiner Großsiedlungen in Kleinstädten



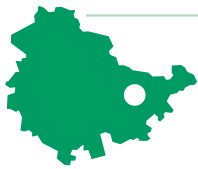
79 Kleinstädte mit 5.000–20.000 Einwohnern, davon:

- 21 Städte 10–20 % der Wohnungen
in kleinen Großsiedlungen
- 6 Städte 20–30 %
- 5 Städte mehr als 30 %
(Hermsdorf, Sömmerda,
Bad Blankenburg, Stadtroda,
Kahla)

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).



Transformation eines stillgelegten Jugendwohnheims

Hermsdorf

Bevölkerung (31.12.2024)
8.210

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
+ 2,6 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
+ 2,0 %

Im Quartier Grünstädter Platz wurden Hofbereiche und Spielplätze von den beiden Wohnungsunternehmen erneuert. Das jährliche Mieterfest der Wohnungsgenossenschaft trägt zur Stärkung der Nachbarschaft bei.



© Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür. eG

Hermsdorf liegt zentral zwischen Jena und Gera und ist verkehrlich gut angebunden. In den 1960er- und 1970er-Jahren wurden für die Beschäftigten der Keramischen Werke mehrere kleine Plattenbauquartiere errichtet. Insgesamt entstanden zwischen 1960 und 1985 rund 2.700 Wohnungen.

Ein Haupteigentümer ist die Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thüringen eG, 2014 kam die TAG Wohnen & Service GmbH dazu, die rund 1.600 Wohnungen der kommunalen Wohnungsbau-gesellschaft in Hermsdorf kaufte.

Nach der Wende war die Stadt stark von Abwanderung betroffen: Die Einwohnerzahl sank von rund 11.000 im Jahr 1989 auf 8.646 im Jahr 2002. Der Leerstand bei der Wohnungsgenossenschaft lag damals bei über 12 %.

Auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes von 2003 hat die Genossenschaft Ihre Bestände kontinuierlich modernisiert. Fassaden wurden gedämmt, Aufzüge angebaut, Balkone ergänzt und Grundrisse angepasst.

Im Jahr 2012 sank der Leerstand bei der Genossenschaft auf nur 1 %. Dadurch fehlten jedoch die Möglichkeiten, ein Bestandsgebäude frei zu

ziehen und altersgerecht umzubauen – obwohl eine entsprechende Nachfrage bestand.

Vom Wohnheim zum betreuten Wohnen

2017 erwarb die Genossenschaft ein stillgelegtes Jugendwohnheim in der Erich-Weinert-Straße 25a. Hier entstanden 33 barrierearme Wohnungen mit Balkonen und unterschiedlichen Grundrissen, eine betreute Wohngruppe



© Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür. eG

im Erdgeschoss mit acht Einzelzimmern und Gemeinschaftsräumen, eine großzügige Begegnungsstätte sowie mehrere gemeinschaftlich genutzte Nebenräume wie ein Sportraum und ein

Das Jugendwohnheim (Erich-Weinert-Straße 25a) vor der Sanierung



Die Quartiere sind rund um die soziale Infrastruktur angeordnet (Kaufhalle, Schule).

- 1 Walsiedlung
- 2 Grünstädter Platz
- 3 Käthe-Kollwitz-Platz
- 4 Stadion

Projekte der Wohnungsgenossenschaft Hermsdorf/Thür. eG

- 5 Umbau des Jugendwohnheims, Erich-Weinert-Straße 25a
- 6 Modernisierung und Balkonanbau, Rudolf-Breitscheid-Straße
- 7 Quartier Grünstädter Platz: Aufzugsanbau und barrierefreie
- 8 Erneuerung der Eingangspodeste
- 9 Neubauprojekt

Projekte der TAG Wohnen

- 10 altersgerechte Sanierung, Grünstädter Platz 2-7
- 11 Modernisierung, Am Stadion 27-33

- 12 Die Erneuerung des Wohnumfeldes als Projekt der beiden Wohnungsunternehmen



Im Zuge des Umbaus wurden sämtliche Innenwände, Einbauten und die komplette Haustechnik entfernt. Auch die Außenwände an den Längsseiten wurden vollständig abgetragen.



Am Haupteingang wurde zusätzlich eine Rampe angebaut, um einen vollständig barrierefreien Zugang zu gewährleisten.

„Wohnzimmer“, das für Kaffeerunden und Spielnachmittage dient. Das Gebäude erhielt einen behindertengerechten, großen Aufzug, in dem auch liegende Patiententransporte möglich sind.

Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, wodurch die Bewohner über die Stadtwerke Jena-Pößneck kostengünstigen Mieterstrom beziehen können.

Grünstädter Platz

Das Quartier am Grünstädter Platz war am meisten von Leerstand betroffen war. Die Wohnungsgenossenschaft hat dort an einem Block Aufzüge angebaut und einzelne Wohnungen barrierefrei umgestaltet, unter anderem durch den Einbau ebenerdiger Duschen und die Beseitigung von Schwellen.

