



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Verleihung Qualitätssiegel „Gewohnt gut“ an die IGB Bad Liebenwerda

Projekt: Transformation eines Wohnblocks im Dichterviertel

13.05.2024 Fachinformation



@IGB

Bad Liebenwerda, 13. Mai 2024 – Mit der Sanierung eines Wohngebäudes mit vormals hohem Leerstand hat die IGB Bad Liebenwerda wesentlich zur Aufwertung des Dichterviertels in Bad Liebenwerda beigetragen. Für den Umbau und die Sanierung des Hauses mit 8 Wohnungen in Zentrumsnähe wurde das Wohnungsbaunternehmen am 13. Mai 2024 von BBU-Vorständin Maren Kern und Brandenburgs Infrastrukturminister Rainer Genilke bereits zum zweiten Mal mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet.

BBU-Vorständin **Maren Kern** gratulierte: „Die IGB hat mit diesem Projekt attraktiven und hochwertigen Wohnraum in Bad Liebenwerda geschaffen. In guter Lage ist hier modernes und bezahlbares Wohnen für verschiedene Alters- und Einkommensgruppen entstanden. Besonders beeindruckend ist die energetische Erhöhung, die auch den Anforderungen im Blick auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gerecht wird. Die IGB hat gezeigt, dass ein Neubau nicht zwingend erforderlich ist, um sowohl hohen Ansprüchen an modernes Wohnen als auch zukünftigen energetischen Anforderungen gerecht zu werden. Damit hat sich die kommunale Wohnungsbaugesellschaft um Bad Liebenwerda und seine Zukunft verdient gemacht.“

Brandenburgs Infrastrukturminister **Rainer Genilke** sagte: „Mit der Sanierung des Wohngebäudes hat die IGB nicht nur ihr Angebot an kleineren und vor allem barrierearmen Wohnungen vergrößert, sondern auch den Leerstand gesenkt und das Quartier aufgewertet. Auch das ‚Haus im Haus‘-Konzept schafft einen Mehrwert für das Quartier. Das Modernisierungsprojekt ist ein gelungenes Beispiel für den Rückbau von leerstehenden Wohnungen beim gleichzeitigen Erhalt von Bausubstanz im Rahmen des

Stadtumbaukonzeptes. Die Stadtstruktur der Kurstadt Bad Liebenwerda wird so nachhaltig beibehalten und an aktuelle Bedarfe angepasst“.

IGB-Geschäftsführer **Martin Ehring** freute sich über die Auszeichnung: „Das Siegel ist eine tolle Anerkennung für unsere langjährige Arbeit. Für uns war die komplette Neugestaltung des Wohngebäudes ein Meilenstein bei der sukzessiven Aufwertung des Wohnumfeldes im Dichterviertel unserer schönen Kurstadt Bad Liebenwerda. Die Lebensqualität im Quartier ist gestiegen, die modernisierten Wohnungen sind vermietet, und in der durchmischten Bewohnerschaft haben wir zufriedene Mieterinnen und Mieter. Die Auszeichnung ist für uns ein weiterer Ansporn, weiter einen Beitrag für eine lebendige Stadtentwicklung in Bad Liebenwerda zu leisten.“

Zum Projekt: Transformation eines Wohnblocks im Dichterviertel mit Rückbau und Sanierung

Das zentrumsnahe, grüne und gut angebundene Wohnquartier „Dichterviertel“ bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern eine ruhige Wohnumgebung. Sowohl Einfamilienhäuser als auch große Mehrfamilienhäuser prägen das Bild des Dichterviertels. Das Objekt mit Baujahr 1991 in der Lessingstraße 26a-c ist umringt von alten Bestandsbauten. Hier wurden Teile des Wohnhauses rückgebaut, sodass aus fünf Etagen mit 28 nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen nun zwei Etagen mit acht modernen Wohnungen geworden sind. Der Baubeginn war im Mai 2022, die Sanierungsarbeiten wurde im Mai/Juni 2023 fertiggestellt.

