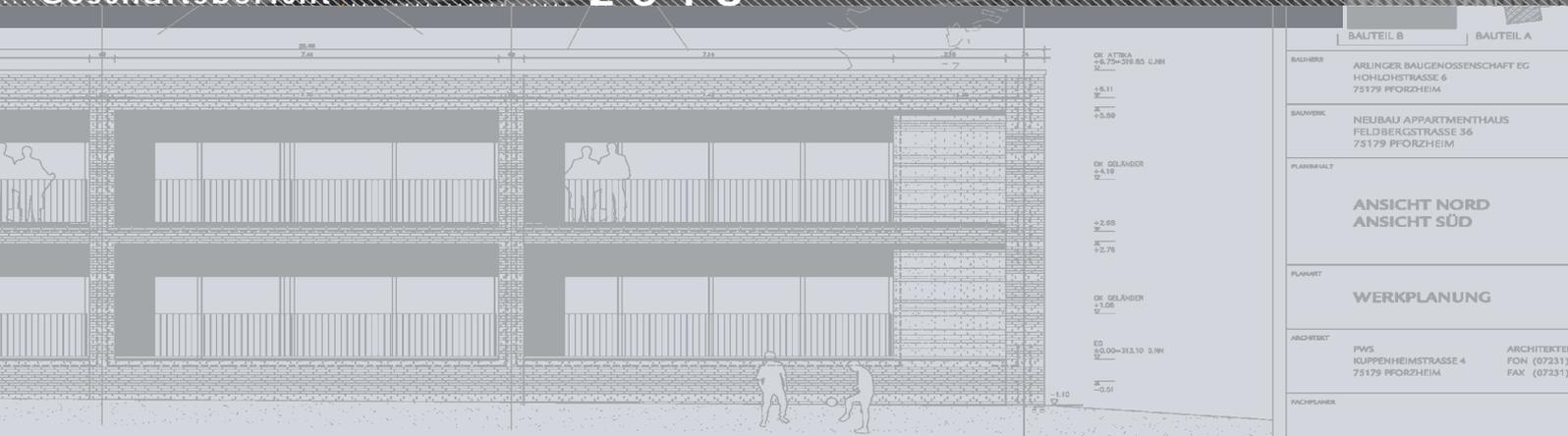




Geschäftsbericht

2018



Arlinger

Baugenossenschaft



# Inhalt

Organe der Genossenschaft .....	4
Die Genossenschaft auf einen Blick .....	5
Vorwort des Vorstands .....	6
Gastbeitrag von Prof. Ludwig Wappner .....	8
Im Bau .....	10
Hausbewirtschaftung/Vermietung 2018 .....	14
Modernisierungsprogramm 2018 .....	16
Bauprogramm 2019/2020 ff. ....	22
Kunst bei Arlinger .....	30

Fakten und Zahlen unseres Geschäftsberichtes 2018  
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

## Vertreter- versammlung

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

## 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 Regelmann  
Dipl. Betriebswirtin (FH)

Ulrike Scholz  
Steuerberaterin

Hans-Jochen von Tresckow  
Bankdirektor i.R.

Eberhard Vaas  
Dipl. Ing. (FH)

# Die Genossenschaft auf einen Blick

Stand: 31.12.2018

tausend €

■ Bilanzsumme	161.365	■ Mitarbeiter/innen	
Anlagevermögen	142.570	Vorstand	2
Gezeichnetes Kapital	6.785	Prokuristen	2
Rücklagen	82.021	Angestellte	34
Jahresüberschuss	4.212	Regiebetrieb	6
Bilanzgewinn	491	Auszubildende	4
Miet- und Pächterträge	23.102		
		■ Mehrheitsbeteiligungen	
■ Mitglieder	6.036	Arlinger ServiceWohnen GmbH	100%
		ServiceWohnen	
■ Bautätigkeit	(Wohnungen)	Paul Gerhardt GmbH	100%
Baufertigstellung	0		
Bauüberhang	15	■ Mitgliedschaften	
Bauvolumen	15	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart	
		Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf	
■ Bestand	(Wohnungen)	Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln (DESWOS)	
Insgesamt	4.180	IHK Nordschwarzwald, Pforzheim	
Eigene	3.105	Arbeitsgemeinschaft Sozialsponsoring, Pforzheim + Enzkreis	
Verwaltete	1.075		
	(Garagen)		
Insgesamt	2.357		
Eigene	1.409		
Verwaltete	948		



# CARL gehört die Zukunft

Wir wussten: Dieses Haus wird so viel Persönlichkeit haben, dass es einen eigenen Namen braucht. CARL umfasst 14 Stockwerke, ist in Holz-Hybridbauweise konstruiert und vereint ganz unterschiedliche Facetten des Wohnens und Lebens.

## 6

Der Standort ist die Carl-Hölzle-Straße, benannt nach einem der Gründerväter der Baugenossenschaft Arlinger. Diese bislang eher unwirtlich wirkende Stelle kann man als den westlichen Stadteingang Pforzheims betrachten. Er wird nun aus der Enztal-Richtung gesehen ganz neue Prägnanz gewinnen. Wichtig war uns, dass CARL trotz seiner 45 m Höhe kein prätentioser Bau wird. Dank seiner geradlinigen und gleichzeitig variantenreicher Formgebung glänzt das Gebäude gestalterisch durch souveräne Zurückhaltung. Einen realistischen Eindruck davon zeigt Ihnen eine 3D-Animation auf der eigens eingerichteten Website [www.carl.arlinger.de](http://www.carl.arlinger.de)

Keine Frage: CARL wird die Blicke auf sich ziehen. Ganz im Sinne einer Landmarke, eines weithin sichtbaren, einladenden Portals.



