



... Geschäftsbericht 2 0 1 7



Arlinger

Baugenossenschaft

Inhalt

Organe der Genossenschaft.....	4
Die Genossenschaft auf einen Blick.....	5
Vorwort des Vorstands	6
Gastbeitrag von Gerhard Baral	8
Neubau-Tätigkeit 2017	10
Hausbewirtschaftung/Vermietung 2017	14
Modernisierungsprogramm 2017	16
Bauprogramm 2018/2019 ff.	24
Kunst bei Arlinger	30

Fakten und Zahlen unseres Geschäftsberichtes 2017
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

Prüfungsverband:
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V., Stuttgart

4

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Carsten von Zepelin
Vorsitzender

Wolfgang Glatz

Aufsichtsrat

Jürgen Kurz (Vorsitzender)
Bürgermeister a.D.

Karl Röckinger
(stv. Vorsitzender)
Landrat a.D.

Marion Wolfarth
(Schriftführerin)
Bankbetriebswirtin

Rüdiger Drollinger
Dipl. Betriebswirt

Wolfgang Kummer
Kreisamtsrat a.D.

Katrin Regelman
Dipl. Betriebswirtin (FH)

Ulrike Scholz
Steuerberaterin

Hans-Jochen von Tresckow
Bankdirektor i.R.

Eberhard Vaas
Dipl. Ing. (FH)

Vertreter- versammlung

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

Die Genossenschaft auf einen Blick

Stand: 31.12.2017

tausend €

■ Bilanzsumme	155.942
Anlagevermögen	141.602
Gezeichnetes Kapital	7.165
Rücklagen	75.687
Jahresüberschuss	5.733
Bilanzgewinn	559
Miet- und Pächterträge	22.758

■ Mitglieder	6.065
--------------	-------

■ Bautätigkeit	(Wohnungen)
Baufertigstellung	16
Bauüberhang	0
Bauvolumen	16

■ Bestand	(Wohnungen)
Insgesamt	4.221
Eigene	3.148
Verwaltete	1.073

(Garagen)

Insgesamt	2.377
Eigene	1.429
Verwaltete	948

■ Mitarbeiter / innen	
Vorstand	2
Prokuristen	2
Angestellte	29
Regiebetrieb	5
Auszubildende	3

■ 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



Willkommen in der Wohnstadt

Man kann es nicht oft genug betonen:
Pforzheim hat eine Menge zu bieten.
Mehr, als auf den ersten Blick ins
Auge fällt. Wir „Einheimischen“
merken das manchmal gar nicht mehr.
„Zugezogene“ sind da sensibler.
Wohnen in Pforzheim unterscheidet
sich deutlich von benachbarten
Standorten.

6

In den Großräumen Karlsruhe und Stuttgart ächzen die Menschen unter Wohnungsmangel, astronomischen Mieten und Immobilienpreisen. Hier bei uns in Pforzheim sieht das ganz anders aus. Und zwar gerade mal eine halbe Stunde Bahnfahrt entfernt. Münchner und Berliner finden solche Pendelzeiten geradezu komfortabel.

Klar: Mancher wird argumentieren, es fehle uns an großstädtischem, „urbanem“ Flair. Ja, wem das besonders wichtig ist, für den muss es der Ballungsraum sein. Egal, was es kostet. Wer aber als Ausgleich zum Arbeitsleben auf Natur, Naherholung und kurze Wege Wert legt, findet hier in Pforzheim bessere Bedingungen.

Zudem ist unser Kultur-Angebot exzellent. Wer die ganz großen Namen vermisst, ist deutlich schneller in Stuttgart als der Berliner von Zehlendorf nach Mitte. Bevor es jedoch überhaupt ans Rechnen und Vergleichen geht, die ganz banale, praktische Seite: Vielerorts findet man schlicht nichts Passendes zum Wohnen. In Pforzheim viel eher. Bereits jetzt, aber vor allem in naher Zukunft. Und in Kürze entstehen rund 500 neue Wohnungen in größtenteils guter Lage und Qualität. Neubaugebiete werden erschlossen.

Pforzheim ist bereits eine Wohnstadt mit messbarem Vorteil und die Entwicklung geht dynamisch weiter. Man fragt sich, warum dieses Thema nicht stärker Teil einer Pforzheim-Marketing-Strategie ist. Denn genau so dringend wie weitere Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler brauchen wir Menschen, die hier leben, sich engagieren, Kaufkraft mitbringen und Steuern bezahlen.





Die Vorstände der Baugenossenschaft Arlinger, Carsten von Zepelin und Wolfgang Glatz im Aufgang der Brendstraße 77.

Pforzheim ist attraktiv als Wohnstadt. Die Argumente sind nicht zu übersehen, keine Zukunftsmusik. Man muss sie nur nach außen tragen. Wir freuen uns, dass die Stadt sich nunmehr des Themas annehmen wird.

Wir sind Teil dieser Entwicklung. Wohnen ist naturgemäß unser Thema. Wir leisten unseren Beitrag dazu, dass Pforzheim neue Bewohner für sich begeistern kann. Mit Häusern und Wohnungen auf hohem Niveau.

In den kommenden Jahren rechnen wir mit über 100 neuen Arlinger-Wohnungen. Einige davon mit ganz besonderen Merkmalen, die ganz sicher überregionale Resonanz hervorrufen werden (s. S. 26).

Eines ist klar: Pforzheim muss sich bewegen. Sei es beim Thema Innenstadt, bei der Erschließung neuer Gewerbegebiete oder bei der offensiveren Vermarktung als Wohnstadt.

