

Christian Kielczynski

# Da kann man nicht meckern: Vieles ist besser, als man denkt

## Drei Jahrzehnte Stadtentwicklung in der Stadt Oranienburg

**Der Liedermacher und Kabarettist Rainald Grebe, geborener Kölner, hat kürzlich in der lokalen Presse erklärt, er will nicht in den Westen zurück. Vieles verbindet ihn mit Brandenburg. Brandenburg liegt in dem Teil Deutschlands, der als „der Osten“ bezeichnet wird und vor mehr als dreißig Jahren die DDR war. Seitdem hat sich vieles getan. Während allerdings negative Ereignisse und Entwicklungen im Osten schnell den Weg in die Schlagzeilen finden, wird dem Positiven seltener Aufmerksamkeit geschenkt. Es gibt dennoch Entwicklungen, die offensichtlich nicht nur Rainald Grebe dazu bewegen, dem Osten auch Gutes abzugewinnen. Dass dem so ist, soll dieser Beitrag über die im Osten gelegene Mittelstadt Oranienburg vermitteln.**

Die Stadt Oranienburg liegt in Brandenburg, im nördlichen engeren Verflechtungsraum der Metropole Berlin und im Osten. Die Entwicklung der Stadt in den letzten dreißig Jahren lässt, jenseits der rein geografischen Betrachtung, die Annahme zu, dass Osten nicht gleich Osten ist. Es bedarf einer differenzierten Betrachtung. Bundesländer, wie Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Bayern oder Schleswig-Holstein, lassen sich auch nicht in einen direkten Vergleich stellen, egal, ob im Osten oder Westen gelegen. Auch die Brandenburger Städte haben unterschiedlichste Eigenarten, die einen direkten Vergleich nicht zulassen. Der Osten ist vielfältig. Der nachfolgende Bericht aus Oranienburg kann zeigen, dass es auch im Osten Orte gibt, an denen sich viel Neues ereignet hat. Der Slogan, den sich die Stadt Oranienburg gegeben hat, spricht für diese Vielfalt im Land Brandenburg und im Osten: „Oranienburg ist anders“.

Dem Brandenburger wird nachgesagt, dass ihm das Loben schwerfällt. Nach mehr als dreißig Jahren Erfahrung in der Stadtentwicklung in Brandenburg lässt sich dieses Vorurteil jedenfalls nicht eindeutig widerlegen. „Da kann man nicht meckern“ ist schon eine nahezu überschwängliche Bestätigung einer gewissen Zufriedenheit. Die Oranienburger und Oranienburgerinnen sind hier wohl keine Ausnahmen. Es wird viel kritisiert, sei es, weil die Rasenflächen in den öffentlichen Grünanlagen nicht gemäht werden, die Straßen im Stadtgebiet teilweise noch unbefestigt sind oder die Ampeln den Verkehrsfluss bremsen. Es dürfte daher aber auch einmal angezeigt sein, über positive Stadtentwicklungsprojekte zu berichten, denn Oranienburg braucht einen Vergleich nicht zu scheuen.

### Kein leichter Start – viel Altes in Oranienburg

Die Startbedingungen für die Entwicklung der Stadt Oranienburg nach dem Mauerfall gaben wenig Anlass zu Optimismus. Die Stadt gehörte zu den im Zweiten Weltkrieg am

meisten zerstörten Städten in Deutschland. Vieles von dem, was die Bombardierungen überstanden hatte, konnte langfristig nicht erhalten bleiben. In den nachfolgenden Jahren wurden viele Gebäude beseitigt, sei es, weil der Erhalt nicht mehr möglich war, oder, um sozialistischen Vorstellungen von Städtebau Platz zu machen. So wurden die letzten noch erhaltenen Gebäude der ehemaligen barocken Altstadt vor dem Schloss Oranienburg in den sechziger und siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts nahezu vollständig beseitigt.



Abb. 1: Die Oranienburger Altstadt, ca. 1980 (Foto: Sammlung H.-J. Laesicke)

Nicht gänzlich übersehen werden sollte jedoch die mit der vor der Wende im industriellen Wohnungsbau errichteten Wohnungen verbundene Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Ohne dieses Potenzial wären die Startbedingungen Oranienburgs 1990 wohl noch wesentlich ungünstiger gewesen, denn der knappe Wohnraum war einer der größten Herausforderungen nach der Wende. Auch industrielle Vornutzungen der Vergangenheit bis hin zum Ende der DDR haben den Start in die neue Zeit erschwert. Altlasten und radioaktive Verunreinigungen, eine immer noch gro-



ße Menge von Kampfmitteln im Boden, darunter viele weiterhin gefährliche Bombenblindgänger, stellen auch aktuell eine Herausforderung für die Stadtentwicklung dar.

