



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



Standort

Verdener-Landstraße 80–86,
Wilhelm-Rösler-Straße 8 und 11,
31582 Nienburg/Weser

Wohnform

23 Mietwohnungen,
3 Wohngemeinschaften

Art

Neubau

Baujahr

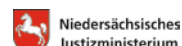
2019/2020

Qualitätssiegel

Prädikat
„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Das Nachbarschaftsquartier La Vie befindet sich etwas abseits der Altstadt und Stadtmitte von Nienburg/Weser an der Ausfallstraße B215. Das Gebäudeensemble wurde in den letzten 2 Jahren neu gebaut. Die GBN hat dafür Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit rückgebaut und damit eine komplette Neustrukturierung einschließlich Verkehrsführung ermöglicht. Das Thema Sicherheit wurde bereits im vorgeschalteten Architekturwettbewerb thematisiert. Entstanden ist ein Gebäudeensemble mit drei Häusern in unterschiedlicher Größe und Nutzung mit Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten wie einer Großtagespflege für Kinder, Tagespflege für Senior*innen, Fußpflege und einem Büroraum. Hervorzuheben sind bei den Wohnangeboten zwei Pflege-Wohngemeinschaften, die von der Diakonie betrieben werden sowie eine Wohngemeinschaft für Jugendliche mit Handicap. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen, die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür, der nahegelegene Friedhof an der Bollmannstraße wird derzeit zum öffentlichen Park umgebaut.





Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

Die Anordnung der drei Gebäude zueinander bilden ein eigenes identitätsstiftendes Nachbarschaftsquartier um einen kleinen Aufenthaltsbereich in der Mitte. Im Westen ein dreigeschossiger Riegel an der Verdener-Landstraße mit den Pflege-WGs und Gewerbeeinheiten, im Norden ein L-förmiges II+III-geschossiges Gebäude mit 16 barrierearmen und drei barrierefreien II-Zimmer-Wohnungen sowie im Südosten das ebenfalls L-förmige II-geschossige Gebäude mit vier größeren Wohnungen und der Wohngemeinschaft im EG. Der Großteil der Wohnungen ist mit ihren Balkonen und Terrassen auf den „Quartiersplatz“ ausgerichtet. Die Hauseingänge liegen sehr unterschiedlich und unterscheiden sich auch in ihrer Gestaltung. Bei allen Auf- und Eingängen wurde auf Transparenz und soziale Kontrolle geachtet. Alle Eingangsbereiche sind mit Sensorleuchten ausgestattet, ebenso die Laubengänge. Von den Treppenhäusern aus kann der (halb)öffentliche Raum gut überblickt werden.

Die Hauseingangstüren werden technisch bzw. persönlich Zutrittskontrolliert. Alle Fenster und Türen sind mit einbruchhemmenden Elementen gemäß Standard RC2N ausgestattet. Zusätzlich sind Fenster und Balkontüren im EG abschließbar. Die Wohnungen im OG sind jeweils über Laubengänge erschlossen und verfügen somit über gesondert gesicherte Wohnungseingangstüren. Es besteht ein Konzept der Beleuchtung, in dem die Wege- und (Park)Platzbeleuchtung mittels Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhren gesteuert wird, hierdurch entsteht eine angenehme Atmosphäre während der Dämmerung und in der Dunkelheit.

Das Gebiet beeindruckt durch seine besonderen Freiraumqualitäten, die Aufenthaltsmöglichkeiten sind durchdacht und auf Begegnung ausgerichtet. Die Bepflanzung und das Mobiliar sind sowohl in den (halb)öffentlichen als auch in den privaten Außenbereichen sehr hochwertig. Das Regenrückhaltebecken und das Mulden-Rigolen-System prägen darüber hinaus den natürlichen Charakter.

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

Die Zusammenarbeit mit der Diakonie-Sozialstation als Hauptmieterin für die Pflegeeinrichtungen sowie der langfristige Mietvertrag mit der Gesellschaft für Integration wirken sich sehr positiv und prägend auf die Gestaltung und das Zusammenleben im Quartier aus.

Wöchentlich findet eine Mietersprechstunde durch die Sozialarbeiterin im 100m entfernten Stadteilbüro statt. Das Mieterportal der GBN im Internet kann beispielsweise für Terminabsprachen oder Beschwerden genutzt werden, die Mieterzeitung „Mein Zuhause“ informiert über Neuigkeiten, Termine und Ansprechpersonen.

Das Entstehen einer kleinen Quartiersgemeinschaft als sozialer Halt für die häufig allein lebenden alten Menschen wird durch die Sozialarbeiterin unterstützt und ist im Gemeinschaftsraum drinnen sowie auf dem Quartiersplatz draußen verortet.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Die Betreiber der Wohngemeinschaften übernehmen die Verantwortung für ihre Räumlichkeiten und prägen das Gebiet innen und außen erheblich mit. Die Gewerbeeinheiten sind tagsüber sehr belebt und nutzen aktiv ihre Außenbereiche. Eigenverantwortung der Bewohner*innen wird nicht erwartet, denn anfallende Arbeiten werden regelmäßig und professionell erledigt. Der Gärtner übernimmt die Objektkontrolle außen, der Hausmeister alles Weitere, z. B. die Reparatur von Mängeln sowie die Steuerung und Kontrolle von Unterhaltungsreinigung und -pflege.