



WIR SCHAFFEN RÄUME



→ Editorial

Andreas Veit,
Vorsitzender der Geschäftsführung



Liebe Mieter, Kunden, Geschäftspartner
und Freunde der WBL,

aufgrund der ständig steigenden Wohnungsnachfrage im städtischen Raum gewinnt die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum weiter an Brisanz. Fakt ist, dass die WBL den Löwenanteil an günstigem Wohnraum in Ludwigsburg stellt. Fakt ist auch, dass wir zeitnah zusätzliche bezahlbare Wohnungen schaffen, um die Wohnungsnot bestmöglich zu entschärfen. Viele Maßnahmen sind eingeleitet und greifen bereits. Dazu zählen Neubegründung und Fortführung des sozialen Wohnraums (siehe Leitartikel) sowie die freiwillige Preisdämpfung in unseren Neu- und Bestandsbauten. Mit Hochdruck erstellen wir Wohnraum überall dort, wo eine Nachverdichtung im städtischen Raum möglich ist. Mit unserem CUBE 11 können wir das in kürzester Zeit realisieren. Temporär dienen diese Gebäude der Anschlussunterbringung von Geflüchteten. Langfristig bietet CUBE 11 jedoch hochwertigen, nachhaltigen und äußerst energieeffizienten Wohnraum für alle.

Herzlichst
Ihr

Aktuelle Maßnahmen für bezahlbares Wohnen

→ Die WBL schafft günstigen Wohnraum

Die Wohnungsbauludwigsburg findet seit ihrer Gründung vor 65 Jahren stets gute Lösungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Vor allem bei der derzeit äußerst angespannten Lage am Wohnungsmarkt nimmt sie alle Möglichkeiten zu Verbesserung der Wohnungsnot wahr. Nach jahrelangem Stillstand der Wohnbauförderung durch das Land bietet jetzt das im April letzten Jahres in Kraft getretene Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ gute Chancen, Sozialwohnungen zu erhalten oder neu zu schaffen.

Neubegründung der öffentlichen Förderung für 131 Wohnungen

Neubegründung bedeutet, dass jetzt auch bereits vorhandene Wohnungen nachträglich in öffentlich geförderten Wohnraum umgewandelt werden können. Umgehend hat die WBL ihren Wohnungsbestand geprüft und kam zu dem Ergebnis, dass 131 Wohnungen in den Stadtteilen Grünbühl, Neckarweihingen, Obweil, Pflugfelden, Poppenweiler sowie in der Weststadt und der Stadtmitte die Voraussetzungen zur Förderung erfüllen. „Obwohl diese Wohnungen auch bisher schon unter der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten wurden, nutzen wir jetzt hier die öffentliche Förderung“, erläutert Andreas Veit, Vorsitzender der WBL-Ge-

schäftsführung, „denn der Förderzeitraum beträgt 30 Jahre, und das schafft dauerhaft Sicherheit für die Mieter.“

Bei 141 Wohnungen wird die öffentliche Förderung fortgeführt

Bei weiteren 141 Wohnungen läuft bis zum 31. Dezember 2018 die reguläre, an die Belegungsbindungen gekoppelte Förderung zeitlich aus. Eine vollständige 30-jährige Fortführung der Mietpreis- und Belegungsbindung ermöglicht es jetzt, diese Wohnungen weiterhin und auf lange Sicht günstig anzubieten. So bleibt dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum langfristig erhalten.

2.300 Wohnungen liegen im Durchschnitt unter dem Mittelwert des Mietspiegels

Wie die Wohnungsbauludwigsburg ihren Sozialauftrag erfüllt, zeigt ein Blick auf ihre derzeit rund 2.300 Mietwohnungen. Mit nur 6,80 Euro pro Quadratmeter liegt die Durchschnittsmiete hier deutlich unter dem Mittelwert des Mietspiegels, der 2017 in Ludwigsburg mit 8,74 Euro angegeben wurde. Mit der neu begründeten Förderung von 131 Wohnungen sowie den bestehenden öffentlich geförderten und freiwillig preisreduzierten Wohnungen verfügt die WBL zurzeit über 800 Wohnungen für den sozialen Bedarf. Auch bei den laufenden Neubau-

projekten ist öffentlich und/oder freiwillig geförderter Wohnraum vorgesehen.

Effektiver Maßnahmen-Mix für bezahlbares Wohnen

„Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und günstige Mieten zu erhalten, gleicht heute einem Tanz auf dem Vulkan“, weiß Konrad Seigfried, Geschäftsführer der WBL, „allein schon deshalb, weil seit 2000 bis heute die Bau- und Baunebenkosten um über 50 Prozent gestiegen sind.“ Die WBL begegnet dieser komplexen Aufgabe mit sorgfältigster Kalkulation bei Bau und Sanierung sowie unter Ausschöpfung aller Fördermöglichkeiten. Darüber hinaus setzt sie selbst freiwillig auf Mietpreisreduzierung, das eigenfinanzierte „Fair Wohnen“-Modell sowie auf innovative, energieeffiziente und zukunfts-



fähige Bauprojekte. „Nur mit diesem flexiblen Maßnahmenpaket sowie dem Verzicht auf die marktübliche Rendite gelingt es uns, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum auch für die Menschen zu schaffen, die sonst keine Chance am Wohnungsmarkt haben“, resümieren die beiden WBL-Chefs. „Es ist

unsere Aufgabe, uns speziell um die Mitte der Gesellschaft und schwächer gestellte Bürger zu kümmern. Gleichzeitig fördern unsere Projekte die Lebensqualität in den Quartieren und kommen damit dem Stadtbild sowie der gesamten Stadtbevölkerung zugute.“

