

Sitzung „Bündnis für Wohnen“ in Herzberg am 20.09.2023

Vorstellung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH



Die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH mit Sitz in Herzberg Elster

- ▶ 1991 wurde auf der Grundlage des Gesetzes über die Umwandlung volkseigener Wohnungswirtschaftsbetriebe in gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und zur Übertragung des Grundeigentums ... der VEB Gebäudewirtschaft in die Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH umgewandelt.

Auszug aus dem Gesellschaftsvertrag...

- ▶ Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen einschließlich ihrer Instandhaltung und Modernisierung bei einer Mietpreisgestaltung, die sozial verträglich ist.
- ▶ Heute besitzen wir 1369 Wohnungen und 34 Gewerbeeinheiten
- ▶ Das Unternehmen ist wirtschaftlich stabil

Falkenberg (Das erste Großprojekt der Wohnungsbaugesellschaft)

1938 erbaut- ehemalige Große Fliegersiedlung für Offiziere vom Flugplatz Lönnewitz

1952 von der Sowjetarmee übernommen Offizierswohnungen

1992 nach deren Abzug von der Stadt Rückübertragung eingeleitet

1993 an WBG übergeben und mit Krediten, sogenannten GUS Mitteln und Fördermitteln für Neubau (Ausbau DG) finanziert.

Clara-Zetkin -Str.1bis 7 35 Wohnungen

Rekonstruktion und DG Ausbau
Fertigstellung 1995



Falkenberg Neubau auf der Wiese

Sozialer Wohnungsbau 1. und 3. Förderweg
30 Wohnungen

Buchenweg 7-14

Baujahr 1996



Herzberg Neubau auf der Wiese

Sozialer Wohnungsbau 1. und 3. Förderweg
43 Wohnungen

Grochwitz Linse



Neubau 1998



21.09.2023

5

Wohnstandorte der Wohnungsbaugesellschaft Elsteraue mbH in Herzberg

Baujahr 1988/ 1989

Kaxdorfer Weg / Clara-Zetkin-Straße
und Straße der Jugend

insgesamt 192 Wohnungen



In Herzberg und Falkenberg

Kirchstr.10 in Herzberg



Torgauer Str.22 in Falkenberg



Herzberg Neubau Stadthäuser

Niedrigenergiehäuser

Mönchstr.9 Baujahr 2020



Mauerstr.1a Baujahr 2022



Wohn- und Geschäftshäuser in Herzberg

Schliebener Str.89 MVZ



Markt 5a Bäckerei und Cafe Bubner



Altbausanierungen

u.a. in Uebigau

Markt 3 mit Wärmepumpe und Solarthermie



Marktstr. 1 Mit Wärmepumpe



Die Eisenbahnersiedlung, ein Bereich der unter Denkmalschutz steht...



- ▶ Mit einem Darlehen von 163.300 Reichsmark der staatlichen Eisenbahnverwaltung wurde 1897 die Baugenossenschaft für die Beamten und Arbeiter der Staatseisenbahnverwaltung zu Falkenberg gegründet.
- ▶ Diese Siedlung dokumentiert einen ersten Höhepunkt der wirtschaftlichen Entwicklung des Eisenbahnknotenpunkts Falkenberg.
- ▶ Die ab 1897 errichteten Mietshäuser bilden ein homogenes städtebauliches Gefüge.

- ▶ Durch den Erwerb der Gebäude 2020 besteht die einmalige Möglichkeit, die brach liegenden Gebäude im Rahmen eines Quartierentwicklungskonzeptes, über den Rahmen einer Gebäudesanierung hinaus, aufzuwerten.

