



**BÜNDNIS FÜR
WOHNEN UND LEBEN
IN WOLFSBURG**

BÜNDNIS FÜR WOHNEN UND LEBEN IN WOLFSBURG

STRATEGISCHE WOHNSTANDORTENTWICKLUNG
UND WOHNBAUGEBIET HELLWINKEL –
CHANCEN FÜR DEN WOLFSBURGER
WOHNUNGSMARKT

DOKUMENTATION DER 2. SITZUNG AM 5. DEZEMBER 2012

DEZEMBER 2012



WOLFSBURG



INHALT

Bündnismitglieder und Impressum.....	Seite 4
EINLEITUNG Oberbürgermeister Mohrs, Frau Prof. Pahl-Weber.....	Seite 5
DER WOLFSBURGER WOHNUNGSMARKT AUS SICHT DER BANKEN Herr Ahlbrecht, Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg.....	Seite 8
BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBAUENTWICKLUNG Herr Sygusch, Stadt Wolfsburg.....	Seite 13
POSITIONIERUNG DES BÜNDNISSES ZUM ZIEL DER STRATEGISCHEN WOHNSTANDORTENTWICKLUNG Diskussion	Seite 16
WOHNBAUENTWICKLUNG HELLWINKEL Stadtbaurätin Thomas, Herr Post, Architekt und Stadtplaner Dortmund.....	Seite 20
FAZIT UND AUSBLICK	Seite 26
Anhang	
Teilnehmende der 2. Sitzung	Seite 27
Regeln der Zusammenarbeit.....	Seite 28

Abbildungs- und Quellennachweis:
Die abgebildeten Grafiken und Fotos wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den Referenten bereitgestellt. Fotos der Veranstaltung: N. Rehsöft





**BÜNDNIS FÜR
WOHNEN UND LEBEN
IN WOLFSBURG**

BÜNDNISMITGLIEDER

Stadt Wolfsburg/ Verwaltung	Oberbürgermeister Stadtbaurätin Ref 21 - Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik GB 06 - Stadtplanung und Bauberatung GB 11 - Grundstücks- und Gebäudemanagement Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Politische Vertreter	CDU, SPD, Bündnis 90/ Grünen, PUG, FDP/WTZ, Die Linke, Die Piraten
Wohnungsgesellschaften	Neuland Wohnungsgesellschaft mbH Volkswagen Immobilien GmbH Allertal Immobilien eG
Volkswagen AG	Betriebsrat Personalentwicklung
Bauträger/ Projektentwickler	Volksbank BraWo Projekt GmbH Sparkasse Wolfsburg-Gifhorn
Interessenverbände	Mieterverein Wolfsburg und Umgebung e.V. Haus & Grund Wolfsburg und Umgebung e.V.

IMPRESSUM

Veranstalter/ Geschäftsführung

Stadt Wolfsburg, Ref. für Strategische Planung,
Stadtentwicklung, Statistik
Verena.Lichtenstein@stadt.wolfsburg.de

Moderation

Prof. Elke Pahl-Weber
TU Berlin
pahl-weber@isr.tu-berlin.de

Dokumentation

Dipl.Ing. Nicoletta Rehsöft
Stadt+Bild, Albstadt
www.stadtundbild.de



Anlass und Zielsetzungen des Bündnisses

Die Weiterentwicklung des Wohnstandortes ist eines der Schwerpunktthemen der kommenden Jahre für die Stadtentwicklung in Wolfsburg. In dem fraktionsübergreifenden Antrag „Bündnis für Wohnen und Leben“ (104/2012) wurde begleitend zur Wohnbauoffensive die Einrichtung eines prozessbegleitenden Gremiums als Ziel formuliert. Am 10. Juli 2012 fand die konstituierende Sitzung des „Bündnis für Wohnen und Leben“ unter Teilnahme von Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, Wohnungsbaufinanzierung, Vertretern der Stadt Wolfsburg und des Landes Niedersachsen, der politischen Fraktionen sowie besonderer Nachfrage- und Interessengruppen statt.

Die besondere Situation Wolfsburgs als Stadtneugründung mit einer spezifischen Ortsstruktur und Bausubstanz, einer prosperierenden Beschäftigung und einem bundesweit einmaligen Anteil an Einpendlern bzw. multilokalen Personen erfordert angesichts der aktuellen Entwicklung verstärkte Anstrengungen einer integrierten Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung, in der es um räumliche, soziale und marktgerechte Schaffung und Erhaltung von Qualitäten im Wohnungsneubau und Bestand geht. Diese reicht über eine Politik der Wohnungsversorgung hinaus und wird mit dem Begriff der „Strategischen Wohnstandortentwicklung“ beschrieben. Das „Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg“ ist hierfür ein zielführender erster Schritt. Es bietet die Plattform, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren, zwischen den verschiedenen Interessengruppen zu erörtern und bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik und damit der Profilierung des Wohnstandortes Wolfsburg mit zu wirken.



Die zweite Sitzung des „Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg“ findet am 5. Dezember 2012 von 16 bis 19 Uhr in den Räumen der Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg statt. Herr Oberbürgermeister Mohrs bedankt sich bei dem Gastgeber Herrn Ahlbrecht und begrüßt 21 Teilnehmende. Moderiert wird die Sitzung von Frau Prof. Pahl-Weber von der TU Berlin, die seit Jahren vergleichbare Prozesse extern begleitet.

Frau Prof. Pahl-Weber leitet kurz in das Thema der strategischen Wohnstandortentwicklung ein sowie vereinbart mit den Teilnehmenden Ziele und Rahmen der gemeinsamen Arbeit.

Strategische Wohnstandortentwicklung

Der Aufbau einer strategischen Wohnstandortentwicklung in Zusammenarbeit mit den verschiedenen Marktakteuren steht aktuell in mehreren deutschen Städten auf der Tagesordnung. Die Stadt Hamburg hat ein Bündnis mit den Wohnungsbauunternehmen geschlossen, in dem ein jährliches Bauvolumen von 6.000 Wohnungen angestrebt wird. In Berlin sollen mit Hilfe eines Mietenbündnisses die enormen Wohnkostensteigerungen der letzten Jahre auf ein tragfähiges Niveau beschränkt werden. In Münster hat der „Arbeitskreis Wohnen“, der ebenfalls von Frau Prof. Pahl-Weber moderiert wird, bereits 2004 gemeinsam Qualitätsleitlinien für den Wohnungsbau formuliert, denen sich alle AK-Mitglieder verpflichtet fühlen. Hier ist die „strategische Wohnstandortentwicklung“ zu einer wichtigen Grundlage der Stadtentwicklung geworden, deren Inhalte und Ausprägung immer wieder neu diskutiert und im planerischen Alltag neu justiert werden.



Insgesamt zeigt sich eine Tendenz zur Konzentration des Städtewachstums in Deutschland, bei der schrumpfende und wachsende Regionen dicht nebeneinander liegen. Städtewachstum beschränkt sich dabei nicht nur auf die großen Metropolen wie Berlin oder Frankfurt. Gleichzeitig wachsen auch kleinere Städte, die sich insbesondere durch ein wachsendes Angebot hochqualifizierter Arbeitsplätze auszeichnen, wie z.B. Schweinfurt in Bayern oder eben auch Wolfsburg.

Die vom BBSR 2011 vorgelegte Wohnungsmarktprognose (BBSR, Wohnungsmarktprognose 2025, Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 4, Bonn, 2011) zeigt die räumlich differenzierte Entwicklung und vor allem die in Westdeutschland wachsenden Haushaltszahlen, dem eine zunehmende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt folgt. Während in einigen Regionen Deutschlands mit Abnahme der Nachfrage und weiterhin zunehmendem Leerstand zu rechnen ist, ist in anderen Teilen und Regionen Wohnungsneubau erforderlich. Die Wohnungsmarktprognose stellt die Konzentration der Nachfrage nach Wohnungsbau in einigen Regionen noch nicht so klar heraus, dennoch kann diese Analyse zur Entwicklung des Wohnstandortes Wolfsburg gut herangezogen werden.

Was bedeutet diese Entwicklung für den Wohnstandort Wolfsburg? Wie kann die Stadt Wolfsburg auf die Anforderungen, die daraus entstehen, reagieren? Die Lösungsansätze sind Teil einer strategischen Wohnstandortentwicklung, mit der sich das Bündnis in den kommenden Sitzungen beschäftigen wird.

Ein wichtiger Beitrag liegt dabei in der Dialogorientierung des Verfahrens. Informations- und Wissenstransfer tragen zur Transparenz und Verständigung über Ziele und Handlungsfelder zwischen den Wohnungsmarktakteuren bei. Es

wird eine offene und vertrauensvolle Ebene der Zusammenarbeit geschaffen, die auch in der Umsetzung die Orientierung an gemeinsamen strategischen Zielen möglich macht.

Arbeitsrahmen

Als gemeinsame Arbeits- und Dialoggrundlage werden „Regeln der Zusammenarbeit“ vereinbart. Sie formulieren verlässliche Rahmenbedingungen u.a. zu Zielsetzungen, Arbeitsweisen, Handlungskompetenzen und Vertrauensschutz des Bündnisses (siehe Anhang).

Die Sitzungsergebnisse werden in einer Dokumentation festgehalten. Sie dient als Nachschlagewerk und Arbeitshilfe für die Mitglieder, ist aber auch Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bündnisses. Um die Arbeit des Bündnisses transparent zu gestalten, wird beschlossen, die Dokumentation im Internet zu veröffentlichen. Für eine prägnante Außendarstellung verständigen sich die Sitzungsteilnehmer auf ein einheitliches Format für Veröffentlichungen des Bündnisses wie Dokumentationen, Flyer usw.

In der Sitzung wird diskutiert, ob eine stärkere Verbindlichkeit innerhalb des Bündnisses angestrebt werden sollte. Vorgeschlagen wird ein Controlling für die Bündnisarbeit sowie die Aufnahme konkreter Neubauzahlen in das Bündnis entsprechend dem Hamburger Vorbild. Es wird beschlossen, als erster Schritt auf Grundlage der vorliegenden Vereinbarungen zusammenzuarbeiten. Bei Bedarf können diese jedoch jederzeit konkretisiert und ergänzt werden.



