

WGH-Herrenhausen eG, Herrenhäuser Markt, Münterstraße, Hannover

2014



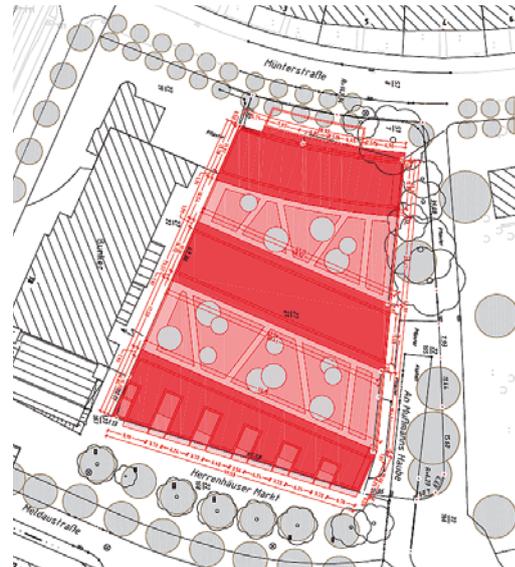
Standort: Herrenhäuser Markt 1-3, Münterstraße 6, Hannover
Wohnform: Mietwohnungen, Geschäftsräume
Art: Neubau

Baujahr: 2013
Qualitätssiegel: Prädikat „ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Das Objekt „Forum Herrenhäuser Markt“ befindet sich im Herzen des Stadtteils Herrenhausen und wurde Ende 2013 fertig gestellt. Es umfasst die Wohn- und Geschäftshäuser Herrenhäuser Markt 1-3 und Münterstraße 6. Dabei handelt es sich um drei viergeschossige, hintereinander angelegte Gebäuderiegel mit insgesamt 24 Wohneinheiten zwischen 45 und 140 qm sowie zwölf Gewerbeeinheiten mit Büros, Praxen und Nahversorgern. Das Objekt verfügt insgesamt über eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung.

Die Wohnungen in den drei Gebäuderiegeln erreichen unterschiedliche Zielgruppen. Im westlichen Riegel C leben aufgrund der relativen Kleinheit der Ein- bis Zweizimmerwohnungen vorwiegend ältere, alleinstehende Personen, die die Nähe zu den im Objekt ansässigen Ärzten und Versorgungseinrichtungen schätzen. In den beiden anderen Riegeln A und B ist eine Durchmischung von Familien, Paaren und Alleinstehenden gelungen.



Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

Der Neubau wurde anstelle eines Lebensmittelmarktes und kleinteiliger Handels- und Gewerbeeinheiten aus den 1950er Jahren errichtet. Eine gestalterische Aufwertung zusammen mit angemessener Nachverdichtung war die Planungsvorgabe, die durch einen modernen Solitärbau erreicht wird, der sich in der Höhe der Bebauung an die Umgebung anpasst und in seiner Formensprache bewusst abhebt.

Der Gebäudekomplex trennt die öffentliche, sehr belebte Umgebung deutlich von den halböffentlichen und privaten Garten- und Hofbereichen durch Höhenversprünge, Mauern und Treppen.

Auf Erdgeschossebene liegen die Eingänge und Treppenaufgänge in die drei Gebäuderiegel sowie die Abfallräume, die Tiefgarage und die beiden Nahversorger. Auf der +1-Ebene beginnt die Verteilung in die Praxen und Wohnungen. Diese öffentlich nutzbaren Bereiche sind während der Öffnungs- und Geschäftszeiten durch Toreingänge frei zugänglich. Nach Geschäftsschluss sind die Eingänge verschlossen und können nur mit einem Transponder geöffnet werden, so dass die dahinter liegenden Bereiche Zutrittskontrolliert sind. Hauseingangstüren können dann nur nach Vorprüfung durch das elektronische Zugangssystem (Gegensprechanlage und Videoüberwachung) geöffnet werden.

