



....Geschäftsbericht 2 0 1 6



Arlinger

Baugenossenschaft

Inhalt

Organe der Genossenschaft.....	4
Die Genossenschaft auf einen Blick.....	5
Vorwort des Vorstands	6
Gastbeitrag von Sibylle Schüssler	8
Neubau-Tätigkeit 2016	10
Hausbewirtschaftung/Vermietung 2016	14
Modernisierungsprogramm 2016	16
Bauprogramm 2016/2017 ff.	20
Kunst bei Arlinger	30

Fakten und Zahlen unseres Geschäftsberichtes 2016
finden Sie in einem separaten Heft, das in die letzte
Umschlagseite eingelegt ist.

Geschäfts- stelle

Hohlohstraße 6
75179 Pforzheim

Telefon: 07231/9462-0
Telefax: 07231/9462-49

www.arlinger.de
E-Mail: info@arlinger.de

Gründung am 3. April 1914
Eintragung in das
Genossenschaftsregister
am 27. April 1914 - GnR 1
Aktuell: GnR 500 001

4

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Carsten von Zepelin
Vorsitzender

Wolfgang Glatz

Aufsichtsrat

Jürgen Kurz (Vorsitzender)
Bürgermeister a.D.

Karl Röckinger
(stv. Vorsitzender)
Landrat

Marion Wolfarth
(Schriftführerin)
Bankbetriebswirtin

Vertreter- versammlung

Die Liste
der gewählten
Vertreterinnen und
Vertreter finden Sie
im Internet unter
www.arlinger.de

Rüdiger Drollinger
Dipl. Betriebswirt

Wolfgang Kummer
Kreisamtsrat

Katrin Regelman
Dipl. Betriebswirtin (FH),
ab 25.06.2016

Gislheid Schönfuß
Apothekerin,
bis 25.06.2016

Ulrike Scholz
Steuerberaterin

Hans-Jochen von Tresckow
Bankdirektor i.R.

Eberhard Vaas
Dipl. Ing. (FH)

Die Genossenschaft auf einen Blick

Stand: 31.12.2016

tausend €

■ Bilanzsumme	149.780
Anlagevermögen	135.292
Gezeichnetes Kapital	7.293
Rücklagen	65.198
Jahresüberschuss	3.160
Bilanzgewinn	494
Miet- und Pachterträge	21.961

■ Mitglieder	6.095
--------------	-------

■ Bautätigkeit	(Wohnungen)
Baufertigstellung	15
Bauüberhang	19
Bauvolumen	34

■ Bestand	(Wohnungen)
Insgesamt	4.189
Eigene	3.172
Verwaltete	1.017

(Garagen)

Insgesamt	2.397
Eigene	1.449
Verwaltete	948

■ Mitarbeiter / innen	
Vorstand	2
Prokuristen	2
Angestellte	32
Regiebetrieb	5
Auszubildende	2

■ Mehrheitsbeteiligungen	
Arlinger ServiceWohnen GmbH	100%
ServiceWohnen	
Paul Gerhardt GmbH	100%

■ Mitgliedschaften	
Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart	

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln (DESWOS)

IHK Nordschwarzwald, Pforzheim

Arbeitsgemeinschaft Sozialsponsoring, Pforzheim + Enzkreis



Dynamische Entwicklung ohne Brüche

6



Ein Blick auf die über hundertjährige Geschichte der Baugenossenschaft Arlinger zeigt: Es war bis heute eine homogene, organische Entwicklung. Eine Kurve mit nur wenigen auffälligen Ausschlägen. Diese Spur werden wir gewiss nicht verlassen. Bei allen neuen Ideen, aufregenden Projekten und bei aller Verantwortung, die wir für unsere Mitglieder und unsere Stadt übernehmen, bleiben wir bodenständig, solide und auch ein gutes Stück weit traditionell.

Das spiegelt sich wider in der Vielfalt der aktuellen Projekte:
Mit viel Liebe zum klassischen Arlinger-Bestand (und auch mit gehörigem Aufwand) lassen wir gerade eine ganze Reihe von Gebäuden ganz neu aufblühen. Allen voran das Hochhaus an der Brendstraße 77 (s. Seite 20).

Berechenbarkeit und Verlässlichkeit gewinnen an Bedeutung. Das gilt für geschäftliche Kooperationen und politische Partnerschaften genauso wie für zwischenmenschliche Beziehungen.



Die Vorstände der Baugenossenschaft Arlinger, Wolfgang Glatz und Carsten von Zepelin vor der Kindertagesstätte an der Martin-Luther-Straße in Brötzingen

Parallel dazu setzen wir städtebauliche Akzente wie mit dem vielschichtigen Projekt an der Brötzingener Martin-Luther-Straße (s. Seite 10) oder mit dem harmonisch ins Rodgebiet platzierten Wohn-Areal an der Straßburger-/Kirchbachstraße (s. Seite 12). Die sensible Sanierung der Villa Witzenmann ist in vollem Gange ... (s. Seite 22).