Aufruf des Objektes: 13.03.2020 Stand: 20.02.2020
Veranstaltungsort: Auditorium Friedrichstraße im Quartier 110 • Friedrichstraße 180 • 10117 Berlin

IMMOBILIEN-AUKTION Frühjahrs-Auktion 2020



**5 Mehrfamilienhäuser
in Falkenberg/Elster
Brandenburg**

Eisenbahnsiedlung- Falkenberg/Elster

Planungsgrundlage zur Quartiersentwicklung von:

Planteam Freie Architekten und Ingenieure Cottbus / IDS Ingenieur-Dienstleistungsservice GmbH Cottbus



- ▶ Einst waren es 21 Wohnhäuser und Ladengeschäfte
- ▶ Heute prägen 14 Gebäude mit roten Klinkerfassaden drei Straßenzüge der Innenstadt
- ▶ 2 Häuser wurden bereits saniert
- ▶ 5 stehen leer und in anderen unsanierten Häusern sind nur wenige Wohnungen belegt.
- ▶ Eine modernisierte Eisenbahnersiedlung hat beste Voraussetzungen für attraktives Wohnen inmitten der Stadt und fördert die Identitätsbildung der EISENBAHNERSTADT.

Quartiersentwicklung

Es gibt viele Gründe sich auf den Weg zu machen.

Hier konkret:

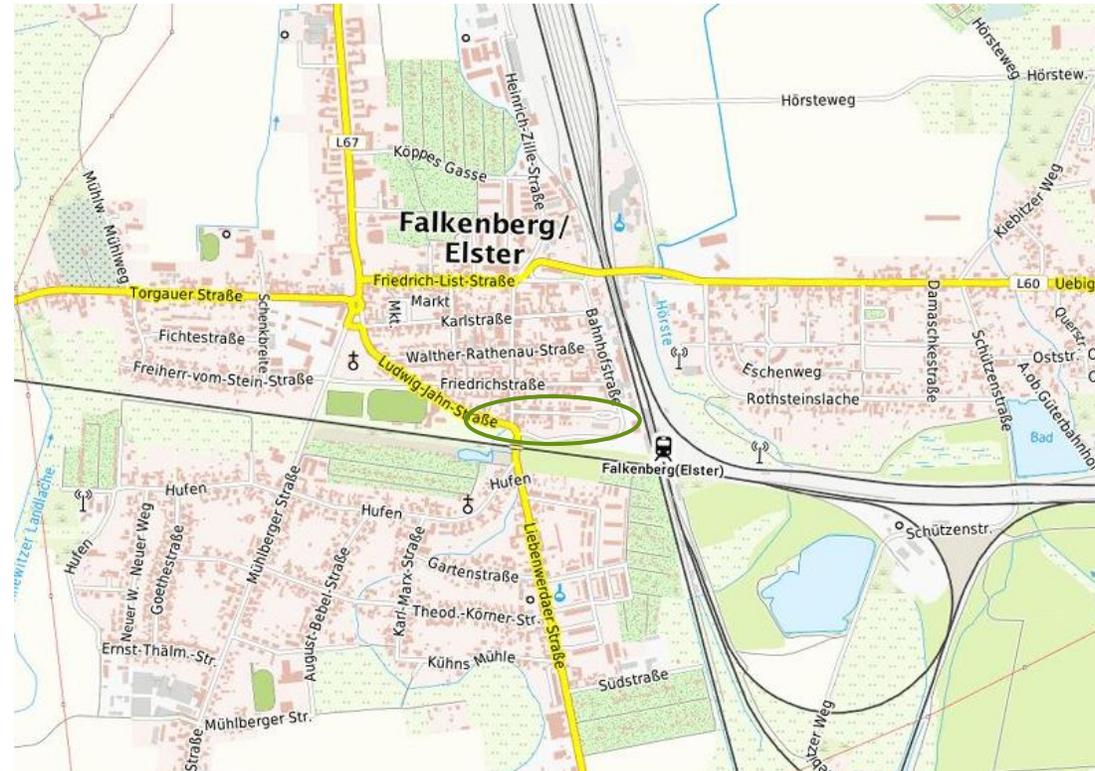
- ▶ Aufwertung durch Sanierung
- ▶ Es gibt bestimmte Probleme im Quartier
- ▶ Vernachlässigung über die letzten Jahre
- ▶ Defizite in der Freiraumgestaltung



Quartiersentwicklung

Es gibt viele Gründe sich auf den Weg zu machen.

