



Ausgabe | 1/2006

# HALLO Nachbar

Zeitung der Wohnungsbau Ludwigsburg



## → Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

erstmals halten Sie heute die neue Zeitung der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) in Händen. Sie wird künftig drei- bis viermal pro Jahr erscheinen. Der Titel „Hallo Nachbar“ ist dabei Programm. Knapp 10 Prozent aller Ludwigsburger leben in einer Wohnung der WBL. Die WBL vermietet, verkauft und verwaltet Wohnungen, baut neue Wohnungen und modernisiert den Bestand. Darüber hinaus spielt die WBL eine wichtige Rolle im sozialen Netzwerk der Stadt, bei städtebaulichen Maßnahmen oder wenn es um ökologische Projekte geht. Die WBL ist Dienstleister. Wir sind für unsere Kunden da und unterstützen Sie bei allen Fragen rund um's Wohnen. Dazu gehört auch eine transparente Informationspolitik. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine abwechslungsreiche Lektüre und alles Gute für das Neue Jahr!

Erster Bürgermeister  
Andreas Hesky, Geschäftsführer  
Walter Pfannenschwarz,  
Geschäftsführer

## → So erreichen Sie uns:

Tel. 07141 / 22 30 0  
Fax 07141 / 22 30 90  
Notfälle 0171 / 71 84 69 2  
(Wochenenden  
und Feiertage)

info@wohnungsbau-ludwigsburg.de  
www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

Oberbürgermeister Werner Spec

## → Wohnstandort Ludwigsburg

Aktiv die Zukunft sichern: Das ist Sinn und Zweck des Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts, das im vergangenen Jahr ganz im Zeichen des öffentlichen Dialogs stand. Ziele sind die nachhaltige, positive Bevölkerungsentwicklung, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, die Entwicklung und Sicherung zukunftsfähiger Qualitätsniveaus in Wohnungsbau und Wohnumfeld sowie die Weiterentwicklung der Stadtteile. Enger werdende finanzielle Spielräume und der demografische Wandel erfordern eine deutlichere Profilierung im Wirtschafts- und Lebensraum, um weiterhin attraktiv zu sein: Bis zum Jahr 2010 wird die Altersgruppe der 30- bis 40-jährigen in Baden-Württemberg um mehr als 20 Prozent schrumpfen, und die Gruppe der 50- bis 60-jährigen um etwa 25 Prozent wachsen. Darauf muss die Wohnungswirtschaft reagie-

ren. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) hat bereits in der Vergangenheit wertvolle Beiträge zur Stadtentwicklung in Ludwigsburg geleistet. Im Rahmen des derzeit laufenden Stadtentwicklungsprozesses besteht nun die Möglichkeit, die sich aus der Bürgerbeteiligung und der Einbindung von Fachleuten ergebenden Impulse als Chance für die Ausrichtung der Geschäftspolitik zu begreifen. Die Stadt Ludwigsburg hat mit der WBL einen wichtigen Partner, der sich auf geänderte Rahmenbedingungen einstellen und durch innovative Ansätze zukunftsorientiert agieren kann. Die Stadt Ludwigsburg wird auch weiterhin ein interessanter Wohnstandort sein und nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand Quartiere entwickeln, in denen die Menschen gerne leben, arbeiten und sich wohlfühlen.



Zukunftskonferenz zum Stadtentwicklungskonzept: Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger diskutierten gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern aus Gemeinderat und Verwaltung Ziele und Projekte für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt Ludwigsburg

Neubau in der Gänsfußallee / Belschnerstraße

## ➔ Wohnungen für Familien mit Kindern

Noch steht in der Gänsfußallee ein heruntergekommenes 4-Familien-Haus. Demnächst wird es abgerissen und macht Platz für ein modernes und architektonisch ansprechendes 8-Familien-Haus. Bauherrin ist die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Bezuschusst wird es aus Mitteln der so genannten Fehlbelegungsabgabe, welche die Stadt Ludwigsburg zur Verfügung stellt. Im Gegenzug verpflichtet sich die WBL zu einer Sozialbindung von 15 Jahren.