Bezeichnend für all diese Projekte sind zwei Faktoren: Wir praktizieren ganz bewusst die städtebauliche Nachverdichtung und „verbrauchen“ auf diese Weise keine Flächen, die den Stadtraum nach außen erweitern.

Und: Bei aller wirtschaftlichen Vernunft versuchen wir, nie den Blick auf das Wohl der Menschen unserer Stadt zu verlieren.

Wohnen für Senioren, Kindertagesstätte, Denkmalschutz, Qualität in Substanz und Ästhetik - der genossenschaftliche Gedanke hat sich gewandelt, ist aber in seiner neuen Gestalt gewichtiger denn je.

Baukultur entwickeln in der Kreativ-Stadt Pforzheim

Pforzheim – Goldstadt – Stadt der Schmuck- und Uhrenindustrie – Stadt der Präzisionstechnik, des Designs, der Kreativwirtschaft und der IT Medien - aber Stadt der Architektur?

8

Vor dem inneren Auge passieren Bilder von Nachkriegsbauten, 50er-Jahre-Gebäuden, spröden Fassaden. Man denkt an breite, beherrschende Straßen und fließende Plätze. Und dieses Klischee hat durchaus seine Berechtigung. Bis auf wenige Bauten, die meist mit namhaften Architekten verbunden sind, wie die Matthäuskirche von Egon Eiermann, der Hauptbahnhof von Helmuth Conradi, das Reuchlinhaus von Manfred Lehmbruck, finden - oder besser fanden - wenige Bauten in der Stadt entsprechende Anerkennung und Wertschätzung. Auch oder gerade wegen Diskursen und Überlegungen zur „Zukunft der Stadt“ entsteht zum Glück eine neue Betrachtungsweise. Nicht nur in Fachkreisen interessiert man sich jetzt für die Qualitäten dieser Architektur und deren Potenzial für die Stadtentwicklung. Eine in dieser Hinsicht weitgehend unerschlossene Stadt mit einem geringen oder gespaltenen Interesse an Architektur als identitätsstiftendem Faktor gehört nun hoffentlich der Vergangenheit an.

Menschenwürde, Freiheit, Demokratie – das sind Begriffe, die im Kontext der 50er Jahre Architektur fallen. Gerade diese Architektur in unserer Stadt, als Ausdruck der erwachenden Demokratie in der jungen Bundesrepublik als gebaute Zeichen von Transparenz, Offenheit und Klarheit, gerade diese Architektur ist es wert, in ihren Idealen und Postulaten auch der heutigen Stadtgesellschaft als Blaupause für Aufbruch und Zusammenhalt zu dienen. Ein Aufbruch in die Zukunft, ein Aufbruch in das Zusammenleben im 21. Jahrhundert. Es gilt demnach zu bewahren gleichzeitig aber auch neu zu denken, neu zu entwickeln, neu zu bauen.

Während einige Städte im europäischen Ausland moderne, zukunftsweisende Architektur als Aushängeschild für Fortschrittlichkeit begreifen und nach Kräften fördern, gibt es hier in Deutschland leider noch wenige Nachahmer. Bis jetzt!

Mit dem Wandel der Stadtgesellschaft und dessen Auswirkungen auf den Raum und das Leistungsspektrum der Stadt entstehen (bauliche) Notwendigkeiten aber auch ungeahnte Möglichkeiten. Leben in der Stadt, Verdichtung, Wohnen sind die Aufgaben, denen wir uns stellen müssen.

Lassen Sie uns daher zur Avantgarde in diesem Bereich aufsteigen. Profilieren wir uns als Modellstadt für innovative und zukunftsweisende Wohnprojekte und Wohnformen; profilieren wir uns als Standort für nachhaltige Bauweisen und nehmen unsere Rolle als „Pforte zum Schwarzwald“ mit zukunftsorientiertem Holzbau an.

Bei all dem muss uns das Primat der guten Architektur und Baukultur den Weg weisen. Hier braucht es ein positives Klima und ständige Auseinandersetzung. Es braucht Foren, Formate, Ermöglicher und Entscheider, die das Thema Baukultur leben.



