

Steimker Gärten

HIER IST ZUKUNFT ZUHAUSE

Intelligent gebaut.

Für nachhaltiges Wohnen.

„STEIMKER GÄRTEN“

Wolfsburgs neues Stadtquartier. In einzigartig grüner Lage.

Volkswagen Immobilien realisiert auf 22 Hektar eines der größten privaten Wohnungsbauprojekte Deutschlands: die „Steimker Gärten“. Bereits in der Projektentwicklung wurden zukunftsorientierte Quartiers- und Mobilitätskonzepte weitergedacht, um einen neuen Stadtteil mit internationaler Signalwirkung und langfristiger Rentabilität zu schaffen.

Mit den „Steimker Gärten“ entsteht ein neues Stadtquartier im Grünen: mit ca. 1.800 Wohnungen in begehrter Lage, unweit des Stadtzentrums. Neben den ca. 237 Mietwohnungen, die Volkswagen Immobilien für den Eigenbestand entwickelt, werden weitere Mietwohnungen und Eigentumsimmobilien im Quartier mit ausgewählten Investoren realisiert.

Die Investorenauswahlverfahren der Baufelder im ersten Bauabschnitt sind bereits abgeschlossen. Eine Beteiligung an den Auswahlverfahren für weitere Wohneinheiten und attraktive Baufelder im zweiten Bauabschnitt ist noch möglich. Im Folgenden finden Sie nähere Informationen zu dem neuen Stadtquartier, seinem Konzept, seinen Bauten und Technologien.



STEIMKER DUETT
38 Eigentumswohnungen,
Meyer Projektentwicklung
GmbH



Daten & Fakten im Überblick

Größe	22 Hektar Fläche in Einzellage
Nettobauland	14 Hektar
Objekte	ca. 1.800 Wohneinheiten seit
Erschließung	Frühjahr 2016
Baubeginn	Hochbau: Ende 2017
Fertigstellung Bauabschnitte	1. BA 2023 (bereits verkauft!) 2. BA 2025
Wohnungstypen	Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Stadtvillen, Einfamilien- und Reihenhäuser, Doppelhaushälften sowie Serviced Apartments

WOLFSBURG

Ein moderner Wirtschaftsstandort. Mit langfristigen Perspektiven.

Wolfsburg besetzt den ersten Platz im deutschlandweiten Vergleich der Durchschnittseinkommen. Neben Europas größtem Automobilwerk haben sich hier eine Vielzahl innovativer Unternehmen angesiedelt und die Stadt entwickelt sich zu einem wachsenden Hochschulstandort. Sie sind die Garanten des Wachstums und des Wohlstands der Stadt – und des zukunftsorientierten Projekts „Steimker Gärten“.



Wolfsburg: eine junge, dynamische Großstadt mit florierender Wirtschaft, ausgezeichneten Zukunftsperspektiven, verkehrsgünstiger und doch naturnaher Lage sowie Bewohnern, die eine hohe Lebensqualität gewöhnt sind. Der optimale Standort für zukünftiges Wohnen.

Wohnraum ist knapp in Wolfsburg. Nach Berechnungen der Stadt wird die Bevölkerungszahl weiter steigen. Der wachsende Bedarf nach hochwertigen Objekten macht Wolfsburg zu einem idealen Real-Labor für das Wohnen der Zukunft. Mit den „Steimker Gärten“ denkt Volkswagen Immobilien die modernen Ansprüche und infrastrukturellen Herausforderungen des Jetzt konsequent weiter und setzt sie baulich um.



Bis zum Jahr 2025 will Wolfsburg 10.000
neue Wohneinheiten schaffen.



Der VW-Konzern ist mit ca. 58.000 Arbeitsplätzen der wichtigste Arbeitgeber in der Region und sorgt für ein kontinuierliches Wachstum.

Wolfsburg Zahlen & Fakten



78.332

Ei pendler, Tendenz steigend
(06/2018, Stadt Wolfsburg)



120.757

**sozialversicherungs-
pflichtig Beschäftigte**
(06/2018, Stadt Wolfsburg)



125.467

Einwohner
(03/2019, Stadt Wolfsburg)



**Teilnahme am Förder-
programm des Bundes:**
„Modellprojekte Smart
Cities: Stadtentwicklung
und Digitalisierung“



5G Modellregion
Der neue Mobilfunkstan-
dard 5G wird in Wolfsburg
besonders gefördert.



