



Ausgabe 3/2010



## → Editorial



Andreas Veit,  
Geschäftsführer

Liebe Mieter, Kunden, Geschäftspartner  
und Freunde der WBL,

viel haben wir in diesem Jahr auf den Weg gebracht und ich freue mich, mit Ihnen den eingeschlagenen Weg erfolgreich weiterzugehen. Eine einschneidende Veränderung hat es in der Objektverwaltung gegeben: Seit dem 1. Oktober kümmern sich unsere Mitarbeiter/innen in drei Teams um alle Gebäude der WBL. Kaufmännische und technische Kollegen arbeiten nun eigenverantwortlich Hand in Hand. Das setzt Synergien frei und hat für unsere Kunden den Vorteil, dass sie immer einen eindeutig zuständigen Ansprechpartner haben. Für das Gebäude Mathildenstraße 21 konnten wir im Herbst Richtfest feiern. Der Termin, an dem die WBL ihre neuen Räume bezieht, rückt damit in greifbare Nähe. Mit großem Erfolg entwickeln sich außerdem unsere Neubauprojekte: Im Stadtteil Sonnenberg sind nahezu alle Grundstücke verkauft und für die neuen Wohn(t)räume in den Alleen liegen schon zahlreiche Anfragen vor.

Ich wünsche Ihnen eine schöne Adventszeit und alles Gute für 2011.

Herzlichst, Ihr

## → So erreichen Sie uns:

Tel. 07141 / 22 30 0  
Fax 07141 / 22 30 90  
Notfälle 07141 / 22 30 50

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

Sie agieren wie eigenständige, kleine Wohnungsunternehmen

## → Verantwortung im Team

Prozesse optimieren und dadurch Synergien schaffen, dieses Ziel verfolgt die WBL mit Beständigkeit und Konsequenz. Seit dem 1. Oktober ist das Unternehmen wieder einen weiteren wichtigen Schritt in diese Richtung gegangen. Künftig kümmern sich drei Teams um die Wohnungen und Gebäude in ihrem jeweiligen Gebiet und handeln dabei eigenverantwortlich, fast wie kleine, selbstständige Wohnungsunternehmen. Die Vorteile für die Mieter wie für die Mitarbeiter liegen auf der Hand: Die Mieter haben immer gleiche Ansprechpartner und können sich darauf verlassen, dass anstehende Aufgaben schnell und zuverlässig von dem zuständigen Team erledigt werden.

### Zuständigkeiten sind klar geregelt

Das Team erhält die gesamte Verantwortung, und es ist für die Lösung einer Aufgabe oder eines Problems von Anfang bis Ende zuständig. „Das ist eine echte Herausforderung“, anerkennt WBL-Geschäftsführer Andreas Veit das neu strukturierte Aufgabengebiet der Mitarbeiter. „Auf diese Weise erhalten wir

ganz neue Ressourcen, es ergeben sich zusätzliche Schnittmengen. Dadurch werden Prozesse effektiviert, Reibungsverluste minimiert.“ Noch mehr als bisher gemeinsam an einem Strang zu ziehen und durch persönlichen Einsatz dafür zu sorgen, dass Aufgaben schneller und besser gelöst werden, das ist ein wesentlicher Hintergrund dieser neuen Organisationsform.

### Objekte sind in Gebiete zusammengefasst

In einem ersten Schritt sind schon vor einem Jahr die Vorbereitungen hierfür getroffen worden. Die Objekte wurden in logisch zusammenhängende Gebiete zusammengefasst und jeweils einem kaufmännischen Mitarbeiter zugeordnet: Kathrin Schneider kümmert sich um die Objekte im Bereich Eglosheim-West, Ludwigsburg-Süd und Pflugfelden. Beatrix Philipp ist zuständig für die Bereiche Ludwigsburg-Nord, -Mitte und Eglosheim-Ost. Manuela Bauer ist Objektverwalterin für die Oststadt, Oßweil, Schloßlesfeld, Grünbühl, Sonnenberg, Hoheneck, Neckarweihingen und Poppenweiler.

Fortsetzung S. 2

Die Kunden haben mit den neuen Teams immer einen eindeutig zuständigen Ansprechpartner für alles.

Eglosheim



Hoh



Neckarweihingen

West



Süd

Oßweil

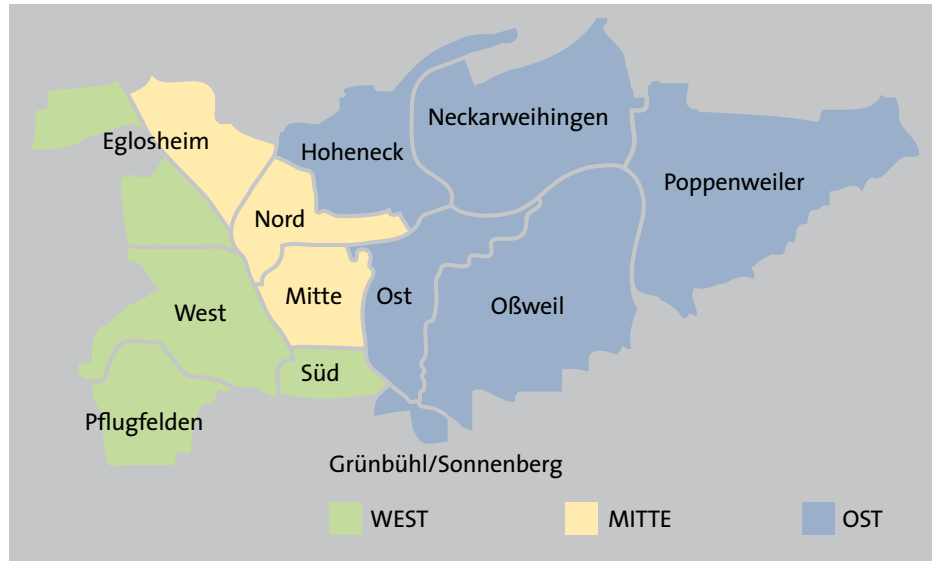
Außer den Objektverwalterinnen gehören zu den neu gebildeten Teams nun aber auch Mitarbeiter aus den Tätigkeitsfeldern Technik und Hausbetreuung. Diese vier- bis sechsköpfigen Teams kümmern sich nun eigenverantwortlich um die jeweiligen Gebiete.