Sibylle Schüssler Bürgermeisterin für Planen, Bauen, Umwelt und Kultur der Stadt Pforzheim

Gestaltungsbeiräte, Wettbewerbe, Preis- und Auszeichnungsverfahren, Dialog- und Diskussionsforen zu den Themen Baukultur, Stadtentwicklung und Stadtplanung – nur so fördern wir eine stetige Auseinandersetzung in Öffentlichkeit und Fachwelt. Mein besonderes Plädoyer an dieser Stelle gilt den wettbewerblichen Verfahren. Durch eine Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten für die Bauaufgabe und die Beschäftigung mit unterschiedlichen Architekturansätzen versetzt sich der Bauherr in die Lage, die für ihn und die Aufgabe beste Architektur zu erhalten und steht nicht in der Versuchung sich für Neubauten „von der Stange“ zu entscheiden. Innovative Planungsprozesse tragen also zur Baukultur einer Stadt und Region bei. Schließlich prägen Gebäude die gesellschaftlichen Räume und somit auch das Gesicht einer Stadt. Das kreative und innovative Potenzial von Wettbewerben für unsere Gesellschaft und deren Baukultur ist immens. Daher möchte ich alle, die bauen, ermutigen, die Potenziale von Wettbewerben zu erkennen und umzusetzen. Den öffentlichen Bauherren insbesondere möchte ich ins Stammbuch schreiben, bei Wettbewerben mehr Wagemut zu beweisen und jungen Architekten die Teilnahme zu ermöglichen. Die Hebung von aus meiner Sicht besonderen Potenzialen und Kompetenzen muss stärker berücksichtigt werden.

Im Jubiläumsjahr „250 Jahre Goldstadt Pforzheim“ wächst gerade unsere Stadtgesellschaft über sich hinaus. Begriffe wie Aufbruch, Bewegung, Neuorientierung, Kreativität, Design prägen das Bild. Die Spur ist also schon gelegt.

Künstlerische und architektonische „Pflänzchen“ eines neuen Verständnisses wachsen in der Stadt. Der Alfons-Kern-Turm wird zu einem Symbol dieser neuen Ansätze werden. Unser Kompass zeigt auf die ORNAMENTA II in 2022. Konzipiert als internationales Forum für Design-, Architektur- und Stadtentwicklung, kann diese Schau Pforzheim auch als Stadt der Architektur in Deutschland und Europa positionieren.

Nicht nur wegen der Historie und der Tradition – auch wegen der Perspektiven – bin ich überzeugt, dass die Arlinger Baugenossenschaft e.G. diese Zukunft unserer Stadt mitgestalten wird.



10

Zum Ensemble an der Martin-Luther-Straße 5 - 7 gehören die Kindertagesstätte der evangelischen Christus-Gemeinde, der Gemeindesaal mit rund 180 m² und ein Wohnhaus mit 610 m² Wohnfläche.

Den Gebäudebestand aus den 60er-Jahren hatten wir von der evangelischen Kirche erworben, um ihn dann umfassend zu sanieren.

Das Ergebnis lässt sich sehen: Eindrucksvolle Fassade, sorgsam ausgewählte Details, durchdachte Raumaufteilung und schließlich die inspirierende Skulptur des Kelterner Künstlers Stefan Faas.

120 Kinder und ihre 20 Erzieherinnen bezogen Anfang November mit Begeisterung ihre Kindertagesstätte „Vogelnest“, die insgesamt 1.200 m² umfasst.

Transparenz ist hier das prägende Stilmittel. Zahlreiche Ein- und Ausblicke schon im Eingangsbereich, freie Sicht von den Balkonen und vom außen liegenden Treppenhaus, das in den Spielgarten hinunter führt.

Außerdem gelangt durch das Glasdach viel natürliches Licht ins Gebäude.



Brötzingen

Es ist eine schöne Bereicherung des Stadtteils geworden. Für uns war dieses Projekt eine besondere Herzensangelegenheit.



Bei der Innenausstattung dominieren drei natürliche Materialien: Putz, Linoleum und Holz. Der Gemeindesaal bietet ideale Bedingungen für kirchliche Veranstaltungen, fürs Musizieren und den Jugendtreff. Saal und Kita sind über einen Aufzug erreichbar. Das Wohnhaus wurde nicht nur saniert, sondern auch um eine Penthouse-Wohnung in Holzbauweise aufgestockt. So entstand zusätzlicher Wohnraum und die Kubatur des Gebäudes erfuhr einen angenehm beruhigenden Effekt.

Die sieben Mietwohnungen bieten einen fantastischen Ausblick auf die Brötzingen „Krautgärten“.



11



Überragende Lage

Es ist eine der schönsten
Wohngenden unserer Stadt.
Hier zu bauen, bedeutet auch
Verantwortung übernehmen.



Baugrund im Rodgebiet ist knapp. Wir haben der Versuchung widerstanden, jeden Quadratmeter Fläche unter ökonomischen Gesichtspunkten zu verwerten. Das architektonische Konzept ist nicht nur geprägt von zeitloser und wertiger Gestaltung, sondern legt auch Wert auf die respektvolle Raumnutzung. So entstand zwischen Straßburger Straße und Kirchbachstraße ein großzügiges, luftiges Ensemble: Auf dem 2.795 qm großen Areal finden sich nun zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf Wohnungen und Tiefgaragen, zwei Doppelhaushälften und ein freistehendes Einfamilienhaus mit Aufzug. Jeder der vier Baukörper ist von üppigem Freiraum umgeben. Reichlich neu gepflanzte Bäume sorgen für ein parkähnliches Ambiente.



