



**HELLWINKEL  
TERRASSEN**

STADTNAH WOHNEN.  
NACHBARSCHAFT LEBEN.

# HELLWINKEL TERRASSEN

Stadtnah wohnen.  
Nachbarschaft leben.



**WOLFSBURG**

<b>Bauherr</b>	Stadt Wolfsburg, Stadtbaurat Kai-Uwe Hirschheide
<b>Projektleitung</b>	Stadt Wolfsburg, Grundstücks- und Gebäudemanagement, Projekt Hellwinkel Terrassen und Sonnenkamp, Frau Kerstin Schöbel, Herr Andreas Schäfer
<b>Beteiligte Institutionen</b>	Geschäftsbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung Geschäftsbereich Straßenbau und Projektkoordination Geschäftsbereich Grün, Geschäftsbereich Hochbau Wolfsburger Entwässerungsbetriebe Stabsstelle für Sonderplanungen und Forum Architektur
<b>Planungsbüros</b>	SMAQ – architekture urbanism research, Kastanienallee 10, 10435 Berlin Fondation Kybernetik, Talstraße 1 A, 79102 Darmstadt BPR, Porschestraße 46a, 38440 Wolfsburg Low-E- Ingenieurgesellschaft mbH, Am Exer 10 b, 38302 Wolfenbüttel
<b>Fläche</b>	Fläche gesamt brutto: 14 Hektar, Baufläche netto: 11 Hektar
<b>Wohnungen</b>	750 Wohneinheiten in 2 Bauabschnitten, 15 Typologien/ Baublöcke im 1. Bauabschnitt; 11 Typologien/ Baublöcke im 2. Bauabschnitt



Blick auf die Freiflächen der Wiesenterrassen. Grafik: SMAQ – architecture | urbanism | research, Berlin

## INNOVATIV, ÖKOLOGISCH, STÄDTISCH

**Die Hellwinkel Terrassen sind das größte innen-stadtne Neubaugebiet, das aktuell von der Stadt Wolfsburg selbst entwickelt wird.**

Auf zwei ehemaligen Kleingartenarealen mit einer Fläche von rund 14 Hektar entsteht ein neues vorbildliches Stadtquartier, das städtebaulich in den umgebenden Stadtteil Hellwinkel mit Nahversorgung und sozialer Infrastruktur eingebunden wird. Basierend auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Büros SMAQ – architecture | urbanism | research, Berlin und detaillierten Gestaltungsvorgaben entstehen rund 750 Wohneinheiten auf vier Terrassen, die sich parallel zur Reislinger Straße

und zur Waldkante durch das Gebiet ziehen. Eine autofreie Promenade durchläuft das Quartier von West nach Ost.

Die Realisierung erfolgt in zwei Bauabschnitten seit 2016 und ab 2020. Die Räumung der Kleingärten im 1. Bauabschnitt und die Erschließung des neuen Quartiers hat Anfang 2016 begonnen. 2017 war der Baubeginn für die ersten Wohngebäude sowie für die Freiflächen und öffentlichen Räume. Die Erschließung des 2. Bauabschnitts begann 2019.

### Wohnen & Bauen Masterplan 2025

Das Quartier Hellwinkel Terrassen ist ein wesentlicher Teil der Wolfsburger Wohnbauoffensive. Die Stadt Wolfsburg unterliegt einem sehr hohen Wohnungsbaudruck. Es sind rund 5.000 Personen, die eine Wohnung in Wolfsburg suchen, auf den Listen der Wohnungsgesellschaften verzeichnet.

Insgesamt gibt es täglich rund 78.300 Einpendler nach Wolfsburg (Stand Arbeitsmarktbericht 2019). Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Wolfsburg mit dem Wohnen & Bauen Masterplan 2025 zum Ziel gesetzt, mindestens 10.000 neue attraktive Wohneinheiten auf den Weg zu bringen. Die Wohnbauentwicklungen im Osten der Stadt sind dazu ein wichtiger Schritt.

