



**LICHTWERK-HÖFE**  
VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH

Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet



# Leben in den Lichtwerk-Höfen

2



Von links: Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer, Geschäftsführung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH  
Torsten Voß und Maren Sommer-Frohms (bis Ende 2018), Oberbürgermeister Ulrich Markurth

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.

Im Siegfriedviertel, der West- und 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.

Im „Nördlichen Ringgebiet“ ist es nun erneut die Nibelungen-Wohnbau-GmbH, die sich aktiv mit der Schaffung neuen, modernen Wohnraums einbringt.

Im ersten Bauabschnitt werden hier durch uns rund 200 Wohnungen neu errichtet.

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.



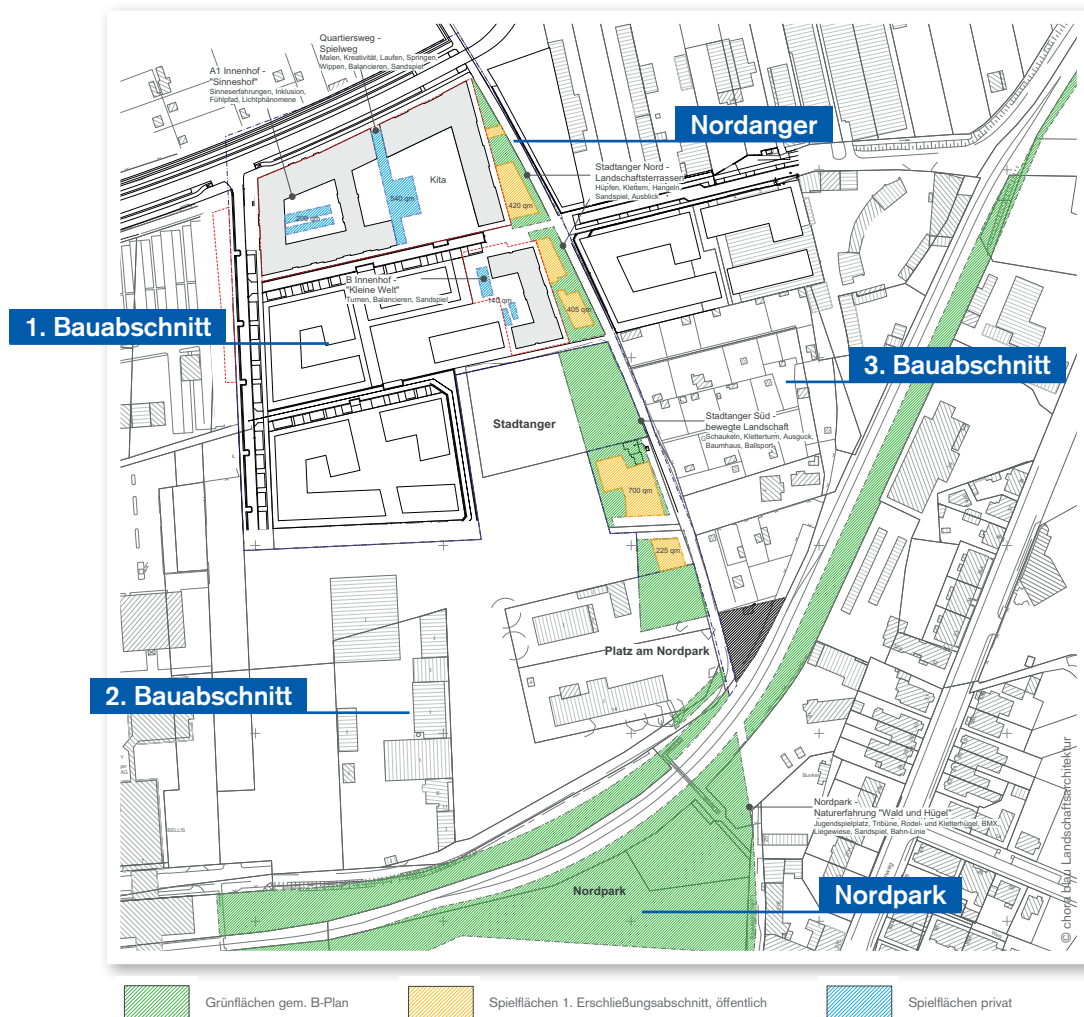
# Das neue Stadtquartier – „Lichtwerk-Höfe“



LICHTWERK-HÖFE

VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH

Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet



Das neue Stadtquartier „Nördliches Ringgebiet“ wird sich zwischen der Wodanstraße im Norden, dem Büldenweg im Osten, dem Mittelweg im Westen und der Taubenstraße im Süden erstrecken. Mit der Entwicklung des Wohngebietes „Nördliches Ringgebiet“ setzt die Stadt Braunschweig ein Stadtentwicklungskonzept um, an dem sich viele Bürger aktiv beteiligt haben und das eine Vielzahl von Zielen zusammenfasst.

In drei verschiedenen Bauabschnitten wird das neue Stadtquartier entstehen. Die Nibelungen errichtet ihre Gebäude innerhalb des ersten Bauabschnittes.