13

Die Wohnungen mit 3 bzw. 4 Zimmern umfassen rund 80 bis 160 qm Wohnfläche. Alle sind mit Balkonen und Terrassen ausgestattet. Ihrer exzellenten Lage entsprechend wurden die Mietwohnungen bzw.-häuser hochwertig ausgestattet.

Planung und Bauleitung: as Architektur- und Stadtplanungs-GmbH Pforzheim



Typisch Arlinger

Es bleibt dabei: Arlinger-Wohnungen sind überdurchschnittlich günstig, hochwertig modernisiert und wechseln selten ihre Mieter.

Die durchschnittliche Arlinger-Miete beträgt am Ende des Jahres 2016 6,13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit liegen wir deutlich unter der mittleren Wohnungsmiete, die der neueste Pforzheimer Mietpiegel mit 6,89 Euro je m² ausweist. Überdurchschnittlich dagegen ist ganz sicher die Qualität unseres Wohnungsangebots. Fast alle Gebäude der Genossenschaft sind inzwischen energetisch saniert, die meisten auch im Innern komplett modernisiert. Nicht zuletzt genießen die Mieter dank des Dauernutzungsvertrags und der genossenschaftlichen Strukturen mit Selbstverwaltung und Mitbestimmung ein sicheres Gefühl. Im Berichtsjahr haben wir 311 Mieterwechsel bearbeitet.

Ungewöhnlich wenige waren es mit 287 im Vorjahr. Bei 24 Mieterwechseln handelt es sich um Umzüge innerhalb unseres Bestandes. In 84 Wohnungen (2,65% des Bestandes) wurden im Zuge des Mieterwechsels neue Bäder eingebaut und weitere, umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen sowie für Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr insgesamt fast 17 Mio. Euro aufgewendet.

Wohnraum ist knapper geworden. Vor allem im unteren Preissegment und für Bevölkerungsgruppen, die sich nicht oder nicht ausreichend selbst am Markt versorgen können. Aber auch im mittleren und gehobenen Segment ist die Nachfrage ungebrochen stark. Es fehlt an Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen. Der lange als weitgehend ausgeglichen bezeichnete Markt hat sich deutlich in Richtung eines Vermietermarkts gedreht.



Nachgefragt

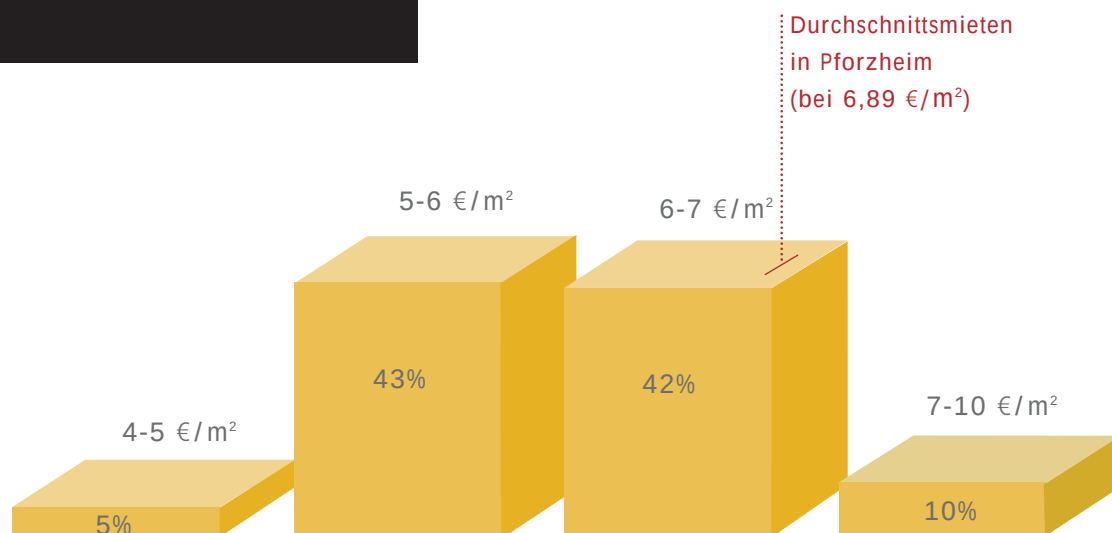
Nach den geradezu schmeichelhaften Umfragewerten des Jahres 2015 hätte man erwarten können, dass diese kaum noch zu toppen sind.

Wir haben wieder bei jedem Mieterwechsel um das Ausfüllen eines Fragebogens gebeten. Und siehe da: Es war tatsächlich noch eine kleine Steigerung möglich: 89% fanden unsere Vermietungsmitarbeiter(innen) freundlich oder gar sehr freundlich (Vorjahr 86%), 90% würden Arlinger als Vermieter weiter empfehlen (Vorjahr 89%).

