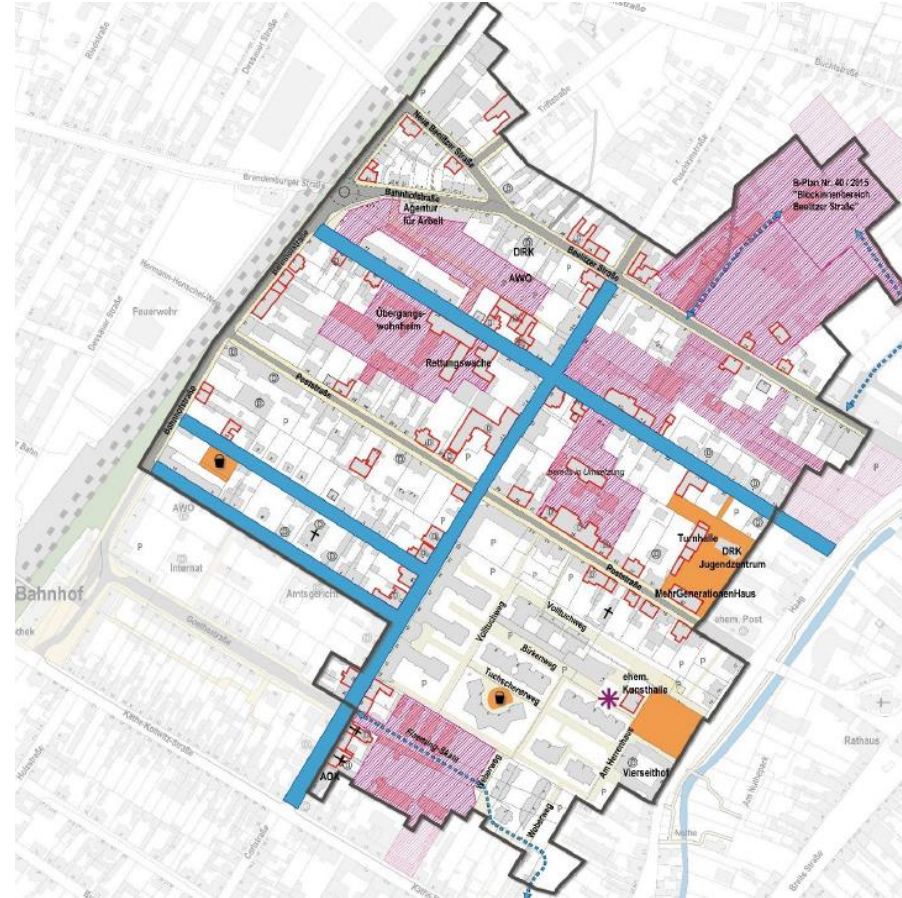
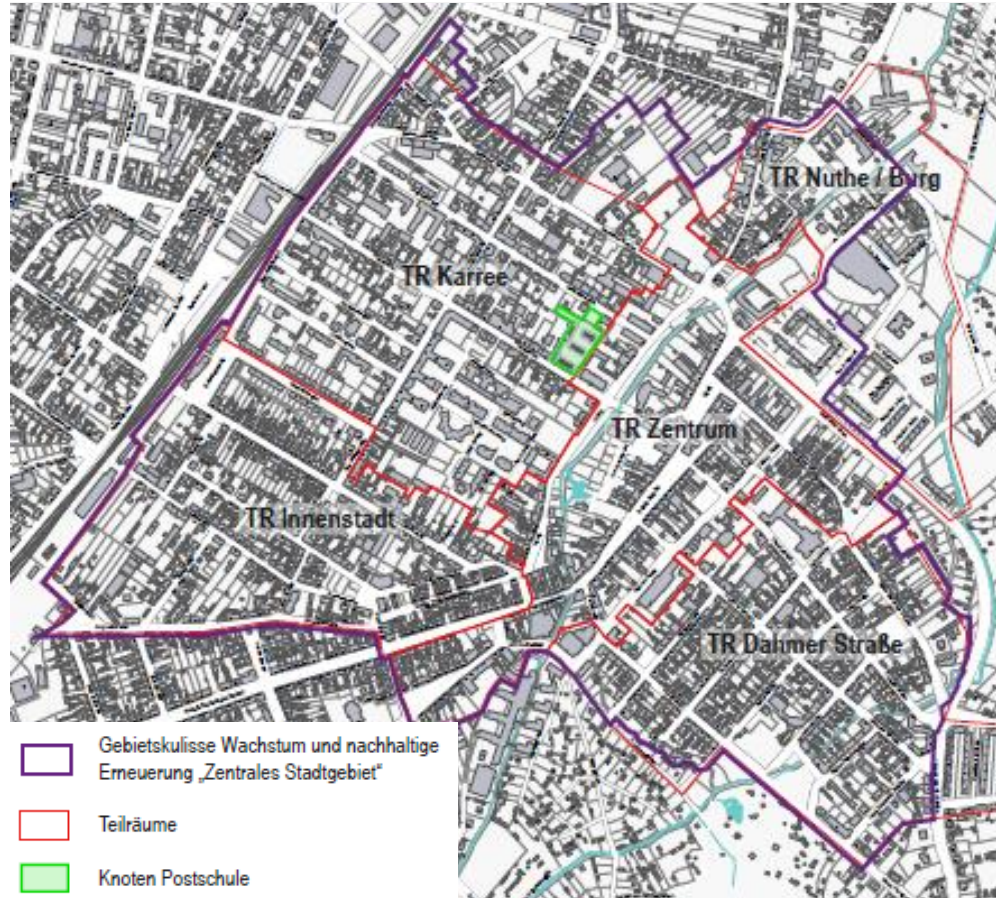


Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung, Umweltschutz und Verkehr (BSUV), 25.11.2025

Revitalisierung des Knotenpunktes Poststraße 20 / Postschule



Lage: WNE + SG Karrée



Maßnahmen-Übersicht

B1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

- Neuordnungsbereiche (Erarbeitung von Block- und Nutzungskonzepten, ggf. Durchführung von B-Planverfahren)

B3 Baumaßnahmen

- Sanierung und Aufwertung von teil- und unsanierter Gebäudesubstanz oder von Gebäuden mit Anpassungs- und Sanierungsbedarf

B4 Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch von störenden / geschädigten Gebäuden / Gebäudeteilen