Neubauten Heinrich-Schweitzer-Straße/Ecke Steinstraße

➔ Fair Wohnen in der Weststadt

Aus einer veralteten Wohnanlage wird ein neues Quartier: Fünf Architekturbüros reichten Entwürfe für das Neubauprojekt in der Heinrich-Schweitzer-Straße/Steinstraße ein, zudem bezog die WBL den Gestaltungsbeirat in die Planung ein. Bei diesem von der Stadt initiierten Gremium handelt es sich um fünf externe vom Gemeinderat berufene Fachleute, die zusammen mit politischen Vertretern die Qualität von Bauprojekten diskutieren. Die Beratung durch den Gestaltungsbeirat hat sich bei innerstädtischen



In dem Quartier mit altem Baumbestand entstehen 50 neue Wohnungen (unverbindliche Illustration).

Bauprojekten hinsichtlich architektonischer Qualität und Stadtbildverbesserung bestens bewährt. Nach Abriss der alten Wohnblocks plant die WBL in dem durchgrüneten Wohngebiet 50 Mietwohnungen mit zwei bis fünf

Zimmern, darunter einige Maisonetten unter den ortstypischen Satteldächern. Vier Gebäude fügen sich harmonisch in die angrenzende Bebauung ein. Dabei betonen zwei giebelständig ausgerichtete Gebäude vorteilhaft die Portalsituation der einmündenden Steinstraße. Durch Tiefgaragen unter den Wohngebäuden werden Bäume und großzügige Grünflächen erhalten, welche als grüne Innenhöfe gemeinschaftlich genutzt werden können. Die Wohnungen sind mit Aufzügen barrierefrei erreichbar. Über das geforderte Maß hinaus werden mehrere Wohnungen verschiedener Größe gemäß LBO barrierefrei errichtet. Terrassen, Balkone und Dachloggien bieten Freiraum. Ein Fernwärmeanschluss versorgt das Gebäudeensemble, das mit gedämmten Ziegeln im Energiestandard KfW 55 erstellt wird und so 45 % weniger Primärenergie als gesetzlich gefordert benötigt.

„Wir wollen hier rund 3.700 Quadratmeter Wohnfläche mit Angeboten für alle Generationen schaffen“, so Kerstin Schnauer, Projektleiterin des Objekts. „Geplant ist eine komplette Vermietung nach dem „Fair Wohnen“-Modell, davon 50 % mit einer einkommensabhängigen Preisdämpfung von bis zu 3 € pro Quadratmeter.“ Die Fertigstellung der energieeffizienten Wohngebäude ist zum Sommer 2019 vorgesehen.

Bauen im Bestand

➔ Aufgestockt

Wegen der unverändert angespannten Wohnungslage hat die Wohnungsbau Ludwigsburg ihren Bestand dahin gehend untersucht, wo kurzfristig neuer Wohnraum geschaffen werden kann. Bei fehlenden Bauflächen in der Stadt bietet sich eine Dachaufstockung als gute Lösung an, die bei zwei Bestandsgebäuden, einem in der Adalbert-Stifter-Straße in Grünbühl und einem in der Enzstraße in Pflugfelden, möglich ist. Beide Gebäude entstanden 1965 und sind Musterprojekte für eine schnelle, nachhaltige Nachverdichtung mit Wohnraum. Wegen der bereits erschlossenen Grundstücke mit Außenanlagen ergibt sich kein zusätzlicher Flächenverbrauch, und die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden.

Geplant ist der Ausbau von jeweils fünf neuen Wohnungen in Holzbauweise mit Wohnungsgrößen von 48 bis 90 Quadratmetern. Die Dachaufstockungen der beiden Häuser erfolgen nach Energiestandard KfW 55. Die Mieter beider Objekte wurden im Vorfeld informiert. Der Baustart in der Enzstraße ist für Mai 2018 vorgesehen, sodass die Wohnungen zum Jahresende bezugsfertig sein werden. Die Aufstockung in der Adalbert-Stifter-Straße ist für Herbst 2018 geplant und soll im Frühsommer 2019 abgeschlossen sein.

Ralf Ramelsberger schreibt WBL-Geschichte

➔ Drei Jahrzehnte für die Wohnungsbau Ludwigsburg

Er ist sozusagen das betriebswirtschaftliche Gewissen der WBL und gestaltet die Geschichte des kommunalen Wohnungsunternehmens seit 30 Jahren engagiert mit: Ralf Ramelsberger, Prokurist sowie Leiter Betriebswirtschaft und Finanzen, begann im Januar 1988 als Leiter des Rechnungswesens bei der Wohnungsbau Ludwigsburg.

