



Ausgabe 1/2011



→ Editorial



Andreas Veit,
Geschäftsführer

Liebe Mieter, Kunden, Geschäftspartner
und Freunde der WBL,

wenn Sie diese Ausgabe unseres WBL-Magazins in Händen halten, ist die WBL kurz vor dem Umzug in ihre neuen Geschäftsräume in der Mathildenstraße 21. Der neue Standort in der Stadtmitte ist ein weiterer konsequenter Schritt in unserer Neuausrichtung der letzten Jahre hin zu einem modernen Wohnungs- und Dienstleistungsunternehmen. Wir sind zunehmend auch als strategischer Partner der Stadt Ludwigsburg im Bereich der Stadtentwicklung aktiv. Ich freue mich, dass wir mit unserem neuen Verwaltungsgebäude nicht nur unseren Kunden und Geschäftspartnern räumlich näher gerückt sind, sondern vor allem darüber, dass wir in diesem Haus auch dem Stadtarchiv endlich eine angemessene Heimat im Herzen der Stadt ermöglichen konnten. Denn neben Bau, Instandhaltung und Verwaltung von attraktiven Wohn- und Geschäftsräumen ist die Entwicklung von sozialem und kulturellem Mehrwert in der Stadt ein wesentlicher Bestandteil unserer Ziele.

In diesem Sinne grüßt Sie herzlich
Ihr

→ So erreichen Sie uns
ab 28. März 2011:

Tel. 07141 / 910 380-0
Fax 07141 / 910 38-90
Notfälle 07141 / 910 38-11

E-Mail info@wb-lb.de
Internet www.wb-lb.de

Am 28. März eröffnet die WBL ihre neuen Räume in der Mathildenstraße 21

→ Synergien auf vielen Ebenen

Ein kunden- und bürgernahes Haus im Herzen der City öffnet seine Pforten. Nach nur einjähriger Bauzeit ist das viergeschossige Verwaltungsgebäude in der Mathildenstraße jetzt bezugsfertig und bietet nicht nur der WBL neue Geschäftsräume. „Auf zwei Ebenen findet das Stadtarchiv endlich ein adäquates Zuhause im Stadtzentrum“, so Geschäftsführer Andreas Veit. Auch der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft der Stadt Ludwigsburg bezieht zwei Stockwerke und nicht zuletzt beherbergt das Gebäude die Hausdruckerei der Stadt, einen Seminarraum sowie das Café „bubbles“ mit bewirtschaftetem Außenbereich im Erdgeschoss.

Konsequenter Schritt für die WBL

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH bezieht ihre neuen Räume im obersten Geschoss des energetisch nachhaltig errichteten Gebäudes. „Der Umzug von der Karl-Massa-Straße ins Stadtzentrum spiegelt folgerichtig die Entwicklung der WBL wider“, so Veit, „denn unsere Aufgaben haben sich

Ein neues Kompetenzzentrum
mit ausreichend Platz für das
Stadtarchiv und die WBL.

längst auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt, sodass wir jetzt für die meisten Kunden und Geschäftspartner schneller und besser erreichbar sind.“

Die Kunden profitieren nicht nur von der guten Erreichbarkeit des neuen Standorts. Die drei Stadtteilteams, die im vergangenen Jahr zur Optimierung der Immobilienverwaltungsprozesse begründet wurden, sitzen jetzt auch vor Ort zusammen. „Die räumliche Nähe ermöglicht intern kurze Wege und erleichtert eine effiziente Zusammenarbeit in allen Aufgaben rund um die Vermietung unserer Wohnungen und Gewerbeflächen“, erläutert Martin Gebler, Leiter des Immobilienmanagements. „Wir können sowohl teamintern als auch übergreifend schneller und besser lösungsorientiert arbeiten. Das kommt allen Beteiligten zugute.“

Neue Heimat für das Stadtarchiv

Ein Gewinn ist das neue Gebäude besonders für das Ludwigsburger Stadtarchiv, das seither ein unverdientes Mauerblümchendasein in den Räumen des Bildungszentrums West führte.