Heute fällt es schwer, sich an diese Zeit zu erinnern. Kaum jemand behauptet noch, dass früher alles besser war, unbestritten war es aber anders. Die Stadt Oranienburg kann inzwischen auf eine mehr als dreißig Jahre andauernde Entwicklung zurücksehen, die in der Bilanz, trotz einiger Tiefen, insgesamt positiv zu bewerten ist und die Stadt nicht nur verändert, sondern zu einem attraktiven Ort gemacht hat.

## Oranienburg – der Weg zur lebenswerten Stadt

Oranienburg liegt im berlinnahen Umland, dem umgangssprachlich sogenannten Speckgürtel. Die Stadt mit derzeit fast 49.000 Einwohnern ist hervorragend mit Berlin verknüpft, sei es über das Straßennetz, mehrere Regionalbahnlinien oder mit der Berliner S-Bahn. Manch Berliner Stadtbezirk verfügt über eine weniger gute Lagegunst.



Abb. 2: Oranienburg, Lage im Raum (Quelle: complan Kommunalberatung GmbH, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+ für die Stadt Oranienburg)

Bereits kurz nach der Wiedervereinigung setzte in der Metropolregion Berlin-Brandenburg ein deutlich spürbares Wachstum ein. Im Berliner Umland, insbesondere im Gebiet des ehemals durch die Mauer von Berlin getrennten westlichen Teils, bestand erheblicher Nachholbedarf in vielen Bereichen. Es fehlte an Wohnraum, an Gewerbeflächen, die Städte wiesen erheblichen städtebaulichen Sanierungsbedarf auf. Dennoch drängte es viele Berliner in das Umland, zumal sich mit der Wiedervereinigung auch die Möglichkeiten des Bauens und der Schaffung privaten Wohneigentums erheblich verbessert bzw. erstmalig ergeben haben. Auch in Oranienburg hat die Nachfrage nach Wohnraum zugenommen. Einerseits wurde das Wohnen in der „Platte“ nicht mehr als erstrebenswert angesehen, andererseits

wanderten zunehmend Berliner Haushalte in das Umland ab. Insbesondere der Zuzug aus Berlin stellt die Stadt auch gegenwärtig vor große Herausforderungen.

Für die Entwicklung in der Metropolregion Berlin-Brandenburg vermutlich nicht ganz typisch war die Entwicklung in Oranienburg anfangs recht verhalten. Sie hat sich überwiegend in der vermehrten Errichtung von Einfamilienhäusern in den reichlich vorhandenen Baulücken bemerkbar gemacht. Andere Städte und Gemeinden im Umland wurden offenbar bevorzugt, zumal die Stadt Anfang der neunziger Jahre auch wenig einladend wirkte. An der Entwicklung der Einwohnerzahlen lässt sich diese vorerst wenig spektakuläre Entwicklung Oranienburgs deutlich ablesen. Dabei ist es nicht geblieben. Die Einwohnerzahl in Oranienburg ist im Zeitraum von 2011 bis 2020 um rund 9 Prozent auf etwa 46.350 Einwohner angestiegen. Dieser Anstieg beruht vor allem auf Wanderungsgewinnen, auch wenn sich die Zahl der Geburten in Oranienburg um ca. 20 Prozent erhöht hat. Die positive Entwicklung der Geburtenzahlen reicht jedoch nicht aus, um die Sterbezahlen zu kompensieren. Ein besonders starker Anstieg in den Jahren 2014 und 2015 ist auf den Zuzug von Schutzsuchenden zurückzuführen, der insgesamt deutliche Aufwärtstrend seit ca. 2013 ist jedoch unverkennbar.