- ▶ Höchstes Entwicklungspotential aufgrund der Nähe zum Bahnhof



Quartiersentwicklung

Es gibt viele Gründe sich auf den Weg zu machen.

- ▶ Falkenberg/ Elster als wichtiger Bahnknotenpunkt zwischen Berlin, Leipzig, Dresden, Chemnitz und Cottbus



Projekt 1

Friedrich-Engels-Str. 10+12

13.03.2020	Frühjahrsauktion 2020 5 MFH 199 Tsd. EUR
07.01.2021	1. Vorentwurf
21.09.2021	erste Planungsrunde
08.03.2022	Einreichung Baugenehmigung
27.09.2022	Erteilung Baugenehmigung
29.09.2022	Eingang Förderanträge bei der ILB
20.12.2022	Darlehensvertrag unterschrieben
09.03.2023	Baubeginn
Mai 2024	geplante Fertigstellung



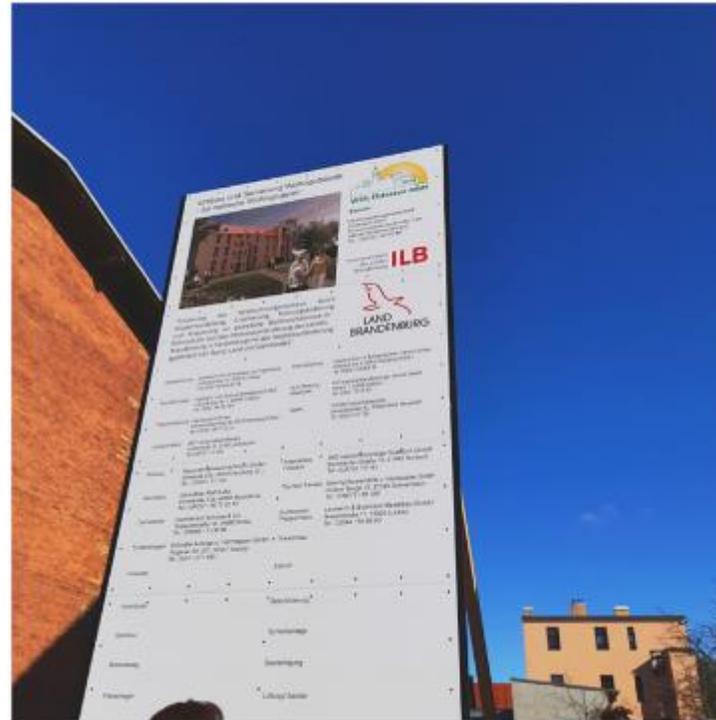
Projekt 1: Friedrich-Engels-Straße 10+12

Anzahl der GE	1
Anzahl der WE barrierefrei	18
Gesamtwohnfläche	601 m²
Grundstücksgröße	1354 m²