„Die Mieter werden immer von ihrem zuständigen Team betreut“, erläutert Veit. „Alle Anfragen gehen ans Teampostfach, per Post, Telefon oder per E-Mail. Die Aufgaben werden generell von allen Teammitgliedern angenommen. Wer die Aufgabe annimmt, übernimmt auch die Verantwortung für deren Erledigung. Bei Bedarf werden die anderen Teammitglieder oder die Kollegen der anderen Teams einbezogen“, erläutert der WBL-Geschäftsführer und bringt das neue Procedere noch einmal auf den Punkt:

„Das gemeinsame Ziel der WBL ist vorgegeben. Wie die Aufgabe gelöst wird, ist die Entscheidung des Teams.“ Ein positives Ergebnis dieser Neustrukturierung ist nicht nur die klare Zuständigkeit, von der die Mieter profitieren. Auch die Synergien, die bei der Zusammenarbeit entstehen, zählen zum nachhaltigen Erfolg dieses Schritts.

#### Die Teams kümmern sich um alle Aufgaben

Diese Aufgabe wurde gemeinsam mit den Mitarbeitern vorbereitet. In den vergangenen Monaten gab es Workshops und regelmäßige Teambesprechungen, in denen das zukünftige Tätigkeitsfeld abgesteckt und analysiert wurde. Welche Aufgaben müssen wie organisiert werden? Und wer organisiert was?



Alle Objekte sind in Gebiete zusammengefasst, für die jeweils ein Team vollumfänglich zuständig ist.

Die Bandbreite der Aufgaben ist groß: Sie reicht von Fragen, die die Kehrwoche oder den Winterdienst betreffen, über Gartenpflege, das Ablesen von Zählerständen und Reparaturen über Renovierung und Modernisierung bis hin zur Erstellung von Mietverträgen und zur Schuldnerberatung. Inzwischen sind die Teambildungsprozesse abgeschlossen und die Teams sind seit dem 1. Oktober im Einsatz. „Auch wenn vieles noch neu und ungewohnt ist, die Teams sind gut gestartet und kümmern sich schon komplett um alle Aufgaben“, so Martin Gebler, Leiter Immobilienmanagement.

#### Teams werden räumlich zusammengefasst

Die Teams werden mit dem Umzug der WBL in die neuen Räume der Mathildenstraße 21 einen dritten Schritt vollziehen: Sie werden dann nicht nur organisatorisch, sondern auch räumlich beisammen sein. Auf diese Weise bekommen die Teammitglieder dann auch ganz selbstverständlich mit, welche Aufgaben gerade von anderen Teammitgliedern bearbeitet werden und können sich, wenn Bedarf besteht, kurzfristig absprechen und organisieren. In den folgenden Ausgaben des Hallo Nachbar stellen wir die Teams ausführlich vor. ■

#### Die Techniker im Team

## ➔ Objekte im Blick

Bislang haben WBL-Kunden Stefan Fradl und Benedikt Wiest als Ansprechpartner bei Wohnungsübergaben und als Leiter Hauservice kennengelernt. Beide WBL-Mitarbeiter haben eine Fortbildung auf dem Gebiet der technischen Bestandsbetreuung mit Erfolg absolviert und werden ihre fundierte praktische Erfahrung und ihr neu gewonnenes theoretisches Wissen in ihre Teams einbringen. Hier betreuen sie den jeweiligen Objektbestand und kümmern sich um die anstehenden technischen Aufgaben.



Stefan Fradl | Team Mitte

„Die von der WBL initiierte Weiterbildung hat mir wichtige Kenntnisse der Bautechnik und das Rüstzeug für weitergehende technische Aufgaben vermittelt. Bislang habe ich bei Wohnungs-Rücknahmen und -Übergaben bei Mieterwechsel darauf geachtet, dass technisch alles in Ordnung ist. Jetzt habe ich im Team umfassendere bautechnische Aufgaben und eine größere Verantwortung.“



Benedikt Wiest | Team Ost

„Ich habe in den Bereichen Wohnungsrenovierung, Modernisierung und Gebäudeerstellung durch die Weiterbildung viel bautechnisches Grundwissen hinzugewonnen. Die neuen Aufgaben im Team und besonders die Teambildung sind eine echte Herausforderung für mich. Meine Erfahrungen aus der bisherigen Tätigkeit als Teamverantwortlicher für den Hausservice sind hier sehr hilfreich.“

Martin Gebler gestaltet seit 10 Jahren mit an der WBL – Verena Stengel beendet ihre Ausbildung

## ➔ Entwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeiter

„In dem, was ich tue, bin ich konsequent und möglichst klar“, sagt Martin Gebler. Das zeigt der bemerkenswerte Weg, den er bei der WBL zurückgelegt hat. Vor zehn Jahren hat er als kaufmännischer Mitarbeiter im Bereich Beschwerdemanagement und Verwaltungsbetreuung der Obdachlosenunterkunft Riedle begonnen. Heute leitet er das Immobilienmanagement.

