



Sicherheitspartnerschaft
im Städtebau
in Niedersachsen
Impulse für Lebensqualität



VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN



Standort

Wohnquartier Drömlingshöhe,
Drömlingstraße 14-26,
38444 Wolfsburg

Wohnform

73 Wohnungen zur Miete

Art

Neubau

Baujahr

2014

Qualitätssiegel

Prädikat

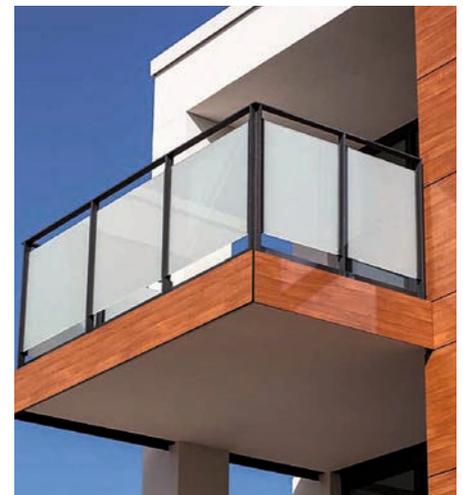
„ausgezeichnete Qualität“

Über das Objekt

Das Wohnquartier „Drömlingshöhe“ liegt im Nordosten 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 in der Drömlingstraße 14-26 ist ein Neubauvorhaben, das 2014/15 fertiggestellt wurde, nachdem ein IX-geschossiges Hochhaus und ein Garagenhof an gleicher Stelle abgebrochen wurden. Entstanden sind sieben IV- bis V-geschossige Stadthäuser mit insgesamt 73 Mietwohnungen mit einer Größe zwischen 47 m² bis 167 m²; durch die 14 1-Zi-Whg., 24 2-Zi-Whg., 25 3-Zi-Whg., 6 4-Zi-Whg. und 4 5-Zi-Whg. ist ein großer Wohnungsmix gelungen. Die 7 Gebäude sind locker versetzt auf einer großzügigen Fläche gruppiert. Das Gebäude mit den 1-Zimmer-Wohnungen

wird komplett von Studierenden bewohnt, die Penthousewohnungen im DG sind dagegen hochpreisig ausgestattet und vermietet.





Schutz durch städtebauliche Form, architektonische Gestaltung und technische Ausstattung

Das Wohnquartier schafft durch seine lockere Gliederung, die transparenten Treppenhäuser und Fenster an allen Seiten des Gebäudes gute Sichtbeziehungen in die Außenräume. Die privaten und (halb)öffentlichen Zonen sind gut zu erkennen und werden durch Pollerleuchten erhellt. Der Außenraum fällt durch seine gestalterische Aufenthaltsqualität auf; es gibt private und öffentliche Außenbereichszonen, Spielflächen für Jung und Alt und Aufenthaltsbereiche mit Bänken. Eine Orientierung ist aufgrund der manchmal etwas ungünstig platzierten Hausnummern nur eingeschränkt möglich.

Alle Gebäude sind durch eine Tiefgarage am Eingang zum Wohnquartier zu erreichen, Pkw-Stellplätze für kurzzeitiges Parken sind ebenfalls in großzügiger Form im Straßenraum angeordnet. Die Tiefgaragenplätze haben pro Platz als Besonderheit eine eigene (abschließbare) Steckdose. Die Plätze für die Müllcontainer liegen nahe der Erschließungsstraße, sind einsehbar und beleuchtet. Die Materialien der Gebäude und Außenanlagen sind hochwertig ausgeführt, auch um gegen Vandalismus vorzubeugen. Gerade bei den Materialien im Außenbereich sieht man eine gestalterische Form- und Farbensprache; die Pflasterung der im Quartier liegenden Fußwege wird auf den öffentlichen Fußwegen an der Drömlingsstraße fortgesetzt und ist von der Wohnungsgesellschaft auf kommunalem Grund finanziert worden.

Die Wohnungseingangstüren haben einen Spion, die Fenster im Erdgeschoss 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.

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 Bewohnerinnen und Bewohner können ihre Wünsche und Bedarfe bei VW Immobilien GmbH einbringen, die diese situationsabhängig behandelt und versucht umzusetzen (z. B. Mietergärten, Mietboxen für Fahrräder, etc.). Sie haben die Möglichkeit sich bei Infoveranstaltungen und Festen zu begegnen und übernehmen Verantwortung für ihr Quartier; es liegt kein Müll rum und die Treppenhäuser sind gepflegt und sauber.