# WAS ERWARTET DIE KÜNFTIGEN BEWOHNER IM GRÖSSTEN STÄDTISCHEN NEUBAUGEBIET?

**// Herr Hirschheide, Sie haben die Entwicklung der Hellwinkel Terrassen von Beginn an begleitet – erst als Leiter der Stadtplanung, nun als Stadtbaurat. Welche Grundidee steckt hinter dem Projekt?**

Zunächst stehen die Hellwinkel Terrassen für stadtnahes, ökologisches und nachbarschaftliches Wohnen für ganz unterschiedliche Nutzergruppen. Für einen Stadtplaner ist allein das Gelände schon äußerst spannend.

Es liegt mitten in der Stadt, in einem bestehenden Quartier. Das passt hervorragend zu unserem Ziel, den Verkehr zu reduzieren, indem Wohnen nah an den Arbeitgebern und den Versorgungseinrichtungen möglich ist.

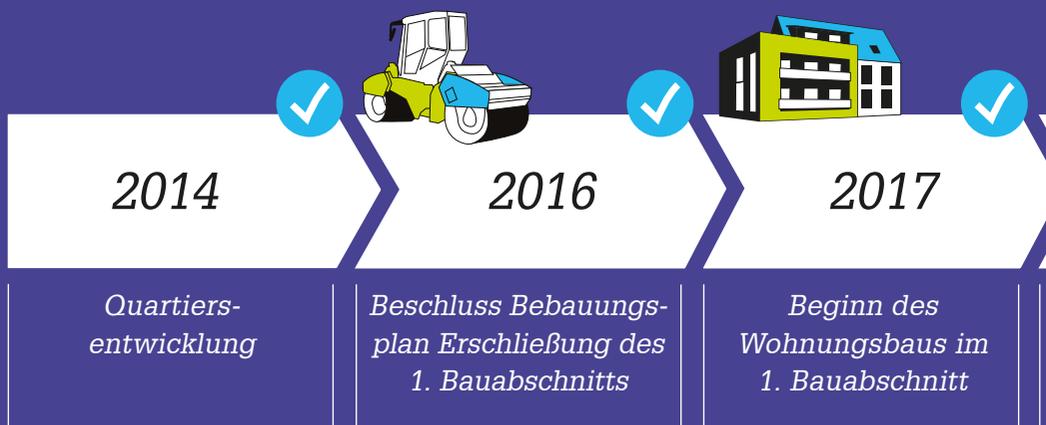
**// Wie werden Sie das Wohnquartier gestalten?**

Das Areal ist als ehemaliger Kleingarten und durch einen Baumbestand am südlichen Rand sehr naturnah. Außerdem hat es eine bewegte Topografie mit Höhenunterschieden.

Daraus entstand in einem Wettbewerb von Stadtplanungsbüros die Idee, im Zentrum des Neubaugebiets Terrassen anzulegen und diese einerseits für das Regenwassermanagement, andererseits als Erholungs- und Freizeitor für die Bewohner zu nutzen.

Besonderen Wert legen wir auch auf ökologisches Bauen und effiziente Nutzung der Sonnenenergie.

## DATEN UND FAKTEN



**// Was erwartet die künftigen Bewohner?****Für wen ist die neue Wohngegend interessant?**

In dem Gebiet wird für jeden etwas zu finden sein: Mietwohnungen verschiedener Größe, Preisklasse und Ausstattung sowie auch Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser mit Garten.

Seniorengerechtes und betreutes Wohnen gibt es genauso wie kleine Wohnungen für Singles. Dass verschiedene Menschen Wohnraum nach ihrem Bedarf finden, war ein wichtiger Punkt für uns als Stadt.

**// Und der Raum für die Gemeinschaft?**

Schöne öffentliche Räume wie die Wiesenterrassen, die autofreie Quartierspromenade und die Mietergärten sollen zum Entstehen einer harmonischen und funktionierenden Nachbarschaft beitragen. In den Hellwinkel Terrassen wird sich also jeder zuhause fühlen, der gerne städtisch und in einer guten Nachbarschaft wohnt.

