



Sicherheitspartnerschaft  
im Städtebau  
in Niedersachsen  
Impulse für Lebensqualität



**Bauverein  
Rüstringen**  
*Alles im grünen Bereich.*

**Standort**

Bauverein Rüstringen eG  
Edenburgstraße 1/  
Störtebekerstraße 5b  
26386 Wilhelmshaven

**Wohnform**

10 Mietwohnungen

**Art**

Altbau

**Baujahr**

1905

**Qualitätssiegel**

Prädikat

„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Die alte Grundschule der Gartenstadt Siebethsburg aus 1905, tlw. Wiederaufbau nach dem II. Weltkrieg mit integrierter Lage mitten im Quartier, wurde ca. 2013 aus der Nutzung genommen und vom Bauverein Rüstringen erworben, die das identitätsstiftende Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut und saniert hat.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen hätte die alte Schule durchaus abgebrochen werden können. Der Bauverein Rüstringen hat sich dagegen entschieden, um das identitätsstiftende Gebäude für die Gartenstadtsiedlung und damit ein wichtiges Stück Geschichte und Baukultur für die Siedlung zu erhalten.

Zugleich erwarb der Bauverein die der Erschließung der Schule dienende ehemalige Sackgasse Edenburgstraße (sie endete am Schulhof) von der Stadt und widmete sie zu einer Allee mit Stellplätzen um. Neben den Neubauten (vgl. paralleles Audit) entstanden

in dem identitätsstiftenden Bestandsgebäude zehn Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissvarianten und Größen (zwischen 58 und 96m<sup>2</sup>) nach dem Motto „Bauen auf Geschichte – mit allen Vorzügen der Gegenwart“ um.

Über zwei Etagen und im Dachgeschoss entstanden in den alten Klassenzimmern Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen (sieben Wohnungen mit einem Loft-Charakter, in dem die Fassaden erhalten, die Außenwände der Wohnungen aber





zurückgesetzt wurden), hohen Decken, lichten Räumen und einer guten Ausstattung wie z.B. Dämmung und einer effizienten Beheizung.

Das Objekt ist nicht barrierefrei saniert und umgebaut worden, um u.a. die alten Charaktere der Schule zu erhalten, wie z.B. das Eingangsportal, das über Stufen zu erreichen ist oder die innere Erschließung über das große und lichte historische Schultreppenhaus - ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden.

Aufgrund fehlender Kellerräume erfolgt die gesicherte Abstellung von Fahrrädern über abschließbare Boxen direkt an der Zuwegung zum Gebäude. Abschließbare Abstellmöglichkeiten für jede Wohnung wurden im Dachgeschoss hergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen sind in der attraktiv gestalteten Edenburgstraße eingegrünt gegenüber der Vorderseite des Hauses entstanden. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes schließt sich der abwechslungsreich, blühend und bienenfreundlich gestaltete Hof an.

Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgte 2022.

### Schutz durch Städtebau, Architektur und Technik

Mit der Umnutzung und Sanierung konnten erhebliche Aufwertungen des Gebäudes und seiner Nachbarschaft umgesetzt werden, wie z.B.:

- In dem Gebäude selbst konnten alle sicherheitsrelevanten Maßnahmen – vergleichbar zu einem Neubaustandard – umgesetzt werden (u.a. Sicherung von Türen und Fenster mit hohem Einbruchschutz, Orientierung, Hinweise auf Ansprechpersonen, smarte Klingelanlage mit Video-Funktion)
- Sehr gelungenes und durchdachtes Lichtkonzept für die Innenbereiche und Außenanlagen, das dunkle Bereiche (z.B. Müllplätze, Wege, Freiraum, Radabstellanlagen) mit indirekter, angenehmer Beleuchtung erhellt, ohne zu viel Lichtverschmutzung zu erzeugen. Zugleich fügen sich die Beleuchtungskörper gut und unauffällig in die Gestaltung ein
- Übersichtliches und offen gestaltetes Wegekonzept mit „sozialer Kontrolle“
- Herstellung von Sichtachsen
- Neugestaltung der Müllplätze
- Gut erkennbare und beleuchtete Hausnummern
- Es konnte ein für Bestandsgebäude sehr hoher energetischer Standard erfüllt werden
- Durch die Neugestaltung der Edenstraße wurden die Zugangsbedingungen und -gestaltung zu dem Gebäude verbessert (gestalterische Aufwertung, Durchgrünung, attraktivere Wege für den Fuß- und Radverkehr, Ausbesserung/Beseitigung von Stolperfallen uws.)
- Zugleich wurde die Sackgasse (Edenstraße) vor dem Schulgebäude als transparente und verbindende Allee für den Fuß- und Radverkehr mit hoher Grün- und Aufenthaltsqualität zwischen der Störtebeker- und der Edo-Wiemken-Straße

umgewidmet und im historischen Stil mit Klinkersteinen im Fischgratmuster gepflastert. Von hier aus sind die Stellplätze für die Mieter\*innen zu erreichen, die durch Grünstrukturen gut in das Gesamtensemble integriert sind

- Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes befindet sich der Innenhof, der Neubauten und Bestandsgebäude miteinander verbindet und durch seine biophile Gestaltung mit vielfältigen Blühstrukturen und klare, Orientierung gebende transparente Wegeführungen für Fußgänger\*innen wie ein anregendes Band durch das Ensemble führt und zum Entdecken und zum Aufenthalt einlädt
- In direkter Nachbarschaft des Gebäudes sind weitere Nutzungen wie soziale Unterstützungs- und Beratungs- sowie Begegnungsmöglichkeiten und Dienstleistungen untergebracht

### Schutz durch Management

Der Bauverein Rüstringen eG zeichnet sich durch ihr hohes Engagement für seine Mieter\*innen aus.

Um Reparaturen, Mängel und Defizite zu melden gibt es niedrigschwellige Informationskanäle und Informationen über Ansprechpersonen – die auch regelmäßig vor Ort sind - sind an gut einsehbaren Orten im Gebäude angebracht.

Darüber hinaus lebt der Bauverein sein soziales und Mieter\*innen-orientiertes Engagement u.a. durch:

- gelebte Partizipation (z.B. Entwicklung der Hausordnung in einem sehr durchmischten zusammengesetzten Gremium – u.a. Hinweise zum Schutz vor Diskriminierungen)
- Bereitstellung unterschiedlichster soziale- und Begegnungsangebote im Quartier, gemeinsame Ausflüge, Reisen usw.
- Regelmäßige Mieterzeitung
- Schaffung und Vorhaltung von zwei sozialen Treffpunkten im Quartier (Treff auf Siebethsburg, freiraum)
- Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsqualitäten im Außenraum
- Sorgsames Belegungsmanagement für das jeweilige Gebäude durch erfahrene Mitarbeiter\*innen (u.a. Alter, Haushaltsgröße)
- Verständnis des Bauvereins Rüstringen als Ermöglicherin für Miteinander, Mitwirkung und Mitgestaltung.
- Mitglied im vdw Niedersachsen/Bremen

Es gelingt dem Bauverein Rüstringen e.G. u.a. durch sein Management, die Identifikation der Bewohner\*innen mit „ihrer Gartenstadt Siebethsburg“ zu erhöhen und langfristig zu erhalten.

### Schutz durch Nutzungsverantwortung

Durch die überschaubare Anzahl der neu entstandenen Wohneinheiten in der ehemaligen Schule, die transparent und hell gestalteten Erschließungsanlagen, das gemeinschaftlich nutzbare Wohnumfeld, die vielen Anregungs- und Aufenthaltsmodule, das liebevoll und ästhetisch gut gestaltete Wohnumfeld sowie das große soziale Engagement des Bauvereins Rüstringen führen dazu, dass auch in dem neu entstandenen Objekt ein hohes Maß an Nutzungsverantwortung entstanden ist.

Die Wilhelmshavener Genossenschaft stärkt die Selbstverantwortung der Mieter\*innen u.a. durch

- Vorteile einer Genossenschaft wie z.B. „Eigentümer\*in im eigenen Haus“, Mieterbeteiligung durch demokratische Mitbestimmungsrechte, lebenslanges Wohnrecht durch Dauernutzungsverträge, Dividende bietet interessante Rendite, Nutzung der vorhandenen Service- und Dienstleistungsangebote usw.
- Bei Interesse: Aneignungsmöglichkeiten des Wohnumfeldes durch die Bewohner\*innen
- Angebote zur Mitwirkung und Mitgestaltung von Regularien und Vereinbarungen, z.B. der Hausordnung
- Nutzungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsräumen (Treff auf Siebethsburg, freiraum)
- Niedrigschwellige nachbarschaftliche Unterstützungsangebote („Grüne Engel“)
- Viele verantwortungsvolle Mieter\*innen, die sich kümmern, Verantwortung übernehmen und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes im Blick behalten