



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



**Bauverein
Rüstringen**
Alles im grünen Bereich.

Standort

Bauverein Rüstringen eG
Störtebekerstraße 5a
Edo-Wiemken-Straße 8a/b
26386 Wilhelmshaven

Wohnform

38 Mietwohnungen

Art

Neubau

Baujahr

2022

Qualitätssiegel

Prädikat

„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Die Neubauten entstanden weitgehend auf dem Schulhof der ehemaligen Grundschule Siebethsburg sowie einem 1964 entstandenen Erweiterungsbau, der im Rahmen der Neuordnung des Grundstücks abgebrochen wurde. Entstanden sind in zwei Gebäuden (eines davon in L-Form und ein Solitär) 38 Wohneinheiten mit 2 – 4 Zimmern. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich - sechs Wohnungen sind rollstuhlgerecht - und verfügt über modernste Ausstattung wie Fußbodenheizung, Terrasse bzw. Balkon/ Dachterrasse sowie Be- und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht, die von beiden Gebäuden aus gleichermaßen gut zu erreichen ist. Hier sind an fünf Stellplätzen Wallboxen vorgesehen. Nicht alle Wohnungen konnten hier einen Stellplatz erhalten, weswegen für die Erdgeschosswohnungen Stellplätze im rückwärtigen Gebäudebereich zur Verfügung stehen.

Im Innenbereich des Quartieres ist eine vielfältige Blühstruktur (biophile Gestaltung des Außenraums) mit verschiedenen Entdeckungs- und einladenden Aufenthaltsangeboten



und einem transparenten Wegesystem entstanden. Die Terrassen der Bewohner*innen liegen im Innenbereich und sind abgegrenzt durch Hecken und (zukünftig begrünte) Schränke für Gartenutensilien.

Die Treppenhäuser sind barrierefrei erreichbar und großzügig mit Abstellflächen und einem Aufzug gestaltet. Mit dem Fahrstuhl lassen sich auch die Tiefgarage, der gemeinsame Waschraum, Kellerräume und der Fahrradraum erreichen.



Schutz durch Städtebau, Architektur und Technik

Die Neubauten gliedern sich städtebaulich und architektonisch gut in die grüne und aufgelockerte Gartenstadtsiedlung ein. Die zentrumsnahe und zugleich ruhige Lage mit guter Infrastruktur sowohl in der Siedlung als auch in direkter Nachbarschaft machen das Wohnen an diesem Standort sehr

Die Bebauung passt sich von ihrem Maßstab und ihrer Materialität gut in das Umfeld ein. Alle Wohnungen haben Balkone oder Terrassen und ermöglichen den privaten Austritt ins Freie, sind barrierefrei gestaltet und zeichnen sich durch ihre Helligkeit aus.

Zu den weiteren Maßnahmen zum Schutz durch städtebauliche Formen, architektonische Gestaltung und (bau-) technische Ausstattung gehören u.a.

- Die Umsetzung der sicherheitsrelevanten Maßnahmen in hohem Standard umgesetzt (u.a. Sicherung von Türen und Fenster mit hohem Einbruchschutz, Orientierung, Hinweise auf Ansprechpersonen, smarte Klingelanlage mit Video-Funktion usw.)
- Die Tiefgarage ist hell, übersichtlich und transparent gestaltet – u.a. durch die zweispurige, noch zu berankende Zufahrt ohne Ampelanlage, die Materialität, das Lichtkonzept, das transparente Rolltor, die Übersichtlichkeit und Orientierung, die Aushänge zu Informationen usw.
- Sehr gelungenes und durchdachtes Lichtkonzept für die Innenbereiche und Außenanlagen, das dunkle Bereiche (z.B. Müllplätze, Wege, Freiraum, Radabstellanlagen) mit indirekter, angenehmer Beleuchtung erhellt, ohne zuviel Lichtverschmutzung zu erzeugen. Zugleich fügen sich die Beleuchtungskörper gut und unauffällig in die Gestaltung ein
- Übersichtliches und offen gestaltetes Wegekonzept mit „sozialer Kontrolle“
- Herstellung von Sichtachsen
- Gute Einbindung der Müllplätze
- Gut erkennbare und beleuchtete Hausnummern
- Hoher energetischer Standard der Gebäude
- Durch die Neugestaltung der Edenstraße zu einer transparenten und verbindenden Allee für den Fuß- und Radverkehr mit hoher Grün- und Aufenthaltsqualität zwischen der Störtebeker- und der Edo-Wiemken-Straße wurden die Durchlässigkeit des Quartiers und auch die Zugangsbedingungen zu den Gebäuden attraktiv gestaltet
- Der Innenhof der Gebäude verbindet Neu- und Bestandsgebäude und trägt durch seine biophile Gestaltung mit vielfältigen Blühstrukturen und klaren, Orientierung gebenden transparenten Wegeführungen für Fußgänger*innen zum Eindruck eines durchlässigen Quartiers bei. Zudem bietet der Bereich viele Orte und Anlässe zum Entdecken und zum Aufenthalt.
- In direkter Nachbarschaft des Gebäudes sind weitere Nutzungen wie soziale Unterstützungs- und Beratungs- sowie Begegnungsmöglichkeiten und Dienstleistungen untergebracht

