



**AM ALSTERPLATZ**  
FACETTENREICH. BELEBT. INNOVATIV.

Ihr Zuhause im Rheinviertel



# Leben „Am Alsterplatz“

2



Von links: Oberbürgermeister Ulrich Markurth, Nibelungen-Geschäftsführer Torsten Voß, Prokurist der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Rouven Langanke und Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer



Sehr geehrte Damen und Herren,

Bauen ist immer auch Zeitgeschichte. Wenn eine Immobilie gebaut wird, zeigt sie die Vorstellungen von Architektur und Wohnen der jeweiligen Zeit. Wenn ein ganzes Stadtquartier entsteht, so prägt dies das Bild unseres Zusammenlebens für ganze Epochen.

In der Weststadt, dem Siegfriedviertel, der Südstadt, sowie im Heidberg haben wir als Nibelungen-Wohnbau-GmbH in unserer über 90-jährigen Tradition bewiesen, dass wir nachhaltige Wohnkonzepte für mehrere Generationen gestalten.

In der Weststadt werden wir erneut ein modernes und lebendiges Wohnquartier schaffen. „Am Alsterplatz“ werden durch uns mehr als 200 Wohnungen neu errichtet. Bedarfsgerechtes Bauen im Einklang mit ökologischer Verantwortung und Nachhaltigkeit sind hier unsere Ziele.

Wir freuen uns, Sie als neuen Mieter mit einer unserer Wohnungen begeistern zu können.

Lassen Sie die Eindrücke unserer Broschüre auf sich wirken.

Für alle Fragen rund um das neue Quartier können Sie sich vertrauensvoll an unser Vertriebsteam wenden. Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

Ihre Nibelungen-Wohnbau-GmbH



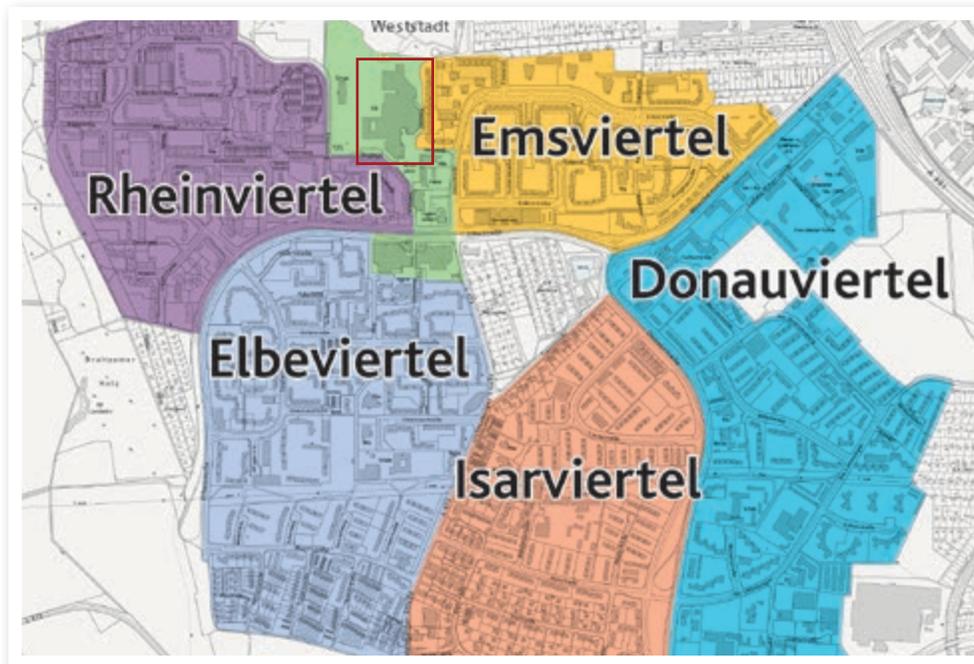
In der Löwenstadt Braunschweig lebt man gern. Die Stadt an der Oker ist Heimat von fast 250.000 Menschen – und ein anerkannter Wirtschafts- und Technologiestandort mit Tradition. Die Technische Universität Carolo-Wilhelmina und die Hochschule für Bildende Künste Braunschweig (HBK) sind deutschlandweit anerkannte Ausbildungslehrstätten. Zusammen mit den über 250 ortsansässigen Firmen im Hightech- und Forschungssektor prägen sie den ausgezeichneten Ruf Braunschweigs, eine der innovativsten Forschungsregionen Europas zu sein. Die Innenstadt zeichnet sich durch ein Zusammenspiel von Kultur und Moderne aus. Das Schloss sowie das historische Magniviertel liegen unmittelbar nebeneinander. Desweiteren ist der Burgplatz bewundernswert, welcher von historischer Tragweite kaum zu übertreffen ist. Hier spielte sich die zentrale Geschichte um Heinrich den Löwen ab, welche das Stadtbild stark geprägt hat. Vor allem bietet das Theater, aber auch die diverseren Museen ein kulturell vielfältiges Angebot.

Die zweitgrößte Stadt Niedersachsens ist eine lebens- und erlebniswerte Stadt. Hier zu leben bedeutet: sich wohlfühlen. Braunschweig bietet sich in jeglicher Hinsicht als passender Ort für weitere Zukunftsplanungen an.



# Die Weststadt

Die Weststadt liegt im Südwesten Braunschweigs und ist mit ca. 23.400 Einwohnern der einwohnerstärkste Stadtteil Braunschweigs. Das Stadtquartier zeichnet sich durch freundliches Wohnen im Grünen aus. So ist die Weststadt umgeben von Parks, Kleingartanlagen und Wäldern. Der Timmerlaher Busch (Waldgebiet) und der Westpark befinden sich zum Beispiel in direkter Nachbarschaft. 245 Hektar laden Familien, Singles und Paare zum Entspannen und Entdecken ein.