Auch die TAG Wohnen investierte in die Aufwertung dieses Quartiers. Am Grünstädter Platz 2-7 wurden die Wohnungsgrundrisse im Zuge der umfassenden Sanierung altersgerecht an-

gepasst. Im Erdgeschoss des TAG-Gebäudes im Quartier Grünstädter Platz wurden Räumlichkeiten für einen Pflegedienst sowie einen Aktiv-Treff für Senioren geschaffen, von denen alle Bewohner des Quartiers profitieren.

Weitere Modernisierungen erfolgten im Bereich Am Stadion 27-33. Durch den Einbau von Aufzügen wurden alle Wohnungen barrierearm erschlossen, die Grundrisse wurden angepasst.

Das Beispiel Hermsdorf verdeutlicht die zentrale Rolle der Wohnungsgenossenschaft als aktiver Akteur der Stadtentwicklung. Durch kontinuierliche Investitionen und die Anpassung an neue Wohnbedarfe konnte sie den Wohnstandort auch ohne umfassenden Rückbau stabilisieren. Das Engagement der TAG zeigt, dass auch privatwirtschaftliche Unternehmen als Bestandhalter in die Quartierserneuerung investieren.



Umbau Grünstädter Platz 22-25: Die Wohnungsgenossenschaft gab den Wohnhäusern ein freundliches Gesicht.



Wohngebiet „Neue Zeit“ – kontinuierliche altersgerechte Erneuerung

Sömmerda

Bevölkerung (31.12. 2024)
18.503

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 4,5 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 2,3 %

*Die WGS hat zwei
achtgeschossige Punkthäuser
miteinander verbunden
und für betreutes Wohnen
umgebaut, ein drittes Haus
ist im Bau.*

In Sömmerda wird das große Wohngebiet „Neue Zeit“ bereits seit Ende der 1990er Jahre schrittweise und kontinuierlich durch Modernisierung und ergänzenden Neubau umgestaltet. Rund 3.000 Wohnungen wurden hier seit den 1960er Jahren bis in die 1980er Jahren gebaut. Damit wurde dem Arbeitskräftebedarf der Computerindustrie Rechnung getragen, die aus der kleinen Ackerbürgerstadt in der Nähe von Erfurt das Zentrum der DDR-Mikroelektronik machte.

Etwa die Hälfte der Bestände gehört jeweils der kommunalen WGS Wohnungsgesellschaft Sömmerda mbH sowie der Wohnungsbaugenossenschaft Sömmerda/Thüringen eG (WOBAG). Erfolgsfaktor der Quartiersentwicklung ist die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt, den beiden Wohnungsunternehmen sowie den Trägern der sozialen und technischen Infrastruktur. Die Kooperation zwischen beiden Wohnungsunternehmen reicht von der Abstimmung der jeweiligen Bauvorhaben bis hin zu strategischen Abstimmungen in der Quartiersbewirtschaftung.

Im Fokus: Bedürfnisse der Älteren

Das Quartier „Neue Zeit“ wird von seinen vorwiegend älteren Mieterinnen und Mietern geschätzt – vor allem wegen der ruhigen Lage und des vielen Grüns. Der Wohnbestand wurde dementsprechend altersgerecht modernisiert. Mehrere Gebäude der WOBAG wurden mit Aufzügen nachgerüstet, zudem hat die Genossenschaft mit zwei Neubauprojekten frühzeitig barrierefreies Wohnen angeboten. Auf die Bedarfe der Älteren im Wohngebiet zielen zudem eine Tagespflege, ein Pflegeheim sowie ein Wohn- und Therapiezentrum.



Der AWO Wohn- und Pflegecampus „Neue Zeit“ steht kurz vor der Fertigstellung.

Betreutes Wohnen im Achtgeschoss

Die städtische Wohnungsgesellschaft hat zwei achtgeschossige Wohnhäuser (Straße der Einheit 17 + 19) so umgebaut, dass sie nun ideale Bedingungen für betreutes Wohnen bieten. Entstanden sind 183 Kleinwohnungen für Senioren mit Gemeinschaftsbereichen und einem Funktionsneubau für Pflegedienste.

Die beiden Gebäudeteile sind barrierefrei miteinander verbunden und mit den Räumlichkeiten des Pflegedienstes gekoppelt, so dass die Mitarbeiter witterungsgeschützt die Betreuung aller Bewohner in beiden Häusern organisieren können. Das Gebäudeensemble wird überwiegend von allein lebenden, hochbetagten Seniorinnen und Senioren bewohnt, deren Mobilität teilweise erheblich eingeschränkt ist. Die vor-



© Schettler&Partner PartGmbH, Weimar.

gestellten massiven Loggien sind als geschützte Raumerweiterungen für die sehr kleinen Wohnungen zu verstehen.

