



Sicherheitspartnerschaft  
im Städtebau  
in Niedersachsen  
Impulse für Lebensqualität



**kwg**

Zuhause  
um Hildesheim

**Standort**

Am Kipphut 2b  
31157 Sarstedt

**Wohnform**

22 Mietwohnungen  
WG (10 Apartments)  
Krippe

**Art**

Neubau

**Baujahr**

2021

**Qualitätssiegel**

Prädikat  
„hohe Qualität“

Über das Objekt

Das im Jahr 2021 mit einem hochgeschossigen Wohngebäude mit insgesamt 23 Wohneinheiten neu bebaute Grundstück Am Kipphut 2b liegt östlich des Zentrums auf einer Anhöhe in einer ruhigen Nebenstraße. Der Neubau schließt sich unmittelbar an drei ältere, ebenfalls siebengeschossige Wohngebäude der Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim (kwg) an. Die vier Wohngebäude werden technisch aus einer im übernächsten Nachbargebäude befindlichen modernen Heizzentrale betrieben. Das Grundstück war zuvor untergenutzt und mit Altlasten belegt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich einige Einfamilienreihenhäuser etwa aus den 1970er Jahren.

Das neuerrichtete Wohngebäude Am Kipphut 2b besteht aus einem Untergeschoss mit Tiefgarage für PKW und einen abgeschlossenen Fahrradstellbereich. Im Erdgeschoss befindet sich eine Kinderkrippe (Betreiber: Johanniter), im 1. OG ist eine Wohngemeinschaft mit 10 Einzimmer-Apartments für sozial benachteiligte Jugendliche untergebracht.

Im 2. bis 6 OG befinden sich je vier barrierearme Etagenwohnungen mit 60 bis 100 qm Wohnfläche und Balkonen; im 7. OG gibt es zwei größere Dachgeschosswohnungen mit Terrasse. Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume befinden sich jeweils auf den Wohnetagen.



Landespräventionsrat  
Niedersachsen



Niedersächsisches  
Justizministerium



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

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt von Sarstedt ist die Versorgung mit Ladengeschäften und auch mit sozialer Infrastruktur gut. Unmittelbar gegenüber liegen eine Kindertagesstätte und ein Jugendzentrum; sowie der ev. Friedhof. In rund 750 m Entfernung befindet sich die Endhaltestelle der Stadtbahn Linie 1 nach Hannover sowie die Busstation in Richtung Hildesheim; insofern ist dieser Bereich Sarstedts optimal an den regionalen ÖPNV angeschlossen. Die Wege zu den einzelnen Zielen, auch zu den Schulen nördlich der Stadtbahnhaltestelle, sind der Kleinstadt (knapp 20.000 EW) entsprechend sozial kontrolliert.

Der technische Standard des Neubaus (Fenster, Türen, Beleuchtung etc.) entspricht aktueller Qualität und muss daher nicht weiter ausgeführt werden. Das Gebäude ist bautechnisch sicher und überwiegend barrierefrei. Der bis in das Dachgeschoss reichende Fahrstuhl ist ausreichend groß für den Transport größerer Lasten etwa beim Umzug oder sonstigen Nutzungen sowie auch für Liegendtransporte. Die 22 Mietwohnungen wirken über den Fahrstuhl bzw. das recht enge Treppenhaus nach außen abgeschottet.

Für die Kraftfahrzeuge befinden sich in der ebenerdigen Tiefgarage sowie vor und neben dem Haus ausreichend viele Stellplätze, die bisher noch nicht alle vermietet sind. Vor dem Haus bestehen keine Abstellplätze für Fahrräder, die zwei Bügel an der Straße sind eher als formal einzuschätzen. Der Standplatz für die Müllcontainer befindet sich vor dem Haus in Richtung Straße in der Nähe der Eingangssituation im Blickfeld der Balkone zur Straßenseite.

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

Die allgemeine Hausordnung der kwg legt gegenseitige Rücksichtnahme als Grundlage für das Zusammenleben fest. Sie informiert über die Vermeidung von Lärm und Verschmutzung und gibt Empfehlungen zur Erhöhung der Sicherheit im Haus. Das Leitbild der kwg gilt in allen Wohnanlagen.

Die Wohnanlage wurde bei Erstbezug nach internen Regeln der KSG Hildesheim an Mieter frei vermietet. Bei Neuvermietungen achtet die kwg darauf, dass die Hinzuziehenden im Alter und auch ansonsten in den Bestand des Hauses passen.

Die Kreissiedlungs-Gesellschaft ist Mitglied in den einschlägigen Verbänden der Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus bietet die kwg keine besonderen Möglichkeiten für ein mieterschaftliches Engagement. Bei diesem Objekt besteht daher kein eigener Gemeinschaftsraum für eine gemeinschaftliche Nutzung wie einem geselligen Zusammensein vergleichbar anderen Objekten. Hierzu wird auf den Raum beim Objekt „Argentum“ Am Ried 5 (Audit 2014) verwiesen, etwa 500 m entfernt.

### Schutz durch Nutzungsverantwortung

Eine formelle Beteiligung der Mieterinnen und Mieter ist bei der KSG Hildesheim nicht gegeben, es wird ein Rundumsorglos-Paket für solvente Mietparteien angeboten, die von hier aus leicht in die benachbarten Oberzentren Hannover und Hildesheim auspendeln können; eine typische Versorgung ohne Teilhabe.

Da sich die noch unbewohnte Wohngruppe für junge Menschen mit Behinderungen erst im Aufbau befindet, lässt sich zum Schutz durch Nutzungsverantwortung noch nicht viel sagen. Hier sind nach dem Bezug noch eine erhebliche Belebung und möglicherweise auch Ansprüche an eine aktive Beteiligung und Förderung des Ehrenamtes zu erwarten.