



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN



Standort

Wohnen am Glockenberg,
Dresdenerstraße 19a, b, c,
38442 Wolfsburg

Wohnform

24 Wohnungen zur Miete

Art

Neubau

Baujahr

2016

Qualitätssiegel

Prädikat

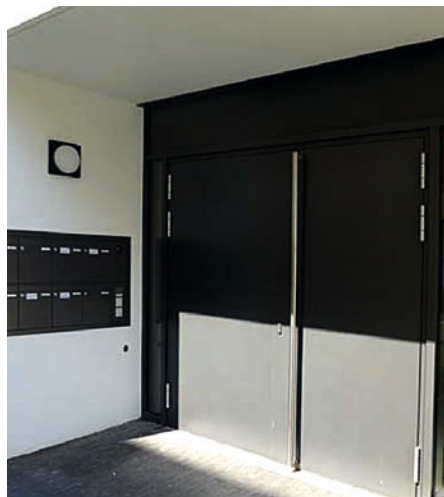
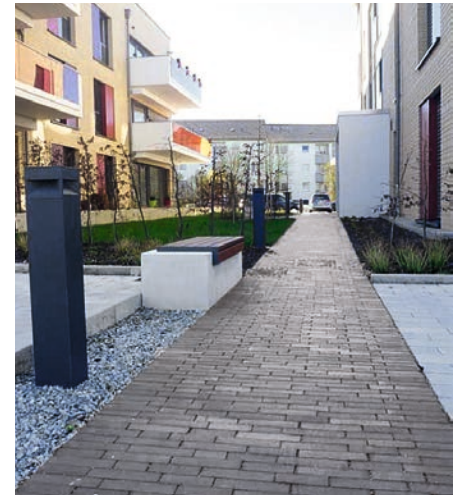
„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Das Wohnquartier „Wohnen am Glockenberg“ liegt in Fallersleben, einem Stadtteil im Südwesten von Wolfsburg. Die Volkswagen Immobilien GmbH hat in den 1980er Jahren ihren Wohnungsbestand für „Nicht-VW-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ geöffnet und ist seitdem neben einer anderen Wohnungsgesellschaft eine der zwei großen Immobiliengesellschaften in Wolfsburg mit rund 12.000 Wohnungen insgesamt. Das Projekt am Glockenberg ist ein kleineres Neubauvorhaben, das 2016 fertiggestellt wurde. Die drei Neubauten liegen kammartig zur Dresdener Straße. Pro Gebäude wurden jeweils 8 Wohneinheiten mit je drei 2-Zi-Whg., vier 3-Zi-Whg. und eine 4-Zi-Whg. zwischen 65 m² bis 120 m² errichtet. Die Gebäude sind als Zweispänner mit großzügigem, transparentem Treppenhaus geplant. Es gibt keinen Keller, die Technik liegt im Erdgeschoss und die notwendigen Abstellräume liegen separat im Außenraum.

Es wurde auf einem relativ kleinen Grundstück von 3.000 m² eine Wohnsituation geschaffen, die trotz einem geringen Freiflächenanteil Aufenthaltsqualitäten durch Bänke und private Außenbereiche, sowie Flächen für Pkw-Stellplätze und wenige, wenn auch ausreichende Fahrradabstellplätze schafft.





Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

Das Wohnquartier ist durch die Zeilengliederung von allen Seiten erschlossen, alle Außenräume sind durch „Über-Eck-Balkone“ und Fenster an allen Seiten des Gebäudes vom Gebäude aus gut einsehbar. Die Bausubstanz und die Außenanlagen sind mit hochwertigen Materialien erstellt, auch um gegen Vandalismus vorzubeugen. Die privaten und (halb)öffentlichen Zonen sind gut zu erkennen und werden durch Pollerleuchten erhellt. Durch die eher kleinteilige Anlage ist die Orientierung auf dem Grundstück leicht, die Hausnummern sind von der Dresdener Straße aus gut zu erkennen. Eine Wiederholung direkt an den Eingangstüren wird von den Auditorinnen empfohlen.

Der Eingangsbereich kann durch eine Videokamera eingesehen werden, die Türen haben zusätzlich noch einen Spion. Im EG wurde ein smart home System versuchsweise installiert. Die Fenster haben eine RCZ-vergleichbare Widerstandsklasse.

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

Für die Mieterinnen und Mieter gibt es verschiedene Möglichkeiten der Kontaktaufnahme. Zum einen gibt es einen Hausmeister für das Gebiet, der für alle möglichen Angelegenheiten ein offenes Ohr hat. Er ist zum einen vor Ort unterwegs, hat aber auch ein Büro, in dem er zusätzlich donnerstags von 9:00 bis 11:00 Uhr aufgesucht werden kann. Des Weiteren können sich die Mieterinnen und Mieter an das Kundencenter wenden, bei größeren Streitfällen kann eine Mediatorin hinzugezogen werden. Für sonstige Informationen wird quartalsmäßig eine Mieterzeitschrift herausgegeben, die das Firmenleitbild „innovativ, engagiert und fair“ thematisiert. Die Hausordnung wird den Mieterinnen und Mieter bei Einzug an die Hand gegeben.

Die VW Immobilien GmbH führt regelmäßig mittels eines externen Büros eine Kundenzufriedenheitsbefragung durch, honoriert langjährige Mieterjubiläen durch ein gemeinsames Mittagessen und führt Infoveranstaltungen durch zum Beispiel zum Thema „Verleihung des Blue-Building-Standard Siegels“ und organisiert „Tage der Begegnung“ und Mieterfeste zum Beispiel im Rahmen des Tages der Architektur 2017.

Durch die unterschiedlichen Fördermodelle der Wohnungsgesellschaft werden sowohl Studenten und Studentinnen und Azubis oder Kunden, die über das Jobcenter vergünstigte Mieten bekommen als auch Kunden für Businesswohnen bedient. Sie werden aufgrund eines Interessentenbogens und Gesprächen in den Wohnanlagen gemischt. Den Mieterinnen und Mietern werden außerdem „Rundum-Sorglos-Pakete“ zum Thema Umzugsmanagement, Einzug und andere Zusatzpakete zur Verfügung gestellt.

Schutz durch Nutzungsverantwortung

Die Mieterinnen und Mieter können ihre Wünsche und Bedarfe bei VW Immobilien GmbH einbringen, die diese situation-sabhängig behandelt. Sie haben die Möglichkeit sich bei Infoveranstaltungen und Festen zu begegnen. In der Anlage Glockenberg achten die Bewohnerinnen und Bewohner aufeinander. Auch wenn die Außenanlagen zu klein sind, um sich dort länger aufzuhalten, weiß „man voneinander“, was sicher auch auf die transparente Architektur zurückzuführen ist. Die Bewohnerinnen und Bewohner übernehmen Verantwortung für das Gebiet, es liegt kein Müll rum und die Treppenhäuser sind gepflegt und sauber.