Fortsetzung S. 2



Neben einer Bibliothek mit Literatur zur Stadt- und Heimatgeschichte umfassen die Bestände des Archivs eine umfangreiche Dokumentensammlung, die die Geschichte der Barockstadt sowie der später eingemeindeten Stadtteile dokumentiert. Gut geschützte Archivräume im Keller- und Erdgeschoss bieten ausreichend Raum für den Bestand sowie Potenzial für die Sammlungen der Zukunft. Vor allem aber ist das unverzichtbare „Gedächtnis der Stadt“ an diesem zentralen Ort dem interessierten Publikum leichter zugänglich, das sich nun im Lesesaal dem Studium der bemerkenswerten Stadtgeschichte widmen kann.

Zwei Stockwerke in der Mathildenstraße werden künftig vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft der Stadt Ludwigsburg genutzt. „Die Stadtverwaltung kann die bislang teuer angemieteten Räume aufgeben und entlastet so langfristig den Haushalt“, freut sich Oberbürgermeister Werner Spec. Zudem rückt der Fachbereich, der die städtischen Gebäude und Liegenschaften verwaltet, jetzt in unmittelbare Rathausnähe und ermöglicht darüber hinaus Synergien im Austausch mit der WBL. Der neue Seminarraum in der Mathildenstraße steht nicht nur den Nutzern des Gebäudes zur Verfügung, er kann auch für externe Veranstaltungen von



Die zentrale Lage bietet viele Vorteile für alle Besucher.

Anfahrt
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
 Mathildenstraße 21
 71638 Ludwigsburg
 Telefon: 07141 / 910 380-0
 E-Mail: info@wb-lb.de

Übersichtsplan

Die Karte zeigt die zentrale Lage des Gebäudes in Ludwigsburg. Sie markiert die B27, die Mathildenstraße, den Marktplatz, das Rathaus, die Friedenskirche, das Forum am Schlosspark, die Residenzschloss Ludwigsburg, die Friedrichstraße, die Schindorfer Straße, die Marbacher Straße, die Willhelmsstraße, die Ansenplatz, die Schillerstraße, die Albrechtsstraße, die Mathildengasse, die Akademiehof, die Blöbenwiese, das Forum am Schlosspark, die Residenzschloss Ludwigsburg, die Blöbenwiese, das Forum am Schlosspark, die Blöbenwiese, das Forum am Schlosspark, die Blöbenwiese, das Forum am Schlosspark. Die Karte zeigt auch die Richtungen nach Heilbronn / Marbach, Marbach, Waiblingen, Stuttgart und A1 LB-Nord/Süd.

Gute Erreichbarkeit, kurze Wege und kundenfreundliche Öffnungszeiten – am neuen Standort rückt die WBL noch näher an ihre Mieter, Kunden und Geschäftspartner.

Institutionen und Bürgern angemietet werden. Nicht zuletzt sorgt das Cafe „bubbles“ im Erdgeschoss für ein sympathisches Ambiente. Mit dem Einzug aller Parteien innerhalb der nächsten Monate präsentiert sich der Neubau der WBL in der Mathildenstraße 21 als kunden- und bürgernahes Haus mit vielen Facetten.

Was wird aus der Karl-Massa-Straße?

Die Entwicklung der bisherigen Geschäftsräume in Eglosheim steht fest. Nach dem Auszug der WBL verbleiben auf etwa einem Drittel der genutzten Flächen attraktive Büroräume in S-Bahn-Nähe. Der größte Teil der bisherigen Geschäftsräume wird zu barrierearmen Wohnungen umgestaltet, die zu erschwinglichen Preisen anforderungsgerechte Wohnräume für Senioren oder behinderte Menschen bieten. ■

