



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



Standort

Nelly-Sachs-Straße 49
21335 Lüneburg

Wohnform

22 Wohneinheiten

Art

Neubau

Baujahr

2025

Qualitätssiegel

Prädikat
„hohe Qualität“

Über das Objekt

Die 22 Wohneinheiten der kommunalen Lüneburger Wohnungsbau GmbH (LüWoBau) in der Nelly-Sachs-Straße 49 sind ein aktuelles Beispiel für geförderten Wohnungsbau in hoher Qualität. Das Mehrfamilienhaus liegt in der rund 80.000 Einwohner*innen großen Stadt Lüneburg in der Nähe der Leuphana Universität. Die LüWoBau GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Hansestadt.

Die Lage ist eher ruhig und trotzdem infrastrukturell gut angebunden. Die Nachbarschaft um das enge Grundstück besteht aus ähnlich gebauten ebenfalls neueren Mehrfamilienhäusern. Das Objekt verfügt mit Pennymarkt, Bäckerei und Kiosk „um die Ecke“ über eine gute fußläufige Grundversorgung. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt ein größeres Versorgungszentrum mit EDEKA, Apotheke, Postfiliale und Hausarztpraxis.

In der direkten Umgebung bestimmen Spielstraßen und verkehrsberuhigte Bereiche das Straßenbild. Es sind keine separaten Gehwege vorhanden. Die Straßenräume sind gut beleuchtet und teilweise mit Bäumen bestanden. Für jüngere Menschen könnte der Standort allein aufgrund der Nähe zur Leuphana Universität interessant sein, bisher leben hier jedoch keine Studierenden. Der Campus Kindergarten, ein großer Spielplatz und Sportanlagen liegen wenige Minuten entfernt. Die Wege dorthin führen durch sozial kontrollierte bewohnte Quartiere. Die Grundschule Hasenburger Berg liegt in 1,5 km Entfernung, das bedeutet einen Fußweg von 20 Minuten. Der Fußweg dorthin führt nicht nur durch sozial kontrollierte bewohnte Quartiere. Eine Bushaltestelle befindet sich in wenigen Minuten Entfernung (150 m), der Weg zum Bahnhof Lüneburg ist mit dem Bus erreichbar.



Das dreigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss wurde 2022/2023 neu gebaut, die insg. 22 barrierefreien Wohneinheiten, davon sieben 1-Zimmerwohnungen, ansonsten 2 bis 3-Zimmerwohnungen mit je 40 bis 60 m² Wohnfläche verfügen alle über Balkon oder Terrasse und über einen Abstellraum im Dachgeschoss oder einen Kellerraum. Erschlossen wird das Wohngebäude über ein zentrales Treppenhaus und in den Etagen durch lange Flure. Der Müllplatz befindet sich außerhalb des Hauses in einem eingezäunten Areal. Alle Wohnungen sind barrierefrei bis rollstuhlgerecht, der Fahrstuhl reicht vom Keller bis ins Dachgeschoss. Stellplätze stehen direkt am Haus zur Verfügung.

Die Wohnungen sind trotz Barrierefreiheit und relativer Kleinheit altersmäßig und sozial durchmisch. Es leben hier Personen mit und ohne körperliche Einschränkungen, Paare und Singles. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Miete entspricht den Vorgaben für geförderten Wohnraum und sind somit wohngeldfähig.

Der Fahrradkeller steht allen Mieter*innen für Fahrräder und Rollstühle o.ä. zur Verfügung. Außerdem sind ausreichend barrierefreie behindertengerechte Parkplätze unten im Gebäude untergebracht. Weitere Einstellplätze befinden sich auf dem angrenzenden privaten Parkplatz sowie entlang der Nelly-Sachs-Straße.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse mit unterschiedlicher Ausrichtung. Die Gartenfläche ist klein und besteht aus Rasen und Hecke, es ist nur ein Platz für einen Baum vorhanden. Platz zum Aufenthalt unabhängig von den privaten Terrassenflächen gibt es auf dem Grundstück nicht.