**Pelletheizung und wenig Photovoltaik
auf dem Dach des NG**

Innendämmung

Aufzugseinbau

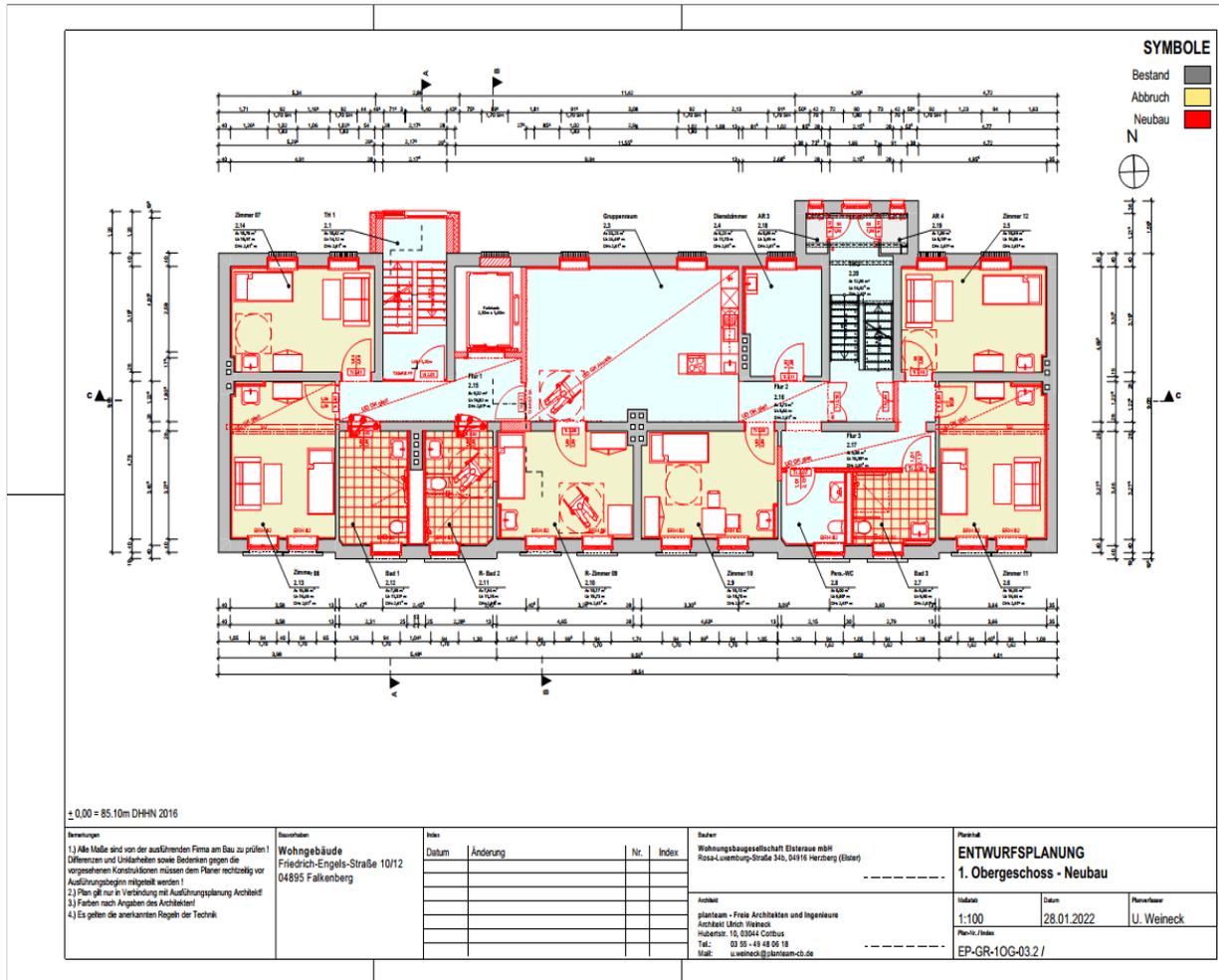


Anrechenbare Baukosten 3.446.833 EUR / 5.735 EUR/m²



Eigenkapital	750.000 €	21,80%
Förderdarlehen ILB I (Maßnahme)	1.240.931 €	43,80%
Baudarlehen Aufzugseinbau	270.000 €	
Zuschuss Bel.-Bind.-Verlängerung	210.500 €	
Zuschuss Klimabaustein	180.400 €	16,60%
Zuschuss Aufzugseinbau	180.000 €	
Städtebaufördermittel	615.000 €	17,80%

EG/ 1.OG und 2.OG Wohngrundrisse



Miethöhen für alle Einkommensverhältnisse

WE m² 1. EK-Grenze	7	39%	Miethöhe/m²/Monat	5,40 €
WE m² 2.EK-Grenze	7	39%	Miethöhe/m²/Monat	6,50 €
WE m2 ohne Belegungsbindung	4	25%	Miethöhe/m²/Monat	8,00 €



Viele Gedanken gab es zur Frage der Energieversorgung vorher.