Meister in wirtschaftlichen Projektstrategien

Eine erste große Aufgabe stellte sich dem jungen Bilanzbuchhalter und Betriebswirt 1992 mit dem Ankauf von 1.050 städtischen Wohnungen durch die WBL. Ralf Ramelsberger war damals verantwortlich für die Gesamtabwicklung und damit für die Integration des Wohnraums in den eigenen Bestand sowie die teilweise Privatisierung. Ebenfalls 1992 übernahm er für 14 Jahre die Organisation der Wohnungsverwaltung und der Technik. Seit 1995 ist er Prokurist der WBL. Mit ausgezeichneter Wirtschaftskompetenz und strategischem Verhandlungsgeschick begleitete er viele große Projekte der letzten Jahre, so die Entwicklung der Gartenstadt Sonnenberg, den Kauf des Film- und Medienzentrums sowie aktuell die Quartiersgestaltung des ehemaligen BImA-Areals in Grünbühl und die Entwicklung der Jägerhofkaserne.

Nicht zuletzt war er mit seinem wirtschaftlichen Know-how und seinem reichen Erfahrungsschatz maßgeblich an der Entwicklung des „Fair Wohnen“-Modells beteiligt.

Kompetente Begleitung interner Prozesse

Als Leiter des vierköpfigen Teams Betriebswirtschaft gehören Wirtschaftspläne mit Erfolgs-, Vermögens- und Finanzplänen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Jahresabschlüsse sowie Controlling zum täglichen Geschäft von Ralf Ramelsberger, das er so beschreibt: „Vorausschauende und verantwortungsvolle Wirtschaftlichkeit ist der Garant dafür, dass die WBL ihre Kernaufgaben im Wohnungsbau und ihr Dienstleistungsangebot für Mieter und Kunden verlässlich erfüllen kann.“

Zudem beteiligte sich Ramelsberger neben der Weichenstellung für die strategische Neuausrichtung der WBL maßgeblich an der Einführung des ersten Management-

Informations-Systems der WBL. Hauptverantwortlich zeichnete er auch für die Planung und Umsetzung des 2016 eingeführten ERP-Systems.

Seine Tätigkeit als Leiter der Betriebswirtschaft und Finanzen stellt der versierte Prokurist stets in den Kontext der sozialen Kern-

aufgabe der WBL. „Wirtschaftliches Handeln ist für ein erfolgreiches kommunales Unternehmen unerlässlich, doch dabei steht die soziale Verantwortung immer vor der eigenen Rendite. Nachhaltiger Wohnungsbau ist die beste Sozialarbeit, die wir heute leisten.“

➔ Ralf Ramelsberger im Interview

30 Jahre bei der WBL: Wie empfinden Sie persönlich diese lange Zeit?

■ Es kommt auf die Blickrichtung an. Hat man 30 Jahre vor sich, erscheinen sie als Ewigkeit. Blickt man zurück, sind sie wie im Flug vergangen. Auf jeden Fall war es nie langweilig. Die Jahre waren voll mit interessanten und spannenden Herausforderungen.

Was sind die eindrücklichsten Meilensteine?

■ Das sind jene, die das Unternehmen nachhaltig verändert haben. Dazu zählen der Ankauf der städtischen Wohnungen, der US-Wohnungen am Sonnenberg, des Film- und Medienzentrums sowie der 320 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Grünbühl. Die Privatisierung von Mietwohnungen und die Diskussion zur strategischen Neuausrichtung der WBL als Instrument städtischer Wohnungspolitik sind nachhaltige Erfahrungen. Nicht zuletzt war die Entwicklung der WBL zum modernen Dienstleistungsunternehmen eine besondere Erfahrung, vor allem durch die Möglichkeit, diese Entwicklung mit eigenen Ideen zu begleiten.

Was hat sich an Ihrer Arbeit verändert?

■ Die Arbeit ist schnelllebig geworden, und die Taktfrequenz hat deutlich zugenommen. Verbunden mit zunehmender Komplexität, macht dies das Arbeiten nicht unbedingt einfacher. Heute unterstützt moderne Software die Arbeit, doch ich habe den Eindruck, dass die Zunahme der Aufgaben nicht mehr über die Effizienz dieser Produkte kompensiert werden kann.

Worauf sind Sie besonders stolz?

■ Auf die Entwicklung des „Fair Wohnen“-



Modells und die Veränderung der WBL in den letzten 30 Jahren. Die Außenwahrnehmung des Unternehmens ist enorm gestiegen. Ich spüre einen gewissen Respekt für das Wirken und die Leistungsfähigkeit der WBL. Das schafft man nur mit einer guten Geschäftsführung und einer hervorragenden Belegschaft. Deshalb dürfen wir alle stolz sein.

Welche Herausforderungen stehen aktuell an?

