



Ausgabe | 1/2007

# HALLO Nachbar

Zeitung der Wohnungsbau Ludwigsburg



WBL übernimmt Film- und Medienzentrum GmbH

## → Events und Sandmännchen

### → Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,

wenn Sie in diesen Tagen Autos der Wohnungsbau Ludwigsburg sehen, werden Sie vielleicht überrascht sein: Fast lebensgroß springen Ihnen ein fröhliches Mädchen – im wahrsten Sinne des Wortes – und der Slogan „Wir schaffen Räume“ ins Auge. Beides ist Ausdruck der Neuausrichtung der WBL. Zwar haben wir nach wie vor zuallererst die Aufgabe, breite Schichten der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum in Miete und in Eigentum zu versorgen. Andere Aufgaben im Bereich der Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Immobilienwirtschaft werden aber in den nächsten Jahren deutlich an Gewicht zunehmen. Zudem wollen wir auch in Zukunft unserer sozialen und ökologischen Verantwortung gerecht werden. Mit unserem vielfältigen Engagement möchten wir dabei vor allem eins erreichen – zufriedene Kunden!

Herzlichst  
Ihr Armin Maschke  
Vorsitzender der Geschäftsführung

### → So erreichen Sie uns:

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

E-Mail [info@wb-lb.de](mailto:info@wb-lb.de)  
Internet [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)

Bereits im vergangenen Jahr hatte die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) das Film- und Medienzentrum (FMZ) in der ehemaligen Reinhardt-Kaserne erworben. Es ist neben der Filmhochschule so etwas wie das Herz des Medienstandortes Ludwigsburg. Jetzt hat die WBL auch die Vermarktungsgesellschaft des FMZ, die Film- und Medienzentrum Ludwigsburg GmbH (FML), von den bisherigen Gesellschaftern Stadt Ludwigsburg und IHK übernommen.

Bald zehn Jahre gibt es das Film- und Medienzentrum Ludwigsburg inzwischen. Es ist in dieser Zeit zu einer der wichtigsten Adressen für Medienschaffende in der Region Stuttgart geworden. Ob „Sandmännchen“ oder „Sendung mit der Maus“, eine Dokumentation über die Tennis-Legende Boris Becker oder Reise-sendungen fürs Fernsehen – im FMZ gibt sich längst die deutsche Medienbranche die Klinke in die Hand. Rund 60 Unternehmen von der Werbeagentur über den Medienrechtler bis zum Verlag tummeln sich auf rund 12.500 Quadratmetern. Aufgabe der FML GmbH war es bislang gewesen, speziell die Flächen, die

für Existenzgründer vorgesehen sind, zu vermarkten. Mit der Übernahme durch die Wohnungsbau Ludwigsburg wird die Gesellschaft künftig auch alle anderen Büroflächen des Film- und Medienzentrums sowie die Büroräume im Medienhaus Luitpold und die Veranstaltungslocation Reithaus vermarkten.

Durch diese Bündelung hoffen die Stadt und die Wohnungsbau Ludwigsburg die Einrichtung langfristig zu sichern und auf finanziell stabile Füße zu stellen. „Wir zeigen hier, dass wir mehr können als Wohnungen bauen, vermieten und verwalten. Wir sind heute auch ein wichtiger Partner der Stadt, wenn es um den Wirtschafts- und Medienstandort Ludwigsburg geht“, erklärt der Leitende Geschäftsführer der WBL Armin Maschke. Er wird in Zukunft mit dem Manager des Film- und Medienzentrums Ludwigsburg, Gerd René Neipp, die Geschäftsführung der FML GmbH bilden. Im Zusammenspiel mit dem Forum wollen sie in den nächsten Jahren vor allem den Veranstaltungsbereich mit Firmen-Events und Kongressen deutlich ausbauen.



Film- und Medienzentrum in der ehemaligen Reinhardt-Kaserne

WBL modernisiert Wohnanlagen mit 75 Wohnungen in der Weststadt

## ➔ Neue Fenster für mehr Wohnkomfort



Die Wohnungsbau Ludwigsburg bleibt ihrem Kurs treu: Auch in diesem Jahr will sie wieder zahlreiche Wohnungen modernisieren. Die umfangreichen Maßnahmen kommen den Mietern zugute, dienen aber auch dem Werterhalt der Immobilien, der Verschönerung und dem Klimaschutz. „Als Wohnungsbauunternehmen der Stadt Ludwigsburg müssen wir eine Vorreiterrolle übernehmen – das gilt insbesondere natürlich für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes“, so WBL-Geschäftsführer Armin Maschke. Ein Modernisierungsschwerpunkt liegt in der Siemensstraße, in der Einsteinstraße, der Friedensstraße und der Steinbeisstraße im Südwesten der Barockstadt – in unmittelbarer Nachbarschaft zu Kornwestheim und Pflugfelden. Insgesamt will die WBL dort rund 1,1 Millionen Euro investieren und 75 Wohnungen auf Vordermann bringen.