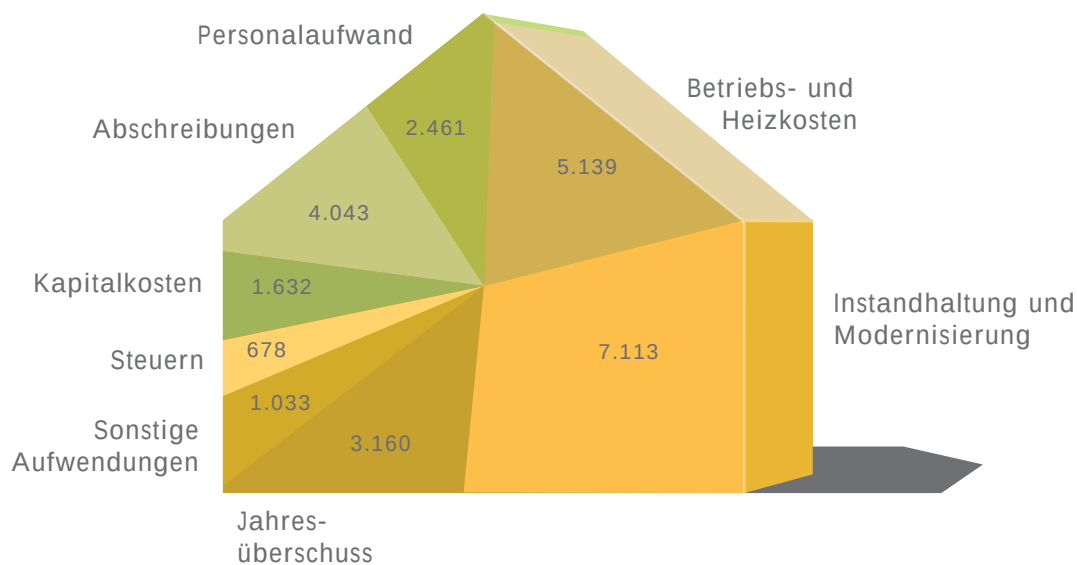
Genug des Schulterklopfens!

Wir bleiben dran. Ganz zufrieden wollen wir erst bei 100% sein!

Arlinger-Mieten im Überblick



Mittelverwendung in T€



15

Weitere Kennzahlen des Jahres 2016

Fluktuationsrate:	9,8 %
Leerstand:	1,4 % (fast ausschließlich modernisierungsbedingt)
Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche:	6,13 €



16



Durlacher Straße 80

Dieses Mehrfamilienhaus wurde buchstäblich von oben bis unten modernisiert: Dachsanierung und Kellerdeckendämmung. Dazwischen: Neue Fenster, Fassadendämmung und neue Balkongeländer. Außerdem wurde das Gebäude mit einem modernen Zentralheizungssystem ausgestattet.



Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG



Sophienstraße 34

Auch hier wurde nichts ausgelassen:

Dachsanierung, Dämmung der letzten Geschossdecke, Fassaden- und Kellerdeckendämmung. Die Balkone erhielten neue Brüstungen aus Aluminium-Paneelen.



Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG

Eberleweg 2+4

Dieses Gebäude aus dem Jahr 1922 wurde zunächst komplett entkernt und dann umfassend saniert. Elektro, Heizung und Sanitär sind jetzt auf dem neuesten Stand.

Die Fenster wurden ersetzt, Balkone angebaut und die Fassade erhielt einen schmucken Anstrich.



18



Arlinger-/ Hohenkrähen-/ Heubergstraße

Sorgsam und mit Liebe zum Detail haben wir auf diesem Areal renoviert und dabei Bezüge zur Historie gewahrt. So wurden die Dächer mit traditionellen Biberschwanzziegeln eingedeckt.

Die Fensterläden wurden allein aus dekorativen Gründen angebracht. Eine technische Funktion haben sie zwar nicht, aber sie verleihen dem Haus ein schönes Stück „Arlinger-Charakter“.





19

Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG

Senioren mögen's modern



Das Hochhauses an der Brendstr. 77 wird baulich und technisch mit hohem Investitionsaufwand saniert. Dabei erfährt auch sein Erscheinungsbild eine deutliche Aufwertung. Entscheidend: Die großzügige, zweistöckige Eingangshalle und die feine Klinkerfassade.

20

Man hätte auch auf die Idee kommen können, Wohneinheiten zusammenzufassen und auf Mieter zu spekulieren, die bereit sind, für eine Luxuswohnung im Grünen und mit traumhaftem Ausblick etwas tiefer in die Tasche zu greifen.

