



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Verleihung Qualitätssiegel „Gewohnt gut“ an die Forster Wohnungsbau GmbH (FWG)

Projekt: "SMART-CITY-FORST – Wohnprojekt im Quartier am Berliner Platz"

29.04.2025

Fachinformation



@BBU

Mit der Kernsanierung eines zuvor leerstehenden Plattenbaus und dem Umbau in ein Wohngebäude für Demenzerkrankte im Stadtzentrum hat die Forster Wohnungsbau GmbH (FWG) wesentlich zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur in der Lausitzstadt beigetragen. Für das innovative Projekt wurde das kommunale Wohnungsunternehmen am 29. April 2025 von BBU-Vorständin Maren Kern und Brandenburgs Infrastruktur-Staatssekretärin Dr. Ina Bartmann mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet. Das Wohnungsunternehmen erhält die Auszeichnung zum ersten Mal.

BBU-Vorständin **Maren Kern** gratulierte: „Der Forster Wohnungsbau GmbH ist hier ein Leuchtturm-Projekt von hoher Strahlkraft gelungen. Die Kombination von Smart-Home-Technologie, professioneller Pflege für die Demenzerkrankten und dem hohen interdisziplinären Vernetzungsrad ist beeindruckend. Da parallel auch noch in zentraler Lage leerstehende Wohnungen hochwertig revitalisiert wurden und auch weiterhin werden, ist das Quartier ein großer Gewinn für die ganze Stadt. Dies ist soziale Wohnungswirtschaft auf der Höhe der Zeit! Damit hat sich die FWG um die Lebensqualität der Rosenstadt Forst und der Lausitz sehr verdient gemacht.“

Staatssekretärin **Dr. Ina Bartmann** (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg) sagte: „Die Forster Wohnungsbau GmbH stellt mit diesem Gebäude und dem ganzen Projekt samt regionalem Netzwerk eine hohe Innovationskraft unter Beweis. Hier arbeiten tagtäglich Akteur*innen aus den Bereichen Gesundheit, soziale Dienste, Mobilität, Ehrenamt und Kultur Hand in Hand, um den Einwohner*innen mit Demenz ein Leben in größtmöglicher Selbstständigkeit zu ermöglichen. Smart-City Forst ist ein Vorzeigeprojekt nicht nur für die vom Strukturwandel geprägte Lausitz, sondern auch für Brandenburg und ganz Deutschland. So stellen wir uns bedarfsgerechtes Wohnen im Alter vor!“

Die FWG-Geschäftsführer **Jan Gebauer** und **Robert Richter** freuten sich über die Auszeichnung: „Das Siegel ist für uns eine wichtige Anerkennung unseres Engagements im Zentrum von Forst. Nach dem Motto `Altersgerechtes Wohnen neu gedacht' sehen wir uns als kommunales Wohnungsunternehmen in der Pflicht, auch für ältere und demenzerkrankte Mitmenschen Wohnraum zu schaffen, der ihren Bedürfnissen gerecht wird. Wir setzen auf Teilhabe in der Mitte der Gesellschaft statt Einsamkeit. Die heutige Auszeichnung ist für uns ein Ansporn, uns weiterhin für ein breitgefächertes Wohnungsangebot in Forst einzusetzen.“

Zum Projekt: SMART-CITY-FORST - Wohnprojekt im Quartier am Berliner Platz

Der in den 1970er-Jahren errichtete Plattenbau an der Berliner Straße im Stadtzentrum wurde von der FWG umfangreich kernsaniert. Nach einem zehnjährigen Leerstand stehen nun auf fünf Geschossen insgesamt 1.300 Quadratmeter Wohnfläche und 500 Quadratmeter Gewerbefläche zur Verfügung. Diese sind aufgeteilt in zwölf moderne und altersgerechte Wohnungen und zwei Wohngemeinschaften mit je zehn Plätzen. Senior*innen aller Pflegegrade erhalten hier ein neues Zuhause. Der Fokus liegt auf der Stärkung der Selbstständigkeit und Förderung eines selbstbestimmten Lebens. Die Gewerbefläche ist an eine Bäckerei und Konditorei vermietet, die eine Schnittstelle von Bewohner*innen des Demenz-Zentrums und des Quartiers bilden. Ein Mehrzweckraum im Erdgeschoss soll für interne und externe Veranstaltungen genutzt werden, u.a. auch für Familienfeiern der Bewohner*innen. Für die Versorgung mit Energie wurde das Gebäude an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen, wodurch zertifizierte „grüne“ Fernwärme genutzt werden kann.

Innerhalb von rund zwei Jahren (Baustart Anfang 2021, Erstbezug September 2022, Fertigstellung Juni 2023) hat die FWG das Gebäude umgebaut. Die Eröffnung am 1. September 2023 fand in Anwesenheit von Königin Silvia von Schweden statt, die sich mit ihrer Stiftung „Silviahemmet“ für Demenzerkrankte engagiert. Alle 32 Wohnplätze waren bereits vor der Fertigstellung vollständig vermietet und sind weiterhin – mit Warteliste – stark nachgefragt. Auf die Bezahlbarkeit hat die FWG großen Wert gelegt: Die Neuvermietungsmiete beträgt derzeit 8,50 Euro pro Quadratmeter. Die Vorauszahlungen für die Betriebskosten liegen bei 2,50 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommen pro Bewohner*in die Kosten für die Pflege.