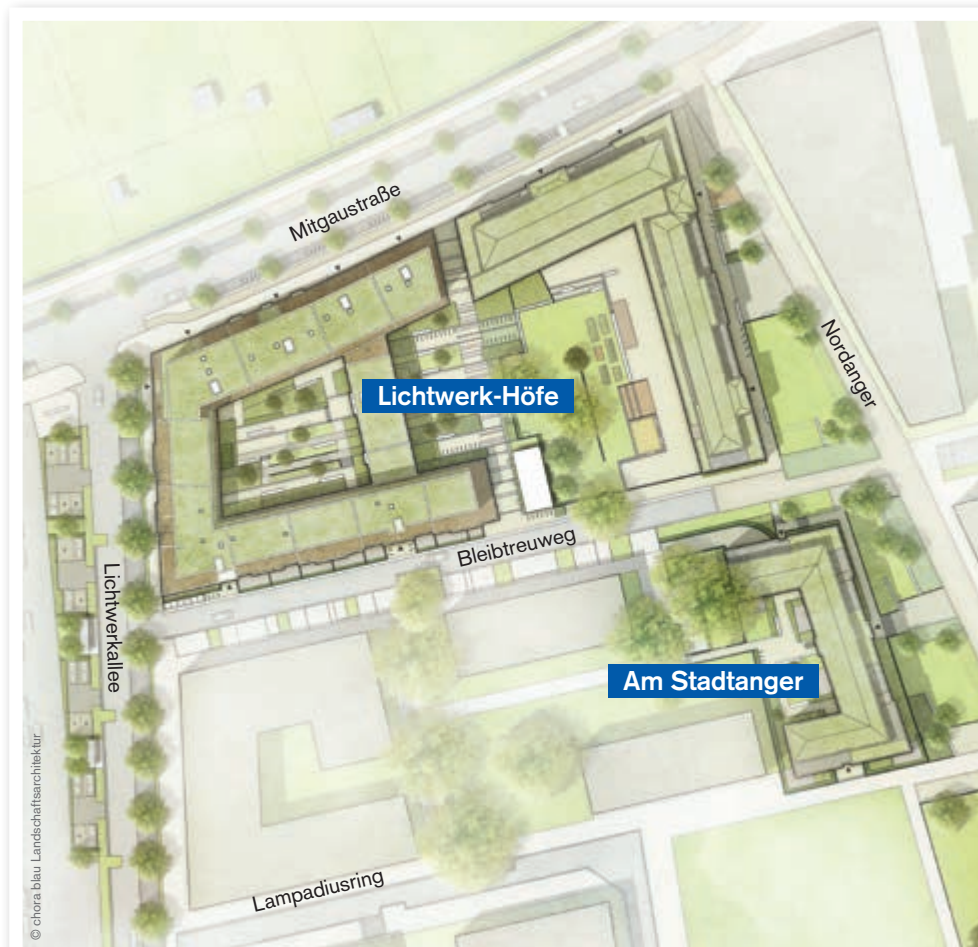
Ökologisch nachhaltiges Bauen im „Nördlichen Ringgebiet“ wird vereint mit einem hohen Maß an Aufenthaltsqualität durch üppig vorgesehene Grünflächen und umfangreiche Spazierwege. Der motorisierte Verkehr soll das Bild so wenig wie nötig beeinflussen, mit hervorragenden Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer, z.B. durch das Ringgleis, sind attraktive Alternativen geschaffen.





# Das neue Stadtquartier

6



Hier errichtet die Nibelungen-Wohnbau-GmbH 174 Miet- (Lichtwerk-Höfe) und 28 Eigentumswohnungen (Am Stadtanger) unterschiedlicher Größen und Grundrissvarianten. Ein Teil dieser Wohnungen ist öffentlich gefördert, hier ist ein Wohnberechtigungsschein zur Anmietung erforderlich.

Die alte Spargelstraße, zukünftig „Nordanger“, dient als Rad- und Fußwegverbindung mit öffentlichen Grünflächen und Spielbereichen vom Siegfriedviertel bis in die Innenstadt und ist somit eine attraktive Wegeachse.

Alle Wohnungen sind barrierearm zugänglich und einige Wohnungen werden barrierefrei und rollstuhlgerecht gestaltet. Ihre neue Wohnung erreichen Sie bequem mit einem Aufzug. Dieser fährt von der Tiefgarage bis ins Staffelgeschoss mit großzügiger Dachterrasse.

Im neuen Stadtquartier „Lichtwerk-Höfe“ entstehen 146 Stellplätze in der Tiefgarage, die ein sorgenfreies Parken garantieren. Davon erhalten 15 Stellplätze eine Elektro-Ladeinfrastruktur, für Ihr Elektrofahrzeug. Die Zufahrt der Tiefgarage wird über die Lichtwerkallee erfolgen und ein elektrisches Tor mit Funkfernbedienung ermöglicht eine komfortable Nutzung. Neben diesen Stellplätzen werden noch weitere Mieterstellplätze an der Lichtwerkallee geschaffen.



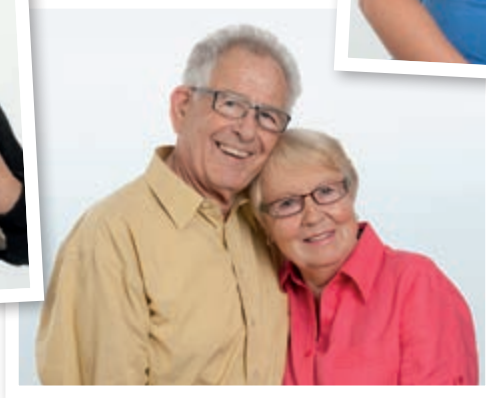
Selbstverständlich sind Wohnungen, Abstellräume und Keller barrierearm zu erreichen, sodass auch Menschen mit einer körperlichen Einschränkung möglichst problemlos ihren Alltag meistern können.

Die ersten Wohnungen sind ab 2019 bezugsfertig.



# Auf die Mischung kommt es an

Über 170 Miet- und 28 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größen und Grundrissvarianten richten sich an alle Generationen in verschiedenen Lebenssituationen. Der entstehende Mix reicht von kompakten 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, die keine Wünsche offen lassen, und familiengerechten 3- und 4 Zimmer-Wohnungen bis hin zur 5-Zimmer-Penthouse-Wohnung. Einige Wohnungen werden barrierefrei oder rollstuhlgerecht ausgebaut. Ihre Wohnung erreichen Sie bequem mit dem Aufzug aus der Tiefgarage bis ins Staffelgeschoss.