Die naturnahe Lage und die hervor-
ragende Anbindung an das Wolfsburger
Verkehrsnetz machen das Quartier zur
attraktiven Alternative zur Innenstadt.



Der Quartiersplatz mit E-Ladestationen, E-Bike-Sharing, Café und Geschäften ist das pulsierende Herz des neuen Stadtteils.

 Living Lab @ „Steimker Gärten“



Zukunftsweisende Lösungen und Technologien treffen in den „Steimker Gärten“ aufeinander – der ID.3 und die Schnellladesäule von IONITY.



STÄDTEBAULICHES KONZEPT & DIGITALE VERNETZUNG

Hier entsteht neuer Lebensraum. Und ein neues Lebensgefühl.

In einzigartiger Lage vereinen die „Steimker Gärten“ ein breites Spektrum an hochwertigen Wohneinheiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Wasser- und Grünflächen und einen belebten Quartiersplatz. Eine zukunftsorientierte, abwechslungsreiche Architektur mit neuen Mobilitätskonzepten, kurze Wege ins Stadtzentrum sowie die naturnahe Lage am Stadtforst, sorgen für einen der wichtigsten Standortfaktoren: ein entspanntes Miteinander.

Die „Steimker Gärten“ bieten die einmalige Chance, ein Wohnquartier der Zukunft zu realisieren: mit einer durchdachten, barrierearmen Infrastruktur für ein breites Altersspektrum und höchste umwelttechnische Standards. Viele Konzepte, von Smart Mobility bis Regenwassernutzung entwickeln hier ihr volles Potenzial. Elektromobilität, Digitalisierung und intelligente Leitsysteme sind Zukunftsthemen, die in den „Steimker Gärten“ bereits ermöglicht werden. Modernste Mobilfunknetze, öffentliches WLAN und Glasfaserkabel in jedem Haus sorgen für schnellen, unkomplizierten Datentransfer.

Mobilität über das eigene Fahrzeug hinaus – in den „Steimker Gärten“ werden zahlreiche Angebote wie Car- und Bikesharing, Mobility on Demand, intelligente Parksysteme, Shuttleservices und Ridesharing geplant. Auf der „Alternativen Grünen Route“ bringen Elektrobusse die Menschen auf einer eigenen Spur an innerstädtische Ziele. Die Energieversorgung der E-Fahrzeuge im Quartier erfolgt über eine umfassende Infrastruktur mit ausreichenden privaten Lademöglichkeiten und zusätzlichen öffentlichen Ladesäulen.

