



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

NACH HALTIG KEIT

Bericht 2016

**WIR
SCHAFFEN
RÄUME**



DIE MENSCHEN,
NICHT DIE HÄUSER,
MACHEN DIE STADT.

Perikles



→ Vorwort

Werner Spec

Oberbürgermeister, Vorsitzender

Nachhaltige Stadtentwicklung steht seit vielen Jahren auf der Agenda der Stadt Ludwigsburg. Bereits 2004 einigten sich Stadtverwaltung, Gemeinderat und Bürgerschaft gemeinsam auf langfristige Maßnahmen, die Ludwigsburg mit einem umfassenden und integrierten Stadtentwicklungskonzept zu einer nachhaltigen Stadt machen sollen.

Vieles wurde bereits erreicht, doch einige Fragen bleiben drängend: Wie passt sich die Stadt dem Klimawandel an? Wie begegnen wir dem demografischen Wandel? Wie bewältigen wir die Integration der Flüchtlinge? Wie schaffen wir bezahlbaren Wohnraum? Auf der Suche nach Lösungen gründete sich 2015 auf Basis des integrierten Stadtentwicklungskonzepts das Innovationsnetzwerk „Living LaB Ludwigsburg“. Mit dem Ziel, Impulse für neue, innovative Technologien zu entwickeln, die dann vor Ort unter realen Bedingungen im Stadtraum erprobt und umgesetzt werden, kooperieren Partner aus Wirtschaft, Industrie und Forschungseinrichtungen in einzigartiger Weise.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) ist als kommunales Wohnungsunternehmen ein wichtiger strategischer Partner in mehreren dieser Living LaB Projekte. Ganz aktuell geht es um die Schaffung von nachhaltigem und qualitativem Wohnraum durch den Einsatz von Modul- und Systembauweisen. Ein Pilotprojekt ist derzeit in der Erprobung.

Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsziele Ludwigsburgs hat die WBL schon in den letzten Jahren mehrere vorbildliche Projekte umgesetzt. Mit „Fair Wohnen“ entstand ein eigenfinanziertes Modell, mit dem bezahlbarer Wohnraum ohne öffentliche Fördermittel geschaffen wurde. Und mit „Wohnen Plus“ wurde ein innovatives Konzept entwickelt, das dem demografischen Wandel in äußerst respektabler Form Rechnung trägt.

Die Stadt Ludwigsburg hat mit der WBL einen leistungsstarken und verlässlichen Partner bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsziele. Im Namen der Stadt Ludwigsburg wünsche ich der Geschäftsleitung und dem gesamten Team weiterhin Innovationsgeist, Tatkraft und viel Erfolg für die Aufgaben der Zukunft.



Werner Spec

Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

➔ Ein Unternehmen für die Menschen in Ludwigsburg

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) konzentriert ihre Leistungen serviceorientiert auf die Anforderungen und Bedürfnisse ihrer Mieter, Eigentümer, Geschäftspartner und Kunden. Die Kernkompetenz liegt in der sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Ludwigsburger Bevölkerung. Dazu zählt der Bau von neuen Wohnungen genauso wie die energetische Modernisierung der Bestandsimmobilien.

Für das kommunale Wohnungsunternehmen WBL hat der Sozialauftrag höchste Priorität. Sie erfüllt diesen aktiv durch Wohnraumversorgung für Starterhaushalte, kinderreiche und junge Familien, Alleinerziehende, Senioren und Menschen mit Handicap. Dazu gehört die Entwicklung eigenständiger und tragfähiger Konzepte für faire Wohnungen oder für selbstbestimmtes Wohnen im Alter.

Die Kernstrategien der Bestandsbewirtschaftung liegen in der energetischen Objektoptimierung unter Beachtung der ökonomischen und sozialen Vertretbarkeit, in der Neuordnung und Nachverdichtung von Quartieren durch schwellenfreie Neubauten, in der Ausrichtung aller Baumaßnahmen nach den Anforderungen an Wohngesundheit sowie in der Gewährleistung eines ausreichenden Angebots an preisgünstigem Wohnraum in der Stadt.

In der Stadtentwicklung sind kommunale und Unternehmensziele so in Einklang zu bringen, dass die nachhaltige Entwicklung der Quartiere in städtebaulicher, ökologischer und sozialer Hinsicht gewährleistet ist.