Ablauf und Themen der 2. Sitzung

In der zweiten Sitzung steigt das Bündnis in die Diskussion einer „strategischen Wohnstandortentwicklung“ für Wolfsburg ein und profiliert seine Aufgabenstellung. Grundlagen hierfür bieten Betrachtungen zur aktuellen Wohnungsmarktsituation und Bevölkerungsentwicklung. Herr Ahlbrecht (Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg) stellt dar, welche Entwicklungen und Erfordernisse sich aus Sicht der Banken in ihrer Rolle als Projektentwickler und Wohnungsbaufinanzierer am Wohnungsmarkt Wolfsburg ergeben. Herr Sygusch (Stadt Wolfsburg) präsentiert Bevölkerungsvorausrechnungen für Wolfsburg bis 2020 unter Berücksichtigung der Wohnbauentwicklung. Welche Chancen für Wolfsburg sieht das Bündnis vor diesem Hintergrund in einer „strategischen Wohnstandortentwicklung“? Welche Schritte sind zur Umsetzung des Bündnisses erforderlich?



Im zweiten Teil widmet sich das Bündnis einem aktuellen Wohnungsbauprojekt in Wolfsburg: dem Baugebiet Hellwinkel. Die Mitglieder des Obergutachtergremiums Stadtbaurätin Thomas und Herr Post als Sprecher der Jury stellen die Ergebnisse des konkurrierenden Gutachterverfahrens vor. Das Bündnis diskutiert die Lösungsansätze und Empfehlungen des Obergutachtergremiums unter der Fragestellung, wie einerseits eine für Hellwinkel sehr gute städtebauliche Entwicklung und andererseits eine für die weitere strategische Wohnstandortentwicklung in Wolfsburg exemplarisch qualitätsvolle Lösung erreicht werden sowie Möglichkeiten, wie das Bündnis die Entwicklung in Hellwinkel unterstützen kann.

Die Stadt Wolfsburg bedankt sich bei den Bündnismitgliedern für ihr Engagement und wünscht dem „Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg“ eine erfolgreiche Zusammenarbeit!



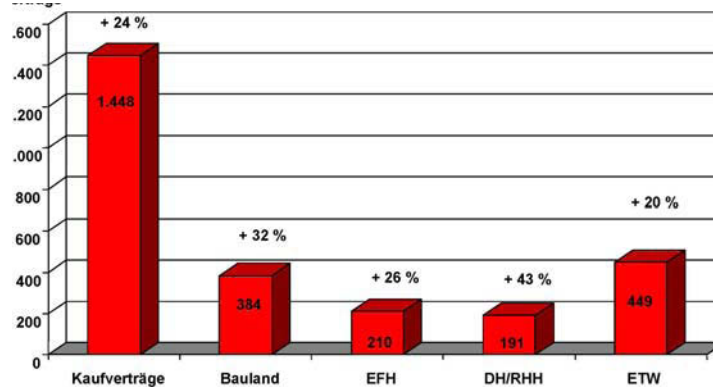


**BÜNDNIS FÜR
WOHNEN UND LEBEN
IN WOLFSBURG**

DER WOLFSBURGER WOHNUNGSMARKT AUS SICHT DER BANKEN

HERR AHLBRECHT, SPARKASSE GIFHORN-WOLFSBURG

Immobilienmarkt Wolfsburg -
Veränderung in 2011



Herr Ahlbrecht erläutert, wie sich der Wolfsburger Wohnungsmarkt aus Sicht der Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg darstellt. Die Entwicklung und Finanzierung von Immobilien ist eines der Kerngeschäfte der Sparkasse, weshalb die Zielsetzungen der strategischen Wohnstandortentwicklung in Wolfsburg für sie von sehr hohem Interesse sind.

Nach einem Überblick der Rahmenbedingungen liefert Herr Ahlbrecht eine Einschätzung zu den einzelnen Marktsegmenten in Wolfsburg. Dies steht natürlich nicht stellvertretend für die Sichtweise aller Wolfsburger Banken. Da die Sparkasse jedoch über einen erheblichen Anteil am Immobilienmarkt in Wolfsburg verfügt, hat sie insgesamt einen guten Überblick über die Marktsituation.

Immobilienmarkt: Rahmenbedingungen

Der Wolfsburger Immobilienmarkt ist geprägt von einer aktuell sehr hohen Nachfrage, die von drei Faktoren getragen wird: der günstigen Zinsentwicklung, dem VW-Konzern und einer allgemeinen Renaissance der Sachwerte. Durch die aktuell sehr niedrigen Zinssätze und das Fehlen sicherer und rentabler Alternativen rücken Immobilien wieder

in den Mittelpunkt des Interesses von Anlegern – bundesweit wird verstärkt in „Betongold“ investiert. Hinzu kommt ein regionaler Sonderfaktor: die aktuell sehr erfolgreiche Geschäftspolitik des Volkswagen-Konzerns. Durch sie leben in der Region Wolfsburg Menschen mit überdurchschnittlichem Einkommen, was zu einer sehr hohen Nachfrage nach Neubauprojekten führt.

Betrachtet man die Veränderungen des Immobilienmarktes im Jahr 2011, zeigen sich deutliche Zuwachsraten in allen Segmenten: Insgesamt ist die Anzahl der Kaufverträge um 24% gestiegen (1.448 Verträge), davon 449 für Geschosswohnungen (+20%), 384 für Bauland (+32%), 210 für Einfamilienhäuser (+26%) und 191 für Doppel- und Reihenhäuser (+43%). Dies ist ein bemerkenswerter Trend, der sich nach Eindruck der Sparkasse für 2012 noch zu verstärken scheint.

Baugrundstücke

Die Sparkasse hat eine eigene Projektgesellschaft, die Baugrundstücke erschließt. Bisher war sie v.a. in Gifhorn tätig, nähert sich aber allmählich den Stadtgrenzen von Wolfsburg. Aktuell wird ein neues Baugebiet in Gifhorn mit 55 Grundstücken entwickelt, für das noch vor dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan diese Woche 79 Anfragen bei der Sparkasse eingingen, nachdem das Vorhaben in der Presse war. Eine solche Situation gab es in den letzten 20 Jahren nicht in Gifhorn!

Im Umkreis von ca. 10 km um Wolfsburg werden zur Zeit Grundstückspreise von bis zu 100 €/qm gezahlt, in gesuchten Lagen wie z.B. Fallerleben oder Vorsfelde sogar bis zu 190 €/qm, wobei vergleichsweise große Baugrundstücke zwischen 600-700 qm üblich sind, aber auch 1.000 qm oder mehr nachgefragt werden. Gewünscht

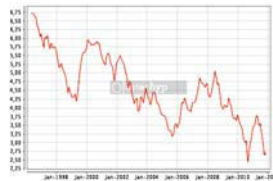




BÜNDNIS FÜR WOHNEN UND LEBEN IN WOLFSBURG

Immobilienmarkt Wolfsburg - Rahmenbedingungen

Zinsentwicklung
Volkswagenkonzern
Renaissance der Sachwerte



wird eine mindestens 1,5-, besser 2-geschossige Bauweise, wobei wieder verstärkt Einliegerwohnungen realisiert werden. Nachgefragt werden dabei auch verdichtete Bauweisen wie Doppel- oder Reihenhausbebauung. Insgesamt zeigt sich, dass sich kleine Baugebiete deutlich besser vermarkten lassen und sehr schnell umgesetzt werden können, so dass Gebietsgrößen mit 40 bis 50 Einheiten empfohlen werden.

Kauf Reihenhäuser/ Doppelhaushälften

Neubauten als Reihen- oder Doppelhaustyp werden derzeit stark nachgefragt. Insbesondere für junge Familien stellen sie eine kostengünstige Alternative zu frei stehenden Einfamilienhäusern dar. Käufer von Reihen- und Doppelhäusern sind zurzeit häufig Schwellenhaushalte, auch wegen des niedrigen Zinsniveaus. Aufgrund der hohen Nachfrage sind die Preise in den letzten Monaten deutlich gestiegen, eine Doppelhaushälfte kostet zurzeit bis zu 400.000 €.

Auch die Nachfrage nach Altbauten als Doppel- und Reihenhäuser steigt. Die Lage der Häuser ist für die Vermarktbarkeit entscheidend - in innerstädtischen Top-Lagen wird sogar ein hoher Renovierungsstau akzeptiert, da ohnehin von einer energetischen Sanierung ausgegangen wird und hierfür Fördermittel bzw. günstige Kredite in Anspruch genommen werden können.

Kauf freistehende Einfamilienhäuser

Die Nachfrage nach Neubauten bzw. jüngeren Häusern ab Baujahr 1990 ist aktuell sehr hoch. Entscheidend ist auch hier die Lage in attraktiven Wohngebieten wie z.B. Fallersleben und Vorsfelde, aber auch in innerstädtischen Quartieren, während Häuser in Randgebieten weit weniger nachgefragt werden. Das Angebot an neueren Einfamilienhäusern ist angesichts der hohen Nachfrage völlig unzurei-

chend und führt zu stark steigenden Preisen. Hinzu kommen bei Neubauten steigende Kosten durch energetische Anforderungen der EnEV sowie zunehmende Wohnungs- und Grundstücksgrößen: Aktuell kostet ein Neubau inkl. Grundstück in attraktiver Lage ca. 500.000 € - ein Kaufpreis, den nicht Jeder finanzieren kann.

Die Vermarktung von älteren Einfamilienhäusern der 70er/80er Jahre ist dagegen deutlich schwieriger. Probleme bereitet hier weniger die notwendige energetische Sanierung sondern vielmehr Raumzuschnitte, die nur mit sehr großem Aufwand an heutige Anforderungen angepasst werden können. Insgesamt ist das Angebot an Gebrauchtimmobilen zurzeit außergewöhnlich gering und führt auch in diesem Segment in gesuchten Lagen zu steigenden Preisen.

Kauf Eigentumswohnungen

Für neue Eigentumswohnungen, die gegenwärtig für ca. 2.300 €/qm in Wolfsburg vermarktet werden, besteht eine gute Nachfrage. Höherpreisige Angebote haben dagegen eher Vermarktungsschwierigkeiten, zumal die entsprechende Klientel sehr viel Einfluss auf die Gestaltung der Wohnung nehmen will.

Bei Altbauwohnungen zeigt sich dasselbe Problem wie bei Einfamilienhäusern – für Selbstnutzer sind sie eher unattraktiv, da Wohnungsgrößen, Ausstattungs- und energetische Standards nicht den Vorstellungen der Käufer entsprechen.