Das alte Gebäude war 1900 gebaut worden. Die vier Wohnungen standen seit geraumer Zeit leer. „Eine Sanierung kam angesichts des schlechten Zustandes nicht in Frage,“ erklärt WBL-Geschäftsführer Andreas Hesky. „Auch

genügen die Wohnungen keinesfalls heutigen Ansprüchen und sind mit jeweils rund 60 Quadratmetern zudem für Familien mit Kindern viel zu klein.“ Das neue Objekt wird das große Grundstück besser nutzen und insgesamt acht 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen zwischen 82 und 104 Quadratmetern haben. Damit wird die Wohnfläche gegenüber dem ehemaligen Gebäude fast verdreifacht. Die Grundrisse können flexibel gestaltet werden. Alle Wohnungen erfüllen die aktuellsten Energiesparauflagen, haben einen Stellplatz und einen Keller. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind außerdem barrierefrei, so dass auch behinderte oder ältere Menschen einziehen könnten. Ansonsten sollen sie vor allem Familien

mit Kindern aus niedrigeren Einkommenssegmenten angeboten werden. So kommt die Wohnungsbau Ludwigsburg der 15-jährigen Sozialbindung nach, die sich aus der Teilfinanzierung mit Mitteln aus der Fehlbelegungsabgabe ergibt. Der Mietpreis ist gegenüber dem Marktpreis reduziert und wird nach Einkommen gestaffelt.



### ➔ LoKo in Egosheim

LoKo steht für Lokales Konfliktmanagement. Dahinter stehen Menschen, die sich freiwillig und ehrenamtlich um einen Ausgleich zwischen streitenden Bewohnerinnen und Bewohnern im Ludwigsburger Stadtteil Egosheim bemühen. Ziel ist es, mit Methoden der Mediation zu einer Konfliktvermittlung zu gelangen. Die Vermittlungsgespräche finden auf „neutralem Boden“ im DRK-Stadtteilbüro Egosheim statt. Unterstützt wird das Projekt vom Sozialen Management der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, die in Egosheim zahlreiche Wohnungen verwaltet.

Bei Fragen zu LoKo oder zur Konfliktvermittlung wenden Sie sich bitte an das DRK-Stadtteilbüro:

Jeanette Wern  
Tel. 07141 / 3 34 48 oder  
E-Mail wern@drk-ludwigsburg.de

WBL unterstützt Initiative

## ➔ Das Zusammenleben verbessern

Konfliktlotsen helfen im Ludwigsburger Stadtteil Egosheim seit Januar Nachbarstreitigkeiten zu regeln. Wir sprachen mit vier Teilnehmerinnen und Teilnehmern.



**Claudia Kortkamp**

Ich möchte Menschen helfen, Konflikte untereinander leichter zu lösen, um dadurch eine bessere Lebens- und Wohnqualität zu erreichen.



**Ali Yakut**

Ich sammle Erfahrungen und habe mehr Kontakt zur deutschen Bevölkerung. Außerdem möchte ich meinen Landsleuten aus der Türkei behilflich sein.



**Fedor Wyslich**

Ich möchte meine sprachlichen Fähigkeiten verbessern und mit meinen Nachbarn ins Gespräch kommen.



**Ute Schickhardt**

Je mehr Leute Kompetenzen beim Lösen von Konflikten erwerben, umso besser ist es für alle.

Neue Balkone und viel Grün

## ➔ Wohnen am Salonwald



Einstmals Offizierswohnungen der US-Armee – heute eine beliebte Wohnanlage in Ludwigsburg

Die Wohnanlage der Wohnungsbau Ludwigsburg in der Stuttgarter Straße – manche sprechen von der „Salonwaldsiedlung“ – war schon immer sehr beliebt. Daran hat sich bis heute nichts geändert, zumal die Wohnungen modernsten Ansprüchen genügen und neuerdings auch Balkone haben.

Die Wohnhäuser in der Stuttgarter Straße waren ursprünglich Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. In den Wohnungen waren Offiziere der US-Armee untergebracht. Vor rund zehn Jahren kaufte die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH das Areal und wandelte einen Teil der Wohnungen in Eigentum um. Damals gründeten sich mehrere selbstständige Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), die bis heute bestehen.