Sozialkompetent und serviceorientiert setzt sich das Team der Wohnungsbau Ludwigsburg engagiert für die Belange der Mieter, Eigentümer, Kunden und Geschäftspartner ein.

➔ Nachhaltigkeit beim Bauen und Modernisieren

MODULARE BAUWEISE

Im Rahmen des Ludwigsburger Innovationsnetzwerks Living LaB, dessen Ziel eine nachhaltige Stadtentwicklung auf verschiedenen Ebenen ist, arbeiten Stadt Ludwigsburg und WBL gemeinsam an der Etablierung effektiver serieller Verfahren für den Neubau.

Aktuell wird im ersten Teilabschnitt eines Pilotprojekts geprüft, ob und wie modulare Bausysteme künftig für den Geschosswohnungsbau in hoher Qualität und energieeffizient einsetzbar sind. Als langfristiges Ziel sollen durch serielle Vorproduktion die Baupreise günstiger gestaltet werden.

Da die Konzeption zudem höchsten Ansprüchen hinsichtlich der Nachhaltigkeit gerecht werden soll, begleitet die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) Projektentwicklung und Umsetzung. Gleichzeitig begleitet die WBL in enger Zusammenarbeit mit der TU Darmstadt die wissenschaftliche Evaluierung des Teilprojekts, um die Entwicklung von Modul- und Systembauten in Holzbauweise voranzutreiben.

Aktueller Anlass ist der enorme Bedarf an Unterkünften infolge der hohen Flüchtlingszahlen. Zunächst wird auf einem Grundstück in Ludwigsburg Wohnraum für circa 60 Personen geschaffen. Das von Architekten entwickelte modulare System erlaubt ein maßstäbliches Einfügen in die Umgebung. Nach erfolgreichem Abschluss des Teilprojekts können am gleichen Standort vier weitere Wohnwürfel als Holzbauten in Modulbauweise entstehen. Klare Gebäudegeometrie und einfache Tragstruktur ermöglichen den hohen Vorfertigungsgrad, der für die zügige und wirtschaftliche Erstellung erforderlich ist. Die Würfel verfügen unter anderem über eine Fotovoltaik-Anlage sowie eine Luft-Wärmepumpe zum Kühlen und Heizen der Räume.

Die WBL sieht gute Chancen und neue Potenziale in dieser Entwicklung, denn serielle Bauten erleichtern die Herstellung hochwertiger Geschossbauten in verkürzter Bauzeit und schaffen so gute Voraussetzungen für bezahlbares Wohnen.

ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN

Die WBL plant fünf mehrgeschossige Punkthäuser in Ludwigsburg. Im Vorfeld des neuen Bauvorhabens wurde ein Verzicht auf konventionelle Wärmeverbundsysteme für die Außenhülle der Gebäude geprüft. Gegenübergestellt wurden verschiedene Außenwandkonstruktionen und alternative Dämmsysteme. Zur Ausführung wird ein monolithisches Mauerwerk mit sogenannten Wärmedämmziegeln kommen. Bei diesem System kann auf eine zusätzliche außenliegende Dämmschicht verzichtet werden.

Dabei liegt der Fokus auf Ressourcenschonung und Rückbaufähigkeit hinsichtlich der eingesetzten Baumaterialien sowie auf die beim Bau und Betrieb der Gebäude eingesetzte Primärenergie. Gleichzeitig soll eine hohe Bau- und Wohnqualität im Rahmen der wirtschaftlichen Rentabilität gesichert werden. Geplant ist eine Zertifizierung nach den Vorgaben des Qualitätssiegels NaWoh, das vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau vergeben wird.

Die WBL wird die Neubauten in den Standards des KfW-Effizienzhauses 55 umsetzen. Alle Baumaterialien wurden hinsichtlich der Kriterien Energieeinsparung, Lebensdauer, Unterhaltungskosten sowie Ökologie und Schallschutz bewertet.

Für den Innenausbau der Neubauten sollen nur umweltfreundliche und unbedenkliche Materialien verwendet werden. Der Einsatz und die Verwendung dieser Materialien wird einen Schwerpunkt der NaWoh-Zertifizierung darstellen.