Das Wohnkonzept „Lichtwerk-Höfe“ bietet moderne Wohnungen für u. a.:

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



# Mitgastraße 15-18, Bleibtreuweg 1-3

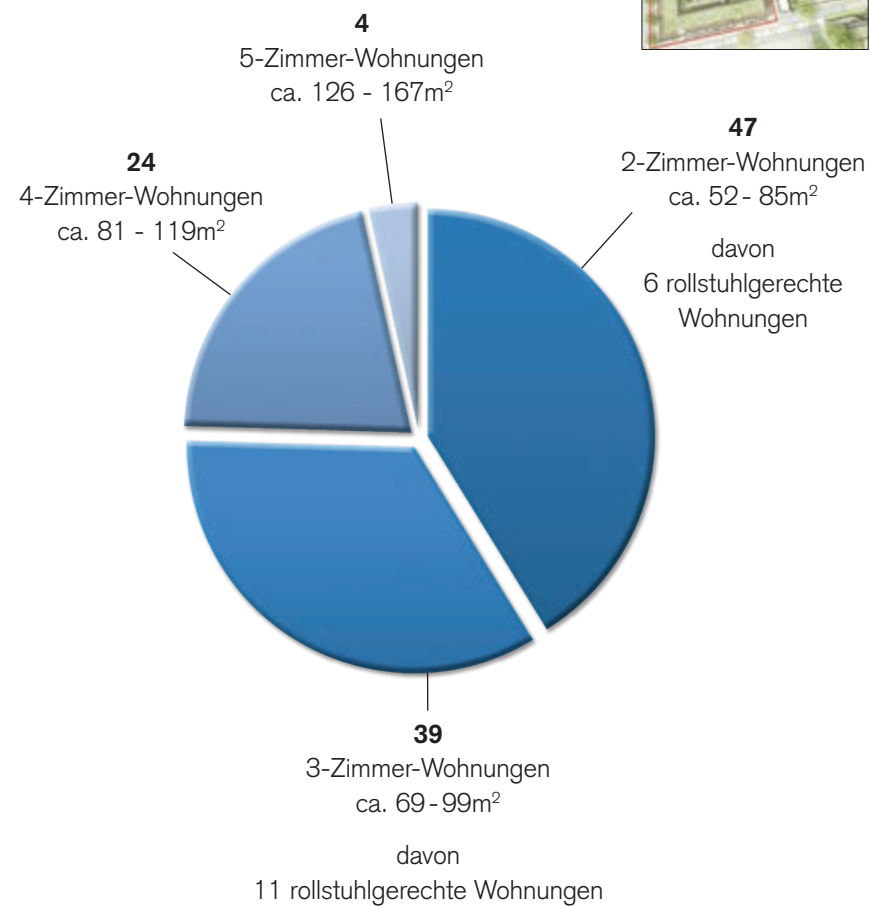


LICHTWERK-HÖFE

VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH

Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet

Das Gebäude A1 gehört zu den Lichtwerk-Höfen. Im Erdgeschoss sind verschiedene Gewerbeeinheiten zu finden. Das entsprechende Gebäude besteht aus fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die zum Teil bodentiefen Fenster lassen viel Sonnenlicht in Ihre neue Wohnung. Alle Wohnungen sind barrierearm über attraktive Treppenhäuser bzw. Laubengänge erreichbar sowie mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet.





