



WIR SCHAFFEN RÄUME



→ Editorial

Andreas Veit,
Vorsitzender der Geschäftsführung



Liebe Mieter, Kunden, Geschäftspartner
und Freunde der WBL,

2019 wurden der Wohnungsbauludwigsburg der IWS ImmobilienAward sowie zwei Auszeichnungen für Beispielhaftes Bauen verliehen. Das gesamte Team der WBL freut sich sehr über diese Anerkennungen. Auch, weil mit diesen Preisen nicht nur moderne Architektur und eine erfreuliche Energiebilanz prämiert werden, sondern vor allem nachhaltige, zukunftsfähige Konzepte für bezahlbares Wohnen in guter Qualität.

Mag jedes einzelne Projekt auch nur der berühmte Tropfen auf den heißen Stein sein, in der Summe schaffen wir einen sehr beachtlichen Umfang an neuem und bezahlbarem Mietwohnraum in der Stadt. Das zeigen laufende Neubauprojekte wie in der Heinrich-Schweitzer-Straße und der Römerau genauso wie die Aufstockung mit fünf neuen Wohnungen auf einem Bestandsgebäude in der Adalbert-Stifter-Straße. Auch die „Großprojekte“ Jägerhofquartier und Grünbühl.living stehen für unseren Sozialauftrag: Wir schaffen bezahlbare Räume!

Herzlichst
Ihr

Die WBL wurde mehrfach ausgezeichnet

→ Sozialauftrag einmal mehr erfüllt

Gleich zwei renommierte Auszeichnungen erhielt die Wohnungsbauludwigsburg im Jahr 2019: Für die fünf Punkthäuser in der Caerphillystraße bekamen wir im November den IWS ImmobilienAward für herausragende Immobilien in der Metropolregion Stuttgart. Für dasselbe Bauprojekt sowie für die Entwicklung und Umsetzung des CUBE 11 in der Brucknerstraße zeichnete uns die Architektenkammer Baden-Württemberg im Juli für „Beispielhaftes Bauen“ aus.

Ökologisch, intelligent, bezahlbar

Alle zwei Jahre prämiert der IWS Verband der Immobilienwirtschaft für Stuttgart und die Metropolregion (IWS) herausragende Immobilien in der Region. Der IWS ImmobilienAward ist kein reiner Architekturpreis, denn er bewertet laut dem IWS-Vorsitzenden Marc Bosch „die gesamtheitliche Darstellung eines Immobilienobjekts aus unterschiedlichen Bereichen“. Für den „Oscar der Immobilienwirtschaft“ ermittelte die interdisziplinär zusammengesetzte Jury – bestehend aus Immobilienexperten, Architekten und Medienvertretern – aus 27 Einreichungen jeweils einen Preisträger in sechs Kategorien. Den IWS ImmobilienAward in der Kategorie Wohnen bekam die WBL. „Mit dem Projekt ‚Fünf energieeffiziente Punkthäuser – ökologisch und intelligent zu

bezahlbaren Mieten‘ zeigt die Wohnungsbauludwigsburg, wie bezahlbarer Wohnraum ökologisch, klimaschonend und nachhaltig realisiert werden kann“, argumentierten die zehn Juroren. Das architektonisch ansprechende Neubauprojekt nach KfW-Standard 55 bietet ein komfortables Raumklima mit hoher Qualität, heißt es weiter.

Innovatives Finanzierungskonzept

Die Jury stellte besonders die durchdachte Finanzierung des Neubauprojekts heraus. 60 Wohnungen baute die WBL in den Punkthäusern am Sonnenberg, 42 davon sind vermietet. Zehn Wohnungen sind öffentlich gefördert, die günstigste Miete liegt bei 7,75 €/m². In den weiteren 32 Mietwohnungen kommt das eigenfinanzierte „Fair Wohnen“-Modell der WBL zum Tragen; auch das sorgt für vergleichsweise niedrige Mieten. Die Verkaufserlöse aus den 18 Eigentumswohnungen fließen in die Reinvestierung für bezahlbare Mieten.

Die IWS-Jury schließt: „Aus gesellschaftlicher Sicht leistet das Projekt einen wertvollen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen. Im Wohnquartier entsteht ein sozialer Mix, bei dem neuer Wohnraum für alle geschaffen wird.“

Fortsetzung auf Seite 2

Mehrfach prämiert: Die Punkthäuser am Sonnenberg und der CUBE 11 erhielten Auszeichnungen im Wettbewerb „Beispielhaftes Bauen“. Für die Punkthäuser gab es zudem den IWS ImmobilienAward in der Kategorie Wohnen.



Gleichzeitig dokumentiert das NaWoh-Qualitätssiegel den hohen Nachhaltigkeitsanspruch des Neubauprojekts im Süden Sonnenbergs. Unter Leitung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung erarbeiten Vertreter der Wohnungswirtschaft einen weitreichenden Maßnahmenkatalog für nachhaltige Qualität.

