

EU-Forschungsprojekt zur Gebäudemodernisierung

➔ Zweite Haut für ein Bestandsgebäude



iNSPiRe wird im Rahmen des „Siebten Rahmenprogramms der Europäischen Union“ (RP7/2007–2013), Vertragsnummer 314461, kofinanziert.
www.inspirefp7.eu



Nach der Sanierung: Durch die energieeffiziente Modernisierung wird das Bestandsgebäude nahezu zu einem Nullenergiehaus.

Die Modernisierung einer Doppelhaushälfte mit vier Wohneinheiten in der Karl-Dieter-Straße 24 ist abgeschlossen. Sie ist Teil des EU-Forschungsprojekts iNSPiRe, bei dem in vierjähriger Laufzeit kosten- und zeitoptimierte Sanierungspakete für die energetische Gebäudesanierung entwickelt und an Bestandsobjekten demonstriert werden. Neben Gebäuden in Madrid und Verona ist dazu das 1971 gebaute WBL-Objekt in Pflugfelden von der Europäischen Union ausgewählt worden.



Vor der Sanierung: die Doppelhaushälfte in der Karl-Dieter-Straße im Stil der 1970er-Jahre

Die energietechnische Innovation dieser Modernisierung liegt darin, dass 50 Zentimeter starke, vorgefertigte Fassaden- und Dachelemente inklusive neuer Fenster und Dachelemente inklusive neuer Fenster und Dämmung sowie integrierte Teile der Gebäudetechnik samt Versorgungsleitungen auf die bestehende Hausfassade und das Dach aufgesetzt werden.

Die Raumwärme wird bei diesem Pilotprojekt mit verschiedenen Heizsystemen erzeugt. Im Erdgeschoss kommt erstmals eine spezielle Mikrowärmepumpe zum Einsatz, die bereits in der Holzfassade integriert ist. Die weiteren Wohnungen werden über konventionelle Heizkörper beheizt,

die über das Leitungssystem in der Fassade direkt durch die Hauswand angesteuert werden. Alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnraumlüftung samt Wärmerückgewinnung. Eine thermische Solaranlage auf dem Dach sorgt für warmes Brauchwasser in Küche und Bad. Vor dem Aufsetzen der Fassade wurde der Außenbereich im Untergeschoss freigelegt und vorbereitet. Dabei entstand für die UG-Wohnung ein zusätzlicher Terrassenplatz. Auch die Außenbalkone wurden rückgebaut, stattdessen werden auf der Westseite neue Balkone vor die Fassade gesetzt.

Ziel des Projekts ist die Demonstration einer energetischen Gebäudemodernisierung, wie sie in zehn Jahren Standard sein könnte. „Die Vorteile liegen neben der Verwendung ressourcenschonender und umweltfreundlicher Werkstoffe in der kurzen Bauzeit“, so Projektleiter Christian Raich. Da im Gegensatz zur konventionellen Sanierung wesentlich weniger Arbeiten im Inneren des Gebäudes anfallen, werden auch die Bewohner weniger gestört. Und die Fertigteile sind bei einem Rückbau einfacher zu entsorgen.



Die aufgesetzten Fertigbauteile enthalten die Fenster und den Großteil der Gebäudetechnik.

➔ Interview

Christian Raich,
Projektleiter der WBL



Herr Raich, welche Aufgaben brachte das EU-Projekt für die WBL mit sich?

■ Die Entwicklung der Sanierungspakete und der laufende Projektfortschritt erforderten auf internationaler Ebene die enge Zusammenarbeit aller Projektpartner aus Forschung und Praxis. Die Kernaufgabe bestand in der Entwicklung marktreifer Produkte für eine energieeffiziente Modernisierung, die in kurzer Bauzeit wirtschaftlich und bestandsschonend durchgeführt werden kann. Zur Planung und Umsetzung gab es zahlreiche Treffen mit Workshops in europäischen Städten, unter anderem 2013 auch im Reithaus in Ludwigsburg. Bei diesen Treffen wurden die Meilensteine aus Forschung und Entwicklung zusammengetragen und in der weiteren Arbeit für die jeweiligen Objekte konkretisiert.

Was war Ihre Aufgabe beim Ludwigsburger Projekt?