LICHTWERK-HÖFE  
VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH

Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet

# Ansichten Nord und Süd



Ansicht Nord - Mitgaustraße



Ansicht Süd - Bleibtreuweg

# Ansichten West und Ost



LICHTWERK-HÖFE  
VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH

Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet



Ansicht West - Mitgaustraße



Ansicht Ost - Bleibtreuweg

© Finkelstein Architekten

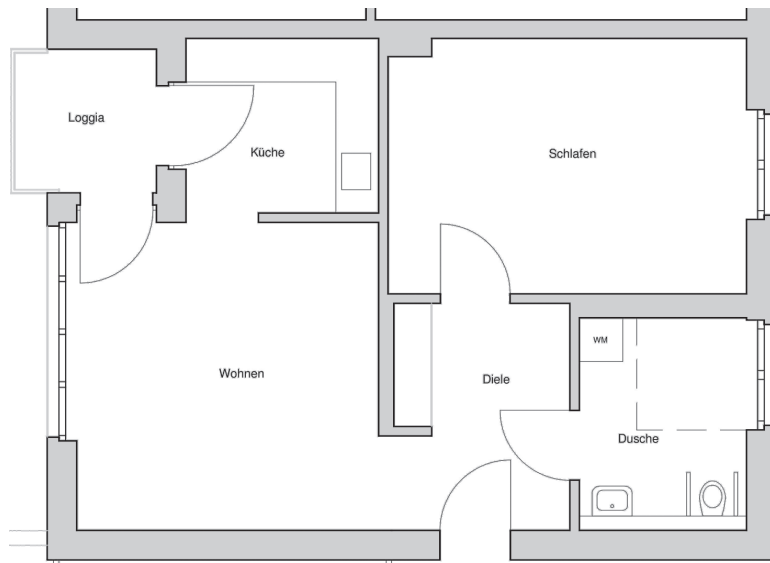




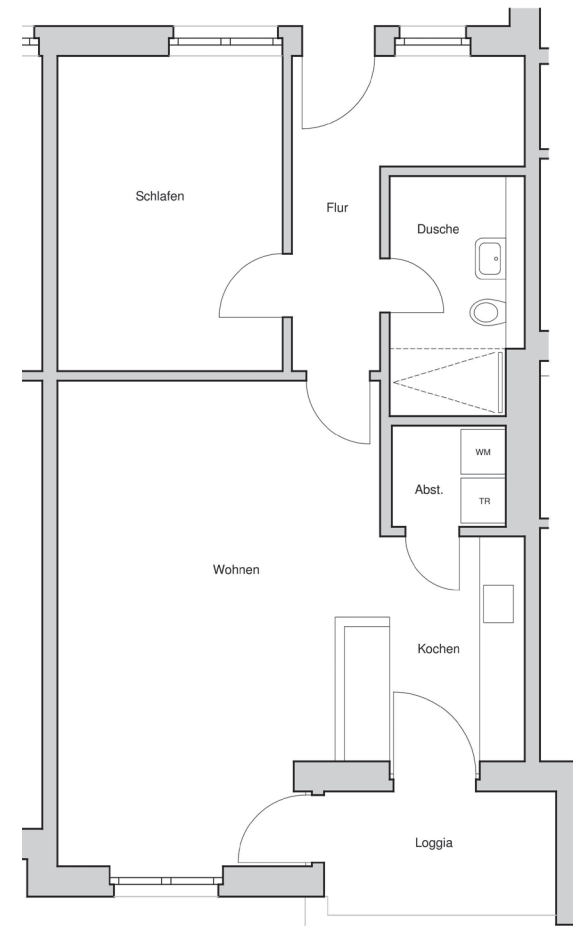
## Grundrissbeispiele für 2-Zimmer-Wohnungen

47 Wohneinheiten als 2-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 52 und 85 m<sup>2</sup>.  
Davon 6 rollstuhlgerechte Wohnungen.

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



Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>, rollstuhlgerecht

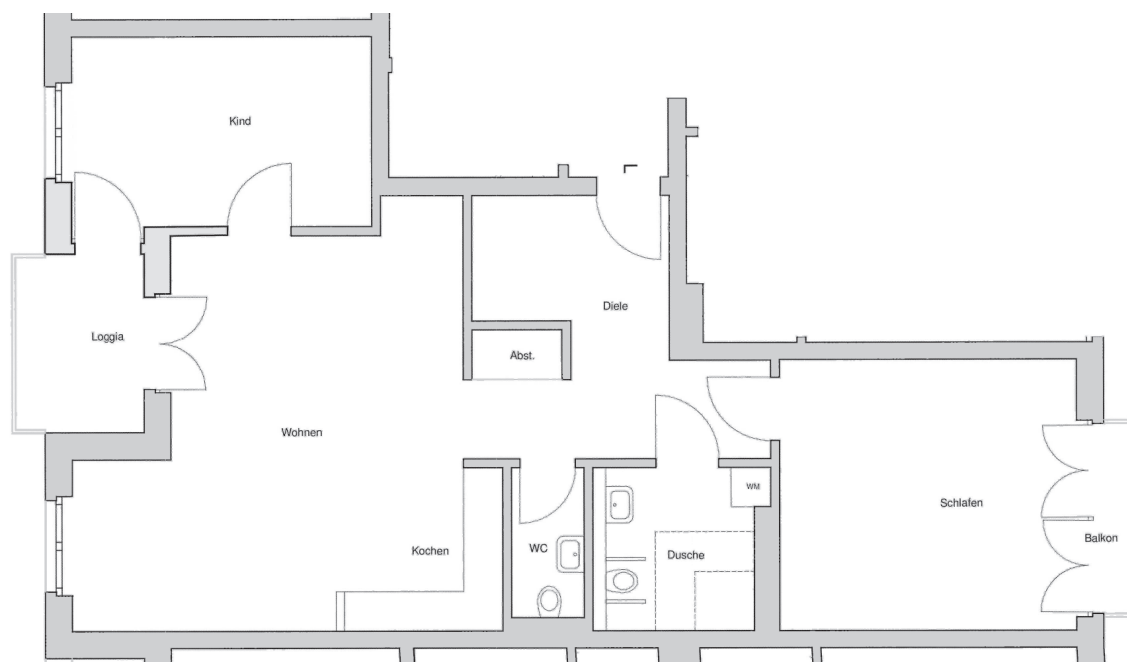
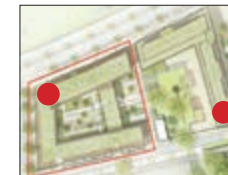


Wohnfläche ca. 62 m<sup>2</sup>

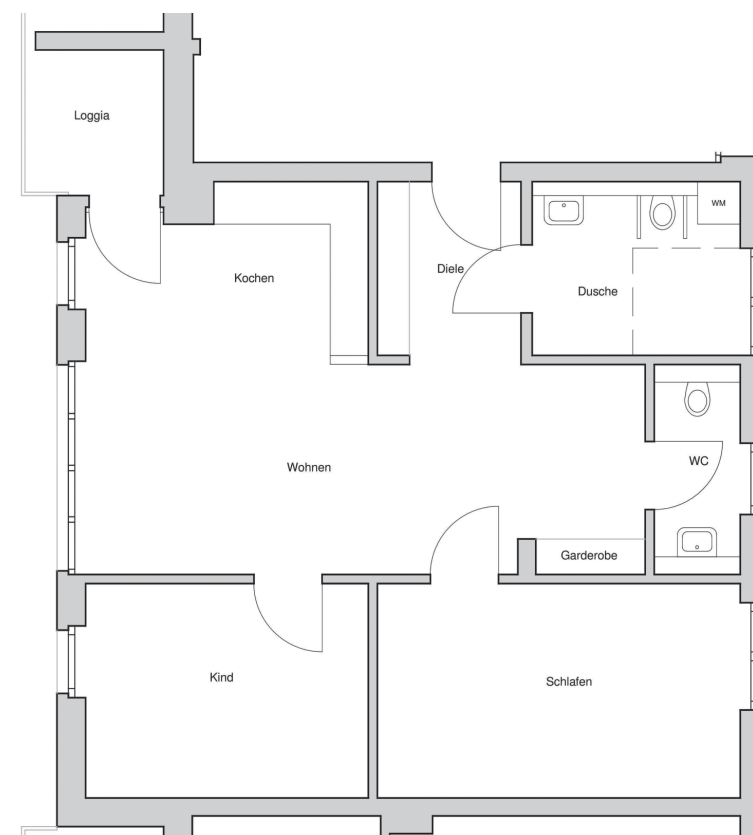
## Grundrissbeispiele für 3-Zimmer-Wohnungen

39 Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 69 und 99 m<sup>2</sup>.  
Davon 11 rollstuhlgerechte Wohnungen.