„Als ich mich beworben habe, hatte ich ein ganz anderes Bild von dem, was ich machen sollte“, erinnert er sich. „Etwas überrascht war ich schon, dass die Hälfte meiner Tätigkeit für die Obdachlosenarbeit reserviert war. So wurde ich quasi auch Heimleiter.“ Heute findet er es nicht unlogisch, wie sich sein weiterer Werdegang entwickelt hat:



Martin Gebler (li.) leitet das Immobilienmanagement.

„Ich hatte Regeln durchzusetzen und Strukturen zu schaffen. Das geht nur, wenn ich konsequent und nachvollziehbar bin.“ Martin Gebler suchte das Gespräch mit den Leuten vor Ort. Geholfen hat ihm da auch eine Fortbildung in Mediation.

### Fähigkeit zu Kommunikation und Vernetzung

Problemlos auf allen Ebenen kommunizieren zu können und die Fähigkeit zur Vernetzung sind Grundvoraussetzungen für soziale Arbeit. Beides brachte er in die Arbeitsgruppe Kommunale Wohnungspolitik der Stadt und bei der Weiterentwicklung der WBL zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen ein. Er hat den „Hallo Nachbar“ mit auf den Weg gebracht, „sorgt für den abgestimmten öffentlichen Auftritt der WBL in enger Rücksprache mit der Geschäftsführung und gestaltet den derzeitigen Veränderungsprozess im Immobilienmanagement mit.“ „Aufgrund meiner Querschnittsarbeit der vergangenen Jahre habe ich vom Unternehmen viel Gestaltungsmöglichkeiten erhalten“, zieht er positiv Bilanz. 2008 schloss er studierte Sozialarbeiter sein Zusatzstudium zum Immobilienökonom (GDW) als Jahrgangsbester ab, 2009 wurde Martin



Verena Stengel arbeitet in der Betriebswirtschaft.

Gebler Abteilungsleiter der „Wohnungsverwaltung“. Heute leitet er den erweiterten Bereich Immobilienmanagement.

**Verena Stengel** hat ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der WBL im Juli erfolgreich abgeschlossen. Jetzt ist sie in der Betriebswirtschaft fest angestellt und im Rechnungswesen u. a. für die Finanzbuchhaltung der Film- und Medienzentrum Ludwigsburg GmbH zuständig. „Die Ausbildung war sehr vielseitig, ich habe alle Abteilungen kennengelernt“, erzählt sie. Die Arbeit macht ihr Spaß. „Das Team ist toll!“ ■

Jetzt ist endlich Zeit für alles, was sie während ihres aktiven Arbeitslebens nicht machen konnten

## ➔ Auch passiv gehören sie immer noch zur WBL

Zwei Mitarbeiterinnen und ein Mitarbeiter, die der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH lange Zeit die Treue gehalten haben, gehören seit diesem Herbst nicht mehr zu den Kollegen, die sich Tag für Tag in den Büroräumen des Unternehmens einfinden: Für Annelies Jakobi, Ursula Leins und Dieter Räuchle hat jetzt die passive Phase der Altersteilzeit begonnen. Sie gehören nach wie vor zum Unternehmen, können aber ihre Tage gestalten, wie sie möchten und sich Zeit für all die Dinge nehmen, zu denen sie während ihres aktiven Arbeitslebens nicht gekommen sind.

**Sie haben verschiedene Aufgaben gehabt** Annelies Jakobi, Ursula Leins und Dieter Räuchle haben während der Jahre, in denen sie für die WBL gearbeitet haben, unterschiedliche Aufgaben gehabt und sich ins Unternehmen eingebracht. Annelies Jakobi war von allen insgesamt am längsten dabei: Ihr Vertrag mit der WBL hat schon vor beinahe dreißig Jahren, am 01.01.1982, begonnen. Nach dem 31.12.1983 hatte sie sich vorübergehend in die Babypause verabschiedet, ehe sie dann vom 01.10.1988 an als Teilzeitkraft wieder im Mahnwesen und in der Mietbuchhaltung arbeitete. Ursula

Leins gehörte über zwanzig Jahre zum Mitarbeiterstamm der WBL: Sie kümmerte sich als Vollzeitkraft vom 01.10.1988 an als Sachbearbeiterin in der Buchhaltung darum, dass die Zahlen korrekt in die Bücher eingetragen wurden. Dieter Räuchle ist am 16.05.1999 in das Unternehmen eingetreten. Über zehn Jahre lang hat er sich als Techniker in der Abteilung Gebäudemanagement um alle hier anfallenden Aufgaben gekümmert. Für Annelies Jakobi und Ursula Leins hat am 01.09. die passive Phase der Altersteilzeit begonnen, für Dieter Räuchle ist der Startschuss am 01.10. gefallen. ■

