



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



Standort

Detmolder Straße 4a
31582 Nienburg

Wohnform

28 Wohneinheiten

Art

Neubau

Baujahr

2025

Qualitätssiegel

Prädikat
„hohe Qualität“

Über das Objekt

Die 28 Wohneinheiten des städtischen Wohnungsunternehmens GBN Nienburg/Weser in der Detmolder Straße 4a sind ein gutes Beispiel für eine Nachverdichtung auf einer ehemaligen Grünfläche in einem beliebten Wohngebiet zwischen 2- und 3-geschossigen Bestandswohngebäuden der GBN. Das Mehrfamilienhaus liegt mitten in einer eng bebauten Nachbarschaft aus 1960er Jahre Mietshäusern nahe des Bürgerparks und der B215 in der rund 33.000 Einwohner*innen großen Weserstadt Nienburg.

Das Objekt liegt etwas versteckt und ist infrastrukturell gut angebunden. Zwei Discounter und die Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind sicher erreichbar. Ebenso befinden sich Apotheke und Ärztezentrum in fußläufiger Entfernung. Über den täglichen Bedarf hinaus kann die Versorgung in der 20 Gehminuten entfernten Innenstadt gedeckt werden. Kita, Spielplatz und Bürgerpark mit Sportanlagen liegen wenige Minuten entfernt. Die Wege dorthin führen durch sozial kontrollierte bewohnte Quartiere. Die Grundschule liegt in 850 m Entfernung, es gibt einen abkürzenden Fußweg dorthin.

Das dreigeschossige Wohngebäude wurde 2023 bis 2025 neu gebaut, Erstbezug war im Mai 2025. Die barrierefreien Wohneinheiten (6 WE sind rollstuhlgerecht), davon sechs 1-Zimmerwohnungen, ansonsten 2-Zimmerwohnungen mit je 60 bis 70 m² und vier 3-Zimmerwohnungen mit 85 m² + Penthouse 105 m² Wohnfläche verfügen alle über einen Balkon mit unterschiedlicher Ausrichtung und über einen Kellerraum. Erschlossen wird das Wohngebäude über ein zentrales Treppenhaus und in den Etagen durch lange Flure. Die Mieten liegen zwischen 10,25 € bis 11,00 € Wohnungen sind altersmäßig und sozial durchmischt. Alle Wohnungen sind vermietet.

Die zentrale Unterflur-Müllstation befindet sich außerhalb des Grundstücks an der Detmolder Straße. Das abschließbare Fahrradhaus steht den Mieterinnen und Mietern für ihre Fahrräder zur Verfügung. Außerdem sind davor vier Fahrradbügel für Besucherinnen und Besucher aufgestellt.



Eine Besonderheit ist der Freiraum, der noch nicht komplett fertiggestellt ist. Die Planung zeigt die Anlage von neuen Baumstandorten, Versickerungsmulden zur Oberflächenentwässerung, Staudenbeeten und Blumenwiesen rund um das Gebäude, Heckenpflanzungen am Parkplatz sowie Standorte für Bänke am Spielplatz und Spielgeräte. Durch die angedachte Freiraumgestaltung wird auch die optische Trennung zwischen den Bestandsgebäuden und dem Neubau verstärkt, die aufgrund der Enge sinnvoll erscheint. Das umgebende Wegesystem ist bereits fertiggestellt und führt rund um den Neubau zwischen den Bestandsgebäuden hindurch zu den öffentlichen Straßen. Spielgeräte sind bereits vorhanden, Sitzbänke fehlen hingegen noch.

Schutz durch Städtebau, Architektur und Technik

Der Hauseingang ist offen gestaltet und mit Präsenzleuchten ausgestattet. Die Haustür ist aus Glas, die Briefkästen liegen außerhalb des Hauses und sind von innen gut sichtbar. Erschlossen wird das Wohngebäude über ein zentrales natürlich belichtetes Treppenhaus mit schönen Blicken nach draußen. In den Etagen führen Flure zu den Wohnungen. Das Treppenhaus und die Flure sind gut ausgeleuchtet durch Präsenzmelder.

