



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



Standort

SüdSüdWest Baufeld A;
Wilhelm-Tell-Straße 89,
Droste-Hülshoff-Weg 64,
Hannover

Wohnform

26 Wohneinheiten mit
2 bis 4 Zimmern

Art

Neubau

Baujahr

2015

Qualitätssiegel

Prädikat

„ausgezeichnete Qualität“

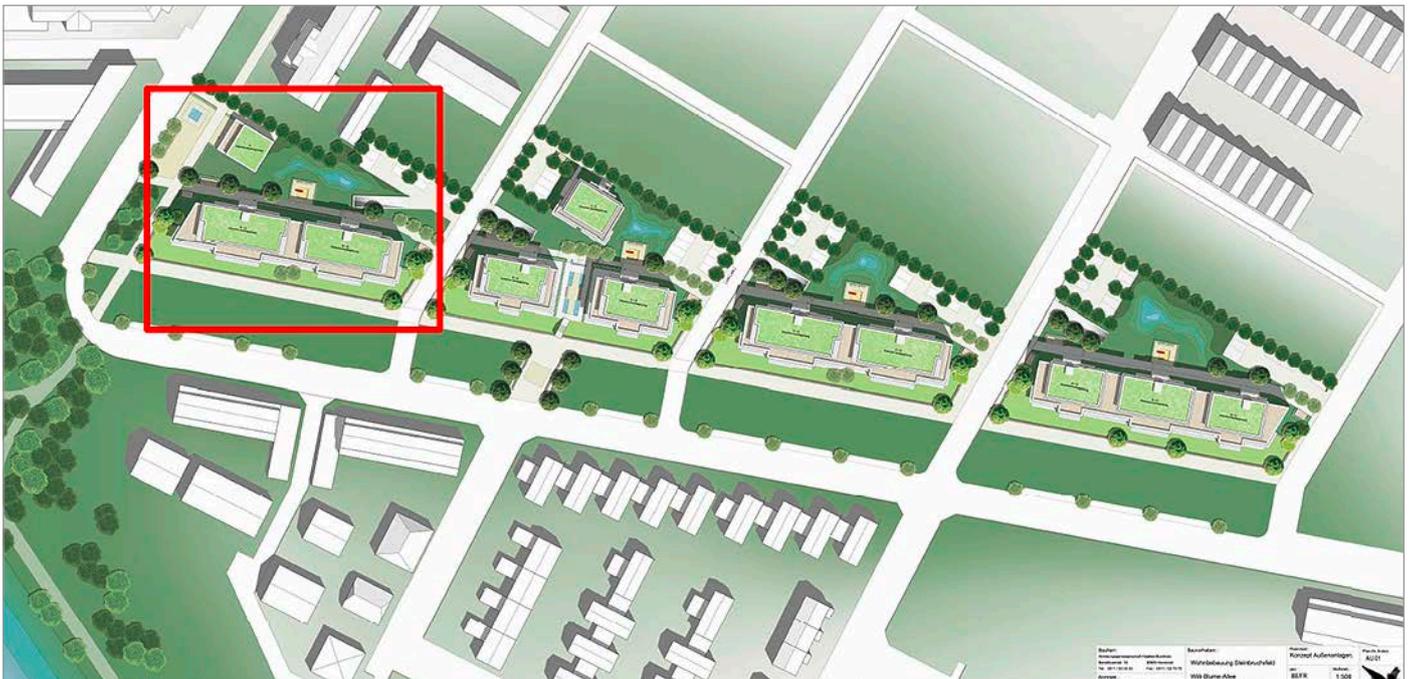
Über das Objekt

Das Wohnungsbauprojekt SüdSüdWest befindet sich im Stadtteil Misburg im Osten von Hannover, direkt am Mittellandkanal. Das Baufeld A wurde Ende 2014 / Anfang 2015 fertiggestellt und umfasst die beiden Mehrfamilienhäuser Wilhelm-Tell-Straße 89 und Droste-Hülshoff-Weg 64. Dabei handelt es sich um einen 3,5-geschossigen Gebäuderiegel mit insgesamt 26 Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern zwischen 55 und 123 qm Größe, einer gebäudezugehörigen Tiefgarage sowie einem 2-geschossigen Mietertreff mit Gästewohnung in der Wilhelm-Tell-Straße 87. Die Wohnungsbaugenossenschaft hatte sich bereits in der Planungsphase des Bauvorhabens zu Sicherheitsaspekten von Vertretern des LKA beraten lassen.

Der Gebäuderiegel im Baufeld A steht in unmittelbarer Nachbarschaft zu den östlich anschließenden Baufeldern B – D, die in den Jahren 2016 und 2017 fertiggestellt werden sollen und zur nördlich bereits bestehenden Wohnbebauung. Westlich gegenüber liegt ein Familienzentrum der AWO mit Kindertagesstätte, südlich auf der gegenüber liegenden Straßenseite eine ältere Reihenhausbauung. Darüber hinaus grenzen teils sich noch im Bau befindliche Reihenhäuser, teils noch unbefestigte Flächen an das Gebiet an. In der näheren Umgebung sind noch weite Flächen unbebaut, die für spätere Wohnbebauung zur Verfügung stehen sowie gemäß Bebauungsplan als Grünflächen erhalten bleiben sollen. Zwei Kindergärten und eine Grundschule am Mühlenweg sind gut erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die besondere Qualität macht die Nähe zu den Grünanlagen des Mittellandkanals aus.