Renditeobjekte/ Zinshäuser

Grundsätzlich ist in der Region durchaus ein Anstieg der Nachfrage nach Zinshäusern als Anlageobjekte zu verzeichnen. Während früher Renditeobjekte für den Wohnungsmarkt Wolfsburg überhaupt kein Thema waren, gibt es inzwischen





**BÜNDNIS FÜR
WOHNEN UND LEBEN
IN WOLFSBURG**

einige Investoren, die Altbauten sanieren und an Anleger weiterverkaufen. Insgesamt gibt es aber in Wolfsburg kaum Objekte, die „en block“ zum Verkauf stehen und nur wenig Investitionen in Wolfsburg. Investoren zieht es stattdessen häufig ins nahegelegene Braunschweig, das aufgrund der Marktsituation bessere Renditemöglichkeiten bietet.

Mietsituation

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt ist das Angebot in Wolfsburg knapp, so dass die Mieten deutlich gestiegen sind. Die Nettomieten liegen je nach Lage zwischen 5 bis 10 €/qm, in sehr guten Lagen auch höher. Insgesamt fehlt bezahlbarer, moderner Wohnraum mit attraktiven Grundrissen in zentralen Lagen, wie dies z.B. Neubauprojekte oder auch hochwertig sanierte Bestände bieten könnten.

Investoren/ Bauräger

Während in Braunschweig in den vergangenen Jahren verstärkt Investitionen in Baurägerprojekte stattfanden, war Wolfsburg bisher von geringem Interesse für Projektentwickler. Aufgrund fehlender Flächen in Braunschweig zieht es in letzter Zeit jedoch vermehrt Investoren nach Wolfsburg. Aber auch in Wolfsburg sind geeignete Flächen Mangelware - attraktive, innerstädtische Flächen sollten in Auswahlverfahren an Investoren vergeben werden.

Neue Wohnformen

Der Markt für besondere Wohnformen wie Seniorenwohnanlagen, Mehrgenerationenhäuser oder Studentenwohnen ist nach Einschätzung von Herrn Ahlbrecht nur geringfügig vorhanden.

Die Nachfrage nach Seniorenwohnanlagen wird seiner Ansicht nach insgesamt überbewertet. Für viele ältere Menschen sind diese Angebote nicht bezahlbar, außerdem fällt vielen Senioren der Umzug aus einem großen Haus in eine deutlich kleinere, teure Wohnung sehr schwer bzw. wird aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht realisiert. Pflegeeinrichtungen sind ausreichend vorhanden, so dass die Nachfrage nach neuen Anlagen eher gering ist.

Seniorenwohngemeinschaften entstehen vorwiegend von Seiten privater Initiative und werden nur selten von Wohnungsbauunternehmen/ Projektentwicklern begleitet.

Auch Mehrgenerationenhäuser hat die Sparkasse bisher noch nicht realisiert. Insgesamt gibt es aktuell nur wenige Projekte für Jung und Alt. Hier wird auch langfristig mit keiner deutlichen Zunahme gerechnet.

Für Studentenwohnungen sieht die Sparkasse in Wolfsburg keinen besonders hohen Bedarf, zumal viele Studenten ins nahe Braunschweig ziehen. Da es sich hier aber überwiegend um einen Mietermarkt handelt, ist der Einblick der Sparkasse in dieses Segment nicht so gut.

Zusammenfassend zeigt sich der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Wolfsburg als ein sehr turbulentes und schwieriges Geschäft, in dem die Sparkasse ständig nach der Suche nach neuen möglichen Investitionen ist.



Kontakt:

Bernd Ahlbrecht
Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
Schloßplatz 3
38518 Gifhorn
05371 814-99999
info@spk-gifhorn-wolfsburg.de



Rückfragen/ Diskussion

Die Teilnehmenden des Bündnisses bestätigen die Einschätzungen von Herrn Ahlbrecht. Auch die Wohnungsbaunternehmen konstatieren aktuell einen extrem hohen Druck auf den Wolfsburger Wohnungsmarkt sowie die Notwendigkeit, das Angebot an attraktiven, qualitativ hochwertigen Wohnungen zu ergänzen.

Um die notwendige Neubauleistung zu realisieren, müssen überregional tätige Wohnungsbauminvestoren nach Wolfsburg geholt werden. In Braunschweig oder auch in den Metropolen sind aufgrund sehr hoher Einstiegspreise und geringer Margen Abwanderungstendenzen überregional tätiger Investoren zu beobachten, die für Wolfsburg genutzt werden können.

Herr Ahlbrecht bestätigt, dass auf dem Wohnungsmarkt in Braunschweig global player tätig sind, die auch in Wolfsburg eine Rolle spielen könnten. So werden in Braunschweig z.B. aktuell Neubauprojekte im Bestand realisiert, die sich sehr gut vermarkten lassen (Neubau Stadtvillen in Bestandsblöcken mit ehemaligen Handwerksbetrieben). Mit 3.000€/qm wurden hier allerdings Verkaufspreise erzielt, die für Wolfsburg nicht realisierbar sind. Da es in Braunschweig aber kaum noch Flächenpotenziale gibt, wird auch Wolfsburg offensichtlich für global player interessant.

Es wird diskutiert, warum es in Wolfsburg nur so wenig überregional tätige Wohnungsbauminvestoren gibt. Zinshäuser befinden sich in Wolfsburg überwiegend im Besitz von drei lokalen Wohnungsbaugesellschaften: VW-Immobilien, Neuland und Allertal Immobilien eG. Herrscht vielleicht der Eindruck vor, dass der Markt von lokalen Unternehmen dominiert wird und es kaum Möglichkeiten für Externe gibt, dort Fuß zu fassen?



Aus Sicht der Sparkasse gibt es in Wolfsburg durchaus Marktzugang für externe Investoren. Gegenwärtig fragen mehr Anleger Immobilien nach, als die Sparkasse anbieten kann. Der Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Während er früher sehr auf Eigentum/ Einfamilienhäuser ausgerichtet war, dominieren heute Wohnungsbauinvestitionen mit dem Ziel der sicheren Kapitalanlage. Allerdings lässt sich nicht voraussagen, wie lange dieser Trend anhält, da dies insbesondere auch von den Entwicklungen auf dem Wertpapiermarkt abhängt.

Wichtiger Faktor für Investitionsentscheidungen ist das Mietniveau, das trotz der jüngsten Steigerungen mit 5-10 €/qm immer noch vergleichsweise gering ist und unterhalb des Braunschweiger Niveaus liegt (bis ca. 12 €/qm). Nach Erfahrung der VW-Immobilien sind zurzeit bei Neubauten Mieten von ca. 11 €/qm notwendig, um „auskömmliche“, d.h. den üblichen Renditeerwartungen entsprechende Renditen zu erzielen – wobei aufgrund der hohen Nachfrage die Baukosten beständig steigen. Die Durchschnittsmieten bei der VW-Immobilien liegen derzeit bei 5,80 €/qm. Das ist zwar deutlich höher als noch vor einigen Jahren, aber immer noch innerhalb des „bezahlbaren“ Mietsegments (wobei die Bezahlbarkeit natürlich von den individuellen Verhältnissen der Haushalte abhängt). Bei Bestandswohnungen, die auf den Markt kommen, besteht i.d.R. Sanierungsbedarf, so dass von einer Mietsteigerung auf ca. 6 bis 6,50 €/qm ausgegangen werden muss. Bei Zusatzausstattungen (die von Interessenten der VW-Immobilien oft gebucht werden, z.B. Einbauküchen) steigen die Mietpreise auf bis zu 8 €/qm. Auch bei Altbeständen, die die VW-Immobilien zu Eigentumswohnungen umwandelt, ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage zu spüren:





dieses Jahr wurden bereits 70 Eigentumswohnungen von der VW-Immobilien an Privat verkauft. Während früher v.a. Eigennutzer solche Wohnungen kauften, sind zunehmend auch Kapitalanleger Interessenten.

Frau Prof. Pahl-Weber weist darauf hin, dass in Folge einer Intensivierung der Neubautätigkeit in Wolfsburg wie bereits in anderen Städten mit einer zunehmenden Polarisierung des Mietmarktes und sozialen Segregation im Stadtgebiet zu rechnen ist. Während Haushalte mit hohem Einkommen – wie z.B. Mitarbeiter des VW-Managements – moderne, gut ausgestattete Neubauten bevorzugen und sich ein sehr hohes Mietniveau leisten können, werden Quartiere mit unsanierten, günstigen Wohnungsbeständen zunehmend zu Wohnorten von Geringverdienern.

Neben hochqualifizierten Arbeitskräften u.a. des VW-Konzerns sind aus Sicht der Neuland Studenten eine Nachfragegruppe, die verstärkt berücksichtigt werden sollte (i.G. zur Einschätzung von Herrn Ahlbrecht). Die Nachfrage nach Studentenwohnungen und Wohngemeinschaften ist extrem gestiegen und kann bei der Neuland nicht mehr hinreichend bedient werden, obwohl selbst in Stadtteilen wie Westhagen zurzeit Wohnungen für Studenten-WGs umgebaut werden.



Eine Besonderheit des Wohnungsmarktes in Wolfsburg ist die Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung des VW-Konzerns. Konjunkturschwankungen bei VW haben sich in der Vergangenheit bereits mehrfach auf die Höhe des zu realisierenden Mietniveaus ausgewirkt. Dieser Unsicherheitsfaktor steht ggf. einer Investitionsentscheidung externer Investoren entgegen.

Dazu wird angemerkt, dass diese Unsicherheiten durch den Bau von hochgradig energieeffizienten Gebäuden abgefedert werden können. Mit energieautarken Gebäuden wird verhindert, dass der Anteil der explodierenden Energiekosten an der Miete ständig steigt. Dadurch kann ein höherer Gewinn von der Miete abgeschöpft werden, so dass sich die Investitionen langfristig rentieren.

Große Entwicklungspotenziale bietet nach Ansicht der Bündnisteilnehmer die Aktivierung innerstädtischer Flächen. Wolfsburg verfügt über unbebaute Flächen mitten in der Stadt, Urbanität ist bis in zentrale Lagen hinein nicht zu erkennen. Hier gilt es, mit Kreativität und Beharrungsvermögen eine Wende in der Stadtentwicklung zu schaffen und auch „Tabuflächen“ offen zu diskutieren.