**Kai-Uwe Hirscheide**

Stadtbaurat der Stadt Wolfsburg

**2019**

*Erstbezug  
1. Bauabschnitt*

**2019/-20**

*Erschließung  
2. Bauabschnitt*

**2021**

*Möglicher Beginn  
Hochbau  
2. Bauabschnitt*



## DIE LAGE

# KEINE RUSH-HOUR MEHR: STADTNAH WOHNEN IM HELLWINKEL

Die Wohnbauoffensive schafft Wohnraum möglichst nah am Arbeitsort, um dem Pendlerwachstum entgegen zu treten und die Wahl der Verkehrsmittel zu beeinflussen.

Parallel werden der öffentliche Verkehr in der Stadt sowie die Angebote im Radverkehr konsequent ausgebaut. Die Hellwinkel Terrassen liegen integriert im bestehenden Stadtteil Hellwinkel und sind hier mit dem Bestand vernetzt.

Viele Arbeitsstätten und die Innenstadt, Freizeitangebote und der Allerpark sowie der Reislinger Markt mit seinen Angeboten der Nahversorgung sind schnell mit dem Fahrrad, teils sogar zu Fuß, zu erreichen.

Parkplatzflächen spielen eine untergeordnete Rolle im Quartier. Private Pkw verschwinden komplett aus den öffentlichen Freiflächen und werden in Tiefgaragen untergebracht. Pro Wohneinheit werden auf den einzelnen Baufeldern zwei Fahrradstellplätze hergestellt. Hierbei wird auf eine Unterbringung der Fahrräder in direkter Zugänglichkeit von den Hauseingängen geachtet – ebenerdig, trocken, geschützt, diebstahlsicher und mit ausreichender Rangierfläche.

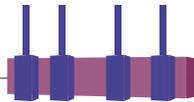
*Mit dem Rad dauert der Weg  
für die meisten Erledigungen von  
hier aus weniger als 10 Minuten.*



Gestaltungspan der Hellwinkel Terrassen mit dem Campus, 2016. Städtebaulicher Entwurf: SMAQ – architecture | urbanism | research, Berlin



1,5–2 km  
zum Stadtzentrum



3 km  
zum Volkswagen-Werk



Nähe zum  
Allerpark

## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Für die Gestaltung von Häusern und Freiräumen machen die Quartiersplanung und drei begleitende Gestaltungshandbücher Vorgaben.

Es wird ausschließlich verdichteter Wohnungsbau realisiert. 27 Baublöcke mit jeweils 20 bis 60 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe ergeben ein vielfältiges Gemisch von unterschiedlichen Gebäudetypen und Wohnangeboten. Ziel ist ein Mix an Miet- und Eigentumswohnungen .

*Auf einer Fläche von  
15 Fußballfeldern  
entstehen rund 750  
Wohnungen.*

*Das heißt, in fünf  
Jahren werden in  
den Hellwinkel  
Terrassen etwa  
2.000 Menschen  
leben.*



## NEUORDNUNG DER MOBILITÄT

Mit den großen Neubaugebieten im Südosten Wolfsburgs bietet sich die Chance, auch den Verkehr zukunftsweisend zu gestalten. Der öffentliche Personennahverkehr soll künftig so attraktiv, komfortabel und schnell sein, dass er eine echte Alternative zum eigenen Auto darstellt.

Auf der „Alternativen Grünen Route“ (AGR) werden Elektrobusse auf einer eigenen Spur ohne Stau in die Innenstadt beziehungsweise zum Arbeitsplatz fahren. Modernste Fahrzeuge sollen in einem engen Takt, mit wenigen Stopps und zentralen Umsteigemöglichkeiten die Fahrt für Bewohner und Pendler schneller und besonders komfortabel machen.