■ Die Pläne der einzelnen Projektpartner für unser Objekt liefen bei mir in der Projektleitung zusammen. Da beispielsweise Teile der Haustechnik aus Italien, die Mikrowärmepumpe für das Erdgeschoss aus Österreich und die Fassaden- und Dachelemente aus Augsburg kamen, war es meine Aufgabe, gemeinsam mit dem lokalen Architekturpartner alle Ergebnisse in eine Gesamtplanung umzusetzen, die dann von unseren regionalen Baupartnern entsprechend der vor Ort geltenden Gesetze und Richtlinien (z. B. Bauordnung, Brandschutz etc.) ausgeführt werden konnte.

Wie verlief die Modernisierung in der Karl-Dieter-Straße?

■ Abgesehen davon, dass sich der Baustart wegen erforderlicher Anpassungen des Vertrags mit der EU und der entsprechenden Freigabe mehrmals verzögerte, verlief die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme selbst in der geplanten Zeit. Die positive Einstellung der Mieter, die das Projekt von Anfang an mitgetragen haben, hat die gesamte Umsetzung und meine Projektbegleitung erheblich erleichtert. Umso mehr freuen wir uns alle über das gelungene Ergebnis.

20 Jahre im WBL-Team

➔ Multitalent



Helmut Schuller kümmert sich seit zwei Jahrzehnten als Hausmeister um den Gebäudebestand der WBL.

Als Helmut Schuller 1995 als Hausmeister begann, war er vornehmlich für Gartenpflege, Reinigungsarbeiten und kleine Reparaturen in Eglosheim und der Weststadt zuständig, seit 2010 gehört er zum Team Ost. Die Aufgaben haben sich mit den Jahren verändert, so zählen heute Besichtigung, Abnahme und Übergabe von Wohnungen sowie die Betreuung von Mietangelegenheiten dazu. Die WBL gratulierte (im Rahmen der Weihnachtsfeier) zum Dienstjubiläum.

So erreichen Sie uns

Tel. (07141)910-3800
 Fax (07141)910-3890
 Notfälle (07141)910-3811
 Öffnungszeiten Mo-Do 8-17 Uhr
 Fr 8-14 Uhr
 E-Mail info@wb-lb.de
 Internet wb-lb.de
wbl-hausverwaltung.de

➔ Impressum

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
 Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

Larissa Sorm (V.i.S.d.P.),
 Rita Falkenburg

Fotos/Bilder/Illustration

WBL, Rita Falkenburg, Dietmar Strauß,
 Kreissparkasse Ludwigsburg, Tina Merkau,
 Holm Wolschendorf, Harald Jahnke, fotolia

Grafik und Layout

www.baumann-baltner.de

Druck, Auflage 5.200

Ungeheuer & Ulmer
 Ausgabe 1/2016

Papier

Luxo Satin, FSC®-zertifiziert



Lebensmittel im Wert von über 5.000 Euro

➔ Spende für die LudwigsTafel

In der Weihnachtszeit bedenkt die WBL die Ludwigstafel e.V. stets mit einer Spende. Bisher waren das größere Geldbeträge, doch da der Tafelladen selbst davon keine Lebensmittel einkaufen darf, fiel die Zuwendung diesmal als großzügige Warenspende aus. Weil der Bedarf an frischen Lebensmitteln meist durch den regionalen Einzelhandel abgedeckt wird, spendete die WBL ein großes Warenpaket mit lange haltbaren Gütern



Anne Schneider-Müller und Horst Krank (rechts) nahmen die Warenspende von den WBL-Geschäftsführern Konrad Seigfried (links) und Andreas Veit dankbar entgegen.

wie Kaffee, Tee, Mehl, Brotaufstrichen und Dauerkonserven. Anne Schneider-Müller, Geschäftsführerin, und Horst Krank, Vorsitzender der Ludwigstafel e.V., freuten sich über die großzügige Lebensmittelspende. Bis auf den Mietkostenzuschuss der Stadt Ludwigsburg erhält die Tafel keine öffentlichen Zuschüsse. Sie finanziert sich aus Spenden, Mitgliedsbeiträgen und dem Erlös aus der Lebensmittelabgabe.



Der vollgepackte WBL-Transporter liefert eine große Auswahl von Lebensmitteln, die sonst eher selten im Angebot des Tafelladens zu finden sind.