Aber die Konzeption entspricht den Bedürfnissen der traditionellen Arlinger-Zielgruppe. Die Wohnungen bleiben überschaubar im Zuschnitt und damit im Preisniveau. Ideal für Senioren.



Die Klinkerfassade kurz vor der „Enthüllung“.

Eine ganze Reihe von Service-Ideen fließen in das Projekt ein. So wird es einen Gemeinschaftsraum mit Küche geben, den die Mieter nutzen können.

Direkt nebenan entsteht unser erstes „Smart Home Building“. Wir statten das Gebäude mit Technik aus, die es erlaubt, bestimmte Funktionen komfortabel per Fernbedienung zu aktivieren oder zu kontrollieren. Internet, Telefonie und TV sind von Anfang an integriert und müssen nicht selbst organisiert werden.

Beispiele: Heizung, Sonnenschutz und Licht können bequem vom Smartphone oder Tablet aus geregelt werden. Es gibt eine Mess- und Kontrolleinrichtung für die Luftqualität und auch der Sicherheitsaspekt spielt eine wichtige Rolle: Automatisch wird überwacht, ob die Fenster geschlossen sind und die Sprechanlage ist mit Videofunktion ausgestattet.



In direkter Nachbarschaft – wo das ehemalige Bürgerhaus stand – wird neu gebaut. Dort entsteht nun ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und 12 Tiefgaragen-Plätzen.

21



Dornröschenschlaf

Die Villa Witzemann ist ein bemerkenswertes Architekturdenkmal. Sie wurde 1957 nach den Plänen von Hansjörg Mosetter im „International Style“ erbaut. Man spürt die großen Vorbilder wie Frank Lloyd Wright, Ludwig Mies van der Rohe oder Richard Neutra.

Das Anwesen an der Etivalstraße stand zuletzt seit 2012 leer und war schon ein wenig vom Verfall bedroht. Herein wachsende Efeu-Ranken erinnerten an Dornröschens Schicksal.



22

Es war und ist ein herausforderndes Projekt mit einigen Unwägbarkeiten. Aber wir übernehmen diese Aufgabe und die damit verbundene Verantwortung gern. Gleichwohl pflegt die Baugenossenschaft kein Mäzenatentum, sondern muss sich im Bereich des wirtschaftlich Vertretbaren bewegen. So war bei diesem Vorhaben entscheidend, dass die Denkmalbehörde nach intensivem Verhandeln schließlich dem Konzept zustimmte, einen Teil des weitläufigen Areals mit 3 Stadtvillen zu bebauen.

Ein weiterer Lichtblick: Die Villa lässt sich sehr elegant in zwei Wohneinheiten aufteilen. Zwei separate Zugänge existieren bereits. Fast könnte man meinen, diese Aufteilung sei von den Erbauern schon angedacht gewesen. Ganz natürlich ergeben sich nun eine kleinere und eine größere Wohnung mit ca. 140 m² und ca. 240 m² Wohnfläche. Jeweils mit harmonisch zugeordneter Balkonfläche und Gartenanteil.



eines Denkmals



23





Planung und Bauleitung: PWS Architekten Peter W. Schmidt, Pforzheim/Berlin

24



Die Umbau- und Sanierungsarbeiten sind in vollem Gange. Die Folgen unschöner Reparaturmaßnahmen und „Verzierungen“ werden entfernt, die gesamte Haustechnik wird erneuert. Wo sie noch vorhanden sind, bleiben die Original-Fenster erhalten, werden aber mit neuen Isolierglasscheiben versehen.

Auch den Garten (oder besser Park) wollen wir wieder nach dem ursprünglichen Konzept anlegen.

Die „Erweckung“ der Villa Witzemann soll bis zum Ende des Jahres abgeschlossen sein.



Mit dem Bau der drei Stadt-
villen beginnen wir 2018.

Planung und Bauleitung: PWS Architekten
Peter W. Schmidt, Pforzheim/Berlin



Schnell, unkompliziert, nachhaltig



Flexibilität und entschlossenes Handeln waren und sind gefragt, wenn es um die Unterbringung von Asyl-suchenden geht. Wir sehen uns diesen Menschen und der Stadt Pforzheim gegenüber in der Verantwortung, dazu einen hilfreichen Beitrag zu leisten. In kürzester Zeit planten und bauten wir deshalb eine Gemein-schaftsunterkunft für 40 Personen an der Wilhelm-Lenz-Straße. Damit Schnelligkeit nicht auf Kosten der Qualität geht, entschieden wir uns für die Holz-Modul-Bauweise.



Planung und Bauleitung: PWS Architekten Peter W. Schmidt, Pforzheim/Berlin

Von der Baugenehmigung bis zum Bezug im Sommer 2017 dauerte es nicht einmal ein Jahr. Wichtiges Merkmal der Konzeption: Wenn die Anmietung durch die Stadt Pforzheim eines Tages endet, werden die Wohnungen auch für eine konventionelle Nutzung wie z. B. studentisches Wohnen geeignet sein.

