



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



Standort

Schlesierstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12,
14, 16, 18, 29, 31
49393 Lohne

Wohnform

50 Mietwohnungen

Art

Bestand

Baujahr

1967

Qualitätssiegel

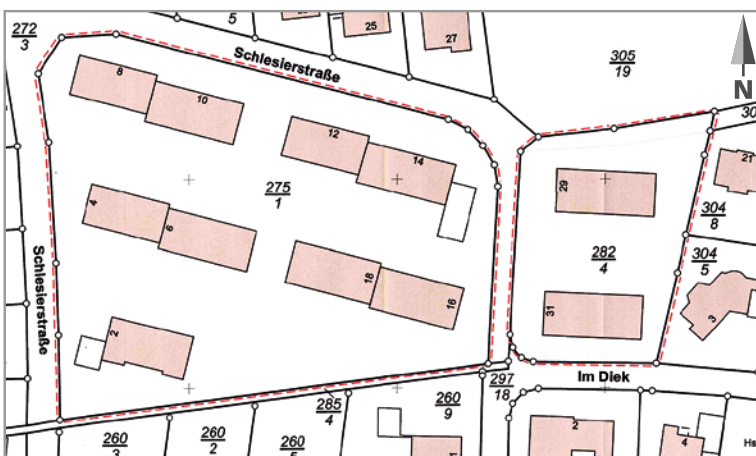
Prädikat

„hohe Qualität“

Über das Objekt

In den elf Gebäuden befinden sich 50 Wohnungen. Hier wohnen rund 130 Personen aller Altersgruppen aus unterschiedlichen Nationen. Zu dem Objekt gehören neun Gebäude mit jeweils vier sowie zwei Gebäude mit je sechs Wohneinheiten. Die Gebäude wurden 2020 umfangreich modernisiert und saniert. Neben der energetischen Sanierung wurden Maßnahmen zu Erhöhung des Wohnkomforts und der Sicherheit im Quartier umgesetzt.

Durch die behutsame Sanierung der Gebäude und des umgebenden Freiraums wurden neue Qualitäten geschaffen – unter Beibehaltung der Bewohnerschaft und des Mietpreises. Bereits vor der Modernisierung handelte es sich um ein familienfreundliches Quartier, in dem verschiedene Generationen mit unterschiedlichster Herkunft und Kulturen zusammenwohnten – diese Buntheit konnte mit der Modernisierung erhalten werden.





Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und (bau-) technische Ausstattung

Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um eine Anlage, die typische Merkmale des Städtebaus der 1960er Jahre aufweist – mehrgeschossige Zeilenbauten mit Wohngebäuden in zentrumsnaher, ruhiger und durchgrünter Lage. Durch die nahe gelegene Innenstadt ist die infrastrukturelle Anbindung gut.

Mit der Sanierung konnte eine deutliche Aufwertung des Quartiers umgesetzt werden, u.a. durch

- Verbesserung der Sicherheit der Gebäude, u.a. wurden alle Wohnungseingangstüren zugunsten einer verbesserten Widerstandsklasse nach DIN EN 1627 (Einbruchschutz) ausgetauscht.
- Installation einer smarten Klingelanlage mit Video-Funktion, so dass die Hauseingangstüren per Smartphone gesteuert werden können. Entsprechend stehen die Hauseingangstüren nicht mehr so häufig offen, das Sicherheitsgefühl konnte erhöht werden.
- Optimierung der Beleuchtung der Außenanlagen, Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Durch weitere Laternen auf dem Grundstück sowie Bewegungsmelder an/in den Häusern ist das Quartier auch bei Dunkelheit gut ausgeleuchtet.
- Verbesserung der Zugangsbedingungen zu den Gebäuden, u.a. wurden die Zuwegungen zu den Gebäuden erneuert, Gehwege verbreitert, Stolperfallen ausgebessert
- Orientierung und Sichtbarkeit, u.a. durch übersichtliche Wegeführung, großformatige Hausnummern sowie Freilegung von Sichtachsen zur Straße
- Neugestaltung des zentralen Müllplatzes

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

Die GeWoBau zeichnet sich durch ihr hohes Engagement für ihre Mieter*innen aus – u.a. in dem sie die Sanierungsmaßnahmen in Eigeninitiative und mit Eigenmitteln umgesetzt hat. Zudem lautete ein der Sanierung zugrunde liegendes Ziel, die Sanierung sozialverträglich zu gestalten. Es sollten dadurch keine Mieter*innen aus den Wohnungen verdrängt werden. Das Angebot soll für eine Klientel erhalten bleiben, die ansonsten vielfach Probleme hat, sich auf dem Wohnungsmarkt zu versorgen – insbesondere in prosperierenden Städten.

Zudem ist das Wohnungsunternehmen den Mieter*innen gegenüber sehr offen und zugewandt bei der Aneignung des halböffentlichen Grün- und Freiraums, was zur Stärkung der Identifikation mit der Wohnsituation führt. Zudem schuf die GeWobau im Rahmen der Modernisierung selbst auch Angebote für gemeinschaftliche Nutzungen (s.o.).

Weitere Maßnahmen zum Schutz durch Management:

- regelmäßige und bei Bedarf außerplanmäßige Reinigung und Instandhaltung der Wohngebäude
- Hausordnung / Nutzungsbedingungen liegen vor.
- sorgsame Auswahl der Mieter*innen für die jeweiligen Gebäude durch erfahrene Mitarbeiterin
- Mitglied im VdW Niedersachsen/Bremen

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Durch die überschaubare Anzahl an Wohneinheiten in den jeweiligen Gebäuden bzw. Hauseingängen, die übersichtlichen Erschließungsanlagen, das gemeinschaftlich nutzbare Wohnumfeld und die vielfach langjährige Mietdauer führen dazu, dass ein hohes Maß an Nutzungsverantwortung entstanden ist.

Das Wohnungsunternehmen stärkt die Selbstverantwortung der Mieter*innen u.a. durch

- die Gewährung der Aneignung des Wohnumfeldes durch die Bewohner*innen
- die Neuanlage und Aufwertung eines in die Jahre gekommenen Spielplatzes – hier entstand ein Treffpunkt für verschiedene Generationen mit Spielgeräten für Kinder und Trimm-dich-Geräten für Jung und Alt
- Aushänge mit Ansprechpersonen, die regelmäßig vor Ort sind

Zudem gibt es in nahezu allen Gebäuden informelle „Hauskümmer*innen“, die Verantwortung übernehmen und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes im Blick behalten.