Mitarbeiter

➔ Neu im WBL-Team



Carola Ostermeir | Empfang

Sie ist seit Oktober 2015 neue Mitarbeiterin im Empfang der WBL-Zentrale Mathildenstraße. Carola Ostermeir betreut die Telefonzentrale in Teilzeit, empfängt Kunden und Besucher und unterstützt das WBL-Team bei Verwaltungsaufgaben. Sie bringt Erfahrungen aus vorhergehenden Beschäftigungen in Sekretariat und Empfang mit und schätzt sowohl neue interessante Aufgaben als auch das angenehme Betriebsklima.



Erkan Olgun | Mietverwaltung

Seit Beginn des Jahres unterstützt der studierte Betriebswirt mit Schwerpunkt Immobilien die kaufmännische Mietverwaltung im Team Mitte. Nach Abschluss seines Masterstudiums arbeitete Erkan Olgun als Objektmanager in der Immobilienabteilung einer Versicherung. Aufgrund der positiven Erfahrungen während seines Studienpraktikums bei der WBL bewarb er sich, und ihm gefällt das eigenständige Arbeiten in einem kollegialen Team.

WIR SCHAFFEN RÄUME



→ Editorial

Andreas Veit,
Geschäftsführer



Liebe Mieter, Kunden, Geschäftspartner und Freunde der WBL,

ein gutes Miteinander ist das Fundament für Toleranz und Entwicklung in unserer Gesellschaft. Als kommunales Unternehmen sehen wir eine unserer Aufgaben darin, dafür positive Zeichen zu setzen. So haben wir gerne zur Entstehung des Café KarMa in Eglosheim aktiv beigetragen und unterstützen diese Institution auch weiterhin, denn als offener Treffpunkt für menschliche Begegnungen ist dieser Ort ein entscheidender Beitrag für eine integrative Stadteilkultur. Auch innerhalb der Wohnungsbauludwigsburg ist ein gutes Miteinander die Voraussetzung für eine gesunde Weiterentwicklung des Unternehmens selbst und damit für eine ausgewogene Wohnraumversorgung in Ludwigsburg. Das ist eine herausfordernde Aufgabe, die eine zielführende Zusammenarbeit in einem erfahrenen und kreativen Team erfordert. Wie wir uns den drängenden Aufgaben der Wohnraumbeschaffung stellen, lesen Sie im Interview mit dem Führungsteam der WBL.

Herzlichst
Ihr

Eröffnung des neuen Stadtteilzentrums in Eglosheim

→ Willkommen im Café KarMa

Mitte Januar eröffnete das neue Stadtteilzentrum in der Karl-Massa-Straße 3. Auf rund 180 Quadratmetern beherbergen die barrierefreien Räume im Erdgeschoss jetzt das Stadtteilbüro Eglosheim sowie ein offenes Café als Treffpunkt für das Zusammenleben von Generationen und Nationen.

Ein Ort mit 1000 Möglichkeiten

„Als der Nachmieter unserer ehemaligen WBL-Büros auszog, hatten wir die Idee, für unsere rund 1.500 Mieter in diesem Stadtteil eine Anlaufstelle zu schaffen“, blickt WBL-Geschäftsführer Andreas Veit zurück. Gleichzeitig stand der Auszug des Stadtteilbüros aus dem Gebäude in der Katharinenstraße an. Kurzerhand mietete die Stadt Ludwigsburg die Fläche an und entwickelte in enger Kooperation mit der WBL einen attraktiven Ort für alle Eglosheimer, gespickt mit interessanten Angeboten unterschiedlichster Couleur. Neben einem großen Büro bietet das neue Zentrum einen großzügigen Eingangsbereich, zwei Seminarräume, eine Küche sowie ein Café mit Terrasse. Den Umzug

des Stadtteilbüros stemmte Jeanette Wern, städtische Mitarbeiterin und Leiterin des Stadtteilbüros, mit einem ehrenamtlichen Team. Sie findet in diesem zentralen Umfeld ideale Bedingungen für die Beratung und Unterstützung der Menschen im Stadtteil.