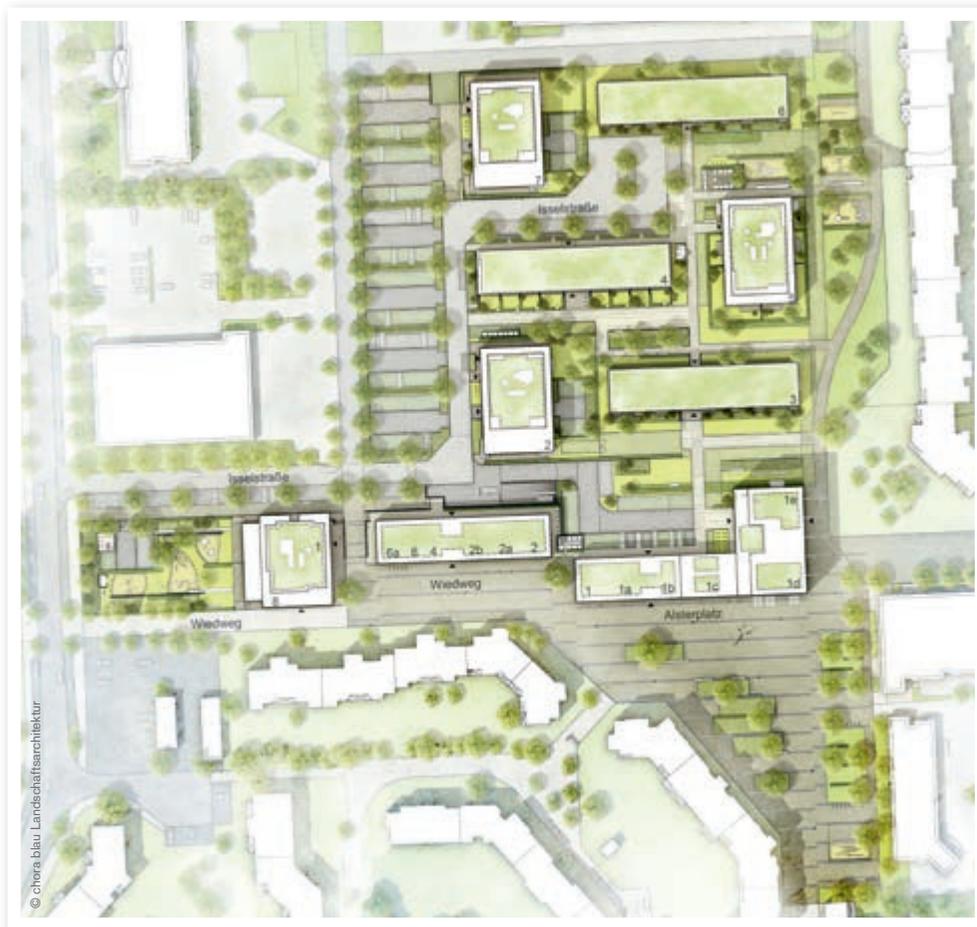


## Ein belebter Stadtteil:

Die Weststadt ist in fünf Nachbarschaften aufgeteilt, deren Namensgebungen im Jahr 2010 durch die Bewohner festgelegt wurden. Donauviertel, Emsviertel, Isarviertel, Elbeviertel und Rheinviertel – hier befindet sich auch der Alsterplatz. In der Weststadt werden regelmäßig diverse Veranstaltungen, wie zum Beispiel der Weihnachtsmarkt oder das Weststadtfest geplant. Sportvereine, Bolzplatzanlagen, eine Vielzahl von Spielplätzen und eine Skateranlage machen den Stadtteil vor allem bei Familien so beliebt. Mehrere Treffpunkte laden zum Kennenlernen ein und Kontakte können geknüpft werden.

## Infrastruktur:

Zentral zur Auffahrt A391 mit Anschluss zur A39 und A2 gelegen, gelangen Sie beispielsweise schnell nach Wolfenbüttel, Wolfsburg oder Hannover. Bus- und Straßenbahnhaltstellen sind fußläufig zu erreichen und sorgen für eine schnelle Anbindung an die Innenstadt. In unmittelbarer Nähe zum Alsterplatz befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Apotheke. Vor allem Familien schätzen die nahe gelegenen Kindergärten und Kindertagesstätten, eine Waldorfschule, Grundschulen und die neu errichtete Integrierte Gesamtschule Wilhelm-Bracke. Kinder und Jugendliche haben die Möglichkeit, Freizeiteinrichtungen wie zum Beispiel Jugendzentren oder Kinderclubs zu besuchen.



Der Alsterplatz bietet Ihnen ein Zuhause inmitten eines grünen und lebendigen Stadtteils in Braunschweig.

Das neue Stadtquartier wird sich auf dem ehemaligen Grundstück der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule in der Weststadt, mit einer Fläche von rund 30.000 Quadratmetern erstrecken. Wo bislang Schüler lernten, wird ein lebendiges Stadtquartier entstehen, in dem jüngere und ältere Menschen zusammenleben. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH baut Ihr Zuhause nach einem zukunftsweisenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzept.

Im Zuge der Neubebauung wird der Alsterplatz neu gestaltet und soll zukünftig als öffentliche Kommunikationsfläche genutzt werden. Großzügige Grünflächen werden geschaffen, um das neue Wohnquartier zu beleben. So entstehen auf dem Alsterplatz und auf der öffentlichen grünen Achse „Störweg“ Spielgelegenheiten für Kinder und gemütliche Sitzecken, die zum Verweilen einladen. Der neu gestaltete Platz dient als Anlauf- und Begegnungspunkt für die gesamte Nachbarschaft. Er verbindet das neue Quartier mit dem bestehenden südlichen Bestand.

Direkt am Alsterplatz gelegen entstehen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, die das Quartier beleben und aufwerten sollen. Vorgesehen ist zum Beispiel eine Bank, eine Fahrschule sowie eine Ergotherapie- und eine Zahnarztpraxis. Vorbehaltsflächen für eine zweizügige Kindertagesstätte sowie eine Wohnpflegegemeinschaft runden das Bild ab.



# Das neue Stadtquartier



Zentral und dennoch ruhig gelegen: Im neuen Stadtquartier „Am Alsterplatz“ entstehen ca. 130 Stellplätze in den Außenanlagen und ca. 70 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage, die bei den neuen Mietern ein sorgenfreies Parken garantieren sollen. Zudem stehen öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Zu Fuß erreichen Sie in nur wenigen Minuten Einkaufsmöglichkeiten, die S-Bahn-Haltestelle „Alsterplatz“ oder auch den nahegelegenen Westpark. Dazu wird das Quartier zukünftig hervorragende Quartiersmobilität durch Carsharing und Lastenfahrräder anbieten.

In allen Häusern sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren vorgesehen. Selbstverständlich sind alle Wohnungen, Abstellräume und Keller barrierefrei zu erreichen, sodass auch ältere Menschen oder Menschen mit Handicap problemlos ihren Alltag meistern können.

Die Fertigstellung des neuen Stadtquartiers ist für 2020 geplant und die Fertigstellung der Außenanlagen für 2020/2021.

Die folgenden Angaben basieren auf dem aktuellen Planungsstand und können sich ggf. noch ändern.

# Auf die Mischung kommt es an

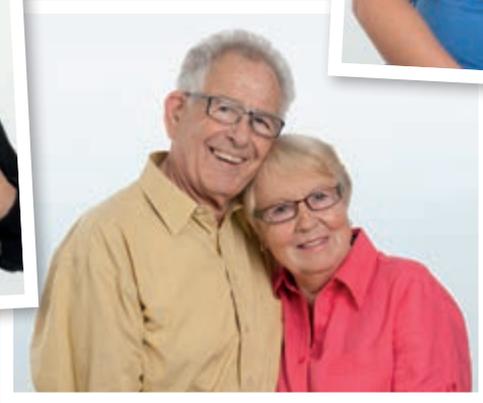


AM ALSTERPLATZ  
FACETTENREICH. BELEBT. INNOVATIV.

Ihr Zuhause im Rheinviertel

180 Miet- und 36 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen und Grundrissvarianten richten sich an alle Generationen in verschiedenen Lebenssituationen. Der entstehende Wohnungsmix reicht von der kompakten 2-Zimmer-Wohnung, die keine Wünsche offen lässt, über familiengerechte 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen, zum Teil auch Maisonette-Wohnungen, bis hin zur tollen Penthousewohnung mit Blick über den Alsterplatz. Einige Wohnungen werden barrierearm oder rollstuhlgerecht ausgebaut. Ihre Wohnung erreichen Sie

bequem mit dem Aufzug aus dem Keller bis ins Penthouse.



Das Wohnkonzept „Am Alsterplatz“ bietet moderne Wohnungen für u. a.:

- Familien mit Kindern
- Senioren
- Singles
- Junge Paare
- Menschen mit Handicap

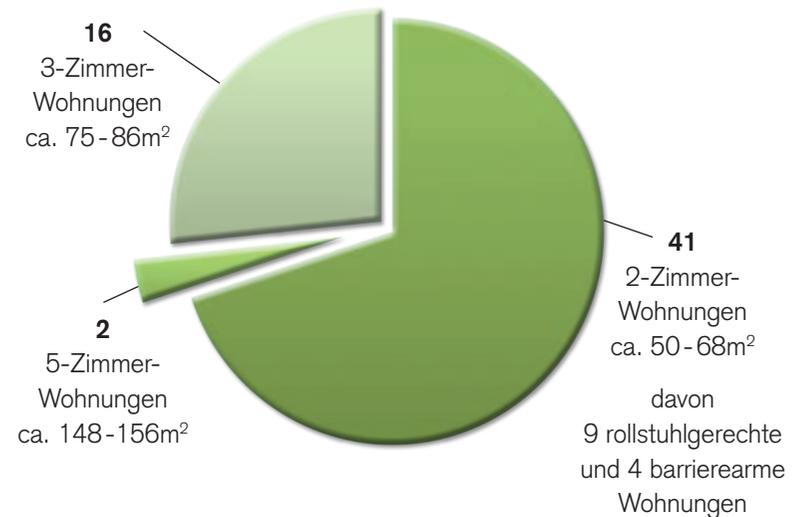


# Gebäudetypologie A



Der Gebäudetyp A am Wiedweg und Alsterplatz gilt als Entree in das neue Wohngebiet. Dieser zeilenförmige Bau wird viergeschossig und im östlichen Bereich achtgeschossig als sogenannter „Turmbau“ gebildet. Die prägnante Fassade besteht aus Stützen und Riegeln. Sie wird aus einem Mix von bodentiefen Verglasungen und geschlossenen Elementen gestaltet. Alle Wohnungen sind barrierefrei über attraktive Treppenhäuser bzw. Laubengänge zu erreichen. Selbstverständlich werden alle Wohnungen mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet.