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



Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>



Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>

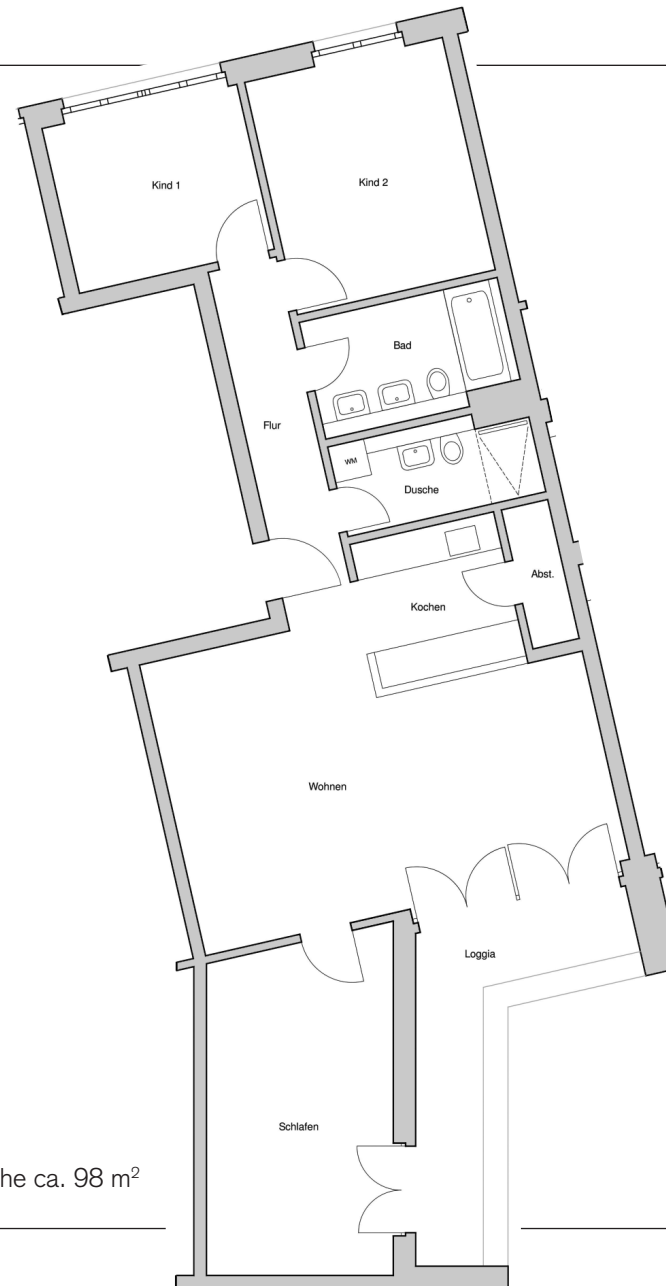


## Grundrissbeispiel für 4-Zimmer-Wohnungen

24 Wohneinheiten als 4-Zimmer-Wohnungen  
zwischen ca. 81 und 119 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.



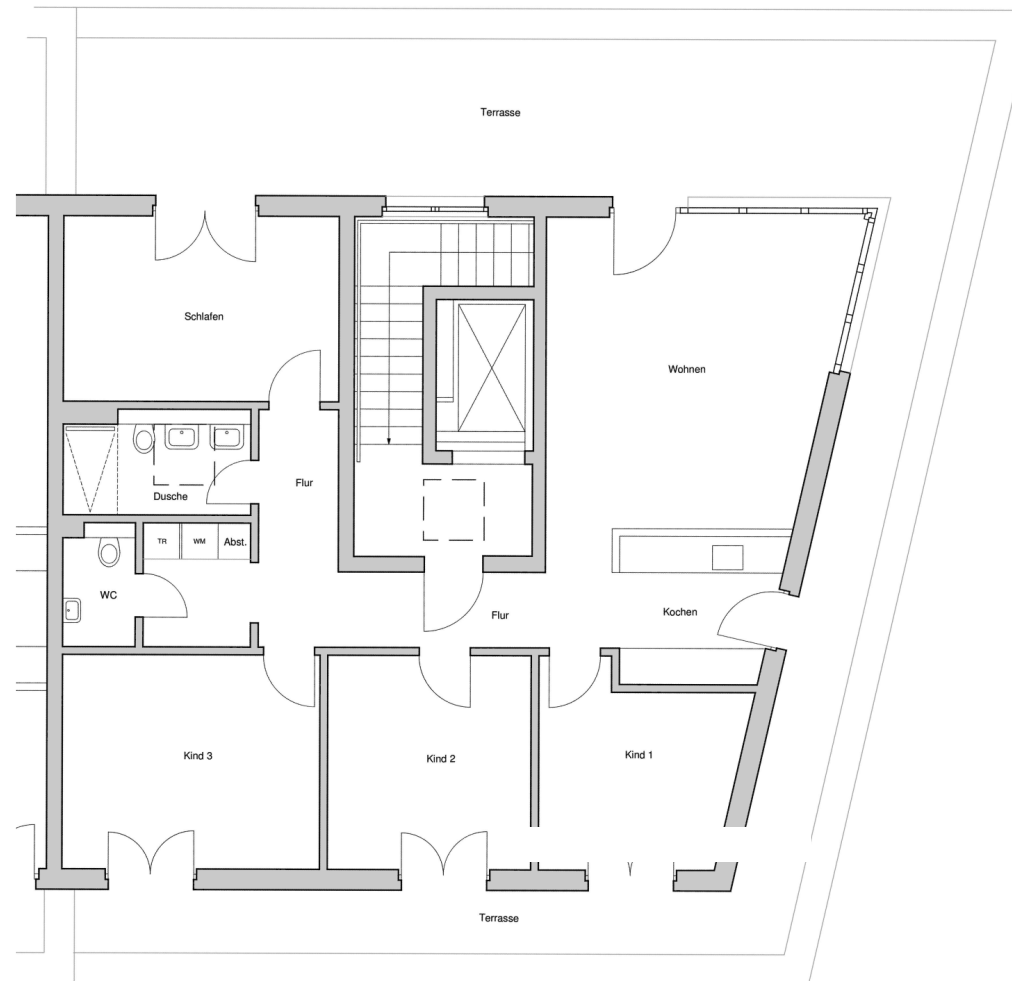
Wohnfläche ca. 98 m<sup>2</sup>



## Grundrissbeispiel für 5-Zimmer-Penthouse-Wohnungen

4 Wohneinheiten  
als 5-Zimmer-Penthouse-Wohnungen  
zwischen ca. 126 und 167 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. 137 m<sup>2</sup>

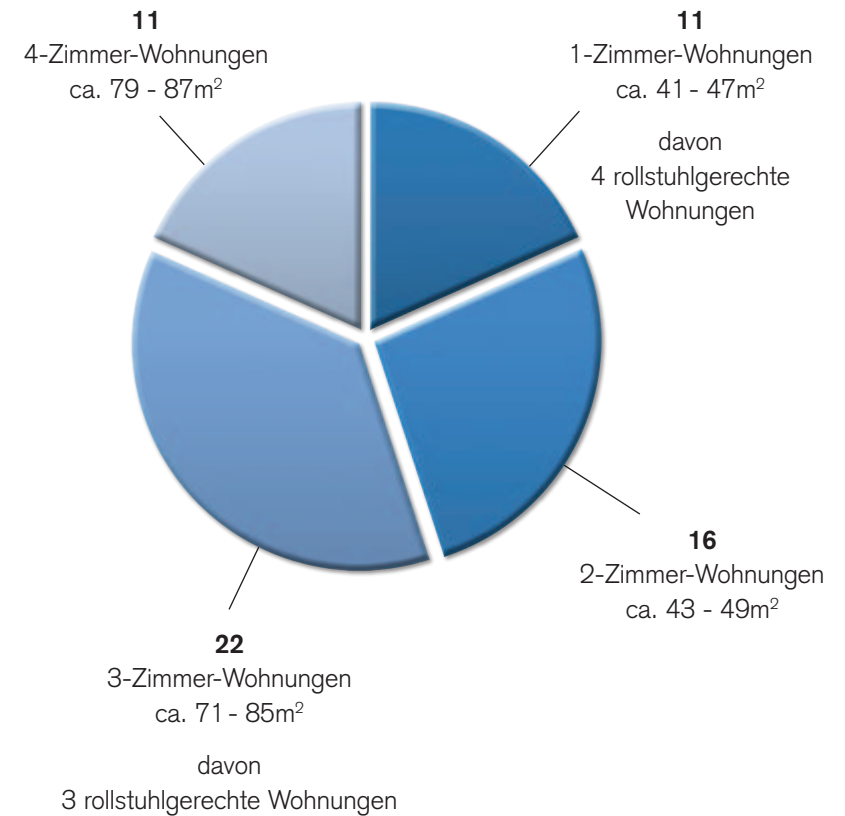




# Mitgastraße 11, 13 und Bleibtreuweg 4



Das Gebäude A2 gehört zu den Lichtwerk-Höfen. Im Erdgeschoss ist eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen (2 