Die Gesamtanlage umfasst sechs Wohngebäude mit jeweils zwei Hauseingängen – fünf Wohnungseigentümergeinschaften und ein Mietobjekt. Die Gebäude umschließen eine großzügige Spiel- und Liegefläche, was sie für Familien mit Kindern besonders attraktiv macht. In einem Haus ist sogar ein städtischer Kindergarten untergebracht. Die überwiegende Zahl der Wohnungen hat drei bis vier Zimmer, und sie sind bis zu 135 Quadratmeter groß. So kann die WBL selbst Familien mit mehreren Kindern ausreichenden Wohnraum anbieten.

Die Beliebtheit der Wohnanlage hat nicht nachgelassen. Die 1998/99 erstellten Dach-

geschosswohnungen konnten zügig verkauft werden. Wohnungen, die seither immer mal wieder auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt angeboten werden, finden nach wie vor schnell einen Käufer. Auch haben inzwischen Mieter ihre eigenen Wohnungen erworben. Eine Option, welche die Wohnungsbau Ludwigsburg in ausgewählten Objekten immer wieder ihren Mietern anbietet.

Der Standard der Wohnanlage ist zeitgemäß und ansprechend. Dazu hat die Wohnungsbau Ludwigsburg durch ihre Modernisierungsmaßnahmen beigetragen. Zuletzt wurden alle Wohnungen – mit Ausnahme der Einheiten im Dachgeschoss – mit Balkonen versehen. Mit den optisch gelungenen Anbauten trägt die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH einmal mehr den gestiegenen Ansprüchen von Eigentümern wie Mietern an ihre Wohnungen Rechnung. Ganz nebenbei erhalten Maßnahmen wie diese den Wert.



### ➔ Aus Mietern werden Eigentümer

Ursprünglich stammt die Familie Haffner aus Odessa. 1990 wurde Ihnen als Russlanddeutsche die Ausreise genehmigt. So kamen die Haffners nach Ludwigsburg und lebten zunächst drei Jahre lang in einem Übergangsheim - in der alten Bäckereikasernen. Erst Anfang 1993 fand die Familie eine Wohnung zur Miete: Im WBL-Wohn-Areal „Stuttgarter Straße“ fühlten sie sich sofort wohl. Endlich gab es Bad und Dusche und reichlich Platz für alle. Mit viel Liebe zum Detail und jeder Menge Eigenarbeit richteten sich die Haffners in ihrem neuen Heim ein: Mutter, Vater, Sohn und Tochter sowie die 83 Jahre alte Mutter von Elvira Haffner. In der Wohnungsbau Ludwigsburg als Vermieter fanden sie von Anfang an einen flexiblen und zuverlässigen Partner. Aber auch sonst wurden sie in Ludwigsburg herzlich aufgenommen. Noch heute loben Elvira und Nikolaus Haffner die große Hilfsbereitschaft, und auch die gute Nachbarschaft in der Elmar-Dochstraße wissen sie zu schätzen: „Die Hausgemeinschaft funktioniert bestens“, erklärt das Ehepaar. Die Lage ist ruhig und zentral, alle wichtigen Ämter, der Bahnhof und die Geschäfte sind fußläufig zu erreichen. „Wir fühlen uns hier sehr wohl“, sagt Vater Haffner, „deshalb haben wir die Wohnung letztlich auch gekauft.“ Schon seit einem Jahr sind sie stolze Besitzer einer Wohnimmobilie. Die Umwandlung ihrer Mietwohnung in Eigentum konnte mit der Wohnungsbau Ludwigsburg problemlos vollzogen werden. Für Elvira und Nikolaus Haffner ist die Wohnung jetzt ein Teil ihrer Altersvorsorge.



Familie Haffner



## Am Hirschberg

## ➔ Miete mit Kaufoption

Mit dem Bau des Wohn- und Geschäftshauses „Am Hirschberg“ stellt sich die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH den städtebaulichen und sozialen Herausforderungen im Ludwigsburger Stadtteil Eglosheim. Durch den Abbruch der alten, heruntergekommenen Gebäude, den Umzug der betroffenen Mieter und den Neubau eines architektonisch anspruchsvollen Wohn- und Geschäftshauses hat die WBL die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich dieses Wohngebiet, das derzeit mit großem Einsatz aufgewertet wird, positiv weiterentwickelt. Im Rahmen der gesamten Maßnahmen des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt“ nimmt die Realisierung dieses Bauvorhabens eine wichtige Stellung ein. Die Vermarktung und Vermietung läuft derzeit auf Hochtouren. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt in Ludwigsburg und den Bedarf an Mietwohnungen vermietet die Wohnungsbau-Gesellschaft die attraktiven Wohnungen „Am Hirschberg“ auf Wunsch mit Kaufoption. Zielgruppe sind finanzstärkere Familien, Paare und Einzelpersonen, die zum Beispiel aus beruflichen Gründen nach Ludwigsburg ziehen, vorerst aber noch kein Wohneigentum erwerben wollen.