Und CARL wird mit seinen 73 Wohnungen, einer Kindertagesstätte für ca. 100 Kinder sowie der geplanten Bäckerei mit Café die angrenzenden Stadtteile Arlinger und Brötzingen stärken. Die Kindertagesstätte wird sich im 6-geschossigen Gebäude neben CARL befinden und über eine großzügige Gartenfläche verfügen.

Parkplätze sind reichlich vorgesehen: in der Parkgarage und oberirdisch im östlichen Bereich neben dem DRK-Gebäude. Die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) sowie voraussichtlich die EU begleiten das Projekt als Partner und Förderer. Und das aus gutem Grund: CARL hat Vorbildfunktion.

Was kaum jemandem bewusst ist: Die Bauindustrie zeichnet verantwortlich für einen erheblichen Anteil unseres Energieverbrauchs. Zement- und Stahlproduktion verschlingen Unmengen an Energie, produzieren Mega-Tonnen an CO<sub>2</sub>.

Holz dagegen ist klimaneutral. Beim aktuellen Arlinger-Projekt wird die CO<sub>2</sub>-Einsparung gegenüber einem konventionell gebauten Gebäude mit 2.000 t CO<sub>2</sub> beziffert.

Wir freuen uns über das positive Aufsehen, das wir bereits jetzt mit CARL deutschlandweit erregt haben. Viel wichtiger ist jedoch, dass dieses Projekt auch ein stückweit Modellcharakter hat, wenn es um die Entwicklung Pforzheims zur Wohnstadt mit greifbaren Vorteilen geht.

# Pforzheim als „Laboratorium Stadt“ für experimentelle und real praktizierte Baukultur



Foto: Myrzik und Jarisch, München.

8

Seit ich 2017 den Vorsitz im Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim übernehmen durfte, hat sich meine Sichtweise auf diese Stadt gänzlich verändert. Voraussetzung dafür war mein Interesse an der Stadtgesellschaft und insbesondere an der städtebaulichen und architektonischen Entwicklung der Stadt. Aus meiner langjährigen Tätigkeit als überregional agierender, freiberuflicher Architekt hatten sich interessanterweise noch keinerlei Berührungspunkte mit Pforzheim ergeben. Erst mit Beginn meiner Lehrtätigkeit an der Architekturfakultät des Karlsruher Instituts für Technologie KIT im Jahr 2010 entwickelten sich bedingt durch Studienprojekte erste Schnittstellen.

Solche Anlässe und das Interesse an dieser außergewöhnlichen Stadt haben seit 2017 gewaltig zugenommen und sich bis heute zu einer wahren beruflichen aber auch persönlichen „Freundschaft“ entwickelt.

Die Entscheidung der politischen und kulturellen Vertreter der Stadt Pforzheim, einen Gestaltungsbeirat einzurichten und sich somit auch dem kritischen Urteil und der Expertise auswärtiger Fachleute öffentlich und höchst diskursiv anzuvertrauen, verdient bis heute Respekt. Wir sehen den Willen und die Akzeptanz, den immanent notwendigen öffentlichen Diskurs zu Stadtentwicklung, Stadtbild und Baukultur anzunehmen und zu befördern.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Pforzheim sich nach dem Krieg aus den Ruinen einer wunderbaren und sehr lebenswerten Gründerzeitstadt nahezu völlig neu „erfinden“ musste. Richtungsweisend war damals die Entscheidung der Stadtgesellschaft gegen eine Rekonstruktion der alten Stadt. Stattdessen bekannte man sich zu einem neuen Stadtkern im Geiste der damals propagierten und von vielen meinungsbildenden Stadtplanern als zukunftsweisend dargelegten Nachkriegsmoderne. Jener Zeitgeist der jungen freiheitlich

demokratischen Bundesrepublik ist sichtbar und unumkehrbar das städtebauliche und zukunftsweisende Vermächtnis dieser Stadt. Das moderne und autogerechte Pforzheim, welches die Spuren der Gründerzeitstadt in vielen Bereichen und Quartieren auch heute noch nachvollziehen lässt, bietet den „städtebaulichen Humus“, auf dem die Stadtgesellschaft identitätsstiftend und zukunftsweisend aufbauen und sich weiterentwickeln kann und muss. Eine solch stadtbildprägende Genese und die Chance einer notwendigen Transformation weg von der autogerechten und in vielen Teil zu weiträumig geplanten Stadt, hin zu einer noch lebenswerteren, toleranten, prosperierenden, dichten, ökologisch orientierten und baukulturell zukunftsweisenden Vorzeigestadt, stellt derzeit sicher die größte Herausforderung für Pforzheim dar. Die Stadt bietet mit ihrer besonderen Geschichte, der einzigartigen topografischen Lagebedingung und den drei stadtkreuzenden Flüssen beste stadtbildprägende Voraussetzungen für diese erneut notwendige Häutung: weg vom Diktat des Automobils hin zu einer noch lebenswerteren Stadt, in der das Thema „Wohnen und Arbeiten“ insbesondere auch in der Kernstadt wieder neu interpretiert, in die Rolle der vitaleren Gründerzeitstadt schlüpfen könnte und als tatsächlich urbanes Quartier erlebbar sein sollte. Ein großes und ehernes Ziel, verbunden mit vielen Anstrengungen für die Stadtgesellschaft sowie Überzeugungsarbeit und Haltung in der Stadtentwicklungsplanung. Dieses Ziel ist aber ein zwingend notwendiges, will man nicht im Stillstand und in der Vergangenheit verharren, sondern mit Zuversicht nach vorne schauen zum Wohl der Stadt und ihrer einzigartigen multikulturellen Bürgerschaft.