Wir als Baugenossenschaft Arlinger investieren mit Optimismus und setzen darauf, dass andere ebenfalls ihre Verantwortung übernehmen und entschlossene Schritte wagen.

Pforzheim besinnt sich auf seine Stärken

Im Jahr 2017 hat sich Pforzheim mit dem Jubiläumsfestival „250 Jahre Goldstadt Pforzheim“ auf seine Wurzeln als Goldstadt besonnen und daraus Anregungen für Heute und Morgen abgeleitet.



8

Mit über 350 Veranstaltungen entstand eine Bürgerbewegung, an denen nahezu 260.000 Besucher teilgenommen haben.

Über 8.500 BürgerInnen aus der Stadt und Region waren aktiv dabei. Die vielfältigen Veranstaltungen blickten nicht nur in die Geschichte zurück, sondern wagten immer wieder einen verheißungsvollen Blick in die Zukunft.

Die Reise durch 250 Jahre Geschichte der Stadt Pforzheim machte deutlich, wie wechselvoll das Geschehen in der Stadt an der Enz, Nagold und Würm gewesen war. Eindrucksvoll wird dies im Buch zum Jubiläum „Metamorphosen“ deutlich, in dem die Wandlungen der letzten 250 Jahren beschrieben werden, die die Stadt zu dem gemacht haben, wie wir sie heute kennen.

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim musste sich mehrfach neu erfinden, was stets getragen war von engagierten Mitarbeitenden in den Betrieben und deren leitenden Unternehmern, immer mit einem Höchstmass an Innovationsfähigkeit. Dies macht Mut für die Aufgaben, welche in der Zukunft auf die Stadt und die Bevölkerung zukommen werden. Pforzheim ist bis heute die Stadt, aus der 80 % des Schmuckes aus Deutschland kommt und ist außerdem der Ort, an dem sich - wie kaum in einer anderen Region - Innovations- und Kreativpotentiale vereinigen.

Die Hochschule Pforzheim bietet mit den unterschiedlichen Fakultäten eine große Chance, die vorhandenen Ressourcen, die sich oftmals aus der Traditionsindustrie entwickelt haben, weiterhin innovativ umzusetzen. In den Bereichen wie z.B. Präzisions-, Medizin-, Stanztechniken und den Kreativbereichen mit ihrem großen Potential ist die Basis vorhanden, erfolgreiche Geschichte fortzusetzen, sie aber auch neu zu schreiben. Dies ist die Grundlage, sich mit allem kreativen Potential, das Pforzheim im Jubiläumsjahr 2017 erfolgreich belebt hat, sich weiterhin auf den Weg zur neuen „Ornamenta - Design Innovation Festival“ zu machen, die erstmalig im Jahr 2022 stattfinden soll. Alle fünf Jahre hat Pforzheim dann die Chance, sich national und international zu positionieren. So können ganz neue Themen aus Pforzheim und der Region gesetzt werden.



Gerhard Baral

Gesamtkoordinator 250 Jahre Schmuck,
Uhren und Design aus Pforzheim 2017 und
Ornamenta II 2022

Im Jahr 2022 fokussiert sich der Schwerpunkt auf den „öffentlichen Raum“, in dem die besondere und ganz andere Nutzung von Plätzen und Orten unter den Aspekten der Begegnung und Gestaltung bearbeitet wird. Bereits im Jubiläumsjahr 2017 wurde ein Ort neu geschaffen: Der Alfons-Kern-Turm. Dieser denkmalgeschützte Treppenturm der früheren Gewerbeschule wurde zum öffentlichen Ort der Begegnung mit allen Themen rund um die Fragestellungen, welche sich aus dem Design als Gestaltungsanforderung für Objekte, Gegenstände und Fragestellungen des menschlichen Lebens ergeben.

Die Hochschule und die Kreativen aus der Stadt nutzen diesen Ort - zusammen mit dem Kreativzentrum Emma - mittlerweile erfolgreich als Raum für besondere Auseinandersetzungen mit Kunst, Kultur und Stadtgesellschaft. Der Stadtteil nutzt den Freiraum außerdem vermehrt als Ort der Begegnung mit unterschiedlichsten gesellschaftlichen Personen und Gruppen. Dieses Beispiel macht deutlich, dass dem Thema gebauter und gestalteter Raum eine immer größere Bedeutung zukommt. Hier werden auch solche Fragen aufgegriffen, wie sich die über 140 Nationen, die in der Stadt leben, begegnen können. Die Baugenossenschaft Arlinger und die Bauträger in der Stadt und Region stellen sich zunehmend dieser Herausforderung, indem sie der Frage nach gehen, wie die Gestaltung und die Kombination von öffentlichen Räumen und der Durchmischung der Nutzung von Gebäuden künftig aussehen wird. Eine Fragestellung, die auch dem Wesen der „Ornamenta“ zugrunde liegt und in den kommenden Jahrzehnten immer wieder neu bearbeitet werden muss.

Die Baugenossenschaft Arlinger nimmt sich diesem Thema unter dem Aspekt nachhaltigen Bauens mit Materialien aus unserer Region verstärkt an.

