



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



Standort

Ritterstraße 57
21335 Lüneburg

Wohnform

34 Mietwohnungen

Art

Neubau

Baujahr

2015

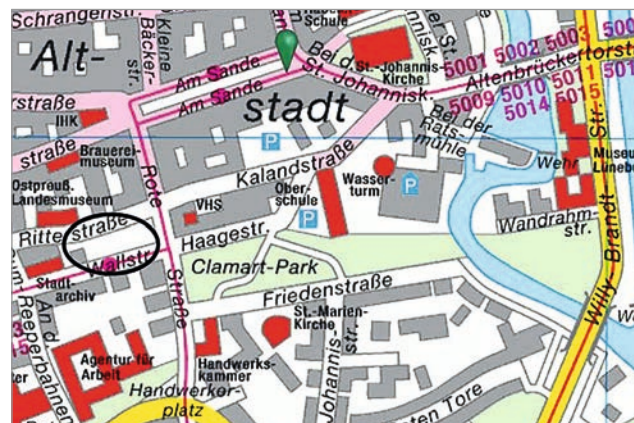
Qualitätssiegel

Prädikat „hohe Qualität“

Über das Objekt

Auf dem Grundstück Wallstraße stand von 1868 bis 2012 die katholische Grundschule St. Ursula; anfangs als Anbau an die St. Marien-Kirche auf dem Grundstück Wallstraße 2. Die Schule wurde in den 150 Jahren auf diesem Standort mehrfach erweitert und erhielt einen Ostflügel an der Roten Straße. Möglicherweise hatte die Schule eine ähnliche Kubatur wie der heute dort befindliche Neubau.

Nach dem Wegzug der Schule auf einen anderen Standort wurde auf dem städtischen Grundstück durch die Lüneburger Wohnungsbau GmbH zwischen Frühjahr 2014 und Dezember 2015 innerhalb von 18 Monaten eine Wohnanlage mit 34 WE errichtet (EnEV 2014 mit einer Energieeffizienzklasse von KfW-70). Ziel waren geförderte Sozialwohnungen vorrangig für ältere Menschen über 60 Jahre mit geringem oder mittlerem Einkommen und für Menschen mit Behinderung oder einer Pflegestufe.



Das neu errichtete Wohnanlage Ursula Haus befindet sich in sehr zentraler Lage in der Innenstadt von Lüneburg. Das massive Klinkergebäude wurde in U-Form entlang der

Wallstraße errichtet, wird aber hauptsächlich über die dahinter liegende Nebenstraße (Adresse: Ritterstraße 57) erschlossen. Das Haus hat einen fast durchsichtigen Doppelseingang mit dem im Hof liegenden Haupteingang Ritterstraße und dem Nebeneingang an der Wallstraße.

Das Ursula Haus ist barrierefrei erbaut, verfügt über einen großzügig bemessenen, auch für Krankentransporte geeigneten Fahrstuhl und elektrische Hauseingangstüröffner für die rollstuhlgerechten Wohnungen im Erdgeschoss. Dadurch sind auch die Obergeschosse mit Rollstühlen, Rollatoren etc. gut erreichbar. Auffällig sind die überaus großen und durch Verglasung gut einsichtigen Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes (Flure) sowie in den Laubengängen. Diese Flächen verleihen auch Besuchern ein Sicherheitsgefühl, da Begegnungen auf den Fluren mit einem gewissen räumlichen Abstand erfolgen können.

Das Ursula Haus ist voll unterkellert; hier befinden sich je ein gesicherter Kellerraum pro Wohnung und die Heizungszentrale. Die Kellergänge verfügen über in kurzem Abstand versetzt angeordnete Lichtschalter, so dass man auch aus den privaten Kellen heraus jederzeit die Beleuchtung des Ganges betätigen kann. Kernstück des Kellergeschosses ist die Tiefgarage mit 35 an die Bewohner oder Dritte vermietbare Stellplätze sowie einige kostenlos zu nutzende Fahrradstellplätze. Die Tiefgarage ist für die Bewohner über das Treppenhaus und für sonstige Stellplatzmieter über einen separaten Eingang zugänglich.