Dieser Wille ist im Zusammenhang mit meiner Beiratstätigkeit, aber auch während der intensiveren universitären Beschäftigung mit der Stadt nachhaltig erkennbar und spürbar. Er zeigt sich in

# Prof. Ludwig Wappner

Vorsitzender des Gestaltungsbeirats der Stadt Pforzheim

sorgsam und weitblickend entwickelten städtebaulichen Leitbildern und Nutzungskonzepten. Diese gilt es nun von tatkräftigen Politikern, Stadtplanern und Architekten auch mit praktischem Leben und Handeln zu füllen. Papier und Absichten sind meist geduldig, das gute, richtige, zeitnahe und durchaus auch experimentelle Umsetzen ist entscheidend. Guter städtebaulicher und bauplastischer Bestand überdauert vieles. Diesen Beweis haben die erhaltenen und teilweise wieder aufgebauten europäischen Gründerzeitstädte eindrücklich erbracht. Nun gilt es für die vielen Städte der Nachkriegsmoderne wie Pforzheim, es diesen mit anderen Voraussetzungen, aber durchaus ähnlichen Mitteln und Möglichkeiten gleichzutun und die besonderen Potentiale der Stadt zu nutzen. Hierzu wird es auch notwendig sein, eine neue Sichtweise von Planern und Bauherren auf die Qualitäten der Nachkriegsarchitektur zu entwickeln, diese auch bei Transformationen zu berücksichtigen und nicht allzu schnell einen Abriss und Neubau zu propagieren, der leider oft nicht an die bauplastischen Qualitäten der Bestandsbauten heranreicht.

Diese anspruchsvolle Maxime erwarten wir auch von den an der Stadt Pforzheim interessierten Studierenden meines Lehrstuhls an der Architekturfakultät in Karlsruhe bei Seminararbeiten, Entwürfen und Masterthesen, die seit meiner Beiratstätigkeit enorm Schwung aufgenommen und anregende sowie zukunftsweisende stadtplanerische Denkprozesse unter dem Deckmantel der akademischen Freiheiten in Gang gesetzt haben. Hierauf darf und kann man durchaus auch seitens der Stadtplanung partiell aufbauen, ohne damit dem eigenen Berufsstand Konkurrenz machen zu wollen. Uns geht es hier in erster Linie um die Impulse. Dieser auch praktisch erfahrbare Dialog mit einer Stadt und deren Stadtplanung bereichert ein Studium der Architektur ungemein und zeigt schon im Studium, welcher besonderen und anspruchsvollen Beruf man gedenkt anzustreben und später auszuüben.

Mit den gleichen Maßstäben wie in der universitären Ausbildung und dem eigenen langjährigen Tun als Architekt und Treuhänder von lebenswerter Architektur und Baukultur propagiere ich seit vielen Jahren eine intensive und ständige Auseinandersetzung der Gesellschaft und des eigenen Berufsstandes mit unserer gebauten Umwelt. Diese erfolgt über Wettbewerbe, Preis- und Auszeichnungsverfahren, Dialog- und Diskussionsverfahren mit der Öffentlichkeit und Fachgremien. Und natürlich dienen auch unabhängige und von der Politik

getragene Gestaltungsbeiräte wie in Pforzheim als Garanten für eine lebenswerte und baukulturelle Zukunft unseres Landes.

Das besondere Potential von guter gebauter Umwelt ist nicht zu unterschätzen. Es prägt nicht nur das Gesicht einer Stadt, sondern bietet in der Regel auch den notwendigen Kitt für eine spezifische Stadtgesellschaft und deren regionale Ausprägung.

Insbesondere in Zeiten, in denen die Immobilien fast ausschließlich zu „Anlagevermögen“ mutieren und die Rendite oft negativ sichtbar den baukulturellen Aspekt in den Hintergrund drängen.

Gute Architektur muss aber nicht teuer und unerreichbar sein.

Sie bedarf lediglich eines kreativen und innovativen Potentials gut ausgebildeter Architekten sowie aufgeschlossener, offener und wagemutiger öffentlicher und privater Bauherren, die insbesondere auch jungen Architekten wieder die Chance geben, an den vielen Bauaufgaben ohne unüberwindbare Hürden und Hindernisse teilzunehmen. Und zuletzt bedarf es auch einer aufgeschlossenen Stadtgesellschaft mit deren politischen Vertretern, die diese wichtigen Absichten zum Wohle der Stadt mittragen.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim will dazu mit all seinen Mitgliedern einen bestmöglichen baukulturellen Beitrag leisten. Er ist kein Geschmackstribunal, sondern ein Angebot der Stadt an die vielen Bauwilligen, Baukultur und die berechtigten Interessen der öffentlich Belange bestmöglich mit den eigenen Absichten abzugleichen. Positiv betrachtet eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten, auch wenn die Beratungen und Diskussionen nicht immer auf Anhieb zu den gewünschten Ergebnissen führen und zusätzliche Anstrengungen von den Bauherren und deren Architekten eingefordert werden. Aber mit der notwendigen Offenheit für diese qualitätssichernde Einrichtung und dem erforderlichen Respekt voreinander im Geiste einer guten Demokratie, bietet der Gestaltungsbeirat in erster Linie Anregungen, Hilfestellungen und sehr gern auch positive Unterstützung bei ambitionierten städtebaulichen Konzepten und Bauaufgaben.

Dieser Unterstützung und Anregungen bedient sich auch aktiv und im eigenen Interesse die Baugenossenschaft Arlinger. Sie übernimmt nicht nur wegen ihrer besonderen baukulturellen Historie, sondern auch wegen ihres baukulturellen Anspruchs eine Vorbildrolle, wenn es um Bauen in Pforzheim geht. Das ambitioniert gestaltete, experimentelle, 14-geschossige Holz-Hybrid Wohnhochhaus „Carl“ an der Carl-Hölze Straße in Pforzheim wurde schon in einer frühen Planungsphase dem Beirat präsentiert und man zeigt darüber hinaus in zeitlichen Sequenzen gerne die notwendigen Anpassungen und Veränderungen im Planungsfortschritt. Dieses besondere Projekt wird sicherlich die Stadt nachhaltig prägen und zu anregenden Diskussionen Anlass bieten.