Das Objekt verfügt über eine digitale Zutrittskontrolle durch ein iLOQ-Schließsystem. Außerdem kann die Eingangstür nach Vorprüfung von den Wohnungen aus geöffnet werden. Die Hausnummer ist rund um die Uhr und der Eingangsbereich ist durch Bewegungsmelder optimal beleuchtet.

Der Zugang zu den Fluren vom Treppenhaus/Lift in den jeweiligen Etagen ist durch eine Zwischentür aus Glas extra gesichert. Die Wohnungstüren sind mehrfachverriegelt und ein Weitwinkelspion ist integriert.

Ein Fahrradhaus befindet sich vor dem Haus. Es ist über das zentrale Schließsystem gesichert, ausreichend bemessen und innen gut ausgeleuchtet. Vier Fahrradbügel ergänzen die Abstellmöglichkeiten besonders für Gäste.

Der zentrale Parkplatz für die anliegenden Mieterinnen und Mieter neben dem Haus ist bis 22:30 Uhr sehr hell beleuchtet. Später wird aufgrund von Beschwerden darauf verzichtet. Eine Einsehbarkeit der Stellplätze ist von mehreren Wohnungen aus gegeben. Die Parkplätze für Pkws können angemietet werden und stehen direkt neben dem Gebäude für die umliegenden Wohnungen zur Verfügung. Für alle Wohnungen stehen separate Kellerräume zur Verfügung.

Schutz durch Management

Hervorzuheben sind das soziale wie auch das ökologische Engagement der GBN. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GBN stehen den Menschen im Quartier mit Rat und Tat zur Seite. Technische, organisatorische oder soziale Probleme können dort vorgebracht werden. Beschwerden werden auch vor Ort gemeinsam mit der Sozialarbeiterin versucht zu klären.

Das Leitbild der GBN ist: gut und sicher wohnen; sicheres Wohnen im Alter und Lebensqualität durch Kontakte. Die Kontaktstelle ist die Geschäftsstelle der GBN, diese ist vier Gehminuten entfernt. Ansprechpersonen sind schnell vor Ort. Im Rahmen des Sozialen Managements werden quartiersübergreifend regelmäßig Projekte zur Integration und Aktivierung durchgeführt, insbesondere über die Programmangebote der GBN-Treffs.

Bei Neuvermietungen ist das Ziel eine homogene Hausgemeinschaft ohne Konfliktpotenzial. „Fingerspitzengefühl“, Erfahrung und frühe Beratung führen meist zum Erfolg. Das Richtfest für den Neubau wurde mit der bestehenden Nachbarschaft gefeiert.

Das Grundstück ist frei von Unrat, Müll und Graffiti bzw. Tags. Die EG-Fassade ist bewusst mit abweisendem Rauputz dunkler gehalten. Die Grün- und Spielflächen werden gepflegt. Einige Flächen müssen erst noch angelegt werden.

Die Geschäftsstelle bzw. beauftragte Firmen werden informiert und übernehmen die Objektkontrolle, Sichtung und Reparatur von Mängeln sowie die Steuerung und Kontrolle der Unterhaltung. Einen Monat nach Erstbezug gab es einen Handwerkertag, an dem alle gebündelt ihre Mängel beheben lassen konnten.

Erfahrungen aus vorherigen Audits in Bezug auf Sicheres Wohnen wurden bei dem Objekt in der Detmolder Straße 4a bereits berücksichtigt. Transparenz und Beleuchtung sind bewusste Themen, ein Warnmeldesystem über die MieterApp sowie KRITIS sind eher neuere Entwicklungen. Die GBN ist darüber hinaus im Austausch mit den Kontaktbeamten der Polizei. Die GBN bietet ein Mieterstrommodell über die PV-Anlage in Kooperation mit der Avacon, das Objekt wird über eine Wärmepumpe und Geothermie beheizt. Eine Zisterne sammelt das Oberflächenwasser zur Bewässerung der Außenanlagen.