Neues Engagement im Enzkreis

In Niefern, an der Pforzheimer Straße, bauen wir zwei markant gestaltete Gebäude. Geradlinige Baukörper mit fein gestalteten Fassaden. Die städtebauliche Idee: Ortsnahe Flächen sinnvoll nutzen. Hier ist es eine überflüssig gewordene Zufahrtsstraße, die Raum schafft für die kreative Bebauung.

Die insgesamt 6 Mietwohnungen werden 500m² Wohnfläche bieten. Alle sind barrierefrei von der

Pforzheimer Straße aus erreichbar. An Haus, Hang und Hof werden 7 PKW-Stellplätze entstehen. Die Fertigstellung ist auf Frühjahr 2019 terminiert.



Planung und Bauleitung von beiden Projekten: AJA Architekten Jochen Abraham, Pforzheim



Auch in Kieselbronn gibt es eine „Pforzheimer Straße“. Dort, am früheren Standort der alten Wagenhalle, soll sich nun ein neues Stück Kieselbronner Leben und Wohnen etablieren. Als harmonische, organische Weiterentwicklung der bestehenden Ortschaft. Samt Bäckerei mit Café.

Außerdem entstehen acht Wohnungen, davon zwei barrierefrei und zwei als luftige Maisonette-Wohnungen. Insgesamt mit 680m² Wohnfläche.

Die Tiefgarage bietet Platz für 12 Fahrzeuge, vor den Gebäuden sind drei Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Ins Gesamtkonzept integriert: Die neue Bushaltestelle - direkt vor der Haustür. Bäcker und Bewohner sollen planmäßig im Herbst 2018 einziehen.