In Zukunft stellt sich immer drängender die Frage, wie wir bauen und gestalten können, ohne knappe Rohstoffe nicht noch weiter zu verknappen. Einen ganz besonderen Beitrag wird hier das innovative Holzhochhaus mit den angrenzenden Gebäuden liefern, welches die Baugenossenschaft Arlinger in den kommenden Jahren an der Ecke Wildbader- / Arlinger Straße realisieren möchte. Damit entsteht ein Bauprojekt, welches unsere Stadt als innovativen Hotspot des Bauens mit dem nachhaltigen Material Holz aus dem Nordschwarzwald in den öffentlichen, internationalen Diskurs bringen wird - nach dem Motto: Nachhaltiges Bauen - made in Goldstadt. Damit wird ein neues Kapitel von Innovationsgeschichte nicht nur für unsere Stadt geschrieben. Dieses Kapitel ist auch ein weiterer wichtiger Baustein zum Thema „Ornamenta - Design Innovation Festival“.

Smarter Prototyp

Dank Form und Fassade geht das Mehrfamilienhaus Brendstraße 77A eine reizvolle Symbiose mit dem modernisierten Hochhaus daneben ein. Weniger augenfällig ist die Technik, die wir in diesem Gebäude erstmals einsetzen: Stichwort „Smart Home“.

10



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





Es ist unser erstes „Smart Home Building“ und damit ein Vorbild für zukünftige Konzepte. Zahlreiche technische Funktionen lassen sich aus der Ferne kontrollieren und steuern. Per Tableau, Smartphone oder Tablet. Von der Couch aus, von unterwegs, im Urlaub. Heizung, Sonnenschutz und Licht bspw. Überdies gibt es Mess- und Kontrolleinrichtungen für die Luftqualität. Assistenz-Systeme für Senioren lassen sich bequem in diese Kommunikationsplattform integrieren.

Auch der Sicherheitsaspekt spielt eine wichtige Rolle: Automatisch wird überwacht, ob alle Fenster geschlossen sind. Die Sprechanlage ist mit Videofunktion ausgestattet. Highspeed-Internet, Telefonie und TV sind von Anfang an Bestandteil der technischen Ausstattung.



Im Zusammenspiel mit dem neuen Arlinger-Mieterportal, wo Mieter z. B. über ihre Unterlagen wie Nebenkostenabrechnungen oder den Mietvertrag verfügen können, ist die Smart-Home-Entwicklung ein bedeutender Schritt in Richtung Digitalisierung.

11



Insgesamt umfasst das Gebäude Brendstraße 77A sechs „smarte“, hochwertig ausgestattete Wohnungen. Vier mit jeweils 3 Zimmern (104 m²) und zwei mit je 2 Zimmern (65 m²). Die Tiefgarage bietet 12 Stellplätze mit vorbereiteten Anschlüssen für das Laden von Elektrofahrzeugen.

Auch technisch gibt es ein Stück Symbiose mit dem benachbarten Hochhaus: Die Heizung bezieht ihre Wärme vom dort eingebauten Blockheizkraftwerk.



Neubau-Tätigkeit 2017

Wir haben geliefert

12

Eile und Qualität müssen sich nicht gegenseitig ausschließen. Ein Beweis dafür ist unser neues Gebäude an der Wilhelm-Lenz-Straße. Gerade mal ein Jahr lag zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung. Und das Ergebnis sieht ganz anders aus, als man sich das gemeinhin bei einer Flüchtlingsunterkunft vorstellt. Die Holz-Modul-Bauweise begünstigte beides: den modernen Look und die kurze Bauzeit.

Am 1. September übergaben wir das Gebäude an die Stadt Pforzheim als Generalmieterin. Von Anfang an stand dieses Projekt unter der Überschrift „soziale Verantwortung“. Es geht uns hier nicht darum, einen Ertrag zu erwirtschaften. Die Stadt Pforzheim bezahlt lediglich die sogenannte „Kostenmiete“, einen Betrag, der sich nach den tatsächlich entstandenen Baukosten bemisst.

Wie lange der städtische Bedarf für die Gemeinschaftsunterkunft für 40 Personen bestehen bleibt, ist offen. Danach werden die Wohnungen für eine konventionelle Nutzung wie z. B. studentisches Wohnen zur Verfügung stehen.



Qualitätsmarke Arlinger

Die über Jahrzehnte praktizierte Konsequenz zahlt sich jetzt aus. Unser Bestand ist zum allergrößten Teil modernisiert, die Nachfrage entsprechend hoch. Mieterwechsel sind noch seltener geworden.

Die durchschnittliche Arlinger-Miete beträgt am Ende des Jahres 2017 6,24 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit liegen wir deutlich unter der mittleren Wohnungsmiete, die der Pforzheimer Mietspiegel mit 6,89 Euro je m² ausweist. Und dieser Wert wurde im Herbst 2016 publiziert. Tatsächlich dürfte die Pforzheimer Durchschnittsmiete nochmals gestiegen sein.

Der deutliche Rückgang von Mieterwechseln hat mehrere Ursachen. Einmal ist er sicher eine Folge des angespannten Mietwohnungsmarktes, dann aber auch Ergebnis unserer jahrzehntelangen, intensiven Modernisierungsaktivitäten.

Im Berichtsjahr haben wir 270 Mieterwechsel bearbeitet. 311 waren es noch im Vorjahr. Bei 22 Mieterwechseln handelt es sich um Umzüge innerhalb unseres Bestandes.

In 58 Wohnungen (84 im Vorjahr) 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 rund 13,6 Mio. Euro aufgewendet.

Wohnraum ist gegenüber dem Vorjahr noch 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.