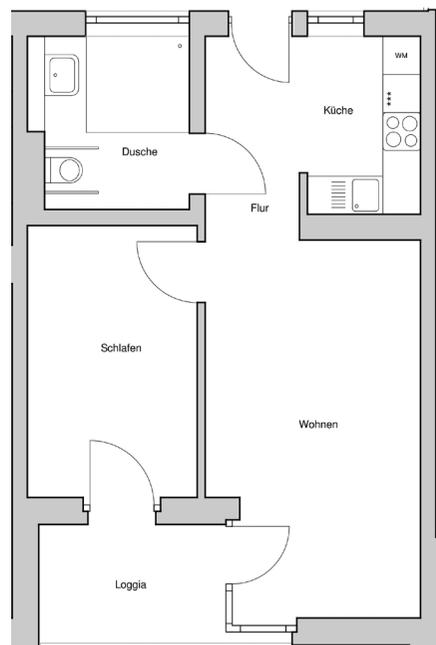
- Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, u. a.:
  - Braunschweiger Landessparkasse
  - Fahrschule Jendritzki
  - Kinder- und Jugendhilfe St. Nikolaus
  - Servicebüro mit Beratungszeiten der Nibelungen-Wohnbau, des Deutschen Roten Kreuzes sowie ambet e.V.
- Ergotherapiepraxis Ergo-Team-West und die Gemeinschaftliche Zahnarztpraxis Elbestraße im 1. und 2. Obergeschoss
- Wohnpflegegemeinschaft und eine Gemeinschaftswohnung des Wohnprojektes „Gemeinsam Wohnen am Alsterplatz“ im 3. Obergeschoss.
- 59 Wohneinheiten mit 2-, 3- und 5-Zimmer-Wohnungen.



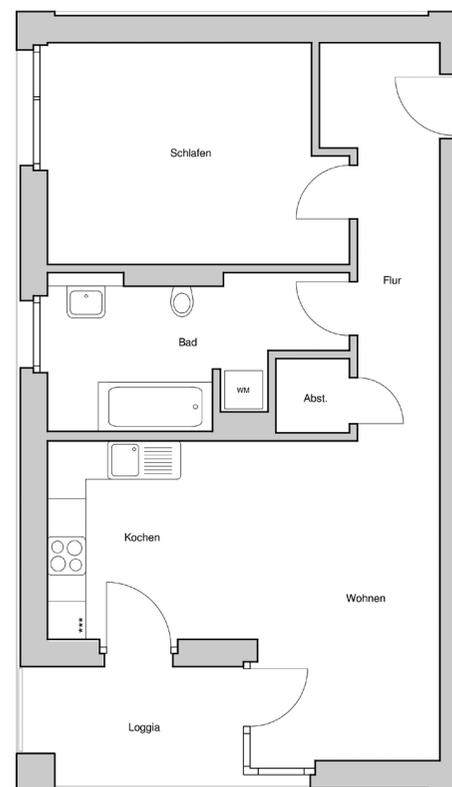
## Grundrissbeispiele für 2-Zimmer-Wohnungen

41 Wohneinheiten als 2-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 50 und 64 m<sup>2</sup>.  
Davon 9 rollstuhlgerechte und 4 barrierearme Wohnungen.

Die Grundmiete beträgt je nach Wohnungstyp mindestens ca. 9,25 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen hinzu.



Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>



Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>

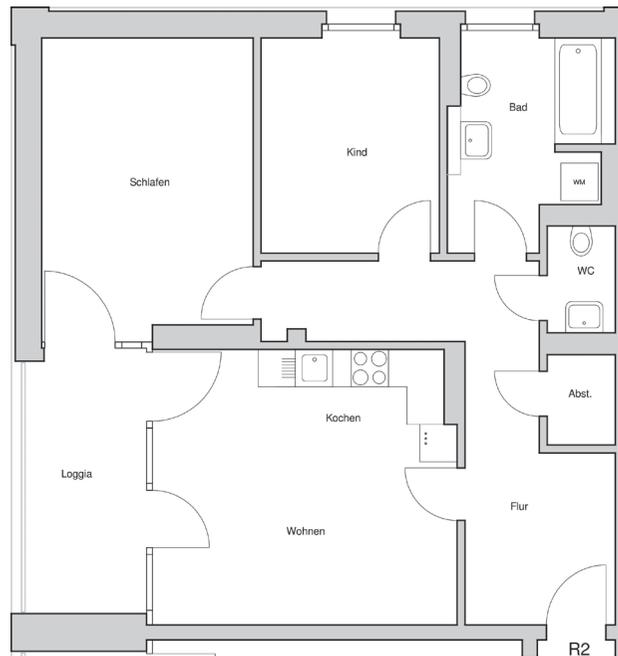


## Grundrissbeispiele für 3-Zimmer-Wohnungen

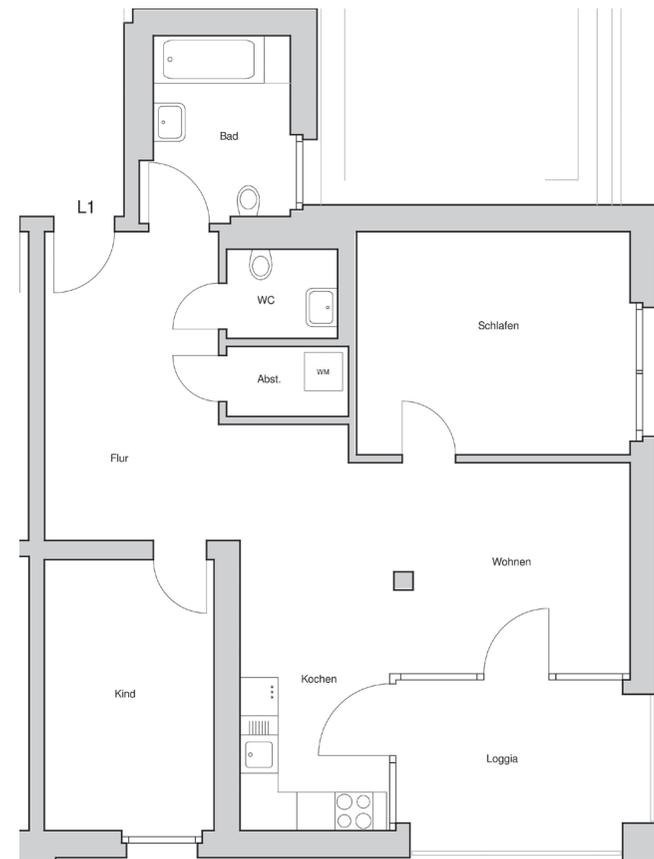
16 Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 75 und 86 m<sup>2</sup>.

Die Grundmiete beträgt je nach Wohnungstyp mindestens ca. 9,75 €/m<sup>2</sup>.