Im Umbau befindlich ist ein dritter, seit langem leerstehender Wohnblock gleichen Typs der WGS (Straße der Einheit 1). Aus den ehemaligen über 120 Einraumwohnungen entstehen überwiegend Zwei- bis Drei-Raum-Wohnungen. Saniert wird erstmals im nach dem KfW-55-Standard. Mit der Fertigstellung Anfang 2027 wird zudem das Umfeld des Gebietszentrums aufgewertet.



Ein weiteres Umbauprojekt der Wohnungsbau-
gesellschaft WGS in der Straße der Einheit 1
(Visualisierung)

Umgestaltung des Gebietszentrums

Das Zentrum der Großsiedlung – der Böblinger Platz – wurde zu einem lebendigen Begegnungsort mit einem vielfältigen Infrastrukturangebot aufgewertet. 2025 wurde die alte Kaufhalle abgerissen; der Neubau wird noch in 2026 fertiggestellt sein.



- 1,2 Neubauten der WOBAG
- 3 Umbau von zwei achtgeschossigen Wohnhäusern der WGS als betreutes Wohnen
- 4 in Ausführung: Umbau des dritten achtgeschossigen Wohnhauses
- 5 Böblinger Platz
- 6 AWO Wohn- und Pflegecampus „Neue Zeit“

Herausforderung: demografischer Wandel

Trotz sinkender Einwohnerzahl steigt die Zahl älterer Single-Haushalte und damit der Bedarf an weiterem altersgerechtem Wohnraum. Die beiden Wohnungsunternehmen setzen aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs die zweite Sanierungswelle trotz steigender Kosten und kaum noch zu sichernder wirtschaftlicher Tragbarkeit fort.

Der AWO Wohn- und Pflegecampus „Neue Zeit“ rundet das Angebot für altersgerechtes Wohnen und Pflege ab.

Die „Neue Zeit“ ist ein Beispiel dafür, wie Sömmerdas Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Stadt und vielen anderen Akteuren das für die Wohnraumversorgung der ganzen Stadt wichtigste Wohngebiet ganzheitlich erneuern.

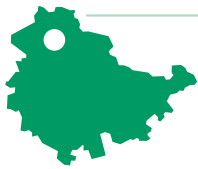
Der neugestaltete Böblinger Platz ist das lebendige Zentrum des Wohngebietes.



Neubau der WOBAG 2007/08 (Frohdorfer Straße 44a), Erschließung des benachbarten Gebäudes durch Aufzug und Laubengänge



Erster Neubau der WOBAG 1999: (Straße der Einheit 58–64), 25 altersgerechte, barrierefreie Wohnungen und eine Begegnungsstätte (Café)



Zügige Aufwertung von zwei Quartieren nach Fusion von Wohnungsunternehmen

Bleicherode

Bevölkerung (31.12.2024)
9.920

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 11,0 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 3,9 %

Nach dem Abriss der Gebäude in der Freiheitsstraße schuf die WBG Südharz einen neuen Park, als Bindeglied zwischen dem Stadtzentrum und den Wohngebäuden der Genossenschaft. Im Hintergrund – Umbauprojekt Löwentorstraße.



© Wohnungsbaugenossenschaft Südharz

Projekt Löwentorstraße von der anderen Seite. Nach dem Umbau wurden 48 Wohnungen für ein seniorengerechtes Wohnen hergerichtet, jeweils zur Hälfte barrierefrei und barrierearm ausgestaltet.



© Wohnungsbaugenossenschaft Südharz



© Wohnungsbaugenossenschaft Südharz

Das Gebäude Löwentorstraße 2–2c vor dem Umbau

Bleicherode ist stark durch den Kalibergbau geprägt. Nach Beginn der Kalisalzförderung im Jahr 1908 entwickelte sich der VEB Kombinat Kali bis 1990 zum wichtigsten Arbeitgeber der Region mit rund 1.200 Beschäftigten. Der damit verbundene Bevölkerungszuwachs führte insbesondere in den 1960er- bis 1980er-Jahren zum Bau von Bleicherode Süd (ca. 252 Wohnungen, Baujahre 1929–1980) und Bleicherode Nord (647 Wohnungen, Baujahre 1919–1987).

Heute ist die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz der Haupteigentümer in beiden Wohngebieten. Sie entwickelte sich durch mehrere Fusionen, darunter die Verschmelzung mit der Kreiswohnungsbaugenossenschaft Bleicherode eG im Jahr 2005, zum zentralen Akteur. Eine weitere Stärkung erfolgte durch die Übernahme der Bestände der Bleicheröder Wohnungsbau GmbH im Jahr 2021.

Die demografische Entwicklung in Bleicherode ist durch Schrumpfung und Alterung gekennzeichnet. Laut Prognosen wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2045 um etwa 20 % sinken. Vor

diesem Hintergrund bleibt der Rückbau eine wichtige Aufgabe: Die Wohnungsbaugenossenschaft Südharz hat bereits 78 Wohnungen zurückgebaut, weitere 54 Wohneinheiten sollen bis 2027 folgen.