„Schon in der Planungsphase hatten wir bei der Zertifizierungsstelle zahlreiche Dokumente einzureichen“, berichtet Achim Eckstein, WBL-Prokurist und Leiter des Projektmanagements. „Während der Bauphase legten wir sämtliche zum Einsatz kommenden Baumaterialien vor und nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgten etliche Untersuchungen, welche die Einhaltung der geforderten Maßnahmen nachweisen.“

Vorbildlich gebaut

Neben dem IWS zeichnete auch die Architektenkammer Baden-Württemberg die WBL für die Bauherrschaft in der Caerphillystraße aus. Die Kammer prämierte das Neubauprojekt im Rahmen des Auszeichnungsverfahrens „Beispielhaftes Bauen“ und argumentierte: „Das ausgeklügelte Konzept, Miet- und Eigentumswohnungen zu mischen, hat finanzielle Freiräume geschaffen und architektonische Qualität ermöglicht.“ Besonderes Lob erhielten die sorgfältig gestalteten Punkthäuser für verbindende Details und den gleichzeitigen Raum für Individualität, vor allem aber für die vorteilhafte Ausformulierung der Freiräume und Eingangsbereiche, die Begegnungen ermöglicht und unterstützt. Mit der Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen“ würdigte die Architektenkammer zudem den ersten CUBE 11, der 2017 in der Brucknerstraße entstand. Die siebenköpfige Jury, die über 82 eingereichte Arbeiten zu entscheiden hatte, urteilte: „Funktionalität, Hochwertigkeit und Nachhaltigkeit vereinen sich in diesen schlichten wie durchdacht konstruierten Holzwürfeln. Ästhetisch anspruchsvoll fügt sich der Kubus ideal in die Umgebung ein. Die großzügigen Fenster und der intelligent mit nachhaltigem Rohstoff ausgestattete Wohnraum schaffen in kurzer Zeit eine würdige und zudem kostengünstige Wohnatmosphäre.“

Die Urkunden für „Beispielhaftes Bauen“ wurden im Dezember im Rahmen der Ausstellungseröffnung im Ludwigsburger Kreishaus verliehen, wo Schautafeln der prämierten Werke zu sehen waren. Die Bauherren erhielten zusätzlich Plaketten zur Anbringung an den Bauwerken. Als Schirmherr der Veranstaltung betonte der damalige Landrat Rainer Haas: „Der Wettbewerb soll Bewusstsein für Baukultur schärfen

und Impulse für eine positive Entwicklung setzen.“

„Wir sind stolz auf diese Erfolge“, freut sich WBL-Geschäftsführer Andreas Veit. „Sie motivieren uns zu guten Lösungen für nachhaltiges, bezahlbares Bauen und Wohnen. Das erreichen wir nur gemeinsam mit unseren engagierten Mitarbeitern sowie mit vielen Beteiligten, denen ich herzlich für ihr Engagement danke.“

➔ Interview mit Oberbürgermeister Dr. Matthias Knecht zum Thema Wohnungsbau in Ludwigsburg



Herr Dr. Knecht, was ist aktuell die größte Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt?

■ Generell besteht ein riesiger Bedarf an Wohnraum, vor allem an bezahlbarem. Doch wenn Quadratmeterpreise aufgerufen werden, die nur die obere Einkommenschicht erreichen, ist das ein großes Problem. Ein Hauptanliegen der Stadt ist bezahlbarer Wohnraum. Und der beginnt nicht bei 13–15 €/m², sondern bei 7–8 €/m².

Wie lässt sich die Situation verbessern?

■ Mit unserem städtischen Tochterunternehmen „Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH“ können wir gute Angebote machen. Wobei es durch die aktuellen Baupreise ein Kraftakt ist, ins bezahlbare Segment zu kommen. Es gibt einige innovative Neubauprojekte, die aber den Bedarf nicht völlig decken werden. Fachleute sagen, dass wir 500 Wohnungen pro Jahr bauen müssen, um den Bedarf einigermaßen abzufedern. Unser Ziel ist zunächst, dass im Zeitraum bis 2022 im Schnitt 450 Wohnungen pro Jahr entstehen. Das bedeutet wenigstens eine deutliche Steigerung zu den vergangenen Jahren.

Wie wollen Sie das erreichen?

■ Vor uns liegen größere Bauvorhaben wie Schauinsland, Fuchshof, Gämsenberg, Grünbühl oder Campus Königsallee. Daneben sehe ich große Chancen darin, Häuser dort aufzustocken, wo baurechtlich und architektonisch noch ein Stockwerk aufgesetzt werden kann. Die WBL macht das

bereits, ein sehr guter Weg. Ein zweiter Ansatz, der aus Brandschutz- und Fluchtweggründen nicht so einfach ist, ist der Ausbau von Dachgeschossen. Wir überlegen, ob wir seitens der Stadt dazu Fördermaßnahmen anbieten.

Ein dritter Weg ist der CUBE 11 der WBL. Ich will die CUBES gerne an weiteren zentralen Plätzen der Stadt ins Spiel bringen, etwa auf einer Freifläche des Akademiehofes als günstige, zentrumsnahe Studierendenwohnungen.

Welche Rolle spielt die WBL?

■ Als kommunales Unternehmen hat sie in erster Linie die Interessen der Gesellschaft im Blick. Die WBL treibt daher in enger Abstimmung mit uns das Thema Wohnungsbau unter dem Gesichtspunkt des preisgünstigen Wohnens voran. Die WBL ist in den letzten Jahren ein absolutes Erfolgsmodell geworden. Toll, was da geleistet wird.