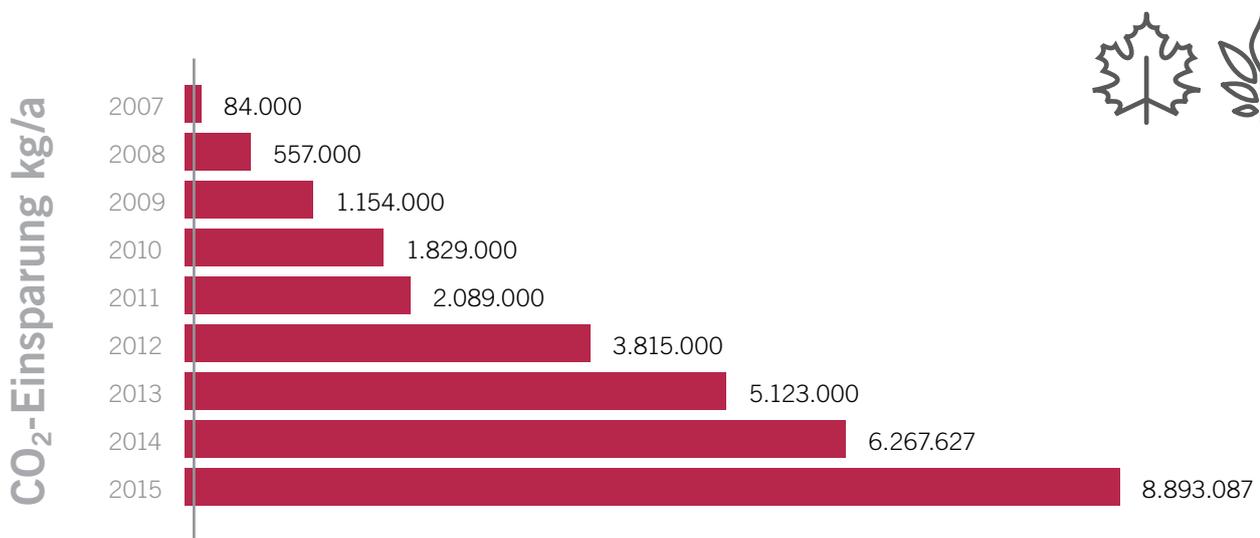


SOZIAL VERTRÄGLICHE MODERNISIERUNG

Mit über 2.300 eigenen Mietwohnungen ist die WBL der größte Vermieter in Ludwigsburg. Jährlich investiert sie rund 4,5 Mio. € in den Gebäudebestand. Energetische Modernisierungsmaßnahmen bringen die Bestandsgebäude in Sachen Energieeffizienz und Haustechnik nahezu auf Neubaustandard.

Zuletzt modernisierte die WBL zwei Mehrfamilienhäuser in der Reichenberger Straße mit insgesamt 32 Mietwohnungen. Die 1956 erstellten Gebäude wiesen vor allem in den Bereichen Haustechnik und Gebäudehülle einen hohen Optimierungsbedarf auf. Durch Dämmungsmaßnahmen, eine Anbindung an das Fernwärmenetz sowie verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen im Inneren und am Äußeren des Gebäudes befinden sich die Objekte heute wieder auf aktuellstem Standard. Der CO₂-Ausstoß ließ sich um 100 Tonnen pro Jahr vermindern. Zudem steigerte sich der Wohnkomfort für die Mieter durch Umsetzung eines aufwendigen Grünflächenkonzepts.

Mit dem ganzheitlichen Konzept der Modernisierungsmaßnahmen kommt die WBL ihrem Sozialauftrag in besonderem Maße nach. Neben einer umfassenden Mieterbetreuung vor und während der Modernisierungsmaßnahme (Informationsveranstaltungen, Mieterfest etc.) ist es erklärtes Ziel der Wohnungsbau, dass sich der gesteigerte Wohnkomfort nicht auf die Kosten der Mieter auswirkt. Das erreicht die WBL, indem sie die gesetzlichen Refinanzierungsmöglichkeiten (Mieterhöhung um 11 % der Modernisierungskosten, gem. § 559 BGB) bei Weitem nicht ausschöpft und somit auf eigene Rendite verzichtet. Bei den Objekten in der Reichenberger Straße wurden die Kaltmieten im Schnitt um nur 70 Cent pro Quadratmeter angehoben. Dies entspricht einem Anteil von lediglich 2,6 % der Modernisierungskosten. Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 7,50 € pro Quadratmeter liegen die Mieten für modernisierten Wohnraum immer noch deutlich unter dem Mittelwert des Ludwigsburger Mietspiegels (derzeit 8,36 €/m²). Die Mieter profitieren zudem erheblich von den Einsparungen im Energieverbrauch. Unterm Strich wirkt sich die Modernisierungsmaßnahme deshalb fast „warmmietenneutral“ aus. Aufgrund stetig steigender Energiepreise profitieren die Mieter vor allem langfristig von den Einsparungen. Hinzu kommen das deutlich verbesserte Erscheinungsbild sowie der erhöhte Wohnkomfort.