Frau Prof. Pahl-Weber schlägt vor, das Thema Mietniveaus, Qualitäten und räumliche Verortung in Wolfsburg in der nächsten Sitzung zu vertiefen.

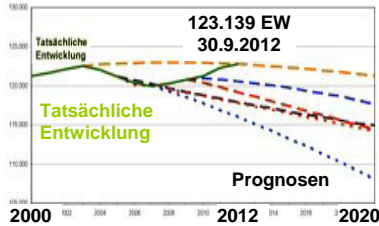




**BÜNDNIS FÜR
WOHNEN UND LEBEN
IN WOLFSBURG**

BEVÖLKERUNGSVORAUSRECHNUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER WOHNBAUENTWICKLUNG

HERR SYGUSCH, STADT WOLFSBURG



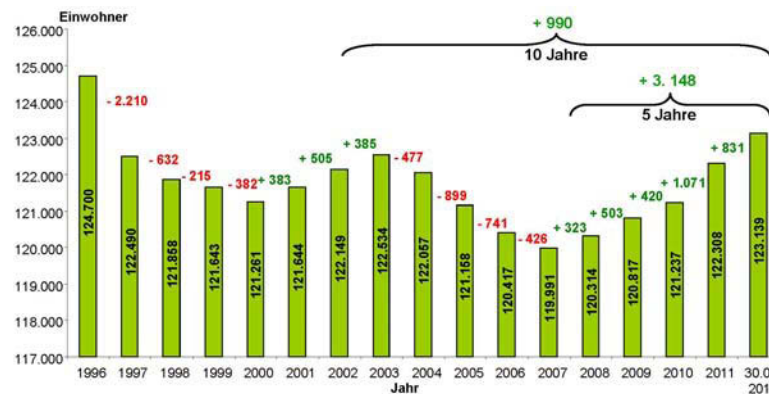
Prognosen für Wolfsburg?
Vergleich externe Bevölkerungsprognosen und tatsächliche Entwicklung 2000-2012

Mit der Arbeit am Stadtstrukturkonzept Wolfsburg hat die Stadt Wolfsburg 2003 begonnen, eigene Bevölkerungsvorausrechnungen zu erstellen, die alle drei Jahre fortgeschrieben werden. Dieses Jahr wurde die 4. Fortschreibung fertiggestellt, die einen Zeitraum bis 2020 abdeckt.

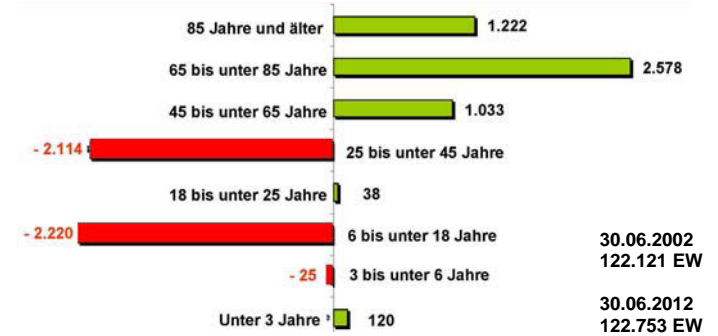
Externe Bevölkerungsvorausrechnungen haben sich für Wolfsburg in den letzten 10 Jahren als wenig tragfähig erwiesen. Hintergrund ist eine ausgeprägte wellenförmige Bevölkerungsentwicklung seit 1996, mit einem Tiefpunkt im Jahr 2007. Alle Prognosen der letzten 10 Jahre (die 3 bis 4 Jahre alte Daten in die Zukunft fortschreiben) sagten deshalb einen – je nach Prognosejahr deutlichen oder etwas abgeschwächten – Bevölkerungsrückgang für Wolfsburg voraus.

Bevölkerungsentwicklung seit 1996

Tatsächlich ist die Stadt jedoch in den letzten fünf Jahren stetig gewachsen, von knapp 120.000 Einwohnern 2007 bis auf **123.139 Einwohner am 30.9.2012**. Damit hat Wolfsburg ungefähr wieder die Bevölkerungszahl von 2002 erreicht, jedoch noch nicht die Größe von vor 15 Jahren (1996: 124.700 EW).



**Bevölkerungsentwicklung
Wolfsburg 1996 bis 2012**



Bevölkerungsstruktur Veränderung 2012 zu 2002

Das stabile Wachstum der letzten Jahre ist vorwiegend auf eine starke Zuwanderung Externer zurückzuführen. Die demografische Entwicklung mit deutlich höheren Sterbe- als Geburtenraten wirkt sich dagegen auch in Wolfsburg negativ auf die Bevölkerungszahlen aus. Bei Betrachtung der Altersstruktur fällt im Vergleich zum Jahr 2002 eine deutliche Verschiebung der Altersgruppen mit Zunahme des Anteils älterer Menschen ab 65 Jahren, aber auch der Altersgruppe 45 bis 65 Jahre auf.

Trotz der hohen Zuwanderung von Arbeitskräften hat wie in ganz Deutschland in den letzten zehn Jahren der Anteil der 25- bis 45-Jährigen in Wolfsburg stark abgenommen, ebenso die Anzahl der Kinder und Jugendlichen sowie Frauen im Alter der Familiengründungsphase (bis 45 Jahre, minus 5% seit 2004). Seit der Wachstumsphase ab 2008 beginnen sich diese demografischen Werte zwar zu stabilisieren. Trotzdem müssen Ansätze gefunden werden, um Haushalte mit Kindern und Jugendlichen verstärkt nach Wolfsburg zu holen.



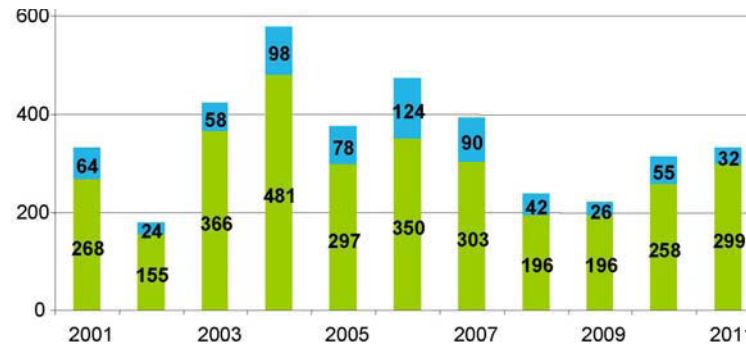
WOLFSBURG



**BÜNDNIS FÜR
WOHNEN UND LEBEN
IN WOLFSBURG**

**Bautätigkeit in der Stadt
Wolfsburg, 2001-2011**

■ WE in MFH
■ WE in EZFH



In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich 350 Wohneinheiten pro Jahr in Wolfsburg errichtet – diese Bauleistung war allein notwendig, um die Bevölkerungszahl in der Stadt stabil zu halten. Der Schwerpunkt lag beim Bau von Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser), während im Durchschnitt lediglich 60 neue Geschosswohnungen errichtet wurden. Die Grafik verdeutlicht auch den hohen Einfluss der Entwicklungen bei VW auf den Wohnungsmarkt von Wolfsburg.

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2020 (BVR 2020)

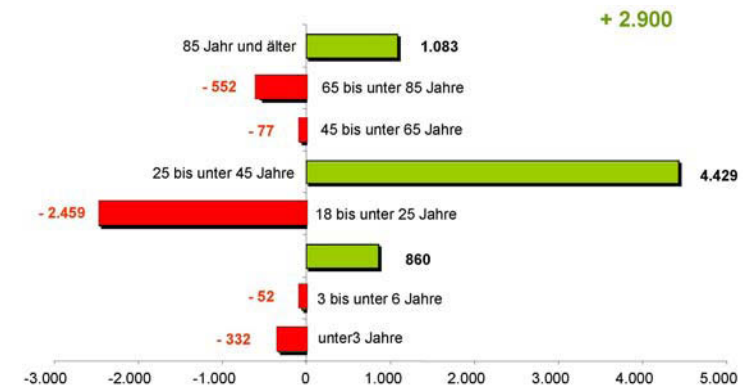
Während die Bevölkerungsvorausrechnungen 2003/ 2006/ 2009 noch von einer Stagnation der Einwohnerzahlen in Wolfsburg ausgingen, berechnet die BVR 2012 in Fortschreibung des aktuellen Wachstums bis zum Jahr 2020 eine **Zunahme auf 122.757 bis 128.539 EW.**¹ Diese Zahlen beruhen auf zwei Szenarien, deren Spreizung von ca. 6.000 Einwohnern im Wesentlichen auf der Wohnungsmarktentwicklung bis 2020 beruht. Es wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung von Bauland und die Neubautätigkeit in

¹ Aufgrund der schnellen Veränderungen in Wolfsburg wird bewusst nur der relative kurze Prognosezeitraum bis 2020 angenommen.

Wolfsburg die wesentlichen Komponenten für die Bevölkerungsentwicklung sind.

Bevölkerungsstruktur 2020

Entscheidende Zielgruppe für den Wohnungsmarkt 2020 sind die 25- bis 45-Jährigen. Über den Arbeitsmarkt – insbesondere VW – sollen bis 2020 verstärkt jüngere Arbeitnehmer und Familien mit Kindern nach Wolfsburg geholt werden. Ausgehend von einem Wachstum um ca. 4.400 Personen (rechnerischer Mittelwert der Szenarien 1 und 2, ca. 125.500 EW) sieht das BVR 2012 das proportional größte Wachstum bei der Gruppe der 25- bis 45-Jährigen, in der Folge wird auch die Anzahl der Kinder ab 6 Jahre und Jugendlichen steigen (+860 Personen). Die Ausbildungsjahrgänge (18-25 Jahre) werden dagegen in größerem Umfang aus Wolfsburg wegziehen (ca. -2.500 Personen).