Zur Grundmiete kommen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen hinzu.



Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>

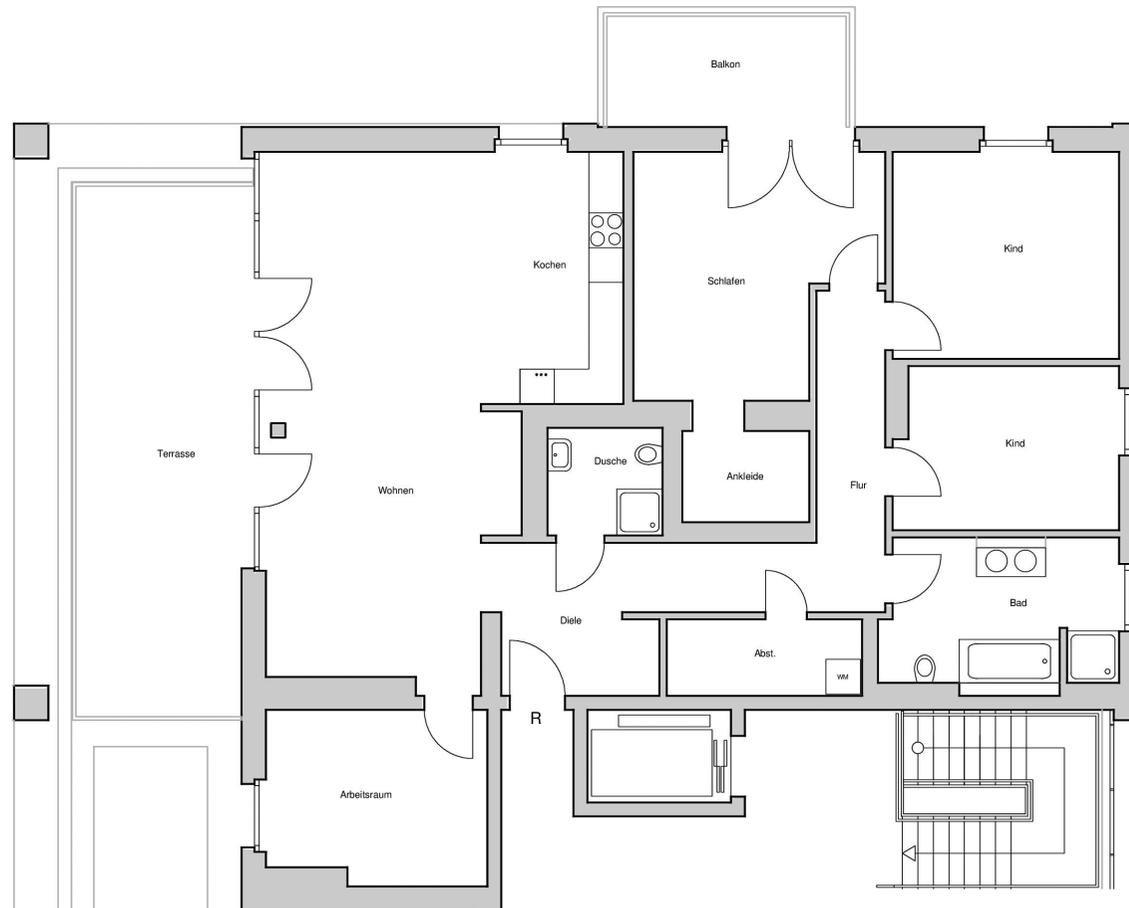


Wohnfläche ca. 84 m<sup>2</sup>

## Grundrissbeispiel für 5-Zimmer-Penthouse-Wohnungen

2 Wohneinheiten  
als 5-Zimmer-Penthouse-Wohnungen  
zwischen ca. 148 und 156 m<sup>2</sup>.

Die Grundmiete beträgt je nach  
Wohnungstyp mindestens ca. 11,25 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und  
Heizkostenvorauszahlungen hinzu.

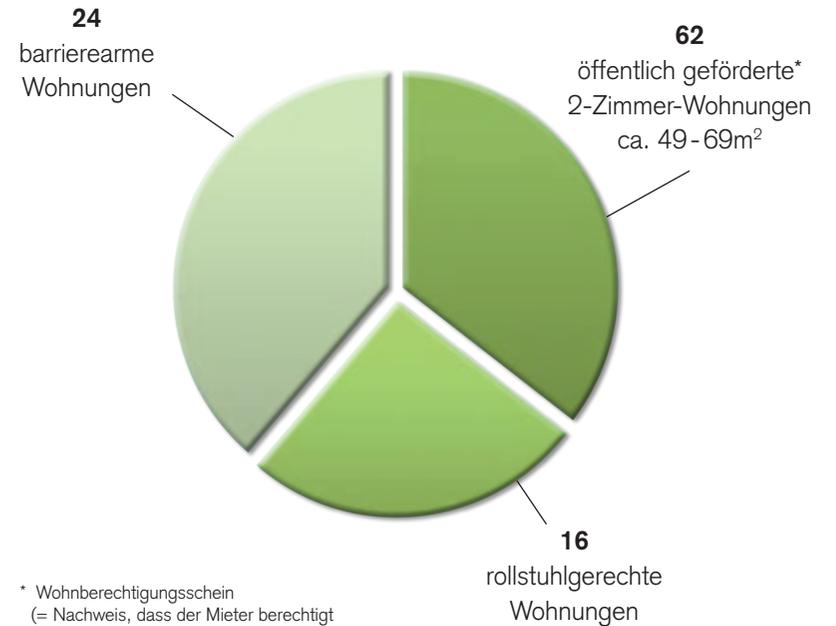


Penthouse: Wohnfläche ca. 155 m<sup>2</sup>

# Gebäudetypologie B



Die Gebäude in der Isselstraße 3 und 6 gestalten sich als viergeschossiger Zeilenbau, die über einen Laubengang erschlossen werden. Die Tragstruktur besteht aus Stahlbetonstützen und -wänden und einer vorgesetzten, natürlichen Holzfassade. Die Gebäude öffnen sich nach Süden mit großzügigen Fensterflächen und loggienartigen Balkonen. Allgemeinräume für Rollatoren, Kinderwagen und Rollstühle bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

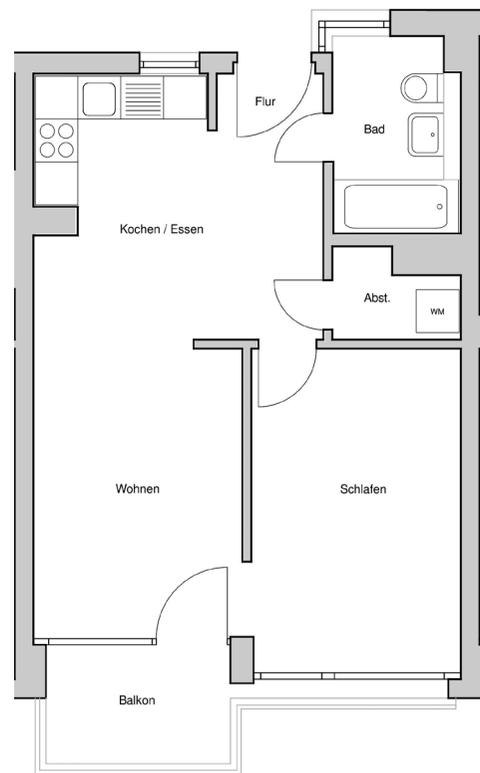


\* Wohnberechtigungsschein (= Nachweis, dass der Mieter berechtigt ist eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen) erforderlich.