Die Modernisierung in der Reichenberger Straße zeigt sich nicht nur im Erscheinungsbild. Die energetischen Maßnahmen schonen Ressourcen und reduzieren den CO₂-Ausstoß.

➔ Verantwortliches Immobilienmanagement

Mit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum leistet die WBL einen wichtigen Beitrag zu einer sozial verträglichen Entwicklung der Stadt Ludwigsburg sowie für deren Bevölkerung.

2015 wurden 152 Mietverträge abgeschlossen. Davon sind 30 Wohnungen erstmalig vermietet und 122 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln wiederbelegt.

713 Wohnungen wurden für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte, unter anderem nach dem „Fair Wohnen“-Modell, reserviert. Darin sind sowohl öffentlich oder kommunal geförderte als auch freiwillig durch die WBL subventionierte Wohnungen enthalten.

In den eigenen Mietwohnungsbeständen ist ein sozial verträgliches Mietniveau gewährleistet. Die durchschnittliche Kaltmiete lag 2015 bei 6,69 €/m², die der preisgedämpften Wohnungen bei 5,82 €/m² und somit deutlich unter dem Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg, der für Neuvermietungen ermittelt wird.

Darüber hinaus ist die WBL für die Betreuung städtischer Obdachlosenunterkünfte zuständig. In den vorhandenen beiden Unterkünften stehen rund 170 Unterbringungsplätze zur Verfügung. Die Betreuung der untergebrachten Personen erfolgt durch eine Sozialarbeiterin der Wohnungsbaubehörde Ludwigsburg.

➔ Innovative Wohnkonzepte

Mit der erfolgreichen Etablierung der Modelle „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“ im Mietwohnungssegment werden bedarfsorientierte Lösungen für sozial verträgliches und bezahlbares Wohnen in Ludwigsburg realisiert.

FAIR WOHNEN

Mit Verzicht auf öffentliche Fördermittel hat die WBL das bisher einzigartige flexible „Fair Wohnen“-Modell für Bevölkerungsgruppen mit knappen Einkommen entwickelt, die nur mit einem Wohnberechtigungsschein Zugang zu einer angemessenen Wohnung finden. Dabei werden, gestaffelt nach dem Bruttojahreseinkommen des jeweiligen Haushalts, die Quadratmeterpreise um bis zu zwei Euro gesenkt. Verbessert sich das Einkommen, passt sich die Miete an und bei Neuvermietung im gleichen Objekt wird eine andere Wohnung in das Modell übernommen. Neben der flexiblen und zeitlich ungebundenen Vergabepaxis liegt ein weiterer Vorteil darin, dass sich geförderte und frei vermietete Wohnungen im gleichen Objekt befinden und so eine gute soziale Durchmischung der Wohngebäude gewährleistet ist.



Mit „Fair Wohnen“ und „Wohnen Plus“ entwickelt und realisiert die WBL innovative Wohnkonzepte, von denen einkommensschwache Haushalte und selbstbestimmte Senioren profitieren.

WOHNEN PLUS

Die demografische Entwicklung und die sich wandelnden familiären Strukturen haben die Bedürfnisse der älteren Generation hinsichtlich der Wohnraumsituation stark verändert. Der Bedarf an seniorengerechten Wohnungen, die aufgrund ihrer Ausstattung und der umgebenen Infrastruktur ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen, wächst enorm. Mit der Entwicklung des „Wohnen Plus“-Modells hat sich die WBL diesem Thema angenommen. Das Modell sieht vor, dass sich spätere Wohnungsmieter bereits im Vorfeld des Mietwohnungsneubaus aktiv mit Wünschen, Ideen und Bedürfnissen in die Planungen einbringen. Die Wohnungen werden barrierearm gestaltet. Typische Ausstattungsmerkmale sind unter anderem seniorengerechte Bäder mit bodengleichen Duschen und Haltegriffen, rollstuhl- oder gehilfengerechte Wohnräume und Küchenausstattungen etc.