Bevölkerungsvorausrechnung 2020 (Mittelwert)
2020 zu 2012



Bevölkerungsvorausrechnungen der Stadt Wolfsburg
2003, 2006, 2009, 2012



Wohnungsbauentwicklung bis 2020

Szenario 1 (128.539 EW) geht von einem Neubau von 3.600 Wohneinheiten bis 2020 aus. Szenario 2 beruht auf der Annahme, dass nur 50% der potentiellen Wohnbauflächen realisiert werden können, d.h. 1.800 Wohneinheiten. Dies ermöglicht rechnerisch eine Bevölkerungszahl von 122.757 EW, das entspricht ungefähr dem Bevölkerungsniveau von vor zehn Jahren. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bis 2020 mindestens 2.000 Wohnungen (250 pro Jahr) gebaut werden müssen, um die Bevölkerung in Wolfsburg stabil zu halten. Jedes angestrebte Wachstum darüber hinaus erfordert eine entsprechend stärkere Bauaktivität.

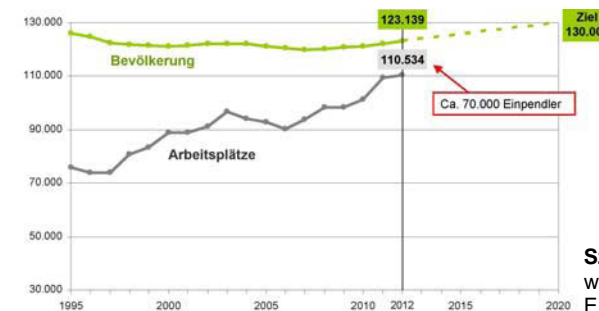
Bauflächenpotenziale in Wolfsburg

Auf Grundlage des interfraktionellen Antrages wurden im Strategieausschuss nun Flächen freigegeben, um die angestrebte Baulandentwicklung vorantreiben zu können. Nur mit den freigegebenen Flächen liegen wir jedoch immer noch unterhalb der beschriebenen Szenarien und werden 2020 lediglich 120.000 bis 121.000 Einwohner in Wolfsburg halten können. Zieht man die Flächen, die sich bereits in der Entwicklung befinden, in die Berechnung mit ein, können wir kurzfristig die Neubauzahlen von Szenario 1 erreichen, schon 2015 aber nur noch 50% davon realisieren (= Szenario 2); danach müssen auf jeden Fall zusätzliche Flächen in die Entwicklung gehen, um über das heutige Bevölkerungsniveau hinauszugelangen.

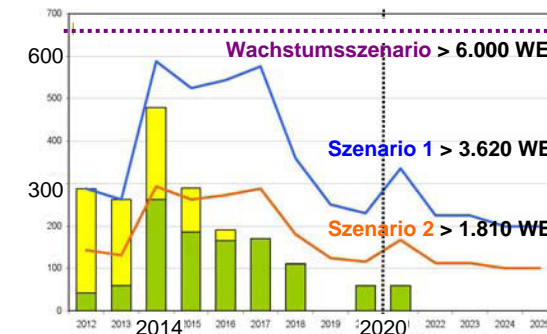
Wachstumsszenario 2020

Angesichts des enormen Arbeitsplatzwachstums in Wolfsburg in den letzten 15 Jahren und der extrem hohen Einpendlerzahlen sieht Herr Sygusch Entwicklungspotenziale, die weit über die Berechnungen der BVR 2020 hinausgehen. Gelingt es, nur einem Bruchteil der aktuell 70.000 Einpendler adä-

quaten Wohnraum in Wolfsburg zu bieten, hält er ein **Wachstum bis auf 130.000 EW** für durchaus realistisch. Hierfür müssen bis 2020 6.000 Wohneinheiten gebaut werden, das wären jährlich 660 WE. Dies wurde bisher nur im Spitzenjahr 2004 erreicht! Darüber hinaus müssen neben dem Baulandangebot aber auch verschiedene stadt- und infrastrukturelle Probleme gelöst werden. Welche Schwerpunkte und Aktivitäten notwendig sind, um dieses Wachstumsszenario umzusetzen, ist einer der Schwerpunkte der Stadtentwicklung und des „Bündnisses für Wohnen und Leben in Wolfsburg“.



Szenario: Wolfsburg
wächst auf 130.000
Einwohner!



Neubauleistung der Szenarien

■ Freigabe Strategieausschuss
■ In Umsetzung

POSITIONIERUNG DES BÜNDNISSES ZUM ZIEL DER STRATEGISCHEN WOHNSTANDORTENTWICKLUNG

DISKUSSION

Auf Grundlage der vorgestellten Fakten steigt das Bündnis in die Diskussion einer strategischen Wohnstandortentwicklung für Wolfsburg ein. Dabei werden verschiedene Themenkomplexe angeschnitten, deren Diskussion in den nächsten Sitzungen weiter vertieft werden soll.

Wohnungsbaupotenziale/ Bewertung der Szenarien

Angesichts der aktuellen Entwicklung werden von den Teilnehmenden insgesamt sehr große Wachstumspotenziale für Wolfsburg gesehen. Selbst Bevölkerungszahlen, die über dem „Wachstumsszenario“ der Stadt und damit deutlich über den Vorausschätzungen der BVR 2020 liegen, werden als durchaus realistisch bewertet. Die im Wachstumsszenario angestrebten 130.000 Einwohner im Jahr 2020 wohnten bereits in den 90er Jahren in Wolfsburg und werden daher als „Minimalziel“ gesehen. Eine Zielgröße von 150.000 EW wird als durchaus realistisch bewertet!

Wenn etwas für Wolfsburg erreicht werden soll, darf die Stadt nicht primär auf die Vergangenheit schauen, sondern muss viel dynamischer an die Diskussion herangehen und das maximal Erreichbare denken. Erst ab einer gewissen Größenordnung erreicht das Wohnungsangebot überhaupt eine „kritische Masse“, die den Wohnungsmarkt öffnet. Mit einer stetig wachsenden Zahl qualifizierter Arbeitskräfte hat sich die Situation in Wolfsburg inzwischen grundlegend verändert. Da in der Konzernzentrale von VW der Overhead immer stärker wird und die Produktion an Bedeutung verliert, werden sich Konjunkturschwankungen nicht mehr wie bisher auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Zentraler limitierender Faktor für das Bevölkerungswachstum ist derzeit die Wohnbauentwicklung. Nur wenn wir den hochqualifizierten Arbeitskräften, die nach Wolfsburg kommen, angemessenen Wohnraum bieten können, werden

diese auch in die Stadt ziehen. Aktuell pendeln täglich 70.000 Arbeitnehmer mit hohem Zeit- und Kostenaufwand nach Wolfsburg. Sie stellen ein enormes Potenzial dar! Auch Menschen, die auf der Suche nach kleineren, modernen Wohnungen sind (z.B. empty nesters, Senioren) kommen als Interessenten für Neubaugebote in Frage.² Wolfsburg hat hier eine einzigartige Chance wie sonst wenige Städte in Deutschland, die genutzt werden sollte!

Qualifizierung des Wohnungsneubaus/ Marktsegmente

Das Bündnis diskutiert, welche Bedeutung die Bestimmung von Marktsegmenten, Zielgruppen und Wohnungsbaugütekriterien für die Wohnstandortentwicklung hat.

Aus Sicht von OB Mohrs werden gegenwärtig alle Segmente vom Geschosswohnungsbau bis zum Eigenheim in Wolfsburg nachgefragt und auch Investoren bauen alles, was der Markt abnimmt. Diese Gelegenheit sollte nicht verpasst werden. Zurzeit geht es daher primär um die kurzfristige Bereitstellung ausreichender nachfragegerechter Angebote.

Eine frühere Umfrage zu Wohnwünschen in Wolfsburg hat z.B. ergeben, dass 40% der Befragten eine Miet- oder Eigentumswohnung bevorzugen, nachfragegerechte Wohnungen aber kaum angeboten werden. Vor diesem Hintergrund ist zu hinterfragen, ob der Schwerpunkt ausschließlich auf Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in Wolfsburg zu legen ist. Der Wohnungsneubau muss auf jeden Fall näher qualifiziert werden.

² Bestandswohnungen, die in Folge von Sterbefällen auf den Markt kommen, sowie eine Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche sind Teil der statistischen Berechnung.





Frau Prof. Pahl-Weber ergänzt, dass dabei auch die Veränderungen und zunehmenden Differenzierungen der Haushaltsstrukturen einbezogen werden sollten, da diese sich erheblich auf nachgefragte Wohnungstypen und Standorte auswirken.

Standorte für den Wohnungsneubau in Wolfsburg

Umfang und Geschwindigkeit der Neubautätigkeit hängt insbesondere von den Möglichkeiten der Baulandbereitstellung der Stadt ab. Die Standortwahl ist entscheidend für Qualität und Vermarktbarkeit der Angebote. Gleichzeitig prägt sie die gesamte Stadtentwicklung mit Grünflächenvernetzung, Verkehrsinfrastruktur, Stärkung des Stadtzentrums usw.. Diskutiert wird, wie sich diese Anforderungen zusammenbringen lassen.

In den letzten Jahren fand der Wohnungsneubau vor allem am Stadtrand bzw. den Ortsteilen statt. Dort ist die Bevölkerung gewachsen, während sie in der Innenstadt deutlich zurückgegangen ist. Dies führte zu einer sehr flächenhaften Stadtentwicklung mit starker Zunahme des motorisierten Verkehrs. Hier ist dringend eine Entwicklung von Innenstadtlagen erforderlich, um eine insgesamt kompaktere Stadtstruktur zu erreichen. Welche Angebote sind in der Innenstadt möglich? Können auf den geringen Flächengrößen auch Einfamilienhäuser gebaut werden? Werden diese Standorte nachgefragt?

In Wolfsburg gibt es umfangreiche Grünflächen, die innerhalb der gewachsenen Stadtstruktur liegen – sie bieten gut vermarktbar, attraktive Baulandpotenziale in zentralen Lagen. Einige der Flächen wurden bereits vom Strategieausschuss als Bauflächen freigegeben. Sollen die angestrebten Neubauzahlen umgesetzt werden, ist jedoch die Bebauung weiterer Frei- und Grünflächen notwendig. Dies stößt häufig auf Widerstand der ansässigen Bevölkerung, die einen Ver-



lust der hohen Wohnumfeld- und Freizeitqualitäten ihres Quartiers befürchten. Hier kann das „Bündnis für Wohnen und Leben“ ansetzen und eine offene Diskussion auch bisheriger „Tabu-Flächen“ initiieren.