WALDFLÄCHEN

WEG ZUR SCHULE

1. Bauabschnitt



<< STADTZENTRUM

2. Bauabschnitt aktuell in Vermarktung

6.0

Geschosswohnungsbau
5 Geschosse | ca. 2.135 m²
GRZ 0,4 | GFZ 2,0

6.1

Geschosswohnungsbau
4 Geschosse | ca. 5.737 m²
GRZ 0,6 | GFZ 2,0

6.2

Geschosswohnungsbau
3 Geschosse | ca. 5.974 m²
GRZ 0,5 | GFZ 1,6

6.3

Geschosswohnungsbau
3 Geschosse | ca. 4.268 m²
GRZ 0,5 | GFZ 1,5

7.0

Geschosswohnungsbau
5 Geschosse | ca. 1.596 m²
GRZ 0,4 | GFZ 2,0

7.1

Geschosswohnungsbau
4 Geschosse | ca. 5.608 m²
GRZ 0,6 | GFZ 2,0

7.2

Geschosswohnungsbau
3 Geschosse | ca. 5.915 m²
GRZ 0,4 | GFZ 1,2

7.3

Einfamilienhäuser
3 Geschosse | ca. 3.270 m²
GRZ 0,4 | GFZ 1,2

2. Bauabschnitt



Entwurfsverfasser: BREDERLAW * HOLIK | Planungsbüro: Atelier Dreiseitl GmbH

8.0
Geschosswohnungsbau
5 Geschosse | ca. 2.344 m²
GRZ 0,4 | GFZ 2,0

8.1
Geschosswohnungsbau
4 Geschosse | ca. 3.988 m²
GRZ 0,6 | GFZ 2,0

8.2
Einfamilien-/Doppelhäuser
3 Geschosse | ca. 4.048 m²
GRZ 0,4 | GFZ 1,2

9.0
Geschosswohnungsbau
5 Geschosse | ca. 2.058 m²
GRZ 0,4 | GFZ 2,0

9.1
Doppelhäuser
3 Geschosse | ca. 2.556 m²
GRZ 0,4 | GFZ 1,2

9.2
Einfamilien-/Doppelhäuser
2 Geschosse | ca. 3.621 m²
GRZ 0,4 | GFZ 1,0

VOLKSWAGEN IMMOBILIEN IN DEN „STEIMKER GÄRTEN“

Alle Menschen sind verschieden. **Unsere Gebäude sollten es auch sein.**

Gemeinsam mit namenhaften Architekten hat die Volkswagen Immobilien GmbH mit viel Liebe zum Detail vier unterschiedliche Gebäude-Ensembles konzipiert, die sich harmonisch einfügen und qualitativ höchsten Anforderungen genügen. Alle vier Ensembles liegen im Herzen des Quartiers und unweit des Quartiersplatzes, der unseren zukünftigen Mietern durch kleinteiligen Einzelhandel ein entspanntes Einkaufen und kurze Wege nach Hause garantiert.



Auf dem Baufeld 3.1a und 3.2 entsteht im Spannungsfeld von Natur und Stadt, zwischen Grünfuge und Quartiersplatz, ein Ensemble aus sechs energieeffizienten Mehrfamilienhäusern mit vier bis fünf Geschossen.

Die 152 Wohneinheiten verfügen alle über Balkone oder Terrassen, Fußbodenheizung und sind barrierearm. Besonderes Highlight: Alle Gebäudeensembles verfügen über Aufzüge, Tiefgaragenstellplätze mit Stromversorgung und Fahrradstellplätze sowie begrünte, hochwertig gestaltete Innenhöfe.

LINDENHÖFE
WOLFSBURG

BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITEKTEN



PromenadenCarré
WOLFSBURG

REICHEL + STAUTH ARCHITEKTEN

Direkt am zentralen Quartiersplatz mit seinem markanten Hauptgebäude entstehen auf dem Baufeld 4.2 der „Steimker Gärten“ 54 Wohneinheiten in drei modernen und energieeffizienten drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit 96 Tiefgaragenstellplätzen.

Alle Wohnungen verfügen über Balkon, Terrasse oder Dachterrasse, sind mit hochwertigen Holzbelägen sowie Fußbodenheizung ausgestattet und barrierearm.



Hofgarten
WOLFSBURG

NPS TCHOBAN VOSS ARCHITEKTEN

Auf dem Baufeld 2.2b der „Steimker Gärten“ entstehen 26 Wohneinheiten in zwei modernen und energieeffizienten dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Die Gebäude sind voll unterkellert. Alle 26 Wohneinheiten haben Balkon, Terrasse und Dachterrasse, Fußbodenheizung, hochwertige Boden- und Fliesenbeläge sowie private Mieterkeller und Abstellräume.



WEIDENPLAN
WOLFSBURG

BREDERLAW * HOLIK ARCHITEKTEN

In unmittelbarer Nähe zur zentralen Promenade und direkt an einem der breiten Grünflächen gelegen, entstehen auf dem Baufeld 5.2 der „Steimker Gärten“ 31 Wohnungen in zwei modernen viergeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Die Wohneinheiten verfügen über Balkon, Terrasse oder Dachterrasse mit hochwertigen Holzbelägen, Fußbodenheizung, private Mieterkeller und Abstellräume. Alle Wohnungen sind barrierearm.

INVESTOREN IN DEN „STEIMKER GÄRTEN“

Von Anfang an gemeinsam gedacht. **Unsere Partner im 1. Bauabschnitt.**



Die Meyer Projektentwicklung GmbH realisiert auf den Baufeldern 5.3 und 5.4 sechs Mehrfamilienhäuser mit 112 Eigentumswohnungen.

Q:ARC ARCHITEKTUR | DESIGN JAKUBEIT & RAPP PARTNER
MPP MEDING PLAN + PROJEKT GMBH ARCHITEKTEN



Moretti Wohn- und Bauprojekte GmbH realisiert auf dem Baufeld 4.3 sechs moderne, energieeffiziente Stadthäuser mit 65 Eigentumswohnungen.