B5 Erschließungsanlagen / Freiflächen

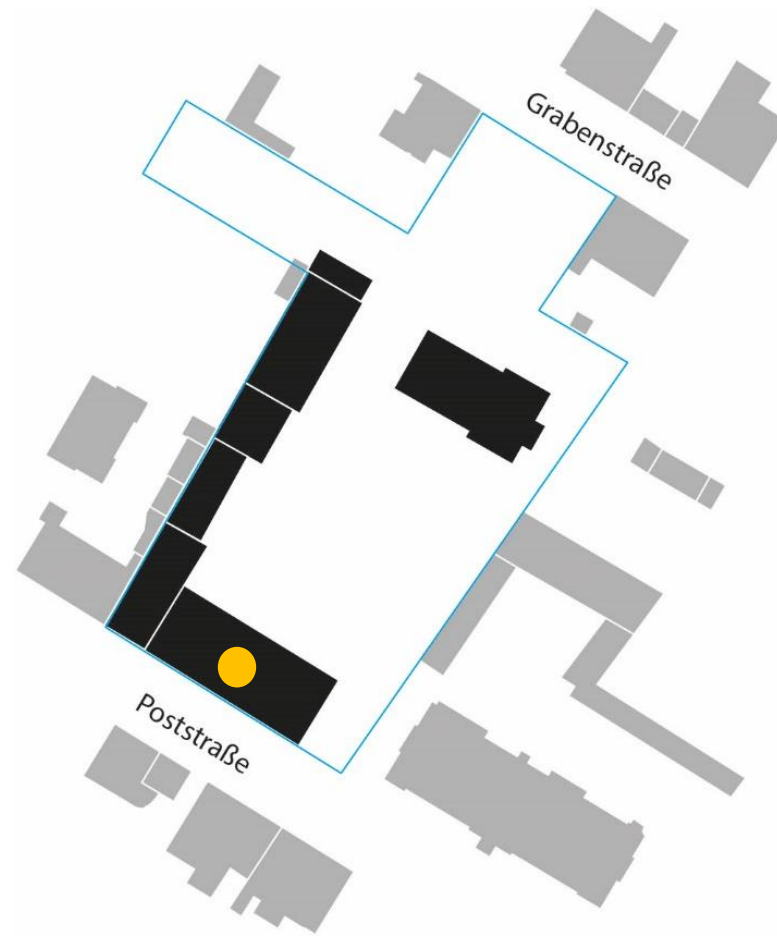
- Sanierung und Umbau von öffentlichen Straßen
- Herstellung von Erschließungsanlagen (Straßen + Wege)
- Aufwertung von öffentlichen / stadtraumwirksamen privaten Freiflächen
- Aufwertung bzw. Herstellung von Spielplätzen

Sonstige Maßnahmen

- * verbindliche Regelung der Erschließung im Volltuchviertel

historisch

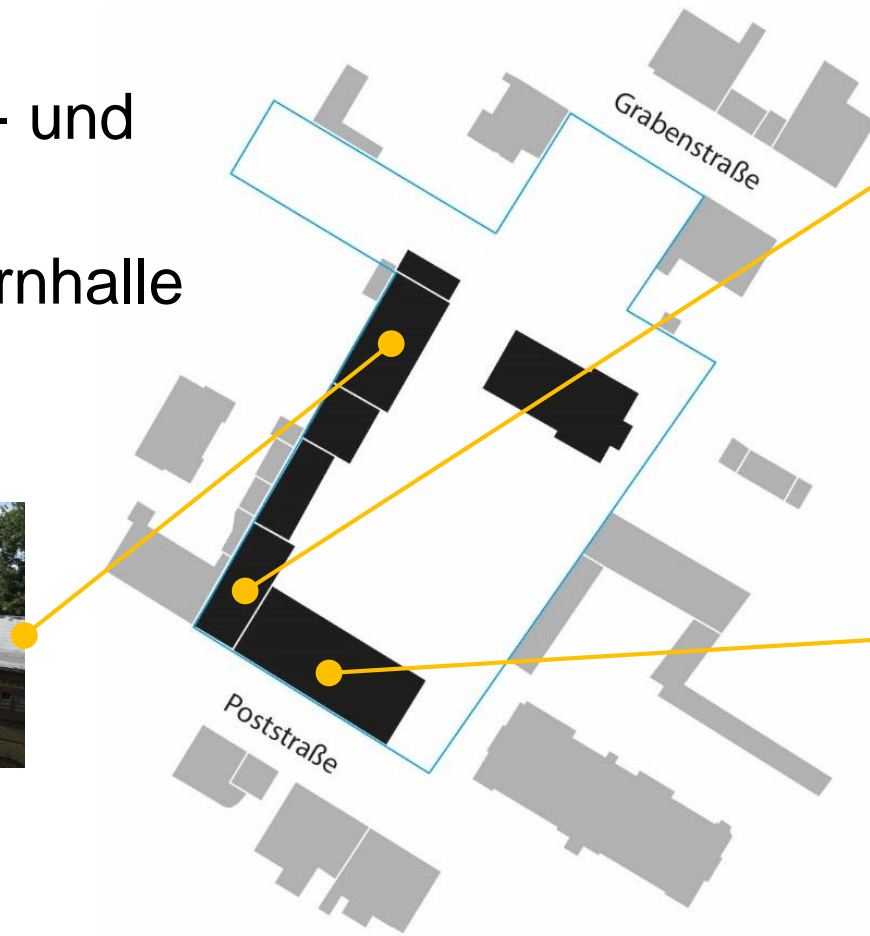
- Errichtung um 1850 als höhere Mädchenschule
- DDR-Zeit:
POS Wilhelm-Pieck
- Nachwendezeit:
2. Standort Realschule
(neben Steinschule)
- seit 2007 leerstehend



bisherige Maßnahmen

2009-2011

- Hüllensanierung Vorder- und Hinterhaus
- Sanierung Dachhaut Turnhalle
- Rückbau Mensa



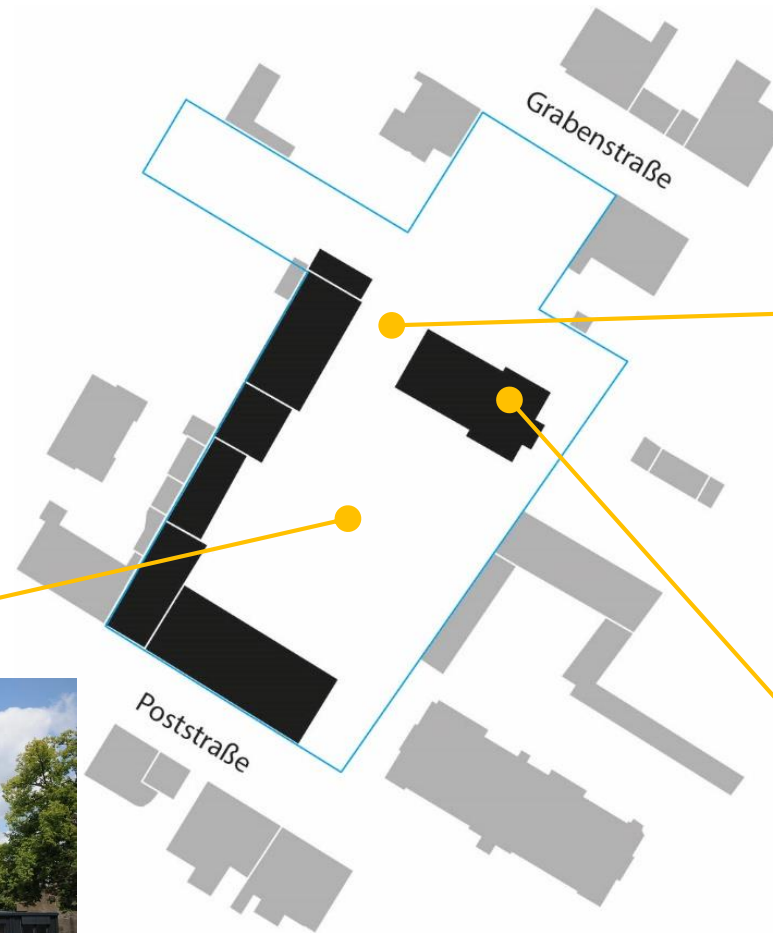
bisherige Maßnahmen

2015

- Sanierung Hinterhaus
- Gestaltung Außenanlagen

2018

- Errichtung Kita Poststraße in Modulbauweise



Nutzungen Bestand



- ungenutztes Grundstück Grabenstraße 33 (Ankauf 2017)
- Hort im Hinterhaus (ca. 100 Kinder)
- seit 2020 temporärer Standort Kita „Poststraße“ in Modulbauweise
- Leerstand Turnhalle (Nutzung als Lager während Sanierung Rathaus)
- Sanierung Vorderhaus
- Hoffläche großflächig versiegelt und ungenutzt
- Kita „Menschenskinder“ Grabenstraße 29