Altersgerechte Wohnanlage in Bleicherode Nord

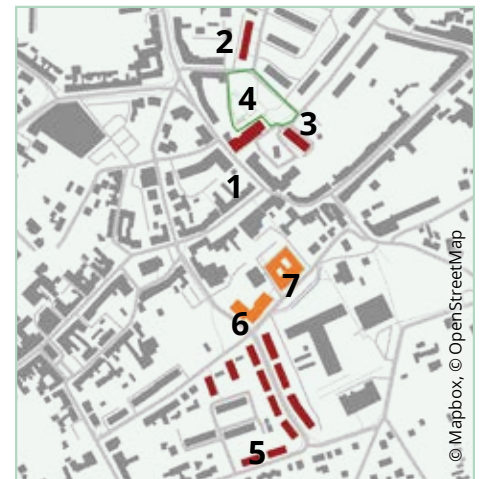
In der Nähe eines abgerissenen Gebäudes an der Freiheitsstraße wurde das Gebäude Löwentorstraße 2–2c seniorengerecht und barrierearm umgebaut, einschließlich des Anbaus von Aufzügen sowie der Einrichtung einer Begegnungsstätte. Zwei weitere Gebäude wurden energetisch saniert und erhielten neue Balkone. Beide Häuser bekamen ein neues Farbkonzept. Die Abrissflächen und die Außenanlagen des Gebäudes Löwentorstraße 2–2c wurden zum „Bleichpark“ umgebaut und stehen heute allen Bewohnern als attraktive Grünanlage zur Verfügung.



Das Gebäude Freiheitsstraße 3–8 nach der Modernisierung



Der neue Kindergarten in der Gartenstraße



Bleicherode Nord:

- 1 Altersgerechter Umbau, Löwentorstraße 2
- 2 Energetische Sanierung, Käthe-Kollwitz-Str. 23–25
- 3 Energetische Sanierung, Freiheitsstraße 3–8
- 4 Neuer „Bleichpark“

Bleicherode Süd: (5)

Die rot markierten Gebäude wurden seit 2021 modernisiert.

- 6 Kindergarten (Baujahr 2018)
- 7 Altenpflegeheim (Baujahr 2011) mit Erweiterung (Baujahr 2024)

Bleicherode Süd: modernisierte Wohnanlage mit guter Infrastruktur

Die Neugestaltung eines nahezu vollständigen Quartiers zwischen der Naumannstraße, der Gartenstraße und der Angerbergstraße erfolgte im Zuge der Übernahme von rund 300 Wohnungen der städtischen Bleicheröder Wohnungsbau GmbH im Jahr 2021.

In mehreren Gebäuden wurden Wohnungen modernisiert und energetisch ertüchtigt sowie großzügige Balkone angebaut. Im neu gestalteten Wohnumfeld entstanden Pkw-Stellplätze, Wäscheplätze, ein Spielplatz und moderne Mülleinhausungen.

Das erneuerte Wohnquartier profitiert zudem von weiteren Infrastrukturangeboten in der Gartenstraße. Dazu zählen eine Kindertagesstätte sowie ein Seniorenzentrum mit Tagespflege, die das Wohnangebot im Quartier ergänzen. Insgesamt ist so eine attraktive Wohnanlage für Jung und Alt entstanden.



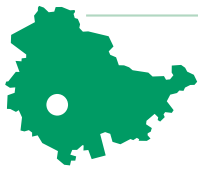
© Wohnungsbaugenossenschaft Südharz



© Wohnungsbaugenossenschaft Südharz

Das Beispiel Bleicherode zeigt, welche wichtige Rolle eine große Wohnungsbaugenossenschaft als leistungsstarker wohnungswirtschaftlicher Akteur durch die Fusion mit zwei lokalen Wohnungsunternehmen bei der Aufwertung des Wohnungsbestandes übernehmen kann. Die Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz übernimmt Verantwortung für den Bestand und setzt durch eine integrierte Quartiersentwicklung neue Maßstäbe für die zügige Aufwertung von Wohnquartieren.

Modernisierungsprojekte im Quartier Süd (Gartenstadt), die die WBG Südharz nach 2021 umgesetzt hat (Naumannstraße 9–14 und Angerbergstraße)



„Bergresidenz Phönix“ in Schmalkalden-Walperloh – Umbauprojekt auf der obersten Anhöhe

Schmalkalden

Bevölkerung (31.12. 2024)
19.323

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 0,8 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 1,6 %

Schmalkalden ist eine historische Fachwerkstadt im Süden Thüringens mit einem gut erhaltenen Altstadtkern, der ein eindrucksvolles Bild vergangener Jahrhunderte vermittelt. Zugleich ist die Stadt mit der Hochschule Schmalkalden ein moderner Bildungsstandort.