Schutz durch Städtebau, Architektur und Technik

Der Hauseingang ist offen gestaltet und mit Präsenzleuchten ausgestattet und dadurch von außen gut sichtbar und auffindbar. Die Haustür ist aus Glas, die Briefkästen liegen außerhalb des Hauses, sind aber von innen gut sichtbar. Der Eingang ist durch eine Überdachung für die Bewohner*innen von ihren Wohnungen aus kaum einsehbar.

Vom Treppenhaus aus kann der Parkplatz und auch der Weg zum Eingang und zu den Stellplätzen unter dem Haus gut überblickt werden, die Flure haben keine Fenster. Von den Fenstern, Balkonen und Terrassen aus können die rückwärtige Rasenfläche sowie die umgebenden Straßenräume und Abstellflächen eingesehen werden. Es gibt privat zugeordnete Terrassen rund um das Gebäude. Die Parkplätze für Pkws können angemietet werden und stehen direkt unter und vor dem Haus zur Verfügung.

Das Gebäude verfügt über hinreichende technische Sicherheitsvorkehrungen. Die Hauseingangstür ist Zutrittskontrolliert und kann nach Vorprüfung durch die Gegensprechanlage von den Wohnungen aus geöffnet werden. 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. Das Treppenhaus und die langen Flure sind gut ausgeleuchtet durch Präsenzmelder, die Stellplatzflächen unter dem Haus ebenfalls, diese sind jedoch nicht vom Keller aus zu erreichen. Ein abschließbarer großer Fahrradkeller befindet sich im Haus. Er ist gut ausgeleuchtet. Zu erreichen ist der Fahrradkeller über den Haupteingang mit dem Fahrstuhl. Der Fahrstuhl ist so dimensioniert, dass ein Fahrrad problemlos darin transportiert werden kann.

Schutz durch Management

Hervorzuheben ist das allgemeine 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. Die Hausordnung der LüWoBau legt gegenseitige Rücksichtnahme als Grundlage sowie Schutz vor Lärm und Geräuschen für das Zusammenleben fest. Sie informiert in Kurzform am „schwarzen Brett“ im Hausflur über die Aufgaben in Bezug auf Reinigung und Ordnung und gibt Empfehlungen zur Erhöhung der Sicherheit im Haus. Das allgemeine Leitbild zählt die soziale Verantwortung einschl. sicheres Wohnen und die Wertschätzung untereinander auch durch Kommunikation zu den wichtigsten Zielen. Ansprechpersonen, sog. Mieterbetreuer, und Öffnungszeiten der Geschäftsstelle werden mit dem Mietvertrag und über den Aushang vermittelt.

Grundsätzlich ist der LüWoBau ein Miteinander sehr wichtig, in der Nelly-Sachs-Straße 49 bieten Gebäude und Außenbereich auch aufgrund des begrenzten Grundstücks jedoch keine Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Aufenthalts.

Das Grundstück ist frei von Unrat, Müll und Graffiti bzw. Tags. Die Rasenflächen und Hecke werden gepflegt. Für die Treppenhäuser und Flure gibt es einen Reinigungsplan, der von der LüWoBau erstellt wurde. Die Hausordnung legt die Aufgaben genau fest. Die Geschäftsstelle bzw. beauftragte Firmen werden informiert und übernehmen die Objektkontrolle, Sichtung und Reparatur von Mängeln sowie die Steuerung und Kontrolle der Unterhaltung. Die Müllplatzkontrolle läuft in Kooperation mit der Gesellschaft für Abfallwirtschaft Lüneburg.

Durch das Engagement der LüWoBau kann ein Mieterstrommodell über die PV-Anlage in Kooperation mit der Avacon angeboten werden, was gern genutzt wird.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Die Mieter*innen der LüWoBau haben die Möglichkeit an den allgemeinen Angeboten wie z. B. Sommerblumenmarkt, Mieter*innenfahrten, Einweihungen oder Umfragen teilzunehmen.

Eigenverantwortung ist in der Wohnanlage durch die Reinigung der Gemeinschaftsflächen im Haus sehr erwünscht, anfallende Arbeiten im Außenbereich werden von der LüWoBau erledigt.