Schutz durch Management

Der Bauverein Rüstringen eG zeichnet sich durch ihr hohes Engagement für seine Mieter*innen aus – u.a. regelmäßige und gute Instandhaltung des Wohnungsbestandes und des Freiraums, durch soziales Engagement, durch Neubauten, Umbauten und Sanierungen zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die Nachfrage, durch sozial vertretbare Nutzungsentgelte usw.

Um Reparaturen, Mängel und Defizite zu melden gibt es niedrigschwellige Informationskanäle und 24/7 (Not)Dienste, die sich zeitnah um die Anliegen kümmern. Informationen über Ansprechpersonen – die auch regelmäßig vor Ort sind - sind an gut einsehbaren Orten im Gebäude angebracht.

Darüber hinaus lebt der Bauverein sein soziales und Mieter*innen-orientiertes Engagement u.a. durch:

- gelebte Partizipation (z.B. Entwicklung der Hausordnung in einem sehr durchmischt zusammengesetzten Gremium – u.a. Hinweise zum Schutz vor Diskriminierungen)
- Bereitstellung unterschiedlichster soziale- und Begegnungsangebote im Quartier, gemeinsame Ausflüge, Reisen usw.
- Regelmäßige Mieterzeitung
- Schaffung und Vorhaltung von zwei sozialen Treffpunkten im Quartier (Treff auf Siebethsburg, freiraum)
- Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsqualitäten im Außenraum
- Sorgsames Belegungsmanagement für das jeweilige Gebäude durch erfahrene Mitarbeiter*innen (u.a. Alter, Haushaltsgröße)
- Verständnis des Bauvereins Rüstringen als Ermöglicherin für Miteinander, Mitwirkung und Mitgestaltung.
- Mitglied im VdW Niedersachsen/Bremen

Es gelingt dem Bauverein Rüstringen e.G. u.a. durch sein Management, die Identifikation der Bewohner*innen mit „ihrer Gartenstadt Siebethsburg“ zu erhöhen und langfristig zu erhalten.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Durch die überschaubare Anzahl der neu entstandenen Wohnungen in den neuen Gebäuden sowie auf jeder Etage, die lichte und helle Gestaltung der Erschließungsanlagen, das gemeinschaftlich nutzbare Wohnumfeld, die vielen Anregungs- und Aufenthaltsmodule, das liebevoll und ästhetisch gut gestaltete Wohnumfeld sowie das große soziale Engagement des Bauvereins Rüstringen führen dazu, dass auch in den neu entstandenen Objekten ein hohes Maß an Nutzungsverantwortung entstanden ist.

Der Bauverein Rüstringen e.G. stärkt die Selbstverantwortung der Mieter*innen u.a. durch

- Vorteile einer Genossenschaft wie z.B. „Eigentümer*in im eigenen Haus“, Mieterbeteiligung durch demokratische Mitbestimmungsrechte, lebenslanges Wohnrecht durch Dauernutzungsverträge, Dividende bietet interessante Rendite, Nutzung der vorhandenen Service- und Dienstleistungsangebote usw.
- Bei Interesse: Aneignungsmöglichkeiten des Wohnumfeldes durch die Bewohner*innen (z.B. Mitwirkung bei der Grünpflege)
- Angebote zur Mitwirkung und Mitgestaltung von Regularien und Vereinbarungen, z.B. der Hausordnung
- Nutzungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsräumen (Treff auf Siebethsburg, freiraum)
- Niedrigschwellige nachbarschaftliche Unterstützungsangebote („Grüne Engel“)
- Viele verantwortungsvolle Mieter*innen, die sich kümmern, Verantwortung übernehmen und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes im Blick behalten