Müssen nicht auch andere mitwirken?

■ Natürlich. Deshalb bin ich sehr froh über gute gemeinsame Gespräche mit freien Bauträgern und der WBL. Private Unternehmen müssen Gewinne erzielen, aber wir erwarten, dass sie bezahlbaren Wohnraum mitdenken und zum Teil anbieten. Die WBL tut das vorrangig, muss aber zur Quersubventionierung günstiger Mieten auch Wohnungen verkaufen. Alle Beteiligten arbeiten jetzt in einem guten, konstruktiven Miteinander.

Vor der Konversion

➔ Letzter Blick in die Jägerhofkaserne



Bevor die Bauarbeiten auf dem Areal der ehemaligen Jägerhofkaserne Fahrt aufnehmen, lud die WBL an einem Samstag im Dezember zu einer letzten Besichtigung ein. Der Andrang war groß, denn viele Bürger verbinden persönliche Erinnerungen mit der alten Kaserne, die ab 1894 für das Infanterieregiment Alt-Württemberg errichtet und später mit weiteren Anbauten erweitert wurde.

Einige Besucher erinnerten sich an ihre Kindheit nach dem Zweiten Weltkrieg, als sie hier in einem Durchgangslager für Vertriebene und Flüchtlinge lebten. Auch die Familie des späteren Bundespräsidenten Horst Köhler war damals hier untergebracht. Weitere Besucher waren ab den 1960er Jahren als Bundeswehrsoldaten in der Jägerhofkaserne stationiert. So auch

Claus Bittner und Klaus Behlert, beide Oberstleutnant a. D., die als Zeitzeugen durch die alten Bauten und die Luftschutzbunker führten und Interessantes zu berichten wussten.



Reges Interesse: Viele Besucher nutzten die letzte Möglichkeit zur Besichtigung der Kaserne.

Von Interessenten umringt war der ebenfalls ausgestellte Siegerentwurf des Tübinger Architekturbüros HähniG Gemmeke, der das Modell für die Umgestaltung des Kaserengeländes zeigt. Circa 150 neue Wohnungen entstehen auf dem Areal, davon 70 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Dazu kommen Gewerbeflächen, eine Bäckerei mit Café sowie eine Kindertagesstätte. Die ersten neuen Bewohner sollen 2023 einziehen können.

„Hier wird eine städtebauliche Idee hervorragend umgesetzt“, kommentiert Claus Bittner mit Blick auf das Modell. „Die Umwandlung in ein citynahes modernes Quartier mit dem gleichzeitigen Erhalt historischer Bausubstanz und dem Schaffen – auch von sozialem Wohnraum – steht der Stadt besonders gut.“

Drei CUBES als Ort der Inklusion

➔ Leuchtturm auf der Karlshöhe

„Manara“ ist arabisch und heißt Leuchtturm. So nennt sich das innovative Wohnprojekt der Stiftung Karlshöhe Ludwigsburg. Dieser Leuchtturm besteht aus drei CUBE 11-Würfeln am Südrand der Stadt. Seit Juli 2019 wohnen hier 30 geflüchtete junge Menschen und 15 Studierende der Evangelischen Hochschule gemeinsam. Als Tayo Sane* (21) aus Westafrika floh, besuchte Maria Roll* (23) im Landkreis Esslingen das Gymnasium. Während er sich über Libyen und Italien nach Deutschland durchkämpfte, erlebte sie eine bürgerliche Jugend. Heute leben sie Tür an Tür. Die Wohngruppe ist ein Ort voller Energie. „Ich muss gleich in die Berufsschule“, sagt Tayo Sane, der eine Lehre als Fensterbauer macht und im Schwimmverein trainiert. Ein Teller Pasta dampft auf dem Esstisch der Fünfer-WG. Wie im familiären Wohnzimmer sieht es hier aus, in der Ecke laden Sessel zum Chillen ein. „Das Zusammenwohnen mit Geflüchteten ist nicht anders als mit

Studierenden“, sagt Maria Roll, die Religionspädagogik studiert. „Alle haben ihre Gewohnheiten, die manchmal aufeinandertreffen. Das gibt's in jeder WG.“ Zudem werden die Bewohner professionell begleitet. „Für die Betreuung der jungen Menschen haben wir ein neuartiges sozialpädagogisches Konzept erarbeitet. Wir wollen Grenzen des Miteinanders abbauen, Erfahrungen und Unterschiedlichkeit als Reichtum verstehen“, sagte Katja Larbig, Diakonischer Vorstand der Stiftung Karlshöhe. Dazu wurden zwei Stellen sozialer Arbeit eingerichtet, die das Projekt betreuen. Das gemeinsame Alltagsleben ist nicht nur die beste Sprachförderung, auch der interreligiöse und -kulturelle Dialog wird gelebt. Inzwischen ist „Manara“ ein nicht mehr wegzudenkender Bestandteil des Quartiers. Gemeinsame Ausflüge und Gesprächsrunden finden statt, auch die Vernetzung mit dem Ludwigsburger Vereins- und Kulturleben ist Teil des Konzepts. Die Bewohner



Leuchtturmprojekt: Geflüchtete und Studierende wohnen gemeinsam im Wohnprojekt „Manara“ auf der Karlshöhe. Den Namen haben sie mit ausgedacht.

mit Fluchterfahrung sind alle in einer Lehre, arbeiten oder holen einen Schulabschluss nach. Die Studierenden erleben soziale Arbeit mit Geflüchteten nicht nur als Theorie, sondern lernen reale Beispiele kennen. Die Stadt Ludwigsburg stellte den Baugrund für dieses besondere Projekt zur Verfügung, die WBL hat es realisiert.