Menschen treffen – Freunde finden

Bereits im letzten Sommer hatte die Wohnungsbauludwigsburg einen Wettbewerb zur Namensfindung des Cafés ausgeschrieben. In einer Onlineabstimmung fiel die Wahl auf den Namen Café KarMa, welcher sich aus den Anfangsilben der Adresse zusammensetzt. Bei der Eröffnung am 13. Januar präsentierten die WBL-Geschäftsführer Konrad Seigfried und Andreas Veit in einer offiziellen Feierstunde den Namen samt Logo sowie dem Motto „Menschen treffen – Freunde finden“. Die WBL, die neben dem Umbau auch die Basisausstattung der Seminarräume beisteuerte, wird das Café auch künftig finanziell unterstützen.



ausgeschrieben. In einer Onlineabstimmung fiel die Wahl auf den Namen Café KarMa, welcher sich aus den Anfangsilben der Adresse

zusammensetzt. Bei der Eröffnung am 13. Januar präsentierten die WBL-Geschäftsführer Konrad Seigfried und Andreas Veit in einer offiziellen Feierstunde den Namen samt Logo sowie dem Motto „Menschen treffen – Freunde finden“. Die WBL, die neben dem Umbau auch die Basisausstattung der Seminarräume beisteuerte, wird das Café auch künftig finanziell unterstützen.

Fortsetzung auf Seite 2

„Das ist eine sehr gute Investition“, ist sich WBL-Chef Andreas Veit sicher, „denn dieser Ort schafft beste Bedingungen für ein grenzenloses, soziales Miteinander und für eine gute Nachbarschaft, die unseren Mietern und allen Stadtteilbewohnern in vielfältiger Weise zugutekommt.“

Offene Angebote für alle

Als Herzstück des neuen Stadtteilzentrums steht das Café KarMa jedem offen. Ehrenamtliche kümmern sich bei täglichen Öffnungszeiten von 10:00 bis 17:00 Uhr um die Gäste. Das Angebot reicht vom Mittagstisch über interkulturelle Kochtreffs bis zum inklusiven Nachmittagscafé von Tragwerk e. V. Jeweils dienstags und donnerstags wird ein sehr günstiger Mittagstisch serviert. Zudem bieten Ehrenamtliche mit der Einrichtung „LoKo“ lösungsorientierte Mediation zu Nachbarschaftskonflikten an.



Die beiden WBL-Geschäftsführer Konrad Seigfried und Andreas Veit enthüllen die Tafel im Eingangsbereich und eröffnen mit Jeanette Wern vom Stadtteilbüro das Café KarMa – dem Treffpunkt für alle Menschen in Eglosheim.

Darüber hinaus gibt es Bildungsofferten für alle Generationen und Nationen, darunter Bildungspatenschaften für Kinder, der Deutschkurs „Mama lernt mit“ sowie das Training „Medien im Alter“. Die Angebote werden laufend bedarfs- und interessenorientiert ausgebaut. Im Sommer findet ein Tag der offenen Tür statt.



Hausrat & Haftpflicht

➔ Eigentum schützen



Die Wohngebäude der Wohnungsbau Ludwigsburg sind durch eine Wohngebäudeversicherung sicher geschützt. Da jedoch etliche Schäden in den eigenen vier Wänden mit dieser Versicherung nicht abgedeckt sind, empfiehlt sich für Mieter und Eigentümer der Abschluss einer zusätzlichen Hausrat- und Haftpflichtversicherung. Als Partner der WBL bietet die Kreissparkasse mit dem SV Privatschutz Wohngebäude verschiedene sinnvolle Versicherungsbausteine und berät mit einem individuellen Versicherungsscheck genau nach Bedarf. Als Kunde der Kreissparkasse können Sie mit Ihrem Bonusheft bereits bis zu 30 Prozent auf einzelne Versicherungsbeiträge sparen. Als Mieter oder Eigentümer einer von der WBL verwalteten Wohnung erhalten Sie einen weiteren Preisvorteil von zehn Prozent, wenn Sie unser diesbezügliches Anschreiben vorlegen. Prüfen Sie Ihren aktuellen Schutz und profitieren Sie von der Beratung und den Sonderkonditionen unseres Partners.

