



## DICHT DRAN – VORBILDICHE WOHN-PROJEKTE IN DER REGION HANNOVER

Nr. 164 | Beiträge zur regionalen Entwicklung



JA, DAS MÖCHSTE:  
EINE VILLA IM GRÜNEN MIT GROSSER TERRASSE,  
VORN DIE OSTSEE, HINTEN DIE FRIEDRICHSTRASSE;  
MIT SCHÖNER AUSSICHT, LÄNDLICH-MONDÄN,  
VOM BADEZIMMER IST DIE ZUGSPITZE ZU SEHN –  
ABER ABENDS ZUM KINO HAST DUS NICHT WEIT.

Kurt Tucholsky  
Das Ideal

## VORWORT

Wohnwünsche sind so individuell wie die ca. 1,2 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner der Region Hannover – und wie Kurt Tucholsky überspitzt, aber treffend formuliert auch oft widersprüchlich. Es wird nicht möglich sein, alle Wünsche, Interessen, Bedarfe und zum Teil auch Nöte befriedigen zu können. Die Region Hannover hat sich jedoch mit der WohnBauInitiative zum Ziel gesetzt, die Städte und Gemeinden so weit wie möglich bei der Schaffung von Wohnraum und hier insbesondere bezahlbaren Wohnraums zu unterstützen.

Nachdem über einen längeren Zeitraum von einer stabilen bis auch teilweisen schrumpfenden Bevölkerungszahl auszugehen war, verzeichnet die Region Hannover seit dem Jahr 2011 ein kontinuierliches und auch voraussichtlich mittelfristig anhaltendes Bevölkerungswachstum.

Es ist erfreulich, dass viele Menschen und Unternehmen die Region Hannover als attraktiven Wohn-, Arbeits-, Ausbildungs-, Lebens- und Wirtschaftsstandort schätzen und in die Region ziehen.

Die Städte und Gemeinden stellt diese Entwicklung jedoch vor große Herausforderungen: Denn auf dem Immobilienmarkt fehlt es an bedarfsgerechten und vor allem an „bezahlbaren“ Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen. Neben der Nachverdichtung von Wohnraum im Bestand und Planung neuer Wohnbaugebiete müssen infrastrukturelle Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen, die häufig an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen, geschaffen werden. Die Stadtplanerinnen und -planer kommen kaum hinterher, die planerischen Voraussetzungen dafür zu schaffen, den Bedarf an Wohnraum und Infrastruktur zu decken.

Vor diesem Hintergrund hat die Region Hannover im Mai 2016 die WohnBauInitiative offiziell ins Leben gerufen. Die WohnBauInitiative ist ein übergreifendes Projekt. Es bündelt die fachlichen Kompetenzen der Region Hannover aus dem Dezernat für Soziale Infrastruktur und dem Dezernat für Umwelt, Planung und Bauen, um die Städte und Gemeinden der Region Hannover zu unterstützen, den dringend erforderlichen Bau „bezahlbarer“ Wohnungen voranzutreiben und umzusetzen.

Im Rahmen dieser deutschlandweit bislang einmaligen Initiative auf regionaler Ebene wurde unter anderem ein regionsweites Wohnraumversorgungskonzept erstellt, welches als strategisches Instrument die Voraussetzungen für die Wohnungsneubauförderung und Handlungsfelder zur Umsetzung in den Kommunen der Region Hannover aufzeigt.

Ein Ziel der WohnBauInitiative – das auch im Wohnraumversorgungskonzept berücksichtigt wird – ist es, mehr verdichteten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da gerade gegenüber verdichteten Bauweisen oder aber von der öffentlichen Hand geförderten Wohnungsbau häufig Vorbehalte bestehen, wollen wir mit dieser Broschüre aufzeigen, dass auch diese Wohn- und Bauformen einen positiven Beitrag für die städtebauliche Entwicklung, für das Orts- und Stadtbild und auch für die Bewohnerinnen und Bewohner leisten können. Insbesondere Bezahlbarkeit, Wohn- und Wohnumfeldqualität, Nachhaltigkeit und soziale Mischung sind hierbei besonders im Fokus.

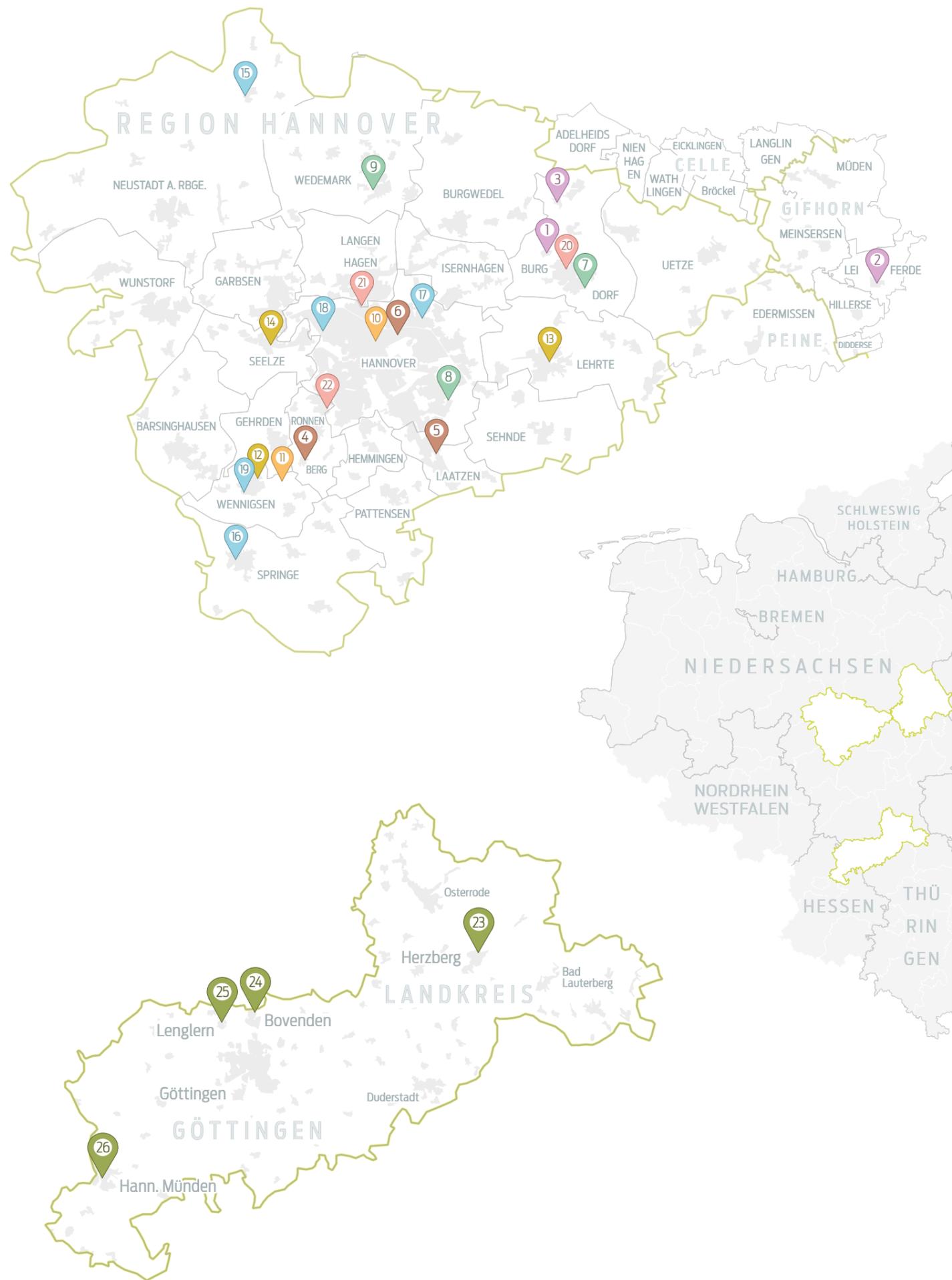
Gute Beispiele aus der Region Hannover sowie benachbarte Landkreise sollen Anregungen geben, wie Wohnen im städtischen und ländlichen Raum gestaltet werden kann: kompakt, durchmischt, bezahlbar und nachhaltig.



Dr. Andrea Hanke  
Dezernentin für Soziale Infrastruktur



Christine Karasch  
Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen



# INHALT

## EINLEITUNG

## AUS ALT MACH NEU

## VOM GEWERBE ZUM WOHNEN

## VIEL WOHNUNG FÜRS GELD

## MIT DER UMWELT IM REINEN

## MUT ZUR LÜCKE

## LEBEN IN DER GEMEINSCHAFT

## AUF GUTE NACHBARSCHAFT

## BLICK ÜBER DEN TELLERRAND

■ Warum mehr Wohnungsbau? _____	8
■ Dichte- und Verteilungsmodell _____	10
1 Modernes Wohnen in altem Gewand _____	14
2 Wohnen auf dem Kuhstall _____	16
3 Ein idyllischer Ort für den Lebensabend _____	18
4 Obstbäume für die Mieterinnen und Mieter _____	20
5 Vom Verwaltungskomplex zum Wohnquartier _____	22
6 Ein Quartier im Quartier _____	24
7 Attraktive Wohnungen für den schmalen Geldbeutel _____	26
8 Zwei familienfreundliche Typen _____	28
9 Gemischtes Wohnen im Neubaugebiet _____	30
10 Ein bewohntes Wäldchen in der Stadt _____	32
11 Pioniere des Ökobaus _____	34
12 „Habe mich in die Wohnung verliebt“ _____	36
13 Mit Sicherheit begehrt _____	38
14 Wohnen im Park _____	40
15 Gut vernetzt im Ort _____	42
16 Erfolgreiche Teamleistung _____	44
17 Teilen statt besitzen _____	46
18 Ein neuer Treffpunkt im Quartier _____	48
19 Bunt, vielseitig, ideenreich _____	50
20 Ein Quartier erfindet sich neu _____	52
21 „Auf das Projekt haben alle gewartet“ _____	54
22 Auf gute Nachbarschaft _____	56
23 Wohnungen für den Mittelstand _____	58
24 Günstiger Wohnraum im Speckgürtel _____	60
25 Ländlich wohnen mit Komfort _____	62
26 Berg- und Talfahrt in Hannoversch Münden _____	64



## WARUM MEHR WOHNUNGSBAU?

Wer in der Region Hannover eine Wohnung sucht, merkt schnell: Der Markt ist eng, die Preise sind hoch. Der Wohnungsbau kann mit der Nachfrage kaum Schritt halten. Die Gründe dafür sind vielfältig.

### STEIGENDE BEVÖLKERUNGSAHLEN

Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner kontinuierlich gestiegen ist, in der Landeshauptstadt ebenso wie im Umland. Neben einer leicht steigenden Geburtenrate haben sich insbesondere die Zuzüge deutlich erhöht.

### MEHR SINGLES

Seit 2011 ist vor allem die Zahl der Ein-Personen-Haushalte deutlich gestiegen. Demgegenüber ist die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen leicht rückläufig.

### MEHR WOHNFLÄCHE

Bedingt durch die Zunahme an Single- und Zwei-Personen-Haushalten, aber auch durch tendenziell größere Neubau-

wohnungen und -häuser steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf: Wohnte 1991 jede Einwohnerin und jeder Einwohner noch im Schnitt auf knapp 38 Quadratmetern, waren es 2019 schon über 51 Quadratmeter.

### ZU WENIGE WOHNUNGEN

Der Zuwachs an Wohnraum ist in den vergangenen Jahren hinter der steigenden Anzahl an Haushalten zurückgeblieben. War 2011 die Zahl der Wohneinheiten noch um mehr als 12.500 größer als die Zahl der Haushalte, so betrug die Differenz Ende 2015 lediglich rund 1.350. Dabei ist eine Fluktuationsreserve oder Untervermietungsquote noch nicht berücksichtigt.

Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt benötigt eine Fluktuationsreserve von einem bis drei Prozent, damit der Markt überhaupt funktionieren kann: Ohne vorübergehende Leerstände sind Umzüge oder der Zuzug neuer Einwohnerinnen und Einwohner nicht möglich.

### 28.300 ZUSÄTZLICHE WOHNUNGEN BENÖTIGT

Nach Prognose der Region Hannover aus dem Jahr 2016 steigt die Bevölkerungszahl in der Region Hannover bis zum Jahr 2025 um 38.000 Personen. Dieses Wachstum betrifft sowohl das Umland, als auch in stärkerem Maße die Landeshauptstadt Hannover.

Dabei nimmt vor allem die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zu. Insgesamt geht die Region Hannover von einem Bedarf von 18.300 zusätzlichen Wohneinheiten (Prognosezeitraum 2016 bis 2025) aus.

Der Bau von 18.300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 könnte den erwarteten Zuwachs an Haushalten bis 2025 „auffangen“, kann aber nicht den strukturellen Mangel an Wohnraum beheben. Um ein ähnliches Angebot wie im Jahr 2011 zu schaffen, in dem ein ausgeglichener Wohnungsmarkt bestand, müssen in der Region Hannover rund 10.000 Wohnungen zusätzlich gebaut werden.

### Zum Vergleich:

28.300 zusätzliche Wohneinheiten in der Region Hannover entspricht der Zahl aller Wohneinheiten in Garbsen (29.200 Wohneinheiten), der zweitgrößten Stadt in der Region Hannover.

### WELCHE ART VON WOHNRAUM WIRD BENÖTIGT?

Im Rahmen der WohnBauInitiative und der Erstellung des Regionalen Wohnraumversorgungskonzeptes ([www.hannover.de/wohnbauinitiative](http://www.hannover.de/wohnbauinitiative)) wurde ein **Dichte- und Verteilungsmodell** auf Grundlage des Regionalen Raumordnungsprogramms Region Hannover 2016 (RRÖP 2016) erarbeitet, das den Bedarf an Wohnraum für die einzelnen Städte und Gemeinden in der Region Hannover benennt. Berücksichtigt wurden die unterschiedlichen raumstrukturellen Verhältnisse im stark verdichteten städtischen sowie ländlichen Raum.

Es werden drei Siedlungstypen unterschieden:

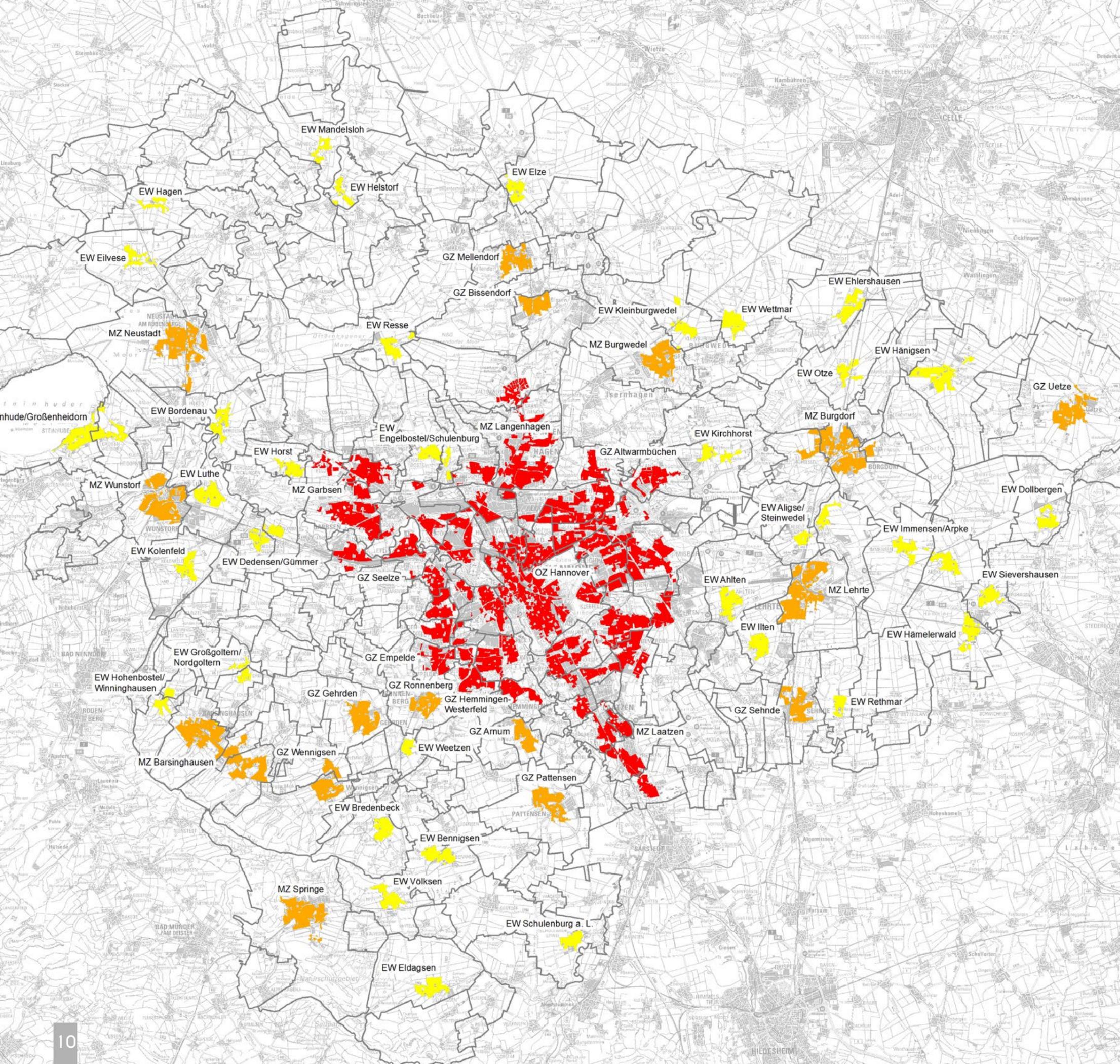
- Siedlungsschwerpunkte des Kernraums,
- Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums und
- Ergänzungsstandorte.



# Regionales Siedlungsstrukturkonzept Region Hannover – Dichte- und Verteilungsmodell

- Siedlungsschwerpunkte Kernraum
- Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums
- Ergänzungsstandorte
- Stadt- / Gemeindegrenze
- Orts- / Stadtteilgrenze

OZ=Oberzentrum, MZ=Mittelzentrum, GZ=Grundzentrum, EW=Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen



0 2,5 5 10  
Kilometer



Maßstab 1:220.000

Kartengrundlagen:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN  
sowie RROP 2016

Bearbeitung: Region Hannover, Team Regionalplanung 61.01



## MEHR MEHRFAMILIENHÄUSER

Lange Zeit wurden in der Region Hannover vor allem Einfamilienhäuser gebaut. Laut Wohnraumversorgungskonzept besteht aber auch eine große Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zwar nicht nur in der Landeshauptstadt Hannover, sondern in allen Städten und Gemeinden der Region.

