



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



LEHRTER WOHNUNGSBAU

Standort

Q 16 – Spreewaldstraße 1,
Schlesische Straße 2 & 4,
Wandelgraben 1 & 3
31275 Lehrte

Wohnform

45 Mietwohnungen,
5 Gewerbeeinheiten

Art

Neubau (Erstbezug März 2017)

Baujahr

2015–2016

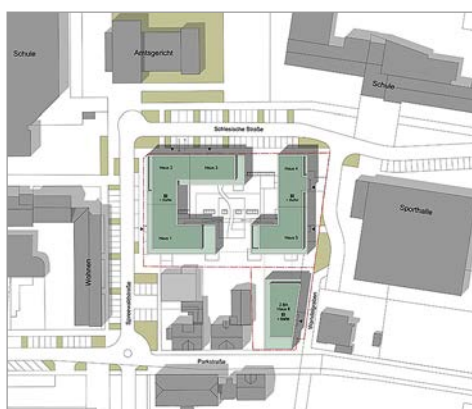
Qualitätssiegel

Prädikat

„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Das Q 16 der Lehrter Wohnungsbau zeichnet sich vor allem durch seine zentrale innerstädtische Lage, die Einpassung in das Quartier und die komfortablen und modernen Wohnungen in den beiden Gebäuden mit Niedrigenergiehausstandard aus. Die neu entstandenen 45 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten wurden auf einer innerstädtischen Brachfläche fünf Gehminuten vom Lehrter Bahnhof nach höchsten energetischen und sicherheitstechnischen Standards errichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich das neue Zentrum der Stadt mit vielfältigen Versorgungsangeboten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf, unterschiedliche Schul-, Sport- und Spielangebote, der Stadtpark, diverse soziale Infrastrukturangebote, Gastronomieangebote, das Amtsgericht der Stadt usw. Die aus zwei Gebäuden bestehende Wohnanlage gruppiert sich dreigeschossig mit Staffelgeschoß um einen attraktiv gestalteten Innenhof und verfügt über großzügig geschnittene, helle 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (57 m² bis 146 m²), die durch ihre Ausstattung mit u. a. Panikschalter, Handsteuerung der Beleuchtung, Elektrik und Beheizung künftig auch als „Smart-Homes“ genutzt werden könnten. Alle Wohnungen verfügen über Balkone/Loggien oder (Dach-) Terrassen sowie bodentiefe Fenster, so dass sie hell sind und lichtdurchflutet wirken. In den Erdgeschossen sind neben Wohnungen auch fünf flexibel nutzbare Büro- und Praxisräume untergebracht. Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit Kfz- und Fahrradstellplätzen, Keller-, Trocken- und Abstellräumen. Die Wohnanlage ist komplett barrierefrei, einige Wohnungen sind speziell auf die Belange von Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer ausgerichtet.





Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und bautechnische Ausstattung

Die Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Berufsschulgebäudes durch das Q 16 hat das neue Zentrum von Lehrte deutlich aufgewertet und auf attraktive Art und Weise die für die Stadt wichtigen hochwertigen (Miet-) Wohnungen geschaffen, die bislang fehlten. Maßstäblich passt sich die Wohnanlage, die auf Grundlage eines Wettbewerbes entwickelt wurde, gut in die Nachbarschaft ein, setzt aber durch Form, Farbe und Material bewusst neue Akzente. Die U- und L-förmigen Gebäude wurden so angeordnet, dass sie den alten Baumbestand erhalten und zugleich einen für die Bewohnerinnen und bewohner attraktiven Innenhof mit rollstuhlgerechten Wegen und hoher Freiraumqualität als Ort der Begegnung und der Erholung geschaffen haben. Die Wohnanlage ist umzäunt, eine öffentliche Durchwegung ist nicht möglich. Balkone, Loggien und Terrassen sind sowohl zum Innenhof als auch zum öffentlichen Raum gerichtet, so dass diese Räume gut einsehbar sind.

Sowohl an den Außenfassaden als auch für den Innenhof wurde ein durchdachtes und attraktives Lichtkonzept umgesetzt, bei dem u.a. die gut erkennbaren, großzügig und transparent gestalteten Hauseingänge nachts durchgehend beleuchtet sind. Über Videogegensprechanlagen können von allen Wohnungen aus Kontakte mit Besucherinnen und Besuchern an den Haustüren aufgenommen werden.

