



Sicherheitspartnerschaft  
im Städtebau  
in Niedersachsen  
Impulse für Lebensqualität



**SPARBAU**  
WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT  
...gewohnt besser!

**Standort**

Mozartstr. 34–46/Kieler Str. 37–47  
26382 Wilhelmshaven

**Wohnform**

122 Mietwohnungen

**Art**

Neubau

**Baujahr**

2011 und 2013

**Qualitätssiegel**

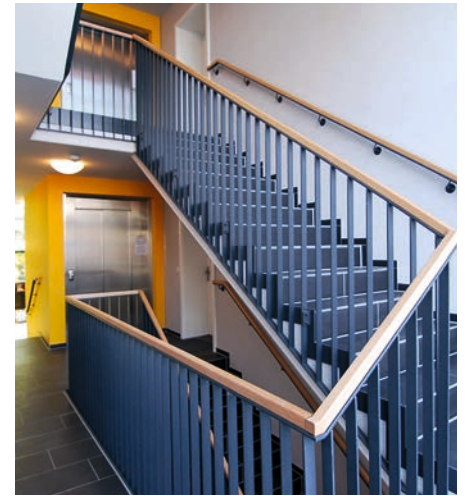
Prädikat

„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Die Wohnanlage „Parkgarten“ befindet sich im Zentrum von Wilhelmshaven am Kurpark gelegen und wurde 2012 fertig gestellt. Sie umfasst vier Wohnriegel an der Mozartstraße 34 –46 und vier Wohnriegel an der Kielerstraße 37 – 47, die sich mit einer mittig angeordneten, zentralen Parkachse einschließlich öffentlichen Café gegenüberliegen. Es handelt sich jeweils um viergeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich insgesamt vier Tiefgaragen mit 112 Stellplätzen. In den wohnungsnahen Außenflächen stehen weitere Stellplätze zum kurzzeitigen Parken zur Verfügung. Die Wohnanlage hat insgesamt 122 Wohneinheiten mit 4 1-Zimmer-Wohnungen, 96 2-4 Zimmer-Wohnungen und 22 5- und Mehr-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen, die Wohnungen in der Kielerstraße 37 wurden als behindertengerechte Seniorenresidenz geplant. Der Altersdurchschnitt der Mieter/innen in der Seniorenwohnanlage liegt bei 60+, der Altersdurchschnitt der übrigen Bewohner/innen liegt bei 50+. Das liegt vor allem an der Nachfrage von aus dem Umland in die Stadt zurückkehrenden ehemaligen Einfamilienhausbesitzer/innen, deren Kinder das Haus verlassen.





### Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und bautechnische Ausstattung

Der „Parkgarten“ hat den ehemaligen Standort eines sanierungsbedürftigen Hallenbades städtebaulich erheblich aufgewertet und nachverdichtet. Nicht nur die Gliederung der Gebäuderiegel ermöglichen eine hohe Offenheit und Transparenz von innen nach außen sondern auch die über-Eck-liegenden Balkone und Fenster (von Wohnräumen) an den Giebelseiten. Die innenliegende zentrale Parkachse bietet eine hohe Freiraumqualität einschließlich des durchquerenden Wasserlaufs und zahlreichen Bänken, die zum Verweilen einladen.

Die Eingänge und Treppenaufgänge sind transparent gestaltet und verlaufen über die gesamte Gebäudetiefe. Zur Öffnung und Überprüfung der Hauseingänge ist eine Gegensprechanlage mit Videoüberwachung nutzbar. Alle Wohnungen verfügen über Balkone zu den äußere Erschließungsstraßen und in den innenliegenden Parkraum, so dass alle Freiflächen von den Wohnungen aus gut einsehbar sind.

Für den gesamten Gebäudekomplex besteht ein umfangreiches Beleuchtungskonzept. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt im Außenbereich automatisch über Zeitschaltuhren. In den Kellerfluren und Treppenhäusern regeln Bewegungsmelder den Beleuchtungsbedarf. Die im Straßenraum aufgestellten Straßenlaternen wurden von der Genossenschaft finanziert. Die vier Tiefgaragen sind mittels Chip von den Bewohner/innen zu öffnen. Sie sind mit einseitig anfahrbaren Stellplätzen ausgestattet, um auf Stützen im Tiefgaragenbereich aufgrund der besseren Einsehbarkeit verzichten zu können.

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

Eine allgemeine Hausordnung und ein Mieterleitfaden ist Bestandteil der Mietverträge und regelt das Wohnen in der Genossenschaft sowohl durch technische Verhaltensregeln als auch durch Regeln, die das gleichberechtigte Miteinander stärken. Bei der Neuvermietung von Wohnungen wird auf die Mieterstruktur des jeweiligen Gebäudes geachtet; weitere Kriterien sind die Dauer der Mitgliedschaft und die Dauer der Wohnungssuche.

Es gibt einen Hausmeisterservice der regelmäßig einmal die Woche die Wohnanlage überprüft, zusätzlich gibt es regelmäßige mindestens 2-wöchige Bestandsbegehungen des Bestandsmanagement der Genossenschaft. Ein gepflegtes Erscheinungsbild ist sowohl den Bewohner/innen als auch der Genossenschaft sehr wichtig, evtl. notwendige Instandhaltungsmaßnahmen werden kurzfristig durchgeführt. Das Verwaltungsgebäude der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG ist nur 250 m entfernt und Anlaufpunkt für alle Mieter/innen.

Die Genossenschaft ist über ihren Verantwortungsbereich hinaus aktiv, sei es bei der Übernahme der Finanzierung und Gestaltung der Bürgersteige und Straßenlaternen, beim Anpflanzen von Alleebäumen, um die Straßenräume einheitlich zu gestalten oder bei der finanziellen Unterstützung des Malteser Bring- und Abholservice für Kinobesuche, Kaffee inbegriffen. Auch das Café in der Anlage wird unterstützt, indem der Pachtzins niedrig gehalten wird, um den Ort der Begegnung zu unterstützen.

Die Genossenschaft ist Mitglied eines 2009 gegründeten Vereins für kriminelle Prävention (VKP) und nimmt an regelmäßigen Treffen und Projekten teil, um sicherheitsrelevante Themen zu diskutieren.

### Schutz durch Nutzungsverantwortung

In der Wohnanlage leben 5 Vertreter/innen der Genossenschaft, die als Sprachrohr der Mieter/innen auftreten und an den jährlich stattfindenden Vertreterversammlungen der Genossenschaft teilnehmen.

In dem Café hat sich ein Frühstücksclub aus der Mitte der Bewohner/innen etabliert, der regelmäßig durchgeführt wird. Das Parkcafé kann für private Veranstaltungen genutzt werden. Das nachbarschaftliche Nebeneinander wird durch den Mieterleitfaden, die Mitgliedszeitung und klar benannten Regelungen gefördert. Die Serviceangebote der Genossenschaft werden geschätzt und der Anspruch der Mieter/innen nach einer topgepflegten Wohnanlage einschließlich der Außenanlagen wird von den Bewohner/innen honoriert. Beschwerden können über die Kontaktpersonen und ein Beschwerdemanagement geregelt werden.