Im Bau

# Wohnen mit Frühstück

10



Wenn im Oktober die ersten Mieter einziehen, können sie bereits die frisch gebackenen Vollkornbrötchen vom Nachbarn genießen. Im Erdgeschoss eines dieser Häuser wird nämlich die Bäckerei Wiskandt samt Café zuhause sein.

Hier in Kieselbronn, am früheren Standort der alten Autohalle, schaffen die 8 Wohnungen mit insgesamt 680 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen neuen architektonischen Glanzpunkt. Zwei der Wohnungen sind barrierefrei, zwei präsentieren sich als luftige Maisonette-Wohnungen. Alle Einheiten sind mit Smart-Home-Technik ausgestattet.





# Aus einem Guss

Noch sieht es hier nach Baustelle aus, aber es geht nun zügig voran. An der Gravelottestraße entsteht als Ergänzung des 2016 fertig gestellten Ensembles in direkter Nachbarschaft ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 5 komfortablen Wohnungen. Auch hier werden zahlreiche Smart-Home-Funktionen verfügbar sein, die Tiefgarage bietet den direkten Zugang zu den Wohnungen.



# Verantwortung für die Zukunft

Wir könnten uns eigentlich zurücklehnen: Vollvermietung und weitaus größere Nachfrage als freie Wohnungen. Das muss aber nicht so bleiben. Deshalb arbeiten wir daran, weiter die Nummer 1 sein, wenn es um modernisierte Häuser und Wohnungen mit überdurchschnittlich guter Ausstattung geht.

Die durchschnittliche Arlinger-Miete beträgt Ende 2018 € 6,38 pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit liegen wir deutlich unter der mittleren Wohnungsmiete, die der Pforzheimer Mietspiegel mit € 7,11 per Oktober 2018 ausweist. Man kann allerdings davon ausgehen, dass aufgrund der dünnen Datenlage (geringe Teilnahme an der städtischen Umfrage) der tatsächliche Wert noch höher liegt.

Wohnraum wird immer knapper. 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.

Die Zahl der Mieterwechsel ist in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Das hat mehrere Ursachen: Angesichts

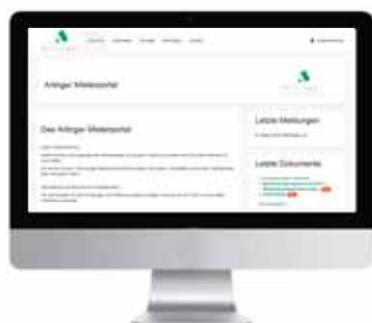
des angespannten Wohnungsmarktes, wurde ein Wohnungswechsel ein Stück weit zum Luxus. Dann aber ist die gesteigerte „Sesshaftigkeit“ auch ein Ergebnis unserer jahrzehntelangen, intensiven Modernisierungsaktivitäten.

Im Berichtsjahr haben wir 286 Mieterwechsel bearbeitet. 270 waren es im Vorjahr. Bei 4 Mieterwechseln handelt es sich um Umzüge innerhalb unseres Bestandes.

In 68 Wohnungen (58 im Vorjahr) wurden im Zuge des Mieterwechsels neue Bäder eingebaut und weitere, umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen sowie für Wohnwertverbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr insgesamt rund 10,7 Mio. Euro aufgewendet.



14



## Arlinger Online-Services

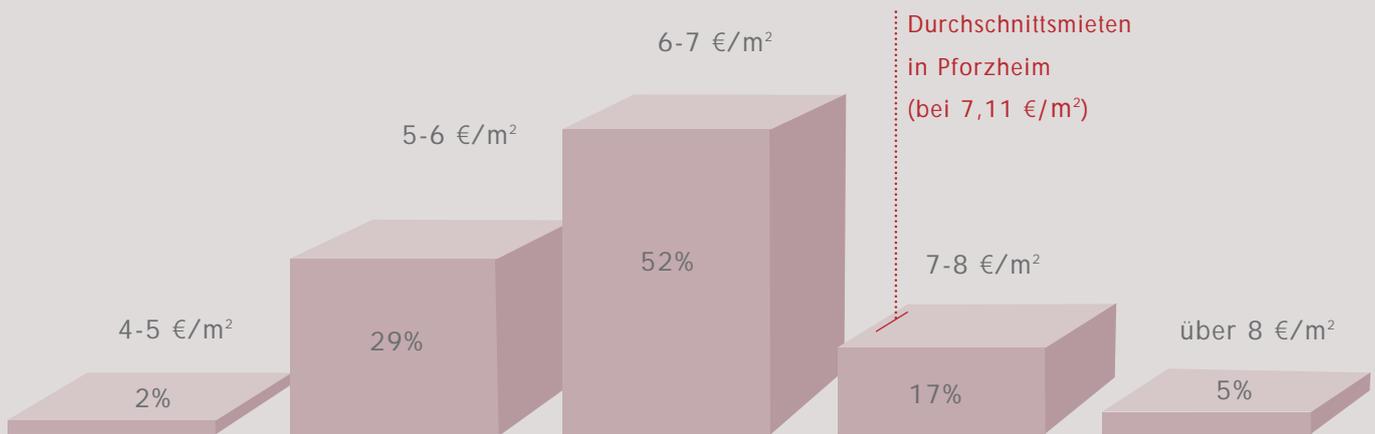
- Persönliche Daten einsehen und ggf. aktualisieren
- Dokumente sind deponiert (Mietvertrag, Wohnungsgrundriss, Satzung der Genossenschaft)
- Übermittlung von Meldungen/Infos
- Download von Formularen
- Terminvereinbarungen
- Schadensmeldungen / Beschwerden