Auf einer Anhöhe nahe der Hochschule und des Staatlichen Berufsbildungszentrums liegt das Wohngebiet Walperloh. Zwischen 1970 und 1989 entstanden hier rund 2.100 Wohnungen für etwa 3.800 Bewohner. Heute ist die Bewohnerschaft gemischt und umfasst Studierende, Familien und Singles, ältere Menschen sowie Haushalte mit sozialen Problemlagen. Ein besonderes Merkmal ist die exponierte Lage der Siedlung. Die 15 Wohnblocks sind auf fünf terrassierten Ebenen angeordnet. Dank der südwestlichen Ausrichtung sind die Wohnungen hell und bieten einen weiten Blick über die Stadt.

Um 2009 lag der Leerstand in Walperloh bei etwa 17–19 %. Durch die Teilnahme am Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ rückte das Wohngebiet stärker in den Fokus. Auf Basis eines integrierten, energieorientierten Quartierskonzepts wurde 2016

eine Kooperationsvereinbarung zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen geschlossen, zudem erfolgte die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“. Ergänzend wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet.

Die Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden (Wobau) hat mehrere Gebäude modernisiert, ein Block wurde zurückgebaut. Im Marienweg 1 wurde das „Haus für ältere Bürger“ als Modell altersgerechten Wohnens grundhaft erneuert. Im Martin-Luther-Ring wurden Fassaden und Balkone erneuert sowie durch Aufzüge und neue Eingangsbereiche 51 Wohnungen barrierearm erschlossen. Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG hat einen weiteren Block modernisiert und einen Block abgerissen.

„Bergresidenz Phönix“: vor und nach dem Umbau.

An den Abbruchseiten wurden neue Fenster angeordnet, um die neu angelegten Wohnungsgrundrisse besser belichten zu können.

Jeder Wohnung ist mindestens einer der mit 6 m² großzügig bemessenen neuen Balkone zugehörig.

„Bergresidenz Phönix“

Ein zentrales Projekt der WoBau ist der Umbau des Wohnblocks Allendestraße 77–83. Das Gebäude wurde 2019 teilrückgebaut und grundlegend neu strukturiert. Durch den Rückbau eines Eingangs und die Reduktion der Geschosse entstanden zwei versetzte Baukörper mit differenziertem Erscheinungsbild.



© Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden



© Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

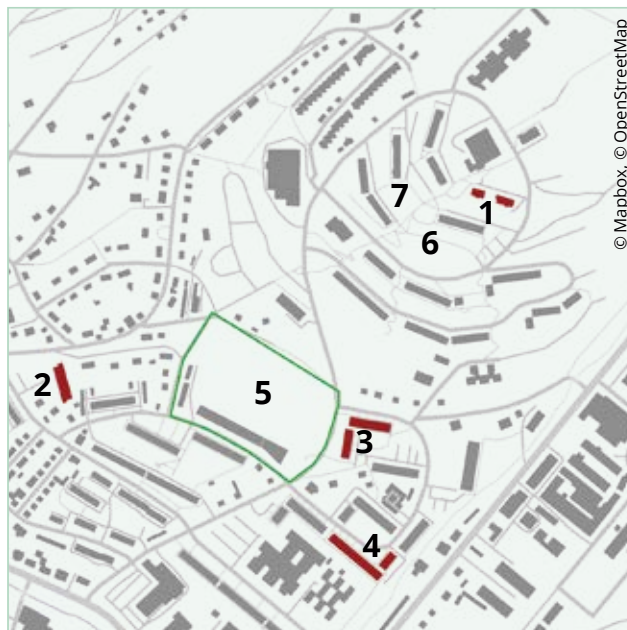


© Bernd Hunger

Neue Fassaden und unregelmäßig angeordnete Balkone prägen das Bild. Die Grundrisse wurden neu organisiert: Es entstanden Ein- bis Vier-Raum-Wohnungen mit natürlich belichteten Küchen und Bädern. Von 30 Wohnungen sind 18 barrierefrei, eine ist behindertengerecht.

Quartierszentrum am Stadion

Parallel dazu wird der Stadionbereich von der Stadt zu einem neuen Quartierszentrum entwickelt. Geplant ist die Bündelung von Sport-, Jugend- und sozialen Angeboten sowie die Schaffung eines zentralen Treffpunkts. Damit soll die Verbindung zwischen Wohngebiet und Innenstadt gestärkt werden.



- 1 „Bergresidenz Phönix“
- 2 Marienweg 1, „Haus für ältere Bürger“
- 3 Martin-Luther-Ring 25-37, barrierefreie Eingänge, Fassaden- und Balkonsanierungen
Martin-Luther-Ring 12-28, Modernisierungsprojekt der Genossenschaft
- 5 Umbau des Stadions als Freizeit-, Sport- und Kommunikationszentrum
- 6-7 Rückbaufläche

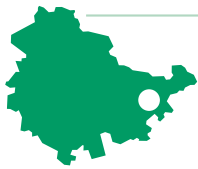
Schalkalden zeigt, wie integrierte Konzepte und koordinierte Maßnahmen Transformationsprozesse im Quartier anstoßen können. Einzelprojekte wie die „Bergresidenz Phönix“ setzen dabei sichtbare Impulse für den Wandel des Erscheinungsbildes kleiner Großsiedlungen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft hat den Block Martin-Luther-Ring 12-28 modernisiert: Es wurden neue, großzügige Balkone angebaut sowie Fassaden und Hauszugänge neugestaltet. Rund ein Drittel der Wohnungen ist nun durch neue Aufzugsanlagen barrierearm erreichbar.