Vor dem Haus sind sich in der Ritterstraße auf dem Grundstück noch einige ebenerdige Stellplätze. Auf dem zur Lüneburger Wohnungsbau gehörenden westlichen Nachbargrundstück befinden sich zwei Stellplätze für Carsharing. Der technische Standard des Neubaus (Fenster, Türen, Beleuchtung, Abgrenzung nach außen, Gemeinschaftszonen im Innern etc.) ist von ausgezeichneter Qualität.



Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und bautechnische Ausstattung

Aufgrund der zentralen Lage in der Altstadt sind alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und weitere Erfordernisse wie Restaurants oder Einrichtungen der Gesundheitsversorgung in der näheren Umgebung fußläufig zu erreichen; die Anbindung an die weitere Umgebung erfolgt über eine Buslinie mit einer Haltestelle in der Wallstraße unmittelbar vor dem Nebeneingang.

Entlang der stark befahrenen Wallstraße besteht nur ein schmaler Streifen Abstandsgrün mit noch recht junger Bepflanzung; die Büsche sollen auf eine Höhe von maximal 80 cm begrenzt werden, um den Vorgarten dauerhaft gut einsehbar zu halten. Die Balkone und Loggien sind in die Kubatur eingezogen. Nutzbare Vorgärten sind an dieser Außenseite nicht angelegt und auch nicht vorgesehen.

Das Gebäude setzt sich durch seine zur Ritter-Straße geöffnete U-Form deutlich von der Wallstraße und der Roten Straße ab und bietet möglichen Gefährdungen kaum Angriffsfläche.

Das Gebäude öffnet sich ausschließlich zum Innenhof. Von hier aus ist der gut beleuchtete Eingang Ritterstraße 57 über Rampen erreichbar. Der Innenhof bietet den Bewohnern einen geschützten, nach Norden ausgerichteten Aufenthaltsraum. Vier Holzbänke und vier erhöhte Pflanzkübel mit Küchenkräutern gehören zur Ausstattung des Innenhofs. Vier stabile Fahrradbügel und ein abgetrennter Standplatz für die vier Müllcontainer sind im Blickfeld der Laubengänge vorhanden. Die Enden der Laubengänge hinter der letzten Wohnungstür werden beiderseits als privatisierter Freiraum genutzt. Entlang der sonstigen Laubengänge ist aufgrund der Breite eine intensivere Nutzung etwa durch Bänke vorstellbar. Auch die überaus breiten und beheizten Flure im Dachgeschoss machen einen genutzten und damit auch bewachten Eindruck.

Schutz durch Management: Engagement aufgrund Eigentum, Vermietung, Verwaltung

Die Wohnanlage wurde bei Erstbezug nach internen Regeln (vor allem Senioren mit B-Schein) vermietet, dabei auch an einige Mieterinnen und Mieter aus anderen Objekten der Lüneburger Wohnungsbau. Die meisten Mieterinnen und Mieter sind allerdings zugezogen, dabei teils auch aus der Umgebung von Lüneburg. Bei Neuvermietungen achtet der Vermieter darauf, dass die Hinzuziehenden im Alter und auch ansonsten in den Bestand des Hauses passen.

Für mieterschaftliches Engagement stellt die Lüneburger Wohnungsbau den Gemeinschaftsraum bereit. Sie lässt den Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, den gebotenen halböffentlichen Raum frei zu nutzen. Die Wohnanlage wird durch die eigene Hausverwaltung gepflegt.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Zur Förderung der Nachbarschaft steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein mit einer Küche voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum mit einem Wintergarten zum Vorgarten in der Roten Straße zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum wird von einem Mieter ehrenamtlich und selbständig verwaltet; die Mieterinnen und Mieter können den Raum kostenlos und ohne Abstimmung mit der Wohnungsgesellschaft für Familienfeiern oder zu anderen Zwecken wie Fernsehen frei nutzen. Einmal im Monat treffen sich die Bewohnerinnen und Bewohner dort zu einem jour fixe. Seitens der Lüneburger Wohnungsbau wurde hier kurz nach Einzug ein Mietertreff durchgeführt.