Krippengruppen und 3 Kita-Gruppen) zu finden. Das Gebäude besteht aus vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Alle Wohnungen sind barrierearm über attraktive Treppenhäuser bzw. Laubengänge erreichbar sowie mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet.



# Ansichten Nord und Süd



LICHTWERK-HÖFE  
VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH

Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet



Ansicht Nord - Mitgaustraße



Ansicht Süd - Bleibtreuweg

17

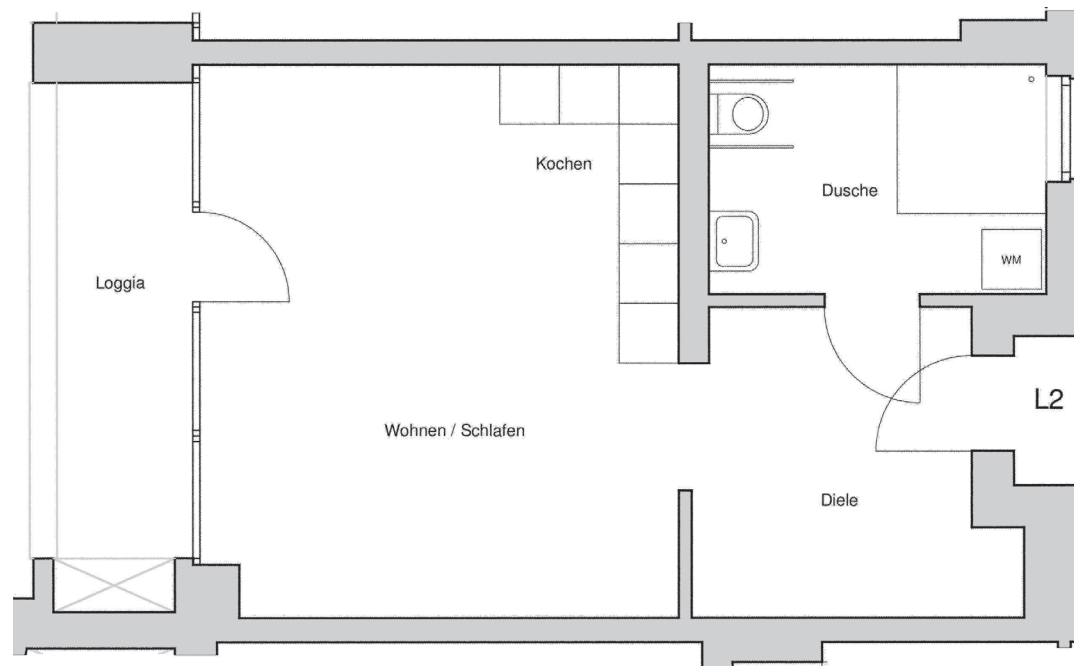




## Grundrissbeispiel für 1-Zimmer-Wohnungen

11 Wohneinheiten als 1-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 41 und 47 m<sup>2</sup>.  
Davon 4 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Die Grundmiete beträgt je nach Wohnungstyp mindestens ca. 9,75 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen hinzu.