*Namen geändert

Adalbert-Stifter-Straße

➔ Wohnraum durch Aufstockung



Ein neuer Dachstuhl und ein Ausbau mit vorgefertigten Wandelementen: Das Ergebnis sind fünf neue Wohnungen in Grünbühl.

Fünf attraktive Wohnungen mit rund 300 m² Wohnfläche erstellte die WBL bei der Dachaufstockung eines bestehenden Gebäudes in der Adalbert-Stifter-Straße/Frauenried. Zwei Vier- sowie drei Zweizimmerwohnun-

gen entstanden mit industriell vorgefertigten Wandelementen in Massivholzbauweise. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon sowie sichtbare Holzoberflächen und werden über einen Laubengang erschlossen. Das Gebäude erhielt zudem eine neue Zentralheizung. Die Bestandswohnungen in der Adalbert-Stifter-Straße/Frauenried können später sukzessive an die neue Heizung angeschlossen werden. Eine thermische Solaranlage unterstützt das Heizsystem mit Solarenergie. Der frische Fassadenanstrich sorgt für die optische Anpassung des alten und neuen Gebäudeteils. Die Ende Februar fertiggestellten Wohnungen werden für die nächsten 30 Jahre öffentlich gefördert. Die WBL investierte rund 1,2 Millionen Euro in diese Maßnahme und schuf damit zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum.

Ried-/Baldeckstraße in Eglosheim

➔ Freundliche Fassaden

Vor knapp zwei Jahren wurde in den Wohngebäuden in der Riedstraße/Baldeckstraße eine umfangreiche Strangsanierung durchgeführt. Neben dem Tausch der alten Wasserleitungen erhielten die 80 Wohneinheiten eine moderne Ausstattung mit neuen Toiletten und Bädern. Die zusätzlich eingebauten Wasserübergabestationen sorgen jetzt für eine dezentrale Warmwasserbereitung direkt in den Wohnungen und damit für gute Trinkwasserqualität. Zur Abrundung der Modernisierungsmaßnahmen bekam auch der Außenbereich eine Auffrischung. Nach einem eigens entwickelten Farbkonzept erhielten die Gebäude einen farbharmonisch abgestimmten Anstrich. Zudem wurden alle Balkone begutachtet und bei Bedarf Ausbesserungsarbeiten an den Belägen durchgeführt.



Das Tüpfelchen auf dem i: Der neue Fassadenanstrich in der Ried-/Baldeckstraße setzt frische Akzente.

Strangsanierung

➔ Wasserwege

Sämtliche Kaltwasser- und Abwasserleitungen in sieben Wohngebäuden sowie alle Bäder und Toiletten in 56 Wohnungen: Das alles wurde bei der groß angelegten Strangsanierung in der Donau- und Moldaustraße in Grünbühl im letzten Herbst grundlegend erneuert. Versorgt werden alle Wohnungen über eine Heizzentrale in der Oderstraße. Elektrisch betriebene Durchlauferhitzer lösen jetzt die vormals zentralen gasbetriebenen Warmwasserbereiter ab. Bei dieser dezentralen Warmwasserbereitung ist es vorteilhaft, dass nur kaltes Wasser durch das Rohrleitungsnetz des Gebäudes transportiert wird. Erst in unmittelbarer Nähe der Entnahmestellen (Waschbecken, Duschen, Badewannen) wird das Wasser im Durchflussprinzip erhitzt. So entstehen zum einen kaum Wärmeverluste bei der Verteilung, zum anderen kann auf kostenintensive Legionellenprüfungen verzichtet werden, die ansonsten bei großen Warmwasserspeichern verpflichtend sind.

„Um die Bewohner der betroffenen Wohnung während der Sanierung und Modernisierung möglichst wenig zu beeinträchtigen, erfolgten die Erneuerung des kompletten Leitungsnetzes sowie die sanitären Baumaßnahmen in einem geradezu sportlichen Tempo“, berichtet Christian Raich, der die Maßnahme als Projektleiter betreute. „Jeweils vier Wohnungen wurden gleichzeitig saniert und in einem Zeitraum von nur zweieinhalb Wochen fertiggestellt.“ Die gesamte Maßnahme für alle 56 Wohnungen in den sieben Häusern startete Mitte September und konnte Mitte Dezember planmäßig abgeschlossen werden.

