



Sicherheitspartnerschaft  
im Städtebau  
in Niedersachsen  
Impulse für Lebensqualität



**Standort**

Auf der Höhe 52 a–c,  
21339 Lüneburg

**Wohnform**

52 Mietwohnungen

**Art**

Neubau

**Baujahr**

2018

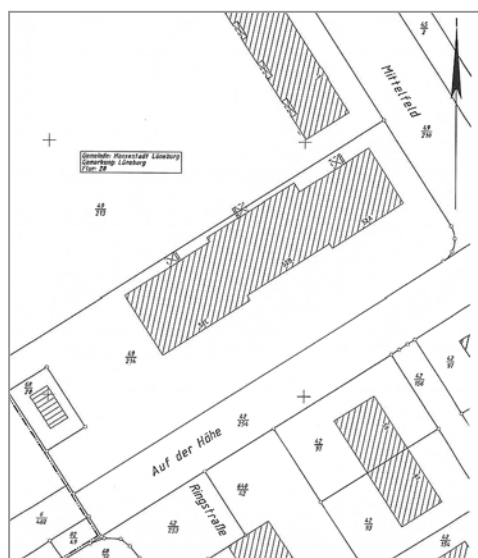
**Qualitätssiegel**

Prädikat  
„hohe Qualität“

Über das Objekt

Das im Jahr 2018 mit einem Wohnblock aus drei Wohnhäusern mit insgesamt 52 Wohneinheiten neu bebaute Grundstück Auf der Höhe 52 a–c schließt sich unmittelbar an drei größere Wohnhöfe aus den 1960er Jahren an. Südöstlich der Anlage befinden sich umfangreiche Bestände aus den 1930er Jahren, die, wie diese Wohnanlage auch, ebenfalls meist im Besitz der LüWoBau GmbH sind. Ziel des neu errichteten Wohngebäudes war die Errichtung geförderter Wohnungen für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen. Dabei sind acht Wohneinheiten im Erdgeschoss rollstuhlgerecht hergestellt. Die Eingangstüren wurden mit Spione auf zwei unterschiedlichen Höhen versehen, so dass auch die Rollstuhlfahrenden durchblicken können. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben kompakte Terrassen, die der Größe der Balkone in den Obergeschossen entsprechen.

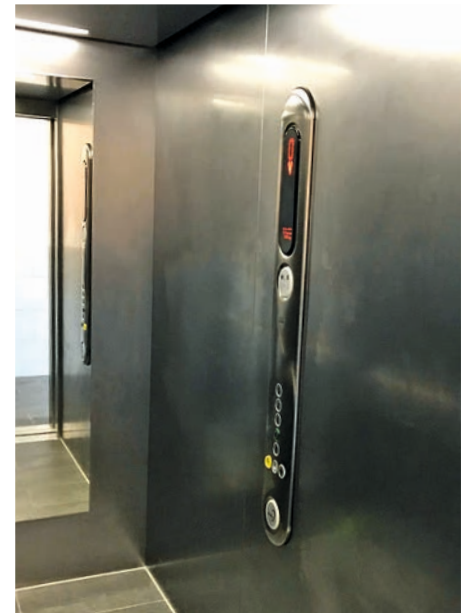
Alle Wohnungen verfügen über mieter-eigene Einbauküchen in dem als Wohnküche konzipierten Wohnraum. Das Wohngebäude ist voll unterkellert; hier befinden sich je Wohneinheit ein verschließbarer Kellerraum, die Heizungs-zentrale und ein Fahrradkeller pro Haus. Der bis in das Dachgeschoss reichende Fahrstuhl ist ausreichend groß für den Transport von Fahrrädern (zum Fahrradkeller), größere Lasten etwa beim Umzug oder sonstigen Nutzungen.



Landespräventionsrat  
Niedersachsen



Niedersächsisches  
Justizministerium



Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Eine Kindertagesstätte und eine Schule sind in erreichbarer Nähe und durchweg sozial kontrolliert. Durch die neu errichtete Wohnanlage entlang der Straße Auf der Höhe bildet sich nun ein Gebäudeensemble, durch den ein begrünter Innenhof entsteht. Damit ändert sich der Charakter der gesamten Anlage und ein halböffentlicher Außenbereich für die Bewohner\*innen entsteht.

Entlang der wenig befahrenen Straße „Auf der Höhe/Mittelfeld“ besteht ein Übergang vom öffentlichen Bürgersteig zur Hauskante; ein schmaler Streifen Abstandsgrün mit noch recht junger Bepflanzung. Ansonsten dominiert die Parkfläche mit hellem Betonpflaster. Je drei stabile Fahrradbügel sind im Blickfeld vorhanden.

### Schutz durch Management: Engagement aufgrund von Eigentum, Vermietung, Verwaltung

Die Wohnanlage wurde bei Erstbezug nach internen Regeln der LüWoBau an Mieter\*innen mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Bei Neuvermietungen achtet die LüWoBau darauf, dass die Hinzuziehenden von der Altersstruktur und auch ansonsten in den Bestand des Hauses passen.

Die LüWoBau bietet mit dem Projekt „Die LüWoBau summt“ den Mieter\*innen Patenschaften für insektenfreundliche Blühstreifen an. Für Bewohner-Treffen können die Mieter\*innen bei Bedarf einen Sitzungsraum in der nahen gelegenen Geschäftsstelle nutzen und weitere Begegnungsmöglichkeiten gibt es in der nahegelegenen Ernst-Braune-Str. bei der AWO.

Insgesamt besteht ein großes Engagement der Gesellschaft bei Anforderungen zur technischen und auch organisatorischen Sicherheit. So hat die LüWoBau mit ortsansässigen Schlüsseldiensten ein Rahmenabkommen über maximale Dienstleistungskosten abgeschlossen. Die Mieter\*innen können im Notfall diese Handwerksbetriebe auf eigene Kosten in Anspruch nehmen.

### Schutz durch Nutzungsverantwortung

Eine formelle Beteiligung der Mieter\*innen ist bei der LüWoBau nicht gegeben, es bestehen aber eine Art inoffizieller Beiräte bei dem städtischen Unternehmen als Kontakt zur Mieterschaft. Die positive Einstellung gegenüber Ideen und Vorstellungen zu Veränderungen aus der Mieterschaft ist beachtenswert. Zur sicheren Erreichbarkeit durch Rettungsfahrzeuge wurde beispielsweise auf Anregung einer auf Hilfe angewiesenen Mieterin ein recht großes Adressenschild unmittelbar an der Straßenecke aufgestellt.