Wohnfläche ca. 47 m<sup>2</sup>, rollstuhlgerechte Wohnung

## Grundrissbeispiel für 2-Zimmer-Wohnungen

16 Wohneinheiten  
als 2-Zimmer-Wohnungen  
zwischen ca. 43 und 49 m<sup>2</sup>.

Die Grundmiete beträgt je nach  
Wohnungstyp im frei finanzierten Bereich  
mindestens ca. 9,75 €/m<sup>2</sup> und im  
öffentlich geförderten Bereich bei  
mindestens 7,00 €/m<sup>2</sup>.

Zur Grundmiete kommen Betriebs- und  
Heizkostenvorauszahlungen hinzu.



Wohnfläche ca. 44 m<sup>2</sup>, öffentlich gefördert

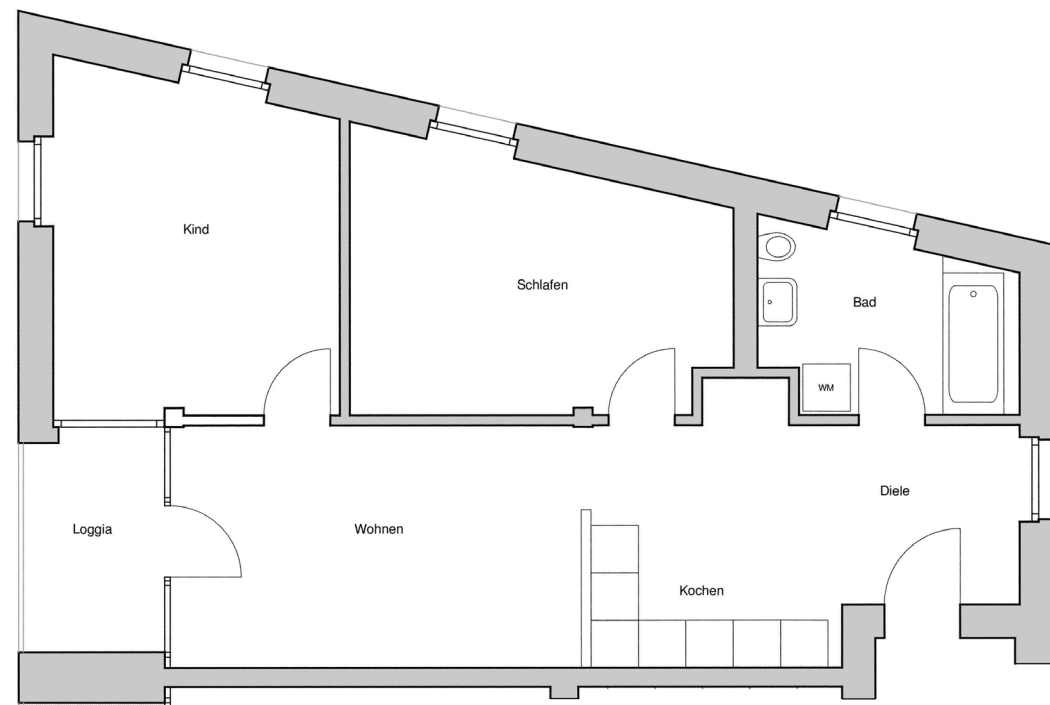




## Grundrissbeispiel für 3-Zimmer-Wohnungen

22 Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen  
zwischen ca. 71 und 85 m<sup>2</sup>.  
Davon 3 rollstuhlgerechte Wohnungen.

Die Grundmiete beträgt je nach Wohnungstyp im frei finanzierten Bereich mindestens ca. 9,75 €/m<sup>2</sup>.  
Zur Grundmiete kommen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen hinzu.



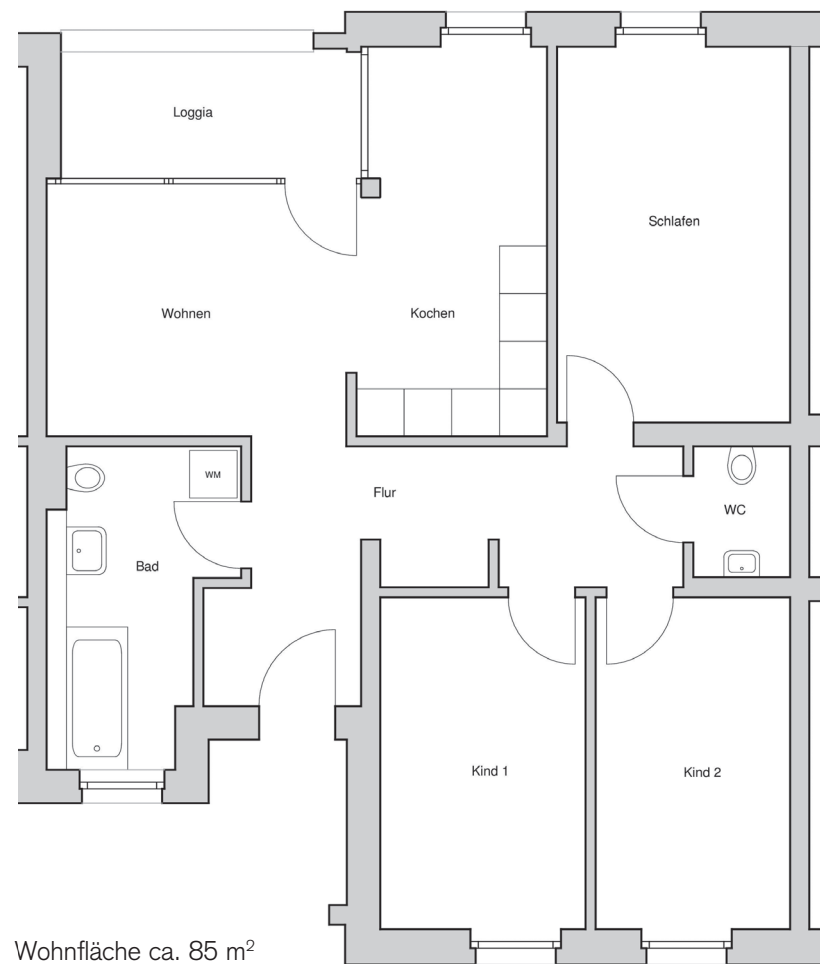
Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>