Richtfest in der Heinrich-Schweitzer-Straße

➔ 50 neue Mietwohnungen

Wo sich vormals 32 Einfachst-Wohnungen in niedrigem Standard befanden, entstehen jetzt in der Heinrich-Schweitzer-Straße/ Ecke Steinstraße zwei moderne Gebäude im Energiestandard KfW 55. In zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten werden dort 50 attraktive Mietwohnungen, davon 23 öffentlich gefördert, mit Hochdruck fertiggestellt. Beim Richtfest begrüßten Andreas Veit, Vorsitzender der WBL-Geschäftsführung, und Erster Bürgermeister Konrad Seigfried mehrere Aufsichts- und Gemeinderäte sowie viele Handwerker und angrenzende Nachbarn. „Dieses Projekt ist ein gutes Beispiel für innerstädtische Nachverdichtung“, so Andreas Veit in seiner Ansprache, in der er besonders den am Bau beteiligten Handwerkern den Dank der WBL aussprach. „Zwar verhinderten Nachbarschaftseinsprüche den gleichzeitigen Baubeginn beider

Tiefgaragen und Häuser und erhöhten die ohnehin exorbitant gestiegenen Baukosten damit um weitere rund 6%. Trotzdem die Mieten in diesem Ensemble bei nur 8,00 €/m² beginnen.“

„Eine starke Leistung in Anbetracht der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nach Landeswohnraumförderungsgesetz 9,20 €/m² beträgt, die Marktmiete sogar bis zu 15,00 €/m²“, ergänzt Konrad Seigfried. „Da uns das Grundstück gehört und wir es nicht erst teuer erwerben mussten, liegen wir nochmals 15% unter der LaWo-Förderung. Damit entstehen 50 bezahlbare Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen.“

Mit ihren klassischen Dachstühlen fügen sich die Gebäude harmonisch in das gewachsene Wohngebiet ein. Die Anlage der Tiefgarage unter den Wohngebäuden ermög-



„Mit Gunst und Verlaub“ verkündet der Handwerksmeister von Holzbau Faller den traditionellen Richtspruch: „Vollbracht und vollendet von Meisterhand grüßt der Neubau ins weite Land.“

lichte den Erhalt großzügiger Grünflächen, die später von den Mietern der 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen gemeinschaftlich genutzt werden können. Die Wohnungen des ersten Bauabschnitts werden im späten Frühjahr bezugsfertig sein, die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts ist für Herbst 2020 vorgesehen.

23 neue Mietwohnungen in der Weststadt

➔ Richtfest in der Römerau

Im Sommer 2020 sollen 23 moderne Mietwohnungen im Neubaugebiet Muldenacker bezugsfertig sein. Der Rohbau in der Römerau 9–11 ist fertiggestellt. Im Oktober lud die WBL ihre Aufsichtsräte, Gemeinderäte, alle am Bau beteiligten Unternehmen sowie die angrenzende Nachbarschaft zum Richtfest des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage ein. Auch Oberbürgermeister Dr. Matthias Knecht mischte sich unter die Gäste, als der Zimmermann bei strahlendem Herbstwetter den Richtspruch vortrug.

Andreas Veit, Vorsitzender der WBL-Geschäftsführung, begrüßte: „Mit diesem Mietwohnungsprojekt kommen wir unserem Sozialauftrag erneut in hohem Maße nach. Wir schaffen nicht nur Neubau-Wohnraum mit einer Gesamtfläche von rund 1.880 m², sondern stellen bezahlbare Mietwohnungen für Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen zur Verfügung.“

Für 30 Jahre öffentlich gefördert sind neun Wohnungen mit einer Miete von 8,50 €/m². Mit Verzicht auf die eigene Rendite schöpft die WBL die gesetzlich möglichen 9,00 €/m² hier nicht aus. Auch bei den 14 frei vermieteten Wohnungen orientiert sich die Miete am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete und ist so deutlich günstiger als die Marktmiete.

Vier Wohnungen des von der Tiefgarage bis zum Dach durch einen Aufzug erschlossenen Gebäudes werden nach § 35 Landesbauordnung barrierefrei erstellt. Genügend freien Außenraum für alle Mieter bieten Balkone, Dachterrassen oder Gartenanteile. Das KfW 55-Effizienzhaus mit optimalem Wärmeschutz, Dreifachverglasung und einem Anschluss an das Fernwärmenetz verbraucht 45% weniger Heizenergie, als der Gesetzgeber vorschreibt.

Den Grundstein für das Neubaugebiet legte die WBL im Herbst 2018 gemeinsam

mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS), die hier 42 Wohnungen realisiert. Es handelt sich um die erste umgesetzte Fläche der Ludwigsburger Baulandoffensive, die auf einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats von 2015 beruht.



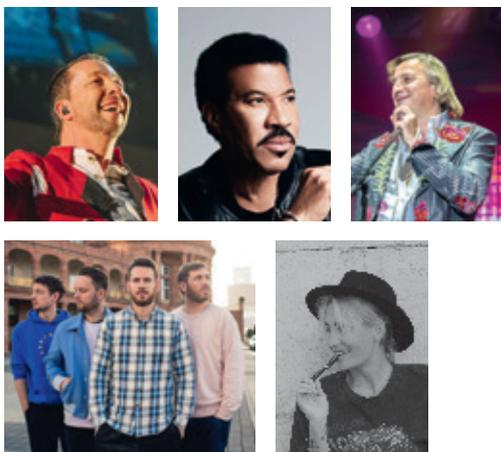
Richtspruch in schwindelnder Höhe: Ein Handwerksmeister von Kapfenstein Holzbau spricht die zünftigen Worte mit guten Wünschen zum Neubau.

