



Ausgabe | 2/2006

HALLO Nachbar

Zeitung der Wohnungsbau Ludwigsburg



Hirschbergzentrum in Eglosheim

➔ Gelungene Aufwertung

➔ Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

bereits zum zweiten Mal erscheint „Hallo Nachbar“, die Kunden-, Mieter- und Nachbarschaftszeitung der Wohnungsbau Ludwigsburg. Ein Schwerpunkt ist diesmal das Thema Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung: Wird die WBL bislang eher als Vermieterin und Verwalterin von Wohnungen wahrgenommen, wollen wir mit diesem Thema zeigen, dass die WBL für die Stadt Ludwigsburg auch in anderen Bereichen wichtige Aufgaben wahrnimmt. Aktuell ist es der Kauf des Film- und Medienzentrums Ludwigsburg. Damit sichert die WBL langfristig den Bestand dieses Erfolgsmodells. Ein weiteres Beispiel ist das Hirschbergzentrum in Eglosheim, mit dem der Ludwigsburger Stadtteil aufgewertet und die Nahversorgung der Bevölkerung entscheidend verbessert wird. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!

Bürgermeister Hans Schmid
Walter Pfannenschwarz
Geschäftsführung

➔ 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

Lange war der Bau des Hirschbergzentrums im Ludwigsburger Stadtteil Eglosheim nicht unumstritten. Inzwischen verstummen die Kritiker, und die Anwohnerinnen und Anwohner sind mehrheitlich voll des Lobes. Der Mut der Wohnungsbau Ludwigsburg, hier zu investieren, scheint belohnt zu werden. Das Hirschbergzentrum übernimmt die gewünschte Leuchtturm- und Ordnungsfunktion und sorgt gleichzeitig für einen sozialen Ausgleich und eine bessere Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger in Eglosheim.

Es ist allerdings mehr als nur ein Wohnungsbauprojekt, es ist eine Investition in die Zukunft des Stadtteils. Auch war es kein typisches Bauträgergeschäft, es spielen soziale Aspekte und Stadtentwicklungskonzepte eine mindestens ebenso wichtige Rolle. Deshalb tun sich private Investoren mit solchen Projekten in der Regel auch eher schwer. „Als Wohnungsbau-

unternehmen der Stadt Ludwigsburg sehen wir uns dagegen in der Pflicht,“ so Ralf Ramelsberger, der Prokurist der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Was viele nicht für möglich gehalten haben, ist inzwischen eingetreten. Die Nachbarn genießen die gewonnene Ruhe und haben zudem neuerdings einen gut sortierten Supermarkt direkt vor der Tür.

„Ohne das Hirschbergzentrum wäre das Projekt Soziale Stadt in diesem Ortsteil nicht in dieser Form realisierbar,“ sagt Martin Gebler, der Sozialmanager der WBL. Er geht fest davon aus, dass sich die Investition positiv auf die Bevölkerungsstruktur und die Wohnqualität insgesamt auswirken wird. Weitere Bauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Aufwertung des Stadtteils beitragen, profitieren von diesem Projekt. „Das Hirschbergzentrum hat hier offenbar eine Initialzündung gegeben,“ so Gebler.



Moderne Architektur schafft viel Lebensqualität

WBL kauft Film- und Medienzentrum Ludwigsburg

➔ Erste Adresse im Südwesten

Bald zehn Jahre gibt es das Film- und Medienzentrum Ludwigsburg (FMZ) in der ehemaligen Reinhardt-Kaserne. In dieser Zeit hat es sich zu einer der wichtigsten Adressen für Medienschaffende in der Region Stuttgart entwickelt. Über 50 Unternehmen von der Werbeagentur über den Medienrechtler bis zum Verlag arbeiten hier unter einem Dach. Eigentümerin und Vermieterin des Areals ist seit Anfang des Jahres die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Sie garantiert damit den Fortbestand des Erfolgsprojektes. Gemanagt wird es von der Film- und Medienzentrum Ludwigsburg GmbH (FML).

„Die Nachfrage nach freien Flächen seitens potenzieller Mieter ist ungebrochen,“ ver-

meldet die Geschäftsführung des Film- und Medienzentrums Ludwigsburg. Die historische Bausubstanz scheint das ideale Umfeld für Kreative und Medienschaffende. Auf rund 12.500 Quadratmetern gibt es Büros und Ateliers, Studios und Galerien sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume. Viele Räume sind multifunktional und werden von mehreren Unternehmen gemeinsam genutzt. „Das ist unter Kostengesichtspunkten interessant, fördert aber auch das geschäftliche und private Miteinander,“ sagt der Geschäftsführer, Gerd René Neipp.