Es wird festgestellt, dass die Diskussion um neue Wohnbauflächen eine Vielzahl der Stadtentwicklungsaspekte berührt und deshalb in eine Strategie zur Aufwertung der Stadtstruktur eingebettet sein muss. Themen sind Urbanität/ Kompaktheit, Grün- und Freiraumqualität, Verkehr/ ÖPNV, Infrastruktur und Nahversorgung. Dabei geht es nicht nur darum, neue Qualitäten zu schaffen, sondern in Zukunft auch gewachsene Qualitäten zu stärken!

Bestandsentwicklung und Stadtumbau

Mit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen bietet sich für Wolfsburg auch die Chance, überalterte Wohnungsbestände grundlegend zu erneuern. Ein Quartier mit hohem Sanierungsbedarf und einem starken Bevölkerungsrückgang ist z.B. die Nordstadt. Neben Modernisierungen und baulichen Ergänzungen wird in einigen Quartieren, die sich nicht an zeitgemäße Ansprüche anpassen lassen, auch Abriss und Neubau notwendig sein. Eine wichtige Nachfragegruppe sind in Zukunft z.B. ältere Menschen. Sie fragen v.a. qualitativ hochwertige, barrierefreie Wohnungen im Quartier nach, da viele in ihrem bekannten Wohnumfeld bleiben möchten. Solche Angebote lassen sich in vielen Quartieren jedoch nur im Neubau realisieren. Andererseits muss auch bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen bereitgestellt werden. Bei vermieteten Bestandswohnungen gibt es gesetzliche Vorgaben, die Mietpreisstei-



gerungen auch bei Modernisierungen dämpfen. Bei Neubauten oder einem Mieterwechsel kann in Wolfsburg dagegen Wohnraum frei verhandelbar auf den Markt gebracht werden.

Zusammenfassung und Ausblick

Frau Prof. Pahl-Weber fasst die Diskussionsergebnisse zusammen und gibt einen Ausblick auf die weitere Arbeit zu dem Thema der „Strategischen Wohnstandortentwicklung“.

Wolfsburg ist eine wachsende Stadt, deren Grundlage eine adäquate Wohnbauentwicklung ist – in diesem Punkt sind sich die Teilnehmenden des Bündnisses einig. In welchem Umfang dieses Wachstum zu sehen ist, stellt einerseits eine statistische Größe dar, deren Spannweite mit Hilfe der Szenarien gezeigt wurde. Entscheidend ist gleichzeitig aber auch, welches Wachstum politisch gewollt ist – dadurch können sich u.U. ganz andere Entwicklungsperspektiven und Handlungserfordernisse auftun. Ggf. kann es deshalb zielführend sein, dass sich das Bündnis im Laufe seiner Zusammenarbeit auf konkrete Neubauzahlen festlegt.

Deutlich wurde, dass Wolfsburg aufgrund der speziellen stadtstrukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kaum mit anderen Städten vergleichbar ist. Diese Sonderstellung muss unbedingt eine Rolle bei der Formulierung einer strategischen Wohnstandortentwicklung spielen. Nur so lassen sich passgenaue Strategien entwickeln, die Wolfsburg nicht „neu erfinden“, sondern gewachsene Identitäten und Standortvorteile weiterentwickeln. Dazu gehört auch, vorhandene Qualitäten im Rahmen einer Imagekampagne besser zu vermarkten, um private Investitionen in den Wolfsburger Wohnungsmarkt zu motivieren.



Innerhalb der nächsten Sitzungen wird die Positionierung des Bündnisses zur strategischen Wohnstandortentwicklung vertieft. Als Schwerpunktthemen haben sich heute herauskristallisiert:

Innenstadt - Urbanität und Mischung: Welche Maßnahmen sind zur Aufwertung der Innenstadt notwendig? Muss im größeren Umfang neu gebaut werden, ggf. auch mit Abriss des Altbestandes? Wie kann eine kompakte Stadtstruktur unterstützt werden, ohne die Identität Wolfsburgs aufzugeben? Können und sollen alt eingesessene Haushalte mit niedrigen Einkommen in der Innenstadt gehalten werden?

Diskussion von Bauflächenpotenzialen: Das Bündnis bietet eine gute Plattform, um im Expertenkreis auch solche Entwicklungsflächen ins Gespräch zu bringen, die aus unterschiedlichen Gründen in der öffentlichen Diskussion „tabuisiert“ sind. Thematisiert werden sollten auch Quartiere mit Nachverdichtungspotenzialen sowie Altbestände.

Angebote für junge Familien: Familien sind von besonderer Bedeutung für eine langfristig stabile Wohnstandortentwicklung. Welche Orte in Wolfsburg sind für Familien attraktiv? Lassen sich auch Grundstücke in der inneren Stadt an Familien vermarkten oder führt deren Ansiedlung zwangsläufig zu einer weiteren Suburbanisierung? In anderen Städten zeigt sich, dass Familien neben Eigenheimen inzwischen verstärkt auch familiengerechte Geschosswohnungen nachfragen (ausreichende Wohnungsgrößen, Gartenbezug, bezahlbare Preise). Welche Potenziale werden hierfür in Wolfsburg gesehen?



Sicherung preiswerten Wohnraums und Sanierung:

Wohnungsneubau sowie notwendige Modernisierungen/energetische Sanierungen des Altbestandes werden zu einer Steigerung des Preisniveaus auf dem Wohnungsmarkt führen. Es müssen Strategien entwickelt werden, wie für Haushalte mit niedrigen Einkommen trotzdem preiswerter Wohnraum gesichert werden kann. Können ausreichende Neubaumengen das Angebot soweit ausweiten, dass es preisdämpfend auf Altbestände wirkt (Sickereffekte)? Oder kann preisgünstiger Wohnraum durch zielgerichtete Konzepte (Standards/ Bautechniken, Fördermittel) auch im Rahmen von Neubau bzw. Sanierungen geschaffen werden? Was bewirkt die Einführung eines Mietenspiegels?

Besondere Zielgruppen – Ältere und Studenten: Die Anforderungen von Älteren und Studenten wurden bisher nur wenig thematisiert. Der überwiegende Teil älterer Menschen wohnt im Quartier, nur ein geringer Prozentsatz lebt in Seniorenwohnanlagen. Die Möglichkeit in ihrer gewohnten Nachbarschaft wohnen bleiben zu können, ist für diese Menschen ein wichtiges Stück Sicherheit. Studenten sind als zukünftige Familiengründer und qualifizierte Arbeitskräfte eine interessante Klientel für die Wohnstandortentwicklung; entsprechende Wohnraumangebote als Alternative zum nahe gelegenen Braunschweig sollten daher Teil der Strategie sein.





**BÜNDNIS FÜR
WOHNEN UND LEBEN
IN WOLFSBURG**

WOHNBAUENTWICKLUNG HELLWINKEL

FRAU THOMAS, STADTBAURÄTIN UND HERR POST, ARCHITEKT UND STADTPLANER DORTMUND

Wohnbaugebiet Hellwinkel – Entwicklungsschritte

6.9.12 Start Gutachterverfahren

1.10.12 Zwischenkolloquium

2.10.12 Strategieausschuss:
Beschluss Entwicklungsflächen,
Aufnahme Gebiet Hellwinkel

20.11.12 Endpräsentation –
Empfehlungen der Kommission

2013 Diskussion in den politischen
Gremien

2015 Räumung Kleingartenanlage

2016 Erschließung Baugebiet

2017 Wohnbebauung

Stadtbaurätin Thomas und Herr Post geben als Mitglieder des Obergutachtergremiums einen kurzen Überblick zu den Ergebnissen des Gutachterverfahrens „Wohnbaugebiet Hellwinkel“. Die Ergebnisse des Verfahrens, das gerade erst abgeschlossen wurde, werden im Bündnis zum ersten Mal präsentiert. Diese frühzeitige Beteiligung vor der politischen Meinungsbildung ermöglicht eine offene, unvoreingenommene Diskussion.³

Ziele und Verfahren

Das 11 ha große Planungsgebiet bietet für die Stadt sehr gute Rahmenbedingungen für eine Wohnbauentwicklung. Es liegt in der Nordstadt, in zentraler Lage in der Nähe vom Schillerteich. Aktuell befindet sich hier eine Kleingartenanlage. Dank politischer Einstimmigkeit konnte das Gebiet bereits als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden; zudem ist es Teil der vom Strategieausschuss beschlossenen Entwicklungsflächen.

Ziel ist, mit dem Wohnbaugebiet Hellwinkel einen Prototyp für ein ökologisch nachhaltiges Quartier zu entwickeln, das als Vorbild für eine Wohnbauentwicklungen in Wolfsburg dienen kann. Neben bautechnischen Themen der Energieeffizienz usw. geht es der Stadt dabei insbesondere auch um die Gestaltung von Nachbarschaften und hochwertigen öffentlichen Räumen, die Identität und Zusammenhalt im Quartier fördern. Vorgesehen ist zudem eine sinnvolle Mischung der Wohn- und Eigentumstypen. Diese Themen der sozialen Nachhaltigkeit kommen aus Sicht der Stadt häufig zu kurz, sind aber entscheidend dafür, dass sich Investitionen langfristig lohnen. Bei hohen Quartiersquali-

³ Da eine Information der politischen Gremien noch aussteht, werden an dieser Stelle nur die Kerninhalte der Entwürfe sowie die Diskussion im Bündnis dokumentiert. [Bis dahin bittet die Stadt um eine vertrauliche Behandlung der Informationen.](#)

täten wird gleichzeitig eine höchstmögliche Ausnutzung und bauliche Dichte angestrebt, um die Innenstadt so gut wie möglich mit Hilfe des Gebietes zu stärken.

Der städtebauliche Entwurf wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens entwickelt. Mit den Büros Astoc (Köln), Petersen Pörksen Partner (Lübeck) und SMAQ (Berlin) wurden drei Büros eingeladen, die für qualitativ hochwertige Entwürfe mit sehr unterschiedlichen Ansätzen stehen. Mitglieder des Obergutachtergremiums waren Fachleuten aus den verschiedenen Disziplinen von Architektur über Schallschutz/ Energie bis zur Architektursoziologie sowie Vertreter der Politik und Verwaltung. Den Vorsitz übernahm der Architekt und Stadtplaner Herr Post (Post+ Welters, Dortmund). Die Entwurfsansätze wurden intensiv mit den Gutachtern diskutiert und so kooperativ weiterentwickelt. Zum Abschluss stehen Empfehlungen, welches Konzept aus Sicht des Obergutachtergremiums weiterverfolgt werden sollte.