14

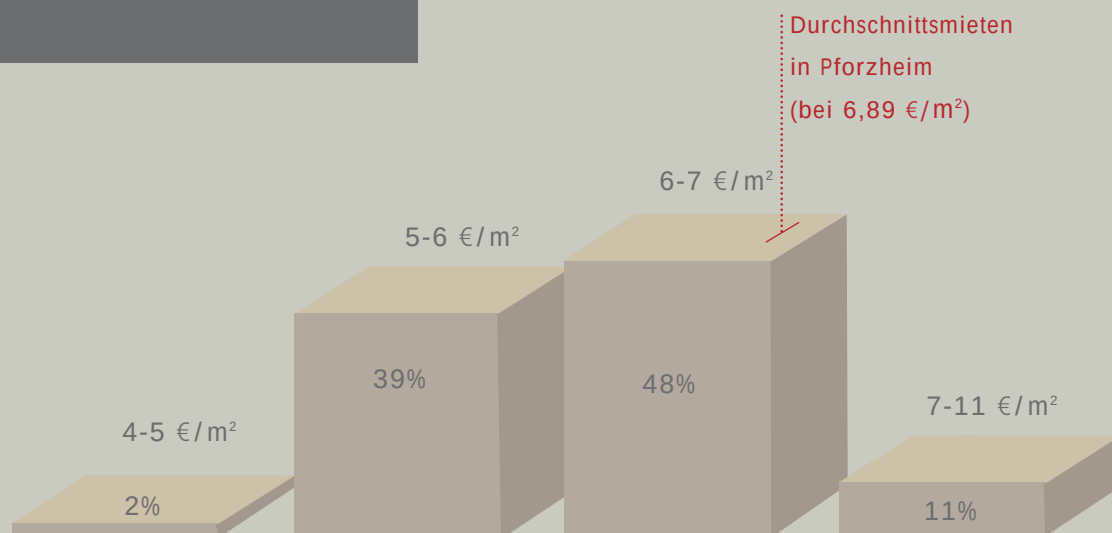


Nah am Optimum

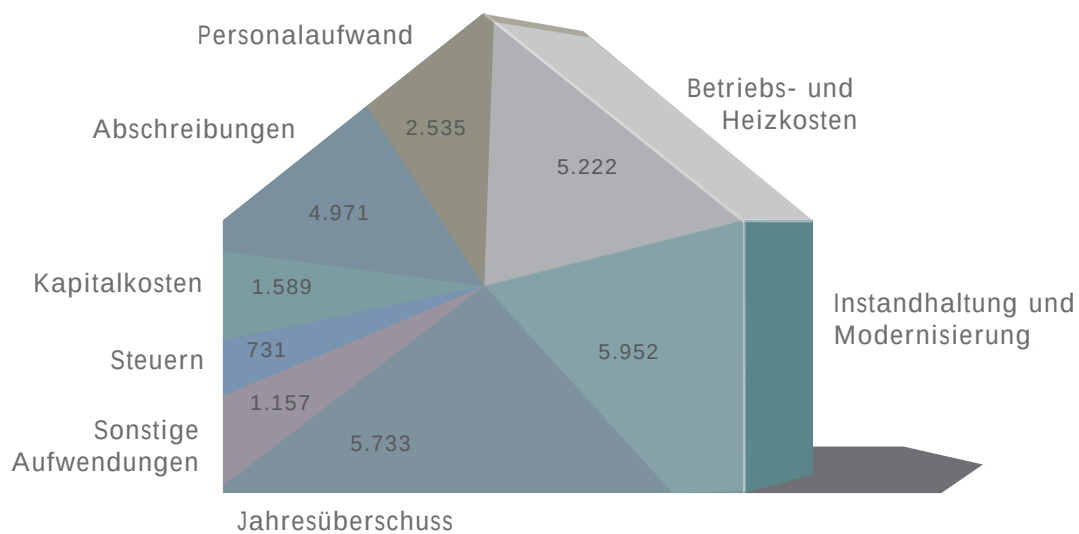
Auch dieses Jahr waren die Ergebnisse unserer Umfrage, die wir unter neuen Mietern durchführen, wieder sehr ermutigend. Teilweise geradezu schmeichelhaft. Wir wollen uns aber keineswegs zufrieden zurück lehnen, sondern diese Beurteilungen als Ansporn verstehen, Kundenorientierung weiter als entscheidenden Erfolgsfaktor zu begreifen.

98% der Befragten empfanden Freundlichkeit und Erreichbarkeit unserer Vermietungsmitarbeiter gut oder gar sehr gut und würden Arlinger als Vermieter weiterempfehlen.

Arlinger-Mieten im Überblick



Mittelverwendung in T€



15

Weitere Kennzahlen des Jahres 2017

Fluktuationsrate:	7,9 %	
Leerstand:	1,4 %	(fast ausschließlich modernisierungsbedingt)
Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche:	6,24 €	

Vielen Dank!

Vor allem den Mietern des Hochhauses an der Brendstraße 77 wollen wir danken für ihre Geduld. Manchmal ging die Belastung durch die Umbauarbeiten über die Schmerzgrenze. Jetzt ist es geschafft und das Ergebnis lässt sich sehen.



Dass Hochhäuser weitaus besser sind als ihr Ruf, haben wir schon vor Jahren mit der Neugestaltung des Gebäudes Feldbergstraße 31 bewiesen. Stilistisch ganz anders, aber nicht minder eindrucksvoll präsentiert sich nun die Brendstraße 77.

Schon von weitem beeindruckt die neue, klare Form sowie die scheinbar changierende Klinkerfassade. Dann die großzügige zweistöckige Eingangshalle. Dieser einladende Eindruck macht den Unterschied zu den früher üblichen, fast beklemmend engen Entrées von Hochhäusern.