## Grundrissbeispiel für 4-Zimmer-Wohnungen

11 Wohneinheiten als 4-Zimmer-Wohnungen  
zwischen ca. 79 und 87 m<sup>2</sup>.

Die Grundmiete beträgt je nach Wohnungs-  
typ im frei finanzierten Bereich mindestens  
ca. 10,25 €/m<sup>2</sup> und im öffentlich geförderten  
Bereich bei mindestens 5,60 €/m<sup>2</sup>.

Zur Grundmiete kommen Betriebs- und  
Heizkostenvorauszahlungen hinzu.







LICHTWERK-HÖFE  
VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH

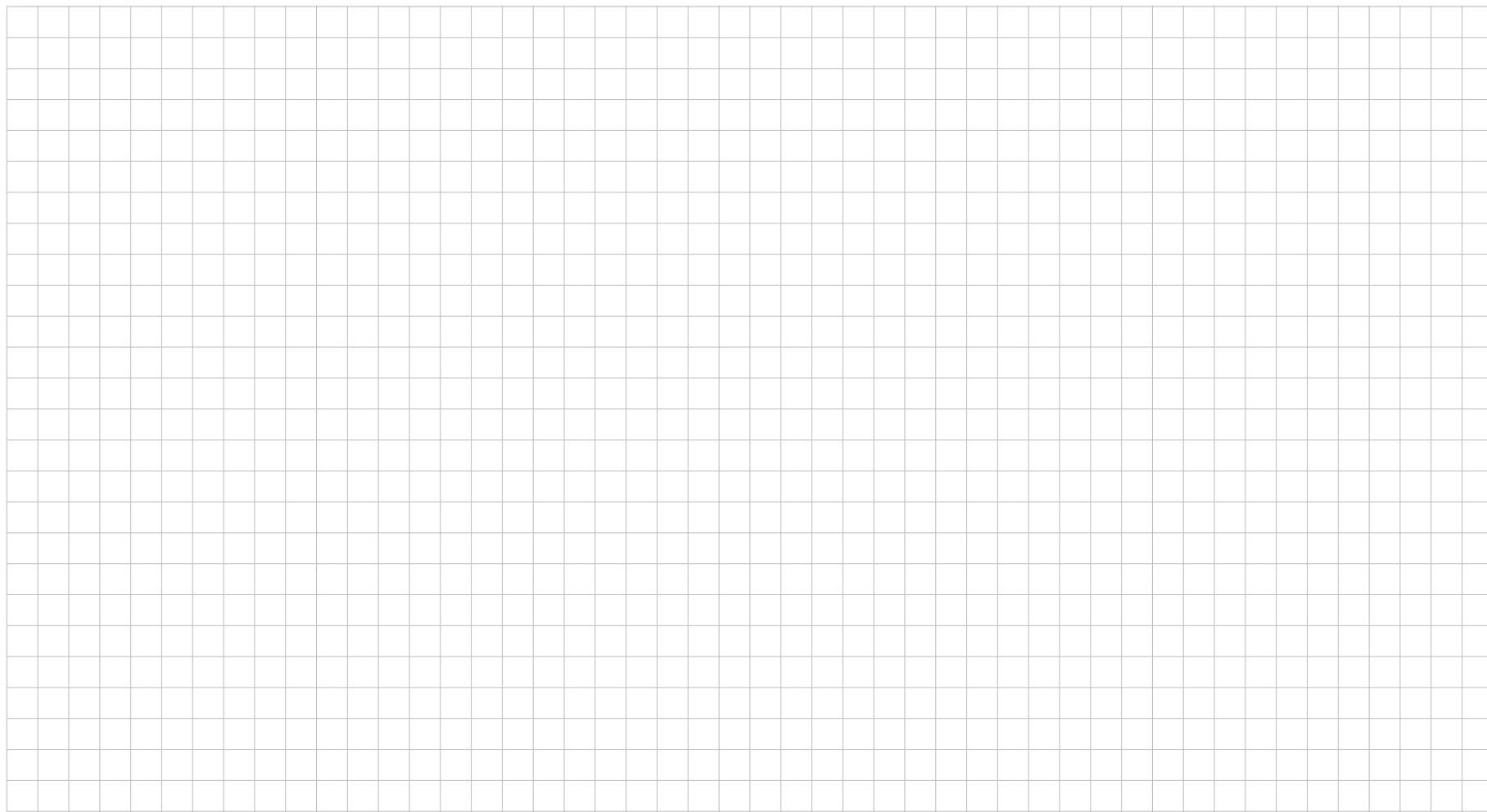
Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet

# Begrünte Außenanlagen „Am Nordanger“

22



© Ackers und Partner, Stadtplanung und Landschaft





LICHTWERK-HÖFE  
VERNETZT. MOBIL. ÖKOLOGISCH

Ihr Zuhause im Nördlichen Ringgebiet

# 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**

Freystraße 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)