OTTINGER ARCHITEKTEN



Die Justus Grosse Real Estate GmbH aus Bremen realisiert auf den Baufeldern 0.0, 1.0, 1.1 und 2.1 sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 300 Mietwohnungen.

ARCHITEKTURBÜRO KAURT UND KÖNIG



Die Specht Gruppe realisiert auf den Baufeldern 5.0 und 5.1 eine Seniorenresidenz, betreutes Wohnen sowie eine Kita.

PGN PLANUNGSGEMEINSCHAFT
NORD ARCHITEKTEN



Die Buhlmann Immobilien GmbH realisiert auf dem Baufeld 2.2 37 Eigentumswohnungen.

WOLFSBURG CONSULT GMBH



Schölke Massivhaus GmbH & Co. KG realisiert auf dem Baufeld 1.2 29 Eigentumswohnungen sowie vier Einfamilienhäuser.

HERMANN NORKAUER



Ingenieurbüro Wolfgang Kruse GmbH realisiert auf den Baufeldern 0.2 und 2.3 29 Doppel- und Reihenhäuser.

AGSTA ARCHITEKTEN UND INGENIEURE



Die Hannoversche Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG realisiert auf dem Baufeld 0.1 acht Reihenhäuser.

BÜRO 13 ARCHITEKTEN



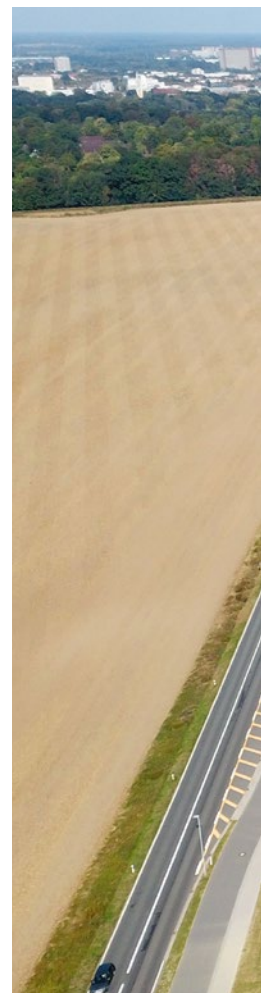
Die Heinz von Heiden GmbH Projektentwicklung realisiert auf dem Baufeld 3.3 115 Eigentumswohnungen.

WOLFSBURG CONSULT GMBH

IHRE ANSPRECHPARTNER

Haltung zeigen, Potentiale nutzen. **Mutig neue Ziele setzen.**

Mit den „Steimker Gärten“ bietet sich eine seltene Chance, die Zukunft des Wohnens im Heute zu realisieren. Durch seinen attraktiven Standort und die intensive Zusammenarbeit mit namhaften Experten besitzt dieses Projekt internationale Strahlkraft sowie lohnende Renditeaussichten. Wenden Sie sich bei Interesse einfach an Volkswagen Immobilien. Dort erhalten Sie weitere Informationen, Führungen über das Baugelände sowie ein Portfolio der noch verfügbaren Investitionsobjekte.



Ihr Ansprechpartner für die Vermarktung

Nina Kremer

Tel.: 05361 .264 332

nina.kremer@vwimmobilien.de

Volkswagen Immobilien GmbH

Poststraße 28

38440 Wolfsburg

www.steimkergaerten.de

Volkswagen Immobilien ist ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der Volkswagen AG. Seit mehr als 60 Jahren ist es erfolgreich in den Bereichen Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Immobiliendienstleistungen tätig.



Luftbildaufnahme der „Steimker Gärten“ vom Sommer 2019

Chronologie des Projektes

2012	Start Projektentwicklung
2016	Beginn der ersten Investorenauswahlverfahren Erschließungsstart Verkauf der ersten Baufelder an Investoren
2017	Baubeginn Hochbauten
2019	Bezug erster Gebäude
2023	Fertigstellung erster Bauabschnitt
2025	Fertigstellung zweiter Bauabschnitt

Besuchen Sie unsere Website für eine 360°-Panoramaansicht und entdecken Sie ausgewählte Details unserer Gebäude und Wohnungen sowie einen Film zum neuen Stadtquartier unter www.steimkergaerten.de



www.steimkergaerten.de



**VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN**