stufenweise Revitalisierung



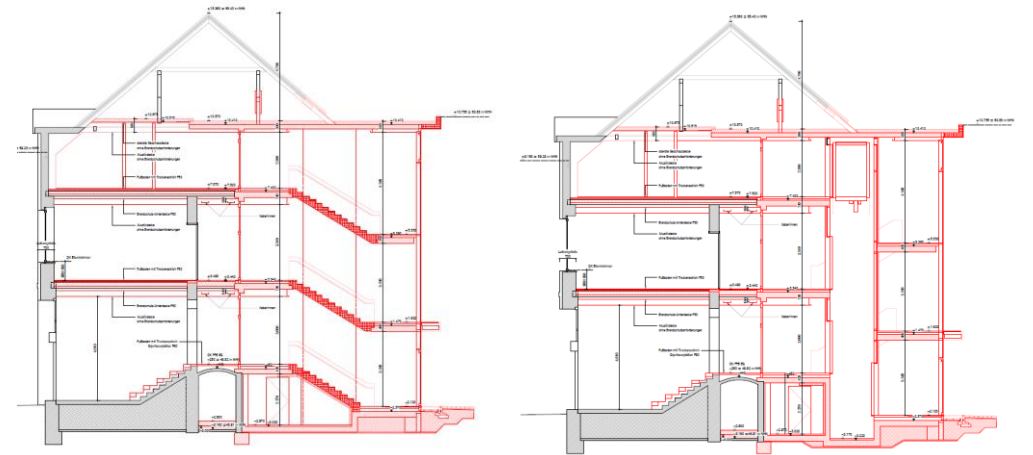
- Entwicklung zum soziokulturellen Knotenpunkt, Bündelung verschiedener Beratungs-, Betreuungs- und Hilfsangebote für alle Generationen
- Stufe 1: Sanierung Vorderhaus inklusive Erweiterungsneubau (Mehrgenerationenhaus und Jugendclub)
 - derzeit in Umsetzung (2024-2026)
- Stufe 2: Sanierung der historischen Turnhalle und Neugestaltung der Außenanlagen
 - geplante bauliche Umsetzung 2026-2028

Sanierung Vorderhaus



Sanierung Vorderhaus

- Eingangssituation: neues Foyer, Erneuerung Treppenhaus, Einbau Aufzug
- Rettungstreppe am östlichen Giebel (Einfahrt)
- Niveauangleichung im EG (Bestand: östlicher Bereich ca. 30 cm höher als westlicher Bereich)
- Verstärkung der Gründung („Korrektur“ früherer Tieferlegung des Kellerbodens)
- Verstärkung/Wiederherstellung des ursprünglichen Dachtragwerks („Korrektur“ früherer Ausbauten)
- (brandschutztechnische) Erneuerung aller Decken/Böden



Nutzungen

- Mehrgenerationenhaus (MGH)
- Büro-/Verwaltungsstandort für Diakonisches Werk TF
- Städtische Nutzungen
 - Eltern-Kind-Gruppe „Spiele-Oase“
 - Haus Sonnenschein
 - Büro Beirat für Menschen mit Behinderung und Seniorenbeirat
- Jugendclub KLAB (Neubau)
- Nutzung EG Bestand im Katastrophenfall durch Stadt (Katastrophenschutz-Leuchtturm)



Nutzungen – Jugendclub Bestand

- Beelitzer Tor 10 - Einzeldenkmal, sanierungsbedürftig
- Kein Aufzug möglich, deshalb öffentliche Nutzung eingeschränkt
- 3 Grundstücke zu je ca. 410 m²
- Möglicher Ertrag:
Bodenwert ca. 170.000 €
Gebäudewert 100.000 €



Nutzungen – „Spiele-Oase“ Bestand

- Trebbiner Straße 30
- Angemietet
- Betreiber Diakonie
- Miete: 15.048,28 €/a
- Betriebskosten: ca.400 €