Auch soziale Bedürfnisse spielen eine entscheidende Rolle. Das beginnt mit der Lage der Gebäude. Die Bewohner haben kurze Wege zu Grundversorgung, Ärzten und Freizeitaktivitäten sowie zum öffentlichen Nahverkehr. Zudem wurde im Pilotprojekt Weinbergblick eine für die Mieter kostenfreie Gemeinschaftswohnung mit Garten und Gästeappartement für Besucher eingerichtet. Diese Begegnungsräume ermöglichen eine zwanglose Gemeinschaft. Anfangs begleitete eine WBL-Mitarbeiterin die Koordination der gemeinschaftlichen Belange und Aktivitäten. Das Modell fördert Nachbarschaftshilfe und wirkt der Vereinsamung im Alter entgegen.



➔ Gut nachbarschaftliches Klima

Die WBL widmet sich auch der Aufgabe, die Lebensqualität in den städtischen Quartieren zu steigern. So gestaltet und begleitet sie Lösungen für das Wohnumfeld ihrer Mieter, Kunden und Stadtteilbewohner. Das neue Stadtteilzentrum in der Karl-Massa-Straße 2 ist hier ein gutes Beispiel. Dort befindet sich neben dem Stadtteilbüro Eglosheim das Café KarMa, das ein offener Treffpunkt für das Zusammenleben von Generationen und Nationen ist. Mit dem Fachbereich Bürgerliches Engagement und Soziales der Stadt Ludwigsburg entstand die Konzeption dieses zentralen Ortes, der Raum für ein niederschwelliges, gut nachbarschaftliches und soziales Miteinander der Stadtteilbewohner bietet.



MENSCHEN TREFFEN – FREUNDE FINDEN

KARMA

Das Café KarMa steht jedem Bürger offen und wird von der Bevölkerung sehr gut angenommen. Die Angebote reichen vom günstigen Mittagstisch über interkulturelle Kochtreffs bis zum inklusiven Nachmittagscafé. Darüber hinaus gibt es Bildungsofferten für alle Generationen und Nationen, darunter Bildungspatenschaften für Kinder, der Deutschkurs „Mama lernt mit“ sowie das Training „Medien im Alter“.

Die WBL unterstützt das Café KarMa auch weiterhin finanziell, denn als Treffpunkt für menschliche Begegnungen ist dieser Ort ein entscheidender Beitrag für eine integrative Stadtteilkultur.



Mit zahlreichen Maßnahmen sorgt die WBL für ein gut nachbarschaftliches Wohnumfeld, in dem soziale Kontakte der Mieter und Stadtteilbewohner gefördert werden.

DER MENSCH IST VON
NATUR EIN GEMEINSCHAFT
BILDENDES WESEN.

Aristoteles



➔ Verantwortung für Mensch und Umwelt

SPONSORING

Verantwortung leben heißt auch, soziale, sportliche und kulturelle Organisationen und Vereine in der Stadt zu unterstützen. Die WBL fördert engagierte Initiativen, die sich in unterschiedlicher Weise für das Wohl der Menschen in allen

Ludwigsburger Stadtteilen einsetzen und zu einer vielfältigen Stadtkultur beitragen. Dabei liegt der Schwerpunkt in der Förderung von Kinder- und Jugendarbeit.

BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT

INTERKULTURELLES FEST

WISSENSZENTRUM LUDWIGSBURGER ENERGIEAGENTUR (LEA E. V.)

MEHRGENERATIONENHAUS STADT LUDWIGSBURG

ENERGETIKOM – ENERGIEKOMPETENZ UND ÖKODESIGN E. V.

LUDWIGSTAFEL E. V.

VORLESENETZWERK

KINDER UND JUGENDLICHE

KINDER-UNIVERSITÄT STADT LUDWIGSBURG

FERIENPASS STADT LUDWIGSBURG

LUIS E. V. KINDERBETREUUNG STADT LUDWIGSBURG (LUKI-CLUB)

PEACE ME UP – FESTIVAL LUDWIGSBURG

SCHULFRUCHTPAKET EBERHARD-LUDWIG-SCHULE

SPORTVEREINE MIT KINDER- UND JUGENDARBEIT

SPORTVOLLZEITINTERNAT LUDWIGSBURG

MTV 1846 VOLLEYBALL

LUDWIGSBURGER E. V. TV PFLUGFELDEN

07 SPORTVEREINIGUNG LUDWIGSBURG E. V.

BSG BASKET LUDWIGSBURG

MHP RIESEN LUDWIGSBURG

SKV-EGLOSHEIM E. V.