Im Gebäude Martin-Luther-Ring 25-37 wurden Fassaden und Balkone neugestaltet. Zudem wurden durch drei Aufzüge sowie die Umgestaltung der Zugangs- und Eingangsbereiche 51 Wohnungen barrierearm erschlossen.



Das 1987 errichtete Gebäude am Marienweg 1 wurde als „Haus für ältere Bürger“ konzipiert. Nach der Modernisierung verfügen alle Wohnungen über neue Balkone sowie eine ansprechende Innen- und Fassadengestaltung in einem parkartig aufgewerteten Umfeld. Die Volkssolidarität e.V. betreibt einen Club im Gebäude, der auch soziale Funktionen für Haus und Quartier erfüllt.



Realisierungswettbewerb als Grundlage der Quartiersentwicklung

Zeulenroda-Triebes

Bevölkerung (31.12.2024)
15.677

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
– 1,1 %

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
– 4,1 %

Am Otto-Grotewohl-Ring 2–10 (Bauabschnitt 1) erfolgte ein umfassender Teilrückbau mit kompletter Entkernung, neuen Balkonen sowie dem Rückbau von einem Eingang und zwei Geschossen. Zusätzlich wurde ein Gebäudeteil mit Treppenhäuser, Aufzug und sechs Wohnungen neu errichtet. Die Zahl der Wohnungen reduzierte sich von 78 auf 48, wodurch großzügigere und barrierearme Grundrisse geschaffen werden konnten.

Wettbewerbsergebnis für den Otto-Grotewohl-Ring: Lageplan mit Baustufen. Durch einen Mix aus Teilrückbau der oberen Etagen, dem Rückbau einzelner Eingänge sowie Neu- und Ersatzbauten sollte ein deutlich vielfältigeres Quartier entstehen.



© Maria Melnikova

Zeulenroda-Triebes liegt im Osten Thüringens im Vogtland und entstand 2006 durch die Fusion der Städte Zeulenroda und Triebes. Nach dem wirtschaftlichen Einbruch in den 1990er Jahren und einem deutlichen Bevölkerungsrückgang konnte sich die Stadt durch die Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen stabilisieren. Aufgrund der demografischen Entwicklung geht die Einwohnerzahl stetig zurück.

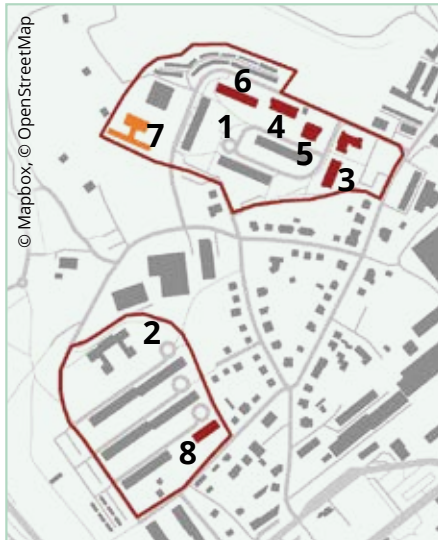
Die Wohngebiete Otto-Grotewohl-Ring und Straße der DSF liegen entlang der zentralen Entwicklungsachse Markt – Stadtbachring – Talsperre. Bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2002 wurden sie als Umstrukturierungsgebiete ausgewiesen. Die Quartiere umfassen rund 800 Wohnungen, überwiegend in Gebäuden des Typs WBS 70.

Um 2010 verschärfte sich die Situation deutlich: Bei der AWG „Solidarität“ Zeulenroda eG standen 154 Wohnungen leer, vor allem in den oberen Etagen der fünfgeschossigen Gebäude. Auch bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft lag die Leerstandsquote bei rund 15 %. Als Reaktion initiierte die AWG 2010 in Zusammenarbeit mit der Stadt und der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Zeulenroda mbH einen städtebaulichen Wettbewerb.

Für das Quartier am Otto-Grotewohl-Ring wählte eine Jury einen Entwurf aus, der eine kleinteiligere und an den Standort angepasste Bebauung vorsieht. Alle WBS-70-Gebäude sol-



© thoma architekten



- 1 Quartier Otto-Grotewohl-Ring
- 2 Quartier Straße der DSF
- 3 Bauabschnitt 1: Teilrückbau mit Anbau eines Gebäudeteils mit Aufzug
- 4 Bauabschnitt 2: Teilrückbau
- 5 Bauabschnitt 2: Neubau
- 6 Bauabschnitt 3: noch nicht umgesetzt
- 7 Sanierte Schule
- 8 Umbauprojekt der WoBau

Am Otto-Grotewohl-Ring 1-11 (2. Bauabschnitt) erfolgte ein Ersatzneubau mit Aufzug und innenliegendem Treppenhaus, der versetzt ist zum teilweise zurückgebauten Bestandsgebäude.

len maximal noch vier Geschosse erhalten.