Zukunftsfähig...



- ▶ Weil es der genehmigte Standort der Photovoltaikanlage von 5 kWp auf dem Dach ist.
- ▶ Genehmigung auf dem Hauptdach wird aus denkmalschutzrechtlichen Gründen noch verwehrt.

So wird es im August 2024 aussehen...



Gartenansicht
Mai 2024



21.09.2023

24

Herzberg Entwicklung Neubaugebiet

28 Eigenheimparzellen und 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser der Wohnungsbaugesellschaft

Baubeginn 24.08.2023



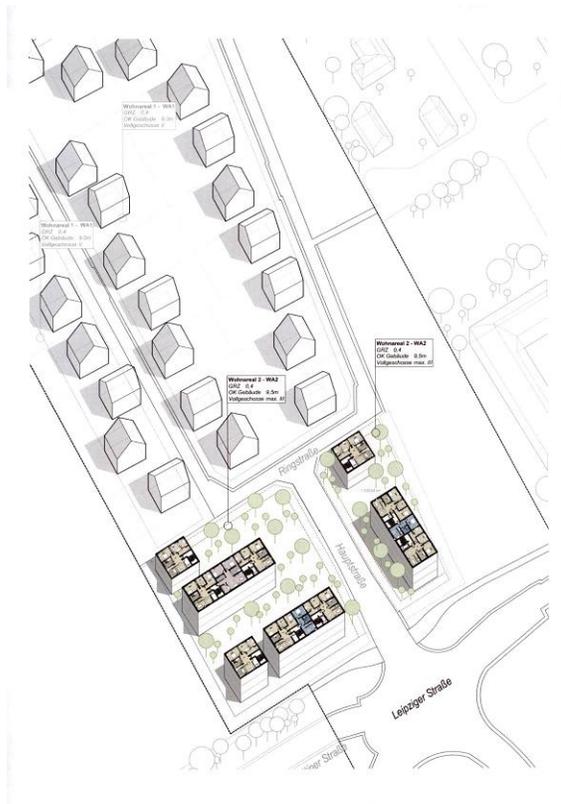
Fertigstellung 09.2024



21.09.2023

25

Ergebnis und erster Entwurf nach Fertigstellung des B-Plan zur interne Erschließung des neuen Wohngebietes.



Investitionsvolumen zum Erreichen der Klimaneutralität vor 2050

Klimaroadmap...

Energieeffizienzklassen A-H in Prioritäten von 1- 5 (H-A)



Investitionsüberblick

Jahr/Prio	Investitionen in energetische Maßnahmen	Kosten für Abrissmaßnahmen	Investitionen in Photovoltaik	Gesamtinvestitionen
Prio 1	7,8 Mio. €	0,0 Mio. €	0,7 Mio. €	8,5 Mio. €
Prio 2	6,4 Mio. €	0,0 Mio. €	0,8 Mio. €	7,2 Mio. €
Prio 3	7,8 Mio. €	0,0 Mio. €	0,8 Mio. €	8,7 Mio. €
Prio 4	7,9 Mio. €	0,0 Mio. €	0,8 Mio. €	8,7 Mio. €
Prio 5	6,3 Mio. €	0,3 Mio. €	0,8 Mio. €	7,4 Mio. €
Summe	36,1 Mio. €	0,3 Mio. €	3,9 Mio. €	40,4 Mio. €

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Janett Flemming Stadtplanerin

Die Wächter der Zeit...



erstellt:

Sabine Endemann

Geschäftsführerin