Nutzungen – Haus Sonnenschein

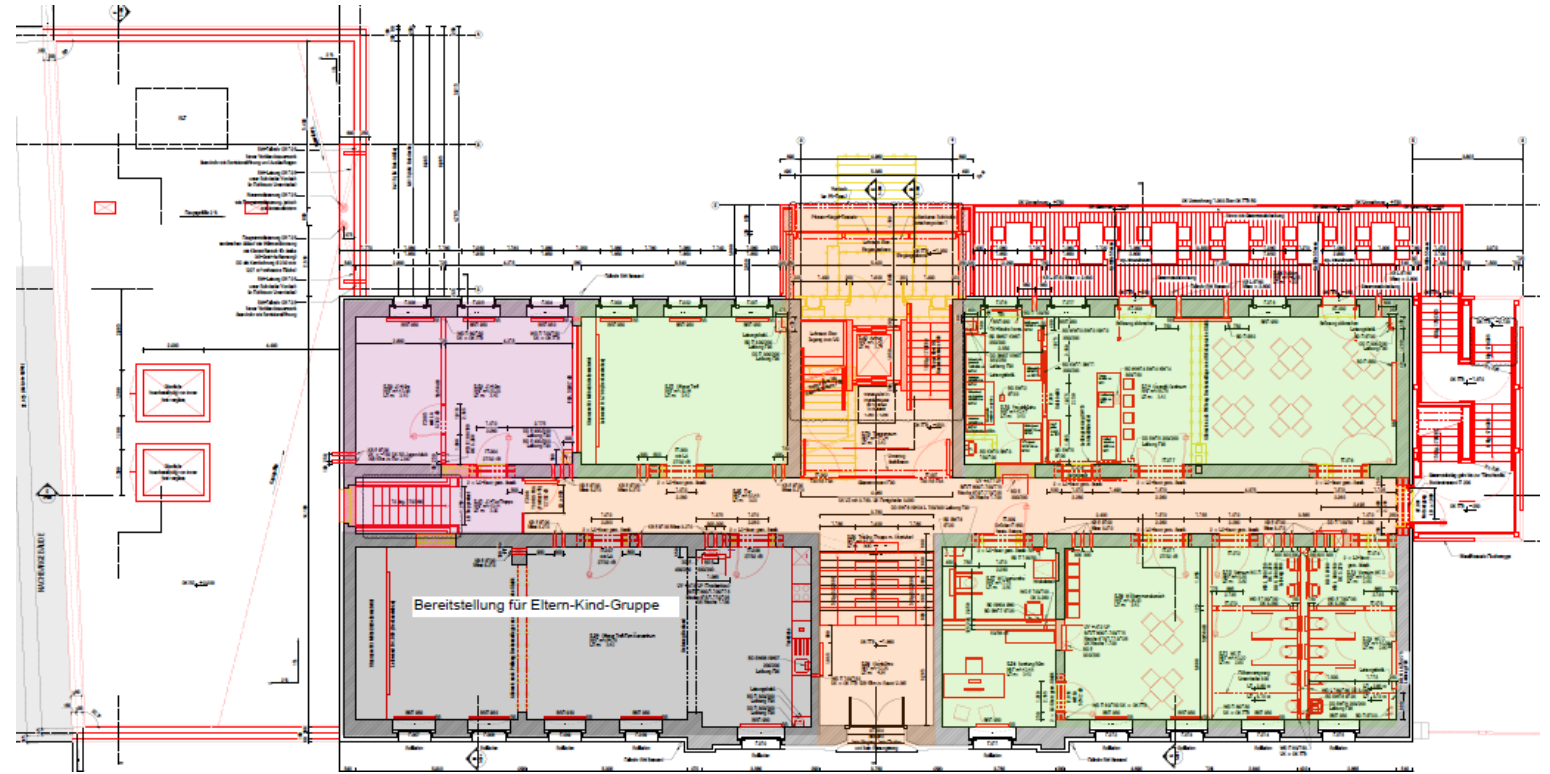
Bestand

- Zwei Flurstücke mit je 510 m²
- Betriebskosten: 6.300 €/a
- Bestandsgebäude für Umnutzung in Wohnen möglich
- zweites Grundstück für Neubebauung
- Möglicher Ertrag: ca. 133.000 €



Nutzungen - Erdgeschoss

- Kiezcafé mit Projektküche und Terrasse
- Empfangsbereich
- offener Treff
- Eltern-Kind-Gruppe



Grundriss EG

Jugendclub

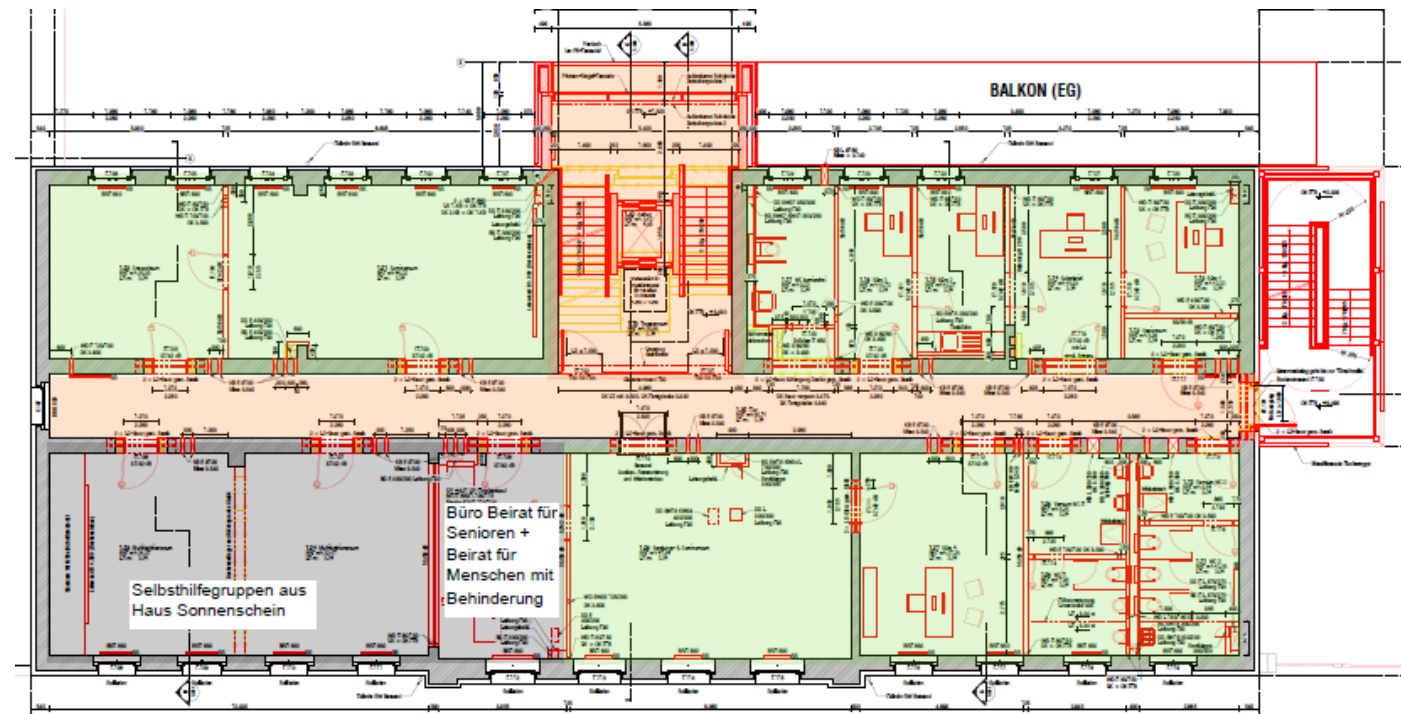
Diakonie

MGH

Stadt

Nutzungen - Obergeschoss

- sensible Nutzungen (Beratungen)
- Beratungs-/Seminar-, Multifunktionsräume
- Haus Sonnenschein
- Büros Beiräte