Die Mieter schätzen vor allem das denkmalgeschützte Ambiente, die Atmosphäre und die gute Stimmung unter den Mietern sowie

die Synergieeffekte. Gerade Existenzgründerinnen und -gründer aus der Film- und Medienbranche finden im FMZ beste Voraussetzungen – optimale Arbeitsbedingungen und ein funktionierendes Partnernetzwerk. „Die

Gründer profitieren von den renommierten Unternehmen, die Mieter des FMZ sind, und umgekehrt,“ erläutert Neipp Idee und Konzept des Zentrums. „Das Zusammenspiel von Stadt und Privatwirtschaft ist vorbildlich.“



Mieter setzen auf Ambiente und Synergien

➔ Startrampe für Existenzgründer

Über 50 Firmen – Existenzgründer und renommierte Unternehmen – und mehrere hundert Menschen arbeiten im Film- und Medienzentrum Ludwigsburg. Wir haben einige Mieter und den FMZ-Manager, Gerd René Neipp, gefragt, was das Besondere an der Einrichtung ist.



Carsten Bunte, Studio Soi

„Ludwigsburg und die Region Stuttgart bieten uns als Spezialisten für Animation in Film, Video und Fernsehen das ideale Umfeld. Deshalb war für uns das Film- und Medienzentrum Ludwigsburg die erste Adresse. Die Nähe zur Filmakademie fördert den Kontakt zu Professoren und Studenten, und die Festivals in Stuttgart sind Branchentreffpunkt und perfekte Präsentationsplattform.“

Wolfgang Riegger, Rechtsanwalt

„Als Rechtsanwalt bin ich unter Medienschaffenden und Kreativen eher die Ausnahme. Ich bin allerdings auf die Gebiete Urheber-, Mar-

ken- und Wettbewerbsrecht spezialisiert und profitiere somit vom Netzwerk im Film- und Medienzentrum.“

Aleks Schneider, it`s orange

„Das FMZ ist das optimale Umfeld für uns. Eine gute Adresse in Ludwigsburg, im Land und immer häufiger auch darüber hinaus.“

Stefan Gojan, 25p digital media solutions

„Das FMZ war und ist für mich die ideale Startrampe für Existenzgründer. Insbesondere durch die Leitung habe ich hervorragende und kompetente Unterstützung erfahren. Diese Plattform kann und sollte weiter ausgebaut wer-

den, damit ihre Potenziale über Ludwigsburg und die Region hinaus genutzt werden können. Hinter diesem Pioniergedanken stehen wir voll und ganz.“

Gerd René Neipp, FML GmbH

„Das Konzept des Film- und Medienzentrums ist aufgegangen. Existenzgründer und renommierte Unternehmen bilden ein leistungsstarkes und serviceorientiertes Netzwerk. Die Verbindung von Tradition und moderner Medienwelt in denkmalgeschütztem Ambiente ist für über 50 Unternehmen – das sind rund 350 - 400 Arbeitsplätze – das ideale Umfeld für ein Gemeinsam-Kreatives Arbeiten.“

Grün-, Rot- und Gelbtöne

➔ Wohnen in Eglosheim



Großzügiges Grün zwischen den Gebäuden und eine harmonische Farbgestaltung in der Baldeckstraße

Die Eglosheimer Wohnanlagen in der Baldeckstraße 8 - 12 und 16 - 20 wurden 1959 erbaut, die Anlagen in der Gottlieb-Dilger-Straße 3 - 7 und 11 - 15 ebenfalls; das Gebäude in der Hirschbergstraße wurde dagegen schon 1957 errichtet. Bauherrin war jedes Mal die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, die 1953 gegründet worden war und in den 50er- und 60er-Jahren die meisten ihrer bis heute rund 2.300 Wohnungen gebaut hat. Bei einer Gesamtinvestition von rund 1 Million Euro wurden die Wohnanlagen nun in den vergangenen Monaten saniert.