Ziele und Entwurfsergebnisse des Baugebiets Hellwinkel schließen nahtlos an die heutige Diskussion an. Die Einrichtung des Bündnisses unter Leitung des Oberbürgermeisters zeigt, dass Wolfsburg die Bedeutung des Wohnungsbaus für die Stadtentwicklung erkannt hat - dazu möchte Herr Post, der sich selber intensiv mit innovativem Wohnungsbau und nachhaltigen Siedlungsformen beschäftigt, die Stadt ausdrücklich beglückwünschen! Das Projekt Hellwinkel unterstreicht die Bedeutung hoher Qualitäten in Städtebau und Architektur, die Frage nach Neubaumengen und Geschwindigkeiten stehen hier nicht im Vordergrund. Anspruch der Stadt ist, ein innovatives Quartier zu entwickeln, dass in 20 oder 30 Jahren den deutschen Städtebaupreis gewinnt!





Planungsgebiet Hellwinkel –
Luftbild



Planungsgebiet

Das Gebiet befindet sich im Stadtteil Hellwinkel, nur 1 km von der Wolfsburger Innenstadt entfernt. Am Nordrand verläuft die Reislinger Straße als Haupteinfahrt, die als Kreisstraße eine gewisse Verkehrslärmbelastung mit sich bringt. Im Süden grenzt ein Waldgebiet an, zu dem die Bebauung einen gesetzlich festgelegten Abstand von 35 m einhalten muss. Über Lerchen- und Nelkenweg ist das Gebiet fußläufig an die Innenstadt angebunden.

Entwicklungsziel ist ein urbanes Quartier mit Mischung unterschiedlicher Wohnungstypologien. Insgesamt sollen ca. 1.000 Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten entwickelt werden.

Entwurf 1 **ASTOC Architects and Planners, Köln** **bgmr Landschaftsarchitekten, Berlin/ Leipzig**

Der Entwurf sieht zwei getrennte Baugebiete vor, die durch einen Grünzug geteilt sind und über zwei separate Sackgassen von der Reislinger Straße erschlossen werden. Die

zwei Quartiere werden durch je zwei Blockstrukturen mit Geschosswohnungsbau gebildet. Solitäre mit Sonderwohnformen markieren die Eckpunkte, im Blockinnenbereich liegen streng nach Süden ausgerichtete Reihen- und Stadthäuser. Zwischen den Baufeldern liegt ein urbaner Quartierspark als „kommunikative Mitte“, der von markanten Einzelgebäuden gesäumt wird (u.a. Studentenwohnheim) und den Lerchenweg mit dem Landschaftsrand verbindet. Am südlichen Quartiersrand hält eine öffentliche Grünfläche den notwendigen Abstand zum Wald offen.

Die Baufläche ist gleichmäßig innerhalb der rationalen Struktur mit vier Baublöcken verteilt. Die Blockrandbebauung ist 3- bis 4-geschossig, die Einfamilienhäuser liegen mit 2 bis 3 Geschossen etwas niedriger. Die höchsten Gebäude mit der höchsten baulichen Dichte werden als geschlossene Schallschutzbebauung entlang der Reislinger Straße angeordnet.



ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS
bgm. Becker Giseke
Mohren Richard
Landschafts-
architekten





Entwurf 2 **petersen pörksen partner
architekten und stadtplaner, Lübeck**

Der Entwurf sieht eine windmühlenartige Grundstruktur mit gegeneinander verschobenen Stadtplätzen vor, um die die Baufelder angeordnet sind. Zwei zentrale Stadtplätze bilden jeweils die Mitte eines Quartiers. Die Haupteerschließung erfolgt an zwei Stichen von der Reißlinger Straße, die zurückweichende Baustruktur markiert die Zufahrten. Die Baublöcke bieten eine breite Spannweite von Gebäudetypologien mit Gemeinschaftsgrün in den ruhigen Blockinnenbereichen. Gezeigt werden verschiedenste Spielarten verdichteter Einfamilienhausbebauung (z.B. Stadthäuser, gestapelte Reihenhäuser, Kettenhäuser), die auch als Schallschutzbebauung an der Reißlinger Straße eingesetzt werden. Die Quartiere werden durch eine gemeinsame Mitte verbunden, die ein kleines Geschäftszentrum mit Nahversorgung, Infrastruktur und Gastronomie aufnehmen soll. Von hier laufen autofreie Fuß- und Radwege bis zum Waldrand. Auch hier schafft ein Saum öffentlichen Grüns den notwendigen Abstand zum Wald.

Insgesamt entwirft das Konzept ein urbanes Bild, das durch Landmarken geprägt ist. Das Höhen- und Dichtemodell ist dabei vergleichsweise uneindeutig. Homogene Stadthausensembles liegen neben heterogener Blockrandbebauung mit markanter Eckbebauung. Die höchsten Dichten liegen in den Baublocks, während zum Waldrand hin aufgelöste Einfamilienhaustypen mit geringeren Dichten angeordnet sind.



Entwurf 3 **SMAQ architecture urbanism research, Berlin**



Städtebauliches Leitthema des Entwurfs ist die Topografie. In Anlehnung an den Verlauf der Höhenlinien wird das Gebiet in horizontale Baufelder gegliedert, die um jeweils ca. 1 m versetzt sind. An der Nahtstelle zur Nachbarschaft (Kreuzung Reißlinger/ Lerchenstraße) wird eine kleine Quartiersmitte mit Stadtplatz, Nahversorgung und Treffpunkten gestaltet. Hier liegt auch die Haupteerschließung, die in einer Schleife durch das Quartier geführt wird. Alle übrigen Straßen werden als begrünte, ruhige Spielstraßen und damit Teil des Freiraumsystems ausgebildet. Ein Pachtwerk dezentraler Grünflächen ist über das gesamte Quartier verteilt und bildet im zentralen Bereich eine Abfolge kleiner, versetzter Parks, die den Fußgänger von der Quartiersmitte bis zum Waldrand führt. Der Wald wird eng mit dem Quartier verzahnt und als Teil einer offenen Punkthausstruktur bis in das Quartier erweitert.

In der offenen Grundstruktur ist eine Vielzahl von Ein- und Mehrfamilienhaustypen möglich, die beispielhaft im Entwurf aufgezeigt werden. Durch die kleinteilige Körnung kann flexibel auf die Nachfrage reagiert werden. Die höchsten Dichten d.h. die meisten Wohnungen werden dabei in den attraktivsten Lagen in Punkthochhäusern am Waldrand vorgesehen.





Städtebauliche Kennzahlen - Vergleich

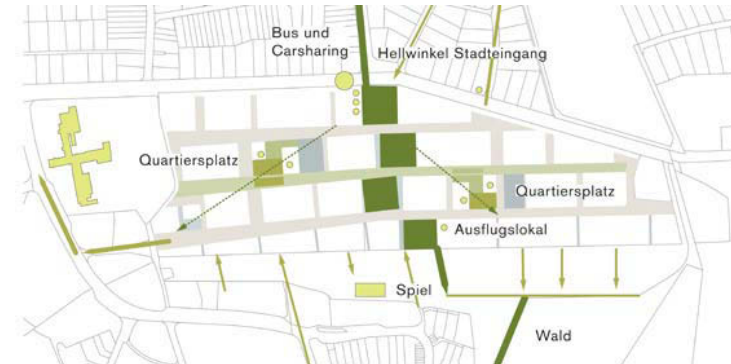
Zur Beurteilung der Entwürfe wurden städtebauliche Kennzahlen geprüft und vergleichend betrachtet. Bebauungsdichte, Bruttogeschossfläche/ Anzahl und Größe der Wohneinheiten sowie Grünflächenanteil sind entscheidend für die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes und Vermarktbarkeit der Angebote. Je nach Entwurf können zwischen 680 und 840 Wohneinheiten in dem Gebiet realisiert werden, wobei die größte Geschossflächenzahl im Entwurf von Petersen Pörksen Partner erreicht wird (ca. 150.000 qm), der auch die höchste Verdichtung auf den Baugrundstücken vorsieht. Der Anteil der öffentlichen Grünflächen ist dagegen bei SMAQ aufgrund der flächensparenden dezentralen Struktur am geringsten. SMAQ sieht auch die größte Vielfalt bei den Wohnungsgrößen vor, was als positiv für die Vermarktung gewertet wird.

Beurteilung und Empfehlung der Gutachter

Nach ausführlicher Diskussion der Entwürfe hat sich das Obergutachtergremium bestehend aus Vertretern der Verwaltung, Politik sowie Experten unterschiedlicher Disziplinen einstimmig dafür ausgesprochen, das Konzept mit dem Büro SMAQ weiterzuentwickeln.

Die Grundstruktur ermöglicht eine vielfältige Mischung der Bebauungstypen. Dies eröffnet einen großen Spielraum für unterschiedliche Investoren und ermöglicht eine freie Ausformung im Laufe der Entwicklung.⁴ Unterschiedliche Wohnungsgrößen fördern eine Mischung der Haushaltstypen im Quartier. Die Punkthochhäuser am Waldrand – in hervorragender Lage, ausgestattet mit Aufzügen – werden dabei

⁴ Unterstützt durch eine dezentrale Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Wohnclustern, die passgenaue und flexible Lösungen für unterschiedliche Bautypen ermöglichen.



als interessanter, sehr gut vermarktbarer Wohntyp bewertet. Die Vielfalt der Bautypen spiegelt in diesem Konzept die Vielfalt der Lebensstile wieder.

Die Topografie als städtebauliches Leitthema schafft eine identitätsprägende Quartiersstruktur und hohe freiräumliche Qualitäten. Höhenentwicklung der Gebäude und Dimensionierung der Freiräume bilden zusammen einen urbanen und zugleich sehr menschengerechten Maßstab. Die Quartiersmitte befindet sich am richtigen Ort für Begegnungen, am Schnittpunkt alltäglicher Wege. Auch im Quartier überlagern sich Erschließung und Naherholung, um Kontakte in der Nachbarschaft zu fördern: Wohnwege sind nur teilweise befahrbar und werden begleitet von öffentlichen Grünflächen, die zudem für die Regenwasserversickerung genutzt werden. Das Wegenetz verknüpft das Quartier eng mit dem Stadtquartier, der Innenstadt und Naherholung. Besonders hervorgehoben wird der innovative Umgang mit dem Waldgebiet, das in das Gebiet gezogen und zum Teil seiner Atmosphäre gemacht wird.