Einsatz von Smart-Home-Technologien und KI

Vor Ort werden Smart-Home-Technologie und ihre Prozesse erprobt, optimiert und den Nutzer*innen zur Verfügung gestellt. Durch Rauchmelder in jeder Wohnung und Notrufleinen in den Bädern entsteht ein intelligentes Hausnotruf-System, das mehr Sicherheit für die Bewohner*innen bietet. Das System erkennt – unterstützt durch künstliche Intelligenz (KI) – eigenständig Gefahren und ruft automatisch Hilfe über den Hausnotruf. Zudem wurden Fenster-Sensoren installiert, die erkennen, ob ein Fenster über einen längeren Zeitraum geöffnet ist. Auch Waschbecken sind mit Sensoren ausgestattet, die das Wasser in der gesamten Wohnung abstellen können. Bei Rauchentwicklung wird der Herd automatisch ausgeschaltet. Alle Rauchwarnmelder messen gleichzeitig die Raumluftfeuchte, um darüber zu informieren, dass gelüftet werden soll. Sensoren an Lichtschaltern können registrieren, ob über mehrere Tage das Licht ausgeschaltet blieb. So können Signale verarbeitet und über einen Algorithmus zu Alarmen bzw. Notrufen weitergeleitet werden. In der Pilotphase wurden bereits vielversprechende Ergebnisse erzielt. Im letzten Schritt wird das Angebot der Smart-Home-Technologien den Mieter*innen durch einen externen Betreiber zur Verfügung gestellt werden.

Einordnung in die Stadtentwicklung

Als Kleinstadt am Lausitzer Braunkohlerevier ist Forst mit seinen Einwohner*innen direkt vom Strukturwandel betroffen. Aufgrund der demografischen und Arbeitsmarkt-Entwicklungen hat die Stadt zudem einen hohen Anteil an älteren Bevölkerungsschichten. Diese Situation hat zu einem hohen Leerstand der Forster Wohnungsbaugesellschaft geführt, sodass auch über Jahre gewachsene Nachbarschaften an Stabilität verloren haben. In der Stadt leben aktuell rund 540 Menschen, die von einer Demenzerkrankung betroffen sind (3 %). Der Anteil wird laut Prognosen weiter steigen (3,6 % im Jahr 2030).

Die FWG-Geschäftsführer **Jan Gebauer** und **Robert Richter** sagen zur Zielsetzung des Projekts: „Um dieser Herausforderung zu begegnen, wurde das Wohnprojekt geplant und soll einen wesentlichen Bestandteil für die Etablierung moderner und altersgerechter Wohnformen in Forst leisten. Anfangs als Pilotprojekt gedacht, möchten wir das Konzept später auf weitere Wohnkomplexe erweitern, um einer Vielzahl an älteren und erkrankten Menschen die Möglichkeit zu geben, selbstbestimmt und in Gemeinschaft leben zu können.“ Bei der SMART CITY FORST handelt es sich um ein gebäudebezogenes Strukturentwicklungsprojekt, das in den kommenden Jahren auf weitere Objekte im innerstädtischen Raum ausgeweitet werden kann.

Umfangreiche Kooperationen

Zur Umsetzung des Projekts ist die FWG eine Kooperation mit einem regionalem Netzwerk aus verschiedenen Service-Partnern eingegangen, die sich zum Teil auf den Umgang mit Demenzerkrankten spezialisiert haben. Als Generalmieterin für das Projekt konnte die Hoffbauer-Stiftung und die Klinikum Ernst von Bergmann gGmbH mit ihrer Tochtergesellschaft Ernst von Bergmann Care gGmbH gewonnen werden. Die Mitarbeitenden unterstützen die Arbeit und orientieren sich dabei an den individuellen Bedürfnissen der Betroffenen und ihrer Angehörigen. Weitere Projektpartner sind die Lausitz Klinik Forst, die seit 2022 das Zertifikat „Demenzfreundliches Krankenhaus“ führt. Vorausgegangen war eine durch das Land Brandenburg geförderte Machbarkeitsstudie für ein demenzfreundliches Versorgungsnetzwerkes in Forst, für das die Potsdamer Unternehmensberatung Visality Consulting ausgewählt wurde. Diese hatte im Frühjahr 2020 die Machbarkeit nachgewiesen sowie ein Konzept vorgelegt, mit dem die genannten Partnern anschließend die „Smart-City Forst“ umsetzen konnten. Die Lausitz Klinik Forst bildet hierbei den Kristallisationskern für eine Übertragung auf weitere Städte und Regionen in Brandenburg und Deutschland, weshalb das Land Brandenburg (Landkreis Spree-Neiße) und das Bundeswirtschaftsministerium diese Initiative fördern. Die Unterstützung erfolgt durch den Landkreis Spree-Neiße im Rahmen des Bundesmodellvorhabens „Unternehmen Revier“ sowie dem Regionalen Investitionskonzept „RIK“.

Zudem wurden im näheren Umkreis Anbieter aus den Bereichen Gesundheit, Mobilität, Kultur und Soziales auf die Bedürfnisse der Bewohner*innen des Wohnprojektes in Demenz-Sensibilität geschult, damit ein sicheres und serviceorientiertes Umfeld entsteht.

Rund 5 Millionen Euro investiert

In das Projekt hat die FWG insgesamt 5 Millionen Euro investiert. Diese wurden sowohl aus Eigenmitteln als auch aus Krediten finanziert.



@BBU

Downloads

Pressemitteilung Gewohnt Gut Forst (Lausitz)

116.71 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/verleihung-qualitaetssiegel-gewohnt-gut-die-forster-wohnungsbau-gmbh-fwg>