Nach dem oben genannten Dichte- und Verteilungsmodell wurden hierfür „Setzungen“ vorgenommen, wie viele Wohneinheiten in Mehr- und wie viele in Einfamilienhäusern entstehen sollen:

Siedlungstyp	Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern	Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern
Siedlungsschwerpunkte des Kernraums	70 %	30 %
Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums	60 %	40 %
Ergänzungsstandorte	40 %	60 %

Für einen Ergänzungsstandort würde der Bau von zehn Wohneinheiten beispielsweise bedeuten:

- sechs Einfamilienhäuser,
- ein (relativ kleines) Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten.

## HÖHERE DICHTEN

Es sollten aber nicht nur mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, sondern auch höhere städtebaulichen Dichten erreicht werden. Darunter ist die Anzahl neuer Wohnungen pro Hektar Bauland gemeint. Höhere städtebauliche Dichten bedeuten kürzere Wege, sodass weniger Kilometer im Individual- und öffentlichen Verkehr zurückgelegt werden. Außerdem werden die flächenbezogenen Baukosten gesenkt, da Grund und Boden intensiver genutzt werden. Zusätzlich tragen höhere Dichten dazu bei, den „Flächenverbrauch“ zu reduzieren. Dieser lag deutschlandweit im Jahr 2020 bei immerhin 60 Hektar – pro Tag. Das heißt, jeden Tag wurde für neue Siedlungen und Straßen eine Fläche versiegelt, die größer ist als die Herrenhäuser Gärten mit ihren rund 50 Hektar.

Im regionalen Wohnraumversorgungskonzept werden deshalb städtebauliche Dichten für Mehr- und Einfamilienhäuser als Orientierungswerte für die Städte und Gemeinden aufgeführt, die bei Neubauvorhaben erreicht werden sollen:

Siedlungstyp	Dichte Mehrfamilienhäuser	Dichte Ein- und Zweifamilienhäuser	Durchschnittliche Dichte
	In Wohneinheiten je Hektar		
Siedlungsschwerpunkte Kernraum	65	30	48
Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums	60	25	38
Ergänzungsstandorte	50	20	26

## MEHR BEZAHLBARER UND GEFÖRDERTER WOHNRAUM

Insbesondere das Angebot an Wohnraum, der auch von Haushalten mit niedrigem bis mittlerem Einkommen bezahlt werden kann, ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen. Daher ist es ein Ziel der Region Hannover, dass nicht nur mehr, sondern auch günstiger gebaut werden soll. Wohnraum muss zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung stehen. Ein zentrales Instrument für die Schaffung und den Erhalt bezahlbaren Wohnraums ist die soziale Wohnraumförderung.

Die Zahl der geförderten und damit preisgebundenen Wohnungen in der Region Hannover wird in den kommenden Jahren kontinuierlich zurückgehen, wenn nicht gegengesteuert wird. Bis zum Jahr 2025 werden zirka 11.000 geförderte Wohnungen aus der Bindung fallen. Um den Anteil geförderter Wohnungen am Wohnungsbestand vor dem Hintergrund des zusätzlichen Wohnungsbedarfs von 28.300 Wohnungen konstant zu halten, werden in der Region Hannover bis 2025 insgesamt 13.000 zusätzliche preisgebundene Wohnungen benötigt. Davon sollen knapp 7.000 Wohnungen durch Neubaumaßnahmen entstehen und rund 6.000 Wohnungen durch Fördermaßnahmen im Wohnungsbestand.

Um die Ziele im geförderten Neubau zu erreichen, ist bei der Umsetzung der Gesamtbedarfe von 28.300 Wohnungen eine Sozialquote von 24 Prozent in der Region Hannover zu realisieren. Diese verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Siedlungstypen:

	Anteil geförderter Wohnungsneubau am Gesamtbedarf
Siedlungsschwerpunkte Kernraum	25 %
Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums	25 %
Ergänzungsstandorte	15 %
<b>Region Hannover</b>	<b>24 %</b>





## MODERNES WOHNEN IN ALTEM GEWAND

Im Burgdorfer Ortsteil Schillerslage entstanden drei Doppelhäuser  
im traditionellen Baustil

Lange Zeit trafen sich die Menschen in Schillerslage in der Gaststätte Münstermann. In dem 1814 errichteten Gebäude und dem angrenzenden Biergarten wurde geredet, gegessen und gefeiert. Zeitweise führten die Inhaber sogar eine Tankstelle, weil das große Grundstück verkehrsgünstig an der damaligen B3 lag. 1992 schloss die letzte Betreiberin die Gastwirtschaft für immer. Das historische Gebäude wurde unter Denkmalschutz gestellt, der nach längerer Zwischennutzung und vielen Umbauten jedoch wieder aufgehoben wurde.

2016 erwarb Bauherr Hüseyin Kinno das Grundstück. Vor-gesehen war, darauf neuen Wohnraum zu schaffen und das Hauptgebäude zu modernisieren. Der erste Bauantrag wurde mehrfach überarbeitet. „Wir haben zum Schluss

Entwürfe in traditioneller Bauweise eingereicht“, berichtet Bauleiter Hasan Kinno. Er selbst ist gelernter Zimmermann und besitzt ein Faible für historische, handwerklich gebaute Häuser. Realisiert wurden schließlich drei Doppelhäuser. Die ehemalige Gaststätte wird zu fünf Mietwohnungen umgebaut.

### MATERIALIEN WERDEN WIEDERVERWENDET

Die Fassaden wurden mit Klinkersteinen einer ehemali-gen Stallung auf dem Grundstück verkleidet, die zuvor von Hand aufgearbeitet worden waren. Das Holz fürs Fachwerk stammt aus einem rund 200 Jahre alten Gebäude, das in Bückeburg zurückgebaut wurde. Die recycelten historischen

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Burgdorf, OT Schillerslage, Zollstraße 3 b+c

### WOHNEINHEITEN

6 Doppelhaushälften, 5 Mietwohnungen

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

ca. 3,5 bis 4 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2021/2022

### BAUHERR

Hüseyin Kinno

### ARCHITEKT

Dirk Hakala-Meyer, Braunschweig

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 2.400 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 600 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 1.500 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

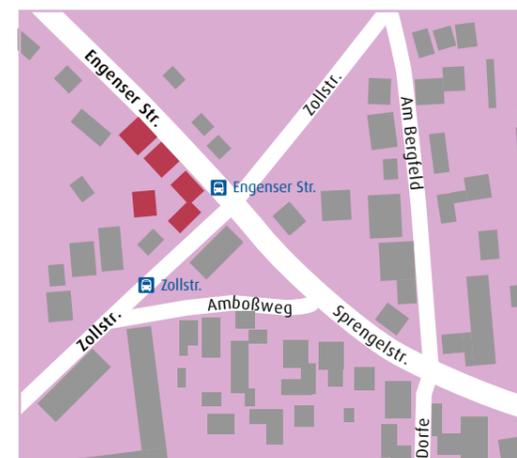
ca. 1.800 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

35 WE

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

wenige Schritte



Baustoffe machen trotz der großen Ähnlichkeit aus jedem Haus ein Unikat. Das Fachwerk ist allerdings nicht tragend, sondern verleiht – gemeinsam mit den Satteldächern – den Häusern den Charme traditioneller, regional-typischer Bauweise. Einen Bezug zur Geschichte haben auch die Original-Giebelsprüche an jedem Haus. Einer lautet: „Ohne Phantasie keine Güte, keine Weisheit.“

Phantasie haben Bauherren und Architekt bewiesen: Sie kombinierten Altes mit Neuem, verwendeten moderne und traditionelle Baustoffe. Die massiven Wände wurden mit Einblasdämmung versehen. Damit erreichen die Gebäude KfW Effizienzhaus 55-Standard. Die Decken sind aus Sichtbeton, der mit dem hochwertigen Holz kontrastiert, das unter anderem für Treppen, Türen und Böden verwendet wurde. Die Wände wurden mit Lehm verputzt. Der natürliche Baustoff sorgt für ein gesundes Raumklima. Im Flur und in der Küche wurden großformatige Fliesen in Betonoptik verlegt.

### GALERIE IM DACHBODEN KANN VIELFACH GENUTZT WERDEN

Die insgesamt sechs Wohnungen in den Doppelhäusern gehen über drei Stockwerke und sind für Paare und Familien geeignet. Durch große Fensterfronten fällt viel Licht ins Erdgeschoss, in dem die Räume hohe Decken besitzen. Hier gibt es einen offenen Wohn- und Essbereich, ein Bad und ein Gästezimmer, das auch als Büro geeignet ist. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Ankleide, zwei weitere Zimmer und ein Bad. Die Galerie im Dachgeschoss bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Zu jeder Doppelhaushälfte gehören ein kleiner Garten mit Terrassen sowie eine Dachterrasse. Die Wohnfläche beträgt rund 160 Quadratmeter. Die ersten Häuser wurden für etwa 650.000 Euro verkauft.

### FASSADE WIRD GEWAHRT

An der ehemaligen Gaststätte hat sichtlich der Zahn der Zeit genagt. Das Gebäude muss deshalb innen von Grund auf neu aufgebaut werden. Die Komplettsanierung ermöglicht neue Raumzuschnitte, sodass großzügige Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen entstehen können, die zwischen 90 und 110 Quadratmeter groß sein werden. Alle Wohnungen erhalten einen eigenen Eingang. Unter dem Dach entsteht eine Penthouse-Wohnung. Vorgesehen ist, die historischen Fassaden an den Straßenseiten wieder originalgetreu herzustellen. Als Vorlage dienen alte Fotos und Baupläne.



„Auf diese Weise entstand eine Art Unruhe mit innerer Ordnung.“  
**Heiko Botsch, Eigentümer und Vermieter**

## WOHNEN AUF DEM KUHSTALL

In Leiferde bei Gifhorn wurde auf einer alten Hofstelle moderner Wohnraum geschaffen – mit Liebe zum architektonischen Detail

In vielen Dörfern wurden und werden landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben. Oft verweisen die Höfe im Ortskern, während in den Außenbereichen neue Siedlungen entstehen. Diesem Trend wollte Heiko Botsch etwas entgegenzusetzen. Der Erbe einer Hofstelle in Leiferde bei Gifhorn entschloss sich daher, neuen Wohnraum auf dem Grundstück zu schaffen. Bereits in den 1990er-Jahren wurde ein Rinderstall umgebaut. 2017 entstanden drei Wohnungen auf dem ehemaligen Kuhstall.

Dafür wurde der alte Heuboden, der sich darauf befand, abgerissen. Die vorhandene Ziegelhohlsteindecke musste an einer Seite um eine Spannbetondecke erweitert werden. Anschließend erfolgte der Aufbau in klassischer Holzrahmenbauweise und mit einem neuen, flach geneigten Sparrendach. „Wir haben die alte Kubatur erhalten“, erklärt

Architekt Leonhard Pröttel. Außenwände und Dach erhielten eine Dämmung aus Zellulose. Die östliche Seite des Gebäudes weist wenige Fenster auf, damit die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner im Nachbargebäude gewahrt wird. Ein Lichtband im Dach versorgt die innenliegenden Bäder aber mit Licht und Luft.

Der ehemalige, verklinkerte Kuhstall beherbergt im Erdgeschoss Abstellräume, Haustechnik, Garagen und eine Werkstatt. Über zwei Treppenhäuser werden die Wohnungen von der Westseite her erschlossen. Sie sind 81 oder 115 Quadratmeter groß und verfügen über drei oder vier Zimmer, die teilweise von mehreren Seiten Licht erhalten. Die Decken sind vergleichsweise hoch, fast alle Räume besitzen Schrägen. In die Dächer wurden großzügige Dachterrassen eingeschnitten.

### EIN PARADIES FÜR KINDER

„Es gibt auch Mieter, die keine Lust auf Garten haben. Für sie fehlt in den Dörfern oft ein Angebot“, sagt Heiko Botsch. Die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner, die teilweise von weit her nach Leiferde gezogen sind, können aber Teile des Hofgeländes nutzen. Für Kinder gibt es hier viele Spielmöglichkeiten. Die Kaltmiete ist mit unter 9 Euro pro Quadratmeter auch für Familien erschwinglich.

Der Vermieter und sein Architekt haben viel Wert auf Gestaltung gelegt: So wurden die Fassaden des Aufbaus an drei Seiten mit grauen Faserzementplatten verkleidet. Sie sehen alle etwas anders aus und sind leicht profiliert, sodass sie eine optische Wärme ausstrahlen. Außerdem wurden sie in einer Art Windmühlenmuster um die Fenster angeordnet. „Auf diese Weise entstand eine Art Unruhe mit innerer Ordnung“, erklärt Heiko Botsch.

### UNAUFDRINGLICHE ELEGANZ

Er legt viel Wert auf Ästhetik und Details – seien es die geschmiedeten Handläufe im Treppenhaus, die im Internet ersteigerten alten Pflastersteine für den Außenbereich, die Milchkannen am Grundstückszaun oder die versteckte Regenrinne. Zur Volkser Straße hin wurde die Fassade mit Holz verkleidet, das nachgraute und eine ähnliche Farbe annahm wie die Eternitplatten. Die „unaufdringliche Eleganz“, wie Heiko Botsch sie nennt, hebt sich zwar von anderen Gebäuden im Ort ab, fügt sich aber zugleich ins Ortsbild ein.

Wichtig war Architekt und Bauherren auch das Thema Nachhaltigkeit: Eine Gasheizung versorgt über ein Nahwärmenetz andere Gebäude auf dem Hofgelände mit. Die Wohnungen besitzen eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Eine Fotovoltaikanlage sowie Wallboxen für E-Autos können nachgerüstet werden. Durch das ressourcenschonende Planen und Bauen im Bestand konnte viel graue Energie gebunden und Abbruchschutt vermieden werden. „Das Gebäude besitzt deshalb einen guten CO<sub>2</sub>-Fußabdruck“, betont Architekt Leonhard Pröttel.

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Leiferde, Volkser Straße 10 a-c

### WOHNEINHEITEN

3

### MIETE

< 9,00 Euro/m<sup>2</sup>

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

ca. 3 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2017

### BAUHERR

Heiko Botsch

### ARCHITEKT

Leonhard Pröttel

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 4.150 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 825 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 300 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 2.600 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

7

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 400 m





## EIN IDYLLISCHER ORT FÜR DEN LEBENSABEND

In Ramlingen fand eine Seniorenwohngemeinschaft auf einer denkmalgeschützten Hofanlage ein neues Zuhause – verschiedene Leistungen können dazu gebucht werden: Von der Pflege bis zur Tiertherapie

Der Garten in der Grünen Allee 13 in dem kleinen Ort Ramlingen ist Idylle pur: Hinter dem ehemaligen Kuhstall ragen mächtige, jahrhundertealte Eichen in den Himmel. Dazwischen steht ein kleiner Pferdestall in traditioneller Bauweise. Das ursprüngliche Gebäude sei originalgetreu nachgebildet worden, berichtet Jörn-Hagen Baum, Geschäftsführer des ambulanten Pflegedienstes Silke Lippert. Die Unternehmerin bietet auf der alten Hofstelle Tiertherapie und Kutschfahrten an, vor allem aber hat sie für ältere Menschen ein würdiges Zuhause für ihren Lebensabend geschaffen.

„Unsere Seniorenwohngemeinschaft ist wesentlich kleiner als stationäre Einrichtungen“, sagt Jörn-Hagen Baum. Insgesamt bis zu 17 Mieterinnen und Mieter wohnen in acht Einzelzimmern und sechs Wohnungen. Viele Räume und die Außenanlagen können gemeinschaftlich genutzt werden: So gibt es ein großes Esszimmer, ein Kaminzimmer mit Ohrensesseln, eine Teeküche, einen Gemeinschaftsraum mit Klavier und einen begrünten Innenhof. „Jeder hat aber auch seine Privatsphäre“, betont der Geschäftsführer.

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Burgdorf, OT Ramlingen, Grüne Allee 13

### WOHNEINHEITEN

8 Zimmer und 6 Wohnungen

### FERTIGSTELLUNG

2021

### BAUHERRIN

Silke Lippert

### ARCHITEKT

Riesenberg & Tjarks

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 5.000 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 500 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

27

### LAUFWEG S-BAHN-, STADTBAHN- ODER BUSHALTESTELLE:

ca. 300 Meter



Die teilmöblierten Zimmer im Erdgeschoss der zweigeschossigen Gebäude sind mit bis zu 25 Quadratmeter großzügig bemessen. Sie besitzen große Fenster, ein eigenes Bad und eine Terrasse. Die Wohnungen im Obergeschoss sind bis zu 75 Quadratmeter groß. Aus Denkmalschutzgründen sind keine Balkone erlaubt. Durch stattliche Gauben fällt aber viel Licht ins Gebäude.

Alle Flure und Räume sind mit dem Rollstuhl befahrbar. Bei Bedarf können die Bewohnerinnen und Bewohner rund um die Uhr Pflege in Anspruch nehmen. Außerdem werden alle Mahlzeiten angeboten. Weitere Leistungen können auf Wunsch dazu gebucht werden. Das alles hat seinen Preis. Dennoch war die Nachfrage groß: Noch während der Bauphase wurden Mietverträge für alle Zimmer und Wohnungen abgeschlossen. Viele Mieterinnen und Mieter kommen aus Ramlingen oder den Nachbarorten, einige kannten sich bereits, viele nehmen seit Jahren Leistungen des Pflegedienstes Silke Lippert in Anspruch. Anfragen erreichten die Bauherrin auch über die Website für das Wohnprojekt.

Silke Lippert betreibt bereits seit vielen Jahren eine Seniorenwohnanlage in Otze. Vor einiger Zeit erwarb sie die ehemalige Hofstelle in Ramlingen, die Ensembledenkmalschutz genießt. Das Herrenhaus stammt noch aus dem Jahr 1911 und wurde mit Liebe zum Detail wiederhergerichtet. Das alte Fachwerk konnte weitgehend erhalten werden. Auf den Grundrissen des ehemaligen Kuhstalls entstand ein modernes Wohnhaus mit rotbraunen Klinkern, das sich optisch an das ursprüngliche Gebäude anlehnt und genauso hoch gebaut wurde. In einem Verbindungsbau befindet sich der Haupteingang mit Fahrstuhl und Treppenhaus.