Wo einst Wohnblocks der Armee standen, entsteht jetzt das schönste und grünste Wohngebiet Ludwigsburgs

## ➔ Am Sonnenberg wächst die Gartenstadt

In Ludwigsburg wandelt sich ein Stadtquartier: Der Sonnenberg soll als „Gartenstadt Sonnenberg“ das schönste und grünste Wohngebiet Ludwigsburgs werden. Die WBL übernimmt als Partner der Stadt eine Vielzahl von Aufgaben und hilft, das Programm Soziale Stadt „Grünbühl-Sonnenberg-Karls Höhe“ umzusetzen. „Die Stadt Ludwigsburg realisiert mit der WBL zunehmend und mit beachtlichem Erfolg komplexe Aufgaben“, erläutert der Ludwigsburger Oberbürgermeister Werner Spec die wichtige Rolle, welche die städtische Tochter inzwischen als Partnerin für die Barockstadt spielt. Gerade bei anspruchsvollen Projekten im Rahmen der Stadtentwicklung bindet sie die WBL gerne an prominenter Stelle ein.

### Für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Bei der Realisierung des neuen Konzepts „Gartenstadt Sonnenberg“ handelt die WBL als Akteur in verschiedenen Rollen: Sie quartiert im Auftrag der Stadt die Mieter um, bricht die Gebäude ab, erschließt und vermarktet das Gelände und ist als Bauherr selbst aktiv. Für WBL-Geschäftsführer Andreas Veit ist es keine Frage, den Blick nach vorne zu richten, selbst wenn dies manchmal unbequem und vielleicht auch riskant erscheinen mag: „Es geht um Visionen für die Zukunft, um die Weiterentwicklung der Stadt. Mit der „Gartenstadt Sonnenberg“ haben wir gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern und der Stadt Ludwigsburg eine Vision entwickelt und dann ein konkretes Konzept erarbeitet. Es geht nicht nur um die Sanierung von Mietobjekten, sondern um eine positive und

nachhaltige Stadtentwicklung“, betont der WBL-Chef. Wichtig war der Stadt Ludwigsburg und ihrer Tochter WBL, in der zukünftigen „Gartenstadt Sonnenberg“ die Eigentumsstruktur und das Wohnungsangebot zu differenzieren, um eine bauliche und soziale Änderung zu erzielen, von der schließlich alle profitieren. Andernfalls hätten das einseitige Wohnungsangebot und die einseitige Bevölkerungsstruktur langfristig diesen Erfolg verhindert.

### Es gibt Miet- und Eigentumswohnungen

Wo früher fast ausschließlich Sozialwohnungen waren, soll nun Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen entstehen. Auch Mietwohnungen zu erschwinglichen Preisen sind vorgesehen. Es gibt ein klar formuliertes Ziel: „Mindestens 40 Mietwohnungen werden von der WBL selbst oder von einem Investor erstellt“, erläutert Projektleiterin Kerstin Schnauer. Insgesamt wird jedoch das Wohneigentum gegenüber dem Mietwohnraum klar überwiegen. „Die Nachfrage für die Grundstücke ist hoch“, so die positive Zwischenbilanz des WBL-Geschäftsführers Andreas Veit. Statt massiver Wohnblocks ist eine vielseitige, lockere Gestaltung mit hochwertigen Baukörpern geplant. Die Neugestaltung erfolgt in Phasen: Der unter Bürgerbeteiligung erarbeitete Rahmenplan Grünbühl-Sonnenberg stellte die Weichen für eine Neuordnung. Schon 2007 begann der Abbruch der ersten ehemaligen Kasernengebäude. Die WBL siedelte vorher die Mieter um. Oberstes Ziel war dabei stets eine harmonische Absprache und eine sozialverträgliche, individuelle Lösung für die betroffenen

Bewohner. Anfang 2010 begann die WBL dann, das Gebiet Sonnenberg Süd-Ost zu erschließen. Das gesamte Gebiet wird jetzt zentral mit Fernwärme aus Geothermie versorgt.

### Viele Grundstücke sind schon verkauft

Der größte Anteil des knapp acht Hektar großen Geländes gehörte der WBL. 200 neue Wohneinheiten werden hier entstehen. Als Bauherr wird die WBL gemeinsam mit einem Partner drei Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen erstellen. Im ersten Bauabschnitt Sonnenberg Süd-Ost entstehen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie die vorgesehenen Mietwohnungen. Die WBL ist mit dem Verkaufsergebnis sehr zufrieden. Es gibt nur noch wenige Grundstücke für Doppelhäuser und für Mehrfamilienhäuser. Durch die bauliche Veränderung der „Gartenstadt Sonnenberg“ wird sich auch die Bewohnerstruktur wandeln. Zusätzliche Kinder werden in den Stadtteil kommen, wodurch der Fortbestand der Grundschule im Wohngebiet gesichert ist. Darüber hinaus ist der Neubau eines Mehrgenerationenhauses geplant, dem ein Kinder- und Familienzentrum angegliedert werden soll. Eine Kinderbetreuung mit innovativen Angeboten gehört zu diesem Konzept und ist für junge Familien besonders attraktiv.