Die Verschmelzung des Film- und Medienzentrums mit der Wohnungsbau Ludwigsburg

➔ Effiziente Bündelung mit Perspektiven

Zum Jahreswechsel 2010/2011 wurde die Film- und Medienzentrum Ludwigsburg GmbH (FML) in die WBL eingegliedert. „Schon seit Anfang 2010 erfolgte die Bewirtschaftung dieser gewerblichen Flächen durch die WBL“, erläutert Geschäftsführer Andreas Veit die Entscheidung. „Die Verschmelzung zum ersten Januar 2011 ist somit ein konsequenter und logischer Schritt.“ Neben der nicht unbeträchtlichen Einsparung an Unternehmenskosten liegt der größte Vorteil des Zusammenschlusses vor allem darin, dass durch Bündelung und Ausbau der Aktivitäten die Vermarktung der Gewerbeflächen optimiert werden kann.

Letztere umfassen neben den speziell für Existenzgründer der Film- und Medienbranche vorgesehenen Flächen in der ehemaligen Reinhartskaserne zusätzliche Flächen im Medienhaus Luitpold, dem Jägerhofpalais sowie der Medias Residenz. Auch die Vermarktung des Reithauses als attraktive Location für unterschiedlichste Events gehört dazu. Die WBL setzt bei diesem breit gefächerten Aufgabenfeld auf Kompetenz und Erfahrung. Gerd René Neipp, bisheriger Geschäftsführer des FML, leitet jetzt die Sparte Film- und Medienzentrum bei der WBL. Er zeichnet für die Vermarktung von rund 18.500 Quadrat-



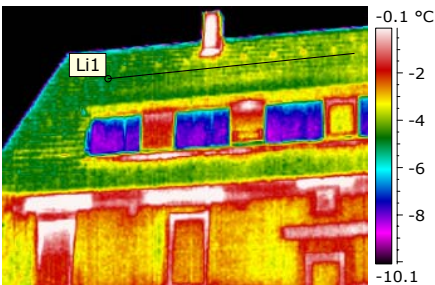
Kreativschmiede für Gründer: das Film- und Medienzentrum.

meter Büro- und Produktionsfläche mit Platz für 250 Unternehmen mit bis zu 600 Mitarbeitern verantwortlich. ■

Positiver Anklang bei den Mieter-Informationsabenden der WBL

➔ Begegnung auf Augenhöhe

Mit Energie- und CO₂-Einsparung durch energetische Modernisierung ihrer Bestandsimmobilien leistet die WBL einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz. 2011 werden drei Objekte mit insgesamt 60 Wohnungen modernisiert. Im Januar lud die WBL die Bewohner der ausgewählten Gebäude – Friedrich-Ebert-Straße 85–91, Wilhelm-Nagel-Straße 7–11 und Einsteinstraße 13–17 – zu Mieter-Informationsabenden ein. WBL-Mitarbeiter



Die thermografischen Aufnahmen der Gebäude liefern eine detaillierte Grundlage zur optimalen Modernisierung.

und der beauftragte Architekt standen zu den bevorstehenden Maßnahmen Rede und Antwort. Für jedes Objekt lag ein thermografisches Gutachten vor. Zudem hatte die Ludwigsburger Energieagentur LEA detaillierte Energiegutachten erstellt, anhand derer Modernisierungsmaßnahmen und Einsparpotenziale erläutert wurden. Die Investition für die drei Gebäude liegt bei 2,75 Millionen Euro. Die Miete wird nach Abschluss der Modernisierung moderat erhöht. „Wir erwarten, dass sich die Erhöhung bald durch eingesparte Heizkosten kompensieren lässt“, so WBL-Geschäftsführer Andreas Veit. Dass die WBL ihre Mieter frühzeitig in Entscheidungen und Prozesse einbezieht, fand große Zustimmung, zahlreiche Mieter informierten sich persönlich. Eine schöne Überraschung erwartete die Bewohner der Friedrich-Ebert-Straße, hier werden gleichzeitig Balkone angebaut. Die informativen Abendveranstaltungen wurden allseits positiv bewertet. ■

Die ehemalige Königin-Olga-Kaserne beherbergt jetzt Gymnasiasten

➔ Beflügelnde Klassenzimmer

Wo einst Weiße Dragoner im Dienste Württembergs exerzierten, lernen heute Oberstufenschüler des Otto-Hahn-Gymnasiums unter erstklassigen Bedingungen. Seit diesem Schuljahr werden 330 Schüler in elf hochwertig und modern ausgestatteten Klassenzimmern des denkmalgeschützten Backsteingebäudes unterrichtet.