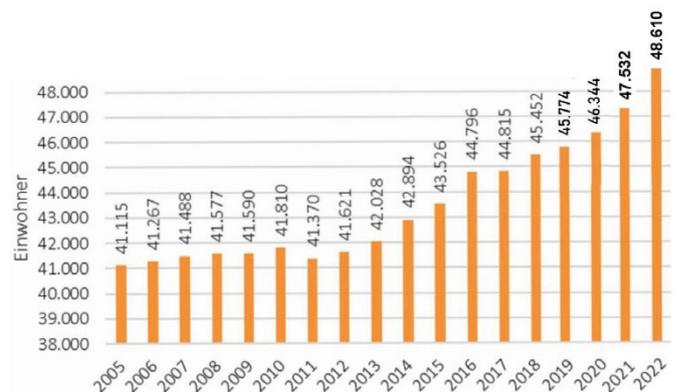


Abb. 3: Einwohnerentwicklung in Oranienburg 2005 bis 2022 (Datengrundlage: Stadt Oranienburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Die letzte Bevölkerungsprognose der Stadt Oranienburg lässt eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerungszahl erwarten. Die Stadt soll demnach bis 2040 weiterhin ein stetiges Bevölkerungswachstum erfahren. Bereits im Jahr 2030 werden unter aktuell getroffenen Annahmen rund 50.000 Personen in Oranienburg leben. Die derzeitigen Bevölkerungszahlen lassen erwarten, dass diese Prognose sogar noch übertroffen werden könnte. Es spricht folglich einiges dafür, dass die Stadt Oranienburg ein attraktiver Wohnstandort im Berliner Umland geworden ist.

## Wohnen in Oranienburg

Die Auswirkungen dieser Entwicklung sind deutlich spürbar. Insbesondere die Entwicklung des Geschosswohnbaus, in dem in den letzten Jahren ca. 40 Prozent der Woh-



nungen entstanden sind, hat das Stadtbild an vielen Stellen, vor allem jedoch in der Innenstadt, verändert. Insgesamt wurden zwischen 2018 und 2022 in den unterschiedlichen Segmenten mehr als 1100 Wohnungen fertiggestellt



Abb. 4: Frei finanziert Wohnbau in der Innenstadt (Foto: Kielczynski)



Abb. 5: Aktuelles gefördertes Wohnbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WOBA) in der „Weißen Stadt“ (Foto: Kielczynski)

## Moderne soziale Infrastruktur

Die dynamische Entwicklung des Wohnungsbaus geht einher mit einem zunehmenden Bedarf an sozialer Infrastruktur, was eine intensive Bautätigkeit auch in diesem Bereich bedingt. Die erfreuliche Zunahme der Zahl junger Menschen und Familien mit Kindern in der Stadt ist zwar mit „Wachstumsschmerzen“ verbunden, zeichnet aber auch ein deutliches Bild der positiven Entwicklung in der Stadt ab und lässt Rückschlüsse auf deren Attraktivität zu. Erfreulich ist dabei auch der Zuzug von dringend gesuchten Fachkräften. Notwendig wurden unter anderem der Neubau einer neuen Grundschule einschließlich Hort, die Erweiterung bestehender Grundschulstandorte, die Errichtung mehrerer Kindertagesstätten auch in den Ortsteilen der Stadt.

Die Stadt Oranienburg konnte dabei auf die Unterstützung aus der Städtebauförderung von Bund und Land sowie der

Europäischen Union (EFRE und ESF) zurückgreifen, was bei den nicht unerheblichen Investitionen eine spürbare Entlastung des städtischen Haushalts mit sich brachte. So konnte erst kürzlich eine im innovativen Holzbau errichtete Kindertagesstätte eröffnet werden. Das Vorhaben wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau – Aufwertung“ anteilig aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund und Land finanziert.



Abb. 6: Neubau Kita „Holzwürmchen“ (Foto: Kielczynski)

Die Stadt Oranienburg verfügt damit im gesamten Stadtgebiet, auch in den Ortsteilen, über moderne und hochwertige Einrichtungen für die Betreuung und Bildung von Kindern.



Abb. 7: Erweiterungsbau der Grundschule Lehnitz, hier kurz vor der Fertigstellung (Foto: Kielczynski)

## Die Wirtschaft und eine Erfolgsgeschichte

Auch die Entwicklung der Wirtschaft hinterlässt einen insgesamt positiven Eindruck. Jüngst wurde in der „Märkischen Allgemeinen“ über einen neuen Beschäftigungsrekord in Brandenburg berichtet. So viele Beschäftigte soll es zuvor noch nicht gegeben haben. Das Wachstum, das auch durch die Zuwanderung begünstigt wird, führt sogar dazu, dass in einigen Brandenburger Landkreisen das Verhältnis von Stellen und Bewerbern aus dem Gleichgewicht geraten



könnte. Hier dürfte Oranienburg als einer der wirtschafts-  
starken Standorte in Brandenburg erheblich von der Lage  
nahe der Hauptstadt profitieren. Dank der hervorragenden  
Infrastruktur bietet Berlin der Stadt ein großes Fachkräfte-  
potenzial.