Dass hier nicht jeder Quadratmeter möglicher Wohnflächen ausgereizt wurde, zeigt auch der neu geschaffene Gemeinschaftsraum mit Küche, den die Mieter der Brendstraße 77 nutzen können. Die Zuschnitte der Wohnungen wurden beibehalten. Größen und Mieten bleiben auf überschaubarem Niveau.





Architektur- Denkmal 2.0

Großer Respekt vor der architektonischen Qualität, viel Liebe zum Detail und ein beträchtliches Investitionsvolumen waren erforderlich, um die Villa Witzenmann in würdiger Weise zu sanieren. Sie ist als Architekturdenkmal erhalten geblieben und erfüllt gleichzeitig alle Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung.

18



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





19



Mahner, Kritiker und Zweifler hatte es im Vorfeld zur Genüge gegeben. Nach Abschluss des Projekts überwiegt die Begeisterung. Die Bibliothek mit Wendeltreppe, der Naturstein-Kamin im ehemaligen Wohnzimmer - viele der stilprägenden Elemente konnten im Originalzustand erhalten bleiben. Beeindruckend der Blick von den großzügigen Balkonen auf den Park mit Teich und altem Baumbestand.

Dank der schon ursprünglich so angelegten Aufteilung des Gebäudes war es ohne Beeinträchtigung der Gesamtwirkung möglich, die Villa in zwei Einheiten zu trennen. Der kleinere Bereich mit 140 m² wird nun als Wohnung genutzt. Die größere Einheit (240 m²) wurde zum Domizil eines Architekturbüros. Inspiration garantiert!

Die bauliche Ergänzung des weitläufigen Areals mit 3 Stadtvillen sind derzeit in Planung.

Erhalt statt Abriss

Das Rodgebiet verlangt Fingerspitzengefühl. Sein Flair ist geprägt vom älteren Bestand an Ein- und Mehrfamilienhäusern. Sanierung und Neugliederung dieser Gebäude müssen mit Sorgfalt und Respekt angegangen werden.

Besonders im Blick auf Pforzheims spärlich verbliebene architektonische Erinnerungstücke ist hier städtebauliche Verantwortung gefragt, die wir gern übernehmen.



20

Planung und Bauleitung:
AJA Architekten Jochen Abraham,
Architekt BDA, Pforzheim

Friedenstraße 34

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 haben wir 2016 erworben. Das Gebäude wurde komplett entkernt und umfassend saniert. Fassade und Dach wurden gedämmt. Im Dachgeschoss entstand eine dritte Wohneinheit mit 86 m² und Loggia.



Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG

Friedenstraße 37

Schräg gegenüber haben wir ebenfalls 2016 dieses Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten erworben. Das Ober- und das Dachgeschoss wurde zu einer traumhaften Maisonette-Wohnung ausgebaut. Im Zuge der Komplettsanierung erhielt das Gebäude eine neue Heizungsanlage, die Bestandswohnungen moderne Bäder.

21

Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG



Obere Rodstraße 23

Auch hier: Erwerb 2016, 2017 Komplettsanierung der EG-Wohnung, Einbau neuer Fenster im ganzen Haus und Installation einer neuen Heizungsanlage.



Wertschätzung für Klassiker

Vielleicht etwas unauffällig und dennoch Arlinger-Klassiker. Bei aller Begeisterung für spannende Neubauprojekte richten wir ein starkes Augenmerk auf jene „verdienstvollen“ Gebäude, die einen Großteil des Arlinger-Bestandes ausmachen. Sie behalten ihren Stellenwert und werden kompromisslos zukunftsfähig gemacht.

Im Enzfeld 1-11 / Eutinger Straße 38

Die 44 Wohneinheiten in Niefern-Vorort erfuhren weitreichende Sanierungsmaßnahmen. Neben Dämmung und Dachsanierung wurden teils neue Balkone angebaut, die vorhandenen erhielten neue Geländer. Die Hauseingänge sind jetzt durch elegante Glasvordächer geschützt. Auch wichtig: Die Mülltonnen-Standplätze und die gesamte Außenanlage wurden neu gestaltet.

Auerhahnstraße 29-33

Dieses Ensemble wurde zwischen März und November 2017 umfassend saniert. Fassade sowie Keller- und Speicherdecken wurden gedämmt, das Dach saniert. Augenfällig: neue Fenster, Haustüren und Garagentore, neue Geländer für die Balkone. In den Eingangsbereichen wurden moderne Briefkastenanlagen installiert. Feines Detail: Der Sockel erhielt eine Klinker-Verkleidung.

22



Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG



Planung und Bauleitung: arch.ge Architekturbüro Geiser GmbH, Pforzheim

Gebaut vor der Ölkrise

Damals schien die Energiewelt noch in Ordnung zu sein. 1972, ein Jahr vor der ersten Ölkrise, wurden diese Häuser an der Carl-Gördeler-Straße 5, 7 und 9 mit insgesamt 120 Wohnungen gebaut. Der Dämm-Standard war entsprechend bescheiden, die Statik der Fassaden zuletzt beeinträchtigt. Diese wurden nun nach modernen Standards wärmegeklämt, die Balkone und die Flachdächer saniert. Die Baugenossenschaft Arlinger übernahm die wirtschaftliche und technische Baubetreuung für die Wohnungseigentümergeinschaft.



Pforzheimer Straßen im Enzkreis

Sowohl in Kieselbronn als auch in Niefern gibt es eine Pforzheimer Straße. An beiden entstehen neue Arlinger-Mehrfamilienhäuser.