## FÜR DIE NACHWELT ERHALTEN

Viele Gebäude und auch einige Ensembles stehen unter Denkmalschutz. Das hat Auswirkungen auf ihre weitere Nutzung: Sie dürfen in der Regel nicht abgerissen werden. Bei einem Umbau müssen viele Auflagen beachtet werden, die oft die Kosten erhöhen. Dafür gewährt der Staat viele steuerliche Erleichterungen. Unter Denkmalschutz werden Gebäude gestellt, an denen aus geschichtlichen, architektonischen, kulturellen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Oft handelt es sich um ältere Objekte, es können aber auch Gebäude jüngerer Datums ausgewählt werden. Die Entscheidung obliegt meist den Unteren Denkmalschutzbehörden der Kommunen oder Kreise. Anregungen zum Denkmalschutz können auch Bürgerinnen und Bürger sowie Eigentümerinnen und Eigentümer geben.

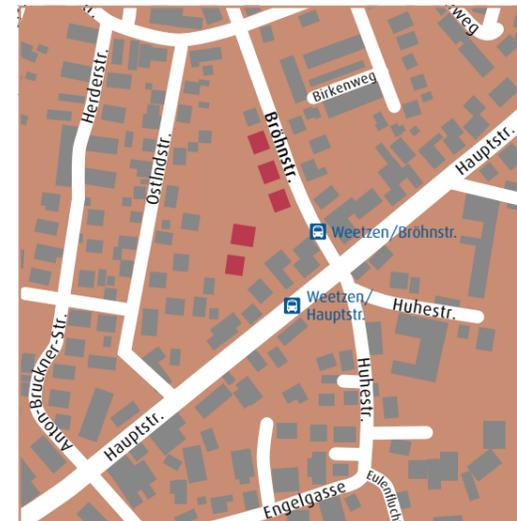


## OBSTBÄUME FÜR DIE MIETERINNEN UND MIETER

Ein privater Bauherr ließ auf dem Gelände einer ehemaligen Baumschule fünf Mehrfamilienhäuser errichten – die Kommune änderte dafür den Bebauungsplan

Mitten im Ort Weetzen befand sich lange Zeit eine Baumschule. Nachdem diese aufgegeben wurde, entschlossen sich die Eigentümer auf dem Gelände neuen Wohnraum zu schaffen. Die Häuser sollten energetisch hochwertig sein und viel Komfort bieten. „Für die geplante Nachverdichtung musste zunächst der Bebauungsplan angepasst werden“, berichtet Architektin Bettina Südfels. Die Gespräche mit der Verwaltung der Gemeinde Ronnenberg verliefen erfolgreich, sodass das „Wohnquartier an der Bröhnstraße“ errichtet werden konnte.

2017 wurde mit dem Bau von fünf Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern begonnen. „Alle Gebäude sind gleich und besitzen dieselben Grundrisse“, erklärt Bettina Südfels. Auf jeweils 470 Quadratmeter verteilen sich insgesamt 30 Wohnungen mit zwei, drei oder vier Zimmern. Alle sind barrierefrei erschlossen, einige auch für Menschen geeignet, die auf den Rollstuhl angewiesen sind. Zu jeder Wohnung gehört eine Terrasse oder ein Balkon, die Penthouse-Wohnungen im Obergeschoss verfügen über großzügige Dachterrassen.



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Ronnenberg, OT Weetzen, Bröhnstraße 1

### WOHNEINHEITEN

30

### FERTIGSTELLUNG

2018/2019

### BAUHERR

### ARCHITEKT

Wortmann Architekten,  
48249 Dülmen-Rorup

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 6.000 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 1.300 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 2.400 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 4.700 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

72

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 50 Meter

## WUNDERBARER MIX AN MENSCHEN

Alle Gebäude sind voll unterkellert. Hier befindet sich die Haustechnik. Außerdem können die Mieterinnen und Mieter Trocken- und Abstellräume nutzen. Für Fahrräder und Müllcontainer gibt es zusätzliche Nebengebäude. Alle Wohnungen konnten sofort nach der Fertigstellung der Häuser vermietet werden, berichtet Hausverwalter Andreas Schwerin: „Hier ist ein wunderbarer Mix aus jungen Familien, Singles und älteren Menschen entstanden.“ Viele der neuen Bewohnerinnen und Bewohner seien aus der Stadt zurück aufs Land gezogen.

Dank guter Dämmung, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und Erdwärme erreichen die Gebäude KfW Effizienzhaus 40-Standard. Auch städtebaulich genügt das Gebäudeensemble hohen Ansprüchen: „Auf Wunsch des Bauherrn wurde eine Klinkerfassade geplant“, erläutert Bettina Südfels. Optisch lehnen sich die Gebäude an zwei weitere markante Häuser in der Nachbarschaft an, die an der Hauptstraße stehen.

Das rund 6.000 Quadratmeter große Grundstück wird durch Hecken eingefasst. Ein alter Baum mit ausladender Krone spendet Schatten und erinnert an die Zeit, als sich hier noch eine Baumschule befand. 2020 wurden zusätzlich neue Obstbäume auf den Gemeinschaftsflächen gepflanzt. Alle Mieterinnen und Mieter dürfen die Früchte ernten, sobald sie reif sind. Auch auf diese Weise wird an die Vorgeschichte erinnert.





## VOM VERWALTUNGSKOMPLEX ZUM WOHNQUARTIER

Auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Rentenversicherung in Laatzten entstanden sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 179 Wohnungen sowie 68 Reihenhäuser

Wo ehemals viele Angestellte der Deutschen Rentenversicherung ihrer Arbeit nachgingen, wohnen heute einige hundert Menschen. Sie fanden in sechs Mehrfamilienhäusern und 68 Reihenhäusern ein neues Zuhause. Alle Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet. Insgesamt entstanden 247 Wohneinheiten für Singles, Paare und Familien.

Projektentwickler und Bauherr war die Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. KG mit Sitz in Stade, die das gut 37.000 Quadratmeter große Grundstück erworben hatte. 2015 wurde mit dem Rückbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Rentenversicherung begonnen.

Etwa fünf Jahre später konnten die ersten Bewohnerinnen und Bewohner einziehen. Die Mietwohnungen in den Mehrfamilienhäusern wurden von einem wohnungswirtschaftlichen Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main erworben.

Bei den Reihenhäusern gibt es drei Typen: Triomvirat, Big Urban und Glücksburg. Sie besitzen jeweils zwei Geschosse und einen ausgebauten Dachboden. Zur Ausstattung gehören unter anderem Fußbodenheizung, Rollläden und Gartenhaus. Hier ist komfortables Wohnen auf drei Ebenen möglich und genügend Platz für Familien. Die Nachfrage war groß, alle Häuser wurden schnell verkauft.

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Laatzten, Rethener Winkel 9

### WOHNEINHEITEN

68 Ensemblehäuser, 179 Wohnungen in 6 MFH = Gesamt 247 Einheiten

### FERTIGSTELLUNG

2020/2021

### BAUHERR

Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co. KG

### ARCHITEKT

büro13 architekten Rogér Bach, Berlin

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 37.300 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 13.600 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 12.200 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

66

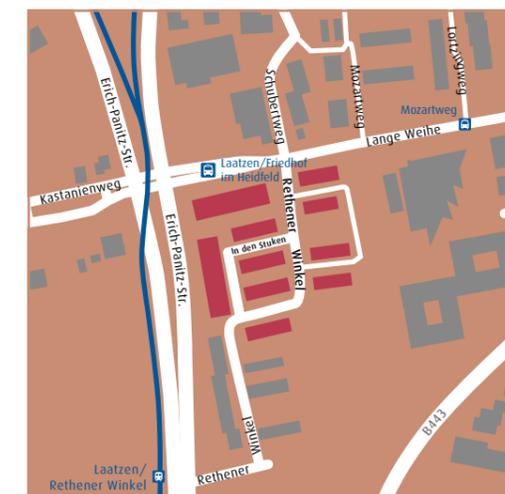
### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 400 Meter zur Haltestelle Rethener Winkel und 450 Meter zur Haltestelle Laatzten

## MEHRFAMILIENHÄUSER WIRKEN WIE EIN RAHMEN

Eingerahmt werden die Reihenhauszeilen von unterschiedlich großen Mehrfamilienhäusern. Das größte besteht aus vier Geschossen sowie einem Staffelgeschoss und beherbergt 44 Wohnungen, die über drei Treppenhäuser mit Aufzügen barrierefrei erschlossen werden. Acht Wohnungen sind rollstuhlgerecht gebaut. Im Erdgeschoss befinden sich Räume für die Abfall- und Wertstoffentsorgung, die Haustechnik sowie einige Pkw-Stellplätze und Zugänge zur Tiefgarage. Außerdem gibt es dort einen Raum für den Hausmeister. Die 2 bis 5-Zimmer Wohnungen sind zwischen 70 und gut 100 Quadratmeter groß, besitzen innenliegende Bäder, geräumige, kombinierte Küchen-, Ess- und Wohnräume sowie Balkon. Im Staffelgeschoss bieten großzügige Dachterrassen Fernblick.

Die Wärmeversorgung aller Wohneinheiten erfolgt über ein quartiereigenes Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk. Parkraum ist ausreichend vorhanden. Für Kinder wurden zwei Spielplätze angelegt. Die Siedlung erhielt gleich zwei neue Straßen: In den Stuken und Rethener Winkel. Von hier geht's schnell zu Ausflugszielen wie dem Park der Sinne, der Leinemasch oder dem AquaLaatzium. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in unmittelbarer Nachbarschaft sowie im Leine-Center. Von der nahegelegenen Stadtbahnstation ist die Innenstadt von Hannover in etwa 25 Minuten zu erreichen.







## ATTRAKTIVE WOHNUNGEN FÜR DEN SCHMALEN GELDBEUTEL

Der Bedarf an günstigem Wohnraum ist auch in Burgdorf groß – die KSG Hannover reagierte darauf mit Neubauten am Weimarer Bogen

Lange Zeit war in Burgdorf kein geförderter Wohnraum mehr entstanden. „Der Bedarf ist deutlich höher als das Angebot“, sagt Projektmanagerin Julia Schütter von der Kreissiedlungsgesellschaft (KSG) Hannover. Das Wohnungsunternehmen baute deshalb mit öffentlichen Fördermitteln an der Straße Weimarer Bogen zwei zweigeschossige Gebäude, die jeweils ein Staffelgeschoss besitzen. Die Miete beträgt 5,60 Euro oder 6,20 Euro pro Quadratmeter – je nach Förderung.

Die insgesamt 16 Wohnungen bestehen aus einem oder zwei Zimmern, verfügen über Balkon, Terrasse oder Dachterrasse und sind zwischen 38 und 56 Quadratmeter groß. Sie besitzen Fußbodenheizung, Vinylboden und Holztüren. Zwei

Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Geheizt wird mittels einer Luft-Wärme-Pumpe sowie einer Gas-Zentral-Heizung. Die Mieterinnen und Mieter können Fahrradgaragen und Abstellräume in einem vorgelagerten Gebäude nutzen. An die Häuser grenzt ein kleiner Gemeinschaftsgarten mit Sitzbänken und Spielmöglichkeiten für Kinder. Felder und Wiesen in der Umgebung laden zum Spaziergehen und Radfahren ein.

### IN DEN HÄUSERN ENTSTAND EINE GUTE GEMEINSCHAFT

Die Häuser wurden innerhalb von 20 Monaten fertiggestellt. Erstbezug war im Frühjahr 2021. „Wir haben alle Wohnungen sofort vermieten können“, berichtet Julia Schütter.

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Burgdorf, Weimarer Bogen 38

### WOHNEINHEITEN

16 | Davon gefördert: 16 WE

### MIETE

5,60 Euro/m<sup>2</sup> | 6,20 Euro/m<sup>2</sup>

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

3 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2021

### BAUHERR

KSG Hannover

### ARCHITEKT

Seyfarth & Stahlhut Architekten

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 1.800 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 500 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 800 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 700 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

62

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 300 Meter



Eingezogen sind viele Alleinstehende, aber auch alleinerziehende Mütter sowie eine Studentin. Sie alle verfügen über Wohnberechtigungsscheine. In den Gebäuden sei eine gute Hausgemeinschaft entstanden, erläutert die Projektmanagerin: „Die Bewohnerinnen und Bewohner treffen sich draußen und reden. Manche sitzen auch auf dem Balkon oder der Terrasse zusammen.“

Alle, die vorbeikamen, grüßten freundlich, bestätigt eine Mieterin, die im Erdgeschoss wohnt. Die gebürtige Burgdorferin musste ihre ehemalige Wohnung verlassen, weil der Vermieter Eigenbedarf geltend gemacht hatte. Die 77-Jährige war heilfroh, ganz in der Nähe ein neues Zuhause gefunden zu haben, das sie von ihrer Rente bezahlen kann. Nach einer schweren Krankheit kommt es ihr außerdem entgegen, dass die Wohnung ebenerdig und barrierefrei ist.

## LAND, REGION HANNOVER UND KOMMUNEN UNTERSTÜTZEN BAU VON SOZIALWOHNUNGEN

Wohnen gilt als ein Grundbedürfnis und ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge. Das Land Niedersachsen und die Region Hannover fördern deshalb die Schaffung von sozialem Wohnraum. Zusätzlich verfügen in der Region Hannover die Landeshauptstadt Hannover, Langenhagen und Wunstorf über kommunale Wohnraumförderprogramme. Die jeweiligen Konditionen richten sich nach den einzelnen Förderprogrammen und dem Einkommen der Haushalte, für die gebaut werden soll. Dies können sowohl Haushalte mit geringem als auch mit mittlerem Einkommen sein. Das Einkommen der Haushalte hat auch Einfluss auf die Höhe der Miete, die verlangt werden darf.

Die Miet- und Belegungsbindung für die geförderten Wohnungen beträgt zwischen 10 und 35 Jahren. Die Mieterinnen und Mieter müssen einen Wohnberechtigungsschein als Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Einkommensgrenzen vorweisen können.



## ZWEI FAMILIENFREUNDLICHE TYPEN

hanova hat auf dem Kronsberg Reihenhäuser zum Mieten errichtet – sieben davon sind gefördert

Ob Paare oder Familien: Die 16 KronsHoop Reihenhäuser am Edingeroder Weg im hannoverschen Stadtteil Bemero-de-Kronsberg bieten für verschiedenen Wohnbedürfnisse ausreichend Wohnraum. Es gibt zwei Haustypen, die wie Perlen an einer Schnur aufgereiht sind. Variante 1 ist rund 102 Quadratmeter groß und besitzt vier Zimmer. Variante 2 verfügt über fünf Zimmer. Die Wohnfläche beträgt hier zirka 127 Quadratmeter.

Alle Räume sind großzügig geschnitten und hell, im Erd- und Obergeschoss beträgt ihre Höhe rund 2,50 Meter. Auf den Böden wurde hochwertiges Echtholzparkett verlegt. Auch die Fensterrahmen bestehen aus Holz, das einen grauen Anstrich erhielt. Auf jeder Etage befindet sich ein Bad oder

WC, außerdem gibt es einen Hauswirtschaftsraum. Jedes Haus besitzt zudem eine kleine Terrasse sowie eine große Dachterrasse, die entweder nach Osten oder nach Westen ausgerichtet ist. Ein kleiner Garten und ein Geräteschuppen können ebenfalls genutzt werden. Parkplätze sind ausreichend vorhanden.

GERINGE NEBENKOSTEN – DANK PASSIVHAUSSTANDARD

Die Kaltmiete beträgt zwischen 10 und 10,50 Euro pro Quadratmeter, in den sieben geförderten Häusern beläuft sie sich auf 5,60 Euro. Die Heizkosten sind vergleichsweise gering. Die massiven Mauern aus Kalksandstein mit Dämmung halten die Wärme im Haus und schützen im Sommer vor Über-

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Hannover, Kronsberg

### WOHNEINHEITEN

16 | Davon gefördert: 7 WE

### MIETE

Freifinanziert 10-10,50 Euro/m<sup>2</sup>  
Gefördert 5,60 Euro/m<sup>2</sup>

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

ca. 6,7 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

Juli 2019

### BAUHERR

hanova Wohnen GmbH

### ARCHITEKT

Weber Massivhaus mit PK Nord

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 2.500 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 1.000 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 1.750 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN, INKLUSIVE STELLPLÄTZE, ZUWEGE UND ZUFahrTEN

ca. 525 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

53

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 200 Meter



hitzung. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach erzeugt grünen Strom. Hinzu kommt eine Lüftungsanlage. Auf diese Weise erreichen die Gebäude Passivhausstandard.

Die Reihenhäuser entstanden im Nordosten der Kronsberg-Siedlung. Diese zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur mit Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Ins Zentrum von Hannover sind es mit der Stadtbahn zirka 20 Minuten. Einen Steinwurf weit von der Haustür entfernt laden Felder, Wiesen und Wälder zur Bewegung an der frischen Luft und zum Spielen ein. Darüber freuen sich insbesondere die vielen Kinder, die hier eingezogen sind.

### ÜBER HANOVA

Als kommunaler Konzern gestaltet hanova die städtebauliche Entwicklung Hannovers nachhaltig mit. Neben wirtschaftlichem Erfolg steht auch die soziale Verantwortung im Fokus. Als größter Immobiliendienstleister in Hannover realisiert und bewirtschaftet hanova Wohn- und Gewerberäume, baut Schulen und Kindergärten, schafft Parkraum.



## GEMISCHTES WOHNEN IM NEUBAUGEBIET

Die Gemeinde Wedemark unterstützt nach langer Zeit wieder den Bau von geförderten Wohnraum – im Bissendorfer Baugebiet Diersrahe entstanden vier energetisch hochwertige Häuser für Singles, Paare und Familien

Auch in der Wedemark besteht inzwischen ein großer Bedarf an günstigem Wohnraum. Die Gemeinde reagierte darauf und wies in Bissendorf ein neues Baugebiet aus, das über eine eigene Bau- und Entwicklungsgesellschaft vermarktet wird. Die Georg Remmer Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH sowie die Heger Bauunternehmen GmbH erwarben in der Dr.-Hellmut-Hahn-Straße ein rund 4.000 Quadratmeter großes Grundstück. Der Kaufpreis wurde um etwa 9,5 Prozent ermäßigt, weil insgesamt ein gutes Drittel der Wohnungen gefördert sind und die Gemeinde Wedemark dafür Belegrechte erhält. Vom Land gab es einen zinsgünstigen Kredit und von der Region Hannover einen Baukostenzuschuss.