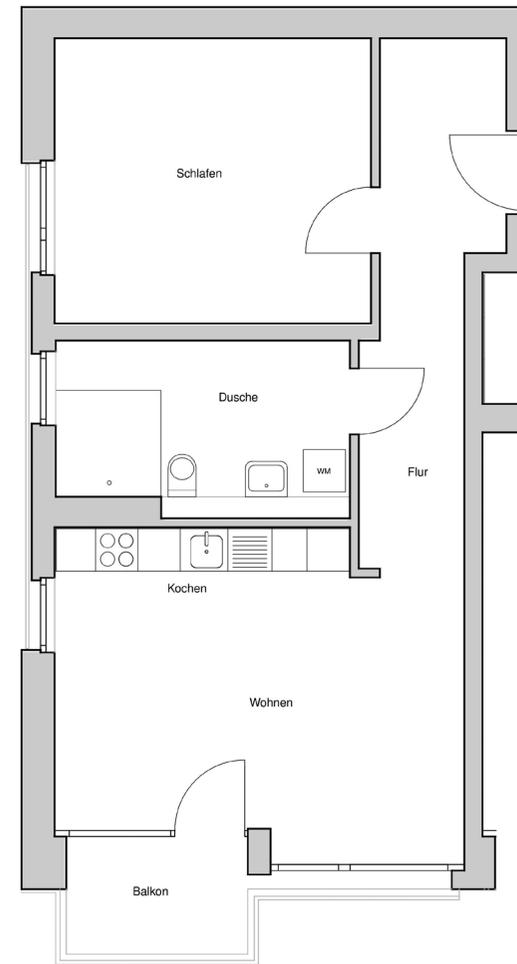
## Grundrissbeispiele für 2-Zimmer-Wohnungen

62 Wohneinheiten  
als 2-Zimmer-Wohnungen  
zwischen ca. 49 und 69 m<sup>2</sup>.  
Davon 16 rollstuhlgerechte und  
24 barrierearme Wohnungen.

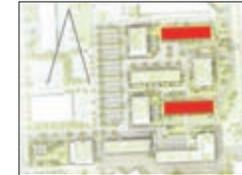
Die Grundmiete beträgt je nach  
Wohnungstyp mindestens ca. 5,60 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und  
Heizkostenvorauszahlungen hinzu.



Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>



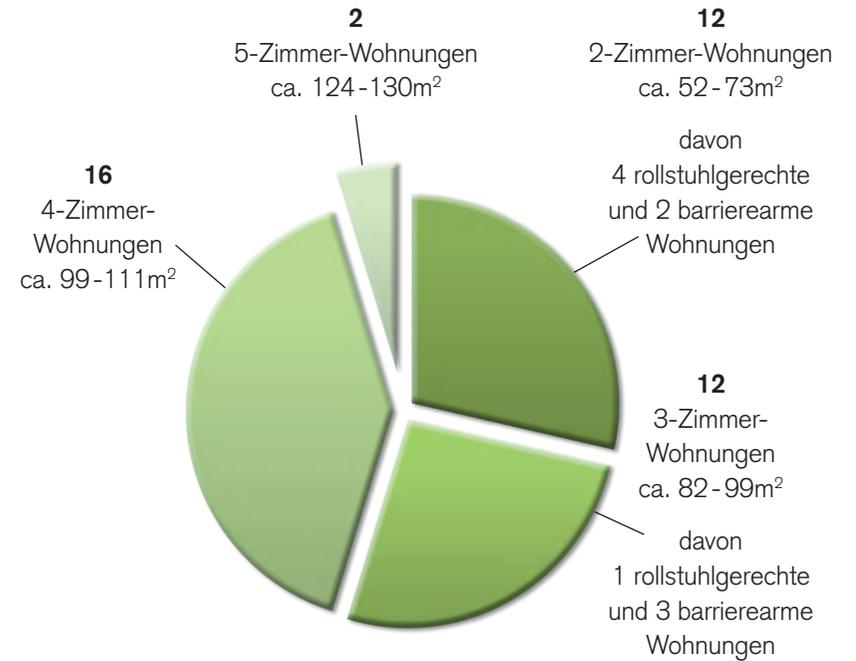
Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>



# Gebäudetypologie C



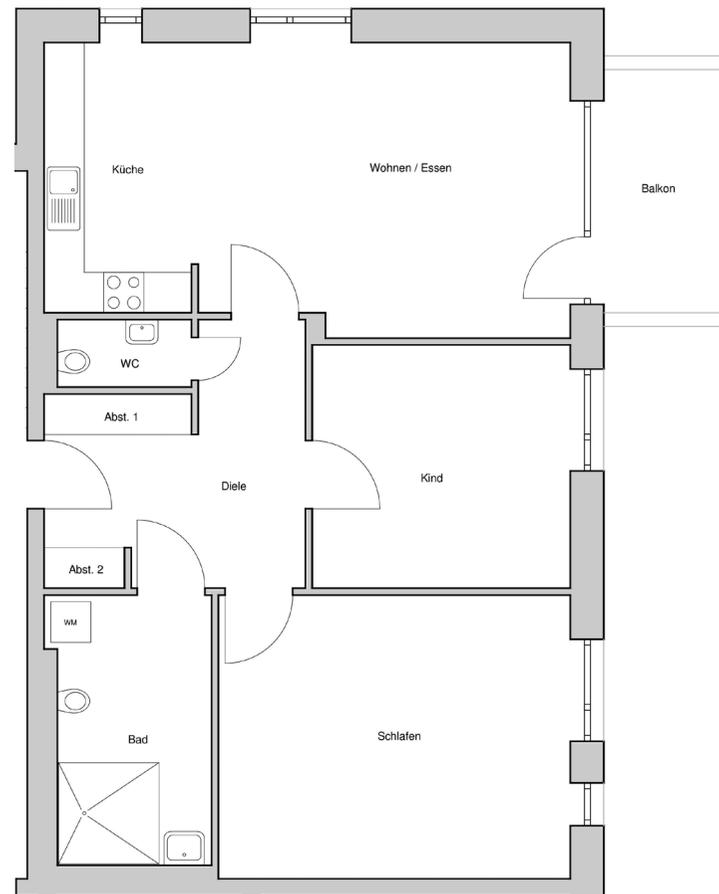
Eine moderne mit Klinkerriemchen gestaltete Fassade zeichnet die Gebäudetypologie C in der Isselstraße 1 und 5 aus. Alle Wohnungen sind mit Balkon oder Loggia ausgestattet. Das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss mit Dachterrasse ausgebildet. Abstellmöglichkeiten für beispielsweise Fahrräder und Kinderwagen sind vorhanden. Im Erdgeschoss der Isselstraße 1 wird eine Vorbehaltsfläche für eine Kindertagesstätte mit einer Kapazität für ca. 50 Kinder freigehalten.



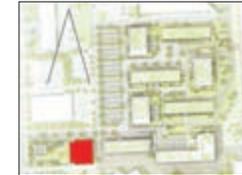
## Grundrissbeispiel für 3-Zimmer-Wohnungen

4 Wohneinheiten  
als 3-Zimmer-Wohnungen  
zwischen ca. 95 und 99 m<sup>2</sup>.  
Davon 1 rollstuhlgerechte und  
3 barrierearme Wohnungen.

Die Grundmiete beträgt je nach  
Wohnungstyp mindestens ca. 9,50 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und  
Heizkostenvorauszahlungen hinzu.



Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>





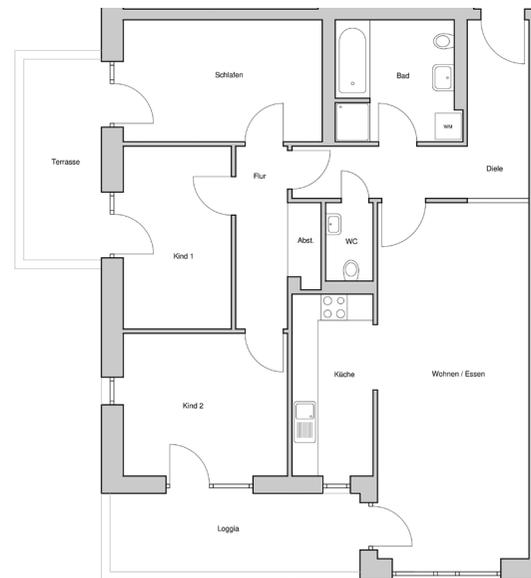
## Grundrissbeispiele für 4- und 5-Zimmer-Wohnungen

4 Wohneinheiten als 4-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 106 und 111 m<sup>2</sup>.

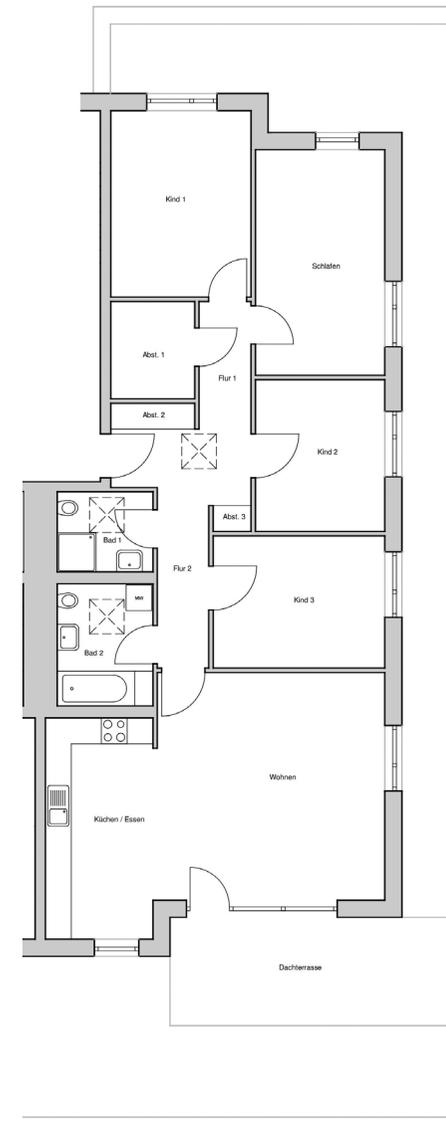
2 Wohneinheiten als 5-Zimmer-Penthouse-Wohnungen zwischen ca. 124 und 130 m<sup>2</sup>.

Die Grundmiete beträgt je nach Wohnungstyp mindestens ca. 9,75 €/m<sup>2</sup>.

Zur Grundmiete kommen  
Betriebs- und Heizkosten-  
vorauszahlungen hinzu.



4-Zimmer, Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>



Penthouse:  
5-Zimmer, Wohnfläche ca. 124 m<sup>2</sup>

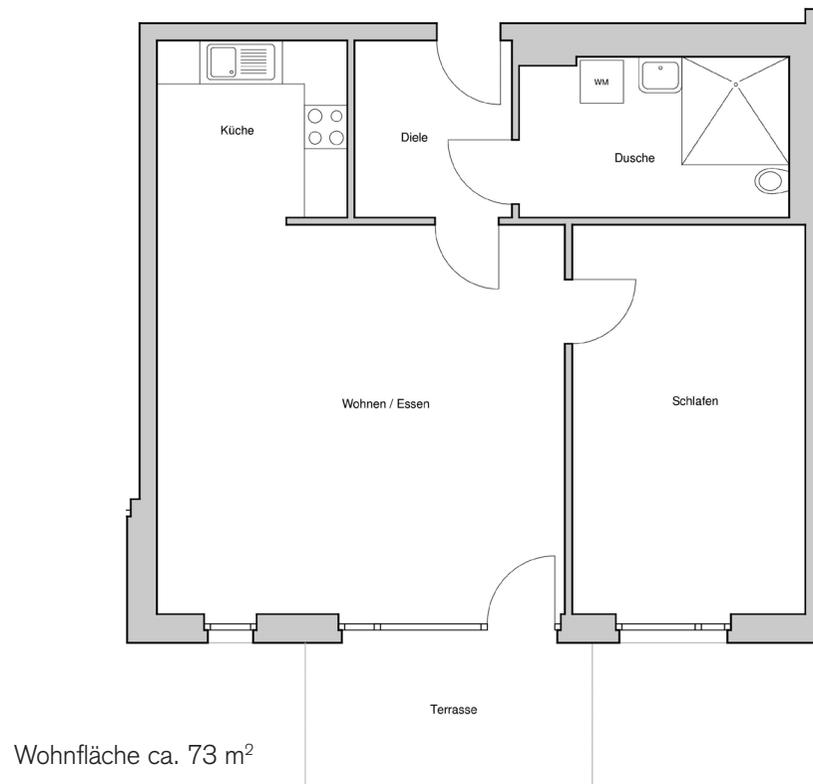


## Grundrissbeispiele für 2-Zimmer-Wohnungen



12 Wohneinheiten als 2-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 52 und 73 m<sup>2</sup>. Davon 4 rollstuhlgerechte und 2 barrierearme Wohnungen.

Die Grundmiete beträgt je nach Wohnungstyp mindestens ca. 9,50 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen hinzu.





## Grundrissbeispiele für 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

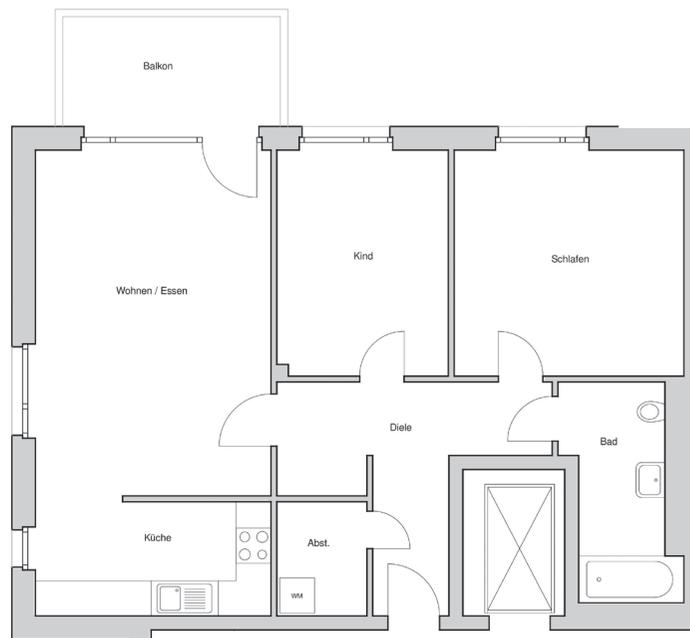


8 Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 82 und 89 m<sup>2</sup>.

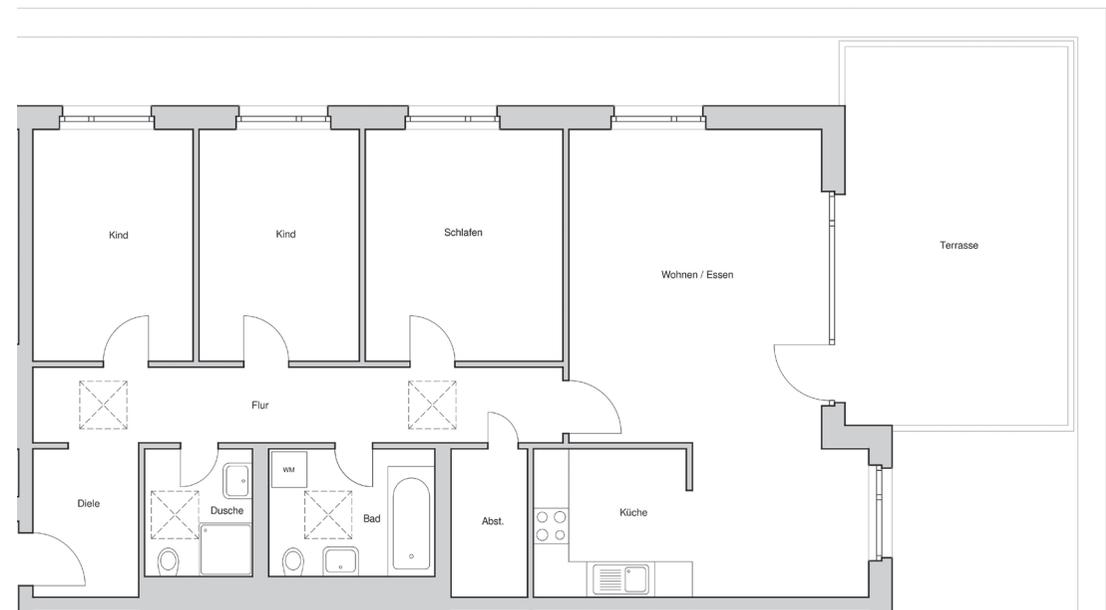
12 Wohneinheiten als 4-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 100 und 108 m<sup>2</sup>.