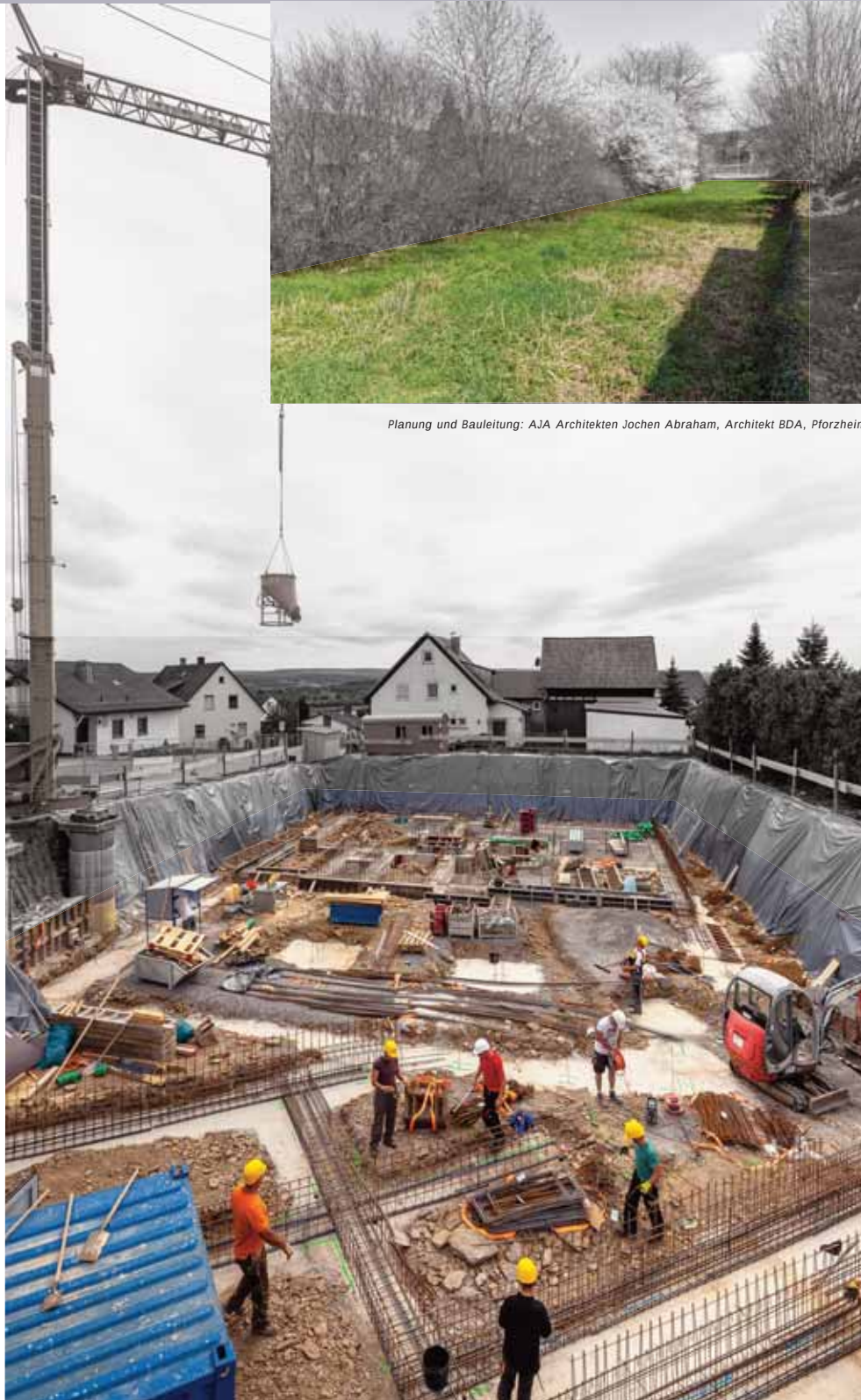
In Niefern sind es zwei markant gestaltete Gebäude mit geradlinigem Baukörper und fein strukturierter Fassade. Die insgesamt 6 Mietwohnungen bieten 500 m² Wohnfläche und sind barrierefrei von der Pforzheimer Straße aus zu erreichen.

Baubeginn: Sommer 2018

Planung und Bauleitung: AJA Architekten Jochen Abraham, Architekt BDA, Pforzheim



In Kieselbronn, am früheren Standort der alten Wagenhalle, entstehen 8 Wohnungen mit insgesamt 680 m² Wohnfläche, eine Bäckerei samt Café. Zwei der Wohnungen sind barrierefrei konzipiert, zwei als luftige Maisonette-Wohnungen ausgestaltet. Die Tiefgarage bietet 12 Stellplätze. Die neue Bushaltestelle direkt vor der Haustür ist Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzepts. Fertigstellung: Herbst 2019



Harmonische Ergänzung

Ein unbebautes Grundstück in direkter Nachbarschaft bedeutet immer ein gewisses Risiko: Was, wenn dort plötzlich etwas Störendes entsteht?

So haben wir uns entschlossen, die Fläche in unmittelbarer Nähe des 2016 fertig gestellten Ensembles Straßburger- / Kirchbachstraße zu erwerben. Die Adresse lautet Gravelottestraße 32. Dort planen wir nun die organische Fortsetzung in derselben Optik und Wertigkeit wie nebenan: 5 komfortable Wohnungen mit insgesamt 420 m² Wohnfläche, ausgestattet mit zahlreichen Smart-Home-Funktionen. Auch hier wird es eine Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Wohnungen geben.