KSK musicOpen

➔ Gewinnspiel

Open-Air-Fans aufgepasst: Für die KSK musicOpen 2020 der Kreissparkasse Ludwigsburg im Schlosshof sind je 4x2 Stehplatzkarten zu gewinnen:

DJ Bobo (Fr., 31.07.), **Revolverheld** (Sa., 01.08.), **AnnenMayKantereit & Freunde** (So., 02.08.), **Lionel Richie** (Di., 04.08.), **Alligatoah** (Mi., 05.08.), **Avantasia** (Do., 06.08.), **Dieter Thomas Kuhn** (Fr., 07.08.)
Sarah Connor (Sa., 08.08.)



Die begehrten Konzerttickets werden unter den Einsendern der richtigen Lösung zu folgender Frage verlost:

Welche besonderen Auszeichnungen erhielt die WBL 2019?

 W MM B L A A D

und

 EIS LH T S AU

Tipp: Lesen Sie den Leitartikel auf Seite 1/2.

Senden Sie die Lösung mit Angabe von Anschrift und E-Mail-Adresse per Postkarte an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg oder per E-Mail mit dem Stichwort „Schlosskonzerte 2020“ an info@wb-lb.de. Einsendeschluss ist der 31.05.2020.

Teilnahmebedingungen: Bei mehr als 32 richtigen Einsendungen entscheidet das Los. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Mitarbeiter der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH und deren Angehörige sind vom Gewinnspiel ausgeschlossen. Die Gewinner werden schriftlich benachrichtigt. Die Teilnahme am Gewinnspiel erfolgt freiwillig. Die nach Artikel 13 DSGVO bei der Datenerhebung zu machenden Informationen finden Sie auf unserer Website unter www.wb-lb.de/datenschutz.

Informationsveranstaltung für Wohnungseigentümer

➔ Rechtsprechungs-Update WEG

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt Rechte, Pflichten und Zuständigkeiten in Wohnungseigentümergeinschaften. Bei Konflikten entscheiden die Gerichte. Die aktuelle Rechtsprechung in WEG-Fragen war Thema der 4. Informationsveranstaltung für Eigentümer, zu der die WBL im Januar ins Reithaus eingeladen hatte. Rüdiger Fritsch, gefragter Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentum aus Solingen, gab den zahlreich erschienenen Eigentümern ein „Update in der WEG-Rechtsprechung“.

In seinem Vortrag widmete sich der Anwalt typischen WEG-Fragen und den jüngst verabschiedeten Urteilen dazu. Es ging um Nutzungsvarianten des Sondereigentums, um konkurrierende Rechte von Mietern und Eigentümern oder um den Verantwortungsbereich der Hausverwaltung.

Sind Beschlüsse der Eigentümerversammlung für den Mieter bindend? Kann ein Mieter mehr Rechte haben als sein Vermieter? Was gehört zum Gemeinschaftseigentum? Kann ein Eigentümer die Nachrüstung einer E-Ladesäule verlangen? Wer darf den Eigentümer bei Versammlungen vertreten? Mit-



hilfe anschaulicher Fallbeispiele erklärte der Fachanwalt verständlich und humorvoll komplexe Sachverhalte und sparte nicht mit nützlichen Tipps für Wohnungseigentümer, die eventuellen Rechtsstreitigkeiten vorbeugen. Auch auf den vorliegenden Referententwurf für die Neufassung des seit 1951 geltenden WEG-Gesetzes ging Rüdiger Fritsche ein. „Folgt man dem Entwurf, wird es für Eigentümer und Verwalter nicht leichter. Es gibt noch viel Optimierungsbedarf, bevor das neue Gesetz 2021 in Kraft treten soll.“

Beim anschließenden Abendimbiss im Reithaus-Foyer standen zahlreiche Mitarbeiter der WEG-Abteilung den Gästen Rede und Antwort zu ihren Fragen. „Als professionelle Verwalterin von WEGs wollen wir den Eigentümern der von uns verwalteten Immobilien mit solch informativen Events einen Service mit Mehrwert bieten“, betonte WBL-Chef Andreas Veit.

Fundiert und unterhaltsam: Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch aus Solingen sprach über die aktuelle Rechtsprechung in WEG-Fragen.

Mieter-Tipp

➔ Teurer Schlüsseldienst



Hohe Rechnungen drohen den Mietern, die im Notfall in Eigeninitiative einen Schlüsseldienst ihrer Wahl beauftragen. Erste Ansprechpartner sind immer die Hausmeister oder die WBL-Zentrale. Außerhalb unserer Geschäftszeiten können Mieter der WBL über

die Notfall-Telefonnummer 07141/910-3811 einen seriösen Schlüsseldienst für schnelle und kostentransparente Hilfe anfordern. Die WBL erstattet die Kosten allerdings nur unter der Voraussetzung, dass nachweislich kein Mieterschulden vorliegt.