## Erfreulich digital

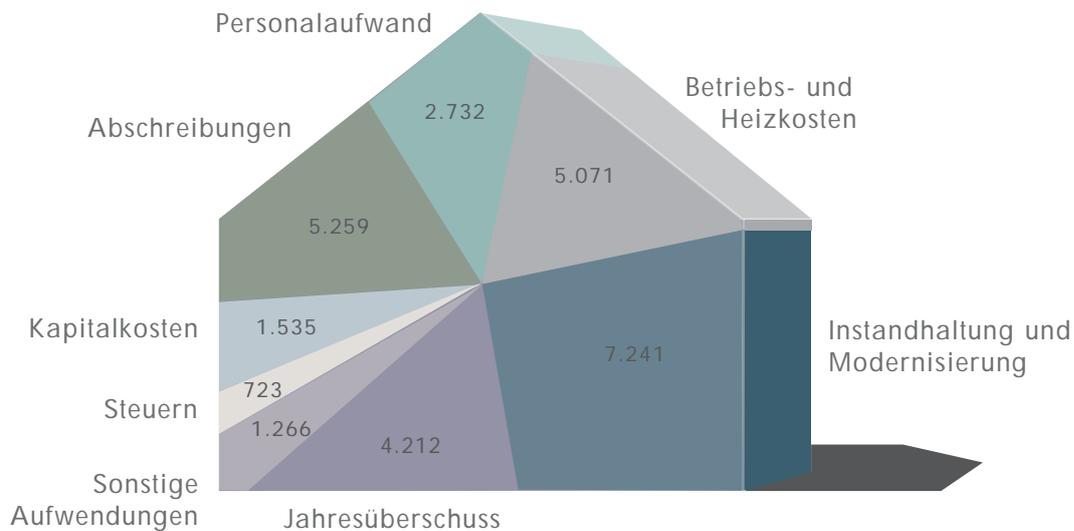
Am 1. Mai 2018 ging das Arlinger-Mieterportal online. Informationen und Serviceleistungen auch in digitaler Form anzubieten, ist natürlich zeitgemäß. Aber ob dieses Angebot angenommen würde, war längst nicht garantiert.

Die Resonanz und Akzeptanz erwies sich schnell als überraschend gut. 22% der Arlinger-Mieter haben sich angemeldet und nutzen das Portal, ein im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen sehr guter Wert. Arlinger-Mieter scheinen dem Trend zur Digitalisierung durchaus aufgeschlossen gegenüber zu stehen. Neue Mieter werden ohnehin mit dem Portal vertraut gemacht. So gesehen ist es nur eine Frage der Zeit, bis alle diesen komfortablen Service nutzen werden.

## Arlinger-Mieten im Überblick



## Mittelverwendung in T€



15

## Weitere Kennzahlen des Jahres 2018

Fluktuationsrate:	9,1 %
Leerstand:	1,34 % (fast ausschließlich modernisierungsbedingt)
Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche:	6,38 €

Antoniusstraße 2-4

Die Fassade, die Kellerdecke und die letzte Decke erhielten eine wirksame Dämmung. Ebenso trägt die Isolierverglasung dazu bei, Heizkosten zu senken. Schönes Detail: Der feine Klinkersockel.

16

Weniger Energiebedarf,

mehr



Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG

# Ästhetik

# Achtziger-Jahre-Architektur neu

Leipziger Str. 58

18



# interpretiert



19

Auch dieses viergeschossige Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen wurde umfassend saniert. Die Fassade wurde komplett erneuert, überdies erhielt die erste und die letzte Geschossdecke eine stattliche Dämmschicht.



Eutinger Str. 59-63 (Niefern-Öschelbronn)



Bei diesem Ensemble in Niefern-Vorort wurden ebenfalls weit greifende Dämm- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die auch den bestehenden Balkonen zugute kamen.



# Plädoyer fürs **Vorort-Idyll**

21

Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG



# Villen mit Seeblick?

Man fragt sich schon, warum der Pforzheimer Seeberg so heißt. Weit und breit ist kein See (oder gar die See) zu sehen. Vielleicht soll die Bezeichnung des Gewanns einfach die Fantasie anregen? Jedenfalls kommt der Name dem deutschen Wohn-Ideal zupass, wie es Kurt Tucholsky in seinem Gedicht von 1927 beschrieben hat.



Die Lage der Seeberg-Villen ist zweifelsohne großartig: Ganz oben, zwischen Nagold und Würm, hoch überm Kupferhammer bauen wir diese schmucken Häuser mit 12 Wohnungen und 21 Tiefgaragen-Stellplätzen. Sie entstehen inmitten eines herrlichen Park-Grundstücks. Der Baubeginn steht unmittelbar bevor.