Für Pendler soll es eine Park-and-Ride-Anlage (P+R) im Bereich Nordsteimke/Hehlingen geben, wo sie ihre Autos abstellen und auf die AGR umsteigen können.

Wege mit dem Rad oder zu Fuß zu erledigen, soll attraktiver werden. Seit Jahren werden neue Wege gebaut sowie die Lücken im Radwegenetz zwischen den Ortsteilen geschlossen. Alle Routen haben den Anspruch, die Wohngebiete möglichst direkt und komfortabel mit der Innenstadt zu verbinden.

Entlang der Nordsteimker Straße ist bereits der erste Abschnitt des Komfortradweges mit einer Breite von 4 m realisiert worden. Als konsequente Fortsetzung des Verkehrskonzeptes ist die Ost-West-Radachse durch die Innenstadt unter Mitwirkung von Bürgern ebenfalls bereits umgesetzt.



DAS ÖKOLOGISCHE KONZEPT

# WASSER ERLEBEN – EIN STÜCK NATUR MITTEN IN DER STADT



*Die Quartiersgärten mit ihren  
Hecken und Obstbäumen  
bewahren ein Stück der früheren  
Nutzung und Artenvielfalt.*



Im Zentrum des Quartiers wird der großräumige Landschaftszusammenhang durch die Freiflächen der Wiesenterrassen erfahrbar. Es handelt sich um technische Anlagen, die das Regenwasser auffangen und schrittweise in die Kanalisation ableiten. Gleichzeitig dienen sie unterschiedlichen Freizeitnutzungen und der Durchwegung vom Aller- bis ins Hasselbachtal. Der Wald im Süden ist ein wesentliches atmosphärisches Merkmal im Quartier. Die Waldkante ist von den vielfältigen Nord-Süd-Wegen und aus den einzelnen Wohnungen heraus sichtbar.

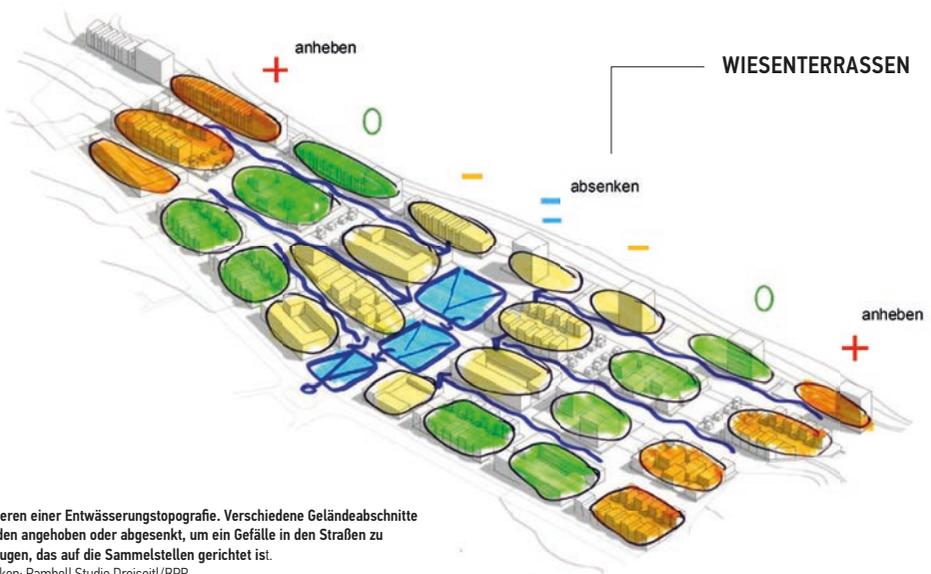
Die frühere Nutzung als Kleingartenanlagen mit ihren Hecken und Obstbäumen findet in der Quartiersentwicklung Niederschlag. An verschiedenen Stellen sind Quartiersgärten vorgesehen. Hecken sollen als typisches Element der Einfriedung der Grundstücke dienen. Die Pflanzung von Obstbäumen bietet am Waldrand und im Parkbereich den jetzt im Gebiet lebenden Vögeln einen Ausweichort und Platz für biologische Vielfalt.