Tagen, präsentieren und feiern im Reithaus

➔ Ein Juwel für Events

Umgeben von der imposanten Kulisse des Film- und Medienzentrums (FMZ), wo Gründer und etablierte Unternehmen sich dem Motto „gemeinsam kreativ arbeiten“ verschrieben haben, liegt im atmosphärischen Innenhof ein einzigartiger Veranstaltungsort. Firmen, Organisationen und Privatpersonen aus der Region und darüber hinaus nutzen das Reithaus tagsüber für Tagungen, Produktpräsentationen oder Messen, abends und an Wochenenden für Empfänge, Galas, Jubiläen und rauschende Feste. Für Kenner der Location sind die Vielseitigkeit und Flexibilität bei der Durchführung außergewöhnlicher Veranstaltungen bestechend. Die Räumlichkeiten ermöglichen kleine und große Events, je nach Format für bis zu 700 Gäste. Teile des Innenhofes können als Open-Air-Bereich in Veranstaltungen einbezogen werden. Damit eine perfekte Betreuung der Reithaus-Mieter

und Events auf hohem Niveau sichergestellt sind, hat die WBL im letzten Jahr das FMZ-Team mit einer Eventmanagerin verstärkt. Tatjana Lehr (siehe Interview) kümmert sich speziell um Vermarktung, Kundenberatung sowie Veranstaltungsplanung und -durchführung.



Das FMZ-Team stellte die Location Reithaus bei der Hochzeitsmesse im Forum am Schlosspark vor (v. l.): Johanna Oehler, Nathalie Rau, Andreas Veit und Tatjana Lehr.

Spende im Wert von 5.000 Euro

➔ Waren für die LudwigsTafel

Ohne gespendete Lebensmittel, finanzielle Zuwendungen und ehrenamtliche Unterstützung wäre die so wichtige und wertvolle Arbeit der Tafel nicht möglich. „Bis auf einen Mietkostenzuschuss der Stadt Ludwigsburg erhalten wir keine staatlichen Zuschüsse, sondern finanzieren unser Angebot durch Spenden,“ sagt Horst Krank, Vorsitzender der LudwigsTafel e. V. Geschäftsführerin Anne Schneider-Müller ergänzt: „Deshalb freuen wir uns immer sehr auf das große

Warenpaket, das die Wohnungsbau Ludwigsburg uns jedes Jahr in der Vorweihnachtszeit persönlich durch die Geschäftsführer anliefert.“

„Die Unterstützung der LudwigsTafel ist uns eine Herzensangelegenheit“, so Andreas Veit, „und da wir wissen, dass der Verein von Spendengeldern keine Waren kaufen darf und mit frischen Lebensmitteln meist durch den örtlichen Einzelhandel versorgt wird, konzentrieren wir uns auf haltbare Waren.“ „Die Auswahl reicht von Grundnahrungsmitteln wie Mehl und Öl über Konserven und Kaffee bis hin zu Schokolade und Babywindeln“, fügt Konrad Seigfried hinzu. Weitere Informationen zum Verein sind unter www.ludwigstafel.de zu finden.



Willkommene Sachspende: Die WBL-Geschäftsführer Andreas Veit und Konrad Seigfried bei der Übergabe an Anne Schneider-Müller und Horst Krank von der LudwigsTafel e. V.

➔ Interview

Tatjana Lehr,
Eventmanagement Reithaus



Frau Lehr, wie kamen Sie zum Eventmanagement?

■ Veranstaltungsservice hat mich schon immer begeistert. Nach dem Abitur entschied ich mich für eine Hotelfachausbildung in einem familiengeführten Hotel in Göttingen und wechselte danach zu einem Hotelkonzern nach Berlin, wo ich Businessveranstaltungen mit bis zu 600 Personen betreute. Um neben der operativen auch die administrative Sichtweise kennenzulernen, studierte ich Freizeit- und Tourismusmanagement in Stralsund und setzte noch eine Zusatzqualifikation als Projektmanagerin obendrauf. Dann arbeitete ich in einem Touristikunternehmen in Hannover, bevor ich 2012 in Stuttgart als Projektleiterin für Messen und Events bei einer Agentur angefangen habe. Seit Juni 2019 bin ich für die Events im Reithaus zuständig.

Was reizt Sie an dieser Aufgabe?

■ Ich liebe Abwechslung und die Location Reithaus ist mindestens so vielseitig wie mein bisheriges Berufsleben. Schon die Verbindung von historischer Bausubstanz mit moderner Architektur ist besonders. Und die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten von Businessevents wie Roadshows, Tagungen oder Messen bis hin zu privaten Veranstaltungen sind nahezu unendlich. Diese Bandbreite kundenorientiert weiterzuentwickeln und das Reithaus als Veranstaltungsort noch bekannter zu machen: Dafür brenne ich.

Was ist Ihnen besonders wichtig?

■ Mir macht es Freude, die Planung und Durchführung von Events professionell zu begleiten. Ich nehme mir Zeit für die Beratung und will nicht nur Kundenwünsche erfüllen, sondern die Erwartungen stets mit einem Extraservice übertreffen. Zudem schätze ich das gute Miteinander mit leistungsfähigen Technik- und Gastro-Partnern sowie die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit mit den umliegenden Locations wie Forum, Nestor etc. Gemeinsam können wir komplexe Veranstaltungsformate in Ludwigsburg kundenorientiert gestalten.

WBL radelt mit → Stadtradeln

Der deutschlandweite Wettbewerb Stadtradeln ist eine Kampagne des Netzwerks Klima-Bündnis. Teilnehmen können Landkreise, Städte und Gemeinden sowie ihre Einwohner. Auch die Stadt Ludwigsburg macht mit und hat beim Stadtradeln 2019 in einem Zeitraum von drei Wochen insgesamt 174.420 Kilometer geradelt und damit 24.768 Kilogramm CO₂ eingespart. Das Team Wohnungsbau Ludwigsburg war begeistert dabei und hat mit 2.197 geradelten Kilometern 312 Kilogramm CO₂ eingespart. Als Anerkennung verlieh die Stadt Ludwigsburg eine Urkunde mit dem beachtlichen Ergebnis.