■ Aktuell sind das der zügige Neubau von Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten und die Unterstützung der Stadt bei der Flüchtlingsunterbringung. Bis auf Letzteres eigentlich nichts Neues, aber derzeit unter deutlich ungünstigeren Bedingungen. Denn mit begrenzt verfügbarem Bauland, rasant steigenden Baukosten, Nachbarschaftseinsparungen bei der Nachverdichtung und kontraproduktiven Bauvorschriften kann man eigentlich keinen bezahlbaren Wohnraum erstellen. Die öffentliche Förderung wirkt da nur wie wenige Tropfen auf den heißen Stein. Damit uns jetzt und künftig die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ohne Belastung des städtischen Haushalts gelingt, muss die Einnahmeseite verbessert werden. Aus meiner Sicht gelingt das nur über eine höhere Quersubventionierung durch das Bauträgergeschäft. Unsere Sparte Projektmanagement ist dafür bestens gerüstet.

Achim Eckstein

➔ Prokurist

Seit Oktober 2015 leitet Achim Eckstein erfolgreich die Abteilung Projektmanagement der Wohnungsbau Ludwigsburg. Der erfahrene Architekt und Innenarchitekt steuert ein Team von vier Projektleitern und ist für Entwicklung und Betreuung der jeweils anstehenden Neu- und Umbauvorhaben verantwortlich. Aktuell gehören dazu die Projektierung Grünbühls und der Jägerhofkaserne. Sein Aufgabenspektrum reicht von der Grundstücksakquise über Voruntersuchungen und Abstimmungen im Vorfeld von Bauvorhaben bis hin zur Projektplanung. Kürzlich verlieh der Aufsichtsrat der WBL dem engagierten Leiter des Projektmanagements Prokura.

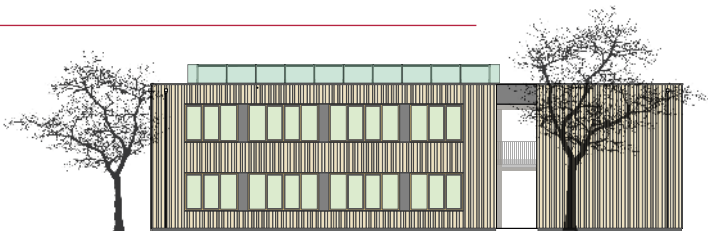


Achim Eckstein ist jetzt Prokurist bei der Wohnungsbau Ludwigsburg.

Baustart in Pflugfelden

➔ Erst Flüchtlinge, dann Schule

Auf der Teilfläche eines provisorischen Parkplatzes in der Ditzinger Straße in direkter Nähe zur Grundschule errichtet die WBL derzeit ein neues Gebäude. Nach circa einjähriger Bauzeit stellt die Stadt diese Räumlichkeiten für eine begrenzte Zeit zur Anschlussunterbringung von geflüchteten Menschen bereit, bevor das gesamte Objekt anschließend von der angrenzenden Grundschule Pflugfelden genutzt werden kann. Das zweigeschossige Gebäude mit der attraktiven Holzfassade entsteht analog dem Energiestandard KfW 55 und wird über eine Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage energetisch versorgt. Im Winter spendet eine Fußbodenheizung angenehme Wärme, im Sommer können die Räume temperiert werden. Für etwa 60 temporär unterge-



Mit ansprechender Holzfassade entsteht neben der Grundschule ein Gebäude mit ca. 968 Quadratmetern Nutzfläche.

brachte Flüchtlinge stehen zentrale Sanitärkerne zur Verfügung, die sich später zu WC-Räumen für Schüler umrüsten lassen. Die 60 Quadratmeter großen Klassenzimmer werden für den Zeitraum der Anschlussunterbringung in 30 Quadratmeter große Vier-Personen-Appartements unterteilt. Zudem gibt es ein barrierefreies Appartement für Flüchtlinge mit Handicap, einen zentralen Waschraum sowie ein rollstuhlgerechtes WC. Ein Aufenthaltsraum und ein Büro ergänzen das Raumangebot, von dem später Schüler und Lehrer der Grundschule profitieren.

CUBE 11 für die Karlshöhe Ludwigsburg

➔ Inklusives Wohnen

Die Kinder- und Jugendhilfe Karlshöhe betreut in ihren sozialdiakonischen Hilfeangeboten rund 250 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bis 21 Jahre in Koope-



So kann die Fassade der geplanten CUBE 11-Gebäude im Theodor-Lorch-Weg aussehen (unverbindliche Illustration).

ration mit Sorgeberechtigten und zuständigen Jugendämtern. Mit einem bedarfs- und zielorientierten Hilfeangebot finden junge Menschen hier Aufnahme, Betreuung und Förderung, wobei alle betreuten Personen gleichzeitig öffentliche Bildungs- oder Betreuungseinrichtungen besuchen. Aufgrund ihrer „Konzeption inklusives Wohnen im Theodor-Lorch-Weg“ plant die Karlshöhe die Erstellung eines Wohnheims, das durch die WBL errichtet und von der Karlshöhe angemietet und betrieben wird. Entstehen sollen drei CUBE 11-Würfel, die mit rund 1.000 Quadratmetern Wohnfläche Platz für 42 Personen bieten. Vorgesehen sind verschiedene Wohnungs- und Apartmentlösungen für Wohngemeinschaften, ein Büro und ein Besprechungsraum sowie Lager- und Technikräume im Untergeschoss. Wie üblich entstehen die effizienten CUBE 11-Gebäude im Energiestandard KfW 55.

