

Das »Leineberg-Modell« in Göttingen – Ein Beitrag :

Neben dem großen Bedarf für den Neubau von Wohnungen bekommen die laufende Instandhaltung und die Sanierung der Bestände eine zunehmende Bedeutung. Die energetische Sanierung dient der Senkung der Betriebskosten sowie der Erreichung der Klimaziele. Darüber hinaus muss es aber auch das Ziel sein, die Außenanlagen zu sanieren und die Möglichkeiten zur Schaffung barrierefreier beziehungsweise zumindest barrierearmer Zugänge zu den Wohnungen zu prüfen. Dazu hat die Städtische Wohnungsbau Göttingen GmbH das sogenannte »Leineberg-Modell« entwickelt – ein Konzept, das auf viele Erdgeschosswohnungen landauf und landab im Bestand von dem weit verbreiteten Zeilenwohnungsbau aus den 60er Jahren übertragbar wäre.

Wohnungsbestand Leineberg/Zeitplan Sanierung



SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten

Alte Herrenhäuser Str. 28
30419 Hannover

Tel. 051 979 259 - 0
www.spalink-sievers.de

barrierearmen Erschließung von Erdgeschosswohnungen

► Es begann 2009 mit einem Hinweis des vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft) zur Teilnahme an dem vom Bundesbauministerium ausgelobten Wettbewerb zur »Energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen«. Schon bei der Einreichung des Wettbewerbsbeitrags waren die Landschaftsarchitekten von Anfang an dabei, und immerhin wurde das von dem Team eingereichte, integrierte Stadtteilentwicklungskonzept mit einem dritten Preis ausgezeichnet, der mit 50.000 Euro dotiert war.

Parkartige Freiflächen

Der Stadtteil Leineberg entstand in den 1960er Jahren am südwestlichen Rand von Göttingen für insgesamt 4.500 Einwohner. Städtebaulich folgte die Entwicklung dem Reichow'schen Prinzip der »aufgelockerten und gegliederten Stadt« mit überwiegend ost-west-orientierter Zeilenbauweise mit drei bis vier Geschossen und viel »Abstandsgrün«. Im Bewusstsein der Göttinger Bevölkerung war der Leineberg eher ein »unauffälliges« Wohngebiet. Als eine besondere Qualität wurden je-

doch die großzügigen, parkartigen Freiflächen mit dem phantastischen Baumbestand erkannt, ebenso die gute Erreichbarkeit des Zentrums. Das bedeutet, dass die Sanierung nicht erst zu einem Zeitpunkt eingesetzt hat, in dem das Quartier bereits Probleme hatte – wie es sonst leider so häufig der Fall ist. Circa 800 von den insgesamt 1.300 Wohneinheiten sind im Besitz der Städtischen Wohnungsbau – eine gute Voraussetzung für sichtbare Maßnahmen im Stadtteil.

Als ein besonderes Problem wurde bei den Mieterbefragungen erkannt, dass ein großer Teil der zahlreichen dort ansässigen älteren Bewohner befürchtete, im Alter noch einmal umziehen zu müssen, wenn sie die Treppen nicht mehr steigen könnten. Selbst die etwas erhöht liegenden Wohnungen im Erdgeschoss sind nur über Treppen erreichbar. Der Ein- oder Ausbau von Fahrstühlen schied von vornherein aus Kostengründen aus. So entstand die Idee, zumindest die Erdgeschosswohnungen, an denen sich gleichermaßen Balkone wie in den oberen Etagen befanden, »von hinten« barrierearm zu erschließen, indem die Balkonbrüstung entfernt, die Kellerlichtschächte hoch gesetzt und der gesamte Bereich bis auf das OKF-Niveau (Oberkante Fußboden) angeschüttet wurde. Auf diese Weise konnten dort Terrassengärten angelegt werden, die über einen als Rampe geführten Weg erschlossen sind.

Dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner wurde dadurch Rechnung getragen, dass nun auch die Wohnzimmertür ein Sicherheits Schloss hat, dass der Garten mit Zaun und Hecke eingefasst und der Weg gut beleuchtet ist. Auf diese Weise konnte durch vergleichsweise preiswerte Maßnahmen ein erheblicher Anteil der Wohnungen im Bestand barrierearm erschlossen und den älteren Bewohnern und Bewohnerinnen so der Verbleib in ihrem vertrauten Quartier ermöglicht werden. Darüber hinaus sind sie in den Genuss eines privat nutzbaren Freiraums direkt an der Wohnung gekommen. Diese Neugestaltung fügt sich harmonisch in das Umfeld ein. Besucher des Quartiers vermuten nun häufig, dass es sich um Eigentumswohnungen handelt – wenn das kein Kompliment ist!

Nachbarschaftstreff und Kommunikation

Hinzu kommen weitere Maßnahmen im Stadtteil: Die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs mit Mieterbüro und Mittagstisch,



eine Gästewohnung, die Neugestaltung der Vorgärten und der Kleinkinderspielplätze, die Einhausung der Müllplätze und die Bereitstellung von ebenerdig zugänglichen, abschließbaren Fahrradschuppen.

Von großer Bedeutung waren vor und während des Umgestaltungsprozesses die Mieterversammlungen, die jedem Bauabschnitt vorangingen. Da die Mieter über alle Abläufe umfassend und aufrichtig informiert und die angekündigten, sehr eng getakteten Zeitpläne tatsächlich eingehalten wurden, gab es sehr wenig Konflikte oder Ärger im Bauablauf mit den Mietern. Immerhin wurden im bewohnten Zustand nicht nur die Gebäude gedämmt, sondern auch die Küchen und Bäder saniert und auch eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut. Auf gute Resonanz stieß bei den Bewohnern, wenn ein Mieter aus einem vorhergehenden Bauabschnitt berichtete, wie der Ablauf der Sanie-

rung war – besser konnte es kein anderer vermitteln. Die Umgestaltung der Außenanlagen wurde gleichzeitig mit den Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden geplant, sodass auch hierbei die Bauzeit auf das Minimum reduziert werden konnte, da mit den GaLaBau-Arbeiten umgehend begonnen wurde, wenn die Gerüste an den Gebäuden entfernt waren und Baufreiheit bestand.

Wenn man heute durch den Stadtteil Leineberg geht, sieht alles wie selbstverständlich aus, »als ob es immer schon so war«. Die Mieter schätzen ihre Gärten und gestalten diese liebevoll – fast nach dem Motto: »Wer hat den schönsten Garten?« Viele Wohnungsunternehmen lehnen Mietergärten an Erdgeschosswohnungen nach wie vor kategorisch ab – vielleicht sollten sie diese Einstellung einmal überdenken, zumal sich dadurch die Möglichkeit ergibt, das Wohnungsangebot auch ohne eine ergänzen-

de Bebauung differenzierter zu gestalten und die parkartigen Außenanlagen mit ihrem großartigen Baumbestand in diesen Quartieren zu erhalten.

Planung Außenanlagen:
SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten,
Alte Herrenhäuser Straße 28, 30419 Hannover,
Tel.: (05 11) 97 92 59 - 0,
E-Mail: johanna.sievers@spalink-sievers.de,
Internet: www.spalink-sievers.de

Träger, Bauherr:
Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen,
Reinhäuser Landstr. 66,
37083 Göttingen,
Tel.: (05 51) 4 96 70,
Fax: (05 51) 49 67 33,
E-Mail: info@swb-goettingen.de,
Internet: www.swb-goettingen.de



Foto: Johanna Sievers