Deutscher Bauherrenpreis 2016

➔ Besondere Anerkennung für „Fair Wohnen“

Am 17. Februar verlieh die Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten BDA und des Deutschen Städtetages in Berlin den Deutschen Bauherrenpreis „Neubau 2016“. Diese Ehrung gilt im Bereich des Wohnungsbaus als wichtigste bundesweite Auszeichnung, bei der zehn Preise und zehn „Besondere Anerkennungen“ ausgelobt werden. Die WBL war mit ihrem 2013 fertiggestellten „Fair Wohnen“-Neubauprojekt „In den Sonnengärten“ in Grünbühl-Sonnenberg nominiert. Auf dem Gelände eines ehemaligen US-Militärwohnblocks entstand ein Quartier mit 43 modernen Mietwohnungen. Das Ensemble der terrassenartig angeordneten Gebäude ist durch ein überzeugendes

Grünraumsystem verbunden. Das vielfältige Wohnangebot in diesen Häusern weist einen gleich guten Standard auf, allerdings passen sich die Mieten nach dem „Fair Wohnen“-Modell den Einkommensverhältnissen der Bewohner an. Die hochkarätige Jury würdigte die architektonische Qualität des vielfältigen Wohnungsangebots sowie insbesondere den Mut, dieses innovative Wohnmodell umzusetzen.



Vertreter des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung der WBL nahmen die „Besondere Anerkennung“ im Rahmen der Baufachmesse bautec in Berlin entgegen.

Aktuelle Projektplanungen bei der Wohnungsbau Ludwigsburg

➔ Stadtentwicklung und Digitalisierung

Geschäftsführer Andreas Veit und Konrad Seigfried sowie Prokurist Ralf Ramelsberger schildern im Gespräch Konzepte, Projekte und Ziele.

Herr Veit, welche Aufgaben beschäftigen das Führungsteam zurzeit?

■ **Andreas Veit:** Wir sind mit einer Vielzahl von Projekten befasst, seien es die städtebauliche Entwicklung von Grünbühl und die Neubebauung am Sonnenberg, sei es das Bauen im Bestand auf eigenen Grundstücken, dort, wo eine Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist. Dazu gehören auch Projekte im Bauträgerbereich, um neue Mietwohnungen quer zu finanzieren und die Mieten im Bestand niedrig zu halten.

■ **Konrad Seigfried:** Zwar stellen wir mit über 2.300 Mietwohnungen ein Riesensegment an Wohnraum sicher, doch müssen wir aufgrund des dramatischen Wohnungsdruks beim Neubau weitere starke Impulse setzen. Vor allem richten wir das Augenmerk auf bezahlbaren Wohnraum. Aus meiner Sachkenntnis komme ich zu dem Ergebnis, dass wir in Ludwigsburg pro Jahr mindestens 500 neue Wohnungen brauchen, und davon mindestens 100 mietpreisgünstige Wohnungen.

Ist diese Nachfrage dem Zuzug der Flüchtlinge geschuldet?

■ **Konrad Seigfried:** Diese Schätzung bezieht sich auf die Gesamtsituation, von der die Flüchtlinge nur ein kleiner – in der öffentlichen Meinung oft überschätzter – Anteil sind. Unsere Unternehmen suchen händeringend Wohnraum für ihre Fachkräfte. Zudem nehmen die Jahrgangsbreiten zu. Als ich vor zehn Jahren nach Ludwigsburg kam, hatten wir 800 Geburten im Jahr mit einer rückläufigen Prognose, heute sind wir bei 1.000 Kindern pro Jahr. Deshalb brauchen wir Wohnungen für Familien.

■ **Andreas Veit:** Zudem steigt der Bedarf auch dadurch, dass ältere Menschen immer länger in ihren Wohnungen bleiben. Stichwort: selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Konzepte wie unser „Wohnen Plus“ planen wir auch für Grünbühl, wo circa 250 vorwiegend ältere Mieter leben. Wir überle-



Das Führungsteam der WBL entwickelt zukunftsfähige Projekte für gutes Wohnen in Ludwigsburg.

gen uns, mit welchen Angeboten wir deren Bedürfnisse noch besser decken können. Es ist momentan unsere höchste Priorität, dass die Menschen, die das möchten, auch zukünftig zu bezahlbaren Konditionen in Grünbühl wohnen können.

