



So sehen die sechs Neubauten der WoBau vom Rodeland her aus, quasi vom Parkplatz des Supermarktes.

Startschuss für eine ganz neue Wohnqualität Am Rodeland



WoBau-Geschäftsführer Markus Hering (links) und Projektsteuerer Lothar Richter vor dem Bauschild am Rodeland. Dahinter entstehen die neuen Häuser. Foto: WoBau

Wolfenbüttel. Markus Hering ist froh, dass es endlich losgeht. Der Geschäftsführer der Wolfenbütteler Baugesellschaft (WoBau) legte jetzt die Pläne für das Bauprojekt am Rodeland vor: Sechs schicke Wohnhäuser mit insgesamt 61 Wohnungen entstehen dort. „Die Erschließung startet witterungsabhängig im Januar“, erklärt Hering, „wir beginnen zeitversetzt mit jeweils drei Gebäuden. Die ersten können mit etwas Glück noch 2017 fertig sein.“

Im Vorfeld gab es eine ausgedehnte Anwohner-Beteiligung. Für die Neubauten wurden fünf Mehrfamilienhäuser der WoBau abgerissen, durch das neue Konzept wird die Wohnqualität des gesamten Quartiers deutlich aufgewertet. „Wir bleiben damit unserer Linie treu“, unterstreicht Hering. Schon im östlichen Bereich der so genannten

Ahlumer Siedlung hat die WoBau stark in die Sanierung des Bestandes investiert. Jetzt setzt sie erste Akzente auch im westlichen Teil. „Weitere werden folgen“, versichert der Geschäftsführer. Qualitätvollen Wohnraum an dieser Stelle zu schaffen, ist seiner Ansicht nach besonders schlüssig. „Von hier aus ist es nur ein Kilometer bis zur Innenstadt, das ist fußläufig erreichbar und überaus attraktiv.“ Im Übrigen ist Hering jemand, der den Gesamtbestand seiner Häuser im Blick hat: „Mit diesem Projekt runden wir unser Angebotspektrum nach oben ab.“

Hochwertigkeit innen und außen Eine Fülle von Aspekten unterstreicht die Hochwertigkeit der neuen Wohnungen: Sämtliche Wohnungen verfügen über einen Balkon (rund 8qm), eine Terrasse oder eine Dachterrasse (im ober-

sten Staffelgeschoss: rund 13qm). Die Drei-Zimmer-Wohnungen haben ein Gäste-WC, und zu allen Wohnungen gehört je ein PKW-Einstellplatz auf dem Gelände – direkt vor der Tür.

„Innen haben wir Wert gelegt auf Komfort-Schallschutz“, berichtet Projektsteuerer Lothar Richter. Die Heizwärme kommt aus einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk in Haus Nummer 4. „Die Heizung lässt sich per Smartphone steuern.“ Zu jeder Wohnung gehört vor der Tür eine Außenbox, in der zwei Fahrräder Platz haben. „Dort wird es auch Steckdosen geben, an denen man zum Beispiel ein E-Bike anschließen kann.“

Hering jedenfalls ist der Stolz auf das Projekt anzusehen. „Die geräumigen Balkone und Terrassen entsprechen absolut unserer Philosophie: Sie liegen alle nach Süden,

hier ist es möglich, wunderschön im Grünen zu sitzen.“

Überhaupt setzt der Neubau nach Herings Meinung qualitative Maßstäbe in Wolfenbüttel. „Wir planen eine gemauerte Klinker-Fassade, die hinterlüftet ist – das ist ökologisch heute Stand der Dinge und qualitativ herausragend.“ Die Fassaden sämtlicher Häuser seien „garantiert Styropor-frei, versichert er. „Das wird schon chick.“

Alle Mitarbeiter freuen sich Die WoBau sei fest davon überzeugt, diesen Wohnraum erfolgreich vermieten zu können. „Alle Mitarbeiter freuen sich schon auf dieses gelungene Projekt.“ Gleichwohl befindet sich die WoBau in Gänze nach wie vor in der Konsolidierung und Restrukturierung. „Allerdings sind wir – auch mit Hilfe dieses Projektes – auf einem sehr guten Weg.“

Das ist geplant

Am Rodeland errichtet die WoBau sechs Häuser mit insgesamt 61 Wohnungen, und zwar 37 mit drei Zimmern und 24 mit zwei Zimmern – allesamt mit Balkon und einem Autostellplatz. Die Wohnungen sind zwischen 54 und 83 Quadratmeter groß – insgesamt entstehen rund 4400 Quadratmeter vermietbare Wohnfläche.

Die Wärmeversorgung aller sechs Gebäude erfolgt über eine gemeinsame Wärmeerzeugungsanlage im Gebäude 4. Modernste Technik sorgt dafür, dass die neuesten Gesetznormen erfüllt werden: Ein Gas-Brennwert-Kessel und ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) sind vorgesehen.

Die Versorgung der fünf weiteren Neubauten erfolgt über ein Nahwärmenetz aus dem Gebäude 4 heraus. Wohnräume, Küchen, Bäder und Schlafräume werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet – nach Expertenmeinung ist diese Variante entgegen häufiger Darstellung nicht teurer als herkömmliche Heizkörper. In den Bädern wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Handtuch-Radiator mit elektrischer Heizpatrone vorgesehen.



Die sechs Neubauten der WoBau sind zum Rodeland (unten) leicht versetzt und passen sich harmonisch ein auf dem Grundstück zwischen Birkenweg (links) und Am Anger (rechts).

Das sagen die Architekten

Jörg Salmhofer und Martin Vollmer von hsv-architekten, Braunschweig: „Unser Grundgedanke bei diesem Entwurf von 61 Wohneinheiten an der Straße „Am Rodeland“ basiert zum einen auf dem Bestreben, den geplanten Neubauten mit einer modernen Formensprache eine zeitgemäße Erscheinung zu geben.

Der Entwurf sollte andererseits aber auch die vorhandene ortstypische Maßstäblichkeit berücksichtigen und sich dadurch besser in die vorgegebene Siedlungsstruktur einfügen. Wir sprechen hier gerne von der Weiterführung der sogenannten „städtebaulichen Körnung“.

Das führte dazu, dass wir uns abweichend vom Gestaltungsvorschlag des Bebauungsplanes nicht für eine zeilenartige Bebauung, sondern für sechs senkrecht zur Straße angeordnete, freistehende Baukörper ausgesprochen haben. Diese Konzeption ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks bei gleichzeitiger Durchgrünung und größtmöglicher Durchlässigkeit im Quartier.

Die neuen Gebäude werden mit Klinkern verkleidet, was ihnen eine nachhaltig wertige Erscheinung gibt. Sie sind nicht unterkellert und besitzen je drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Ausgehend von der Quartiersmitte entwickeln sich drei Baukörper nach Norden und drei nach Süden.

Eine im Erdgeschoss fortlaufende Wandscheibe verbindet die einzelnen Baukörper und schützt die anliegenden Gartenbereiche vor den Emissionen der Straße.

Alle Wohnbereiche öffnen sich mit großzügigen Verglasungen und Balkonen nach Süden, die Nebenräume und die Treppenhäuser sind zur Straße oder nach Norden ausgerichtet.

Durch die Idee auskragender Obergeschosse konnten darüber hinaus die erforderlichen Einstellplätze wohnungsnah und geschützt nachgewiesen werden.“



Die Balkone liegen Richtung Süden. Hier sind auch schön die Staffelgeschosse zu erkennen.