### Es wird ein blühender Stadtteil werden

Im Baugebiet Sonnenberg Süd-West wird die WBL ihr begonnenes Engagement fortsetzen. Für die attraktiven Flächen, die nach dem Abbruch dreier weiterer Wohnblocks frei werden, gibt es schon jetzt Anfragen. „Nicht immer kann man alles für alle 100 Prozent zufriedenstellend lösen“, räumt Andreas Veit ein. „Aber Menschen, die eine Wohnung mieten wollen, werden auch in der künftigen „Gartenstadt Sonnenberg“ eine Chance auf erschwinglichen Wohnraum haben“, verspricht er. Mehr noch: Sie werden davon profitieren, wenn aus dem Sonnenberg zusammen mit dem angrenzenden Wohngebiet Grünbühl ein blühender, vielseitiger Stadtteil geworden ist. Vielseitig im Hinblick auf die demographische und soziale Zusammensetzung, die Gebäudeformen und die Lebensqualität. ■



Monotone Armeegebäude (li.) weichen auf dem Sonnenberg modernen, locker angeordneten Bauformen (re.).



Viele Grünflächen zwischen den Gebäuden machen den Sonnenberg auch für junge Familien attraktiv.

Die WBL schafft Mietwohnraum im Herzen der Stadt

## ➔ Wohn(t)raum in den Alleen



Mitten im Herzen Ludwigsburgs entstehen schon bald hochwertige Wohnungen für Eigentümer und Mieter.

Hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen baut die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH in bester City-Lage, nur wenige Gehminuten entfernt vom Herzen der Stadt. Auf dem ehemaligen MLF-Gelände in der Altwürttemberg-Allee/Ecke Porzellanallee, das grundlegend saniert wurde, entstehen jetzt 21 exklusive Wohnungen. 10 davon werden verkauft, 11 in den Bestand der WBL übernommen. „Das ist außergewöhnlich“, so WBL-Geschäftsführer Andreas Veit. „Mietwohnungen in einer solchen Top-Lage sind rar. Aber die WBL setzt hier ihren Anspruch in die Tat um, um an der positiven Stadtentwicklung von Ludwigsburg im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts mitzuwirken“, so Veit weiter. Mieter wie Eigentümer haben, wenn die Gebäude bis voraussichtlich Ende 2011 fertiggestellt sind, die Wahl unter Wohnungen von ca. 65 bis 190 Quadratmetern von 2,5 bis 4,5 Zimmern. Auch ein hochwertiges Penthouse mit 2 Dachterrassen wird es geben.

### Durchweg mit hochwertiger Ausstattung

Bauform und Ausstattung sind durchweg anspruchsvoll: Im Vorfeld wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Überzeugt hat schließlich der Entwurf des Stuttgarter Teams „Architektur 109“. Die Wohnungen umfassen einen gemeinsamen begrünten Innenhof, der sich auf der Tiefgarage befindet, deren Bau bereits begonnen wurde. Die einzelnen Wohnungen

Die 2,5 bis 4,5 Zimmerwohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 65 bis 190 Quadratmetern.



werden teilweise mit bodentiefen Fenstern, einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, Loggien oder Terrassen ausgestattet und erhalten sämtlich einen barrierefreien Zugang. Sie werden an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim angeschlossen und selbstverständlich stehen Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Im Inneren sind die Wohnungen mit Parkett und Fliesen ausgestattet und erhalten eine Fußbodenheizung. Die Gebäude werden dem Energiestandard eines KfW-70-Effizienzhauses entsprechen. „Eine gute Energiebilanz ist uns wichtig“, so WBL-Chef Veit. Wirtschaftlich, sozial und ökologisch vorzugehen steht für die WBL stets im Mittelpunkt ihres Handelns.

### Viele Vormerkungen ganz ohne Werbung

„Obwohl wir bislang keinerlei Werbung gemacht haben, ist die Nachfrage nach diesen Wohnungen schon jetzt immens“, teilt der WBL-Geschäftsführer hocheifrig mit. „Wir haben bereits über siebzig Vormerkungen.“ Das zeigt, dass die Entscheidung richtig war, das Gelände der ehemaligen Metall- und Lackfarbenfabrik grundlegend zu sanieren und damit wieder nutzbar zu machen. Seit 2009 hat sich eine GbR um die Sanierung gekümmert, an der neben der WBL auch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH und die Oswa Wohn- und Industriebau GmbH beteiligt waren. Seit Mitte 2010 sind die Sanierungsarbeiten abgeschlossen, inzwischen konnte mit der Bebauung begonnen werden. ■



### ➔ Interview mit Kerstin Schnauer



*Frau Schnauer, Sie sind Projektleiterin für das Konversionsprojekt Sonnenberg und die Traumwohnungen in den Alleen. Welches sind Ihre Aufgaben?*

■ Kerstin Schnauer: Ich bereite alles vor, um Neubauvorhaben zu realisieren. Bei der „Gartenstadt Sonnenberg“ war ich beispielsweise bereits bei der Neuordnung und Erschließung der Grundstücke beteiligt, um eine andere Bebauungsform im Gebiet zu ermöglichen. Die Vermarktung der Grundstücke an Privatpersonen und Bauträger läuft ebenfalls über mich. Um Neubauvorhaben zu verwirklichen, werden Architekturwettbewerbe ausgeschrieben und bewertet. Diese Vorgehensweise haben wir auch bei den Traumwohnungen in den Alleen realisiert und positive Bestätigung hierfür erhalten. Ich kalkuliere Neubauvorhaben und prüfe, ob sie wirtschaftlich realisierbar sind. Ist die Entscheidung für ein Vorhaben gefallen, so gehören die Abstimmung mit den Behörden, die Vergabe von Bauleistungen an Firmen sowie die eigentliche Projektsteuerung aller am Bau Beteiligten zu meinen Aufgaben. Für die Beratung von Interessenten und den Verkauf von den Neubauwohnungen bin ich ebenfalls zuständig.