Grundriss 1. OG

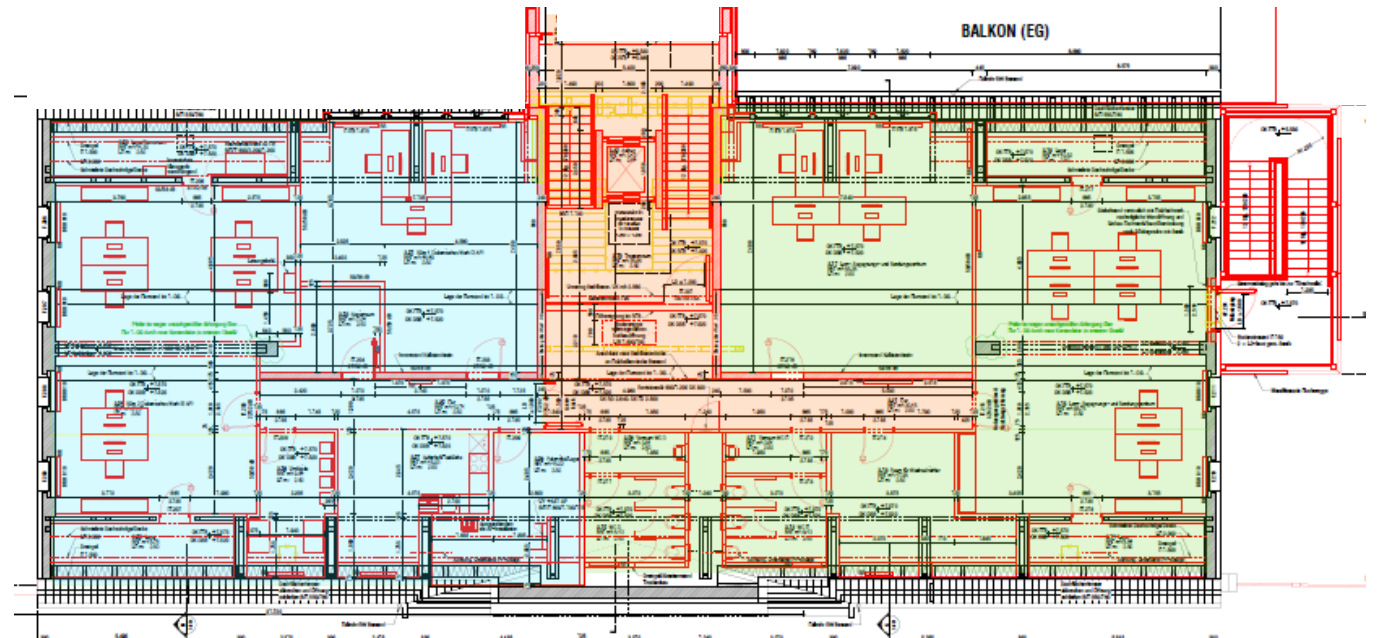
Diakonie

MGH

Stadt

Nutzungen - Dachgeschoss

- Lern-/ Beratungszentrum (PC-Arbeitsplätze)
- Büroräume des Trägers



Grundriss DG

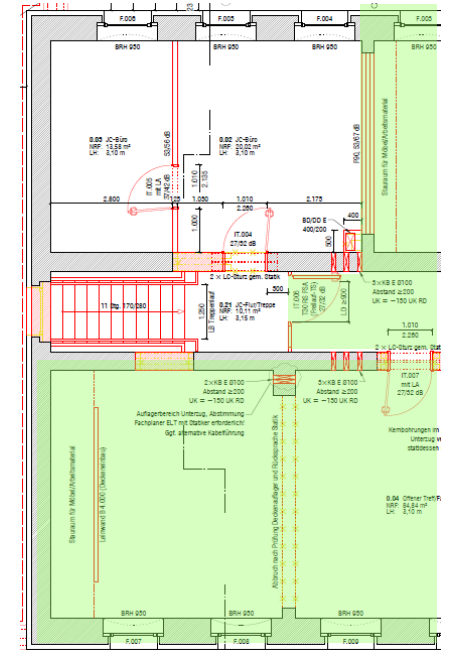
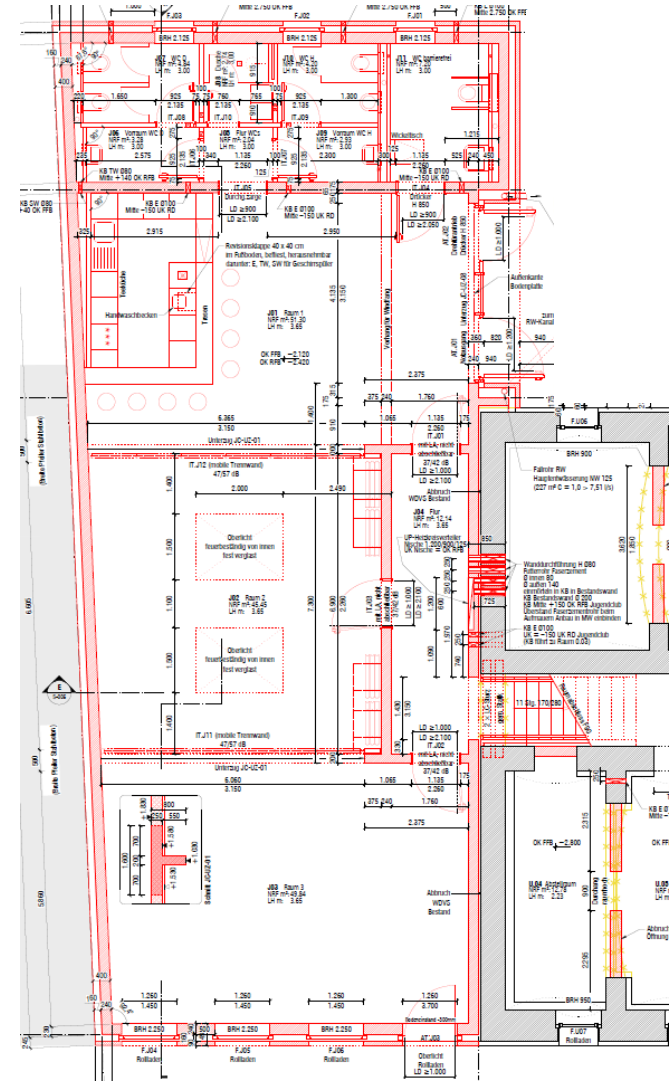
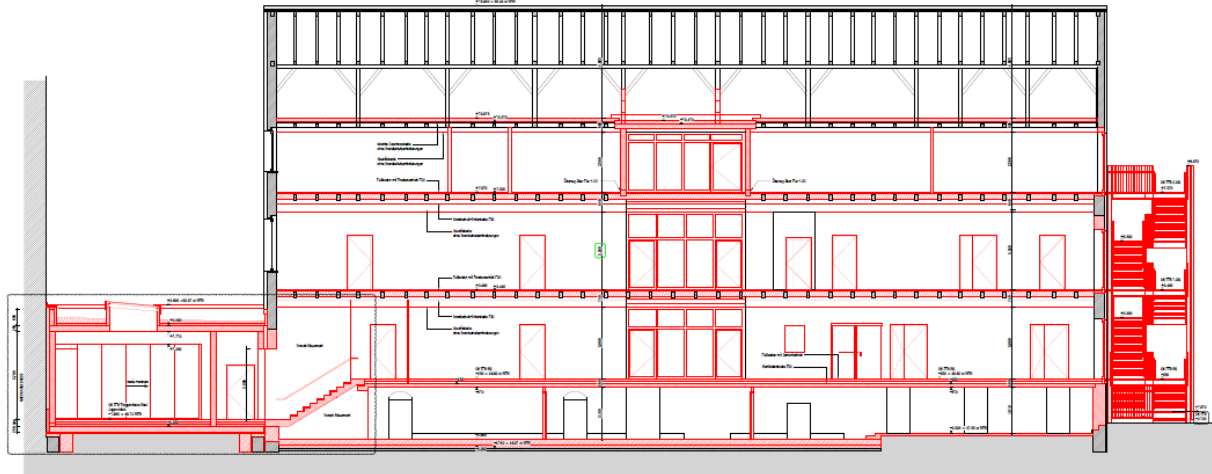
Diakonie

MGH

Stadt

Nutzungen – Neubau

- Zwei Gruppenräume
- Theken-/Barbereich
- Büro-/ Beratungsraum im EG Bestand



Nutzungen - Vermietungen

- Vermietung:
 - Büros Diakonie
Vermietung als Gewerbe
(Orientierung Mietzins an Gewerbemietpiegel IHK)
 - Mehrgenerationenhaus:
Vermietung als Gemeinbedarfseinrichtungen
(Nettokaltmiete 1,00 € /m²)
- Bereitstellung der Räumlichkeiten durch Stadt:
 - Eltern-Kind-Gruppe
 - Selbsthilfegruppen Haus Sonnenschein
 - Büro Beirat für Menschen mit Behinderung und Seniorenbeirat
 - Jugendclub

Baufortschritt

- Umsetzung seit 06/2024
- Zuwegung Kita/Hort über Grabenstraße (über Privatgrundstück Haag 13 / Pachtvertrag)
- Umverlegung Trinkwasserleitung zur Versorgung Hort/Kita
- Beweissicherung an Gebäuden Poststraße 21



Baufortschritt

- Abbruch Nebengebäude (Baufeldfreimachung Erweiterungsneubau)
- Entkernung Vorderhaus
- fachgerechte Entsorgung von z.T. schadstoffbelasteten Materialien (u.a. 200 t Putz, 200 t Mauerwerk, 100 t Bodenbelag)
- Sicherungsmaßnahmen Dach und Kellergeschoss (sichtbare Mängel nach Freilegung)