Im ersten Bauabschnitt wurde ein Gebäude umfassend umgebaut und die Wohnungszahl deutlich reduziert, wodurch größere und barrierearme Grundrisse entstanden. Im zweiten Bauabschnitt wurde ein Gebäude teilweise zurückgebaut und durch einen Neubau mit Aufzug ergänzt. Ein dritter Bauabschnitt wurde bereits begonnen, musste aber aufgrund gestiegener Baukosten und veränderter Finanzierungsbedingungen vorerst gestoppt werden.

Die Stadt unterstützte die Erneuerung des Quartiers durch die Sanierung der Rötlein-Grundschule sowie durch Zuschüsse zur Aufwertung des Umfeldes.

Die Treppenhäuser wurden mit hochwertigen Materialien gestaltet und erhielten ein besonderes Farbkonzept. Jede Etage hat eine eigene Farbe, was die Orientierung erleichtert.



Quartiersumbau stockt aufgrund gestiegener Kosten

Der aktuelle Umsetzungsstand zeigt ein heterogenes Bild: Drei Bestandsgebäude sind nur noch teilweise belegt, ein Gebäude wartet auf den Umbau im dritten Bauabschnitt, ein Neubau wurde bereits realisiert und zwei Gebäude sind grundhaft umgestaltet. Die weitere Entwicklung hängt stark von Förderbedingungen und Baukosten ab.

Im Quartier Straße der DSF hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft ein Gebäude zu einem Mittelganghaus mit gemeinschaftlichen Flächen umgebaut.

Das Beispiel zeigt, dass ein städtebaulicher Wettbewerb wichtige Impulse für den Quartiersumbau geben kann, die praktische Umsetzung jedoch stark durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eingeschränkt ist.



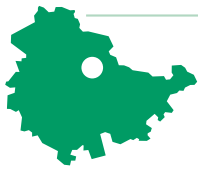
Die umgebauten Gebäude und das Wohnumfeld wurden hochwertig gestaltet.



Am Otto-Grotewohl-Ring 13-23 (3. Bauabschnitt) soll eine vorgestellte Laubenganganlage mit zwei Aufzugs- und Treppenhäustürmen eine barrierearme Erschließung der Wohnungen ermöglichen. Die Anzahl der Wohnungen reduziert sich von 78 auf 54 barrierearme Wohnungen.



Ein WBS-70-Gebäude in der Straße der DSF wurde zu einem Mittelganghaus umgebaut und von 50 auf 32 Wohneinheiten reduziert. Ergänzend wurden auf jeder Etage gemeinschaftlich nutzbare Flächen mit terrassenartigen Balkonen angebaut.



Die kommunale Wohnungsgesellschaft als Stadtentwickler

Kölleda

Bevölkerung (31.12. 2024)
6.467

Bevölkerungsentwicklung
2011–2024
k. A.

Bevölkerungsentwicklung
2019–2024
+ 1,9 %

Mit der Kindertagesstätte „Pfefferminzgärtchen“ hat die WWG ein ökologisch nachhaltiges Projekt verwirklicht und damit einen Baustein gesetzt, auch für junge Menschen das Wohnen im ländlichen Bereich attraktiv zu gestalten.



© Dirk Hädicke

Der Bahnhof in Kölleda zeigt exemplarisch, wie leerstehende Verkehrsbauten neue soziale Funktionen übernehmen können. Das Projekt verbindet Denkmalschutz, soziale Infrastruktur und Stadtentwicklung mit innovativem Wohnen.

Kölleda im Thüringer Becken hat sich durch die Nähe zu Weimar und Erfurt sowie durch das Gewerbegebiet Kiebitzhöhe für Unternehmen der Automobil- und Logistikbranche wirtschaftlich stabil entwickelt. Die kommunale Wohnungsgesellschaft WWG Kölleda Wohnungswirtschaft GmbH bewirtschaftet 760 Wohnungen in mehreren Quartieren der Stadt, darunter das bereits vor dem Krieg entstandene Bahnhofsviertel sowie das Feistkornviertel und den Wilhelm-Pieck-Ring in industrieller Bauweise.

Vom Kindergarten über den Bahnhof ...

Die Projekte der WWG gehen deutlich über die reine Wohnungsbewirtschaftung hinaus. Ein Leuchtturmprojekt ist die 2021 am Wilhelm-Pieck-Ring erbaute Kindertagesstätte „Pfefferminzgärtchen“ in Holzmassivbauweise mit 48 Plätzen.