22

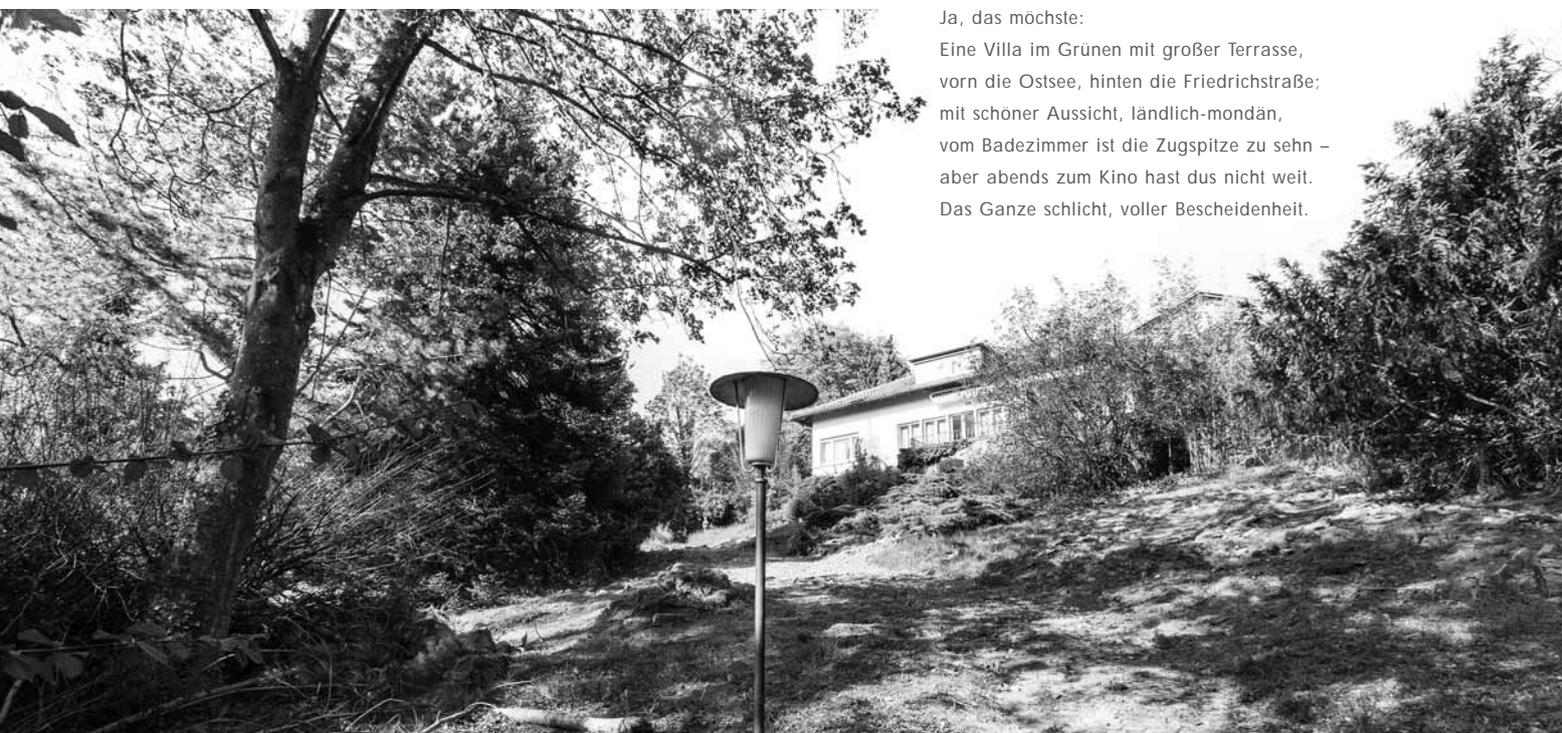


Planung und Bauleitung: AJA Architekten Jochen Abraham, Pforzheim

## Landhausstraße 19

Ja, das möchte:

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn – aber abends zum Kino hast du nicht weit. Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit.



**Kirnbachweg 42-46,  
Niefern-Öschelbronn**



Neues in der

# Brunnengemeinde



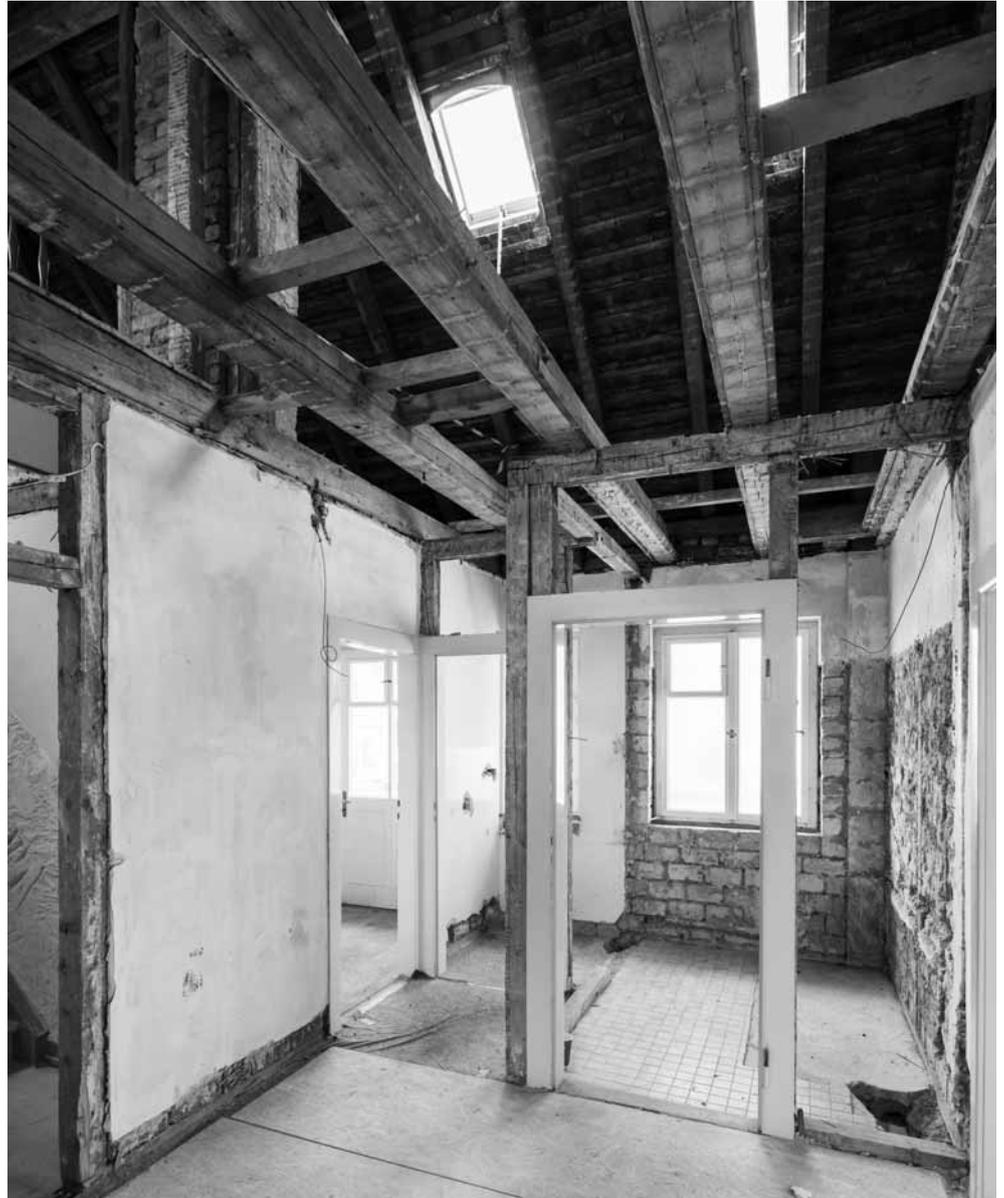
Das Grundstück am Kirnbachweg 42 - 46 befindet sich schon lange im Besitz der Baugenossenschaft Arlinger. Höchste Zeit für dessen Bebauung! Und die wird der Gemeinde Niefern-Öschelbronn ein deutliches Plus an neuen Mitbürgerinnen und Mitbürgern beschere. Denn es geht immerhin um 23 Wohnungen mit rund 1.850 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ebenfalls 23 Tiefgaragen-Stellplätzen. Der erste Spatenstich für die drei Baukörper ist für Herbst 2019 geplant.