## Wasser, Wind und Sonne

Die natürlichen Elemente Wind, Wasser und Sonne spielen eine wesentliche Rolle für den Städtebau der Hellwinkel Terrassen. Ein teilweise oberirdisch sichtbares Regenwassermanagement macht das Element Wasser sowie seine Fließrichtung entsprechend der Topographie direkt erlebbar. Es unterstützt ein gesundes Quartiersklima durch kühlende Verdunstung und soll auf den Baufeldern durch Begrünung, Mulden und Zisternen flankiert werden.

Die Ausrichtung der Bebauungsstruktur in Ost-West-Richtung ermöglicht zudem eine gute Durchlüftung und eine Besonnung der Außenräume.

Die Nutzung solarer Energie zur Wärmegewinnung wird durch eine darauf ausgerichtete, intelligente Bauweise maximiert. Auch sollen bevorzugt natürliche, gesunde und wiederverwendbare Baustoffe zum Einsatz kommen.



Initiieren einer Entwässerungstopografie. Verschiedene Geländeabschnitte werden angehoben oder abgesenkt, um ein Gefälle in den Straßen zu erzeugen, das auf die Sammelstellen gerichtet ist.

Grafiken: Ramboll Studio Dreiseitl/BPR



Entwässerungssystem. Grafik: Ramboll Studio Dreiseitl/BPR



Modell im Wettbewerb. Entwurf: Esa Ruskeepää Architekten/Vogt Landschaftsarchitekten, 2016; Foto: Lars Landmann

## DAS SOZIALE KONZEPT

# VIELFÄLTIGE WOHNÄUME – GELEBTE NACHBARSCHAFTEN UND KONTAKTE

**„Nachbarschaft“ bedeutet „in der Nähe leben“.  
Diese Nähe kann aber nicht durch eine hohe  
Bebauungsdichte erzwungen werden.**

Es braucht vielmehr Möglichkeiten, sich informell auf der Straße, im Wohnblock oder auf den Plätzen zu begegnen. Die Hellwinkel Terrassen fördern bewusst nachbarschaftliche Beziehungen durch viele öffentliche Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität.

Ein durchlässiges Netz öffentlicher Frei- und Straßenräume bildet das Grundgerüst eines freiwilligen Miteinanders.

Die Freiräume sind „gemeinsame Wohnzimmer“, offen für Interpretation und Gestaltung durch die künftigen Bewohner. Die autofreie Stadtteilpromenade bildet das soziale und nachbarschaftliche Rückgrat des Quartiers und führt zur Schule hin.

Im Westen und im Osten der Promenade sind Aufweitungen als Plätze vorgesehen.

# CAMPUS HELLWINKEL SCHULE

**Ein Mehrwert für den ganzen Stadtteil Hellwinkel ist der gleichzeitige Ausbau der Infrastruktur. Der Campus Hellwinkel ergänzt das neu entstehende Stadtquartier. Er bildet den östlichen Abschluss der Promenade und leitet über zur schon bestehenden Grundschule Hellwinkel.**

Durch die neuen Bewohner wird ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen entstehen. Um diese sicher zu stellen, wird auf dem nicht genutzten Sportplatz der Hellwinkelschule eine Kindertagesstätte errichtet und um einen Aktivspielplatz für die Kinder der Umgebung ergänzt werden.

In einem Vergleich unterschiedlicher Entwürfe wurde 2016 das Konzept des finnischen Architekten Esa Ruskeepää in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Vogt aus Berlin ausgewählt. Der neue Campus liegt eingerahmt zwischen bestehender Schule und Kita. Er ist als offener, multifunktio-

nal nutzbarer Raum konzipiert, der von Schule, Kita, Aktivspielplatz und Anwohnern des Quartiers gemeinsam genutzt wird.