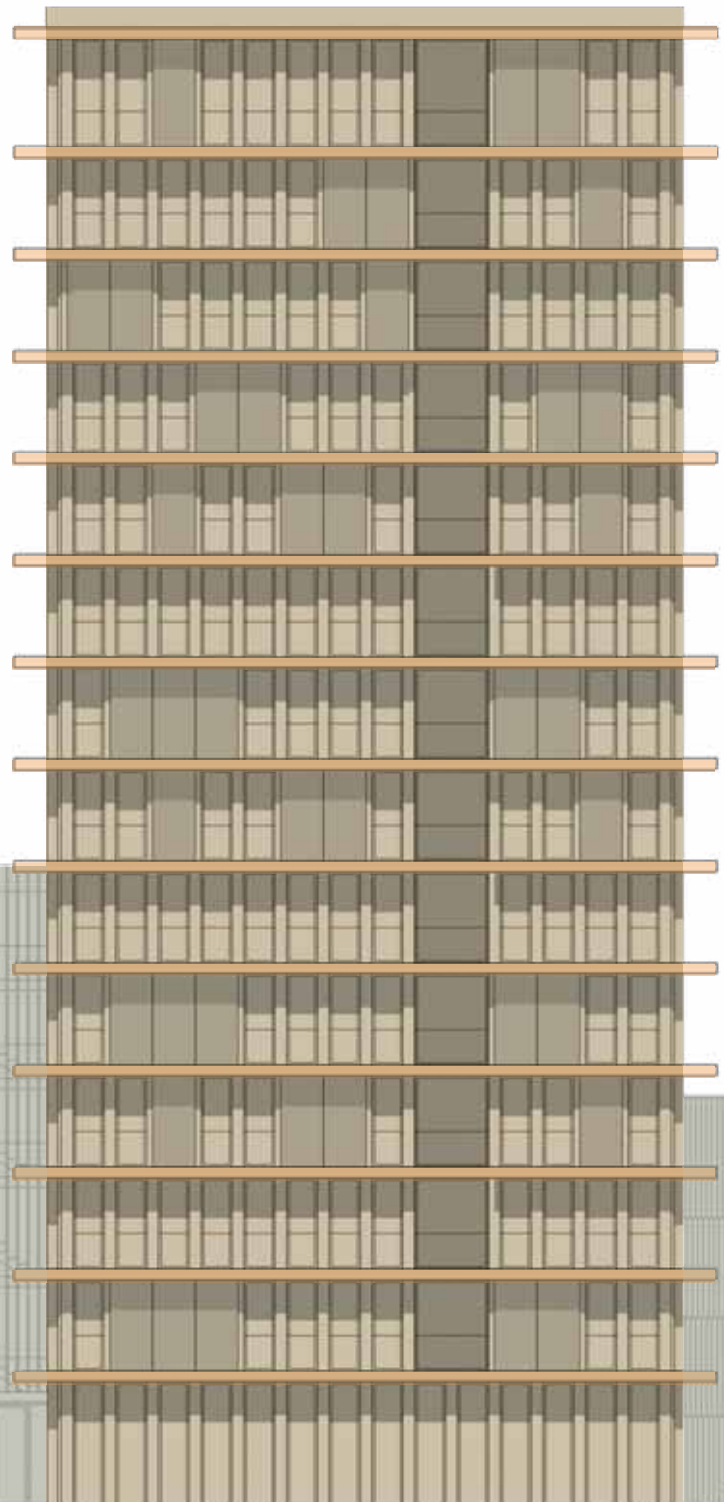
An einer Stelle, die bisher ein Schatten-
dasein führt, wollen wir etwas Bemerken-
wertes realisieren:

Ein Vorhaben, das schon jetzt überregional
äußerst positiv wahrgenommen wird.
Die Deutsche Bundesstiftung Umwelt und die
EU haben Interesse bekundet, das Projekt
partnerschaftlich zu begleiten.

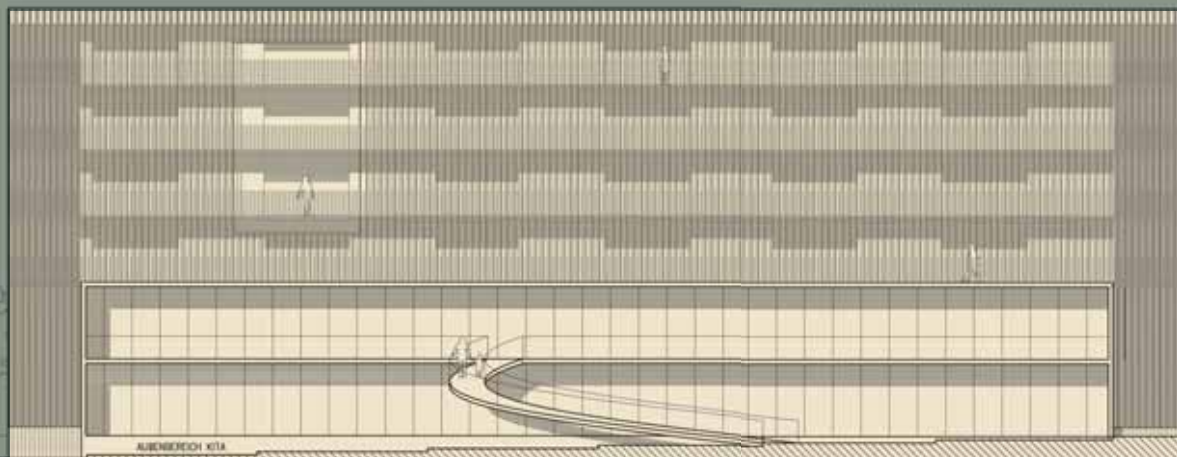
Die Fläche zwischen Carl-Hölzle-Straße und Wildbader Straße
ist zwar offiziell als Park&Ride-Platz ausgewiesen. Derzeit dient
sie jedoch mehr als nächtlicher LKW-Parkplatz und als wilde
Abstellfläche für verschiedenstes Schüttgut, Schuttmulden und
mobile Baustellen-Toiletten. Schade für eine auf den zweiten
Blick gute Lage, die eigentlich beides sein könnte: Ortseingang
zum Arlinger und Stadteingang für Pforzheim. Zumal die
Aspekte Innen- vor Außenentwicklung und Nachverdichtung
hochaktuelle städtische Themen sind.