2025 hat die WWG den Bahnhof, der seit 2014 leer stand, zu einer Wohn- und Begegnungsstätte für junge Menschen mit Autismus-Spektrum-Störung umgebaut. Im Erdgeschoss entstanden Gemeinschafts- und Betreuungsräume sowie ein öffentlich zugängliches kleines Café. In den

Obergeschossen wurden Wohnungen für 12 Bewohner und Räume für Betreuungspersonal eingerichtet. Parallel wurde der Bahnhofsvorplatz neugestaltet, begrünt und mit Aufenthalts- und Freizeitangeboten ergänzt.

... bis zum umgenutzten Krankenhausareal

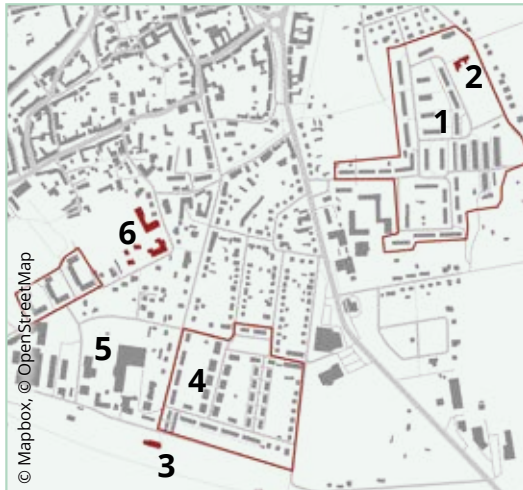
Ein zentrales Projekt ist die Entwicklung des ehemaligen Krankenhausareals zwischen Bahnhofsviertel und Feistkornviertel. 2015 erwarb die WWG das Gelände und entwickelte dort das Quartier „Wohnen im Park“. Im ersten Bauabschnitt wurde das ehemalige Bettenhaus des Krankenhauses zu einer betreuten Wohnanlage mit 18 Wohnungen und einer Tagespflegereinrichtung umgebaut. Im zweiten Bauabschnitt entstand nach dem Abriss des historischen Krankenhausgebäudes eine neue barrierearme Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern sowie Doppel- und Einzelhäusern.

Gestiegene Baukosten bremsen die Bestandserneuerung

Für das Feistkornviertel, ein Quartier mit 212 Wohnungen in Großplattenbauweise WBR 85



© Marco Dierbach



- 1 Wilhelm-Pieck-Ring
- 2 Kindertagesstätte „Pfefferminzgärtchen“
- 3 umgebauter Pfefferminzbahnhof
- 4 Bahnhofsviertel
- 5 geplante Erweiterung des Bahnhofsviertels mit Einfamilienhäusern
- 6 Wohnanlage „Wohnen im Park“ im ehemaligen Krankenhausareal
- 7 Feistkornviertel

aus den Jahren 1989–1991, wurde 2023 eine Entwurfsplanung abgeschlossen. Im ersten Bauabschnitt sollte die Zahl der Wohnungen von 56 auf 30 reduziert werden, um größere und zeitgemäße Grundrisse zu schaffen. Aufgrund massiv gestiegener Baukosten wäre jedoch eine kalkulatorische Miete von etwa 20 Euro/m² erforderlich gewesen, wodurch das Projekt bislang nicht realisiert werden konnte.

Gründung einer Energiegesellschaft

Die WWG versteht die Modernisierung der Energieversorgung als Bestandteil ihres gesamtstädtischen Engagements. Das Fernwärmenetz befindet sich im Eigentum des Unternehmens und versorgt die Quartiere bereits heute überwiegend mit Biogas. Gemeinsam mit kommunalen und strategischen Partnern werden derzeit Modelle für die Wärmeversorgung nach 2027 entwickelt, um energetische Sanierung, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen langfristig miteinander zu verbinden.

Das Beispiel Köllda zeigt, wie kleine kommunale Wohnungsunternehmen Aufgaben der integrierten Stadtentwicklung übernehmen. Entwicklung des Bestandes, soziale Infrastruktur und Klimaanpassung werden dabei gemeinsam gedacht.



Im Bahnhofsviertel wurden 2013 Mehrfamilienhäuser modernisiert und die Grünräume aufgewertet. Die Entwicklung des Quartiers setzt sich fort: In der Nähe plant die Stadt die Errichtung neuer Einfamilienhäuser.



Auf dem umgenutzten Areal des Krankenhauses verbindet das neugebaute „Wohnen im Park“ altersgerechtes Wohnen mit einer kleinteiligen städtebaulichen Struktur und wertet gleichzeitig die angrenzenden Plattenbauten im Feistkornviertel auf.



Das ehemalige Bettenhaus des Krankenhauses wurde in eine betreute Wohnanlage sowie eine Tagespflegeeinrichtung umgewandelt.



„Sorgenkind“ Feistkornviertel – die Sanierung des Quartiers wurde aufgrund der hohen aktuellen Baukosten zurückgestellt.