Die Gebäude mit ihren rund 100 Wohnungen bekamen neue Fenster und Wohneingangstüren, Haustüren und Briefkästen, Sprechanlagen und einen Fassadenanstrich. Jetzt erstrahlen sie in freundlichen Grün-, Rot- und Gelbtönen. Zuletzt wurden auch noch die Außenanlagen in Teilen neu angelegt. Für die Bäume, die zum Bedauern mancher Bewohnerinnen und Bewohner aus Altersgründen gefällt werden mussten, werden im Herbst neue Bäume gepflanzt. Die Mieterinnen und Mieter sind deshalb auch mit der Sanierung vollauf zufrieden. Nach Aussage des Bautechnikers der WBL, Joachim Künzel, gab es nicht eine einzige Komplikation.

Die Sanierungsarbeiten in der Baldeckstraße 8 - 20, in der Gottlieb-Dilger-Straße 3 - 15 und

in der Hirschbergstraße 101 - 115 gehören zu einem Gesamtkonzept der Wohnungsbau Ludwigsburg für Eglosheim. Andere anliegende Gebäude in der Baldeckstraße 21/23 wurden ebenso wie die Gebäude in der Riedstraße 46/50 im vergangenen Jahr saniert. Bereits im Jahre 2000 wurden die Theurerstraße 10 und 12 generalsaniert; dort wurden auch Balkone angebaut. Weitere Investitionen sind in dem Ludwigsburger Stadtteil im nächsten Jahr geplant. Laut Künzel wird noch geprüft, welche Häuser als nächste an die Reihe kommen.



➔ Seit 45 Jahren Mieterin der WBL

Schon seit 45 Jahren wohnt Klara Sauter in der Theurerstraße in einer Wohnung der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL). Heute ist sie 87 Jahre alt. In Ludwigsburg ist sie vielen Älteren noch ein Begriff. Zusammen mit Ihrem Mann hatte sie bis 1970 ein Geschäft und eine kleine Werkstatt, in der Handschuhe gefertigt wurden – zuletzt in der Passage im Zeppelinbau. Die Wohnung in der Theurerstraße muss für die Familie 1961 ein Glücksfall gewesen sein. Noch heute ist Klara Sauter dankbar, dass sie zusammen mit Ihrem Ehemann und Ihrem Sohn dort einziehen konnte. Denn die Wohnungssituation war auch in den 60ern noch ziemlich angespannt. Wohnungsbaugesellschaften wie der WBL kam damals vor allem die Aufgabe zu, schnell neuen Wohnraum zu schaffen. Das Haus, in dem Klara Sauter bis heute wohnt, wurde 1955 errichtet und vor sechs Jahren generalsaniert. Die Außenfassade wurde neu gestrichen, die Fenster wurden getauscht, Balkone angebracht und eine Zentralheizung eingebaut. Auch wenn sie manchmal gerne ein Gästezimmer hätte, ist Klara Sauter sehr zufrieden mit Ihren vier Wänden. „Ich komme gut zurecht und möchte schon altershalber nicht mehr umziehen,“ sagt sie. Einen Kauf der Wohnung hatte Sie auch schon erwogen. Das Angebot der Wohnungsbau Ludwigsburg lag vor, nicht wenige Mieter nahmen es an. Klara Sauter entschied sich aus Altersgründen dagegen und ist Mieterin geblieben. Glücklicherweise hat sie eine Firma inzwischen die Kehrwoche für den Eingang übernommen, und es jetzt einen Supermarkt im Hirschbergzentrum gibt.



Klara Sauter

Satelliten-Anlagen

➔ Kabel als Alternative

Satellitenschüsseln auf Dächern, an Fenstern oder Balkonen verunstalten jedes Haus. Deshalb wirkt die Wohnungsbau Ludwigsburg bei ihren Mietern mit Nachdruck und notfalls per Gerichtsbeschluss darauf hin, die Anlagen zu entfernen. Die meisten Betroffenen sind einsichtig. Sie wechseln dann von einer Satellitenanlage auf einen gebührenpflichtigen Kabelanschluss. Der Betreiber, die Firma RKS, bietet hier insbesondere für ausländische Bewohnerinnen und Bewohner so genannte Auslandspakete an. „Wir haben vollstes Verständnis für den Wunsch, die Heimatprogramme auch in Deutschland zu empfangen. Aber einer ansprechenden Optik unserer Gebäude wollen wir im Interesse unserer Mieter und Eigentümer ebenso gerecht werden,“ so der zuständige Mitarbeiter bei der Wohnungsbau Ludwigsburg, Joachim Niederbacher. Nach und nach sollen deshalb die Satellitenanlagen an WBL-Gebäuden verschwinden. Freilich ist der Rechtsstreit nicht immer unumgänglich: Mehr als 70 Fälle landeten inzwischen vor Gericht, wurden aber stets im Sinne der Wohnungsbau Ludwigsburg entschieden. „Wir hoffen nun, dass in Zukunft ein Großteil der Klagen vermieden werden kann.“