Die Idee: Ein markantes Hochhaus in Holzbauweise.
Und zwar das höchste dieser Art in Deutschland.
Alles andere als ein langweiliges „Wohnsilo“, sondern ein
architektonisches Glanzstück mit Bezug zur Region:

Schwarzwald und Holzbau gehören zusammen.
Sollten zumindest. Wir sehen diesen Ansatz als
überfällig an. Denn bisher ist das Bauen mit
Holz in unserer Gegend erstaunlich unter-
repräsentiert. Wir freuen uns natürlich, dass
sich überregionale (sogar europäische)
Institutionen für diese Idee begeistern und
uns mit Nachdruck ermutigen.



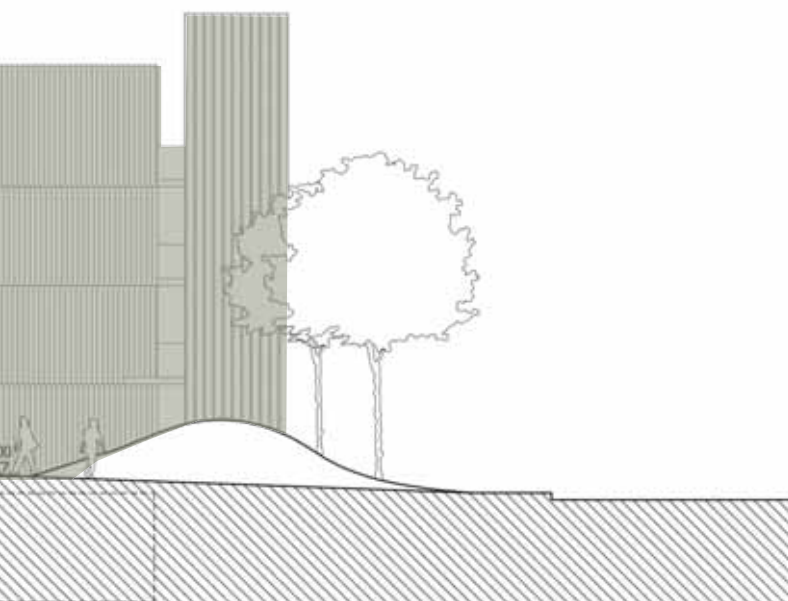
Arlinger



27

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

Nach intensiven Prüfungen von Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit fiel nun der definitive Startschuss. Der Baubeginn soll Mitte 2019 erfolgen. Insgesamt wird das Projekt 6.500 m² Wohn- und Nutzfläche umfassen. 73 Wohnungen, eine Kindertagesstätte sowie Gastronomie.



Hoch überm Kupferhammer

28



Planung: AJA Architekten Jochen Abraham, Architekt BDA, Pforzheim



Ein wunderschönes Projekt in etwas versteckter Lage: An der Landhausstraße entstehen die Seeberg-Villen. Zwei Häuser mit 11 Wohnungen und 20 Tiefgaragen-Plätzen am Hang zwischen Nagold- und Würmtal. Insgesamt bieten die Villen rund 1.140 m² Wohnfläche.

Nach dem Abbruch einer 50er-Jahre-Unternehmer-Villa steht ein wunderbares Parkgrundstück zur Verfügung. Der Baubeginn ist auf das Frühjahr 2019 terminiert.



29





Kunst bei Arlinger

FD Asperger



30

FD Asperger stammt aus Maulbronn und lebt heute in Berlin. Er liebt es, Gegensätze zu kombinieren. Z. B. „Wild Style“ und asiatische Kontemplation. „Wild Style“ nennt sich jene Kunstrichtung des Graffiti, die ihre Wurzeln in der New Yorker Bronx hat. Unübersehbar sind auch Aspergers Bezüge zur asiatischen Kalligraphie.

Technisches Hauptthema seiner vielgestaltigen Kunst ist die Kombination aus Muschelkalk-, Glimmer- und Sandpigmenten über Chrome- und Bitumenspray. Manche seiner dreidimensionalen Hintergründe erinnern an Karosserieteile von U-Bahnen. Aspergers Ausstellungen in Kochi und Tokyo zeigen, welchen Stellenwert der Künstler gerade in Japan genießt. Seine verblüffenden (und teils auch verstörenden)

Arbeiten schmücken die Arlinger Geschäftsstelle bis Januar 2019.







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

Christoph von Zepelin

Gestaltung:

Ochs & Ganter

Text und Redaktion:

Intro Marketing

Michael Mürle

Druck:

Schröter Druck