Oranienburg hat sich als wichtiger Wirtschafts- und Verwal-  
tungsstandort im nördlichen Berliner Umland profiliert. Mit  
führenden Unternehmen in den Clustern Kunststoff/Chemie,  
Life Science/Pharmazie, Verkehr/Mobilität/Logistik  
sowie Metall ist die Stadt ein wichtiger Motor der erfolgrei-  
chen Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Oberhavel. Neben  
den Branchenschwerpunkten Pharmazeutika, selbst-  
klebende Spezialerzeugnisse und Kunststoffprodukte sowie  
Logistik gibt es in Oranienburg einen breiten Branchenmix  
von über 1700 kleinen und mittleren Betrieben. Zu den be-  
deutenden Arbeitgebern können zum Beispiel die ORAFOL  
Europe GmbH, die TAKEDA GmbH (Betriebsstätte Oranien-  
burg), die REWE Group (Logistikzentrum Oranienburg), die  
Plastimat Oranienburg GmbH, die Deutsche Zählergesell-  
schaft Oranienburg mbH und viele mehr gezählt werden. Ei-  
nige dieser Unternehmen sind weltweit tätig. Insbesondere  
die Entwicklung der ORAFOL-Gruppe mit ihrem globalen  
Hauptsitz der ORAFOL Europe GmbH kann exemplarisch  
als eine Oranienburger Erfolgsgeschichte angesehen wer-  
den. ORAFOL ist heute ein weltweit aktives Familienunter-  
nehmen.



Abb. 8: Verwaltungsgebäude der Konzernzentrale der ORAFOL Europe GmbH in Oranienburg (Foto: Kielczynski)

Die Wurzeln des heutigen Unternehmens liegen 1808 in  
der damals im preußischen Berlin gegründeten „Wibelitz-  
Farbenwerkstatt“. Bereits 1919 verlegte das Unternehmen  
seinen Sitz in die Oranienburger Innenstadt. 1957 wurde  
das Unternehmen teilverstaatlicht und in Hanalin KG um-  
benannt, 1972 erfolgte die vollständige Verstaatlichung als  
„VEB Spezialfarben Oranienburg“. Bereits zu diesem Zeit-  
punkt stellte das Unternehmen selbstklebende Reflexfolien  
für Verkehrsschilder her. Nach der 1991 erfolgten Privati-

sierung durch die Treuhandanstalt wurde 1995 der alte und  
zu klein gewordene Standort in der Innenstadt aufgegeben.  
Es entstand der heutige moderne Firmensitz an der Orafol-  
straße im Gewerbepark Nord. Seit der Inbetriebnahme des  
ersten Produktionsgebäudes wird der heutige Stammsitz  
des Unternehmens stetig erweitert. 2016 beschäftigte das  
Unternehmen bereits ca. 800 Mitarbeiter, deren Zahl sich  
bis 2018 auf ca. 1000 erhöhte. Aktuell beschäftigt das  
Unternehmen weltweit etwa 2600 Menschen, wovon allein  
am Stammsitz in Oranienburg mehr als 1200 tätig sind. Im  
Januar 2022 kündigte Orafol an, 150 Millionen Euro in die  
Erweiterung des Stammsitzes in Oranienburg zu investie-  
ren. Bis 2024 sollen zwei derzeit im Bau befindliche Pro-  
duktionshallen mit je 15.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt werden.

Die Prognose der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung  
ist positiv. Die Betrachtung der durchschnittlichen Beschäf-  
tigtenentwicklung der vergangenen Jahre von 2009 bis 2019  
sowie die Trendfortschreibung bis ins Jahr 2035 ergibt, ins-  
besondere in den Betriebsgruppen Baugewerbe sowie Lo-  
gistik und Lagerei, einen deutlich positiven Beschäftigten-  
zuwachs.