In einjähriger Bauzeit wurde die ehemalige Kaserne für 3,1 Millionen Euro umgestaltet, davon wurden 2,25 Millionen Euro aus dem Konjunkturprogramm II des Bundes beige-steuert. Die alten Wohnungen wurden zurückgebaut und das Gebäude energetisch saniert. Neben den bis zu 90 Quadratmeter großen Unterrichtsräumen entstanden Lehrerzimmer, Kurs- und Gruppenräume sowie ein Meditationsraum. In Fluren und Treppenhäusern blieben die historischen Fliesenbeläge erhalten, während die Räume ein durchdachtes,

anregendes Ambiente erhielten, in dem sich Schüler und Lehrer wohlfühlen. „Die neuen Räume lösen die akute Raumnot im Schulzentrum West“, so Schulleiter Mathias Hilbert, „wir freuen uns, dass hier in Bildung statt in luxuriöse Loftwohnungen investiert wurde.“ Das Otto-Hahn-Gymnasium ist Partnerschule der deutschen Olympiastützpunkte und teilt sich das Gebäude mit dem Sportinternat, das bereits 2009 den Ostflügel bezogen hat. ■



➔ Interview mit
Mathias Hilbert,
Schulleiter des Otto-
Hahn-Gymnasiums



Wie sind Ihre Erfahrungen in den neuen Räumen der ehemaligen Königin-Olga-Kaserne?

■ Für uns ist die Nutzung des Westflügels ein echter Glücksfall. Allein die Großzügigkeit der neuen Klassenräume weckt bei Schülern und Lehrern große Begeisterung. Ganz zu schweigen von den hervorragenden Unterrichtsbedingungen, denn jedes Klassenzimmer ist mit Internetanschluss, Beamer und modernster Technik ausgestattet. Das erlaubt einen anspruchsvollen und flexiblen Unterricht.

Konnten Sie Ihre Vorstellungen in die Planung einbringen?

■ Die Zusammenarbeit war in höchstem Maße konstruktiv. Gemeinsam mit den Architekten haben wir viel Energie in innovative Konzepte gesteckt. WBL und Stadt waren dabei stets verlässliche Partner. So entstand beispielsweise der Meditationsraum, der großen Zuspruch bei Schülern und Lehrern findet. Die Idee, im Schulalltag einen Ort der Stille zu schaffen, entwickelte sich aus unserem Anspruch an die ganzheitliche Förderung der Schüler.

Macht sich diese Philosophie im Schulalltag bemerkbar?

■ Zweifellos. Das erkennen wir zum Beispiel daran, dass die Schüler sich mit ihrem neuen Umfeld identifizieren und sich auch für die Pflege des Objekts verantwortlich fühlen.



Lehrer und Schüler profitieren von den großzügigen Räumlichkeiten und den optimalen Unterrichtsbedingungen in der ehemaligen Königin-Olga-Kaserne.

Der Umbau hat begonnen

➔ Scala im neuen Look

Mitte Dezember 2010 starteten die Sanierungsmaßnahmen in Ludwigsburgs traditionsreicher Kultur-Location. „Wir beginnen mit der energetischen Sanierung der Fassade, erneuern die Fenster und dämmen das Dach“, erläutert Wohnungsbau-Chef Andreas Veit. „Die Haustechnik wird grundlegend erneuert, Gaststätte, Küche und Foyer werden umgebaut.“ Die WBL investiert 1,4 Millionen Euro in die Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes, eine halbe Million wird aus dem Konjunkturpaket II des Bundes beigesteuert. Der Scala-Kulturbetrieb mit Kino und Konzerten läuft während des Umbaus weiter, der Eröffnung der Gaststätte wird bereits entgegengefeiert.