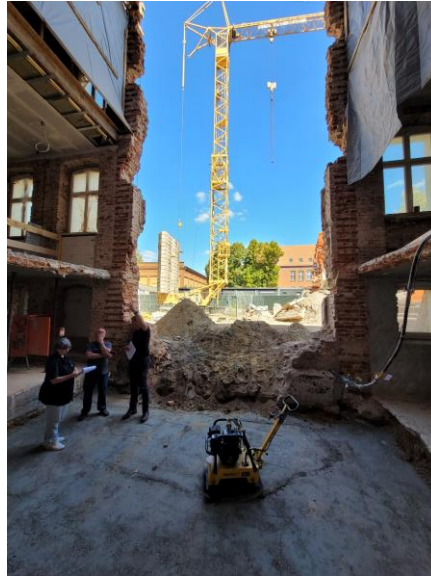
Baufortschritt

- Rohbau-/Zimmerarbeiten
 - Gründungsverstärkung Bestand
 - Gründung/Rohbau Neubau
 - Umbau tragende Wände Bestand



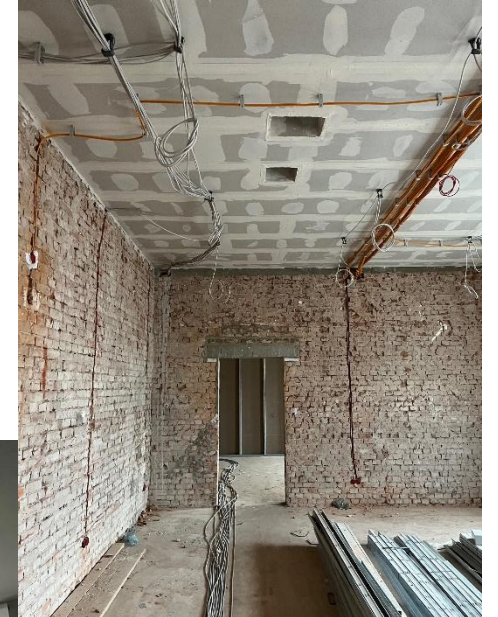
Baufortschritt

- Rohbau-/Zimmerarbeiten
 - neue Decke über KG
 - Sanierung/Ertüchtigung Holzbalkendecken und Dachtragwerk
 - Abbruch/Aufbau Treppenhaus



Baufortschritt

- geschossweiser Innenausbau (Trockenbau, Elektro-/Datenverkabelung, Heizung/Sanitär, Lüftung, Dach)
- Werkplanung/Produktion: Aufzug, Metall- und Stahlbau (Außenfenster/-türen, P+R-Fassaden, Fluchttreppe, Terrassen)



Kosten

- Aktuelle Prognose Gesamtkosten ca. 7,7 Mio. Euro
- Offene Gewerke/Vergaben (ca. 1,4 Mio.):
 - Innentüren und Tischlerarbeiten
 - Fliesen-, Maler-, Bodenbelagsarbeiten
 - Schließanlage, Beschilderung, Baureinigung
 - Überarbeitung Fassade
 - Fernwärme, Leitungsbau



Kostenentwicklung

- ca. 500 T € ausschreibungsbedingte Mehrkosten/ allgemeine Baukostenentwicklung
- ca. 200 T € Mehrkosten Entkernung und Schadstoffsanierung
- ca. 200 T € Mehrkosten Gründungsverstärkung, Sanierung Holzbalken/ Dachtragwerk (Anforderungen Prüfstatik nach Freilegung)
- ca. 200 T € Anschluss Fernwärme (Übergabestation, Umbau Heizzentrale Hinterhaus, Nahwärmeleitung)
- ca. 150 T € Ansatz für Überarbeitung WDVS und Neuanstrich
- ca. 100 T € Zusätzliche Maßnahmen: Integration städtischer Nutzungen, Anhebung Geländeniveau zur Sicherstellung Regenwasserversickerung
- ca. 50 T € Sicherungsmaßnahmen nach Entkernung
- ca. 50 T € Umverlegung/Anschluss Trinkwasserleitung Hort, temporäre Zuwegung Hort



Kostenentwicklung

- Erhöhung Brandschutzanforderungen der Decken nach Freilegung (umfassende Sanierung anstatt „Reparatur“)
- Abbruch Kappendecke über KG und neue Betondecke (zu schadhafter Zustand nach Freilegung)
- Versiegelung Mauerwerk nach Putzentfernung im KG
- Schwammsanierung



Finanzierung

- Förderung über Stadtumbau/WNE – Teilprogramm Rückführung der städtischen Infrastruktur
- Fördersatz: 90 % (der förderfähigen Kosten)
- Vermietung: ca. 350 T € rentierliche Kosten (nicht förderfähig)
- Fördersumme Bund/Land ca. 6,6 Mio. Euro (Mehrbedarf aktuelle Kostenprognose gesichert)
- Eigenanteil Stadt: ca. 1,1 Mio. Euro inklusive rentierliche Kosten

- geplante Baufertigstellung 3. Quartal 2026



stufenweise Revitalisierung



- Entwicklung zum soziokulturellen Knotenpunkt, Bündelung verschiedener Beratungs-, Betreuungs- und Hilfsangebote für alle Generationen
- Stufe 1: Sanierung Vorderhaus inklusive Erweiterungsneubau (Mehrgenerationenhaus und Jugendclub)
 - derzeit in Umsetzung (2024-2026)
- Stufe 2: Sanierung der historischen Turnhalle und Neugestaltung der Außenanlagen
 - geplante bauliche Umsetzung 2026-2028