Die Grundmiete beträgt je nach Wohnungstyp mindestens ca. 9,50 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen hinzu.

18



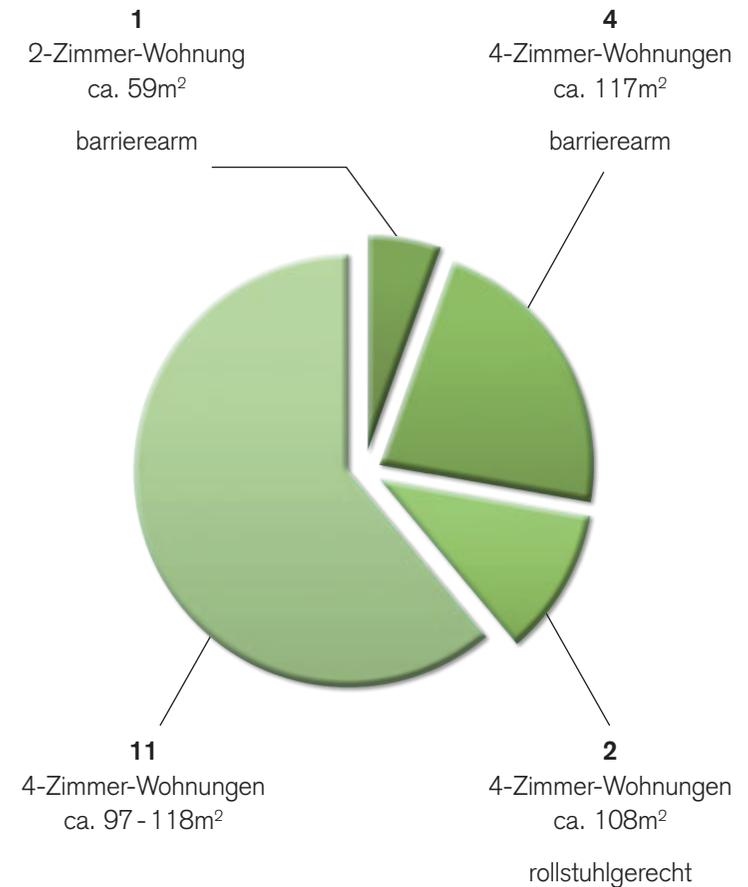
3-Zimmer, Wohnfläche ca. 83 m<sup>2</sup>



4-Zimmer, Wohnfläche ca. 108 m<sup>2</sup>

Die Gebäudetypologie D in der Isselstraße 4 gestaltet sich als viergeschossiges Gebäude mit überwiegend Maisonette-Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und angrenzenden Laubengängen.

Für lichtdurchflutete Räume in den unteren Wohnbereichen der Maisonette-Wohnungen sorgen bodentiefe Fenster. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen zudem über kleine Gärten, die von der Terrasse aus begehbar sind. In den oben liegenden Wohnungen sind Loggien vorgesehen.

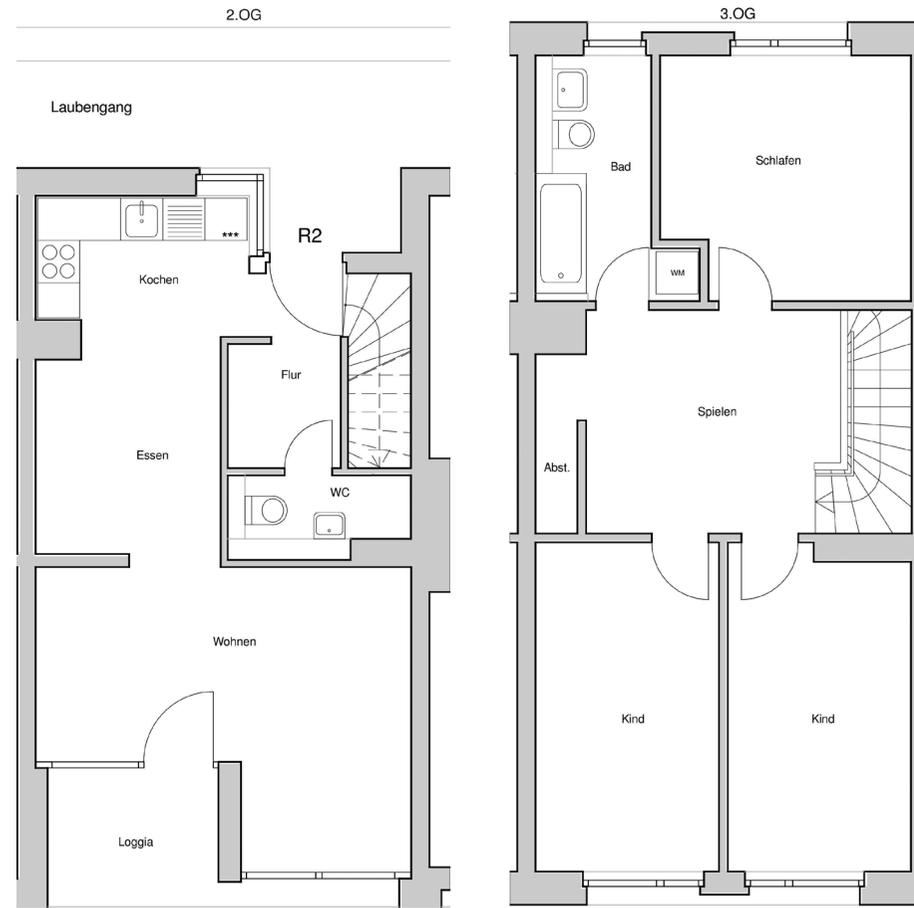




## Grundrissbeispiel für 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen

15 Wohneinheiten  
als Maisonette-Wohnungen  
zwischen ca. 97 und 118 m<sup>2</sup>.  
Davon 4 barrierearme Wohnungen.

Die Grundmiete beträgt je nach  
Wohnungstyp mindestens ca. 9,50 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und  
Heizkostenvorauszahlungen hinzu.

