



**Standort:** Mittelfeld 1-41, Lüneburg  
**Wohnform:** Mietwohnungen  
**Art:** Altbau

**Baujahr:** 1965, 1966  
**Qualitätssiegel:** Prädikat „gute Qualität“

### Über das Objekt

Die neun Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 138 Wohnungen „Mittelfeld 1 - 41“ wurden zwischen 1965 und 1966 im Lüneburger Stadtteil Oedeme errichtet und zwischen 2010 und 2011 energetisch saniert. Seit dem Jahr 2000 (bis Anfang 2014) wurden 37% der vorhandenen Zwei- und Vierzimmerwohnungen jeweils nach Auszug der Mieterinnen und Mieter von innen kernsaniert und alle Erdgeschosswohnungen barrierearm ausgestaltet. Im Wohngebiet leben zahlreiche alteingesessene ältere Bewohnerinnen und Bewohner sowie neu hinzugezogene. Die Altersstruktur und die Haushaltsgrößen sind gut durchmischt. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist hoch. Es besteht eine lange Warteliste für frei werdende Wohnungen.



### **Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung**

Die drei- bis viergeschossigen Wohngebäude sind so angeordnet, dass sie das Gelände in drei Hofbereiche unterteilen, die durch Wege miteinander verbunden sind. Durch die Fassaden- und Hauseingangsgestaltung ergibt sich eine eindeutige Adresse; die Gebäude heben sich durch ihre positive Gestaltung von der umgebenden Bebauung ab. Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und Anbieter medizinischer Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung in die Innenstadt erfolgt über eine fußläufig erreichbare Buslinie. Die Wegeführung zu den Häusern und auf dem Gelände ist übersichtlich, Eingangsbereiche sind gut gekennzeichnet, die Hausnummern sind nachts beleuchtet. Fremde finden sich leicht zurecht. Am Anfang der Stichwege sind an den Giebeln Orientierungstafeln angebracht. Die Übergänge von privaten zu halböffentlichen und öffentlichen Bereichen sind unter anderem durch die Anordnung der Gebäude zueinander und am Gebäude selbst durch Vorsprünge der Hauseingänge und Fußbodenbeläge zониert. Die Hauseingänge sind dort, wo das Gelände es zulässt, schwellenfrei. Die Freiflächen sind von den Gebäuden aus einsichtig und der Spielplatz ist in Rufweite. In die Gestaltung des Spielplatzes wurden die Bewohnerinnen und Bewohner mit einbezogen. Ein umzäunter Bolzplatz befindet sich neben einem am Rande liegenden Parkplatz. Parkflächen sind in ausreichendem Maße vorhanden und nicht überdimensioniert. Vor jedem Haus sind abschließbare Fahrradbügel vorhanden, die Anzahl scheint ausreichend. Pro Gebäude ist eine Waschmaschine zur kostengünstigen Nutzung aufgestellt. Die Wäsche kann auf dem gemeinschaftlich genutzten Trockenboden aufgehängt werden.

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

Häufige Mieterwechsel haben in der Vergangenheit ein verstärktes Engagement des Wohnungsunternehmens erfordert und zum Aufbau eines professionellen Konfliktmanagement geführt. Unsicherheiten im Umgang mit neuen Mieterinnen und Mietern werden sowohl durch persönliche Gespräche als auch gemeinsame Feste im Gebiet ausgeräumt. Bei Konflikten innerhalb der Mieterschaft beauftragt die Lüneburger Wohnungsbau GmbH externe Mediatoren. Um den Kontakt zwischen Mieterinnen und Mietern zu fördern, bietet die Wohnungsgesellschaft jährlich Busfahrten an. Zusätzlich werden Weihnachtsfeiern und die sogenannten „Pflanzentage“ in der Geschäftsstelle der Lüneburger Wohnungsbau GmbH durchgeführt. Hier werden kostengünstig Pflanzen angeboten, die später die Balkonkästen und Vorgärten verzieren und so zur ansprechenden Gestaltung des Bestands beitragen. Die Zusammenarbeit mit dem Kontaktbeamten vor Ort ist sehr gut. Er durchquert das Gebiet regelmäßig mit dem Fahrrad und nimmt an Versammlungen teil. Durch diese Nähe ist er für die Mieterschaft im Wohngebiet stets ansprechbar.

### **Schutz durch Nutzungsverantwortung**

Einmal jährlich finden Mieterversammlungen statt. Das Engagement des Wohnungsunternehmens zur Einbindung der Mieterschaft zeigt ein Malwettbewerb in der nahe gelegenen Grundschule, der dazu geführt hat, dass die Giebelfassaden mit den Gewinnerentwürfen der Kinder bemalt wurden.