Das im Vergleich zu anderen Quartieren in Ludwigsburg eher kleine Wohngebiet stößt im Süden an großzügige Grünflächen, welche die Stadt derzeit zu einem Naherholungsgebiet umgestaltet. Im Norden grenzt es dagegen an das Industriegebiet der Weststadt. Geprägt wird das Gebiet von einer mehrgeschossigen Wohnbebauung. Häufig sind es

ehemalige Sozial-, Werks- oder Dienstwohnungen, die aber keiner Miet- oder Sozialbindung mehr unterliegen und auch ohne Wohnberechtigungsschein vermietet werden können.

Probleme treten selten auf, das nachbarschaftliche Verhältnis ist gut, man weiß die Stadtrandlage und die Nähe zur Innenstadt zu schätzen. Die Häuser und Wohnungen sind meist in den 60er-Jahren gebaut worden. In unmittelbarer Nähe entstanden zuletzt einige Reihenhäuser und ein neues städtisches Kinderhaus. Diese Baumaßnahmen werteten das Wohngebiet zusätzlich auf und machen es für die Anwohnerinnen und Anwohner noch attraktiver. Neben der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH gibt es verschiedene andere Unternehmen und Genossenschaften, die in dem überschaubaren Areal Wohnungen vermieten.

„Höchste Priorität hat bei allen Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsbau Ludwigsburg der Klimaschutz, wenn auch der Komfort der Mieter oder die Ästhetik nicht unwichtig sind“, erklärt Armin Maschke. So bekommen in der Siemensstraße über 30 Wohnungen neue Fenster, die Fassaden werden gestrichen und die Treppenhäuser und Eingänge gerichtet. In der Einsteinstraße werden 15 Wohnungen modernisiert: Auch sie erhalten neue Fenster. Zusätzlich wird hier die Fassade noch mit einem Vollwärmeschutz versehen. Dieselben Maßnahmen sind auch für die WBL-Gebäude in der Friedensstraße und in der Steinbeisstraße geplant. Dort wurde bereits vor einigen Jahren die gesamte Heizungsanlage erneuert. Jetzt werden neben den Fenstern und der Fassade auch noch die Kellerdecken und das Dach isoliert sowie die Bäder renoviert. Alle Maßnahmen sollen Mitte des Jahres abgeschlossen sein und dann im Rahmen eines Mieterfestes gefeiert werden.

Modernisierung führt zu erheblicher Heizkostensparnis

## ➔ Klimaschutz hat seinen Preis

Die energetische Sanierung von Wohngebäuden zahlt sich für Mieter aus. Objektverwalter Klaus Mahle von der Wohnungsbau Ludwigsburg hat ausgerechnet, dass Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel neue Fenster, die Isolierung von Kellerdecken oder Dächern, ein Vollwärmeschutz oder die Erneuerung der Heizungsanlage durchschnittlich zu einer Heizkostensparnis von 37 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat führen. Bei einer Wohnung mit 100 Quadratmetern macht das 37 Euro aus – das sind 444 Euro im Jahr. In den

nächsten Jahren dürfte die Ersparnis bei weiter steigenden Energiepreisen sogar noch höher sein. Dann fällt auch nicht mehr so sehr ins Gewicht, dass ein Teil der Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt wird. „Wir gehen davon aus, dass sich die Investitionen für unsere Mieter mittel- bis langfristig auf alle Fälle rechnen“, so Klaus Mahle. Außerdem habe jeder WBL-Mieter, dessen Wohnung modernisiert wurde, die Gewissheit, aktiv etwas für den Klimaschutz zu tun, „und er wohnt in einer schöneren und moderneren Wohnung.“



Am Sonnenberg

## ➔ Wohngebiet im Umbruch



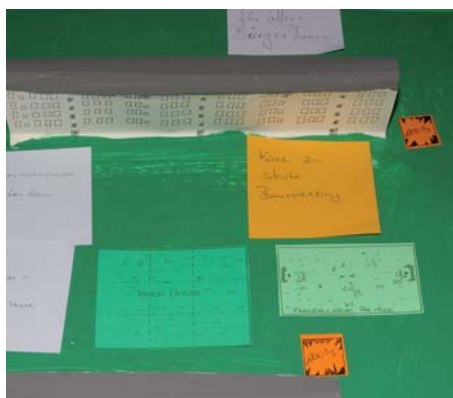
Bürgerinnen und Bürger sammelten Ideen für den Stadtteil und bauten ein Modell (siehe unten)

Viele Menschen, die in Ludwigsburg am Sonnenberg wohnen, möchten nirgendwo anders leben: Das Wohngebiet liegt innenstadtnah, hat viel Grün und bietet Familien großzügige Wohnungen bei moderaten Preisen. Andere verbinden mit dem Quartier dagegen immer noch die Kaserne und weniger das familienfreundliche Wohngebiet. Das soll sich jetzt ändern.

