

Bahnhofsquartier Wustermark

Genossenschaftliches Wohnen mit geplanter Einbindung der Johanniter

Mit dem Bahnhofsquartier plant die A&T Planungsgesellschaft mbH & Co. KG und toulouse architekten ein Wohnquartier nach dem StressFreiLeben-Konzept. Es verbindet langfristiges Wohnen, genossenschaftliche Mitbestimmung und praktische Unterstützung im Alltag. Die Johanniter sind als strategischer Partner und künftiger Servicepartner vorgesehen. Für Wustermark soll ein Wohnangebot entstehen, das unterschiedliche Generationen und Lebenssituationen zusammenführt.

Standort	Wustermark · Flurstücke 1322 und 89 der Kirchengemeinde
Projektumfang	137 Wohneinheiten: 129 Wohnungen und 8 Doppelhaushälften mit jeweils ca. 125 m ²
Wohnangebot	Geförderte und freifinanzierte Wohnungen sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche
Trägerschaft	Zu gründende Wohnungsgenossenschaft als künftige Erbbaurechtsnehmerin, Bauherrin und Betreiberin

Das Wohnkonzept

StressFreiLeben richtet sich an Familien, Berufstätige, Alleinlebende und ältere Menschen. Bewohner beteiligen sich an der Genossenschaft und gestalten ihr Wohnumfeld mit. Ein Dauernutzungsvertrag soll die Grundlage für eine langfristige Wohnperspektive bilden. Gemeinschaftliche Angebote ermöglichen Begegnung und Nachbarschaft; zugleich bleibt Raum für Privatsphäre und Rückzug.

Die Zusammenarbeit mit den Johannitern

Die Johanniter-Unfall-Hilfe e. V., Regionalverband Brandenburg-Nordwest, soll frühzeitig in die Entwicklung des Quartiers eingebunden werden. Im Mittelpunkt stehen der Aufbau eines alltagsnahen Grundservice, eine Ansprechstelle für die Bewohner und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Angebote. Eigene Räume im Quartier sind vorgesehen; ihre Nutzung und Größe werden gemeinsam abgestimmt.

Darüber hinaus sieht das Beteiligungsmodell einen Einstieg der Johanniter als Gründungspartner vor. Die Hausverwaltung soll über eine Johanniter-Gesellschaft erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung dieser Beiträge und Aufgaben ist Gegenstand der laufenden Abstimmung.

Grundservice für alle Generationen

Der geplante Grundservice soll alltägliche Aufgaben erleichtern. Dazu gehören Wäsche- und Reinigungsleistungen sowie Einkaufs- und Apothekenservice. Eine Ansprechstelle soll Wünsche aufnehmen und die Unterstützung koordinieren. Familien und Berufstätige gewinnen dadurch Zeit; ältere Bewohner können bei der Organisation ihres Alltags entlastet werden.

Bei weitergehendem Unterstützungsbedarf sollen ergänzende Betreuungsangebote, insbesondere für ältere Menschen im Sinne des betreuten Wohnens, individuell abgestimmt werden. Der genaue Umfang des Grundservice, seine Vergütung und mögliche Zusatzentgelte werden mit den Johannitern festgelegt.

Aufgaben der Projektpartner

A&T Planungsgesellschaft mbH & Co. KG	Projektinitiierung, Projektentwicklung und Moderation der Genossenschaft; Architekturvertrag und Abrechnung der Architekturleistungen gegenüber der Genossenschaft.
toulouse architekten	Fachlicher Architekturpartner für Planung und architektonische Ausarbeitung.
Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.	Vorgesehener Gründungs- und Servicepartner; Mitwirkung bei Anschub und Sicherheiten. Hausverwaltung über eine Johanniter-Gesellschaft vorgesehen.
Projektgenossenschaft	Künftige Projektträgerin und Vertragspartnerin der Gemeinde, der Grundstückseigentümerin sowie der Finanzierungs- und Baupartner.

Beitrag für die Gemeinde Wustermark

Das Quartier soll das örtliche Wohnangebot um geförderte und freifinanzierte Wohnungen erweitern und Menschen in verschiedenen Lebensphasen eine langfristige Perspektive bieten. Die Verbindung von Wohnen und alltagsnahen Dienstleistungen kann selbstständiges Leben unterstützen. Gemeinschaftsbereiche und Mitgestaltung schaffen Möglichkeiten für eine aktive Nachbarschaft.

Für die Gemeinde ist eine klare Trägerstruktur vorgesehen: Die Genossenschaft soll den städtebaulichen Vertrag schließen, die projektbezogenen Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen und die vereinbarten Erschließungsleistungen beauftragen beziehungsweise finanzieren. Leistungsumfang und Kostenanteile werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Projektstand und nächste Schritte

Die Leistungsphasen 1 bis 3 der Architekturplanung sind erbracht. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wird vorbereitet. Die Genossenschaftsgründung wird mit dem Genoverband vorbereitet; Ziel ist Anfang November 2026. Der Erbbaurechtsvertragsentwurf ist final abgestimmt, die Unterzeichnung steht aus. Gespräche zur Kalkulation mit GLS Bank und ILB wurden geführt.

Als Nächstes stehen die Konkretisierung der Johanniter-Beteiligung, die Gründung und der Erbbaurechtsvertrag sowie die Abstimmung von Bauleitplanung und Erschließung an. Die Finanzierung soll Genossenschaftskapital mit Förder- und Bankmitteln verbinden. Die weitere Mitgliedergewinnung ist ab 2027 vorgesehen. Baurecht Ende 2027 und Baubeginn Anfang 2028 sind Planungsziele, abhängig von Verfahren, Genehmigungen und Finanzierung.

Bearbeitungsstand 05.10.2026 · Projektgrundlagen: Gemeindepräsentation vom 30.09.2026 und Eckpunktepapier vom 11.09.2026. Vorgesehene Partnerbeiträge, Leistungen und Finanzierung stehen unter dem Vorbehalt der erforderlichen Abstimmungen, Beschlüsse und Verträge.