Martin Ehring ordnet die Ziele des Bauprojekts ein: „Wir wollten mit der Sanierung des Objektes einen Beitrag zur Quartiersentwicklung ‚Dichterviertel‘ leisten. Die Wegnahme von 20 Wohnungen trägt dazu bei, die strukturellen Wohnungsleerstände in Bad Liebenwerda dauerhaft zu senken. Die Schnitte der Wohnungen wurden komplett überarbeitet. Nun sind helle, moderne Wohnräume entstanden, die auch höchsten Ansprüchen gerecht werden. Wir wollten ein Pilotprojekt im Dichterviertel schaffen, das deutlich machen soll, dass Bestandsbauten als Basis für etwas ganz Neues genutzt werden können.“ Die Wohnungen sind heute vollständig vermietet. Auch auf die Bezahlbarkeit hat die IGB dabei Wert gelegt: Die aktuellen Nettokaltmieten liegen bei 7,50 Euro und die warmen Betriebskosten bei 2,50 Euro pro Quadratmeter. Im Dichterviertel leben ca. 40 Prozent der Kernstadt-Bevölkerung. Das stadtentwicklungspolitisch wichtige Viertel soll nach und nach durch die Sanierung der Bestandsbauten aufgewertet werden. Mit dem Teilrückbau und der anschließenden Sanierung der verbleibenden Bauteile ist eine weitere Maßnahme aus dem 2015/2016 erarbeiteten Wohnungswirtschaftlichen Konzept sowie dem 2019 erstellten Stadtumbaukonzept umgesetzt worden.

Die Maßnahmen zur nachfragegerechten und energetischen Sanierung / Besonderheit: Reihenhausharakter

Im Rahmen der Sanierung wurde die Anzahl der Stockwerke und der Wohnungen verringert. Durch die veränderten Zuschnitte der Wohnungen (entstanden sind zwei 2-Raum-Wohnungen, vier 3-Raum-Wohnungen, eine 4 Raum-Wohnung sowie eine 5-Raum-Wohnung) sind die Küchen und Bäder neu angeordnet worden. Die großen Wohnungen mit 4 bzw. 5 Räumen in den zwei mittleren Eingängen verfügen zusätzlich über ein Gästebad. Bei der Ausstattung der Wohnungen wurden PVC-freie Bodenbeläge, die in Deutschland ökologisch und aus nachwachsenden Rohstoffen gefertigt werden, eingesetzt. Die beiden Maisonette-Wohnungen sind für Familien besonders interessant, weil sie über 2 Balkone (einen auf jeder Etage) und einen kleinen Gartenanteil sowie große Kellerräume verfügen. Diese erfüllen quasi einen Reihenhausharakter („Haus-im-Haus-Konzept“).

Bei der energetischen Sanierung ist neben der verbauten Wärmedämmung und neuen dreifachverglasten Fenstern eine Gas-Hybrid-Heizung installiert worden. Nur in Kältespitzen muss auf fossile Energie zurückgegriffen werden. Die Luft-Wärmepumpe bezieht Strom aus der hauseigenen Photovoltaikanlage und stellt Mieterstrom zur Verfügung, der ein Drittel unter den örtlichen Stromkosten liegt. Mit der Erreichung des KfW Standards 85 wird eine Energieeinsparung von ca. 59.000 kWh pro Jahr erreicht.

Die Außenanlagen wurden nach dem Handlungsleitfaden „Treffpunkt Vielfalt - Naturnahe Flächen in Wohnquartieren“ angelegt. So wurden am Gebäude Nistkästen für Mauersegler angebracht und insektenfreundliche Pflanzen und Sträucher gesetzt.

Rund 1,6 Millionen Euro investiert

In das Projekt hat die IGB insgesamt 1,6 Millionen Euro investiert. Dabei wurden 1,2 Millionen Euro über Hausbankdarlehen der DKB gesichert, 100.000 stammen aus Fördermitteln der KfW (Effizienzhaus 85), weitere 100.000 Euro aus Städtebaufördermitteln des Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung und 200.000 Euro wurden aus Eigenmitteln verwendet.

Downloads

