



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



Standort

Gerastraße 1 und Greizweg 2–10
38124 Braunschweig

Wohnform

87 Wohnungen

Art

Kooperationsprojekt
mit der Caritas

Baujahr

1997

Qualitätssiegel

Prädikat

„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Das U-förmige Gebäudeensemble an der Gerastraße 1 und Greizweg 2–10 liegt im Stadtteil Heidberg im Süden Braunschweigs und wurde 1997 als Lückenschluss in die bestehende Siedlung aus den 1960er Jahren eingefügt. Es umfasst insgesamt 87 Wohnungen – acht Einzimmerwohnungen sowie 79 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, die ausschließlich mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet werden. Während in der Gerastraße 1 zusätzlich Mieter:innen über 60 Jahre mit Pflegegrad leben, gelten Greizweg 2–10 als altersunabhängige Wohnungen ohne Pflegegrad-Anforderung.

Das Objekt gliedert sich in einen langgestreckten Riegel (Gerastraße 1) mit Seniorenwohnungen, betreutem Wohnen, dem Begegnungsort „Caritasse“ sowie Servicebüros der Nibelungen Wohnbau und Caritas und den L-förmigen Gebäuderiegel (Greizweg 2–10) mit vielfältigen Wohnformen für Familien, Paare, Alleinstehende und Ältere. Beide Gebäudeteile gruppieren sich um eine kleine, zentrale Grünfläche mit Kleinkinder-spielfeld, die durch die Gebäude geschützt, einsehbar und ruhig gelegen ist.

Das reine Wohngebiet grenzt im Süden an die Bundesautobahn 36, im Westen an den stark befahrenen Sachsendamm und östlich an ein fußläufig und barrierefrei erreichbares Zentrum mit Nahversorgung, Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kita, Sportplatz und Jugendfreizeitheim.

Die viergeschossigen Gebäude wurden über die Jahre gut erhalten, gepflegt und regelmäßig modernisiert. Alle Wohnungen verfügen über kleine Balkone oder Austritte,

die Erdgeschosswohnungen über augenscheinlich gut genutzte Mieter:innengärten. Zusätzlich gibt es abschließbare individuelle Kellerräume sowie gemeinschaftliche Keller zum Trocknen der Wäsche und zum Abstellen von Fahrrädern, Rollstühlen oder Rollatoren, die jährlich auf Nutzung kontrolliert werden.

Das Wohnumfeld ist barrierefrei gestaltet, vorhandene Treppenanlagen werden durch Rampen ergänzt, zentrale, gut einsehbare und gut beleuchtete Müllsammelstellen, viele Fahrradabstellplätze mit Rahmensicherung sowie viele Autoabstellplätze entlang der Erschließungswege.

Pflanzbeete und geklinkerte Sockel schützen vor Graffiti und Vandalismus. Im Hinblick auf Klimawandel erarbeitet die Nibelungen Wohnbau gemeinsam mit der TU Braunschweig einen Klimafahrplan; Dachflächen sind an eine Energiegenossenschaft verpachtet (Strom für Mieter:innen), Balkonkraftwerke sind nach Prüfung möglich, und es werden Trinkwasserquellen sowie weitere Schattenplätze geplant. Der zentrale Grünbereich bietet Schatten- und Sonnensitzplätze in ruhiger Lage.

Schutz durch Städtebau, Architektur und Technik

Das U-förmige Gebäudeensemble schafft durch offene Gestaltung und Grünflächen einen überschaubaren, geschützten Raum mit klarer Trennung privater, halböffentlicher und öffentlicher Bereiche. Die viergeschossigen Gebäude passen sich der Siedlungsstruktur an, wirken grün und aufgelockert. Die Wege zu Nahversorgung, Schule, Kita und Freizeit sind kurz, fuß- und radfreundlich sowie barrierefrei. Alle Freiflächen sind gut einsehbar und sozial kontrolliert, da Fenster und Balkone auf die Grünfläche ausgerichtet sind. Eine zentrale Grünfläche mit Spielplatz bietet schattige und sonnige Sitzplätze.

Das Ensemble verfügt über umfassende Sicherheitsvorkehrungen wie gesicherte Türen/Fenster, Gegensprechanlage, Orientierungshilfen und Fahrstuhlsicherung zum Keller. Die Beleuchtung ist ausreichend für Wege, Hausnummern und dunkle Bereiche. Das Wegekonzept ist übersichtlich und sozial kontrollierbar, hausnahe Müllstellen sind gut ausgeleuchtet. Die Gerastraße 1 ist vollständig barrierefrei, die Erdgeschosswohnungen im Greizweg sind durch Rampen ebenfalls barrierefrei zu erreichen. Barrierefrei zugängliche, abschließbare Abstellräume für Rollatoren/Rollstühle sind vorhanden. Durch Pflanzbeete und Klinkersockel sind die Gebäude besser vor Graffiti geschützt.

Schutz durch Management

Die Nibelungen Wohnbau GmbH zeigt hohes Engagement durch regelmäßige Instandhaltung von Wohnungsbestand und Freiräumen sowie Offenheit für Neuerungen zu Klima und Gesundheit. Besonders sozial aktiv kooperiert sie in Gerastraße 1 mit Caritas, die mit drei Personen vor Ort Mieter:innen unterstützt, soziales Miteinander stärkt und Räume nutzt, deren Betrieb sie übernimmt. Gelebte Partizipation umfasst Begegnungsangebote wie Ausflüge und Reisen durch Kooperationspartner, sowie Räume in Gebäuden und Außenbereichen; Wohnen erstreckt sich auf die Nachbarschaft.

Die Nibelungen sieht sich als Ermöglicherin für lebenswerte Quartiere und ist Mitglied im VDW, GDW sowie aktiv im kommunalen Präventionsrat.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Die städtebauliche Anordnung mit übersichtlicher Struktur, guter Orientierung, gepflegten Außenräumen sowie das Engagement der Nibelungen Wohnbau GmbH und die Präsenz der Caritas fördern hohe Nutzungsverantwortung. Die kindgerechte Hausordnung wird als Mietvertragsanlage bei Einzug übergeben. Mieter:innen-Versammlungen (vorrangig Gerastraße 1) werden von älteren Bewohner:innen initiiert, die Siedlungsbefindlichkeiten im Blick haben. Dennoch nimmt die Eigeninitiative, mit der Erwartung, dass „Andere sich kümmern“, ab.

Die Nibelungen führt regelmäßige Befragungen (AktivBO) durch, um Anregungen und Stimmungsbilder zu erfassen. Kommunikation erfolgt analog und digital. Ohne Mieterbeirat speist der Caritas-Beirat Belange ein. Selbstverantwortung wird gestärkt durch Aneignungsmöglichkeiten (Pflanzkübel, Igelhäuser, Sitzmöbel), Nutzung von Gemeinschaftsräumen, „Caritasse“-Angebote und verantwortungsvolle Mieter:innen mit eigenen Aushängen in Eingangsbereichen.