# Es gibt noch Rodgebiet



Natürlich ist das Rodgebiet als traditionell begehrte Wohngegend dicht bebaut. Aber wer die Augen offen hält und kreative Ideen nicht scheut, kann auch hier Neues schaffen. So haben wir an der Goebenstraße ein älteres Bestandsgebäude entkernt und begonnen, zwei moderne Wohnungen in dieses Haus zu integrieren:  
im Erdgeschoss mit 80 m<sup>2</sup>,  
im Ober- und Dachgeschoss eine Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche.  
Das dahinter liegende freie Grundstück bietet genügend Platz für den Bau eines Einfamilienhauses mit 130 m<sup>2</sup>. Dieses werden wir in Holzbauweise erstellen. Barrierefrei und mit Garage.

24



**Goebenstraße  
6 und 6a**

Kaum jemand hat eine Vorstellung, wie weitläufig sich das Grundstück der Villa Witzenmann ausbreitet. Von der Etivalstraße aus ist das fast nicht abzuschätzen. Nach dem Abschluss der denkmalgerechten Sanierung dieses Architektur-Denkmal geht es nun um die sorgsame Bebauung eines seitlichen Teils des Witzenmann-Areals.

# Stadtvillen Witzenmann-Areal



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

Es gab bereits einen Entwurf für die drei Stadtvillen. Skizziert, weiter entwickelt, dann wieder komplett verworfen. Klar ist, dass diese Lage, dieses Grundstück und die Nähe zum Architektur-Denkmal „Villa Witzenmann“ eine ganz besondere Herausforderung darstellt. Ein extrem hohes Maß an Respekt und Einfühlungsvermögen ist gefragt.



Mit dem neuen Ansatz fühlen wir uns wohl. Die Zahl der geplanten Wohnungen wurde auf 12 halbiert. Die drei Villen am Rande des Witzenmann-Parks werden nur zwei Vollgeschosse umfassen und als zeitgemäße Fortschreibung des „internationalen Stils“ der Villa in Erscheinung treten. Das Baugesuch wollen wir noch diesen Sommer einreichen.



## 26

Holz ist ein hochmoderner Baustoff.

Für den Laien klingt das vielleicht seltsam. Mit Holz wird doch seit Jahrtausenden gebaut! Was soll daran besonders innovativ oder gar zukunftsweisend sein?

Ein genauere Blick auf die Fakten zeigt aber: Beton und Stahl übernehmen heute die tragenden Funktionen und haben das Holz weitgehend in die Nische des Dekorativen verdrängt. Wenn sich jetzt der Trend in die andere Richtung umkehrt, hat das nur wenig mit Natur-Romantik und Wohngesundheit zu tun. Es geht um Ökologie, Nachhaltigkeit und Bauphysik.

Holz wächst nach und speichert CO<sub>2</sub>. Wälder in Deutschland werden zum Glück seit Jahrhunderten nachhaltig bewirtschaftet. Das bedeutet: Die Waldflächen nehmen insgesamt zu.

Verblüffend: Die Holzmenge, die für das Arlinger-Projekt benötigt wird, wächst deutschlandweit in weniger als 5 Minuten nach!

Auch die Wasserbilanz von Holz ist exzellent im Vergleich mit den substituierten Baustoffen wie Beton, Mauersteinen, Stahl, Aluminium und Kunststoff.

Und Holz ist zu 100% recyclebar. Ganz im Gegensatz zu vielen anderen „modernen“ Baumaterialien, die nach einem Rückbau auf Deponien und Sonderlagerstätten landen.

Noch eine verblüffende Eigenschaft:

Holz überrascht mit sehr guten Brandschutzwerten.