So erreichen Sie uns

Tel. (07141) 910-3800
 Fax (07141) 910-3890
 Notfälle (07141) 910-3811
 Öffnungszeiten Mo-Do 8-17 Uhr
 Fr 8-14 Uhr
 E-Mail info@wb-lb.de
 Internet wb-lb.de
wbl-hausverwaltung.de
cube11.de
fmz.de

→ Impressum

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
 Mathildenstr. 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

Larissa Trai (V.i.S.d.P.), Rita Falkenburg,
 Carmen Roller

Fotos/Bilder/Illustration

WBL, Dietmar Strauß, Rita Falkenburg,
 LudwigsTafel e.V., Karlshöhe Ludwigsburg,
 KSK musicOpen (Frank Weichert, Tim Kramer,
 Nina Kuhn, Robin Böttcher) AdobeStock,
 shutterstock, privat

Grafik und Layout

www.baumann-baltner.de

Druck, Auflage 5.100

Ungeheuer & Ulmer

Papier

Luxo Satin, FSC®-zertifiziert

Zur leichteren Lesbarkeit und zur Vermeidung von Wortwiederholungen, die zu Lasten inhaltlicher Informationen gehen, sind bei allen personenbezogenen Formulierungen in dieser Publikation alle Geschlechter gemeint.



Neue Kollegen und Jubilare

→ Team-Nachrichten



Hartmut Volk | Einkäufer Bau- und Baudienstleistungen

Auf das Studium des Bauingenieurwesens folgte ein wirtschaftswissenschaftliches Aufbaustudium. Hartmut Volk arbeitete als Projekt- und Facheinkäufer für einen Handelskonzern und ein Ingenieurbüro. Jetzt bringt er viel Erfahrung mit technischem und betriebswirtschaftlichem Sachverstand in die neu geschaffene Stelle bei der WBL ein.



Thomas Ebner | Techniker

Weil Pflege, Erhalt und Weiterentwicklung von Gebäuden ihn schon immer begeisterten, absolvierte er nach seinem Lehrberuf als Bauzeichner eine weitere Ausbildung zum staatlich geprüften Bautechniker für Sanierung und Denkmalpflege. Seit Februar begleitet Thomas Ebner Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen bei der WBL.



Christine Häbler | Rechnungswesen WEG

Nach der Ausbildung zur Finanzassistentin und den Studien zur Bankbetriebswirtin sowie zur SAP-Finanzbuchhalterin arbeitete sie sechs Jahre in der Immobilienwirtschaft, seit 2017 in der WEG-Verwaltung. „Ich liebe Zahlen und Buchhaltung ist mein Steckenpferd“, sagt Christine Häbler, die das WEG-Team seit Februar 2020 verstärkt.



Reiner Weidle | Projektleiter

Der technische Betriebswirt arbeitet sich motiviert in komplexe Projekte ein, leitet daraus optimale Prozessketten ab und mag die Zusammenarbeit mit unterschiedlichsten Projektbeteiligten. Seit März unterstützt Reiner Weidle als Projektleiter Neubau das Team Projektmanagement und freut sich auf anspruchsvolle Aufgaben.



Sebastian Hülfenhaus | Hausmeister

Handwerkliches Geschick inspirierte ihn zur Ausbildung als Schreiner, nach Abschluss der Lehre arbeitete er zunächst in diesem Beruf. Im Februar übernahm Sebastian Hülfenhaus die Hausmeisterstelle im Team Mitte. Zu seinen Aufgaben zählen Kleinreparaturen, Wohnungsabnahmen, Mieterbetreuung und Projektbegleitung bei Sanierungen.

Aktuelle Jubiläen bei der Wohnungsbau Ludwigsburg:



Helmut Schuller | Hausmeister

Vor 25 Jahren begann er als Hausmeister in den Wohngebäuden der WBL in Eglosheim; 2011 wechselte er ins Stadtteilteam Ost und ist unter anderem für die Überwachung technischer Anlagen, Wohnungsübergaben und die Betreuung von Sanierungsmaßnahmen zuständig. Helmut Schuller besuchte im Januar eine Weiterbildung zur Elektrofachkraft.



Nicole Variopinto | Assistenz Immobilienmanagement

2010 begann sie als Assistentin der Wohnungsverwaltung in Teilzeit. Mit der Zeit kamen zur administrativen Unterstützung der Abteilungsleitung zahlreiche Sonder- und Projektaufgaben hinzu. Nicole Variopinto ist heute zentrale Ansprechpartnerin der Abteilung Immobilienmanagement und Koordinatorin von teamübergreifenden Themen.

Das Service-Portal
 der WBL
 über Web oder App:
 → Einfache Kontaktaufnahme
 → Einsicht in Verträge, Abrechnungen
 → Erreichbarkeit rund um die Uhr
 Fordern Sie Ihren
 Registrierungscode an:
 Tel.: (07141) 910-3800
 Mail: info@wb-lb.de