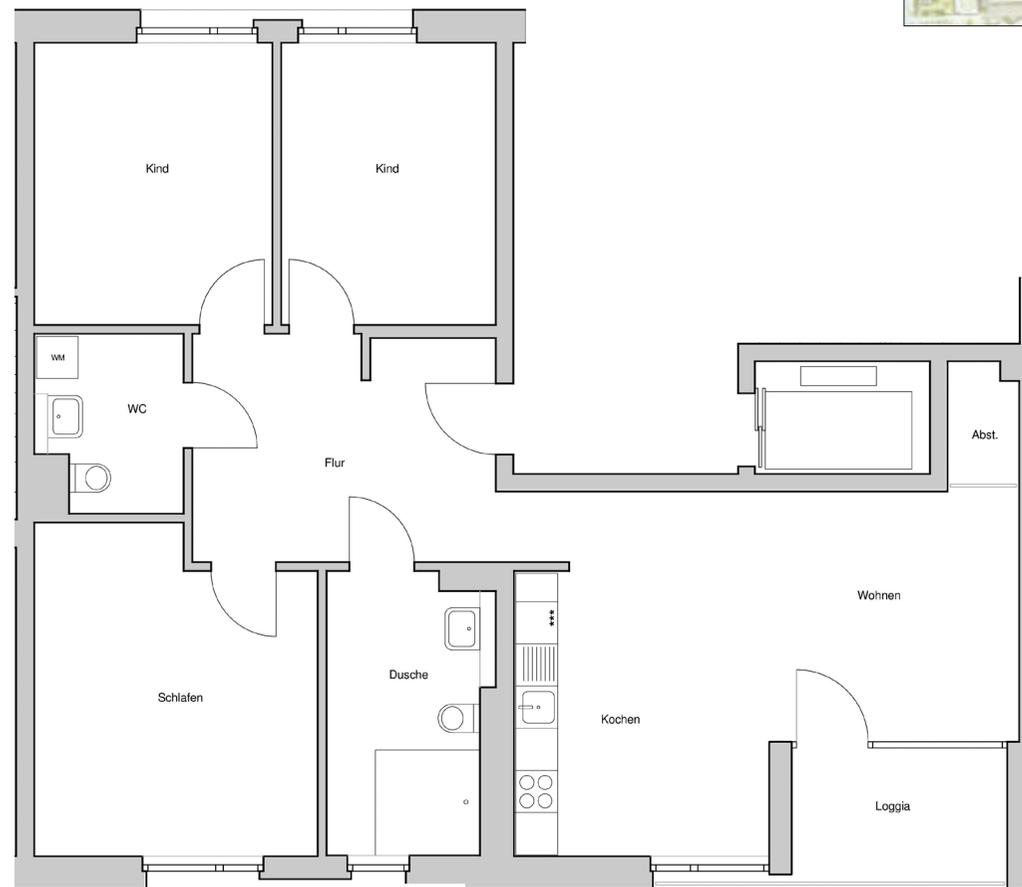


Maisonette: Wohnfläche ca. 98 m<sup>2</sup>

## Grundrissbeispiel für 4-Zimmer-Wohnungen

2 Wohneinheiten als rollstuhlgerechte  
4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 108 m<sup>2</sup>.

Die Grundmiete beträgt je nach  
Wohnungstyp mindestens ca. 10,00 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und  
Heizkostenvorauszahlungen hinzu.



Wohnfläche ca. 108 m<sup>2</sup>



# Lichtdurchflutet und fließende Grundrisse

22

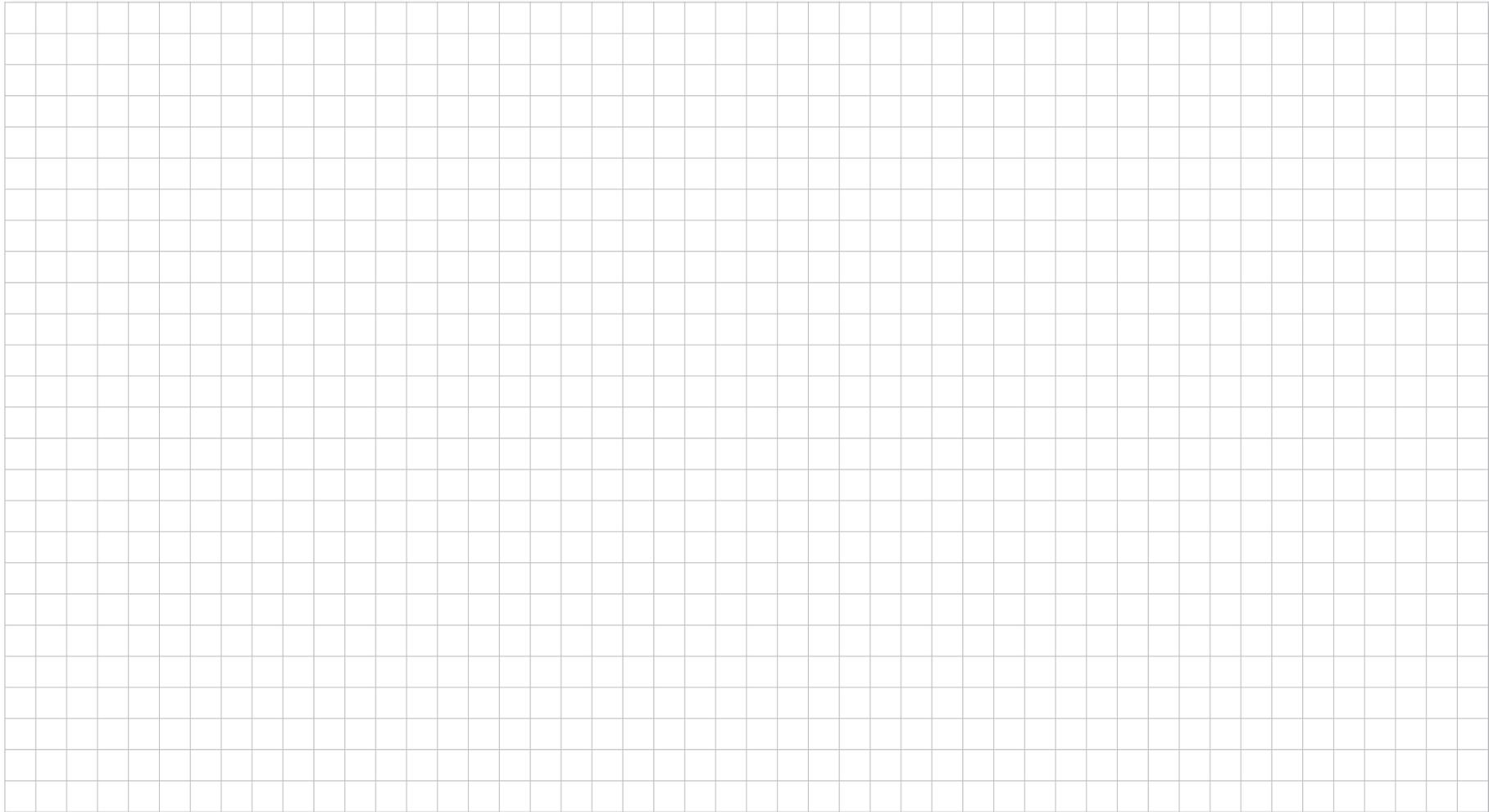


# Raum für Ihre Notizen



AM ALSTERPLATZ  
FACETTENREICH. BELEBT. INNOVATIV.

Ihr Zuhause im Rheinviertel





AM ALSTERPLATZ  
FACETTENREICH. BELEBT. INNOVATIV.

Ihr Zuhause im Rheinviertel

# Haben wir Ihre Neugier geweckt?

## Sprechen Sie uns gern an

- Telefonisch unter 0800 0531 123 (kostenlos)
- Per E-Mail an [angebote@nibelungen-wohnbau.de](mailto:angebote@nibelungen-wohnbau.de)
- Persönlich in unserem Kundenzentrum

Öffnungszeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr,  
Dienstag 9.00 – 17.30 Uhr und  
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr



Alle Angaben sind circa-Werte und basieren auf dem aktuellen Planungsstand.  
Bei den Abbildungen handelt es sich um Mustergrafiken.

Auflage: 3. 12/2019



**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**

Freyastraße 10  
38106 Braunschweig

Telefon 0531 30003-0  
Telefax 0531 30003-362

[info@nibelungen-wohnbau.de](mailto:info@nibelungen-wohnbau.de)  
[www.nibelungen-wohnbau.de](http://www.nibelungen-wohnbau.de)