### BLICK REICHT BIS ZUM DEISTER

Gebaut wurden vier Häuser, von denen jeweils zwei spiegelbildlich angeordnet sind. Die insgesamt 30 Wohnungen sind zwischen 49 und 129 Quadratmeter groß und eignen sich für Singles, Paare oder Familien. Aufzüge erschließen alle Etagen barrierefrei. In den Erdgeschossen befinden sich vier rollstuhlgerechte Wohnungen. Die Maisonette-Wohnungen in den oberen Geschossen bieten großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen. Von den Balkonen geht der Blick an klaren Tagen bis zum Deister. Das Grundstück grenzt direkt an Wiesen und Felder.

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Wedemark, OT Bissendorf,  
Dr.-Hellmut-Hahn-Str.

### WOHNEINHEITEN

30 | Davon gefördert: 12

### MIETE

freifinanziert 12 Euro/m<sup>2</sup>

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

ca. 8 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2021/2022

### BAUHERR

Georg Remmer Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH und Heger Bauunternehmen GmbH

### ARCHITEKT

Carsten Krüger

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 4.000 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 2.375 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 2.350 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 1.650 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

62

### LAUFWEG BUS-/S-BAHNHALTESTELLE

ca. 300 Meter bzw. 900 Meter



### EIN GRÜNES DACH FÜR AUTOS

Die Wohnungen sind individuell geschnitten und für unterschiedliche Bedürfnisse ausgelegt. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben Anschluss ans Glasfasernetz und können Balkon oder Terrasse sowie einen Abstellraum nutzen. Die Fußbodenheizung wird mit regenerativer Energie betrieben. „Jedes Haus besitzt eine eigene Erdwärmeanlage. Dafür wurden 14 Bohrungen vorgenommen“, berichtet Architekt Carsten Krüger. Die Außenwände bestehen aus Kalksandstein. Sie wurden gedämmt, erhielten eine Klinkerfassade und bieten guten Schall- und Wärmeschutz, sodass für die Gebäude KfW 55-Standard erreicht werden konnte. PV-Anlagen auf dem Dach können später nachgerüstet werden.

Für jede Wohnung müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Damit trotzdem noch genügend Grünflächen, unter anderem für einen Spielplatz, übrig bleiben, wurde eine Tiefgarage angelegt, die von allen Häusern barrierefrei zu erreichen ist. Sie wurde teilweise überbaut beziehungsweise oberirdisch begrünt. Auch an Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes wurde gedacht.

Mit dem Bau wurde 2020 begonnen, die ersten Mieterinnen und Mieter konnten Ende 2021 einziehen. Die Normalmiete beträgt 12 Euro, die geförderten Wohnungen sind deutlich günstiger. Das Interesse sei groß – auch bei den Einheimischen, sagt Bauherr Georg Remmers. Er hofft darauf, dass eine Art Quartiercharakter entsteht: „Hier wird es eine bunte soziale Mischung von Bewohnerinnen und Bewohnern geben.“





## EIN BEWOHNTE WÄLDCHEN IN DER STADT

Die Versorgungseinrichtung der ÜSTRA errichtete auf einem ehemaligen Stadtbahndepot nachhaltige Wohnungen für die Belegschaft – auch viele andere Mieterinnen und Mieter sind eingezogen

Die ÜSTRA-Siedlung an der Wedelstraße und Anna-Klähn-Straße passt in einem besonderen Sinne sehr gut zum hannoverschen Stadtteil Vahrenwald: Denn für die Gebäude wurden eine große Zahl von Bäumen verarbeitet. „Es handelt sich um das erste Ensemble in Norddeutschland, das mehrgeschossig in Holzbauweise errichtet wurde“, erklärt Bernd Burghardt, Geschäftsführer der Versorgungseinrichtung der ÜSTRA e.V. Das Verkehrsunternehmen ist nachhaltig ausgerichtet. Deshalb sollte auch die Siedlung auf dem ehemaligen Betriebsgelände ökologischen Ansprüchen genügen. Mit Erfolg: Eine externe Studie bescheinigt dem Projekt, mehrere tausend Tonnen CO<sub>2</sub> zu vermeiden beziehungsweise dauerhaft zu binden.

Lediglich die Kellerräume und die Treppenhäuser mit Aufzügen wurden in Stahlbetonweise errichtet. Wände, Decken und Fassaden bestehen aus Brettsperrholzelementen, die im Werk weitgehend vorproduziert und innerhalb weniger Tage vor Ort zusammengesetzt wurden. Die Fassaden wurden mit Douglasie verkleidet, im Erdgeschoss wurden Faserzementplatten verwendet. Beim Innenausbau wurde darauf geachtet, emissionsarme Produkte zu verwenden. Hier kam vor allem Kiefernholz zum Einsatz, das an den außenliegenden Wänden und an den Decken sichtbar ist. Alle anderen Wände wurden mit Gipsfaserplatten verkleidet, die Bäder wurden gefliest. Wohn- und Schlafräume besitzen Parkettböden.

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Hannover, Vahrenwald

### WOHNEINHEITEN

139 | Davon gefördert: 28

### MIETE

Freifinanziert ab 9,90 Euro/m<sup>2</sup>

### INVESTITIONSKOSTEN

ca. 37 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2020

### BAUHERR

meravis Bauträger GmbH

### PROJEKTLEITUNG

Versorgungseinrichtung der ÜSTRA e.V.

### ARCHITEKTUR/ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

MOSAIK architekten bda, Grün plan bdl

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 15.400 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 10.000 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO):

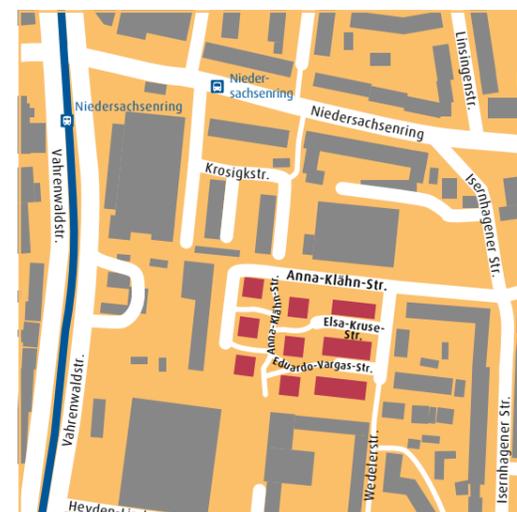
96

### LAUFWEG STADTBAHN- ODER BUSHALTESTELLE

ca. 400 Meter

### WEBSITE

<https://ve-uestra.de/wohnen/uestra-siedlung-wedelstrasse/>



Der energetische Standard ist sehr gut, alle Wohnungen sind hochwärmedämmend. Eine automatische Be- und Entlüftungsanlage sorgt für angenehmes Raumklima, geheizt wird mit Fernwärme. Alle Dächer und Flächen zwischen den Gebäuden wurden begrünt, sodass sämtliches Regenwasser auf dem Grundstück versickern kann. Zwei Carsharing-Stellplätze sowie Ladestationen für E-Autos ermöglichen umweltfreundliche Mobilität.

### GÜNSTIGER WOHNRAUM NICHT NUR FÜR DIE ÜSTRA-BELEGSCHAFT

In den neun vier- und fünfgeschossigen Gebäuden entstanden insgesamt 139 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und einer Wohnfläche, die zwischen 50 und 107 Quadratmetern beträgt. Alle Wohnungen besitzen Balkone, Loggien oder Dachterrassen und sind barrierearm, einige auch rollstuhlgerecht. Die Kaltmiete für den freifinanzierten Wohnraum beträgt ab 9,90 Euro pro Quadratmeter. 28 Wohnungen sind gefördert, dafür erhielt die Stadt Hannover Belegrechte. Etwa ein Viertel aller Mieterinnen und Mieter besitzen einen Bezug zur ÜSTRA, der Rest der Wohnungen wurde frei vermietet. „Die Bewohnerschaft ist bunt gemischt. Hier wohnen Junge, Rentnerinnen und Rentner, aber auch viele Familien. Es herrscht ein soziales Miteinander“, freut sich Bernd Burghardt.

Für Waschmaschinen und Trockner sowie zum Abstellen von Fahrrädern gibt es Gemeinschaftsräume. Begegnungen sind auch in der Kita sowie auf den Grünflächen möglich, die zum Verweilen und Spielen einladen. Die Müllstationen wurden versenkt, so dass sie nicht das Gesamtbild beeinträchtigen. Angrenzende Gebäude schützen vor Lärm von der nahegelegenen Vahrenwalder Straße. Bei der Freiraumplanung wurde außerdem berücksichtigt, dass eine historische Sichtachse von Nord nach Süd wiederhergestellt wird. So entstand in zentraler Lage eine ebenso ökologische wie ruhige und lebenswerte Siedlung.



## PIONIERS DES ÖKOBAUS

Die Familie Moser errichtete am Ortsrand von Sorsum ein Zweifamilienhaus in nachhaltiger Bauweise – und das weitgehend eigenhändig

In den 1990er-Jahren stellte nachhaltiges Bauen noch ein Randthema dar. Doch für Rudolf Moser war schon damals klar, dass sein Haus entsprechenden Anforderungen genügen sollte. „Ich hatte schon lange ein Interesse am ökologischen Bauen und habe einige Bücher zu dem Thema gewälzt“, erzählt er. Die Familie begab sich auf die Suche nach einem geeigneten Bauplatz und fand ihn in der Weetzener Straße am Ortsrand von Sorsum. Der kleine Ortsteil liegt unweit der S-Bahn-Station „Lemmie“ und damit nahe genug am VW-Werk in Stöcken, sodass Rudolf Moser täglich mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren kann.

Das Haus sollte weitgehend aus Holz bestehen, mit natürlichen Materialien gedämmt sein und wenig Energie

verbrauchen. „Wir wollten so wenig Kunst- und Schadstoffe verbauen wie möglich“, berichtet Rudolf Moser. Und noch etwas war wichtig: Das Haus sollte zum großen Teil in Eigenleistung errichtet werden. Im Verwandten- und Freundeskreis fanden sich einige Handwerker, die Facharbeiten etwa für die Elektrik oder die Installationen ausführen konnten. Für die Koordination und Baustellenbegleitung wurde ein Architekt beauftragt.

### MIT EIGENER HÄNDE ARBEIT

Zwei Jahre lang fuhren Rudolf Moser und seine Frau fast jedes Wochenende und in den Ferien auf die Baustelle, um



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Wennigsen, OT Sorsum

### WOHNEINHEITEN

2

### FERTIGSTELLUNG

1996

### BAUHERR

Familie Moser

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 1.000 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

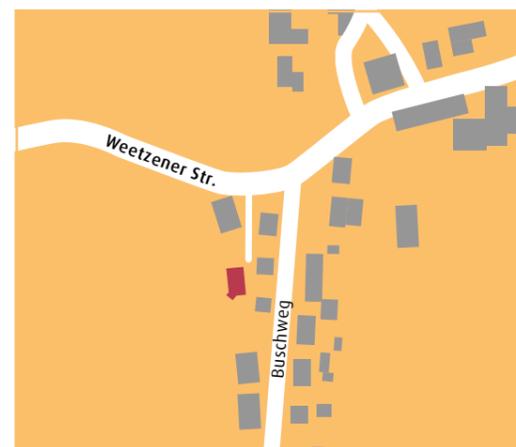
ca. 250 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

22

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 500 Meter



## BAUEN MIT NATURPRODUKTEN

Häuser, die ökologischen Kriterien genügen, besitzen nicht nur einen möglichst kleinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck. Für sie werden auch Baustoffe verwendet, die möglichst nachwachsend sind und für die keine weiten Transportwege anfallen. Ressourcen sollen beim Bau und während des Wohnens geschont und die Materialien später recycelt werden. Produkte auf chemischer Basis werden, soweit es geht, vermieden. Geeignete Baustoffe sind etwa Holz, Hanf, Lehm und Linoleum. Sie emittieren keine oder kaum Schadstoffe und regeln den Feuchtigkeits- und Wärmehaushalt auf natürliche Weise. Auf diese Weise sorgen sie für ein gesundes Raumklima, das insbesondere für Allergiker geeignet ist.



dort Hand anzulegen. Sie hoben – gemeinsam mit Freunden und Verwandten – unter anderem die Baugrube aus, mauerten Keller und Wände, errichteten aus Holzbalken die tragende Konstruktion und zogen Decken ein. Für den Dachfirst stemmten mehrere Personen ausschließlich mit Muskelkraft einen 420 Kilogramm schweren Balken in die Höhe. Selbst die Treppe wurde eigenhändig geschweißt. Für den Brandschutz wurden Fermacell-Platten montiert. Innen wurde heimische Fichte verbaut, an die Außenwände kam sibirische Lärche, die sich inzwischen dunkel verfärbt hat.

### DAS GANZE JAHR ÜBER GUTES RAUMKLIMA

1996 konnte die damals dreiköpfige Familie einziehen. Das angrenzende Gebäude wird seither vermietet. Zwar könnte das Haus ein wenig winddichter sein, räumt Rudolf Moser ein. Dafür sei das Raumklima hervorragend. Dank des Holzes und der Ziegel aus Kalksandstein bleiben die Temperaturen im Haus auch an heißen Tagen angenehm, im Winter kühlt das Gebäude hingegen nicht so schnell aus. Warmes Wasser stammt aus einer solarthermischen Anlage. Eine Fotovoltaikanlage erzeugt grünen Strom, mit dem unter anderem das E-Auto geladen wird.

Anfangs hätten die Dorfbewohner das Bauvorhaben mit einer gewissen Skepsis verfolgt, berichtet Rudolf Moser. Aber inzwischen ist das Gebäude aus dem Ort nicht mehr wegzudenken. Und es wirkte bereits als Vorbild: Gleich nebenan entstand einige Jahre später ebenfalls ein Haus in Holzbauweise.



## „HABE MICH IN DIE WOHNUNG VERLIEBT“

Daniela Riese lebt in einer architektonisch ungewöhnlichen Reihenhauszeile in Wennigsen

Die Mietwohnung, in der Daniela Riese vor einigen Jahren lebte, genügte schon lange nicht mehr ihren Ansprüchen. Aber sie wollte unbedingt in Wennigsen wohnen bleiben. Eine passende Eigentumswohnung im Ort zu finden, war für sie nicht leicht – bis sie auf die Reihenhäuser in der Kurt-Schumacher-Straße 10 a-d stieß. „Ich habe mich sofort in die eine Wohnung verliebt, vor allem weil sie so schön geschnitten ist“, berichtet sie.

Drei der vier Gebäude in der Häuserzeile beherbergen zwei Wohnungen, ein Haus wurde komplett verkauft. Daniela Riese bewohnt im Obergeschoss eines der beiden mittleren Häuser 75 Quadratmeter, die sich auf drei Zimmer verteilen. Der Balkon geht nach Süden. Einen Keller gibt es nicht,

dafür einen Abstellraum für jede Wohnung hinter dem jeweiligen Haus. Die Gebäude sind gut gedämmt, die großen Fenster dreifachverglast. „Es ist wunderbar hell hier, und ich verbrauche so gut wie keine Wärmeenergie“, schwärmt Daniela Riese.

Wenn die Fußbodenheizung doch einmal laufen muss, stammt die Wärme aus der zentralen Gasbrennwertanlage in Haus A. Darauf ist auch eine Solarthermieanlage installiert, die die vier Häuser mit Warmwasser versorgt. Eine automatische Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt in allen Gebäuden für ein angenehmes Wohnklima und spart Energiekosten.



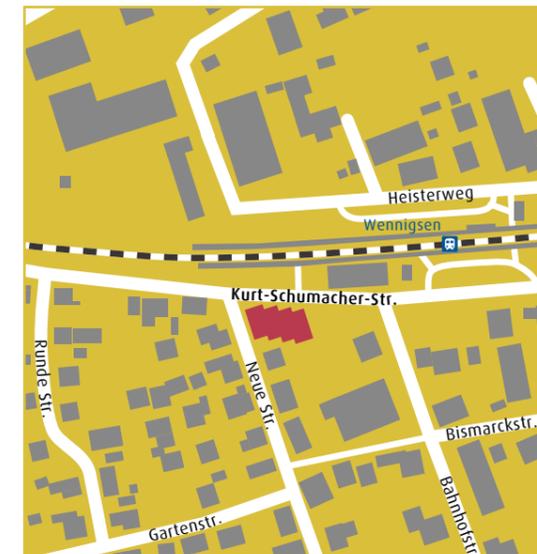
### ARCHITEKTONISCHES ZEICHEN IM QUARTIER

In drei der vier Häuser gibt es Eigentümergeinschaften. Alle Gebäude sind leicht versetzt angeordnet. Das erste Haus in der Zeile hebt sich von den Reihenhäusern ab. „Wir wollten mit dem Turm ein architektonisches Zeichen im Quartier setzen“, erklärt Architekt Andreas Meyer. Ihm ging es auch um gute Wohnqualität. So besitzen alle Wohnungen Industrieparkett. Zur Penthouse-Wohnung im dreigeschossigen Turm gehört eine große Dachterrasse.

Errichtet wurde die Gebäudezeile auf einem Grundstück, auf dem zuvor ein baufälliges Fachwerkhaus stand. Als Reminiszenz an dessen Geschichte wurde ein Teil der alten Grundstücksmauer erhalten. Auch die Sockel der Terrassen stammen aus Ziegeln des historischen Gebäudes.

### S-BAHNHOF IST NUR WENIGE SCHRITTE ENTFERNT

Begeistert ist Daniela Riese insbesondere von der Wohnlage: In Wennigsen kann sie alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Zum S-Bahnhof sind es nur wenige Schritte. Im Ort genießt sie die Ruhe und den Blick auf den Deister. Ihr gefällt es hier so gut, dass sie nicht mehr weg will. Sie hat auch schon Pläne für die Zukunft, wenn sie nicht mehr so beweglich sein sollte: Damit sie dann die Stufen zur Wohnung hochkommt, will sie sich einen Treppenlift einbauen lassen.