Vier Wohnblöcke, die im Besitz der Wohnungsbau Ludwigsburg sind, sollen abgerissen werden. Die Fläche wird neu überplant. An die Stelle der großräumigen Wohnanlagen sollen Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser treten. Stadt- und Sozialplaner versprechen sich davon den Durchbruch und eine deutliche Aufwertung des gesamten Gebietes. Insgesamt müssen dazu bis Ende des Jahres 42 Familien umziehen. Die Großaktion ist bereits in vollem Gange: Über die Hälfte hat bereits mit Hilfe der WBL ein neues Heim gefunden. Einige haben dabei gleich die Chance ergriffen und sich eine eigene Wohnung gekauft (siehe Kasten rechts).

Der Sonnenberg ist Teil des Sanierungsgebietes, zu dem auch der Stadtteil Grünbühl und die Karlshöhe gehören, und wurde zudem in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Allein aus diesem Topf sollen mehrere Millionen Euro in das Wohngebiet

fließen. Das Gesamtkonzept für den Sonnenberg wird gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt. Erste Workshops fanden bereits statt. Hunderte von Ideen wurden gesammelt und dokumentiert. Sie reichen von der Kinder- und Kleinkindbetreuung über Verbesserungsmaßnahmen im Einzelhandel bis hin zum Ausbau des Nahverkehrs oder Maßnahmen gegen die Arbeitslosigkeit. Die Vorschläge sollen in die Planungen einfließen. Die WBL engagiert sich in diesem Projekt durch die aktive Mitarbeit in der Projektgruppe „Soziale Stadt“, die das Wohngebiet über die Förderperiode begleitet und die Beteiligung moderiert.



### ➔ Ludwigsburg ist Heimat geworden

Den Eltern sieht man den Stolz an: Yildirim und Vicdan Dogan haben vier Töchter. Die Älteste ist 18 Jahre alt und macht eine Ausbildung zur Kauffrau, die Jüngste ist 14 und geht noch zur Schule. Alle vier sind in Deutschland geboren und aufgewachsen. Die Dogans selbst stammen aus der Nähe von Ankara in der Zentraltürkei und kamen 1980 nach Deutschland. Heute sind sie deutsche Staatsbürger. In einer Wohnung der Wohnungsbau Ludwigsburg wohnen sie schon viele Jahre, neuerdings aber in ihrer eigenen: Anfang des Jahres zogen sie aus ihrer Mietwohnung Am Sonnenberg 11 aus und ein paar Häuser weiter in eine Eigentumswohnung. Diese Möglichkeit hatten sie schon länger in Betracht gezogen und lediglich ein finanzierbares Projekt in der Nachbarschaft gesucht, zumal das Haus, in dem sie bisher gewohnt hatten, abgerissen werden soll. Mit der neuen eigenen Wohnung erfüllt sich für die Familie ein Traum. Vom Wohnzimmer aus hat man einen phantastischen Blick bis zum Albrand. Um die Häuser herum gibt es viel Grün, und die Nachbarn sind sehr angenehm. Deshalb wollte die Familie Dogan auch keinesfalls den Sonnenberg verlassen. Dazu haben sie in den vergangenen Jahren die Wohnsituation und das Umfeld zu sehr schätzen gelernt. Allein die Nahversorgung könnte aus ihrer Sicht etwas besser sein, und liebend gern hätte die Familie irgendwo in der Nähe einen Schrebergarten. Ansonsten sehen die Eheleute Dogan die Entwicklung des Wohngebietes positiv. Für sie ist Ludwigsburg längst Heimat geworden.



Yildirim Dogan

## Neue Mitarbeiterinnen

## ➔ Verstärkung für die WBL

Die Wohnungsbau Ludwigsburg hat sich personell verstärkt: Tanja Loser wechselte aus dem Büro von Ludwigsburgs Baubürgermeister Hans Schmid ins Vorzimmer von WBL-Geschäftsführer Armin Maschke. Mit Michaela Stahl kam außerdem eine versierte Bilanzbuchhalterin in die Eglosheimer Karl-Massa-Straße. Tanja Loser ist zwar gebürtige Neu-Ulmerin, lebt aber schon seit über 20 Jahren in Ludwigsburg. Ihre Ausbildung zur Fachangestellten für Bürokommunikation hat sie bei der Stadtverwaltung gemacht, wo sie insgesamt acht Jahre – unter anderem auch im „Bürgerbüro Bauen“ – beschäftigt war. Von daher kennt sich die 24-jährige in Ludwigsburg bestens aus und hatte im Vorzimmer des Baubürgermeisters auch schon mit ihrem neuen Arbeitgeber, der Wohnungsbau Ludwigsburg, zu tun. Michaela Stahl wohnt in Feuerbach und ist verheiratet. Sie arbeitete zuletzt sechs Jahre lang in der Buchhaltung bei Harman Becker Automotive Systems in Filderstadt und davor bei einem Immobilienunternehmen in Stuttgart. So ist ihr auch das Bau- und Immobiliengewerbe keineswegs fremd. Bei der WBL ist sie für die Finanzbuchhaltung verantwortlich.