Die Stromgewinnung erfolgt über Photovoltaik und wird zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs genutzt, Überschüsse werden ins allgemeine Stromnetz gespeist. Zur Wärmeversorgung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt, die auch eine Temperierung des mit Fußbodenheizung ausgestatteten Gebäudes ermöglicht. Zunächst ist das Wohnheim im Theodor-Lorch-Weg als Nachbetreuungseinrichtung vorrangig für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge mit klarer Orientierung nach erfolgreicher Betreuung in der Jugendhilfe sowie für Studierende der evangelischen Hochschule Ludwigsburg vorgesehen. Nach Ablauf der Unterbringungszeit soll das gesamte Ensemble von Studierenden genutzt werden. Baubeginn ist für Mitte 2018 vorgesehen.

Neue Webseite
Entdecken Sie mehr unter
➔ www.cube11.de

Innovative Außenbeleuchtung im Film- und Medienzentrum

➔ Intelligentes Lichtkonzept

Wo viele kreative Köpfe arbeiten, bedarf es einer leistungsfähigen Infrastruktur. So wurden kürzlich auf dem Areal des FMZ Glasfaserkabelnetze verlegt, welche die angesiedelten Unternehmen an eine schnelle Datenautobahn anbinden (*Interview rechts*). Die Tiefbauarbeiten für den Breitbandausbau nutzte die WBL zur Installation einer neuen Außenbeleuchtung, die Innenhof und Fassaden des Kasernenbaus ins rechte Licht setzen. So konnte die Kabelverlegung kostensparend realisiert werden. Bis dato waren Wege und vor allem die Parkplätze eher unzulänglich ausgeleuchtet. Künftig sorgen moderne LED-Leuchten für eine helle und zugleich kosteneffiziente Beleuch-

tung aller Innenhofbereiche. Dabei regelt eine zentrale Steuereinheit die einzelnen – mit eigenen IP-Adressen versehenen – Lichtquellen wie Mastleuchten, Fluter, Lichtpoller sowie Bodeneinbaustrahler und ermöglicht unzählige Lichtszenarien. Der Clou: Hotspots auf Lichtmasten versorgen den Innenhof mit WLAN für die Mieter. Auch das Energieeinsparpotenzial überzeugt: Wegen der Lebensdauer der neuen Leuchtkörper tendieren die Wartungskosten gegen null. Die Energiekosten reduzieren sich trotz der weitaus höheren Lichtausbeute um rund 50 Prozent. „Nicht zuletzt sinken die CO₂-Emissionen jährlich um circa 5 Tonnen“, sagt Projektleiter Christian Raich.



Energieeffiziente LED-Beleuchtung taucht das Film- und Medienzentrum in ein angenehmes und verkehrssicheres Licht.

Die WBL checkt regelmäßig ihre Objekte und Liegenschaften

➔ Verkehrssicherheit geht vor

Als Betreiber zahlreicher Wohnanlagen legt die WBL großen Wert auf die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht von Gebäuden und Außenanlagen. Die Techniker, Hausmeister und Verwalter der Stadtteilteams, die regelmäßig für diese wichtige Aufgabe geschult und weitergebildet werden, sorgen nach einem festgelegten Prüfkatalog für die Kontrolle technischer Anlagen sowie prüfungsbedürftiger Einrichtungen. Der turnusmäßigen Kontrolle in den Gebäuden unterliegen unter anderem Trinkwasseranlagen, Gasinnenleitungen und brandschutztechnische Anlagen. Auch Unfallrisiken, zum Beispiel durch ein defektes Geländer im Hausflur oder lose Dachziegel, sowie die Sicherheitsprüfung von Kinderspielgeräten und des Baumbestandes im Außen-

bereich gehören dazu. Alle Prüfungen werden über mobile Endgeräte vor Ort dokumentiert und zum Immobilienmanagement in der WBL-Zentrale weitergeleitet. Gibt es Mängel, werden umgehend Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung getroffen. Die verantwortlichen Mitarbeiter befolgen die vorgeschriebenen Sicht- und Funktionsprüfungen akribisch. „Unbedingte Sorgfalt ist Bestandteil unseres Risikomanagementsystems im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung“, so Andreas Veit. „So können wir Risiken möglichst frühzeitig erkennen, bewerten und mit geeigneten Maßnahmen zeitnah abstellen. Im Fokus steht dabei der geschützte Personenkreis, also unsere Mieter sowie Besucher unserer Liegenschaften.“

➔ Interview

Bodo Skaletz
Geschäftsführer
Stadtwerke Ludwigsburg-
Kornwestheim (SWLB)



Wieso engagiert sich die SWLB im Glasfaserausbau?