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

Die helle, gut einsehbare und teilweise mit Tageslicht beleuchtete Tiefgarage ist für Autos, Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen und dergleichen großzügig dimensioniert und bietet u.a. Ladeanschlußmöglichkeiten für E-Mobilität.

Die infrastrukturelle Anbindung der Wohnanlage ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten Versorgungs- und Infrastrukturangebote in direkter Umgebung hervorragend und ein klarer Lagevorteil für alle Zielgruppen.

Der energetische Standard des Mietwohnobjektes entspricht dem KfW-Energieeffizienzhaus Typ 70 (Niedrigenergiehaus), u. a. erfolgt die Beheizung über ein energiesparendes Block-Heiz-Kraftwerk (BHKW) mit Gas-Brennwertgerät.

Schutz durch Management: Engagement aufgrund Eigentum, Vermietung, Verwaltung

Bei der Auswahl wurde/wird seitens des städtischen Wohnungsunternehmens darauf geachtet, dass die Zusammensetzung und Struktur der Mieterschaft zueinander „passt“, u.a. durch einen ausgewogenen Mix an alt und jung.

Mit Ausfertigung des Mietvertrages erhalten alle Mietparteien einen übersichtlich gegliederten Ordner für alle mit der Wohnung anfallenden Belangen. Der Ordner umfasst die Hausordnung, Informationen zur guten Nachbarschaft, wie Hausordnung, Informationen zur guten Nachbarschaft, Mieterleitfaden, Informationen über Ansprechpersonen und Angebote der Lehrter Wohnungsbau, technischen Aspekten usw. Neben dem 24-stündigen technischen Notdienst gibt es einen Hausmeister-service, der täglich vor Ort ist und für die Belange der Anlage – u.a. die Pflege des Freiraums, aber auch kleinere Reparaturen und Anliegen der Mieterinnen und Mieter – zuständig ist.

Das Wohnungsunternehmen bietet in der Nachbarschaft sowohl Gemeinschaftsräume als auch eine Gästewohnung und beschäftigt eine Sozialarbeiterin, die sich auch um die Belange der Mieterinnen und Mieter des Q 16 kümmert. Für die Mietwohnanlage besteht eine Kooperation mit einer caritativen Sozialeinrichtung, bei der die Bewohnerinnen und Bewohner bei Bedarf unterschiedliche Unterstützungsleistungen buchen können. Zudem sind alle Wohnungen der Anlage mit einem Anschluss für einen Hausnotruf ausgestattet.

Bereits mit den ersten Planungen für die Anlage des neuen Wohnquartiers hat sich die Lehrter Wohnungsbau in allen sicherheitstechnische Fragestellungen durch das Landeskriminalamt Niedersachsen beraten lassen und dessen Empfehlungen bei der Umsetzung durchweg berücksichtigt.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Die hohe Nachfrage nach den Wohnungen führte bereits frühzeitig vor der Fertigstellung der Anlage zur Auswahl der Mieterinnen und Mieter, so dass diese bereits im Vorfeld des Bezugs zu gemeinsamen Festen (u.a. Grundsteinlegung, Richtfest usw.) zusammenkommen und sich kennenlernen konnten.

Aufgrund der jungen Wohnerfahrungen können noch keine konkreten Aussagen zur Beteiligung und Aktivierung der Bewohnerschaft der Anlage getroffen werden – es ist allerdings aufgrund der vielfältigen Erfahrungen und Aktivitäten der Lehrter Wohnungsbau davon auszugehen, dass in der Anlage zeitnah ein aktives Miteinander entstehen wird – der qualitativ hochwertige Innenhof bietet dazu hervorragende Möglichkeiten ebenso wie die in der Nachbarschaft vorhandenen Gemeinschaftsräume und –angebote des Wohnungsunternehmens.

Ein Beschwerdemanagement besteht zum einen über den Hausmeister der Anlage, zum anderen über die Sozialarbeiterin. Neben den Hauseingängen können über digitale Bildschirme aktuelle Informationen und Aktivitäten, Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner, Hinweise und vieles mehr erkundet werden.