Moderne Holzbautechnik ist keineswegs vergleichbar mit traditionellen, durchaus brandgefährdeten Konzepten. Verwendet werden überwiegend Brettschichtholz und Vollholzbalken mit hoher Dichte. Deren Brandschutzeigenschaften erweisen sich Stahl und Beton als ebenbürtig. Sie verkohlten allenfalls oberflächlich, behalten aber ihre Stabilität. Entscheidend im Brandfall ist, dass die Tragfähigkeit sehr lang erhalten bleibt und die Bewohner genügend Zeit haben, das Gebäude unversehrt zu verlassen.

Holz in dieser Form hat auch keinerlei Nachteile gegenüber Stahl und Beton im Blick auf Wärmedämmung und Lärmschutz. So wird CARL ein Energieeffizienz-Haus nach dem KfW-Standard 55 werden. Das bedeutet: Es benötigt lediglich 55% der Energie eines konventionellen Referenzgebäudes. Auch das statische Vermögen von Holz entspricht dem von Beton. Bei niedrigem Eigengewicht bietet es enorme Tragkraft. Und Holz ist dauerhaft. Als Nutzungszeit setzt man für heutige Gebäude 80 bis 100 Jahre an. Keine große Herausforderung für Holz, schaut man auf die zahlreichen erhaltenen mittelalterlichen Gebäude mit etlichen Jahrhunderten auf dem Buckel.



# CARL

Der Name hat sich schon jetzt mit erstaunlicher Selbstverständlichkeit durchgesetzt. Vielleicht weil er dank seines sowohl modernen als auch klassischen Charakters so gut zu dem Holzhochhaus an der Carl-Hölzle-Straße passt.

27





Illustration: PWS Architekten Peter W. Schmidt, Architekt BdA, Pforzheim/Berlin

Sowohl das 14-stöckige Hochhaus als auch die beiden 4- bzw. 6-stöckigen Gebäude, die zum Ensemble gehören, werden in Holz-Hybrid-Bauweise erstellt. Einer der vielen Vorteile dieser Technik: Beschleunigte Baulogistik. Die Holzbauweise erlaubt eine rationelle Vorfertigung kompletter Module. So werden Wände und Decken schon komplett in der Holzbaufirma vorbereitet. Mit allen nötigen Aussparungen und Öffnungen, teils sogar mit Fenstern und Türen. Das sorgt natürlich für eine verkürzte Bauzeit und eine deutlich vereinfachte, verschlankte Baulogistik vor Ort.

Dafür dauert die Planungsphase üblicherweise etwas länger als bei konventionellen Bauprojekten. Denn alle Disziplinen wie Statik, Brandschutz, Fassadenkonstruktion und Haustechnik sind von Anfang an in alle Planungsschritte synchron involviert.

Die Vorplanung wurde im März 2019 abgeschlossen, die konkrete Entwurfsplanung läuft. Die entscheidenden konstruktiven und brandschutztechnischen Details von CARL sind geklärt. Ein wichtiges Ergebnis: Auch bei der Gestaltung der Fassade dürfen wir Holz nutzen. Das war anfangs durchaus fraglich, und fast hätte man CARL sein hölzernes Wesen gar nicht ansehen können.



Am 23. Januar 2019 hat der Generalsekretär der DBU, Alexander Bonde, den Förderbescheid über rund 360 T€ an die Baugenossenschaft Arlinger übergeben (Foto). Die DBU leistet damit keinen Finanzierungsbeitrag, sondern fördert den planerischen Mehraufwand beim Bauen mit Holz. Ziel ist es, Ansätze für serielle Methoden zu "erforschen" und den Vergleich von Holz und „Konventionell“ zu dokumentieren. Diese Förderung durch die DBU ist schon ein Erfolg für sich und macht die Bedeutung des Vorhabens weit über die Grenzen der Stadt hinaus deutlich.

Das Land Baden-Württemberg (als Vergabe-Institution für Mittel der Europäischen Union) hat uns nach Vorlage der Projektskizze und einer Präsentation im Ministerium für Verbraucherschutz und Ländlichen Raum aufgefordert, den Antrag auf bis zu 500 T€ Förderung für innovatives Bauen zu stellen. Diesen Antrag haben wir eingereicht und blicken dessen Prüfung optimistisch entgegen.





# Kunst bei Arlinger Eckhard Bausch

30

Eckhard Bausch sieht sich eher in der Tradition des klassischen Steinmetzes, weniger als den filigranen, in Feinheiten verliebten Skulpturen-Virtuosen. Gleichwohl legt er größten Wert auf handwerkliche Qualität. Oft umweht seine Skulpturen und Plastiken der Hauch des Geheimnisvollen, des Kryptischen. Ist dieses Fragment, diese Figur ein Jahrtausende altes Fundstück? Oder gar die Hinterlassenschaft außerirdischer Besucher? Genauso wie Archäologie und Science Fiction begeistert Bausch auch die moderne Architektur. Gern nähert er sich einem Gebäude mit der Methode der Reduktion. Was entsteht, wenn man sich auf jene Bereiche konzentriert, die eigentlich nicht vorhanden sind? Lücken, Aussparungen, leerer Raum. Daraus ergeben sich oft überraschende Formen, die am Ende auf subtile Weise mit der Gestalt des Gebäudes harmonieren, ohne dessen augenfällige Architekturelemente aufzugreifen.





Eckhardt Bausch stammt aus Bad Kreuznach, lebt jetzt in Höfen und hat sein Atelier im Katharinentaler Hof bei Pforzheim.

Bis Januar 2020 sind ausgewählte Arbeiten des Bildhauers in der Arlinger-Geschäftsstelle zu erleben.



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](http://www.arlinger.de)

E-Mail: [info@arlinger.de](mailto:info@arlinger.de)

Fotografie:

Bernhard Friese

Klaus Kerth

Stefan Müller

Christoph von Zepelin

Gestaltung:

Ochs & Ganter

Text und Redaktion:

Intro Marketing

Michael Mürle

Druck:

Schröter Druck