■ **Konrad Seigfried:** Da bezahlbares Wohnen aufgrund vieler Faktoren heute schwieriger ist denn je, gibt es Spezialisten bei der WBL, die richtig rechnen können und zeigen, dass man bezahlbaren Wohnraum sogar ohne Förderung bauen kann.

■ **Ralf Ramelsberger:** Sie sprechen unser „Fair Wohnen“ an, das wir ja bereits mehrfach erfolgreich umgesetzt haben. Insgesamt erfordern alle hier angesprochenen Projekte eine vernünftige soziale und wirtschaftliche Planung. Wir machen dabei eine Gratwanderung zwischen unserem sozialen Auftrag und einer notwendigen Wirtschaftlichkeit, was sich natürlich in einer verminderten Renditeerwartung widerspiegelt. In der Planungsphase muss heute schon entschieden werden, welche Modelle und Konstellationen bei Projekten infrage kommen, die erst viel später realisiert werden. Als „betriebswirtschaftliches Gewissen“ des Unternehmens mache ich Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die als Entscheidungsgrundlage dienen und den Betrieb eines Gebäudes auf lange Sicht prognostizieren sollen. Dabei ist eine hohe Flexibilität notwendig, da sich die künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie im Zeitablauf verändern.

Wie schaffen Sie das?

■ **Ralf Ramelsberger:** Da unsere Projekte immer zahlreicher werden und die Komplexität der Einflussfaktoren zunimmt, ergab sich intern ein zusätzliches Projekt. Wir werden in diesem Jahr ein neues ERP-System (Enterprise Resource Planning) einführen, mit dem alle Aufgabenbereiche eines modernen immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsunternehmens effizient bearbeitet und abgebildet werden können. Unser altes System hat 20 Jahre gute Dienste geleistet, ist aber den heutigen Anforderungen nicht mehr gewachsen. Das neue System ist wesentlich transparenter und wird zahlreiche Prozesse optimieren.

Haben alle Mitarbeiter Zugriff?

■ **Andreas Veit:** Selbstverständlich, jeder Mitarbeiter wird täglich damit arbeiten. Das neue System ist ein Schritt in die Digitalisierung und bietet die Chance, interne Prozesse zu vereinfachen und zu verschlanken. Die Einführungsphase verlangt allen Mitarbeitern sehr viel ab, doch dann profitieren alle davon, zum Beispiel bei digitalen Wohnungsübergaben per Tablet statt mit vielen handschriftlich auszufüllenden Formularen. Und unsere Mieter und Kunden erhalten mit ihrem persönlichen Log-in rund um die Uhr Zugriff auf alle Dokumente vom Mietvertrag über Energieausweise und Beschlussprotokolle bis hin zur aktuellen Betriebskostenabrechnung. Das System wird im Herbst in Betrieb gehen.

Neues Animationsstudio im Film- und Medienzentrum

➔ Ästhetische Visualisierungen

Animation ist die Leidenschaft von Thomas Phielers und Rebecca Schön, dem Kernteam der Royalize Medienagentur. Gegründet hat Phielers, der zuvor für TV-Sender in Deutschland und Österreich arbeitete, das Unternehmen 2008 in Wien, bevor es ihn zurück in seine Heimatstadt Echterningen zog.

Der Firmenumzug nach Ludwigsburg erforderte zunächst einen größeren Umbau der neuen Geschäftsräume, um die IT-Voraussetzungen für immense Rechnerkapazitäten zu schaffen. Die sind jetzt mit einem klimatisierten Serverraum gegeben. Denn die auf 3-D-Animation und Visualisierung

spezialisierte Agentur muss riesige Datenmengen verarbeiten. „Auch kurze Animationen können gerne mal mehrere Tage Rechenzeit in Anspruch nehmen“, erzählt der begeisterte Animationsexperte. Um die Arbeitsrechner nicht zu blockieren, wird dieser Prozess auf die eigene Renderfarm ausgelagert.