■ Die Einwohner von Ludwigsburg, hiesige Unternehmen und Besucher stellen hohe Ansprüche an die Infrastruktur in der Stadt, dazu gehört auch schnelles Internet. Mit dem Bau des flächendeckenden, modernen Glasfasernetzes sorgt die SWLB dafür, dass Ludwigsburg auch in Zukunft ein bedeutender Wirtschaftsstandort bleibt und die Bürger weiterhin von einer hohen Lebensqualität profitieren.

Welche Vorteile bietet das Glasfasernetz?

■ Das Glasfasernetz ist anderen Übertragungstechnologien hinsichtlich Bandbreite, Geschwindigkeit und Stabilität deutlich überlegen. Die SWLB bietet über dieses Netz megaschnelles Internet mit garantierten Bandbreiten sowie Telefonie und digitales Fernsehen (IP-TV). Darüber hinaus erhöht sich mit dem Glasfaseranschluss der Wert einer Immobilie. Für Unternehmen ist es ein gewichtiger Wettbewerbs- und Standortvorteil.

Wer kann Glasfaser erhalten?

■ In den ersten beiden Ausbaubereichen wurden über 1.100 Gebäude an das Glasfasernetz angeschlossen, darunter auch das Film- und Medienzentrum in der Königsallee. Und über 4.600 Haushalte können ab Frühsommer die Internetprodukte der SWLB nutzen. Der Ausbau geht zügig weiter, und 2018 werden nochmals über 1.700 Immobilien angeschlossen.

Für ausführliche Informationen stehen die Mitarbeiter der SWLB im Kundencenter 360°-Raum für Erlebnisse – in der Seestraße 18 – gerne zur Verfügung.





Exkursion der Hochschule Nürtingen-Geislingen

➔ Wertvolle Einblicke für Masterstudierende

Bereits zum zweiten Mal führte eine eintägige Exkursion der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen im letzten Dezember zur Wohnungsbau Ludwigsburg. Michael Schanz, ehemaliger Leiter des Immobilienmanagements der WBL, stellte den 15 Studierenden des



Ausflug in die Praxis: Die WBL stellt sich den Fragen der Studierenden.

Masterstudiengangs sowie den drei begleitenden Lehrkräften die Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens vor. „Bewusst habe ich dabei den Schwerpunkt auf unseren Sozialauftrag gelegt“, erläutert Schanz, „denn aus eigener Erfahrung weiß ich, dass dieses so wichtige Thema in einem immobilienwirtschaftlichen Studium eher vernachlässigt wird.“ Entsprechend lebendig gestaltete sich die anschließende Fragerunde, bei der auch WBL-Chef Andreas Veit den Studierenden Rede und Antwort stand. Interessiert waren die angehenden Master vor allem daran, wie günstige Mieten bei

den derzeitigen Kostenexplosionen im städtischen Raum überhaupt finanzierbar sind. Andreas Veit legte dar, wie bezahlbarer Wohnraum zum einen mit Quersubventionierung durch den Verkauf von Eigentumswohnungen möglich wird, zum anderen dadurch, dass die WBL als kommunales Unternehmen nicht rendite-, sondern mieterorientiert arbeitet. Am Nachmittag besuchte die Gruppe das neue Projektbüro in Grünbühl. Dort standen die transparente und bürgernahe Quartiersentwicklung sowie die hier praktizierte sozialverträgliche Mieterumsetzung im Mittelpunkt. Die Exkursion klang mit einem Besuch auf dem Barockweihnachtsmarkt aus. Die Hochschule hat bereits einen neuen Termin für 2018 angefragt.

Die WBL fördert Talente

➔ Linie 427 als Botschafter des WBL-Engagements

Vom Heilbad Hoheneck durch die Innenstadt bis zur Realschule Remseck in Pattonville pendelt die Buslinie 427 täglich durch Ludwigsburg. Einer der umweltfreundlichen EURO-V-Normbusse dieser Route belebt das Stadtbild aktuell mit einem Motiv, das die engagierte Nachwuchsförderung der Wohnungsbau Ludwigsburg visualisiert. Das kleine Basketballtalent, das auf der großformatigen Busbeklebung – und auf begleitenden Anzeigen, Ortseingangstafeln und Videoboard-Werbung in der MHP Arena – ganz „groß rauskommen“ will, weist auf die langjährigen Sponsoring-Aktivitäten für den heimischen Basketballclub hin, den die WBL bereits seit der Saison 2006/07 regelmäßig unterstützt. Seit einigen Jahren ist sie Premium-Partner des erfolgreichen Erstligisten MHP RIESEN.

Ein Bus transportiert soziales Engagement: Neben Wohnräumen gestaltet die WBL mit ihrem Sponsoring auch Spielräume, Freiräume und Lebensräume für die Bürger Ludwigsburgs.