SV LUDWIGSBURG-OSSWEIL

1. TANZCLUB LUDWIGSBURG

FÖRDERVEREIN LEICHTATHLETIK IN LUDWIGSBURG E. V.

KULTUR

MUSIKVEREIN OSSWEIL E. V.

FÖRDERVEREIN SCHILLER-GYMNASIUM WEIHNACHTSKONZERT

KSK MUSIC OPEN

OPEN-AIR-KINO LUDWIGSBURG

NATURVISION FILMFESTIVAL LUDWIGSBURG

LUBU BEATZ

SCALA KULTUR GGMBH

MARKTPLATZFEST



Soziale Verantwortung auf allen Ebenen sowie nachhaltiges Denken und Handeln bestimmen die unternehmerische Grundhaltung der Wohnungsbau Ludwigsburg als kommunales Unternehmen.



ELEKTROMOBILITÄT

Mit ihrer Fahrzeugflotte setzt die WBL auf umweltfreundliche Mobilität. Seit 2015 besteht der Fuhrpark aus drei vollelektrisch betriebenen VW e-up!s, einem VW Gas-up!, vier VW Gas-Caddys, einem Audi A3 e-tron und einem E-Bike.

Die VW e-up!s können mit nur einer Batterieladung eine Strecke von 160 km zurücklegen. Auf 100 km verbrauchen die Elektrofahrzeuge 11,7 kWh (kombiniert). Die Fahrzeuge haben 0 g/km CO₂-Ausstoß und sind ein entscheidender Beitrag zum Umweltschutz.

EXTRAS FÜR MITARBEITER

Das Wohl der Mitarbeiter hat hohe Priorität und wird durch verschiedene Vergünstigungen gefördert.

Fahrkarten des öffentlichen Personenverkehrs werden mit 40 % des Ticketpreises unterstützt. Ferner können alle Mitarbeiter mit dem Job-Rad-Konzept ihr Wunschrad leasen.

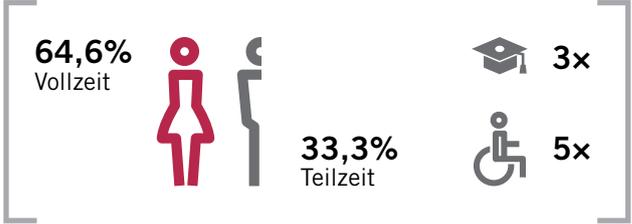
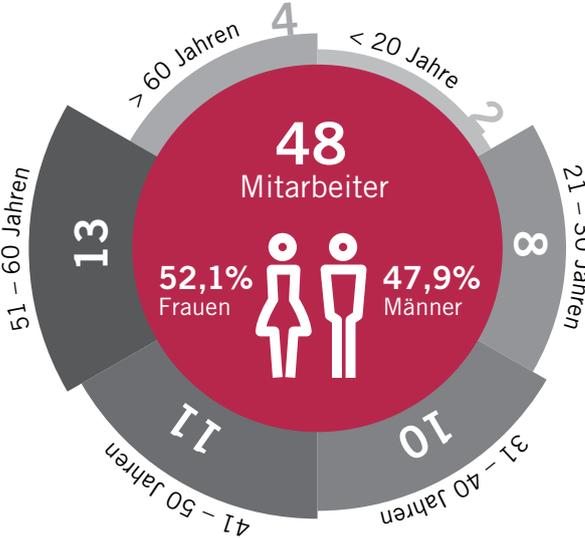
Die kostenlose Bereitstellung von Bio-Obst fördert gesunde Ernährung. Auch Tee und Kaffee stehen kostenlos zur Verfügung.

