



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



Nibelungen
Wohnbau GmbH

Standort

Ilmweg 16 und 18,
38120 Braunschweig

Wohnform

45 Mietwohnungen

Art

Bestand

Baujahr

1973, saniert 2010

Qualitätssiegel

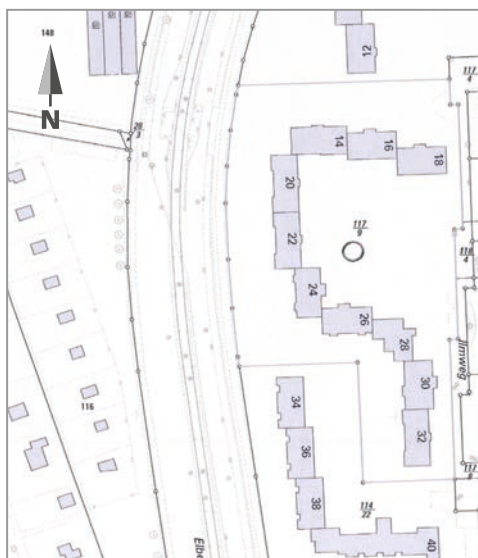
Prädikat

„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Die Gebäude Ilmweg 16 und 18 liegen in der Weststadt von Braunschweig und sind Teil des Elbeviertels. Im Jahr 1973 errichtet, wurden sie 2009/2010 umfangreich saniert und umgebaut. Die ursprünglich zwei 3-Zimmer-Wohnungen pro Geschoss mit einer Fläche von 75-85 qm wurden aufgeteilt in drei 2-Zimmer-Wohnungen pro Geschoss. Der Fahrstuhl im Gebäude wurde verlegt, so dass alle Wohnungen barrierefrei zugänglich sind. Die Wohnung selbst sind ebenfalls barrierefrei saniert und werden in der Hauptsache von Bewohner*innen mit Gehbehinderungen bzw. von Bewohner*innen, die gesundheitlich eingeschränkt sind, bewohnt. Die Vermietung erfolgt explizit an sozial Schwache, gesundheitlich Eingeschränkte, B-Schein-Berechtigte, die auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Das Gebäude Ilmweg 18 hat VIII Geschosse und insgesamt nach dem Umbau 24 Wohnungen, das Gebäude Ilmweg 16 hat VII Geschosse und 21 Wohnungen.

Entstanden ist bezahlbarer Wohnraum, der neben dem Sicherheitsanspruch innerhalb der Wohnung und des Wohnumfelds auch die Aufwertung des umliegenden Stadtteils zum Ziel hatte.



Landespräventionsrat
Niedersachsen



Niedersächsisches
Justizministerium



Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

Die beiden Gebäude liegen nebeneinander und sind Teil einer „Gebüdeschlange“. Die Eingänge liegen zu einem gestalteten Platz hin, im Rückbereich sind öffentlich zugängliche Grünflächen. Für das gesamte Viertel wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet; so entstanden viele verschiedene öffentliche Bereiche für unterschiedliche Nutzer*innengruppen. Privat zugeordnete Grünflächen oder Terrassen gibt es genauso wenig wie innergebietlicher Kfz-Erschließungsverkehr.

Die öffentlichen angrenzenden Freiflächen sind durch die im Norden und Süden liegenden Fenster und Balkone gut einsehbar. An der Giebelseite befinden sich keine Fenster, allerdings ist der im Osten angrenzende öffentliche Fußweg und die Stellplatzflächen durch den östlich liegenden Gebäudekomplex (Ilmweg 1, 3 und 3A) gut einsehbar.

Die Treppenhäuser sind im EG-Bereich im Rahmen der Sanierung umgestaltet worden und ermöglichen Ein- und Ausblicke sowie die Bestückung der Briefkästen von außen. Bei beiden Gebäuden wird in naher Zukunft auch die Gebäudehülle umgestaltet und saniert. Neben dem Freiflächenkonzept wurde auch ein Farbkonzept erarbeitet. Wie zum Beispiel im Ilmweg 2 wird die Hausnummer mit Beleuchtung und Straßenbezeichnung am Hauseingang und an der Giebelwand angebracht werden. Fahrradabstellplätze für kurzzeitiges Parken liegen direkt am Eingangsbereich. Der Bereich für die Müllcontainer liegt einsehbar neben dem Gebäude an der Stirnseite direkt am öffentlichen Fußweg. Ein Müllmanagement gewährleistet eine professionell organisierte Müllentsorgung mit kontrollierter Vorsortierung.