Von den Wohnungen in den zweiten und dritten Etagen sind die umgebenden (halb)öffentlichen Räume über Balkone und Wohnräume gut einsehbar. Die Büros und Praxen befinden sich in den ersten und teilweise in den zweiten Geschossen. Sie beleben den halböffentlichen, begrünten Innenhof durch ihre Zugänge. Hierher zeigen auch die Wohnungseingänge, die über Außentreppen und Laubengänge zu erreichen sind.

Alle Fenster und Türen sind mit einbruchhemmenden Elementen der Widerstandsklasse 3 ausgestattet und entsprechen damit hohen Sicherheitsanforderungen. Zusätzlich sind alle Fenster abschließbar. Alle Wohnungseingangstüren sind gesondert gesichert und verfügen über einen Weitwinkelspion.

Der Außenraum des Gebäudekomplexes beschränkt sich auf zwei arkadenartige Innenhöfe, die über Außentreppen oder innenliegende Treppenhäuser erreicht werden können sowie von den Wohnungen, Praxen und Büros aus begehbar sind. Die Gestaltung ist freundlich und gut einsehbar und soll die Mieterinnen und Mieter u.a. durch Bänke zum Verweilen einladen.

Für den gesamten Gebäudekomplex besteht ein umfangreiches Beleuchtungskonzept. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt im Außenbereich automatisch über Zeitschaltuhren. In den Kellerfluren und Treppenhäusern regeln Bewegungsmelder den Beleuchtungsbedarf. Alle Zuwegungen und weniger frequentierten Bereiche sind ebenfalls gut ausgeleuchtet. Zur besseren Orientierung wurde ein Wegeführungskonzept erstellt. Dabei spiegelt sich die jeweilige Farbgebung der Fassaden in der Wegeführungsbeschilderung wider. An allen Haupt- und Nebeneingängen befinden sich Übersichten der Gebäuderiegel mit Kennzeichnung des aktuellen Standorts. Auch die Innenhöfe und einzelnen Etagen sind beschildert. Die Hausnummern sind zurückhaltend gestaltet, aber nachts beleuchtet.

Für Mieterinnen und Mieter sowie die Besucherinnen und Besucher der Gewerbeeinheiten stehen eine Tiefgarage mit 110 Einstellplätzen sowie drei Fahrstühle, die mit jeder Etage verbunden sind, zur Verfügung.

Schutz durch Management: Engagement aufgrund von Eigentum, Vermietung, Verwaltung

Eine allgemeine Hausordnung regelt das respektvolle Miteinander in allen Beständen WGH- Herrenhausen eG. Bei der Neuvermietung des Objektes wurde darauf geachtet, dass die Nachbarschaften zusammenpassen. Die gesamte Anlage ist frei von Unrat, Müll und Graffiti bzw. Tags. Die weiße Putzfassade ist mit Graffiti abweisendem Material versehen und wirkt sehr gepflegt.

Ein Conciergedienst ist als Ansprechpartner für alle Mieterinnen und Mieter täglich im Objekt bis 22 Uhr präsent. Er übernimmt die tägliche Objektkontrolle, Sichtung, Weiterleitung und teils Reparatur von Mängeln, das Öffnen/Schließen der Tore im Außentreppenbereich, die Steuerung der Videoüberwachungsanlage, die Kontrolle der Tiefgaragen-Schrankenanlage sowie die Steuerung und Kontrolle von Unterhaltungsreinigung und Außenanlagenpflege. Darüber hinaus wird ein telefonisch erreichbarer 24-Stunden-Notfalldienst angeboten.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Die WGH-Herrenhausen eG bietet die Möglichkeit der Teilnahme an monatlich organisierten Mietertreffs und die Inanspruchnahme des „service à la carte“, der für Beratung sowie zur Lösung von Konflikten in Mietangelegenheiten angeboten wird. Nutzungsverantwortung wird durch ein klares Beschwerdemanagement und die Anzeigepflicht von Mängeln geregelt. Eigenverantwortung ist nicht gewünscht, die Mieterinnen und Mieter sollen in der Anlage „wohnen und nicht arbeiten“. Ein Veranstaltungsraum zur Vermietung für private Nutzungen wird vorgehalten. Zu Bezugsbeginn gab es eine Eröffnungsveranstaltung, um sich gegenseitig kennenzulernen.