Die Wohnungen in dem Gebäuderiegel erreichen unterschiedliche Zielgruppen, ein bunter Mix von Singles, Familien und älteren Paaren macht somit die derzeitige Bewohner/innenstruktur aus.

Für Mieterinnen und Mieter steht eine Tiefgarage mit vermieteten Einstellplätzen zur Verfügung, die über zwei Fahrstühle und Treppenhäuser von den Wohnungen aus erreichbar ist. Ebenso sind im Außenbereich Stellplätze vorhanden, die auch von Besucherinnen und Besuchern genutzt werden können.



Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und bautechnische Ausstattung

ZUGANGSBEDINGUNGEN UND TECHNISCHE SICHERUNG

- Die Hauseingangstüren können von Außen mit einem Transponder geöffnet werden. Von Innen erfolgt die Öffnung nur nach Vorprüfung (Gegensprechanlage) über eine elektronische Zugangsberechtigung und ist somit zutrittskontrolliert.
- Der Zugang zur Tiefgarage ist von Außen über eine elektronische Zugangsberechtigung oder von innen möglich. Über die Tiefgarage kommen die Bewohnerinnen und Bewohner auch in den Fahrradkeller. Darüber hinaus stehen vor den Hauseingängen überdachte und beleuchtete Fahrradabstellanlagen zur Verfügung, die sehr gut angenommen werden.
- Alle Fenster und Türen sind mit einbruchhemmenden Elementen gemäß Standard RC2 ausgestattet. Zusätzlich sind Fenster und Balkontüren im Erdgeschoss abschließbar. Alle Wohnungseingangstüren sind gesondert gesichert und verfügen über einen Weitwinkelspion.

BELEUCHTUNG

- Für den gesamten Gebäudekomplex besteht ein umfangreiches Beleuchtungskonzept. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt im Außenbereich automatisch über Dämmerungsschalter sowie im Außen- und im Innenbereich (einschl. Kellerflure und Tiefgarage) zusätzlich über Präsenz- und Bewegungsmelder.
- Die Treppenhausbeleuchtung ist ebenso wie die Balkonbeleuchtung vom Inneren der Wohnung aus schaltbar
- Die Mieterparkplätze, die Fahrradabstellanlage sowie die Mülleinhausungen sind optimal beleuchtet

RÄUMLICHE AN- UND ZUORDNUNG

- Die Hauseingänge sind transparent gestaltet und mit Präsenzleuchten ausgestattet.
- Die Küchenfenster orientieren sich zu den Hauseingängen und den halböffentlichen Wegen sowie zum Kinderspielplatz raus, so dass soziale Kontrolle möglich ist.

Schutz durch Management: Engagement aufgrund Eigentum, Vermietung, Verwaltung

REGELWERK DER VERMIETUNG BZW. NUTZUNG

- Eine Hausordnung legt gegenseitige Rücksichtnahme, Toleranz und gegenseitiges Verständnis als Grundlage für das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft fest. Die ansprechend gestaltete Broschüre informiert über Vizewirt, Vermeidung von Lärm, Reinigung, Sicherheit etc.
- Bei der Neuvermietung des Objektes wurde darauf geachtet, dass die Nachbarschaften zusammen passen.

SAUBERKEIT UND INSTANDHALTUNG

- Die gesamte Anlage ist frei von Unrat, Müll und Graffiti bzw. Tags. Die weiße Putzfassade ist mit graffitiabweisendem Material versehen und wirkt sehr gepflegt.
- Ein Servicewart übernimmt die tägliche Objektkontrolle, Sichtung, Weiterleitung und teils Reparatur von Mängeln sowie die Steuerung und Kontrolle von Unterhaltungsreinigung und Außenanlagenpflege. Der Vizewirt „guckt nach dem Rechten“ und meldet ggf. Mängel an den Servicewart. Darüber hinaus wird ein 24 Stunden Notfalldienst angeboten.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

BETEILIGUNG UND AKTIVIERUNG DER BEWOHNERSCHAFT

- Die Genossenschaft bietet die Möglichkeit der Teilnahme an Veranstaltungen im zugehörigen Mietertreff und die kostenfreie Inanspruchnahme der Räumlichkeiten für private Feste etc.
- Nutzungsverantwortung wird durch ein klares Beschwerdemanagement und die Anzeigepflicht von Mängeln geregelt. Eigenverantwortung ist nicht erwünscht, anfallende Arbeiten werden regelmäßig und professionell erledigt.
- Zu Bezugsbeginn gab es eine Eröffnungsveranstaltung, um sich gegenseitig kennen zu lernen. Darüber hinaus legt die Genossenschaft neuen Mieterinnen und Mietern nahe, sich bei Einzug im haus vorzustellen.

ÜBERNAHME VON VERANTWORTUNG IN DER NACHBARSCHAFT

- Ein sog. Vizewirt / eine Vizewirtin ist gemäß Hausordnung als Ansprechpartner/in für die Hausgemeinschaft zuständig. Die Arbeit ist ehrenamtlich und wird auf freiwilliger Basis durch einen Mieter / eine Mieterin erfüllt.

SONDERPUNKTE

Besonders positiv bewertet werden die herausragende und gut durchdachte Sicherheitstechnik, die durch die Ernennung eines Vizewirtes oder einer Vizewirtin durch soziale Kontrolle optimal unterstützt wird. Darüber hinaus wird die beispielhafte Gestaltung und Beleuchtung der Fahrradabstellanlagen vor den Hauseingängen positiv bewertet und das Angebot des wohnungsnahen Mietertreffs, der zu gemeinsamen Aktionen einlädt sowie die Gästewohnung besonders hervorgehoben.