*Kümmern Sie sich auch um die Innenausstattung von Neubauten?*

■ Bei unserem Neubau in der Mathildensstraße 21 bin ich an allen Entscheidungen beteiligt. Ich treffe eine Vorauswahl an Bodenbelägen, Türen, Sanitärgegenständen etc. und erarbeite Vorschlagslisten für die neue Möblierung. Bei der Einrichtung der neuen Geschäftsstelle werden auch die Mitarbeiter/innen der WBL eingebunden. Die Entscheidung fällt dann in Abstimmung mit der Geschäftsleitung.

*Das sind sehr vielfältige Aufgaben ...*

■ Es ist eine tolle Herausforderung – die sehr interessant für mich ist! Ich habe mit den verschiedensten Personenkreisen zu tun, wie Käufern, Architekten, Handwerkern, und mit Behörden. Diese Vielfältigkeit an Menschen und Aufgaben macht mir sehr viel Spaß.

## → Scala-Entscheidung

Das bisherige Scala-Team bleibt auch in Zukunft verantwortlich für das Kulturprogramm des Scala. Das hat der Ludwigsburger Gemeinderat mit einer deutlichen Mehrheit entschieden.

Veranstalter des Kulturprogramms im Scala bleibt auch weiterhin die gemeinnützige Scala Kultur gGmbH, die von Horst Tögel, Rolf Iseler, Alf List und Manfred Rüdüsühli getragen wird. Seit elf Jahren wird das Programm von Edgar Lichtner und Peter Sömmer gestaltet. Neu ist, dass sich eine Betriebs GmbH gegründet hat, die zukünftig für die Gesamtverwaltung des Hauses im kulturellen und gastronomischen Bereich zuständig ist. Die Verträge sind geschlossen, nun kann das ehrgeizige Werk der neuen Hauptmieter unter Geschäftsführer Horst Jung richtig losgehen.

„Wir sind froh, nun einen Ansprechpartner für das ganze Haus zu haben“, begrüßt Wohnungsbau-Chef Andreas Veit diesen Neustart. Insbesondere für die anstehende Modernisierung und für den Um- und Anbau sei das sehr wichtig. Argumente für den Zuschlag für das bewährte Scala-Team waren die guten Kontakte, die dieses über die Jahre zu Künstlern und Konzertagenturen aufgebaut hat. Die Ludwigsburger hatten in schwierigen Zeiten Aufbauarbeit geleistet und sind vor Ort gut vernetzt. Nicht zuletzt enthält ihr Konzept den Plan, Kooperationen einzugehen. So soll es jedes Jahr 120 Kinotage, etwa fünfzig Live-Veranstaltungen und einiges mehr geben. Der Cluss-Garten bleibt ebenfalls erhalten und wird zum Neustart der Gastronomie gehören.

„Wir haben viel vor und werden die Kultur in Ludwigsburg auch weiterhin bereichern“, verspricht Horst Jung, der Geschäftsführer der Scala GmbH. Die WBL wünscht den Betreibern viel Erfolg und freut sich auf interessante Veranstaltungen im Scala.

Energieverbrauch um 3/4 gesenkt und 344 Tonnen weniger CO<sub>2</sub>

## → Ein guter Grund zu feiern

Die abgeschlossene Modernisierung zahlreicher Objekte haben deren Bewohner gefeiert: zusammen mit WBL-Geschäftsführer Andreas Veit, der WBL-Belegschaft, Teilen des Aufsichtsrates sowie den zuständigen Architekten. Die Objekte benötigen jetzt weitaus weniger Energie zum Heizen und für die Warmwasserbereitung und sorgen so für geringere Nebenkosten. Zudem wird die Umwelt geschont: „Alle Objekte zusammen sparen jährlich 344 Tonnen Kohlendioxid ein“, verkündete Veit hochofren. Insgesamt wurden 2009 und 2010 fast 3,7 Millionen Euro in die Objekte investiert. „Dadurch wird Dreiviertel dessen, was bisher an Energie verbraucht wurde, eingespart“, so Veit weiter.

**Vollwärmeschutz und Fenster für alle**  
Modernisiert wurden die Objekte Mainzer Allee 48-54, Pater-Kolbe-Str. 2-4, Schützen-

platz 1-3, Nußackerweg 36-40, Bauhofstr. 18-20, Odenheimer Str. 19, Marbacher Str. 31 und Straßenäcker 42-44. Sie erhielten neue Fenster und einen Vollwärmeschutz. Zwei Objekte bekamen eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung, in zwei weitere Häuser wurde eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Diese Gebäude liegen jetzt vom Energieverbrauch her unter dem heutigen Neubaustandard. ■



Bewohner und Vertreter der WBL feiern gemeinsam.

Das Kinderfest des Museums Kinderreich war ein großer Erfolg

## → Prinzessinnen im Schloss



Kinder gingen im Barockschloss auf Entdeckungsreise.