Bestandteile Stufe 2



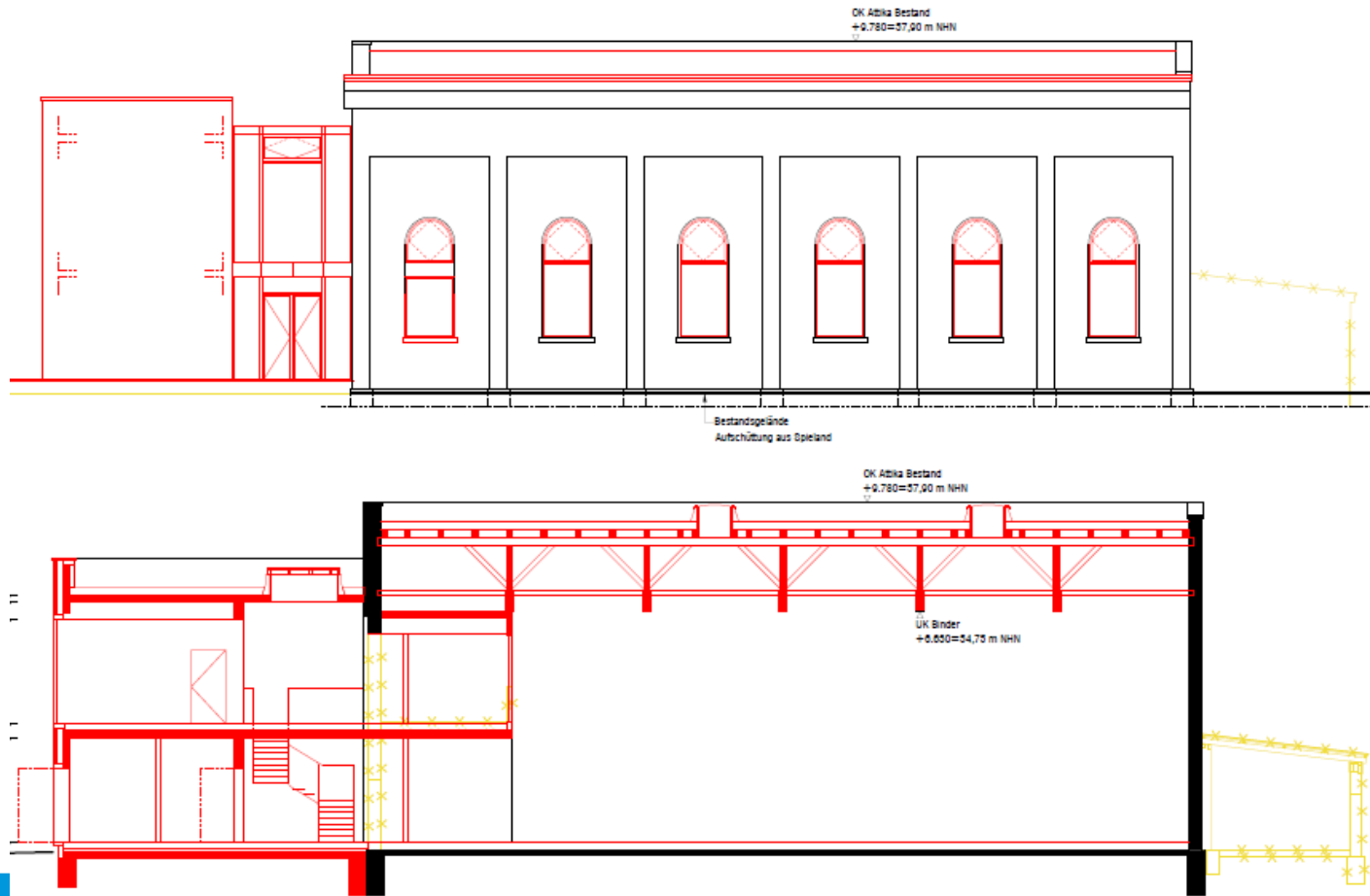
- 10/2023: Anmeldung im EFRE-Programm Nachhaltige Stadtentwicklung
- 03/2024: Förderbestätigung
- 11/2025: Einreichung Förderantrag/Unterlagen
Baufachliche Prüfung
- Bestandteile
 - Sanierung der historischen Turnhalle
 - Neugestaltung der Außenanlage
 - Prozessbegleitung Nutzungs- und Betriebskonzept („Zukunftspfade 360°- Luckenwalde, Poststraße“)

Sanierung Turnhalle



- Hallengröße nur bedingt für leistungsorientierten Sport geeignet
- Nutzungen durch die Einrichtungen auf dem Gelände (Hort, MGH, Jugendclub, Kita)
- Öffnungen für weitere Nutzer

Sanierung Turnhalle

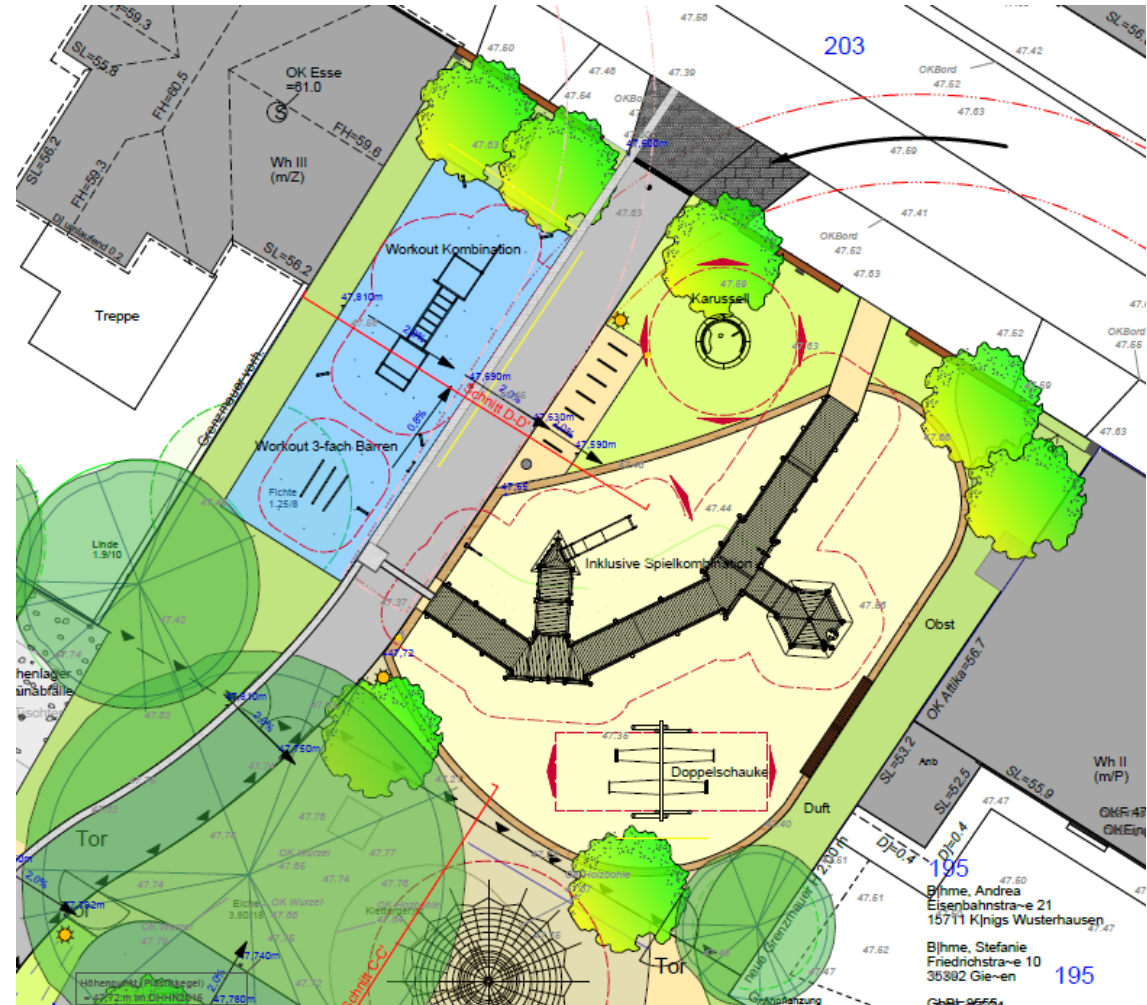


Neugestaltung Außenanlagen



- nutzer- und generationsübergreifende Gestaltung
- Erschließungsachse Grabenstraße - Poststraße
- Entsiegelung und Geländemodellierung zur Regenwasserversickerung
- Erhalt Altbaumbestand
- öffentlicher Bereich an der Grabenstraße (Spielplatz)
- Sanierung der Grundstückseinfriedungen
- Nutzungsbereiche:
 - Inklusionsspielplatz Grabenstraße
 - Außenbereich Hort
 - Garten / Kita Menschenskinder
 - Jugendclub / Mehrgenerationenhaus