Führungswechsel

➔ WBL neu ausrichten

Die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) befindet sich personell im Umbruch: Nachdem Ludwigsburgs Erster Bürgermeister Andreas Hesky im März zum Oberbürgermeister der Stadt Waiblingen gewählt worden war, trat Baubürgermeister Hans Schmid im Frühjahr dessen Nachfolge in der Geschäftsführung an. Ferner wählte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Juni Armin Maschke einstimmig zum Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Mit dem langjährigen Geschäftsführer der WBL, Walter Pfannenschwarz, ist die Geschäftsführung der WBL damit wieder komplett. Hans Schmid steht als nebenamtlicher Geschäftsführer und Baubürgermeister ebenso wie Walter Pfannenschwarz für Kontinuität. Armin Maschke ist Diplom-Betriebswirt und war lange Jahre in verantwortlichen Positionen bei der Bietigheimer Wohnbau GmbH tätig. Neben dem Kerngeschäft als Vermieterin und Verwalterin sollen bei der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) künftig vor allem städtebauliche Aufgaben, Maßnahmen zur Verbesserung sozialer Strukturen sowie der Neubau und die energetische Sanierung von Wohnungen stärker in den Vordergrund treten.

Mobile Jugendarbeit

➔ Halt und Orientierung

Streetwork ist nur eine Form der Mobilien Jugendarbeit (MJA) in Ludwigsburg. Andere Methoden sind die Arbeit in Gruppen und bei schwerwiegenderen Problemen auch die individuelle Beratung und Hilfe. Angesprochen sind Kinder und Jugendliche, die in irgendeiner Art und Weise auffallen, die aggressiv und gewaltbereit sind, die benachteiligt oder ausgeschlossen werden, die Drogen nehmen, Geldschwierigkeiten oder keine Wohnung haben. Die Mobile Jugendarbeit ist in Ludwigsburg inzwischen seit über zehn Jahren erfolgreich aktiv und etabliert. Untergebracht ist sie in der Karlstraße 12, in einem Gebäude der Wohnungsbau Ludwigsburg. Sie beschäftigt vier Streetworker. Diese suchen die Kinder und Jugendlichen dort auf, wo die Probleme entstehen – vor Ort, auf der Straße, in den Cliquen und an den typischen Treffpunkten. Wichtigste Voraussetzung für den Erfolg ihrer Arbeit ist dabei immer Offenheit, Toleranz, Akzeptanz und Vertrauen. Ist hier erst einmal eine Basis geschaffen, bieten die Streetworker die Räume der Mobilien Jugendarbeit als Treffpunkt für eine sinnvolle Freizeitgestaltung in der Gruppe an. Häufig helfen aber auch nur Einzelgespräche.

➔ 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
Bürgermeister Hans Schmid (v.i.S.d.P.),
Walter Pfannenschwarz,
Ralf Ramelsberger, Martin Gebler,
Joachim Niederbacher, Joachim Künzel

Druck, Auflage 5000
Ungeheuer & Ulmer
Ausgabe 2/2006



Mit Oberbürgermeister Werner Spec an der Spitze besuchte Anfang des Jahres eine Delegation des Gemeinderates der Stadt Ludwigsburg und des Aufsichtsrates der Wohnungsbau Ludwigsburg die Städte Karlsruhe und Lörrach. Die Gäste zeigten sich unter anderem beeindruckt vom Engagement der Wohnbau Lörrach, von deren Gesamtstrategie und Dienstleistungen. Die Bedeutung der Gesellschaft für die Stadt machte Lörrachs Oberbürgermeisterin Gudrun Heute-Blum deutlich. Die Eindrücke und Erfahrungen aus Lörrach und Karlsruhe fließen in die aktuelle Diskussion um eine strategische Neuausrichtung der Wohnungsbau Ludwigsburg ein. Unser Foto zeigt den Geschäftsführer der Wohnbau Lörrach, Thomas Nostadt, und Delegationsmitglieder bei der Besichtigung eines Neubauprojektes in der Lörracher Innenstadt.