Eine Menge junger Prinzessinnen und Prinzen haben sich Ende September im Ludwigsburger Barockschloss getummelt: Das Museum Kinderreich hatte zum großen Kinderfest geladen. Unter 2.200 Bewerbern wurde es als einer von „365 Orten im Land der Ideen“ ausgewählt. „Das ist eine tolle Sache“, freute sich Kerstin Kind, die Leiterin

der Museumspädagogik, über die Auszeichnung. Das Museum Kinderreich ist bislang einzigartig im Land. „Hier dürfen die Kinder alles“, erklärt sie. „Anfassen, spielen, sich verkleiden und schminken.“

**Mit Provianttüte ab durch die Gemächer**  
Beim Kinderfest gab es eine Rallye durch die Dienstbotengänge und Prunkgemächer, für welche die jungen Schlossbesucher extra eine Provianttüte bekamen – Adel verpflichtet! Wem nicht der Sinn nach königlichem Vergnügen innerhalb der Schlossmauern stand, für den gab es im Innenhof Bastelangebote, Sport und Spiele. Die WBL beteiligte sich mit ihrem Kooperationspartner, der Kinderzimmerei, am Programm und trug durch ihre finanzielle Unterstützung zum großen Erfolg des Festes bei. Schließlich liegen ihr gerade auch die jungen Ludwigsburger Bürger am Herzen. ■

Richtfest für das Gebäude Mathildenstraße 21 wurde gefeiert – viele Vorteile für die Stadt Ludwigsburg

## ➔ Neues Zuhause der WBL mit Platz für mehr

Der Umzug der WBL in die neuen Räume der Mathildenstraße 21 rückt nun endlich in greifbare Nähe: Im Herbst konnte das Richtfest gefeiert werden. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH baut das moderne und energetisch nachhaltige Gebäude im Herzen der City, das nicht nur ihre eigenen, neuen Büroräume beherbergen wird, sondern unter anderem auch das Stadtarchiv. „Hier können wir künftig das wertvolle Archivgut der Stadt sicher und übersichtlich aufbewahren“, verkündete Oberbürgermeister Werner Spec mit großer Freude. Das Archiv ist derzeit unzureichend in den Räumen des Bildungszentrums West untergebracht. Dort drohen jedoch Wasserschäden, und auch die Auflagen des Brandschutzes machen den Umzug zwingend notwendig. „Die WBL hat die Synergien optimal genutzt und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht nur zwei Geschosse für das Stadtarchiv gebaut.

In dem Neubau werden außerdem die neuen Geschäftsräume der WBL selbst und zwei Etagen für das Hochbauamt geschaffen“, erläuterte der OB. „Damit kann die Stadtverwaltung bisher teuer angemietete Büroflächen aufgeben und entlastet mit dieser Investition langfristig den Haushalt. Die Mathildenstraße 21 ist ein weiterer Beweis dafür, wie wichtig die WBL für die Stadt bei der Umsetzung strategischer Ziele ist“, so OB Spec. Für die WBL bieten die neuen Räume die Möglichkeit, sich an zentraler Stelle als modernes Dienstleistungsunternehmen zu präsentieren.

### Fertigstellung im ersten Quartal 2011

Nachdem im vergangenen Jahr der Altbau in der Mathildenstraße 21 abgerissen worden ist und nun der Rohbau steht, kümmern sich jetzt die Handwerker um den Innenausbau. Das energetisch be-

sonders nachhaltige Gebäude soll im ersten Quartal 2011 komplett fertiggestellt sein. Die Baukosten liegen bei ca. 8,2 Millionen Euro. ■



Beim Richtfest waren neben Oberbürgermeister Werner Spec und WBL-Geschäftsführer Andreas Veit auch Bau-Bürgermeister Hans Schmid, die am Bau beteiligten Firmen, die künftigen Mieter sowie Vertreter des Gemeinderats und der Stadtverwaltung anwesend.

## ➔ Film- und Medienzentrum – Interview mit Felix Mertikat und Benjamin Schreuder

Sie wurden im Herbst auf der Frankfurter Buchmesse mit dem Sondermann-Preis als beste Newcomer 2010 ausgezeichnet.

Um welches Buch geht es?

■ **Benjamin Schreuder (BS):** Wir haben den Preis für „Jakob“ bekommen: Felix' Abschlussarbeit, die von der Filmakademie als „gedruckter Film“ anerkannt wurde. Felix hatte die Idee zur Geschichte und hat die Bilder gezeichnet. Ich habe die Textarbeit übernommen.

Worum geht es in „Jakob“?

■ **BS:** Jakob sucht seine Mutter, die, wie der Pastor sagt, „von uns gegangen ist“. Auf der Reise begegnen ihm Tiere und Menschen. Manche helfen ihm, andere nutzen ihn aus. Es ist eine poetische Fabel über Tod und Verlust.

Sie sind seit April 2010 unter dem Firmennamen „Zeitland. Crossmedia Studio“ Mieter

im Film- und Medienzentrum der WBL. Was machen Sie genau?

■ **Felix Mertikat (FM):** Wir entwickeln Figuren, Geschichten und Welten und finden die dazu passenden Medienformate, also zum Beispiel Film, Hörbuch, Computerspiel oder Comic. Jedes Format besitzt eigene Potenziale – alle zusammen ermöglichen ein medienübergreifendes Gesamterlebnis.