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Wennigsen, Kurt-Schumacher-Straße 10 a-d

### WOHNEINHEITEN

7

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

ca. 1,2 Mio. Euro inklusive Abstellräume und Außenanlagen

### FERTIGSTELLUNG

2020

### BAUHERR

PlanBar GmbH&Co. KG

### ARCHITEKT

Andreas Meyer

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 1.000 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 550 m<sup>2</sup>, inklusive befestigter Flächen, Stellplätze und Gartenhäuser

### WOHNFLÄCHE

ca. 600 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 650 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

53

### LAUFWEG S-BAHNHALTESTELLE

ca. 80 m



„Hier herrscht große Harmonie.“  
Marga Rühmann

## MIT SICHERHEIT BEGEHRT

Die Lehrter Wohnungsbau GmbH baute in zentraler Lage zwei ausgezeichnete Mehrfamilienhäuser

Wer an der Haustür klingelt, können die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartier 16 auch in den Wohnungen in den oberen Stockwerken sehen – dank Videosprechanlage. Alle Türen sind besonders stabil und einbruchssicher, Flure und Treppenhäuser gut ausgeleuchtet. Für die hohen Sicherheitsstandards wurde dem Wohnprojekt vom Land Niedersachsen das Qualitätssiegel für sicheres Wohnen in „ausgezeichnete Qualität“ verliehen.

Vielen Menschen sei das Sicherheitsgefühl sehr wichtig, erklärt Julian Gründer von der Lehrter Wohnungsbau GmbH, die zu 84,6 Prozent in städtischer Hand ist. Das gelte insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner im Erdgeschoss, in dem sich drei rollstuhlgerechte Wohnungen befinden. Die restliche Fläche des Erdgeschosses wurde gewerblich vermietet.

Die beiden dreieinhalbgeschossigen Gebäude des Quartier 16 an der Spreewaldstraße und der Schlesischen Straße entstanden auf dem Grundstück einer ehemaligen Berufsschule, nur wenige Schritte vom Bahnhof und dem Zentrum entfernt. Die Fassaden wurden mit hellem Wärmedämmputz versehen und durch die Trespa-Platten in Holzoptik aufgelockert.

Insgesamt wurden 45 barrierefreie Wohnungen mit individuellen Zuschnitten gebaut, überwiegend mit zwei und drei, aber auch mit vier Zimmern. Alle Wohnungen verfügen über einen kleinen Abstellraum mit Haustechnik sowie über Balkon oder Terrasse. Die Penthouse-Wohnungen in den Staffelgeschossen bieten eine große Dachterrasse. Im Keller gibt es für jede Wohnung einen weiteren Abstellraum. Trocken- und Fahrradabstellräume können gemein-

schaftlich genutzt werden. Stellflächen für Autos sind in der Tiefgarage reichlich vorhanden.

### ANSPRUCHSVOLLE HAUSTECHNIK

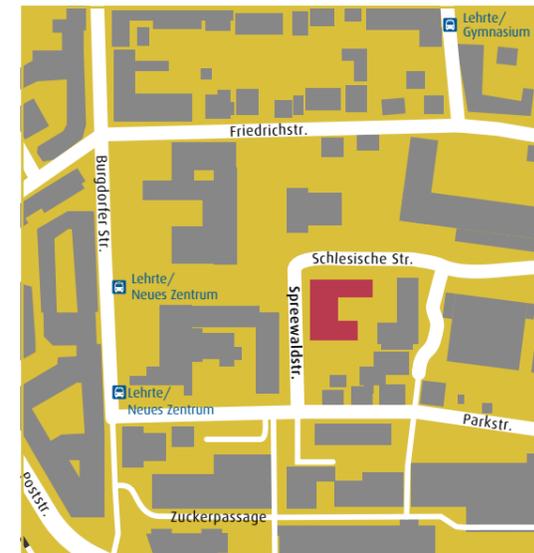
Das Quartier 16 setzt auf moderne Haustechnik: In den Eingangsbereichen erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner über Monitore aktuelle Informationen – über Themen, die das Haus betreffen, ebenso wie über das Wetter oder Busfahrpläne. Statt Schlüssel gibt es Transponder, mit denen sich die Türen öffnen lassen. Jede Wohnung verfügt über eine Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Geheizt wird mit Energie aus dem Blockheizkraftwerk, das in der benachbarten Schule steht. Weil die Haustechnik sehr anspruchsvoll ist, wurde ein Hausmeister eingestellt.

Die Bewohnerschaft ist gemischt. Hier wohnen Singles ebenso wie Paare und Familien. „Der Bedarf an Mietwohnungen in zentraler Lage ist riesig“, berichtet Julian Gründer. Vor allem ältere Menschen zeigten daran Interesse. „Viele Mieterinnen und Mieter haben aus Altersgründen ihr Haus verkauft.“

### AUCH IM HOHEN ALTER SELBSTSTÄNDIG LEBEN

Marga und Heinz Rühmann sind aus einer größeren Mietwohnung ins Quartier 16 gezogen. „Das ist das Beste, was wir in den vergangenen Jahren gemacht haben“, betont die 86-jährige. Das Paar bewohnt eine 71 Quadratmeter große Zweizimmerwohnung und zahlt 11 Euro Warmmiete pro Quadratmeter. Das innenliegende Bad ist mit rutschfesten Fliesen ausgestattet, in der Wohnung und im Haus können sich beide auch mit Rollator bewegen. Die bodentiefen Fenster lassen viel Licht hinein, der Blick geht in grüne Baumwipfel. Dem Ehepaar gefallen Schnitt und Komfort der Wohnung. Hier fühlen sie sicher und können sie auch im fortgeschrittenen Alter selbstständig leben.

Außerdem schätzen die beiden das gute Verhältnis der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander. „Hier herrscht große Harmonie“, sagt Marga Rühmann. Begegnungen sind auf den Fluren und dem großzügigen Treppenhaus möglich. Vor allem aber der grüne Innenhof mit dem alten Baumbestand und Bewegungsangeboten für ältere Menschen lädt zum Verweilen ein.



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Lehrte, Spreewaldstraße 1

### WOHNEINHEITEN

45 plus 5 Gewerbeeinheiten

### MIETE

11 Euro/m<sup>2</sup>

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

15,38 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2016

### BAUHERR

Lehrter Wohnungsbau GmbH

### ARCHITEKT

schulze&partner

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 3.750 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 1.550 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 4.000 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 2.200 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

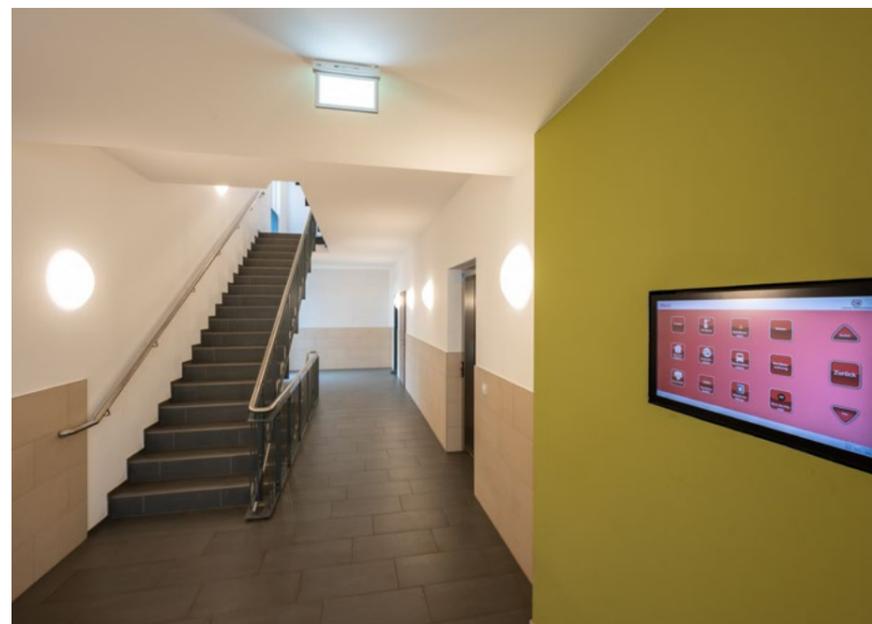
96

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

200 Meter/ 600 Meter

### WEBSITE

[www.lehrter-wohnungsbau.de/einfach-schoener-wohnen/wohnungsbestand](http://www.lehrter-wohnungsbau.de/einfach-schoener-wohnen/wohnungsbestand)





## WOHNEN IM PARK

Mitten in Seelze entstand ein modernes Mehrfamilienhaus – die Fotovoltaikanlagen erzeugen genügend Strom für die Mieterinnen und Mieter

Von vielen Balkonen geht der Blick in mächtige Wipfel: Der alte Baumbestand wurde fast komplett bewahrt, als das moderne fünfgeschossige Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück in der Beethovenstraße 1A gebaut wurde. Hier entstand günstiger Wohnraum für 31 Mietparteien. Aufgrund der Förderungen betragen die Mieten in einem Drittel der Wohnungen 5,60 Euro pro Quadratmeter. In den anderen Wohnungen zahlen die Mieterinnen und Mieter 7,20 Euro pro Quadratmeter.

Das Projekt „Wohnen im Obentrautpark“ umfasst 31 barrierearme Zwei- und Vierzimmerwohnungen, die zwischen 57 und 86 Quadratmeter groß sind. Einige Wohnungen können auch

von Menschen bewohnt werden, die auf den Rollstuhl angewiesen sind. „Alle Wohnungen waren ganz schnell vermietet. In dem Haus leben Alleinstehende, Ältere und Familien“, sagt Stephanie Ramuschkat, Architektin bei der Kreissiedlungsgesellschaft (KSG). Das Unternehmen betreibt im Erdgeschoss ein neues Kundencenter. Technikräume und Fahrradabstellräume wurden ebenfalls auf dieser Ebene untergebracht.

Das Gebäude fügt sich gut in die Umgebung mit mehrgeschossigen Häusern ein und zeichnet sich durch ein nachhaltiges energetisches Konzept aus: Auf dem Dach wurden Fotovoltaikanlagen installiert, die das gesamte Haus mit grünem Strom versorgen. Außerdem können damit an zwei

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Seelze, Beethovenstraße 1 A

### WOHNEINHEITEN

31 | Davon gefördert: 31 WE

### MIETE

5,60 Euro/m<sup>2</sup> | 7,20 Euro/m<sup>2</sup>

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

3 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2020

### BAUHERR

KSG Hannover

### ARCHITEKT

btp architekten BDA Brandenburg tebarth partnerschaft mbH

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 2.650 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 3.600 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

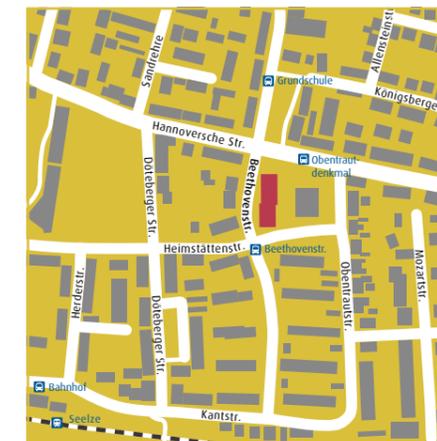
ca. 2.000 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

86

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 50 Meter



### MIETERSTROM: GRÜNE ENERGIE ZUM GÜNSTIGEN PREIS

Selbst erzeugten Strom nutzen bisher vor allem Eigentümerinnen und Eigentümer. Neue gesetzliche Regelungen sollen dazu beitragen, dass auch Mieterinnen und Mieter von nachhaltig produzierter Energie profitieren, die wohnortnah beispielsweise mittels Fotovoltaik- oder Kraftwärmekopplungsanlagen erzeugt und direkt ins Haus eingespeist wird. Anbieter von Mieterstrom können Vermieterinnen und Vermieter oder Drittanbieter sein. Die Preise sind in der Regel vergleichsweise günstig.

Ladepunkten E-Autos der KSG „betankt“ werden. „Perspektivisch können wir auch die Parkplätze von Mieterinnen und Mietern mit Ladeinfrastruktur ausstatten“, erklärt Stephanie Ramuschkat.

### BATTERIEN SPEICHERN REGENERATIV ERZEUGTEN STROM

Alle Mietparteien nahmen das Angebot an, Mieterstrom zu beziehen. In zwei großen Batteriespeichern kann überschüssig erzeugte Energie zwischengespeichert werden. Der Strom wird abgegeben, sobald erhöhter Bedarf besteht. Geheizt wird teilweise mit Energie, die eine Wärmepumpe erzeugt. Für Spitzenlasten wird ein Gasbrennwertgerät zugeschaltet.



„Es ist immer jemand da, der hilft.“  
Dieter Meyer,  
Bewohner



## GUT VERNETZT IM ORT

In Mandelsloh entstanden 18 altengerechte Wohnungen – die Bewohnerinnen und Bewohner können viele Hilfen und gemeinschaftliche Angebote in Anspruch nehmen

Mandelsloh ist ein kleiner, langgestreckter Ort im äußersten Norden der Region Hannover. Die Infrastruktur mit Kita, Schule, Ärzten, Vereinen und Einkaufsmöglichkeiten ist weitgehend intakt. Viele Menschen, die hier ihr Leben lang gewohnt haben, wollen im Alter nicht wegziehen. Doch bislang fehlte ein Wohnangebot, das ihnen so viel Hilfe wie nötig und so viel Selbstständigkeit wie möglich gestattete. Diese Lücke wurde mit dem Projekt MAJA (Mandelsloh für Jung und Alt) im Bürgermeister-Thiess-Weg geschlossen.

„Das ist genau das, was wir hier für ältere Leute brauchen“, sagt Dieter Meyer. Der 82-Jährige ist eingezogen, nachdem seine Frau gestorben war und er nicht mehr allein im eigenen Haus zurechtkam. Im Wohnprojekt findet er Gemein-

schaft und Unterstützung. „Ich werde gut betreut, es ist immer jemand da, der hilft“, freut er sich. Er erhält Frühstück und Mittagessen, versorgt sich aber ansonsten weitgehend selbst. Bei Bedarf könnte er jederzeit weitere Hilfe in Anspruch nehmen.

### VIelfÄLTIGE ANGEbOTE

Im Haus befindet sich eine Tagespflege der Diakonischen Altenhilfe Leine-Mittelweser, die täglich von 8 bis 16 Uhr geöffnet ist und von einigen Bewohnerinnen und Bewohnern besucht wird. Auch eine ambulante Pflege kann gestellt werden. Der Verein Herbst-Zeitlos bietet eben-

falls Unterstützung an. Eine Projektkoordinatorin hilft bei Fragen und Anliegen aller Art. Außerdem wird der Kontakt nach außen belebt: So werden gemeinsame Ausflüge angeboten oder Treffen mit den Landfrauen organisiert.

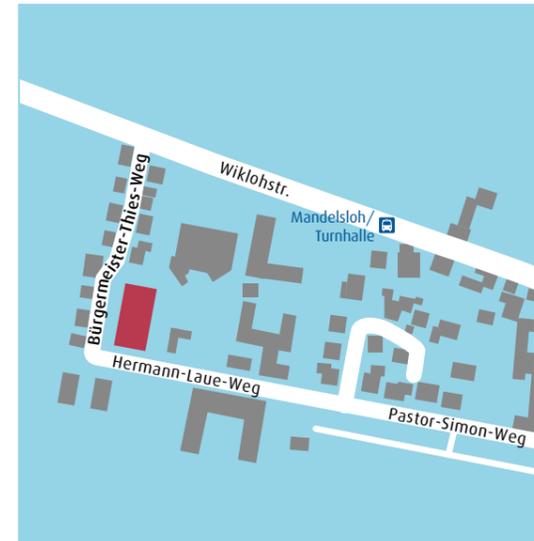
Ein ganz besonderes Verhältnis besteht zur Kita und zur Schule in der Nachbarschaft: Die Sporthalle wurde bereits für ein Projekt des deutschen Tischtennisbundes für Menschen mit Demenz genutzt. In der Mensa können die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam mit den Kindern essen. Sie haben auch schon bei den Fahrradprüfungen geholfen. An einem festen Termin sollen sich künftig die verschiedenen Generationen regelmäßig austauschen.

Auf dem Grundstück des Wohnprojekts MAJA sind unter anderem ein Bouleplatz, ein Gewächshaus und Sitzgruppen geplant, um die Gemeinschaft zu fördern. Die 18 Wohnungen sind individuell geschnitten und zwischen 57 und 86 Quadratmeter groß. Sie besitzen zwei oder drei Zimmer, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen Balkon oder eine Terrasse. Unter anderem die Einbauküche, die Fußbodenheizung und die dezentrale Lüftungsanlage machen den gehobenen Standard aus. Alle Wohnungen sind barrierefrei, drei rollstuhlgerecht. Die Hausflure sind ungewöhnlich breit, in gemeinsamen Abstellräumen können zum Beispiel E-Scooter geparkt und aufgeladen werden.

### ALLES IM PREIS INBEGRIFFEN

Der Mietpreis beträgt 12 Euro pro Quadratmeter. Darin enthalten sind sämtliche Neben- sowie die Heizkosten. Eine Wärmepumpe sorgt für nachhaltige Energie, bei Bedarf wird eine Gas-Zentralheizung zugeschaltet. Alle Mieterinnen und Mieter zahlen eine Servicepauschale, über die unter anderem ein Hausnotruf, Beratungsleistungen, ein Schlüsseldienst und die Teilnahme an Veranstaltungen finanziert werden.

Im Haus leben überwiegend Alleinstehende, aber auch zwei Ehepaare. Zwei Mieterinnen sind noch berufstätig. Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner haben zuvor in der Nähe gewohnt. Eine Frau mit Querschnittslähmung fand hier nach langer Suche ein geeignetes Zuhause.



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Neustadt am Rübenberge, OT Mandelsloh, Bürgermeister-Theiss-Weg 9-11

### WOHNEINHEITEN

18

### MIETE

12 Euro/m<sup>2</sup>

### BAUKOSTEN

4,5 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2021

### BAUHERR

Stiftung St. Nicolaistift für den Verbund der Diakonischen Altenhilfe Leine-Mittelweser (DALM)

### ENTWURF/PLANUNG

Casa Baubetreuung GmbH, Sulingen

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 2.800 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 1.700 m<sup>2</sup>  
(davon ca. 400 m<sup>2</sup> Tagespflege)

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

56

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 300 Meter

### WEBSEITE

[www.projekt-mandelsloh.de](http://www.projekt-mandelsloh.de)

„Zusammen bekommt man mehr hin als alleine. Unsere unterschiedlichen Kompetenzen haben sich gut ergänzt.“  
Axel Kemper



## ERFOLGREICHE TEAMLEISTUNG

In Springe verwirklichte eine Baugruppe ein gemeinschaftliches Wohnprojekt – dafür war bereits im Vorfeld viel Engagement erforderlich

Axel Kemper hatte oft erlebt, dass ältere Menschen mit ihren Häusern und Gärten zunehmend überfordert waren und darin vereinsamten. Diese Erfahrung sollte ihm und seiner Frau erspart bleiben. Die beiden beschlossen deshalb, ihr Haus in Springe zu verkaufen und mit Gleichgesinnten in ein Mehrfamilienhaus zu ziehen. „Wir haben in unserem Leben viele positive Erfahrungen mit Gruppen gemacht – sei es in Wohngemeinschaften oder in Chören“, erzählt der 63-Jährige.