Ideen für einen großen Wurf

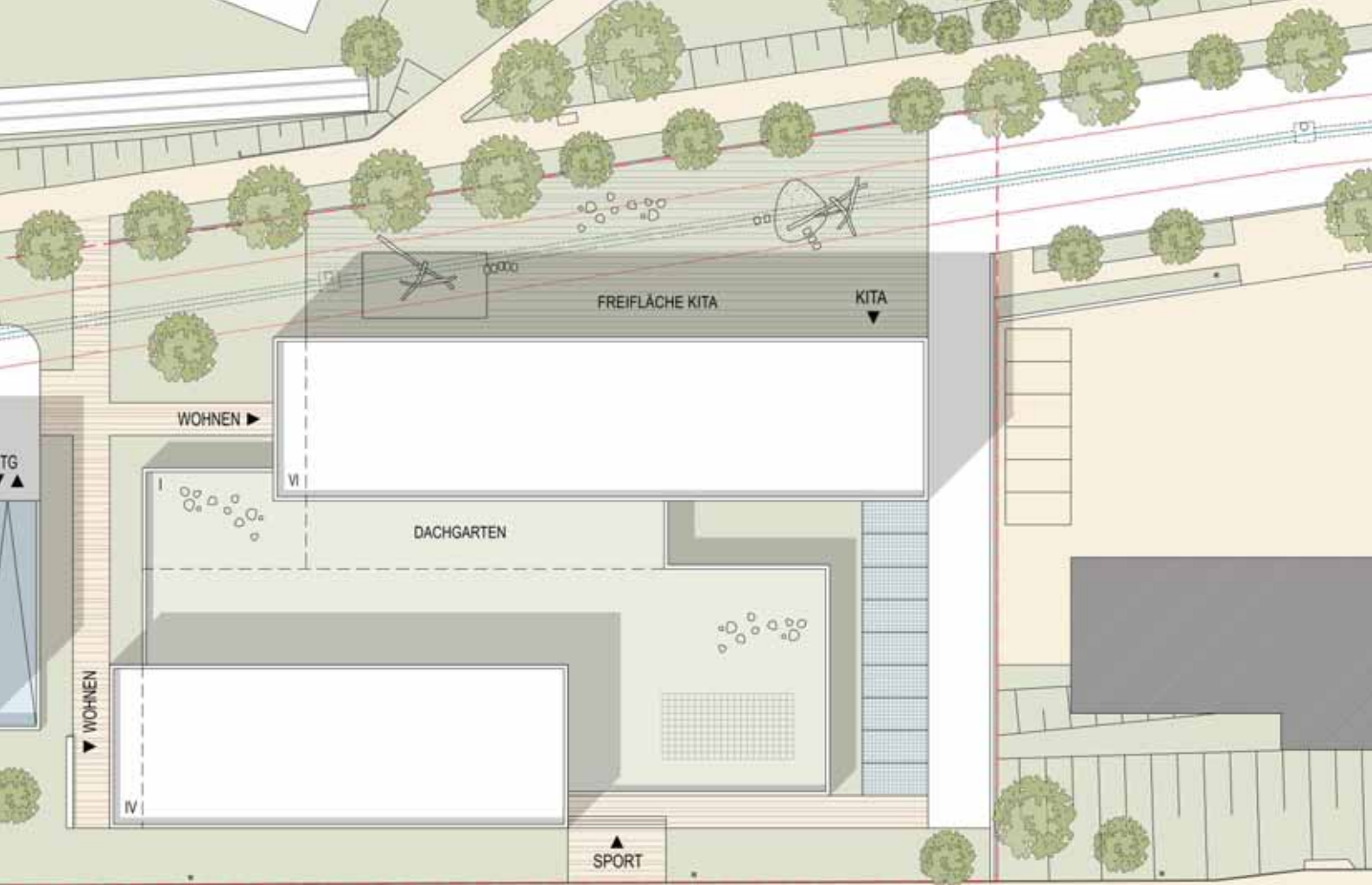


28

Gerade weil diese Stelle bisher eher unbemerkt den westlichen Stadteingang markiert, hat sie eine ganz besondere Bebauung verdient. Zentraler Blickpunkt soll ein markantes Wohnhaus mit innovativer Materialität werden. Acht bis zehn Stockwerke hoch, überwiegend aus Holz gebaut. Gleichwohl planen wir kein reines Wohnprojekt. Im ganzen Ensemble sollen unterschiedlichste Nutzungen zum Zuge kommen: eine Kindertagesstätte mit sechs Gruppen, Gastronomie, eine Sporthalle für einen Verein. Im Grunde ein attraktives, kleines Neben-Zentrum für die Stadtteile Arlinger und Brötzingen.

Das Punkthaus in Holzbauweise ist ein Novum in Baden-Württemberg und könnte gleichzeitig Symbolwirkung erlangen. Denn das Thema Holzbau ist mit Blick auf unsere Nähe zum Schwarzwald und dessen Holzwirtschaft in der Region bisher völlig unterrepräsentiert. Wenn es gelingt, das Holz tatsächlich „vor der Haustür“ zu gewinnen, wäre dies sogar ein Impuls, zusammen mit der Stadt und der Region ein Cluster „Bauen mit Holz“ zu initiieren.

Wir rechnen damit, dass Innovationsgrad und Nachhaltigkeitsfaktor des Projekts beste Voraussetzungen für Auszeichnungen (DGNB, Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) und EU-Förderung (EFRE für innovatives Bauen) bieten werden.



Planung: PWS Architekten Peter W. Schmidt, Pforzheim/Berlin



Insgesamt soll das Projekt 50 bis 55 Wohnungen umfassen. Erstmals nach Jahrzehnten wollen wir hier wieder öffentlich geförderte Mietwohnungen bauen. Denn die Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg haben sich verändert. So wurden die Einkommensgrenzen für berechnete Mieter angehoben.



Man sieht: Der zweite Blick auf ein scheinbar schwieriges Grundstück lohnt sich. Wir wollen mit Kreativität, Augenmaß und einer soliden Langfrist-Perspektive etwas schaffen, das allen zugute kommt: den angrenzenden Stadtteilen, Pforzheim und der Region, aber natürlich auch der Baugenossenschaft Arlinger.

Kunst bei Arlinger

Helga Digel



30

Mit Zeichenstift und Ölkreide übersetzt Helga Digel Impressionen aus Flora und Landschaft in eine reduzierte formale Sprache. Oft auch zeichenhaft. Man meint, Buchstaben und grafische Symbole zu entdecken, ist versucht, einen semiotischen Sinn zu entschlüsseln. Aber dann richtet sich der Blick wieder unwillkürlich vom Detail auf das Ganze. Und darum geht es bei der Pforzheimer Künstlerin: Die Gesamtkomposition, ihr Farbeindruck, ihre Form und Struktur sind wichtiger als einzelne Linien und Flächen.



Auch nach dem Konkreten sollte man nicht zu eifrig suchen. Ihre Quelle sind Sinneseindrücke und um diese soll es auch beim Betrachter gehen.



Für die Ausstellung in der Arlinger-Geschäftsstelle hat Helga Digel eine sorgfältige Auswahl getroffen und diese sensibel auf die räumlichen Gegebenheiten abgestimmt. Erleben und bestaunen kann man dieses „Zusammenspiel“ bis Januar 2018.



A r l i n g e r

B a u g e n o s s e n s c h a f t

Herausgeber:

Baugenossenschaft Arlinger

Hohlohstraße 6

75179 Pforzheim

Telefon: 07231/9462-0

Telefax: 07231/9462-49

www.arlinger.de

E-Mail: info@arlinger.de

Fotografie:

Bernhard Frieze

Klaus Kerth

Winfried Reinhardt

Christoph von Zepelin

Krisztina Jütten

Gestaltung:

Ochs & Ganter

Text und Redaktion:

Intro Marketing

Michael Mürle

Druck:

Schröter Druck