Warum haben Sie sich für Räume im Film- und Medienzentrum entschieden?

■ **BS:** Es ist eine sehr herzliche, motivierende Umgebung, und es ist interessant, was die anderen Mieter machen. Der Geschäftsführer Herr Neipp sucht den persönlichen Kontakt und tut viel dafür, dass wir uns wohlfühlen. Wir haben genügend Platz für die Schautafeln, auf denen unsere Geschichten visualisiert werden, und man kann Kunden einladen.

Welche Projekte sind gerade in Arbeit?

■ **FM:** Mit Freunden von der Filmakademie



Felix Mertikat (links) und Benjamin Schreuder.

entwickeln wir eine Software, mit der Anwender Jakob-Figuren und -Landschaften gestalten und mit eigenen Dialogen unterlegen können. Außerdem arbeiten wir an „Rust Raiders“, einem Online-Spiel und dem Comic „Steam Noir“.

Setzen Sie alles selbst um?

■ **BS:** Beren Baumgartner, unser dritter Gesellschafter, ist für den Spiele-Bereich und das Unternehmerische zuständig. Ansonsten sind wir gut mit den Kollegen von der Filmakademie vernetzt.

Kostenlose Kinderbetreuung

## ➔ Scheck für Luki-Club

Eltern und Kinder lieben den Luki-Club: Während ihre Eltern einkaufen, beim Arzt oder auf der Bank sind, können die Kinder hier spielen. Finanziert wird dieser Service durch Spenden und Sponsorengelder. Die Wohnungsbau Ludwigsburg unterstützt den Luki-Club auch in diesem Jahr mit 8.000 Euro. WBL-Geschäftsführer Andreas Veit überbrachte den Scheck persönlich. Die Betreuerinnen Andrea Günsav und Beate Müller, Vorstand Katja Fischer und Kilian Raasch sowie die Innenstadtbeauftragte Ulrike Hauser freuen sich über diese großzügige Unterstützung der WBL.



Alle strahlen bei der Scheckübergabe.

Großes Interesse an Projekten der WBL

## ➔ Viele junge Familien vor Ort



Schnell hat sich bei der 13. Immo-Messe im Ludwigsburger Forum Anfang Oktober der Stand der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH zum Publikumsmagnet entwickelt. „Die Besucher haben sich vor allem für unsere Neubauprojekte am Sonnenberg und für die Traumwohnungen in den Alleen interessiert“, berichtet Projektleiterin Kerstin Schnauer, die sich über die große Resonanz sehr freute. Etwa 3.500 Menschen kamen insgesamt zur Messe, um sich über Baugrundstücke, Neubauprojekte und allgemeine Neuigkeiten im Immobilienbereich zu informieren. Darunter waren auch viele junge Paare und Familien, die sich gezielt auf der Messe im Forum am Schlosspark umschaute. „Die Tendenz ist sehr erfreulich“, so das Fazit von WBL-Geschäftsführer Andreas Veit, der das große Besucher-Interesse an den Projekten der WBL als überaus positiv wahrnahm. „Im letzten Jahr war die allgemeine Bautätigkeit auf einem historischen Tiefstand. Aber der Markt zeigt sich in diesem Jahr zum Glück wieder gut erholt.“ Die Immo-Messe ist ein wichtiges Forum für alle, die in der Region Ludwigsburg mit Immobilien zu tun haben. Neben der direkten Vermarktung von Grundstücken und

Immobilien bietet sie den Ausstellern und der Stadt die Möglichkeit, Besuchern aus der weiteren Region Ludwigsburg als einen attraktiven Wohnort zu präsentieren.



Jacqueline Schelling und Andreas Veit am Stand der WBL.



Auf der Immo informierten sich auch junge Familien.

### ➔ 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  
Internet www.wb-lb.de

**Redaktion**  
Andreas Veit (V.i.S.d.P.), Martin Gebler,  
Nicole Variopinto, Gabriele Müller

**Grafik und Layout**  
Agentur Gerhard Baumann, Ludwigsburg

**Fotos/Bilder/Illustration**  
WBL, Gabriele Müller, Ludwigsburger  
Kreiszeitung: Ramona Theiss,  
Agentur Gerhard Baumann

**Druck**, Auflage 5.000  
Ungeheuer & Ulmer  
Ausgabe 3/2010

Eigenheimspiel ist im Oktober in die neue Saison gestartet

## ➔ Gewinner aus Besigheim

Zum dritten Mal hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH zum Ende der Basketballsaison beim „Eigenheimspiel“ einen 40-Zoll-Flachbildschirm verlost. Der diesjährige Gewinner heißt Jochen Christ und kommt aus Besigheim. Insgesamt gab es in der Saison 2009/2010 16 Mini-Basketballkörbe und 5 NBA-Live-Spiele für die Teilnehmenden. „In der aktuellen Saison wird das Eigenheimspiel weitergeführt“, verspricht WBL-Geschäftsführer Andreas Veit. Die Teilnahme ist ganz einfach: Man muss auf der Internetseite [www.eigenheimspiel.de](http://www.eigenheimspiel.de) ein Haus in einem Zug zeichnen.



Jochen Christ (Mitte) hat ein Haus in einem Zug gezeichnet und einen Flachbildschirm gewonnen.