Zusammen mit zwei anderen Ehepaaren gründeten sie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Sie suchten deutschlandweit weitere Interessentinnen und Interessenten und brachten über mehrere Jahre hinweg ihr Bauvorhaben voran. Dafür wurden insgesamt 13 Arbeitsgemeinschaften gebildet – unter anderem für die Finanzierung und für die Außendar-

stellung. Für die Moderation und Organisation des Prozesses engagierten die Gesellschaftsmitglieder das hannoversche Büro planW, das auf gemeinschaftliche Bauprojekte spezialisiert ist. Außerdem nahmen sie Kontakt zu vergleichbaren Initiativen auf.

### GESELLSCHAFTER MUSSTEN LANGEN ATEM BEWEISEN

Bereits 2016 wurde oberhalb des Stadtkerns von Springe am Grünzug Weißer Brink ein geeignetes Grundstück gefunden, das die benachbarte Kirchengemeinde verkaufte. Doch die Gesellschafter mussten weiterhin langen Atem beweisen: Mehr als 60 Versammlungen und 30 Stammtische für Interessentinnen und Interessenten wurden organisiert, bevor

2019 mit dem Bau des Hauses begonnen werden konnte. Damit wurde ein Generalunternehmer beauftragt. Einige Arbeiten übernahmen die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner selbst, weil sie über entsprechende fachliche Qualifikationen verfügen. Im Sommer 2021 wurden die ersten Wohnungen bezogen.

Das Haus besitzt drei Etagen und ein Staffelgeschoss. Es besteht aus zehn barrierearmen und zwei barrierefreien Wohnungen, die zwischen 63 und 106 Quadratmeter groß sind, und zu denen Balkon, Terrasse oder Dachterrasse gehören. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2019 werden erfüllt. Neben einer guten Dämmung gibt es eine kontrollierte Be- und Entlüftung sowie Fußbodenheizung. Geheizt wird mit Fernwärme, eine Fotovoltaikanlage soll nachgerüstet werden. Es handele sich zwar nicht um einen Ökobau, sagt Axel Kemper. Aber trotzdem sei das Projekt von Nachhaltigkeit geprägt: So wollen die Bewohnerinnen und Bewohner künftig Carsharing nutzen und möglichst nur noch Elektroautos fahren. Für die Fahrräder sind leicht zugängliche Garagen vorhanden.

### VIELZAHL VON AKTIVITÄTEN UND ANGEBOTEN

Die meisten Wohnungen werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Alle legen Wert auf Privatsphäre, schätzen aber auch die Gemeinschaft und deren Vielfalt: Die Bewohnerinnen und Bewohner sind zwischen 10 und 72 Jahre alt. Ältere Paare wohnen mit jungen Familien unter einem Dach. Eine Alleinerziehende wird bei der Betreuung ihrer Kinder unterstützt. Der große Garten kann von allen genutzt werden. Dort soll auch ein Gemeinschaftshaus zum Beispiel für Gruppenaktivitäten entstehen.

Im Keller befindet sich eine große Werkstatt, die von allen genutzt werden kann. Die Laubengänge, über die die Wohnungen erschlossen werden, sind so breit, dass sich dort mehrere Personen begegnen und miteinander ins Gespräch kommen können. Geplant ist, gemeinsam Sport zu treiben, miteinander zu musizieren, Beete anzulegen sowie Kontakt in die Nachbarschaft und zur Kirchengemeinde nebenan zu pflegen. Vereinsamen muss hier wirklich niemand.



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Springe, Kurzer Ging 140

### WOHNEINHEITEN

12

### BAUKOSTEN

ca. 3,8 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2021

### BAUHERR

„Weißer Brink mit Perspektive GbR“

### ARCHITEKT/ LANDSCHAFTSARCHITEKT

Herwig Krause, Hannover

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 1.900 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 500 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 1.000 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 1.400 m<sup>2</sup>

### DICHTE

1,5 Personen pro Wohnung

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

65

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 50 Meter

### WEBSEITE

[www.wohnprojekt-springe.de](http://www.wohnprojekt-springe.de)



## TEILEN STATT BESITZEN

Ein Wohnprojekt in hannoverschen Stadtteil Bothfeld setzt auf kleine Wohnungen und nachbarschaftlich geteilte Flächen

Bauland ist knapp und Bauen ist teuer. Um trotzdem bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, realisierte das Unternehmen Gundlach GmbH & Co. KG im hannoverschen Stadtteil Bothfeld ein Modellvorhaben: Am Bothfelder Kirchweg entstanden auf einer ehemaligen Hofstelle zehn Häuser mit insgesamt 42 Ein- bis Vierzimmerwohnungen. Sie sind mit Wohnflächen zwischen 28 und 77 Quadratmetern vergleichsweise klein. Entsprechend gering fallen die Mieten aus.

Nach dem Motto „teilen statt besitzen“ wurden viele Nutzungen ausgelagert. „Wir haben Wohnungen gebaut, in denen wir maximal die Luft raus gelassen haben. Die Flächen, die vielleicht fehlen, kompensieren wir mit fünf Gemeinschaftsräumen“, erklärt Gundlach-Geschäftsführer Lorenz Hansen. So gibt es zwei Waschcafés, eine Werkstatt, einen Kinder-

spielraum und eine Gästewohnung. Fünf Wohnhöfe werden zum Wohnzimmer unter freiem Himmel.

Es gibt keine privaten Gartenbereiche, dafür können fast alle Flächen auf dem Grundstück zum Spielen und für Begegnungen genutzt werden. Autos sind dort nicht vorgesehen „Wir wollten Wohnen bezahlbar machen sowie eine enge Nachbarschaft, eine hohe Qualität und Raum für das Miteinander schaffen“, erläutert Lorenz Hansen das Konzept.

Bereits in der Entwicklungsphase der Teilerhöfe wurden Interessierte eingebunden. Alle Projektbeteiligten hatten Zugriff auf einen digitalen Planserver. Die Gestaltung der Gemeinschaftsräume und Außenanlagen wurde in Abstimmung mit den Mieterinnen und Mietern vorgenommen. Bei

ihnen kommen der Gemeinschaftsgedanke und die soziale Mischung gut an. So freut sich eine Bewohnerin darüber, dass sich die Eltern bei der Betreuung ihrer Kinder untereinander abwechseln.

Großer Wert wurde auf das Thema Nachhaltigkeit gelegt: Kleine Wohnungen verbrauchen vergleichsweise wenig Energie. Durch die Wahl geeigneter und weitgehend umweltschonender Materialien wurde KfW 55-Standard erreicht – auch ohne ein Wärmeverbundsystem, das in der Herstellung viele Ressourcen verbraucht und später oft schwer zu entsorgen ist.

### UMWELTFREUNDLICHER STROM UND NACHHALTIGE MOBILITÄT

Die benötigte Energie für Strom und Wärme wird mittels fünf Brennstoffzellen erzeugt. Bei Bedarf werden Gasbrennwertgeräte zugeschaltet. Mit dem selbst produzierten Strom werden unter anderem die Außenbeleuchtung und die Gemeinschaftsräume versorgt. Den Mieterinnen und Mietern stehen E-Lastenräder, Ladestationen sowie Carsharing-Autos zur Verfügung. Regenwasser wird auf unversiegelten Flächen vorgereinigt und kann versickern. Gepflanzt wurden überwiegend heimische Gewächse und Blühwiesen.

Im Erdgeschoss der Häuser befinden sich fünf barrierefreie Wohnungen. Rund 100 Menschen leben mittlerweile in den Teilerhöfen – Singles und Paare ebenso wie Familien und Wohngemeinschaften. Sie zahlen pro Quadratmeter zwischen 10 und 14 Euro Miete. In den 14 geförderten Wohnungen beträgt die Miethöhe 6,50 Euro pro Quadratmeter – und das in bester Lage am Bothfelder Anger, einer Grünfläche mitten im beliebten Stadtteil.



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Hannover, ST Bothfeld, Bothfelder Kirchweg 7-19

### WOHNEINHEITEN

42 | Davon gefördert: 14

### MIETE

Freifinanziert 10-14 Euro/m<sup>2</sup>  
Gefördert 6,50 Euro/m<sup>2</sup>

### FERTIGSTELLUNG

2019

### BAUHERR

Gundlach GmbH & Co. KG

### ARCHITEKT/ LANDSCHAFTSARCHITEKT

AllesWirdGut Architektur ZT GmbH Wien  
München/ Dr.-Ing. Oskar Laser, Hannover  
(verst.)/chora blau Landschaftsarchitektur

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 7.000 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 1.900 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 3.000 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 5.100 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

56

### LAUFWEG STADTBAHN- ODER BUSHALTESTELLE

ca. 350 Meter

### WEBSEITE

<https://www.gundlach-bau.de/zuhausefinden/infos-fuer-interessierte/mietinteressiert/referenzen/teilerhoeft-am-bothfelder-kirchweg>



„Für mich war es ein Glücksfall, dass das Haus gebaut wurde.“  
Waltraud Battermann



## EIN NEUER TREFFPUNKT IM QUARTIER

Die Seniorenwohnanlage hanova WOHNEN PLUS im hannoverschen Stadtteil Stöcken bietet ein altersgerechtes Zuhause – auch viele Nachbarinnen und Nachbarn nutzen die Angebote

Für Waltraud Battermann war die Seniorenwohnanlage Wohnen plus in der Moorhoffstraße ein Glücksfall: Nach dem Einzug konnte ihr inzwischen verstorbener Mann, der auf den Rollstuhl angewiesen war, endlich wieder am Leben teilnehmen. In der alten Wohnung musste er eine steile Treppe überwinden, was ohne fremde Hilfe nicht möglich war. Die neue Wohnung ist hingegen rollstuhlgerecht.

Mindestens genauso wichtig ist der 83-jährigen die Hausgemeinschaft: „Ich würde sonst viel Zeit allein verbringen“, sagt sie. In der Wohnanlage trifft sie sich regelmäßig mit den Nachbarinnen und Nachbarn – sei es für ein Plauderstündchen im Hof oder für Aktivitäten im Wohncafé, einer Art erweitertes Wohnzimmer. Hier wird gemeinsam gekocht,

gespielt oder Musik gemacht. Regelmäßig finden Vorträge und Gesprächsrunden statt. Oft kommen Anwohnerinnen und Anwohner aus dem Quartier zu Besuch. Einige nutzen die Räumlichkeiten auch für eigene Interessen. So trifft sich wöchentlich eine türkische Frauengruppe zum Frühstück.

Viele Angebote im Wohncafé gehen auf eigene Initiative der Bewohnerinnen und Bewohner zurück. Unterstützung erhalten sie von Birgit Bechinie von den Diakoniestationen Herrenhausen/Stöcken. Sie berät außerdem kostenlos zu Themen wie Pflege und Sozialleistungen und vermittelt bei Bedarf Pflegeleistungen. Die Beratungen können auch von anderen Menschen im Stadtteil in Anspruch genommen werden.

## ANKERPUNKT IM QUARTIER

„Das Wohncafé ist ein Ankerpunkt im Quartier“, sagt Ursula Schroers von der Wohnungsgesellschaft hanova. Die städtische Tochter hatte das Gebäude 2012 gebaut. Die 32 Zweizimmerwohnungen sind zwischen 49 und 71 Quadratmeter groß und gefördert. Deshalb betrug die Miete bei Einzug lediglich 5,40 Euro pro Quadratmeter. Stadt und hanova besitzen dafür Belegrechte. Die Nebenkosten fallen gering aus, weil das Gebäude Passivhausstandard erreichte. Ein Blockheizkraftwerk in einem Nachbarhaus versorgt die Bewohnerinnen und Bewohner mit Strom und warmen Wasser.

Die Wohnanlage bietet auch eine Gästewohnung. Hier können Besucherinnen und Besucher übernachten, aber auch Menschen, die vielleicht einziehen und vorher zur Probe wohnen wollen. Die ersten Mieterinnen und Mieter hatten sich bereits vor dem Einzug kennengelernt, damit frühzeitig eine Gemeinschaft entstehen konnte. „Das Konzept ist gut aufgegangen“, betont Ursula Schroers. Sie freut sich darüber, dass die meisten Bewohnerinnen und Bewohner noch immer dort wohnen können. Nur wenige seien inzwischen in ein Pflegeheim gezogen, sagt sie.

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Hannover, ST Stöcken, Moorhoffstraße 19

### WOHNEINHEITEN

32 | Davon gefördert: 32

### MIETE

5,40 Euro/m<sup>2</sup> (bei Einzug)

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

ca. 4 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2019

### BAUHERR

hanova Wohnen GmbH

### ARCHITEKT

Fuge-Lippmann-Stocker

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 2.300 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 2.000 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

102

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 300 Meter

### WEBSITE

[www.hanova.de/wohnen/wohnen-plus](http://www.hanova.de/wohnen/wohnen-plus)





„Niemand muss alleine sein.“  
Gisela Sommer, Vorstands-  
mitglied des Vereins  
„Graue Haare,  
buntes Leben“

## BUNT, VIELSEITIG, IDEENREICH

In Wennigsen schlossen sich mehrere Seniorinnen und Senioren zusammen und realisierten eine weitläufige Wohnanlage, in der Gemeinschaft gelebt wird

Wenn eine Bewohnerin krank wird, kochen die Nachbarinnen für sie. Muss jemand nachts zum Flughafen gebracht werden, findet sich jemand, der ihn fährt. „Die Nachbarschaft funktioniert wunderbar. Niemand muss allein sein und Hilfe ist immer da“, sagt Gisela Sommer. Sie ist zurzeit im Vorstand des Vereins „Graue Haare – buntes Leben“, dessen Mitglieder am Ortsrand von Wennigsen ein Wohnprojekt realisiert haben.

Dafür wurde zunächst Deutschlands erste Senioren-Wohnungsbaugenossenschaft gegründet, die später in die „Baugemeinschaft Wennigsen GbR“ überführt wurde. Damals bildeten sich verschiedene Arbeitsgemeinschaften, die sich

unter anderem um die Hausordnung, den Garten und die Nutzung des Gemeinschaftsraumes kümmerten. Der Baustart erfolgte 2013, ein gutes Jahr später konnten die Bewohnerinnen und Bewohner einziehen.

In zwei dreigeschossigen Gebäuden, die durch ein Treppenhaus mit Aufzug sowie Laubengängen erschlossen werden, befinden sich 26 altengerechte Wohnungen, die barrierefrei zu erreichen sind. Sie sind zwischen 51 und 95 Quadratmeter groß und bieten Platz für Singles und Paare. Bei der Ausstattung wurde auf Qualität geachtet. Die meisten Wohnungen werden von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt, zwölf Wohnungen sind vermietet.

### KLOSTERKAMMER VERPACHTET GRUNDSTÜCK

Das Grundstück am Ortsrand von Wennigsen mit unverbautem Blick auf den Deister gehört der Klosterkammer Hannover und wird in Erbpacht genutzt. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, passte die Gemeinde den Bebauungsplan an. Ein Blockheizkraftwerk versorgt die Gebäude mit Strom und Wärme, überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist. Die hannoversche Projektentwicklungsgesellschaft PlanW war mit allen Planungs- und Bauprozessen beauftragt.

Der Fokus des Projekts liegt auf der Gemeinschaft. Es gibt einen großen Garten mit Sitzgelegenheiten, der gemeinsam gepflegt wird. Allen Bewohnerinnen und Bewohnern stehen zudem eine Werkstatt und zwei Fahrrad- sowie ein Müllhäuschen zur Verfügung. Außerdem gibt es zwei Kellerräume zur gemeinschaftlichen Nutzung. Auf den breiten Laubengängen, die zu den Wohnungen führen, ergeben sich immer wieder spontane Begegnungen und Gespräche.

### EIN ORT FÜR GEMEINSAME AKTIVITÄTEN

Als Treffpunkt und Veranstaltungsort dient ein Gemeinschaftsraum mit Küche im Erdgeschoss, der allen Eigentümerinnen und Eigentümern gehört. Die Einrichtung wurde zum großen Teil von der Bürgerstiftung Hannover finanziert, weil die Bewohnerinnen und Bewohner planten, sich dem Ort gegenüber zu öffnen, andere Menschen einzuladen und Kooperationen zu suchen. Im Gemeinschaftsraum finden zum Beispiel Spieleabende und Themenfrühstücke statt. Hier wird gemeinsam gesungen, philosophiert, getanzt, gelesen und miteinander gesprochen. Auch für interne Treffen steht der Raum zur Verfügung.

Das Zusammenleben ist nicht immer konfliktfrei. Doch die unterschiedlichen Bedürfnisse nach Nähe und Distanz werden akzeptiert: Wer Gesellschaft sucht und aktiv sein möchte, findet Anschluss. Wer Abstand wahren möchte, kann sich zurückziehen. Die gegenseitige Unterstützung ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben. „Ich wollte im Alter nicht alleine sein, sondern mit Menschen zusammenwohnen, mit denen ich mich gut verstehe“, betont Doris Rehm. Ihre Nachbarin Gisela Sommer zog aus dem Harz nach Wennigsen. „Mit 65 Jahren wollte ich wissen, wo ich bleibe“, sagt sie. „Hier lebt eine tolle Gruppe: bunt, vielseitig und mit vielen guten Ideen.“



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Wennigsen, Heinz-Berndt-Weg 1

### WOHNEINHEITEN

26

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

ca. 3,6 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2014

### BAUHERR

Baugemeinschaft Wennigsen GbR

### ARCHITEKT

architekten schäfer krause schulz

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 5.000 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 1.000 qm

### WOHNFLÄCHE

ca. 1.800 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA

46

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 700 m

### WEBSITE

<https://wohnprojekt-graubunt.de/index.php?id=2>



## EIN QUARTIER ERFINDET SICH NEU

Die KSG Hannover GmbH hat im Langenhagener Ortsteil Wiesenau modernen Wohnraum und Orte der Begegnung geschaffen – die Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen

Viele Wohnquartiere sind seit Jahrzehnten im Wandel: Vereine lösen sich auf, wohnortnahe Treffpunkte wie der Bäcker um die Ecke verschwinden. Damit geht oft der soziale Zusammenhalt verloren. Diese Entwicklung war auch im Langenhagener Ortsteil Wiesenau zu beobachten. Als die KSG Hannover GmbH vor einigen Jahren überlegte, was aus ihrem in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand werden soll, wurde deshalb ein ganzheitlicher Ansatz gewählt: Es ging nicht nur darum, modernen Wohnraum, sondern auch neue Orte der Begegnungen zu schaffen.

