



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



Standort

Neue Straße 34 & 36
in 26384 Wilhelmshaven

Wohnform

19 barrierefreie Mietwohnungen,
14 davon Drei-Zimmer-Wohnungen,
5 Zwei-Zimmer-Wohnungen
mit Wohnungsgrößen zwischen
63 und 91 m²

Art

Neubau (Erstbezug 2017)

Baujahr

2016–2017

Qualitätssiegel

Prädikat

„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Das Neubauvorhaben des Bauverein Rüstringens in Wilhelmshaven zeichnet sich durch seine zentrale, innerstädtische und zugleich sehr ruhige Lage mit direktem Zugang zu einem Grünstreifen mit Wanderweg aus, der das Vorhaben mit wichtigen Naherholungsgebieten der Stadt verbindet. Direkt angrenzend an diesen Wanderweg liegt das große Marinearsenal der Stadt, das einen einmaligen Ausblick aus dem Wohnprojekt ermöglicht. Die Bebauung des Grundstücks durch die beiden Gebäude – jeweils drei-geschossig mit Staffelgeschoß in Klinkerbauweise – passt sich gut in die Umgebung ein und wertet das nebenliegende historische Schulgebäude (aktuell: Gewerbenutzung) und die angrenzende Wohnbebauung auf. Lediglich ein westlich der Straße angrenzender Parkplatz und ein (kleiner) Baumarkt schränken die Lagequalität etwas ein. Die neu entstandenen Wohnungen sind modern und komfortabel ausgestattet. Alle Wohnungen können barrierefrei (u.a. über einen Fahrstuhl) erreicht werden und verfügen über Balkone/Loggien oder (Dach-) Terrassen. Durch die großen Fensterfronten wirken die Wohnungen hell und lichtdurchflutet. Die helle und transparente Tiefgarage – die auch ausreichend Fläche zum sicheren Abstellen von Fahrrädern bietet – ist ebenfalls barrierefrei zu erreichen. Aus dem Kellergeschoß mit Tiefgarage und Fahrradstellplätzen – und einem



Stellplatz mit Ladeanschluss für E-Mobilität, Kellern sowie Waschmaschinen- und Trockenraum können ebenfalls alle Wohnungen barrierefrei erreicht werden. Vor dem Haus befinden sich weitere Stellplätze für die Bewohner/innen des Hauses.



Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

Die Nachnutzung des ehemaligen Schulhofes in zentraler Lage hat das umgebende Quartier deutlich aufgewertet und zugleich auf attraktive Weise die für die Stadt wichtigen hochwertigen (Miet-) Wohnungen geschaffen. In diesem Segment fehlen bislang Angebote, was u.a. die hohe Nachfrage nach den Wohnungen zeigt. Maßstäblich passen sich die beiden Gebäude gut in die Nachbarschaft ein, setzen aber durch ihre Form bewusst moderne Akzente. Die beiden (von der Straße aus gesehen) hintereinander liegenden quadratisch anmutenden Gebäude wurden so angeordnet, dass sie eine Raumkante zum Grünstreifen bilden und ein Teil der Wohnungen zum Marinearsenal ausgerichtet sind. Die Haupteinschließung erfolgt von der „Neue Straße“ aus. Von hier aus mündet die Grundstückszufahrt direkt in die Tiefgarage, die Fußwege zur Erschließung der Gebäude schlängeln sich nördlich der Zufahrt vorbei zu den Hauseingängen. Für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen sind zwei weitere Zugänge zu dem Grundstück von Osten und Norden her durch abschließbare Pforten möglich.

Die die Gebäude umgebenden Grün- und Freiflächen sind neu angelegt. Um eine einheitliche und qualitätsvolle Eingrünung des Grundstückes zu erreichen erwarb der Bauverein einen Streifen öffentlichen Grüns von der Stadt und übernimmt seither dessen Gestaltung und Pflege mit – und stellt hier auch Bänke auf.

Der durch die Wegeführung auf dem Grundstück entstandene kleine Platz zum Grünstreifen hin könnte in seiner Qualität noch aufgewertet werden, z. B. durch die Gestaltung, Anordnung von Bänken o.ä.

Die Wohnanlage ist an drei Seiten umzäunt, eine öffentliche Durchwegung ist nicht möglich. Balkone, Loggien und Terrassen sind zu allen Seiten ausgerichtet, so dass das gesamte Grundstück gut einsehbar ist.

Sowohl an den Außenfassaden als auch entlang der Wege und Stellflächen des Grundstückes wurde ein durchdachtes und attraktives Lichtkonzept umgesetzt, bei dem u.a. die gut erkennbaren, großzügig und transparent gestalteten Hauseingänge nachts durchgehend beleuchtet sind. Über Kamera-Gegensprechanlagen können von allen Wohnungen aus Kontakte mit Besuchern an den Haustüren aufgenommen werden.

Die gradlinige Architektur der Anlage und ihrer Gebäude erleichtert die Orientierung und schafft Übersichtlichkeit, die durch die Gestaltungsqualität nicht langweilig wirkt.



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

Der Bauverein Rüstringen e.G. zeichnet sich durch sein hohes soziales und vielfach niedrighwelliges Engagement aus – vorrangig für die Mieter/innen, aber auch darüber hinaus. U.a. wird dies maßgeblich durch die seit vielen Jahren beim Bauverein tätige Sozialarbeiterin initiiert und gefördert. Bereits während der Planungsphase holte sich der Bauverein Rüstringen professionelle Unterstützung zur Kriminalprävention ein, dessen Empfehlungen bei der Umsetzung durchweg berücksichtigt wurden. Zudem ist der Bauverein Mitglied im Verein für Kriminalprävention und arbeitet dort kontinuierlich mit. Bei der Vermietung wird sehr individuell durch langjährige Mitarbeiter/innen darauf geachtet, dass die Zusammensetzung und Struktur der Mieterschaft zueinander „passt“.

Die Hausordnung wurde 2016 aktualisiert und wird den Mieter/innen mit Unterschrift unter den Mietvertrag überreicht. Zudem hängt sie in Auszügen im Kellergeschoss der Gebäude.

Der Bauverein bietet diverse Sicherheiten für ein rund um komfortables Wohnen: regelmäßige Wartung von z. B. Heizung und Fahrstuhl, ein 24-stündiger technischer Notdienst, Reinigung von Treppenhaus(-fenstern), die Pflege des Freiraums ... wer mag, kann sich selber einbringen – muss es aber nicht.

Das Wohnungsunternehmen bietet an seinem Hauptsitz (ca. 5 Minuten mit dem Auto oder 20 Minuten zu Fuß) einen Treffpunkt an, der von allen Mieter/innen genutzt werden kann.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Die hohe Nachfrage nach den Wohnungen führte bereits frühzeitig vor der Fertigstellung der Anlage zur Auswahl der Mieter/innen und es kam schon zu einem ersten Miteinander der neuen „Besetzung“. Auch wenn keine Gemeinschaftseinrichtungen in der Anlage errichtet wurden, entsteht der Eindruck, dass sich hier eine gute Nachbarschaft entwickeln wird. Aufgrund der noch jungen Wohnerfahrungen keine vertiefenden Aussagen zur Einbringung und Aktivierung der Bewohnerschaft getroffen werden können gibt es schon erste Hinweise, dass sich „zarte Pflänzchen“ im kommenden Frühjahr/Sommer weiterentwickeln werden.