Die Unterstützung junger Talente beschränkt sich bei der WBL jedoch keineswegs auf den populären Verein. Denn in zahlreichen Sport- und Kulturvereinen der Stadt engagiert sie sich seit Langem, vor allem mit der kontinuierlichen Förderung von Kindern und

Jugendlichen. „Auch dieses Engagement ist ein wichtiger Aspekt unserer sozialen Verantwortung als kommunales Wohnungsunternehmen“, sagt WBL-Geschäftsführer Andreas Veit. „Unsere Förderung soll dazu beitragen, vielen jungen Menschen motivierende Perspektiven zu bieten. In den Vereinen können sie ihre Persönlichkeit zu einem wertvollen Mitglied der sozialen Stadtgemeinschaft entwickeln und Positives für sich und andere bewegen.“



Viele WBL-Mieter engagieren sich ehrenamtlich

➔ (Vor-)Lesen öffnet das Tor zur Welt



„Spracherwerb ist die wichtigste Grundlage zur Teilhabe an der Gesellschaft“, sagt Ruhiye Mutlu, die mit ihrer Familie in einer WBL-Wohnung im Süden Ludwigsburgs lebt. Als Mutter von drei schulpflichtigen Kindern betreut sie zusätzlich Flüchtlingskinder als Tagesmutter und engagiert sich ehrenamtlich, seit sie 2003 nach Ludwigsburg zog. Um für ihre Kinder da zu sein, gab sie ihre Arbeit als Chefassistenz in einer Bank auf und brachte sich fortan in Krabbelgruppen, Kindergarten und Grundschule vorwiegend in der Sprachförderung ein.

Als regelmäßige Besucherin der Stadtbibliothek entdeckte Ruhiye Mutlu den Flyer des Vorlesenetzwerks. Noch vor Ort füllte sie den Anmeldebogen aus und ist seitdem mit Begeisterung dabei. Etwa 60 aktive Paten

arbeiten seit mehr als zehn Jahren mit Kindergarten- und Grundschulkindern. Koordiniert werden die Patenschaften von der Abteilung Stadtbibliothek des städtischen Fachbereichs Bildung und Familie. Von Anfang an unterstützt die Wohnungsbau Ludwigsburg die ehrenamtlichen Vorlesepaten, die kostenfreie Literatur- und Methodikschulungen sowie die Möglichkeit zum regelmäßigen Austausch erhalten. „Die kindliche Sprachentwicklung wird durch Vorlesen immens gefördert“, weiß Ruhiye Mutlu. „Das wirkt sich sowohl auf die Lesefertigkeit als auch auf die Allgemeinbildung positiv aus, vor allem bei Kindern mit Migrationshintergrund. Deshalb habe ich dieses Konzept in den von Migranten gegründeten „Yunus Emre Kultur- und Bildungsverein e.V.“



Vorlesen und Geschichten erzählen in der Gruppe: Wer eine Vorlesepatenschaft übernehmen will, kann sich in der Stadtbibliothek oder per Mail (Vorlesepaten@gmx.de) anmelden.

übertragen, und wir tragen somit der sprachlichen Integration dieser Kinder bei. Ich wünsche mir jedoch, dass sich künftig mehr junge Vorlesepaten für diese lohnende Aufgabe finden.“

Gute Begleitung bei der Quartiersentwicklung

➔ Mieterfreundliche Umsetzung in Grünbühl

Im Frühjahr verlassen die letzten Mieter ihre Wohnungen in der Neissestraße und machen den Weg frei für den ersten Bauabschnitt im Rahmen der sozial verträglichen Revitalisierung des Quartiers. Rund 40 Mietparteien sind im Lauf des letzten Jahres, meist innerhalb des Stadtteils, umgezogen. So auch Stephanie und Stefan Reimann mit ihrem fünfjährigen Sohn Ben und der zweijährigen Tochter Leonie. Sie leben seit August 2017 in einer kleineren Wohnung in der Elbestraße.

„Räumlich müssen wir uns hier zwar schon einschränken“, erzählt Stephanie Reimann beim Rundgang durch die gemütlich gestalteten Räume, „doch wir fühlen uns wohl, und der Zeitraum ist ja absehbar.“ Das alte Haus

sei hellhörig, und das Zusammenleben fordere Toleranz, aber die Gemeinschaft funktioniert insgesamt gut.

Sozialarbeiterin Julia Rüber-Nell, die den Umgestaltungsprozess im Stadtteil mit großem Einfühlungsvermögen begleitet, hat mit Familie Reimann zahlreiche Wohnungen besichtigt, bis die passenden Räume



Julia Rüber-Nell (links) begleitet Stephanie Reimann und die Bewohner Grünbühls engagiert bei den Umsetzungen.

für die junge Familie gefunden waren. Nach einem Jahr Stadtteilarbeit genießt sie das Vertrauen der Grünbühler und setzt sich engagiert für jeden ein, der sie im Projektbüro oder auf der Straße anspricht. „Die Menschen in Grünbühl haben ein großes Bedürfnis, über ihre Ängste und Nöte zu sprechen“, weiß Julia Rüber-Nell, „und wir von der WBL scheuen keinen Aufwand, die bestmögliche Lösung für jeden Mieter zu finden.“ So kümmert sie sich um alle Details der Mieterumsetzungen bis hin zur Umzugshilfe und temporären Einlagerung von Mobiliar.