Drei baumbestandene Plätze im Norden, Osten und Westen bilden die Eingänge zum Campus und dienen gleichzeitig Schule und Kita als flexible Außenräume, die je nach Tageszeit und Bedarf für Parken, Aufenthalt, Spiel oder Veranstaltungen genutzt werden können.

*Im Süden verbindet die Quartierspromenade den Campus mit dem Quartier.*



Modell Campus Hellwinkel, 2017 Blick aus südlicher Richtung über den geplanten Campus mit Hellwinkelschule, Kita und Aktivspielplatz;  
Foto: Vogt Landschaftsarchitekten, Berlin

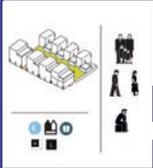
## NEULAND & INVESTOREN

# WOHNUNGEN FÜR VERSCHIEDENE BEDÜRFNISSE: DIE ERSTEN DREI GEBÄUDE SIND BEZOGEN.

Die einzelnen Baufelder werden von verschiedenen Investoren, Wohnungsbaugesellschaften und Baugemeinschaften bebaut. Zur Auswahl der Gebäudeentwürfe für den 1. Bauabschnitt wurden von der Stadt Wolfsburg und der städtischen NEULAND Wohnungsgesellschaft ab Herbst 2015 zwei verschiedene

Auswahlverfahren durchgeführt. In den Hellwinkel Terrassen wird von Beginn an für jede Wohnung die Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses bestehen. Die Vergabe der Baufelder an Investoren erfolgt qualitätsorientiert im Wettbewerb.

Die im städtebaulichen Konzept entwickelten Typologien streben einen breiten Angebotsmix für unterschiedliche Wohnformen an.

					
<p><b>Wohnhof</b> Laubenganghäuser mit einem Anteil an Maisonette-Wohnungen</p>	<p><b>Zwilling</b> zwei freistehende bis zu 6-geschossige Punkthäuser</p>	<p><b>Dorf</b> 2- bis 3-geschossige Hauspaare</p>	<p><b>Reislinger Reihe</b> Reihenhäuser mit Garten</p>	<p><b>Reihe</b> verdichtete Form des Eigenheims mit Gartenterrasse</p>	<p><b>Appartementshaus</b> 8- bis 12-geschossiges Punkthaus</p>

## MIETE UND EIGENTUM IM GLEICHGEWICHT

In den Hellwinkel Terrassen entstehen attraktive Miet- und Eigentumswohnungen verschiedener Größen, Preisklassen und Ausstattungen.

Auf drei Feldern hat die städtische NEULAND Wohnungsgesellschaft Mietwohnungen fertig gestellt. Dabei sind die Gebäude der NEULAND als KfW-Effizienzhäuser 55 gebaut und entsprechen modernsten Energiestandards. Bis auf die Maisonette-Woh-

nungen werden alle mindestens barrierearm und mit modernem Grundriss geplant, auch rollstuhlge-rechte Wohnungen entstehen.

Alle Stellplätze für die zukünftigen Mieter befinden sich in den Tiefgaragen, Elektromobilität ist teilweise vorbereitet. Aufzüge sichern in allen Gebäuden den komfortablen und barrierefreien Zugang zu den Wohnungen.

### „Reislinger Reihe“ (mietgedindert) NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

Reichel + Stauth Architekten, Braunschweig

An der Reislinger Straße ist ein u-förmiges Gebäude mit drei bis vier Geschossen gebaut worden. Insgesamt gibt es 64 Wohnungen, darunter zwölf Maisonette-Wohnungen: Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 30 und 78 Quadratmetern groß, die Maisonetten mit 83 Quadratmetern etwas größer. Alle Wohnungen im Erdgeschoss besitzen private Zugänge von der Reislinger Straße, beziehungsweise von der Wohnstraße aus. Die Wohnungen der oberen Geschosse sind über Laubengänge erreichbar. Sämtliche Wohneinheiten haben eine nach Süden ausgerichtete Terrasse oder Loggia sowie Stellplätze in der Tiefgarage. 52 Wohnungen sind barrierefrei, acht sind rollstuhlgerecht gebaut.