Herzstück des neuen Quartiers ist der Quartierstreff in der Freiligrathstraße, der vom „win e.V. Wohnen in Nachbarschaften bei der KSG Hannover GmbH“ betrieben wird und allen Einwohnerinnen und Einwohnern in Wiesenau offen-

steht. Hier gibt es viele Angebote, die vor allem von Ehrenamtlichen betreut werden. „Das Thema Nachbarschaft wurde wiederentdeckt und wird hier aktiv gelebt“, sagt Claudia Koch, die bei der KSG für das Quartiersmanagement verantwortlich ist. Die Flächen zwischen den neu gebauten Häusern laden ebenfalls zur Begegnung ein – sei es zum Spielen oder zu einem Schwätzchen auf der Bank.

Die zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser in der Freiligrathstraße entstanden bereits vor einigen Jahren. In der August-Bebel-Straße baute die KSG außerdem Reihenhäuser mit Wohnungen für Seniorinnen und Senioren im Erdgeschoss sowie zweigeschossigen Maisonettewohnungen. In der Liebigstraße steht ein weiteres dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Insgesamt wurden 94 Wohneinheiten geschaffen.

## INTEGRATIVES WOHNPROJEKT

Das nächste Bauvorhaben in dem Wiesenauer Quartier wurde 2021 gestartet: Auf einem Grundstück an der Freiligrathstraße entstehen zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 barrierefreien Wohnungen. Für das Projekt kooperiert die KSG mit der Lebenshilfe Langenhagen-Wedemark. Denn in einem der Gebäude sind zwei Wohngemeinschaften vorgesehen, in denen Menschen mit Einschränkungen mit Studentinnen und Studenten zusammenleben. Dafür werden jeweils zwei Wohnungen zusammengelegt. Jede Wohnung soll eine offene Küche, einen großen Wohnbereich mit Balkon sowie fünf Zimmer und drei Bäder erhalten.

## HOHE IDENTIFIKATION

Seitdem das Viertel aufgewertet wurde, identifizieren sich die Menschen wieder mit dem Quartier. Viele Mieterinnen und Mieter, die in den abgerissenen Gebäuden gewohnt hatten, sind in die neuen Häuser eingezogen. Sie genießen hier hohen Wohnkomfort und guten Service. Unter anderem sind alle Hauseingangstüren über eine Gegensprechanlage zugangskontrolliert. Zusätzlich gibt es Präsenzmelder in den Treppenhäusern. Abschließbare Fenster und Balkontüren sowie Dämmerungsschalter im Außenbereich erhöhen das Sicherheitsgefühl. Für Schäden und Störungen gibt es Ansprechpartner vor Ort, im Kundencenter oder in einem Callcenter.

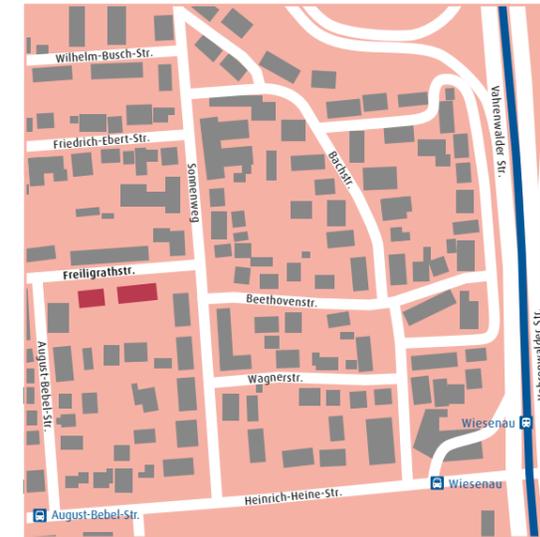
2019 schuf die KSG weiteren Wohnraum im Quartier: In der Freiligrathstraße 3 und 5 sowie in der August-Bebel-Straße 1 entstanden dreigeschossige Häuser mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die zwischen 45 und 73 Quadratmeter groß sind und über Laubengänge und Treppentürme erschlossen werden. Hier befinden sich auch Abstellräume. Alle Wohnungen besitzen Balkon oder Terrasse. Sie sind barrierefrei, drei Wohnungen können von Mieterinnen und Mietern im Rollstuhl genutzt werden.

## GROSSER BEDARF AN KLEINEN UND GÜNSTIGEN WOHNUNGEN

Rund die Hälfte der insgesamt 23 Wohnungen ist gefördert. Die Miete dafür beläuft sich auf 5,60 Euro pro Quadratmeter. Die Normalmiete beträgt 9,50 Euro pro Quadratmeter. Der Bedarf an kleinen und günstigen Wohnungen war offenbar groß: Alle Wohnungen waren sofort vermietet. „Es sind vor allem ältere Menschen aus dem Ort eingezogen“, berichtet Stephanie Ramuschkat, Architektin bei der KSG.



Die beiden Neubauten umschließen einen kleinen, begrünten Innenhof mit Bänken, der von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden kann. Daran grenzt das Außengelände der Sozialstation des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) an, die im Erdgeschoss des Ensembles rund 550 Quadratmeter gemietet hat. Hier befinden sich eine Sozialstation sowie eine Tagespflege, die auch von Menschen in der Umgebung besucht wird.



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Langenhagen, OT Wiesenau, Freiligrathstraße, 1-5

### WOHNEINHEITEN

23 | Davon gefördert: ca. 50 %

### MIETE

Freifinanziert 9,50 Euro/m<sup>2</sup>  
Gefördert 5,60 Euro/m<sup>2</sup>

### BAUKOSTEN INKL. GRUNDSTÜCK

6,15 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2019

### BAUHERR

SG Hannover GmbH

### ARCHITEKT

Grundke Architekten Hannover

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 3.900 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 1.200 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 1.250 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 2.650 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

50

### LAUFWEG STADTBAHN- ODER BUSHALTESTELLE

ca. 100 Meter



## „AUF DAS PROJEKT HABEN ALLE GEWARTET“

Das Interesse am GartenHOFquartier in Burgwedel war von Beginn an groß

Ein wenig wirkt das GartenHOFquartier am Pöttcherteich in Burgwedel wie ein kleines Dorf im Großen: Es ist eingebettet in eine Siedlung, in der überwiegend Einfamilienhäuser stehen. Davon heben sich die zweieinhalbgeschossigen Doppelgebäude ab, die einen Innenhof mit Spielplatz umschließen. Dieser lädt die Bewohnerinnen und Bewohner zum Verweilen und zu Begegnungen ein. Die Architektur mit ihren Satteldächern, Gauben und teilweise geklinkerten Fassaden lehnt sich an die traditionelle Bauweise in der Region an.

„Wir wollten den dörflichen Charakter bewahren“, erklärt Architekt Stephan Guder vom Büro Guder Hoffend Architekten. Eine besondere Herausforderung sei es gewesen,

verschiedene Wohnformen miteinander zu verbinden: Gut die Hälfte der insgesamt 55 Wohnungen sind Eigentum, der Rest wird vermietet. Von den Mietwohnungen wiederum sind zehn Prozent öffentlich gefördert. Alle Wohnungen besitzen Terrasse, Balkon oder Dachterrasse, viele zudem Abstellräume. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über einen großen Gemeinschaftsraum, der etwa für Versammlungen oder Feste genutzt werden kann.

Die Wohnungen sind zwischen 25 und rund 130 Quadratmeter groß und bieten Platz für Singles, Paare und Familien. Der Bedarf an kleinen Wohnungen sei auch in Burgwedel immens, betont Stephan Guder: „Die regionalen Unternehmen suchen händierend nach Wohnraum für ihre Mitar-

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Burgwedel, OT Großburgwedel,  
Pöttcherwiesen 1-15

### WOHNEINHEITEN

55 (29 Eigentum, 26 zur Miete) |  
10 Prozent der Mietwohnungen sind  
öffentlich gefördert

### BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)

3 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2021

### BAUHERR

Sacculo Massivhaus GmbH

### ARCHITEKT

Guder Hoffend Architekten

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 6.000 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 4.300 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

69

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 300 Meter

### WEBSITE

<https://guder-hoffend.de/gartenhof-quartier-am-poettcherteich/>



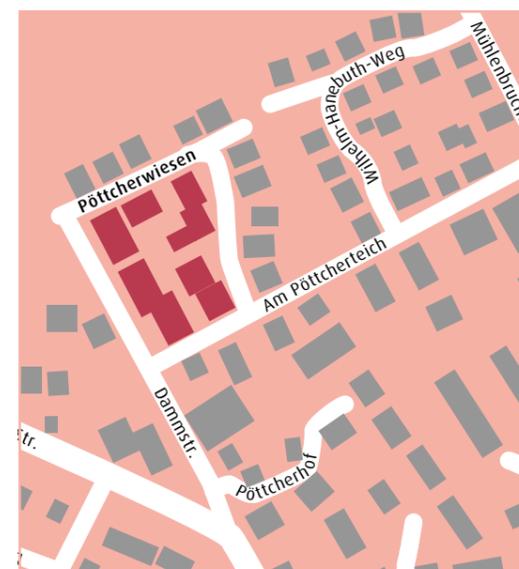
beiterinnen und Mitarbeiter.“ Hinzu trage das Projekt dem Umstand Rechnung, dass immer mehr ältere Menschen aus ihren Häusern ausziehen und in kleinere Wohnungen ziehen wollen, in denen sie möglichst lange selbstständig leben können. „Alle Wohnungen sind deshalb barrierefrei, jede achte ist rollstuhlgerecht“, erklärt Architektin Pamela Stecher, die an der Planung und Umsetzung des Projektes beteiligt war.

### GEMEINDE BEFRAGTE BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Politik und Verwaltung hatten entschieden, dass auf dem Grundstück in der Straße Am Pöttcherteich eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern statt Reihenhäusern realisiert werden soll. In einer Bürgerbeteiligung wurden die Menschen im Ort nach ihrem Wohnbedarf befragt. Sie erarbeiteten in Workshops und Arbeitsgruppen zudem Kriterien für das neue Quartier. Großes Interesse bestand vor allem daran, gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Wohnen sowie ein soziales Miteinander zu realisieren.

Der Genehmigungsprozess war innerhalb eines Jahres abgeschlossen. Als Investor und Bauherr wurde die Sacculo Massivhaus GmbH gewonnen. Sie errichtete die energetisch hochwertigen Gebäude im KfW 55-Standard. Für die Ausstattung wurden unter anderem Fußbodenheizungen und Echtholzparkett gewählt. Alle Parkplätze sind um die Gebäude herum angeordnet. Für E-Autos wurden Ladestationen vorgesehen. Außerdem wurden im Innenhof Unterstände für Fahrräder gebaut und vor den Häusern Fahrradbügel aufgestellt.

Schon vor Fertigstellung des Gartenhofquartiers waren die meisten Wohnungen vergeben. Die Gemeinde hatte eine Hotline für den Verkauf und die Vermietung eingerichtet. Nicht zuletzt wegen der großen Nachfrage sehen sich Politik, Verwaltung, Bauherr und Architekt darin bestätigt, mit dem GartenHOFquartier die richtige Entscheidung getroffen zu haben: „Auf das Projekt haben alle gewartet“, betont Stephan Guder.





## AUF GUTE NACHBARSCHAFT

Die KSG Hannover GmbH hat in Empelde ein großes Wohnungsbauvorhaben gestartet – Gemeinschaftsangebote sind offen für alle

Gemeinsam kochen, spielen oder kreativ werden: Der Quartierstreff in der Löwenberger Straße 22 und 24 steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern Empeldes für Aktivitäten und Treffen offen. Träger ist der Verein „win e.V. Wohnen in Nachbarschaften bei der KSG Hannover GmbH“. „Ziel ist es, gute Nachbarschaften zu ermöglichen. Wir wollen Quartiere liebens- und lebenswert gestalten“, sagt Quartiersmanagerin Friederike Erhart.

Ehrenamtliche Helferinnen und Helfer unterbreiten Angebote für alle Menschen, die in Empelde wohnen. Diese werden von Seniorinnen und Senioren ebenso wahrgenommen wie von Erwachsenen, Kindern und Jugendlichen. Es gibt offene

Treffs, etwa zum Spielen und für Bewegungsangebote, ein festes Monatsprogramm, monatlich wechselnde Angebote, gemeinsame Feste und Aktivitäten wie Radtouren und Ausflüge. Im Quartierstreff werden die Einwohnerinnen und Einwohner von Empelde außerdem dabei unterstützt, eigene Ideen und Projekte umzusetzen.

Ein beliebter Treffpunkt im Quartier ist auch der Platz zwischen den beiden Gebäuden der Wohnanlage. Die vielen Pflanzen machen ihn zu einer grünen Oase, Bänke laden zum Verweilen und zu Gesprächen ein. Die Mieterinnen und Mieter können außerdem ein Bewohner-Café mit Küchenzeile nutzen. Das sei eine Art „erweitertes Wohnzimmer“,

erläutert Friederike Erhart. Viele Aktivitäten werden selbst organisiert. Auch private Feiern sind möglich.

### STADT BESITZT BELEGRECHTE

19 Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern sind bisher entstanden. Sie sind zwischen 50 und 79 Quadratmeter groß. Alle sind barrierefrei, zwei rollstuhlgerecht. Die Normalmiete beträgt 10 Euro pro Quadratmeter. Die Hälfte der Wohnungen sind gefördert. Für sie beläuft sich die Kaltmiete auf 5,60 Euro oder 7,50 Euro pro Quadratmeter. Von der Region Hannover wurden für sechs Wohnungen die Belegrechte an die Stadt Ronnenberg übertragen.

Die Wohnungen sind unter anderem mit Vinylbelägen ausgestattet. Auf allen Etagen befinden sich Abstellräume. Trockenräume und Fahrradabstellplätze können gemeinsam genutzt werden. Im Angebot ist zudem nachhaltiger Mieterstrom. Die Fotovoltaikanlage auf dem begrünten Dach liefert auch Energie für die Doppelladestation für E-Autos.

### SOZIALBERATUNGSZENTRUM HAT RÄUME GEMietet

Überwiegend seien ältere Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Stadtteil eingezogen, berichtet Annette Krause-Sims von der KSG: „Es besteht ein großer Bedarf an kleineren, barrierefreien Wohnungen. Die Mieterinnen und Mieter sollen so lange wie möglich wohnen bleiben können.“ Unterstützung können sie – wie alle anderen Menschen im Quartier – vom Sozialberatungszentrum erhalten, das im Haus Nummer 24 als Mieter eingezogen ist. In einen weiteren Bauabschnitt wird zudem ein Servicestützpunkt des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) einziehen.

### QUARTIER WIRD UMGESTALTET

Die KSG Hannover GmbH plant an der Löwenberger Straße, Auf dem Hagen und in der Memelerstraße weitere Bauabschnitte mit fünf Gebäuden, sodass insgesamt rund 130 neue Wohnungen entstehen. Dafür werden Häuser aus den 1950er-Jahren abgerissen, weil diese nicht so saniert werden können, dass sie anschließend barrierefrei sind. Vorgesehen ist KfW 55-Standard mit Erdwärme, PV-Anlagen und Mieterstrom. Teilweise werden die Gebäude viergeschossig und mit größeren Wohnungen gebaut, sodass auch Familien und eine Wohngemeinschaft für Seniorinnen und Senioren einziehen können. Zwischen den Baukörpern entstehen grüne Inseln zum Verweilen. Auch ein Spielplatz ist vorgesehen.

Die Entwicklung des Quartiers erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Ronnenberg, die dafür einen Bebauungsplan aufstellen lässt. Auch der öffentliche Straßenraum wird umgestaltet. Der erste Bauabschnitt wurde vom Bundesministerium des Inneren (BMI) als Modellprojekt für bezahlbares und zukunftsfähiges Bauen und Wohnen aufgenommen.



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Ronnenberg, OT Empelde, Löwenberger Straße 22 und 24

### WOHNEINHEITEN

19 | Davon gefördert: 10

### MIETE

freifinanziert ab 10 Euro/m<sup>2</sup>  
gefördert 5,60 Euro oder 7,50 Euro/m<sup>2</sup>

### BAUKOSTEN INKL. GRUNDSTÜCK

4,8 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

2019

### BAUHERRIN

KSG Hannover GmbH

### ARCHITEKTEN

agsta Architekten und Ingenieure

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 1.600 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 680 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 1.200 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

Schaffung eines Quartiersplatzes als Treffpunkt und für Aktivitäten

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

90

### LAUFWEG STADTBH- ODER BUSHALTESTELLE

ca. 250 m



## WOHNUNGEN FÜR DEN MITTELSTAND

Auch in ländlichen Regionen am Harzrand ist bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum begehrt – die Kreiswohnbau reagiert auf die hohe Nachfrage

Sie bilden das Rückgrat unserer Gesellschaft: Menschen, die beispielsweise in der Pflege, im Handwerk, bei der Polizei oder in der Industrie arbeiten. Sie verfügen über mittlere Einkommen, finden aber immer seltener bezahlbaren Wohnraum – und zwar nicht nur in den großen Städten, sondern auch in kleinen Kommunen wie Herzberg bei Osterode am Harz. „Derzeit bestehen Wartelisten für die entsprechenden Wohnformen, sodass ein eindeutiger Bedarf auch in ländlichen Räumen besteht“, erklärt Jens Ludwig von der Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH.

Das Unternehmen ist seit Jahren bestrebt, auch Menschen, die zur Mittelschicht zählen, ein Zuhause zu bieten. Deshalb wurden in der Leobschützer Straße im Wohngebiet Mahnte acht Wohnungen im Reihenhausstil errichtet. Weil öffentli-

che Fördermittel in Anspruch genommen wurden, fallen die Kaltmieten – je nach Größe – mit Preisen zwischen rund 350 und 455 Euro vergleichsweise günstig aus. In den zusätzlichen Betriebs- und Heizkosten sind sämtliche Aufwendungen etwa für Wasser, Müll, Kabelanschluss und Gartenpflege enthalten. Dafür wird pro Quadratmeter eine Pauschale in Höhe von 2,50 Euro für die Betriebskosten und ein Euro für die Heizkosten erhoben. Ein Pkw-Stellplatz kann für 30 Euro monatlich gemietet werden.