Energetische Modernisierung in der Stuttgarter Straße.

Der Grundstein für die Wohnungsbebauung in den Alleen ist gelegt

➔ Die WBL baut 21 Traumwohnungen in der City

Attraktiver Wohnraum mitten in der Stadt ist bei allen Generationen sehr gefragt. Ein Beleg dafür ist die immense Nachfrage nach den 21 Wohnungen, die die WBL auf dem lange brach liegenden Gelände des ehemaligen MLF-Areals zurzeit erstellt. Kein Wunder, denn die hochwertig ausgestatteten Wohnungen in der Alt-Württemberg-Allee/Ecke Porzellanallee liegen in schönster Umgebung und sind zentrumsnah. Zehn Wohnungen werden verkauft, die übrigen bleiben im Bestand der



Der Grundstein für den attraktiven Wohnraum in den Alleen ist gelegt.

Wohnungsbau. „Zwar wurde auch Kritik laut, dass wir hier im hochpreisigen Segment bauen“, berichtet WBL-Chef Andreas Veit, „doch zum einen sind die Wohnungen in den Alleen kein regeltypisches Projekt der WBL, zum anderen widersprechen sie keineswegs unserem Anspruch, wirtschaftlich, sozial und ökologisch zu handeln.“ Eine positive Ökobilanz steht bei den Gebäuden mit dem Energiestandard eines KfW-70-Effizienzhauses ganz außer Frage und die WBL wird mit

diesem Bauvorhaben zudem ihrem Auftrag gerecht, für alle Bevölkerungsschichten der Stadt angemessenen Wohnraum zu schaffen. „Das Bauvorhaben ist zweifellos wirtschaftlich“, so Veit weiter, „und es ermöglicht uns die Erwirtschaftung von Mitteln für unsere zahlreichen sozialen Projekte.“ Darüber hinaus ist die Verwandlung einer ehemals öden, verseuchten Industriebrache zu wertvollem Wohnraum ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz und zur Stadtentwicklung.

➔ Impressum

Herausgeber
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Karl-Massa-Straße 3
716384 Ludwigsburg

Tel. 07141 / 22 30 0
Fax 07141 / 22 30 0
E-Mail info@wb-lb.de
Internet www.wb-lb.de

Redaktion
Andreas Veit (V.i.S.d.P.), Martin Gebler,
Nicole Variopinto, Rita Falkenburg

Grafik und Layout
Agentur Gerhard Baumann, Ludwigsburg

Fotos/Bilder/Illustration
WBL, Rita Falkenburg, Aleks Schneider,
Agentur Gerhard Baumann

Druck, Auflage 4.500
Ungeheuer & Ulmer
Ausgabe 1/2011

Papier
Luxo Satin, FSC-zertifiziert und mit
EU-Blume ausgezeichnet.

Die WBL erweitert ihre Fachkompetenz im Bereich Projektmanagement

➔ Versierte Projektsteuerung

Die Aufgaben der WBL haben sich im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich erweitert, insbesondere im Hinblick auf eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung. Seit dem 1. Januar 2011 verstärkt ein fachkompetenter Kollege das Projektmanagement-Team.



Dipl.-Ing. Jürgen Rohm | Projektleiter

Der erfahrene Architekt mit zusätzlichen Kenntnissen aus einem Aufbaustudium Projektmanagement Bau unterstützt jetzt die Projektentwicklung bei der WBL. „Die enge Zusammenarbeit mit den Projektpartnern und die Koordination der Abläufe sorgen für ein abwechslungsreiches und verantwortungsvolles Aufgabengebiet“, freut sich Rohm über seinen interessanten Arbeitsplatz.