**Reislinger Reihe:** 1–4 Zimmer, 30–78 m<sup>2</sup>, 12 Maisonette-Wohnungen, 83 m<sup>2</sup>, 73 PKW-Stellplätze in Tiefgarage

### „Zwilling“ NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH Iwb Ingenieurgesellschaft, Braunschweig

Der „Zwilling“ besteht aus zwei fast identischen, jeweils sechsgeschossigen, kompakten Gebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage, in der sich 58 Stellplätze befinden. Die modern geschnittenen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen haben eine Größe von 49 bis 110 Quadratmetern. Die Erschließung der insgesamt 41 Wohneinheiten erfolgt in beiden Gebäuden über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug. Damit ist die Barrierefreiheit für alle Wohneinheiten gegeben, fünf Wohnungen sind zudem rollstuhlgerecht geplant. Zwischen den Bauten liegen zwei kleine, öffentlich nutzbare Plätze, an denen sich zwei Büroeinheiten und die Lebenshilfe befinden. Der „Zwilling“ befindet sich im Herzen des neuen Quartiers.



**Zwilling:** 1–4 Zimmer, 49–110 m<sup>2</sup>, 2 Gewerbeeinheiten, 58 PKW-Stellplätze in Tiefgarage

### „Wohnhof“ NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

Reichel + Stauth Architekten, Braunschweig

Auf dem Baufeld G stehen zwei Gebäude mit drei und vier Geschossen. Hier sind 38 Wohnungen gebaut worden, darunter auch zwölf Maisonette-Wohnungen. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen werden zwischen 42 und 105 Quadratmetern groß sein, die Maisonetten zwischen 90 und 125 Quadratmetern. Pro Gebäude ist jeweils ein Treppenhaus mit Aufzug vorhanden, über das auf jeder Etage acht Wohnungen erreicht werden können. Parallel dazu ist in einigen Bereichen ein Laubengang vorhanden. Dieser wird als Ort der Begegnung und Kommunikation genutzt

werden. 26 Wohnungen sind barrierefrei, fünf rollstuhlgerecht gestaltet. Zudem ist in einem Gebäude eine Wohngemeinschaft für Demenz-Erkrankte eingerichtet. Auch hier befinden sich die 62 Stellplätze in der Tiefgarage.



**Wohnhof:** 1–4 Zimmer, 43–105 m<sup>2</sup>, 12 Maisonette-Wohnungen, 90–125 m<sup>2</sup>, 62 PKW-Stellplätze in Tiefgarage

Aktuelle Informationen  
und eine Übersicht über alle  
Investoren und  
Kontaktadressen finden  
Sie im Internet unter  
[wolfsburg.de/hellwinkel-terrassen](http://wolfsburg.de/hellwinkel-terrassen)



Informationen über die speziellen Wohn-  
angebote der NEULAND unter [nld.de](http://nld.de)

### **Stadt Wolfsburg**

Geschäftsbereich 11  
Grundstücks- und Gebäudemanagement  
Projekt Hellwinkel Terrassen und Sonnenkamp  
Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg  
[hellwinkel-terrassen@stadt.wolfsburg.de](mailto:hellwinkel-terrassen@stadt.wolfsburg.de)

### **NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH**

Erfurter Ring 15, 38444 Wolfsburg  
[willkommen@nld.de](mailto:willkommen@nld.de)

### **Impressum // Herausgeber**

Stadt Wolfsburg, Baudezernat

### **Texte und Koordination**

Forum Architektur der Stadt Wolfsburg

**Grafik** DD KONZEPT visual identity

**Stand** Oktober 2019 // 4. Auflage

gefördert durch



Deutsche  
Bundesstiftung Umwelt

[www.dbu.de](http://www.dbu.de)