Abb. 9: Stadtbibliothek und Tourist-Information am Schlossplatz (Foto: Kielczynski)

## Freizeit und Kultur

Nicht nur Wohnen und Arbeiten zeichnen eine Stadt aus,  
auch attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung gehö-  
ren zum Leben – die Stadt Oranienburg bietet hier einiges.  
Mit der Durchführung der 4. Brandenburger Landesgartenschau  
2009 im Oranienburger Schlosspark konnte die Stadt nicht  
nur 580.000 Gäste aus Nah und Fern begeistern. Die  
Landesgartenschau hat auch die städtebauliche Entwick-  
lung der Innenstadt maßgeblich beschleunigt und einen  
unerwartet starken Marketingeffekt mit sich gebracht. Die  
LAGA hat zur Besinnung auf die städtebauliche Mitte der  
Stadt beigetragen. In ihrem Kontext wurden nicht nur sämt-  
liche Erschließungsanlagen der ehemaligen barocken Alt-  
stadt wiederhergestellt, auch der durch die EU im Rahmen



der nachhaltigen Stadtentwicklung geförderte Neubau der Stadtbibliothek am Schlossplatz ist ein wichtiger Baustein zum Wiederaufbau der barocken Altstadt Oranienburgs.

Heute ist der Schlosspark ein gern besuchter Ort, in dem auch vielerlei kulturelle Veranstaltung stattfinden, die nicht nur von Oranienburgern gern besucht werden.

Mit der „TURM ErlebnisCity“ verfügt die Stadt über ein Erlebnis- und Sportbad mit einer Vielzahl weiterer Freizeit- und Sportangebote.



Abb. 10: Die TURM ErlebnisCity (Foto: Kielczynski)

Auch private Initiative bereichert das kulturelle Leben in Oranienburg. Mit dem Oranienwerk im ehemaligen Kaltwalzwerk Oranienburg entstand 2012 ein inzwischen über die Grenzen der Stadt hinaus bekannter Kultur- und Kreativstandort. Nicht nur verschiedene kulturelle Veranstaltungen werden angeboten, es stehen auch Räume für eigene Veranstaltungen oder Seminare sowie Ateliers und Büroräume zur Verfügung.

## Fazit: Nicht nur viel Neues in Oranienburg, auch der Wohlstand steigt

Als wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in der Stadt kann die Kaufkraft pro Haushalt herangezogen werden. In Oranienburg ist die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte seit 2016 stärker gestiegen als in den untersuchten Referenzgebieten

Insbesondere von 2019 auf 2020 hat die Kaufkraft in Oranienburg um 7 Prozent zugelegt, während die Kaufkraft in den Referenzgebieten um nur 1 Prozent stieg oder sogar leicht abnahm. 2019 liegt sie erstmals über dem Bundesdurchschnitt und deutlich über der Haushaltskaufkraft der benachbarten Metropole Berlin. Ein ähnliches Bild zeigt auch ein Vergleich der Einkommensverteilung der Haushalte. In Berlin ist 2019 der Anteil der Haushalte, die über eine sehr geringe monatliche Kaufkraft von unter 1.100 Euro verfügen, fast doppelt so hoch wie in Oranienburg. In Oranienburg hingegen liegt

der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen von 2.600 Euro bis unter 4.000 Euro im Monat mit rund 28 % deutlich über dem Berliner Wert von 18 Prozent. Diese Einkommensverteilung spiegelt damit auch die Abwanderung einkommensstärkerer Haushalte aus Berlin in das Umland wider.



Abb. 11: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich (Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt, Datenquelle: GfK)

## Viel Neues durch viele Akteure

Dass die Entwicklung Oranienburgs maßgeblich von der günstigen Lage der Stadt profitiert, ist sicher nicht in Abrede zu stellen. Die Stadt wäre aber nicht das, was sie heute ist, wenn nicht auch Akteure vor Ort aktiv an der Entwicklung beteiligt gewesen wären. Kommunalpolitik, Stadtverwaltung, Unternehmen, zivilgesellschaftliche Akteure – sie und andere haben sich nicht entmutigen lassen und mit ihrem Engagement dazu beigetragen, dass die Stadt Oranienburg „Im Osten viel Neues“ geschaffen hat.



**Christian Kielczynski**

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung,  
Leiter des Stadtplanungsamts der Stadt  
Oranienburg

### Quellen:

Oranienburger Generalanzeiger, Seite 1 vom 14.07.2023.

Märkische Allgemeine, Seite 7 vom 02.09.2023.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Oranienburg.

LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung – Liepe+Wiemken Dipl.-Ingenieure: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept Oranienburg.

complan Kommunalberatung GmbH, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+ (INSEK) für die Stadt Oranienburg.

ORAFOL Europe GmbH, <https://www.orafol.com/de/europe/ueber-uns/ueber-orafol>.

Stadt Oranienburg, <https://oranienburg.de/>.