Indessen freut sich Familie Reimann schon auf ihr neues Domizil in der Neissestraße. „Wir wollen unbedingt wieder dorthin zurück, denn wir fühlen uns an diesem Ort zu Hause“, erklärt die junge Mutter. „Ein weiterer Grund ist die Nähe zum Kindergarten und zur Eichendorffschule. Ein Vorteil unseres Umzugs auf Zeit ist natürlich die sehr günstige Miete, die es uns ermöglicht, für die Einrichtung der neuen Wohnung schon jetzt Geld zu sparen.“

5.000 € für LudwigsTafel

➔ Guter Brauch

In bewährter Tradition erhielt die Ludwigs-Tafel e. V. im November 2017 eine jährliche Zuwendung von der WBL. Entsprechend des aktuellen Bedarfs des gemeinnützigen Vereins war die Spende zweigeteilt: Ein Spendenscheck in Höhe von 2.500 € unterstützt die notwendigen Sanierungsarbeiten im Eglosheimer Hirschbergläde. Auf den gleichen Wert belief sich die Warenspende mit haltbaren Lebensmitteln für die Tafelläden in Ludwigsburg.



Andreas Veit (rechts) bei der Spendenübergabe an Geschäftsführerin Anne Schneider-Müller und den Vorsitzenden der LudwigsTafel Horst Krank.

KSK musicOpen: Mitmachen und gewinnen

➔ Konzerterlebnisse im Schloss

Open Air-Freunde aufgepasst: Für die kommenden KSK musicOpen der Kreissparkasse Ludwigsburg im Schlosshof verlost die WBL je 3 x 2 Stehplatzkarten für die **Scorpions** (Fr., 27.07.), **Dieter Thomas Kuhn & Band** (Sa., 28.07.), **James Blunt** (So., 29.07.) und **Freundeskreis** (Sa., 04.08.). Für die **Sommernacht der Opernstars** (Mi., 01.08.), sind 2 x 2 Karten für bestuhlte Plätze in der Lostrommel.



Die Auslosung erfolgt unter den Einsendern der richtigen Lösung zu folgender Frage: Unter welchem Motto sponsert die WBL die MHP Riesen und lokale Vereine?

 R S U O E

Tip: Lesen Sie den Artikel auf Seite 6.

Senden Sie die Lösung mit Angabe von Anschrift und E-Mail-Adresse per Postkarte an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg, oder per E-Mail mit dem Stichwort „Schlosskonzerte 2018“ an info@wb-lb.de. Einsendeschluss ist der 30.06.2018.

Teilnahmebedingungen: Bei mehr als 28 richtigen Einsendungen entscheidet das Los. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Mitarbeiter der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH und deren Angehörige sind vom Gewinnspiel ausgeschlossen. Die Gewinner werden schriftlich benachrichtigt. Ihre Angaben werden vertraulich und gemäß den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen behandelt.

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
cube11.de

Die WBL gratuliert ihren Jubilaren

➔ Dank für jahrzehntelangen Einsatz



Reinhold Porasil | Hausmeister Team West

Am 1. Juni 1987 stellte die WBL ihn als Hausmeister ein, und so kümmert er sich seit über 30 Jahren um Reparaturen und übernimmt Aufgaben in der Haustechnik. Seit 2011 gehört Reinhold Porasil zum Team West. Auch Wohnungsabnahmen und -übergaben bei Mieterwechseln fallen in seinen Aufgabenbereich.



Manuela Bauer | Objektverwalterin Team Ost

1992 begann sie als Sachbearbeiterin, seit 2010 ist sie Objektverwalterin im Team Ost und kümmert sich um Vermietung und Betreuung der Liegenschaften. Ihre Kompetenz ist zudem in der Vergabekommission für Wohnungssuchende gefragt. Seit Januar 2018 ist Manuela Bauer stellvertretende Leiterin des Immobilienmanagements der WBL.



Anette Ruhle-Bäder | Sachbearbeiterin Team Ost

Im Juni 1997 begann ihre Tätigkeit im Innendienst der Abteilung Technik. Nach der internen Umstrukturierung stieß Anette Ruhle-Bäder zum Stadtteilteam Ost und unterstützt seitdem die Kollegen sowohl im technischen als auch im kaufmännischen Bereich. Bis heute findet sie die abwechslungsreichen Aufgaben sehr reizvoll.

➔ Impressum

Herausgeber

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
 Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg

Redaktion

Elke Mainz (V.i.S.d.P.), Rita Falkenburg

Fotos/Bilder/Illustration

WBL, Rita Falkenburg, SWLB, Doodis Werbetechnik, Vorlesenetzwerk, Ludwigs-Tafel e. V., KSK musicOpen, shutterstock, iStock

Grafik und Layout

www.baumann-baltner.de

Druck, Auflage 5.950

Ungeheuer & Ulmer
 Ausgabe 1/2018

Papier

Luxo Satin, FSC®-zertifiziert

