



Sicherheitspartnerschaft  
im Städtebau  
in Niedersachsen  
Impulse für Lebensqualität



#### Standort

Lüneburger Wohnungsbau GmbH  
Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-7,  
9-11 und 13-15  
21337 Lüneburg

#### Wohnform

108 Mietwohnungen

#### Art

Neubau

#### Baujahr

2021/2022

#### Qualitätssiegel

Prädikat

„ausgezeichnete Qualität“

#### Über das Objekt

Die Gebäude Carl-Gottlieb-Scharff-Straße 5-7, 9-11 und 13-15 liegen im Nordosten des Stadtgebietes von Lüneburg auf einem ehemaligen Kasernengelände. Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH (LüWoBau GmbH) ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Hansestadt. Neben der Neubebauung der LüWoBau GmbH werden noch weitere Wohnungsbauprojekte auf dem ehemaligen großen Kasernengelände realisiert.

Das Hanseviertel verfügt über einen kleinen Versorgungsmittelpunkt mit Lebensmittel-einzelhandel (Bäcker, Rewe, Alnatura) und anderen Infrastruktureinrichtungen, die für das alltägliche Leben notwendig sind. Die Wohnanlage ist von der Lage und Erreichbarkeit infrastrukturell sehr gut – auch auf das Stadtgebiet bezogen – gelegen. Das Zentrum und der Bahnhof von Lüneburg sind schnell erreichbar u. a. auch durch eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Die drei Gebäude wurden in drei Bauabschnitten (BA) realisiert. Die Fertigstellungen des 1. und 2. BA erfolgten 2021 und die des 3. BA 2022. Entstanden sind 108 Einzimmer- bis Dreizimmerwohnungen, von denen 90 Wohnungen dem sozial geförderten Wohnungsbau zuzordnen sind, d. h. vorwiegend für Menschen mit Wohnberechtigungsschein. Die Mieter\*innenstruktur ist sehr durchmischt; Senior\*innen, Familien, Singles, Studierende, Berufstätige und Sozialhilfeempfänger\*innen wohnen gleichermaßen in den drei Neubauten. 18 Wohnungen, die in den Staffelgeschossen liegen, werden frei vermietet. Die Neubebauung der LüWoBau GmbH stellt ein gutes Beispiel dar für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch die Mischung von frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau.



Die drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwei Hauseingänge weisen jeweils acht 1-Zimmer-Wohnungen (1-Zi-Whg.), zweiundzwanzig 2-Zi-Whg. (davon vier Wohnungen rollstuhlgerecht) und sechs 3-Zi-Whg. auf. Die drei Gebäude sind komplett unterkellert und alle Wohnungen verfügen über Terrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen.

Im Außenbereich befinden sich zwei Stellplatzanlagen für insgesamt 79 PKWs, die monatlich angemietet werden können (z. T. mit E-Ladestationen). Im mittleren Teil des Grundstücks liegt eine gestaltete Grünfläche mit einem (Kleinkinder) Spielplatz und Aufenthaltsmöglichkeiten durch Bänke und Freiflächen. Die Grünfläche ist öffentlich zugänglich und stellt eine fußläufige Verbindung innerhalb des Hanseviertels dar. Jeweils im Norden und Süden befindet sich ein abschließbares Fahrradstellgebäude. Hervorzuheben sind die Bepflanzungen der Freiflächen, die sich von den allgemein üblichen Anpflanzungen unterscheiden (z. B. Zierapfel, Zierkirsche).

#### Schutz durch Städtebau, Architektur und Technik

Die drei Gebäude liegen hintereinander an der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße mit den Eingängen zu dieser Erschließungsstraße. Durch die gut wahrnehmbaren Eingangsbereiche, die u. a. mit einer großen beleuchteten Hausnummer versehen sind, ist eine Orientierung leicht möglich. Im rückwärtigen Bereich sind öffentlich zugängliche Grünflächen und Wegebeziehungen, die abends gut ausgeleuchtet werden. Sowohl auf der Vorderseite und auf der Rückseite gibt es privat zugeordnete Terrassen in der Erdgeschosszone. Alle angrenzenden Freiflächen sind durch die auf allen Gebäudeseiten liegenden Fenster und Balkone gut einsehbar. Kurzzeitfahradparkplätze liegen direkt von den Eingangsbereichen und sind von Innen erkennbar.

Das Gebäude verfügt über hinreichende technische Sicherheitsvorkehrungen wie Pilzzapfenverriegelungen, Spion und Gegensprechanlage mit Bildübertragung. Im Treppenhaus informiert ein pinboard über wichtige Ansprechpartner\*innen, Notfallservice sowie Veranstaltungen der GeWoBau GmbH.

Es gibt abschließbare Kellerräume und zwei abschließbare Fahrradabstellgebäude, die von außen zugänglich sind. Die Fahrstühle sind so dimensioniert, dass ein Fahrrad problemlos in dem Fahrstuhl transportiert werden kann.

#### Schutz durch Management

Hervorzuheben ist das soziale und ökologische Engagement der Lüneburger Wohnungsbaugesellschaft mbH in der Stadt Lüneburg durch z. B. Kooperation mit der Universität, der Stadt und anderen sozialen Trägern (z. B. Lebenshilfe, Loewe Stiftung, Frauenhaus, Diakonie). Sie betreiben z. B. Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen, welche regelmäßig mehr Strom erzeugen, als tatsächlich in den jeweiligen Gebäuden benötigt wird. Auch in diesem Projekt wurde eine Photovoltaikanlage auf den Hausdächern installiert, an die sich die Mieter\*innen freiwillig anschließen können (Mieterstromprojekt). Barrierearm zugängliche Fahrradhäuser und ein Carsharing Angebot für das Projekt kann hier noch als ökologischer Beitrag aufgeführt werden.

Als Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung der Hansestadt Lüneburg hat die LüWoBau GmbH eine soziale Verantwortung für sicheres, faires und bezahlbares Wohnen übernommen. Es werden Mieter\*innenfeste oder Einweihungen von z. B. Kinderspielplätzen, damit sich die Bewohner\*innen untereinander kennenlernen können, initiiert.

#### Schutz durch Nutzungsverantwortung

Die Bewohner\*innen haben die Möglichkeit an vielen Angeboten wie z. B. der Sommerblumenmarkt, Mieter\*innenfahrten, Einweihungen oder Umfragen teilzunehmen.

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