Die rund 51 bis 65 Quadratmeter großen Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern, Küche, Bad und Balkon sind auf Singles, Paare und Drei-Personen-Haushalte zugeschnitten. Zur Ausstattung gehören Außenjalousien, außerdem bestehen Vorrichtungen fürs Smart Home. Auch Ladestationen

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Herzberg bei Osterode am Harz,  
Leobschützer Straße 1-3

### WOHNEINHEITEN

8 | Davon gefördert: 8

### MIETE

350-455 Euro/ Wohnung (kalt)

### GESAMTKOSTEN

1,63 Mio. Euro

### FERTIGSTELLUNG

Mai 2021

### BAUHERR

Kreiswohnbau Osterode am Harz/  
Göttingen GmbH

### ARCHITEKT/ LANDSCHAFTSARCHITEKT

Günter Geile

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 1.000 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 500 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 480 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 550 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

76

### LAUFWEG STADTBAHN- ODER BUSHALTESTELLE

ca. 150 Meter



fürs E-Auto können problemlos installiert werden. In einem Abstellraum im Eingangsbereich ist unter anderem für Fahrräder Platz.

Die Wohnungen sind energetisch auf dem neuesten Stand und komplett barrierefrei, damit die Mieterinnen und Mieter hier selbstbestimmt bis ins hohe Alter leben können. Die Kreiswohnbau bietet zudem einen kostenlosen Fahrservice zu Arztpraxen, Apotheken und Geschäften an. Darüber hinaus im Angebot: Ein Post- und Blumenservice, ein Stadtteiltreff in direkter Nähe sowie Beratungsmöglichkeiten zu Fragen des täglichen Lebens oder Behördenangelegenheiten. Bei Bedarf werden unter anderem Notrufanlagen, Pflege und hauswirtschaftliche Dienste vermittelt.



## HOME, SMART HOME

Rollläden, die je nach Sonnenstand hoch- oder runterfahren, Lampen, die ausgehen, wenn der Raum verlassen wird, Fenster, die Alarm schlagen, wenn eingebrochen wird: Intelligente Haustechnik ist längst auf dem Markt und wird insbesondere im Neubau immer häufiger berücksichtigt, weil dort die Installation vergleichsweise günstig ist und die Technik weitgehend unsichtbar bleibt. Das Smart Home kann dabei helfen, Energie und Geld zu sparen. Außerdem erhöht es den Wohnkomfort und das Sicherheitsgefühl. Auf der Negativseite stehen die hohen Kosten und Bedenken hinsichtlich des Datenschutzes. Nicht alle Systeme halten Angriffen von außen stand – erst recht nicht, wenn die Nutzerinnen und Nutzer nachlässig damit umgehen. Problematisch auch: Da die Technik selbst Strom verbraucht, wird in der Bilanz mitunter kaum Energie gespart.



## GÜNSTIGER WOHNRAUM IM SPECKGÜRTEL

Die Kreiswohnbau errichtete im Göttinger Ortsteil Bovenden fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohneinheiten

Oberhalb des Leinetals im Landkreis Göttingen liegt der Ortsteil Bovenden. Viele Straßen winden sich den Hang hinauf. Auch vom Steffensweg genießen die Bewohnerinnen und Bewohner einen weiten Blick. Hier schuf die Kreiswohnbau Osterode am Harz/Göttingen GmbH Wohnraum für Singles, Paare und Familien. Denn die Nachfrage nach attraktiven und bezahlbaren Wohnungen im Speckgürtel von Göttingen sei groß, erläutert Kundenberaterin Saskia Schmidt.

Im Steffensweg 102 bis 110 entstand ein Ensemble aus vier großen, dreigeschossigen Gebäuden sowie einem kleinen Mehrfamilienhaus mit zwei Geschossen, die Platz für insgesamt 52 Wohnungen bieten. Es gibt vornehmlich

Zweizimmerwohnungen, die entweder rund 50 oder 60 Quadratmeter groß sind. Die Dreizimmerwohnungen weisen Flächen von etwa 65 und 77 Quadratmeter auf. Die Größe der Vierzimmerwohnungen beträgt 88 Quadratmeter.

### MIETEN FALLEN GÜNSTIG AUS

Der weit überwiegende Teil der Wohnungen ist gefördert und für Geringverdiener sowie mittlere Einkommensklassen geeignet. Hier beträgt die Miete zwischen 5,60 und 7,20 Euro pro Quadratmeter. Die Normalmiete beläuft sich auf 9,50 Euro. Dort, wo der Mietpreis höher ausfällt, sind Vor-

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Göttingen, Bovenden,  
Steffensweg 102-110

### WOHNEINHEITEN

52 | Davon gefördert: 37

### MIETE

Freifinanziert 9,50 Euro/m<sup>2</sup>  
Gefördert 5,60-7,20 Euro/m<sup>2</sup>

### FERTIGSTELLUNG

2019/2020

### BAUHERR

Kreiswohnbau Osterode am  
Harz/Göttingen

ARCHITEKT/  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
GG-Architekten, Herzberg am Harz

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE  
ca. 3.600 m<sup>2</sup>

LAUFWEG BUSHALTESTELLE  
wenige Schritte



rüstungen fürs Smart Home vorhanden. Alle Wohnungen besitzen Kabelanschluss, Video-Gegensprechanlagen sowie Balkon oder Terrasse. Sie sind mit Aufzügen komplett barrierefrei zu erreichen und zum Teil für Menschen geeignet, die auf den Rollstuhl angewiesen sind. Auf den Böden wurde pflegeleichtes Vinyl verlegt, die Wände wurden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

### FAHRSERVICE STEHT KOSTENLOS ZUR VERFÜGUNG

Alle Gebäude sind hochwärmegedämmt und alle Fenster dreifach verglast. Im Keller gibt es Abstellräume für jede Wohnung. Außerdem befinden sich hier die Haustechnik und Abstellflächen für Rollatoren und Kinderwagen. Unter dem Dachboden wurde die zentrale Lüftungsanlage installiert. Infoscreens auf den Hausfluren informieren etwa über Abfahrzeiten von Bussen und Bahnen sowie den hauseigenen Fahrservice, den die Mieterinnen und Mieter an einem Tag in der Woche kostenlos in Anspruch nehmen können. „Das Angebot wird rege genutzt“, berichtet Saskia Schmidt. Die Mieterschaft ist bunt gemischt: Hier wohnen Familien und Studierende ebenso wie Seniorinnen und Senioren.

Fahrräder können in Nebengebäuden abgestellt werden. Hier sind auch zwei E-Bikes und ein elektrisch betriebenes Lastenrad untergebracht, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern kostenlos ausgeliehen werden können. Danach sei die Nachfrage ebenfalls groß, sagt Saskia Schmidt. Die Stellplätze für Autos befinden sich am Rand des Grundstücks. Zwischen den Häusern wurden Beete, kleine Rasenflächen und ein Spielplatz angelegt. Sie verleihen dem Ensemble eine grüne Note und laden zum Verweilen ein.





## LÄNDLICH WOHNEN MIT KOMFORT

Im kleinen Ort Lenglerm vermietet die Kreiswohnbau  
barrierefreie Wohnungen in einem Neubau

Das Dorf Lenglerm gehört zum Flecken Bovenden, der im Landkreis Göttingen liegt. Einige Kilometer von der Stadt entfernt herrscht ländliche Idylle. Aber auch in dem 2.200 Seelen-Dorf besteht Bedarf an altersgerechtem, günstigen Wohnraum. Die Kreiswohnbau baute deshalb in der Straße vor dem Dorfe 2/4 ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohnungen vor allem für Singles und Paare. Die zwölf Zweizimmerwohnungen sind rund 50 oder 60 Quadratmeter groß. Außerdem gibt es zwei Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 65 beziehungsweise 77 Quadratmetern.

### WOHNUNGEN SIND AUCH FÜR ROLLSTÜHLE GEEIGNET

Zu erreichen sind alle Wohnungen über einen Aufzug, zu einigen führt außerdem ein Laubengang. Barrierefreiheit wird auch in den Wohnungen großgeschrieben: Breite, schwellenlose Türen, bodengleiche Duschen und unterfahrbare Sanitärobjekte ermöglichen eine Nutzung mit Rollstühlen. Die Ausstattung ist mit Vinylböden, Satellitenanschluss fürs Fernsehen, Infoscreen im Flur, Videosprechanlage und Balkon oder Terrasse komfortabel. Hochwärmegedämmte Fassaden, Dreifachverglasung und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für

einen hohen energetischen Standard. Nachhaltige Energie wird mittels Wärmepumpen und Fotovoltaikanlagen produziert.

### E-BIKE STEHEN ZUR KOSTENLOSEN AUSLEIHE BEREIT

Alle Wohnungen sind gefördert und auch für Menschen mit mittlerem Einkommen bezahlbar. Die Miete beträgt hier 7,20 Euro pro Quadratmeter. Die Mieterinnen und Mieter können ihre Fahrräder in einem Nebengebäude abstellen und zwei E-Bikes kostenlos ausleihen. Außerdem steht ihnen an einem Tag in der Woche ein Fahrservice zur Verfügung, der sie zum Beispiel zu Arztpraxen oder zum Einkaufen bringt.



## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Göttingen-Bovenden, OT Lenglerm,  
Vor dem Dorfe 2 und 4

### WOHNEINHEITEN

16 | Davon gefördert: 16

### MIETE

7,20 Euro/m<sup>2</sup>

### FERTIGSTELLUNG

2021

### BAUHERR

Kreiswohnbau Osterode am  
Harz/Göttingen

### ARCHITEKT/ LANDSCHAFTSARCHITEKT

GG-Architekten, Herzberg am Harz

### WOHNFLÄCHE

ca. 950 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 5.100 m<sup>2</sup>

### LAUFWEG STADTBAHN- ODER BUSHALTESTELLE

ca. 350 Meter



### WOHNUNGSUNTERNEHMEN GEHT IN DIE OFFENSIVE

Wenn in der Vergangenheit bei der Kreiswohnbau Osterode am Harz Göttingen GmbH Interessentinnen und Interessenten nach bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum in Göttingen und Umgebung fragten, mussten sie lange Zeit vertröstet werden. Aufgrund der großen Nachfrage entschloss sich das Unternehmen, in großem Stil neuen Wohnraum zu schaffen. 2018 wurde ein Bauprogramm für 150 Wohneinheiten aufgelegt – mit einem Volumen von insgesamt rund 32 Millionen Euro. 134 Wohneinheiten entstanden allein in Bovenden, Lenglerm und Rosdorf, die zum Landkreis Göttingen gehören. Fast alle Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind gefördert, die Kaltmieten liegen erheblich unter Marktwert in und um Göttingen. Die Kreiswohnbau ist aktuell auf der Suche nach weiterem Bauland.

„Ohne die Städtebauförderung wäre eine Modernisierung nicht möglich gewesen. Die finanziellen Mittel sind zum nachhaltigen Erhalt historischer Innenstädte unverzichtbar.“

Hermann Staub



## BERG- UND TALFAHRT IN HANNOVERSCH MÜNDEN

Ein Ehepaar modernisierte in der historischen Altstadt denkmalgeschützte Fachwerkhäuser und ließ sich auch von einem Brand nicht abschrecken

Die Stadt Hann. Münden ist ein geschichtsträchtiger Ort. Viele Häuser in der Altstadt sind mehrere hundert Jahre alt. 1546 wurde das Eckhaus in der Langen Straße 90 gebaut. Dort wuchs Hermann Staub auf. Seine Familie betrieb in dem Gebäude seit mehreren Generationen ein Fleischerfachgeschäft. Im Erdgeschoss befand sich der Laden, in den Räumen dahinter und im Keller wurden die Waren zubereitet und gelagert. Die Geschäfte liefen gut, nach und nach breitete sich die Fleischerei ins Nachbargebäude in der Ritterstraße 3 aus, das die Familie 1951 erworben hatte und zu dem mehrere Durchbrüche geschaffen wurden.

### STÄDTEBAUFÖRDERUNG HILFT BEI DER FINANZIERUNG

„Ich habe in meinem Elternhaus fast in jedem Raum geschlafen“, erinnert sich Hermann Staub an seine Kindheit. Zum Studium zog er nach Göttingen, später lebte er in der Nähe von Frankfurt. Als seine Mutter 2005 starb, entschloss er sich, die beiden Häuser zu modernisieren. Möglich machten dies Städtebaufördermittel, die rund 40 Prozent der Finanzierung abdeckten. Als Architektin gewann er Christa Lotze, die bereits mehrere Häuser in Hann. Münden saniert hatte und mit ihm auf einer Wellenlänge lag.

## DATEN UND FAKTEN

### LAGE

Hannoversch Münden,  
Lange Straße 90 und 92, Ritterstraße 3

### WOHNEINHEITEN

12

### FERTIGSTELLUNG

2009/ 2010/ 2011

### BAUKOSTEN

ca. 1,93 Mio. Euro

### BAUHERR

Conny und Hermann Staub

### ARCHITEKTIN

Christa Lotze

### GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 400 m<sup>2</sup>

### BEBAUTE FLÄCHE

ca. 385 m<sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

ca. 700 m<sup>2</sup>

### LADENFLÄCHEN

ca. 140 m<sup>2</sup>

### NEBENRÄUME

ca. 140 m<sup>2</sup>

### FREIFLÄCHEN

ca. 15 m<sup>2</sup>

### WOHNEINHEITEN/HA (BRUTTO)

301

### LAUFWEG BUSHALTESTELLE

ca. 250 Meter



„Die beiden Häuser wurden im Zuge der Sanierung sauber voneinander getrennt“, berichtet der Bauherr. Im Haus Lange Straße 90 entstanden im Erdgeschoss Abstellräume und ein Waschraum. Außerdem befindet sich hier seit Jahrzehnten ein Käseladen. In den drei oberen Geschossen wurden insgesamt fünf Wohnungen mit jeweils zwei Zimmern ausgebaut, in denen die Mieterinnen und Mieter gehobene Ausstattung genießen. Im Dachgeschoss können sie Abstellräume nutzen. Gedämmt wurde das Haus innen mit Isoflock. Wärme spendet eine Gaszentralheizung. In dem Nachbarhaus, das einen kleinen Innenhof umschließt, wurden vier komfortable Zweizimmerwohnungen mit Terrasse oder Loggia geschaffen. Im Erdgeschoss befinden sich Wirtschaftsräume, außerdem ist dort Platz für die Haustechnik und Abstellräume.

### MODERNISIERUNG ERFOLGTE SEHR BEHUTSAM

Alle Umbauten erfolgten in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Soweit möglich wurde die historische Bausubstanz bewahrt, unter anderem die Leitungen und Haustechnik wurden allerdings komplett erneuert. Die Fassaden wurden originalgetreu instandgesetzt. Sogar ein barocker Hauseingang und eine Inschrift an der Fassade konnten rekonstruiert werden. Insbesondere die Einhaltung der Brandschutzbestimmungen erforderte kreative Lösungen.

2007 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter in das Haus in der Langen Straße 90 ein. Nur rund ein Jahr später kam es zu einem dramatischen Ereignis: Aufgrund von Brandstiftung fing das Nachbarhaus Feuer, die Flammen griffen auch auf die Nachbargebäude über. Verletzt wurde zum Glück niemand, aber es entstand erheblicher Sachschaden. Das Haus in der Langen Straße 92 musste abgerissen werden. Das Elternhaus von Hermann Staub blieb weitgehend verschont – allerdings musste der Dachstuhl erneuert werden. Außerdem sollte eine Brandmauer errichtet werden. Das Ehepaar Staub wollte dafür dem Nachbarn 20 Zentimeter Grundstück abkaufen, doch der bot ihm gleich das gesamte Grundstück zum Kauf an. Das Bauherrenpaar willigte ein und entschloss sich, in der entstandenen Baulücke ein neues Gebäude zu errichten.

Der Neubau setzt sich durch seine moderne Bauweise einerseits vom Nachbargebäude ab, andererseits bildet er damit optisch eine Einheit – so wie bereits im 16. Jahrhundert. Unter anderem wurden die Geschosshöhen angepasst. Im Erdgeschoss befindet sich nun ein Laden, darüber wurden drei Wohnungen geschaffen. 2011 konnten die Wohnungen erstmals vermietet werden. Für Hermann Staub endete damit eine aufregende Geschichte als Bauherr: „Das war eine Berg- und Talfahrt“, sagt er. Rückblickend betrachtet war es aber nicht nur für ihn und seine Frau, sondern auch für die Mieterinnen und Mieter sowie die Stadt eine Erfolgsgeschichte.





# Region Hannover

## IMPRESSUM

Region Hannover  
Der Regionspräsident

Dezernat II · Soziale Infrastruktur  
Fachbereich Soziales · Team Wohnen

Dezernat III · Umwelt, Planung und Bauen  
Fachbereich Planung und Raumordnung · Team Regionalplanung

Hildesheimer Straße 20  
30169 Hannover

Internet: [www.hannover.de/wohnbauinitiative](http://www.hannover.de/wohnbauinitiative)

---

### Text

Sebastian Hoff

### Redaktion

Region Hannover, Fachbereich Soziales, Team Wohnen: Gregor Janböcke, Isabell Kurz

Region Hannover, Fachbereich Planung und Raumordnung, Team Regionalplanung: Dr. Wolfgang Jung, Sebastian Pinke

Sebastian Hoff

### Gestaltung

Region Hannover, Team Medienservice, Antonia Hütte & Christina Busche

### Karten

Region Hannover, Team Medienservice, Nico Heinze

### Fotos

Titel: Ulrich Pucknat

Seite 8-9: © AdobeStock-Harald Biebel, © AdobeStock- schulzfoto

Seite 12-13: © AdobeStock-Harald Biebel, © AdobeStock-gokturk\_06

Seite 33: ÜSTRA/Arp Hannover

Seite 46-47: Gundlach Hannover

Seite 54-55: Guder Hoffend Architekten Hannover

alle anderen Fotos: Ulrich Pucknat

### Druck

Region Hannover, Team Medienservice  
gedruckt auf 100 % Recyclingpapier

### Stand

März 2022