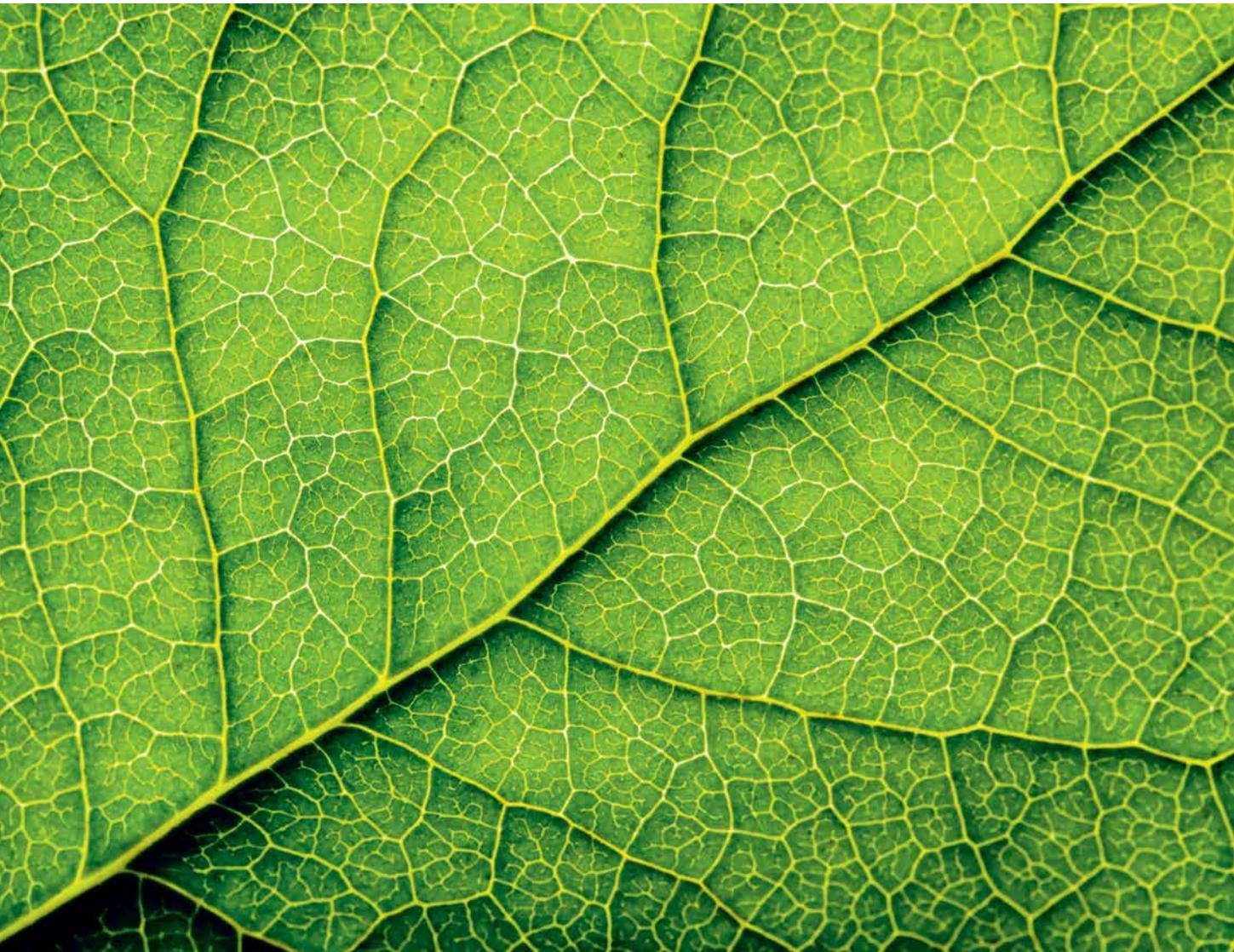
Das regelmäßige Training in einem nahegelegenen Fitnessstudio wird zur Gesundheitsprävention unterstützt.



MITARBEITERÜBERSICHT

Stichtag 01.09.2016





WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Mathildenstraße 21
71638 Ludwigsburg

www.wb-lb.de

Redaktion

Andreas Veit (V.i.S.d.P.), Ralf Ramelsberger,
Larissa Sorm, Rita Falkenburg

Fotos/Bilder/Illustration

WBL, fotolia, iStockphoto, Wolfgang List,
Dietmar Strauß, Besigheim

Grafik und Layout

Baumann & Baltner GmbH & Co. KG,
Ludwigsburg

Papier

Circle Offset Premium White,
FSC® Recycled Credit