## Kleine Lebensretter

## ➔ Rauchmelder installiert

Rund 600 Menschen kommen jährlich in Deutschland bei Bränden ums Leben – meist in Privathaushalten. Tödlich ist dabei in der Regel nicht das Feuer, sondern der Rauch. Deshalb hat sich die Wohnungsbau Ludwigsburg entschieden, ihre Wohnungen nach und nach mit Rauchmeldern auszustatten. Anfang des Jahres wurden die ersten 160 Rauchmelder in 46 Wohnungen in der Kaiserstraße und im Riedle installiert. Die Wohnungen werden größtenteils noch mit Holz oder Kohle beheizt. Weitere Mietobjekte sollen folgen. Darüber hinaus wird die WBL künftig auch alle Neubauten mit Rauchmeldern ausstatten inklusive einer kostenlosen Wartung für fünf Jahre. „In Wohnungen sollte in jedem Schlaf- und Kinderzimmer sowie im Flur ein Rauchmelder angebracht sein,“ so Armin Maschke, Geschäftsführer der WBL. Mietern, bei denen die WBL noch keine Rauchmelder installiert hat, empfiehlt Maschke deshalb, die kleinen unscheinbaren Lebensretter selbst zu montieren. Batteriebetriebene Rauchmelder sind leicht anzubringen und im Fachhandel oder in Baumärkten für kleines Geld erhältlich. Das Gerät sollte ein CE-Zeichen tragen und nach DIN EN 14604 geprüft sein.

## Energieagentur

## ➔ Aktiver Klimaschutz

Die Initiative für eine Energieagentur geht zurück auf die Lokale Agenda in Ludwigsburg. Es zeigte sich, dass der Informations- und Beratungsbedarf der Bürgerinnen und Bürger bei Energie- und Modernisierungsfragen groß ist. So wurde im vergangenen Jahr die Ludwigsburger Energieagentur gegründet; Ende 2006 konnte die neue Einrichtung in Räume der WBL in der Luitpoldkaserne einziehen. Gründungsväter waren Ludwigsburgs Oberbürgermeister Werner Spec, Landrat Dr. Rainer Haas und Dr. Albrecht Rittmann vom Umweltministerium Baden-Württemberg. Gründungsmitglied ist unter anderem auch die Wohnungsbau Ludwigsburg. Geldgeber sind neben dem Land und der WBL die Kreissparkasse Ludwigsburg, die Stadtwerke Ludwigsburg, EnBW und Süwag, die Kreishandwerkerschaft, der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein und einige Kommunen im Landkreis.

Ludwigsburger Energieagentur  
Alt-Württemberg-Allee 42  
[www.lea-lb.de](http://www.lea-lb.de) | [info@lea-lb.de](mailto:info@lea-lb.de)

➔ Beratung Di und Mi 15 bis 18 Uhr  
Do und Fr 10 bis 12 Uhr

## ➔ Impressum

Herausgeber  
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Karl-Massa-Str. 3  
71634 Ludwigsburg

Tel. 07141 / 22 30 0  
Fax 07141 / 22 30 90  
E-Mail [info@wb-lb.de](mailto:info@wb-lb.de)  
Internet [www.wb-lb.de](http://www.wb-lb.de)

Redaktion  
Armin Maschke (V.i.S.d.P.),  
Martin Gebler, Joachim Künzel,  
Klaus Mahle, Michaela Stahl, Tanja Loser

Fotos / Bilder  
WBL, FML, Albrecht Burkhardt

Druck, Auflage 5000  
Ungeheuer & Ulmer  
Ausgabe 1/2007



Kathrin Schneider (1. Reihe 3. v. r.) hat gut lachen: Sie ist eine von 14 Auszubildenden, die dank einer Initiative des Rotary Clubs Bietigheim-Vaihingen noch kurzfristig eine Lehrstelle fanden. Die junge Frau macht eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung würdigte Baden-Württembergs Kultusminister Helmut Rau (5. v. r.) das Engagement des Clubs und überreichte Kathrin Schneider wie allen anderen Auszubildenden im Beisein von WBL-Geschäftsführer Armin Maschke (2. v. r.) eine Urkunde.