## Am Sonnenberg

## ➔ Weitere Entwicklung

Die Ludwigsburger Wohnquartiere Grünbühl, Sonnenberg und Karlshöhe sollen in diesem Jahr in das Sanierungsprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen werden. Fristgerecht hat die Stadt deshalb im vergangenen Herbst einen Aufnahmeantrag gestellt. Mit dem Bescheid rechnet man im März. Wird der Antrag bewilligt, darf die Stadt Ludwigsburg mit erheblichen Fördermitteln des Landes rechnen. Wie in Eglosheim im Rahmen der "Sozialen Stadt" bereits erfolgreich umgesetzt, soll auch hier die Sanierung vor allem die Stadtbereiche aufwerten und die Lebensqualität verbessern. Geplant sind städtebauliche und soziale beziehungsweise integrative Maßnahmen. Um die Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig in das Verfahren einzubinden, wurden bereits eine Befragung, zwei Stadtteilspaziergänge und zwei Planungswerkstätten durchgeführt. Die Anregungen der Bewohner sollen wie die der Stadtverwaltung in die Planungen einfließen. Die Überlegungen für den Sonnenberg reichen vom Abbruch einzelner Wohngebäude bis hin zu Neubaumaßnahmen. Angedacht sind aber auch die Sanierung von Fassaden, eine Aufwertung von Freiflächen, Carports oder ansprechende Müllsammelplätze.

## Abrechnung 2005

## ➔ Gestiegene Heizkosten

In den kommenden Wochen werden in rund 2300 Wohnungen der Wohnungsbau Ludwigsburg die Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizungsverbräuche abgelesen. Sie sind Grundlage für die Jahresabrechnung. Die Mieterinnen und Mieter werden benachrichtigt. Sollte ein Mieter nicht anwesend sein können, bittet die WBL diesen, den Schlüssel bei einer Person seines Vertrauens zu hinterlegen, um doppelte Wege zu vermeiden. Außerdem sollte der Zugang zu den Messeinheiten frei sein. Die Wohnungsbau Ludwigsburg geht davon aus, dass die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2005 im Vergleich zum Vorjahr in der Regel etwas höher ausfallen werden. Der Grund sind die Energiekosten: beim Gas verzeichnete die WBL in den vergangenen 12 Monaten eine Preissteigerung von rund 12 Prozent, beim Heizöl sogar von rund 33 Prozent. Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung wird einmal jährlich für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember erstellt. Bei einem Mieterwechsel werden die Betriebs- und Heizkosten entsprechend der gesetzlichen Regelung anteilig berechnet. Ansprechpartner bei der WBL ist Klaus Mahle, Tel. 07141 / 22 30 45, E-Mail: kmahle@wohnungsbau-ludwigsburg.de

## ➔ Impressum

Herausgeber  
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Karl-Massa-Str. 3  
71634 Ludwigsburg

Tel. 07141 / 22 30 0  
Fax 07141 / 22 30 90  
info@wohnungsbau-ludwigsburg.de  
www.wohnungsbau-ludwigsburg.de

Redaktion  
Erster Bürgermeister Andreas Hesky (V.i.S.d.P),  
Walter Pfannenschwarz, Manuela Bauer,  
Anngret Deimel, Martin Gebler, Klaus Mahle,  
Joachim Niederbacher, Ralf Ramelsberger,  
Norbert Böhme

Druck, Auflage 5000  
Ungeheuer & Ulmer  
Ausgabe 1/2006



Eine Spende der Wohnungsbau Ludwigsburg ermöglichte es, eine Leserbank für die Ludwigsburger Stadtbibliothek zu ersteigern. Die Schillerbank trägt den Namen „Leseratte“ und findet bei Groß und Klein Anklang