Neugestaltung Außenanlagen - Inklusionsspielplatz Grabenstraße



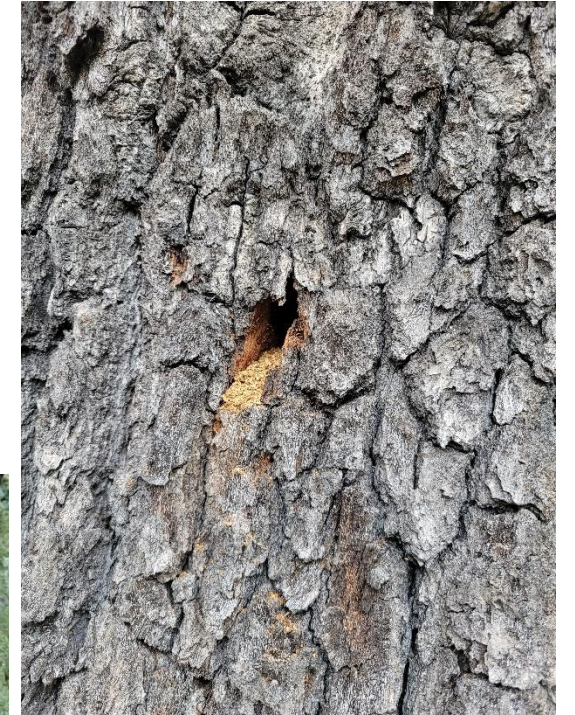
Neugestaltung Außenanlagen - Außenbereich Hort



Eiche auf Hortgelände mit **Heldbock**



<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/-/heldbock-cerambyx-cerdo-linnaeus-1758>



Neugestaltung Außenanlagen – Jugendclub/Mehrgenerationenhaus

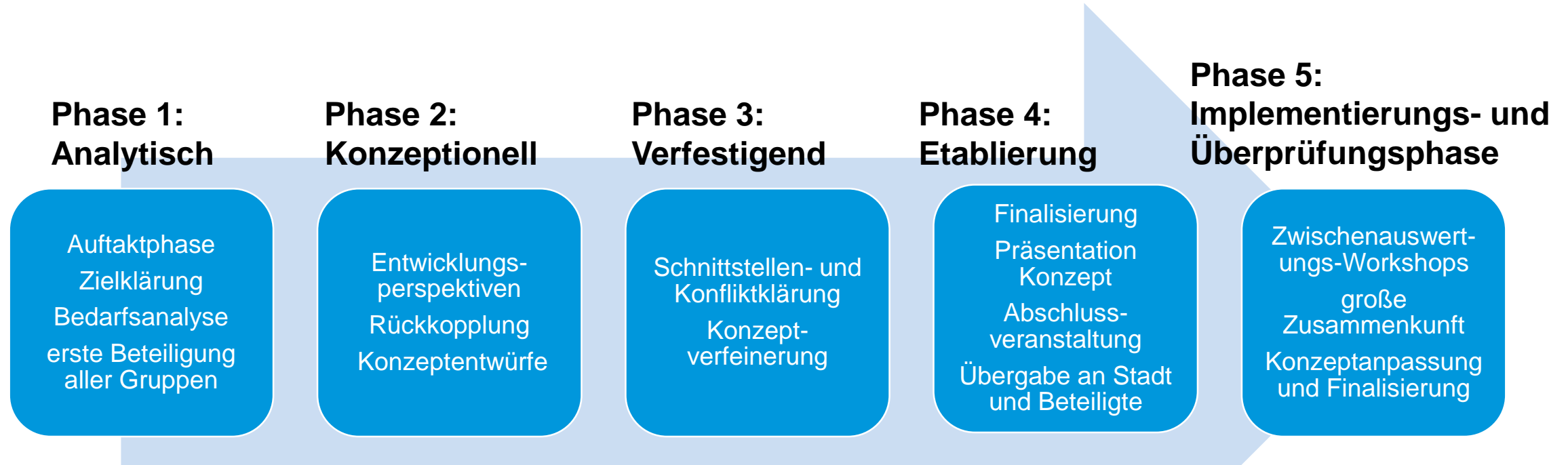


Prozessbegleitung

Nutzungs- und Betriebskonzept

- Organisation und Abstimmung der gemeinsam genutzten Innen- und Außenflächen.
- Identifizierung von Synergien zwischen den Einrichtungen
- Entwicklung gemeinsamer Perspektiven zu Themen wie Gebäudemanagement, Turnhallennutzung, Öffentlichkeitsarbeit und Kooperation
- Klare Verantwortlichkeiten, geregelte Ressourcen und Kommunikationswege, langfristige Etablierung als lebendiger Treffpunkt
- Ergebnis (Produkt):
 - Gesamtkonzept mit Zeitplan
 - Zuständigkeiten
 - Regelungen für Nutzung und Betreiberstruktur

Prozessbegleitung Nutzungs- und Betriebskonzept



Prozessbegleitung Nutzungs- und Betriebskonzept



- Gemeinsame Prozessverantwortung: durch Mehrgenerationenhaus (Diakonie), DRK-Hort, Jugendclub KLAB, Kita „Menschenskinder → diese bilden Kerngruppe
- Stadt Luckenwalde begleitet fachlich und steuert. Büro [stadt.menschen.berlin](#) trägt die Verantwortung für Prozess und Produkt.
- Dialogische Beteiligung: Einbindung von Fachämtern, Mitarbeitenden der Einrichtungen, Stadtgesellschaft und Nachbarschaft

Fotos: Kerngruppensitzung in dem Jugendclub KLAB, 10.07.2025 und Beteiligung der Mitarbeitenden von MGH am 17. November 2025

Prozessbegleitung Nutzungs- und Betriebskonzept

- Bisherige Formate: 5 Kerngruppentreffen, 3 Steuerungsrounden, 5 Interviews, Mitarbeitendenbeteiligung MGH
- geplante Formate
 - 3 Kerngruppentreffen (11/2025-01/2026)
 - Öffentlichkeitsbeteiligung Weihnachtsmarkt am 12. Dezember 2025
 - Steuerungsrunde am 15. Januar 2026
 - Baustelle/Schaustelle-Begehung Q1/2026 für Stadtgesellschaft, Nachbarschaft, Mitarbeitende der Institutionen und Jugendliche



Foto: Arbeit an den Entwicklungsperspektiven, 30.09.2025

Finanzierung

- geschätzte Projektkosten: ca. 5,26 Mio. Euro
 - ca. 3,11 Mio. Euro Sanierung der historischen Turnhalle
 - ca. 2,06 Mio. Euro Neugestaltung der Außenanlage
 - ca. 0,09 Mio. Euro Nutzungs- und Betriebskonzept
- beantragte Fördermittel/Finanzierung:
 - 3,128 Mio. Euro EFRE (Förderungssatz 60 % der förderfähigen Kosten)
 - 1,422 Mio. Euro Kofinanzierung Städtebauförderung (Bund/Land)
 - 0,711 Mio. Euro Eigenanteil
- Eigenanteil: ca. 13,5 % der förderfähigen Kosten

Nächste Schritte

- Abstimmung Planungen mit Nachbarn
- Abstimmung Planungen mit Nutzern
- Vertiefung der Planung
- Zielstellung Einreichung Bauantrag Turnhalle 03/2026

- geplante bauliche Realisierung 2027 bis Mitte 2028
- In 2026 bereits vorgezogen Leitungsbau und Rückbau der Giebelanbauten Turnhalle

Fragen?