Bewertung der Entwürfe aus Sicht des Bündnisses - Diskussion

Die Teilnehmenden des Bündnisses zeigen sich sehr ange-
tan von den Ergebnissen des Gutachterverfahrens sowie
insbesondere auch von dem zur weiteren Bearbeitung
empfohlenen Konzept von SMAQ.

Für das Konzept findet man viele gelungene Beispiele und
Zitate im Stadtgebiet, in Wolfsburg gibt es eine Menge
ähnlicher Bau- und Siedlungsformen, die gut funktionieren.
Auch die zentrale Lage des Gebietes bietet sich hervor-
ragend für eine Entwicklung an: alles ist fußläufig erreichbar,
die Innenstadt, der Allersee, auch der Reislinger Markt ist
ganz in der Nähe. Ein sehr spannender Entwurf!

Auch von der Wohnungswirtschaft wird der Verwaltung ein
großes Lob ausgesprochen, solch ein Konzept ist genau
das, was Wolfsburg aus Sicht der Wohnungswirtschaft
benötigt. Bereits zu diesem Zeitpunkt einen Entwurf für ein
so großes Innenstadtareal vorliegen zu haben, ist mehr als
man sich erhofft hatte! Die Branche beschäftigt sich intensiv
mit den Fragen nach dem „Wohnen der Zukunft“ – dazu gibt
der Entwurf von SMAQ einige Antworten. Wir würden uns
gerne an der Umsetzung eines solchen Projektes beteiligen.

Herr Post führt aus, dass er sich selber viel mit innovativen
Wohntypologien beschäftigt, z.B. im Rahmen von Projekten
für Baugemeinschaften, die häufig nach neuen Formen des
Wohnens und Zusammenlebens suchen. Um diese Suche
zuzulassen, benötigt man offene Strukturen, in denen unter-
schiedliche Dinge durch bürgerschaftliches Engagement
erprobt werden können.

Für die Zukunftsfähigkeit eines Quartiers ist eine hohe
Flexibilität des gesamten Ansatzes von zentraler Bedeutung
- von vielfältig umsetzbaren Gebäudetypen, über ein
flexibles Stellplatzkonzept bis hin zu Erweiterungsoptionen
für Wohnen, Handwerk, Büro etc..

Hinterfragt wird, ob entlang der Reislinger Straße aus
Schallschutzgründen nicht eher eine höhere Bebauung, ggf.
auch mit gewerblichen Nutzungen angestrebt werden sollte.
Im Wolfsburger Zentrum wird fast nur gewohnt, sind an
dieser Stelle nicht auch Büros denkbar?

Das Konzept sieht auch ein kleines Nahversorgungszentrum
in der Quartiersmitte vor. Hier geht es um sehr konkrete
Aspekte, die ggf. eine Auswirkung auch auf die Entwicklung
der Innenstadt haben können.

Ganz entscheidend ist aus Sicht von
Herrn Post ein qualifiziertes Controlling,
um Leitbild und Qualitäten eines solchen
Projektes im Laufe seiner langjährigen
Entwicklung zu sichern, aber auch inhalt-
lich weiterzuentwickeln. Das Konzept von
SMAQ erfordert hier mehr Steuerung als
die anderen Entwürfe. Mitglieder eines
solchen Gremiums können die Entwurfs-
verfasser sein, aber auch neutrale Fach-
leute, die z.B. Qualitätskriterien für die
Vergabe von Grundstücken ausarbeiten
und ein Auswahlverfahren begleiten.

Für die Stadtverwaltung sind solche wei-
chen Instrumente von hohem Interesse,
wurden in der Vergangenheit aber kaum
angewendet. Mit der intensiven Betreuung
eines Baugebietes z.B. mit Hilfe von Qua-
litätshandbüchern oder Gestaltungsbeirä-
ten lassen sich aus Sicht der Verwaltung
hohe bauliche Qualitäten weit besser
erreichen als mit engen Festsetzungen in
Bebauungsplänen oder über städtebauliche
Verträge.





**BÜNDNIS FÜR
WOHNEN UND LEBEN
IN WOLFSBURG**

Frau Prof. Pahl-Weber berichtet, dass der „Arbeitskreis Wohnen in Münster“ den sie seit 10 Jahren begleitet, eine Katalog von Qualitätskriterien für die Wohnstandortentwicklung in Münster bereits in seiner 5. Sitzung erarbeitet und als Teil des „Bündnis für Wohnen“ gemeinsam unterzeichnet hat. Alle Mitglieder des Bündnisses fühlen sich diesen Kriterien verpflichtet, auch beteiligte Wohnungsbaunternehmen bei der Umsetzung von Bauprojekten. Eine ähnliche Verpflichtung könnte man auch in Wolfsburg anstreben.

Trotz der allgemein hohen Zustimmung zu dem Konzept von SMAQ schlägt Frau Prof. Pahl-Weber vor, die anderen Entwürfe nicht zu frühzeitig aus der Diskussion zu nehmen und noch einmal genauer in Hinblick auf ihre Potenziale für das Gebiet anzuschauen. Alle Entwürfe haben ihre Qualitäten.

Stadtbaurätin Thomas bedankt sich für die positive Resonanz von Seiten des Bündnisses zu den Ergebnissen des Gutachterverfahrens – für die Stadt ist die Einschätzung, ob sich Investoren an der Umsetzung eines solchen Projektes beteiligen würden, sehr wichtig.



FAZIT UND AUSBLICK

Stadtbaurätin Thomas dankt den Anwesenden für die Teilnahme und Frau Prof. Pahl-Weber für die professionelle Moderation, mit der sich nun auch die Verwaltung aktiv in die Diskussion einbringen kann. Die angeregte Diskussion hat gezeigt, dass das Bündnis sich auf dem richtigen Weg zu einer strategischen Wohnstandortentwicklung für Wolfsburg befindet!

Nächste Sitzung des “Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg”

Die **3. Sitzung** wird am **Donnerstag, den 14. März 2013, 15.30 Uhr bis 18.30 Uhr im Nachbarschaftshaus Stadtmitte der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH** stattfinden. Ablauf und Inhalte werden im Vorfeld mit den Bündnis-Mitgliedern abgestimmt und die Möglichkeit zur Ergänzung der Tagesordnung geboten. Mögliche Tagesordnungspunkte sind

- Vertiefende Positionierung des Bündnisses zur „strategischen Wohnstandortentwicklung“, Diskussion von Einzelaspekten
- Räumliche Verortung von Qualitäten, Preisniveaus, Marktsegmente usw. in der Stadt („Quartiersprofile“)

Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der 2. Sitzung wurde von Stadt+Bild, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft, übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Referat für Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik der Stadt Wolfsburg in seiner Rolle als Geschäftsführung des Bündnisses.





ANHANG TEILNEHMENDE DER 2. SITZUNG AM 5.12.2012

Stadt Wolfsburg/ Verwaltung

Herr Mohrs	Oberbürgermeister
Frau Thomas	Stadtbaurätin
Herr Sygusch	Ref.21 - Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik
Frau Lichtenstein	Ref.21 - Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik
Herr Albrecht	GB 06 - Stadtplanung und Bauberatung
Herr Rey	GB 06 - Stadtplanung und Bauberatung
Frau Weber-Suilmann	LGLN, Gutachterausschuss Wolfsburg

Politische Vertreter

Herr Enversen	SPD
Herr Kassel	CDU
Herr Plontz	PUG (i.V. Frau Weist)
Herr Wilhelm	Bündnis 90/ Die Grünen
Frau Streuer	FDP/ WTZ (i.V. Herr Throl)

Wohnungsgesellschaften

Herr Lork	Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
Frau Kierst	Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Backhausen	Volkswagen Immobilien GmbH

Bauträger/ Projektentwickler

Herr Flentje	Volksbank BraWo Projekt GmbH
Herr Ahlbrecht	Sparkasse Wolfsburg-Gifhorn
Herr Reich	Sparkasse Wolfsburg-Gifhorn

Interessenverbände

Herr Karlisch	Haus & Grund Wolfsburg und Umgebung e.V.
---------------	--

Gäste

Herr Post	Architektur- und Stadtplanungsbüro Post und Welters, Dortmund
-----------	---

Moderation/ Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	TU Berlin, Moderation
Frau Rehsöft	Stadt+Bild, Dokumentation



REGELN DER ZUSAMMENARBEIT

- 1.** Das Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg wird durch ein Gremium repräsentiert, das vor allem Fachkompetenz aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft, des Wohnungswesens und der damit zusammenhängenden Themen bündelt.
- 2.** Das Bündnis arbeitet so erfolgreich, wie die Teilnehmenden engagiert sind.
- 3.** Jede/r Teilnehmende des Bündnisses kann Empfehlungen für die Entwicklung des Wohnstandortes Wolfsburg geben.
- 4.** Das Bündnis gibt auch als Gremium abgestimmte Empfehlungen an die Stadt zur Entwicklung des Wohnstandortes Wolfsburg.
- 5.** Die Wege politischer Entscheidungen werden durch das Bündnis nicht ersetzt.
- 6.** Zu jeder Bündnissitzung wird eine Dokumentation erstellt, die alle Teilnehmenden erhalten.
- 7.** Die Dokumentation wird nach Abstimmung mit den Teilnehmenden in einer Onlinepräsentation veröffentlicht und damit die Beratungsinhalte der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- 8.** Äußerungen, die in den Bündnissitzungen getroffen werden, unterliegen zunächst einem Vertrauensschutz; Mitteilungen an die Medien über die Arbeit des Bündnisses werden von den Teilnehmenden lediglich bezogen auf gemeinsam erzielte Ergebnisse vorgenommen.
- 9.** Das Bündnis ist in der Formulierung seiner selbst getragenen Handlungskompetenzen frei: z.B. Durchführung von Pilotprojekten.
- 10.** Das Bündnis tagt abwechselnd in den Räumen seiner Mitglieder.
- 11.** Das Referat für Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik, EU-Förderung übernimmt die Geschäftsführung des Bündnisses.