Die Kunden sind häufig Agenturen, die im Rahmen ihrer Kampagnen Visualisierungen benötigen, oder Industrieunternehmen, die neue Entwicklungen im Vorfeld fotorealistisch animiert umsetzen wollen. Obwohl Phielers bisher kaum Zeit fand, hausintern Kontakte zu knüpfen, schätzt er das me-



Die Produktion eines kurzen Animationsfilms kann oft Monate dauern: Thomas Phielers und Rebecca Schön verstehen es meisterlich, komplexe Objekte animiert in Szene zu setzen.

dienaffine Umfeld im FMZ, weil es kurze Kommunikationswege ermöglicht. „Von einem großen Vorteil des Standorts profitieren wir bereits jetzt, denn im Raum Ludwigsburg gibt es viele Freelancer, die wir bei großen Aufträgen kurzfristig einbinden können.“

➔ Baulandoffensive mit innovativen Ideen

Oberbürgermeister Werner Spec im Interview



„Es ist unsere Aufgabe, Bauland zu erwerben: zu fairen Preisen für die Eigentümer und zu bezahlbaren Preisen für jene, die später dort Eigentum erwerben oder mitbezahlen müssen.“

Herr Spec, wie hat sich die 2015 beschlossene Ausweisung von acht neuen Baugebieten in Ludwigsburg entwickelt? Gibt es Alternativen darüber hinaus?

■ Wir werden weitere Baulandpotenziale aufnehmen, weil der Bedarf für unterschiedliche Zielgruppen immens ist. Die Unterbringung von Flüchtlingen ist dabei nur ein Teilaspekt. Wir wollen für die vielen Wohnungssuchenden bezahlbare Mietwohnungen und Eigentum ermöglichen. Zudem brauchen wir neue Wege im derzeit zu teuren Wohnungsbau. Deshalb prüfen wir die Möglichkeit modularer Bausysteme für Geschosswohnungsbauten, die es in hoher

Qualität und mit Energieeffizienz ermöglichen, die Preise durch serielle Vorproduktion günstiger zu gestalten. Da sind wir vernetzt mit Herstellern, Universitäten und anderen Städten, denn dieses Thema ist ja keine Ludwigsburger Spezialität. Unser Ziel ist es, 40 bis 50 Prozent der Wohnbauflächen für preisgünstigen Wohnraum, teilweise nach dem „Fair Wohnen“-Modell, teilweise nach dem verbesserten Landeswohnraumförderprogramm zu realisieren.

Wie sieht die modulare Bauweise im Neubau aus und ist sie überall umsetzbar?

■ Es geht um Bautypologien, die im Geschossbau mit vorgefertigten Holzkonstruktionen in Österreich und Skandinavien bereits erstellt wurden. Ein Vorteil ist die zeitlich schnellere Realisierbarkeit. Da es solche Bauten bislang noch nicht in größeren Serien gibt, sind die Preise hoch. Jetzt versuchen wir, ein höheres Nachfragepotenzial für die Hersteller solcher Modulbauten zu erreichen. Denn wenn Wohnungsunternehmen mehrerer Städte ähnliche Haustypologien beauftragen, können Module in Kleinserien und damit preisgünstig hergestellt werden. Im Vergleich zu individueller Architekturmanufaktur zeigen die modularen Baubeispiele,

le, dass ein attraktiver Wohnungsbau in qualitativvoller Architektur entstehen kann.

Wie sieht es mit geeigneten Grundstücken aus?

■ Wir sind bei der Flächenentwicklung gut vorangekommen. Im Rahmen der beschlossenen Baugebieteentwicklung ist das nächste große Baugebiet in der Fuchshofstraße. Wir haben in Neckarweihingen ein Baugebiet komplett erworben, wo es Geschosswohnungsbau, aber auch Reihenhäuser und Einfamilienhäuser geben wird. Zudem sind verteilt im Stadtgebiet kleinere Flächen entwicklungsfähig. Weil der Bedarf so groß ist, möchten wir in Eglosheim, Poppenweiler und Oßweil zusätzliche Flächen entwickeln, die nicht in der zeitnahen Planung waren.

Ist der benötigte Wohnraum in der Kürze der gebotenen Zeit umsetzbar?

■ Das ist ein Kraftakt. Mit unseren städtischen Abteilungen und der WBL, die hier eine zunehmend wichtige Rolle spielt, haben wir einige Schippen draufgelegt. Ich bin überzeugt, dass es uns gelingt, in den nächsten Monaten wichtige Weichen zu stellen, sodass wir 2017/18 weitere Flächen auf den Markt bringen können.