Das Gebäude verfügt über hinreichende technische Sicherheitsvorkehrungen wie Pilzsperrverriegelungen, Spion und Türsprechanlage. Im Treppenhaus informiert ein Pinboard über die Ansprechpartner*innen der Nibelungen-Wohnungs-GmbH, den Handwerkerservice sowie Veranstaltungen.

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

Besonders hervorzuheben ist das soziale Engagement der Nibelungen-Wohnbau-GmbH insbesondere einzelner Personen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Ein Zusammenschluss dreier Wohnungsbaugesellschaften (Wiederaufbau eG, Braunschweiger Baugenossenschaft und Nibelungen-Wohnbau-GmbH) mit der Stadt Braunschweig und den jeweiligen Vertreter*innen in der „Stadtteilentwicklung Weststadt e. V.“ führt zu gemeinsamen umfangreichen Handlungsansätzen für bauliche Aufwertung und soziale Stabilisierung in der Weststadt. Diese wurden in einem Kooperationsvertrag verbindlich festgehalten.

Der „Stadtentwicklung Weststadt e. V.“ ist Träger und Betreiber der Nachbarschaftstreffpunkte und des Nachbarschaftszentrums/Haus der Talente in unmittelbarer Nähe der auditierten Gebäude. Der Verein wirkt durch die Vernetzung der lokalen Akteure maßgeblich mit beim Aufbau eines nachhaltigen Stadtteilmanagements und somit einem positiven Image nach innen und nach außen. Wesentliche Arbeitsfelder sind neben dem Betrieb der Nachbarschaftstreffpunkte, die Weiterführung des Stadtteilmanagements im Fördergebiet „Stadtumbau West – Bereich Ilmweg“, die kontinuierliche Mitarbeit im Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ und die Erarbeitung stadtteilentwicklungsorientierter Perspektiven für das Emsviertel. Der Verein ist außerdem Herausgeber der Zeitung „Weststadt aktuell“, die monatlich herausgegeben wird und über Aktuelles, Veranstaltungen und Termine informiert.

Die Arbeit des Vereins fördert ganz wesentlich das Zusammenleben der Menschen in der Weststadt.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH führt darüber hinaus regelmäßig Mieter*innenbefragungen durch, auch zum Thema (subjektive) Sicherheit. Es gibt diverse Anlaufstellen für die Mieter*innen wie eine Verwalterin vor Ort, ein Servicebüro mit Öffnungszeiten an zwei Tagen die Woche, einen Hausmeister, der 14-tägig vor Ort ist oder ein Handwerkerservice, der selbständig beauftragt werden kann. Die Hausordnung ist Teil des Mietvertrages und bebildert, so dass sie auch für Kinder verständlich ist.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Die Bewohner*innen haben die Möglichkeit an vielen Angeboten teilzunehmen. Diese gehen von Freizeit- und Kulturaktivitäten für Jung und Alt, allgemeine soziale Beratung in verschiedenen Sprachen, Nachbarschafts- und Begegnungsfeste, Angebote und Aktionen im Freien und Bildungsangeboten wie Sprachkurse bis zu Informationsveranstaltungen zu unterschiedlichen Themen. Die Bewohner*innen können sich als Akteur*innen selbst einbringen und den Zusammenhalt und das Miteinander im Viertel selbst gestalten und fördern.

Das Haus der Talente fungiert dabei als Begegnungsplattform für talentierte Menschen verschiedener Fähigkeiten und Interessen. Die Nachbarschaftstreffpunkte stehen allen Mieter*innen von 9:00 bis 18:00 Uhr offen. Sie können auch für private Feiern und Veranstaltungen gemietet werden.

Die Freiflächengestaltung im Wohnumfeld fördert durch seine öffentliche Nutzung der unterschiedlichen Nutzer*innengruppen das Miteinander im Weststadtgebiet.