....Geschäftsbericht 2021

Arlinger

Baugenossenschaft

2

Inhalt

Organe der Genossenschaft 4
Die Genossenschaft auf einen Blick 5
Vorwort des Vorstands 6
Gastbeitrag von Ulrich Jautz, Rektor der HSPF 8
Neubautätigkeit 2021 10
CARL 16
Vermietung/Instandhaltung 2021 20
Modernisierungsprogramm 2021 22
Bauprogramm 2022/2023 ff. 24
Kunst bei Arlinger 30

Fakten und Zahlen unseres Geschäftsberichtes 2021 finden Sie in einem separaten Heft, das in die letzte Umschlagseite eingelegt ist.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Carsten von Zepelin
Vorsitzender

Wolfgang Glatz

Vertreterversammlung

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.

Ulrike Scholz (Schriftführerin)
Steuerberaterin

Rüdiger Drollinger
Dipl. Betriebswirt

Prof. Dr. Martin Erhardt
Steuerberater

Katrin Regelmann
Dipl. Betriebswirtin (FH)

Hans-Jochen von Tresckow
Bankdirektor i.R.

Eberhard Vaas
Dipl. Ing. (FH)

Marion Wolfarth
Bankbetriebswirtin

Die Genossenschaft auf einen Blick

Stand: 31.12.2021

tausend €

Bilanzsumme 185.175
Anlagevermögen 167.175
Gezeichnetes Kapital 6.909
Rücklagen 88.857
Jahresüberschuss 3.858
Bilanzgewinn 372
Miet- und Pachterträge 23.924

Mitglieder 5.998

Bautätigkeit (Wohnungen)
Baufertigstellung 2
Bauüberhang 109
Bauvolumen 111

Bestand (Wohnungen)
Insgesamt 4.007
Eigene 3.063
Verwaltete 944
(gew. Einheiten)
Insgesamt 117
Eigene 82
Verwaltete 35
(Garagen)
Insgesamt 2.237
Eigene 1.372
Verwaltete 865

Mitarbeiter/innen
Vorstand 2
Prokuristen 2
Angestellte 35
Regiebetrieb 7
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

Wolfgang Glatz und Carsten von Zepelin

Lauter Zeitenwenden

Der 11. September, Fukushima, Corona, die Ukraine …
Wir erleben ein ums andere Mal Ereignisse, die uns kalt erwischen und an den Grundfesten unseres gewohnt friedlichen und komfortablen Lebens rütteln. Es war oft vom Aufwachen die Rede in den letzten Wochen. Und so kommt es einem vor: Als sei man nach monatelangem Schlaf aufgeschreckt worden und sähe plötzlich eine andere Welt, gewandelte Politiker, neue Ängste.

Der schreckliche Krieg zwingt uns dazu, über Themen neu nachzudenken, die wir längst in den Schubladen der 80er-Jahre abgelegt hatten: Pazifismus, Waffen, Nothilfe, atomare Bedrohung. Noch haben wir es gut. Aber wir spüren: Die Zeitenwende, die uns in Ankündigungen vor Kurzem noch abstrakt und fern erschienen war, ist gerade dabei, uns tatsächlich zu erreichen.
Wollen wir deshalb in eine Schockstarre verfallen, dem Fatalismus frönen oder in Depressionen versinken? Bewahre! Ein wenig Leidensfähigkeit wird sicher auch bei uns gefragt sein, aber im Vergleich zu den Menschen in Osteuropa, im Vergleich zu den Generationen der früheren Kriege in unserem Land befinden wir uns in einer geradezu paradiesischen Lage. Das fordert Verantwortung. Wir haben Aufgaben und wir müssen uns anstrengen. Zeitenwende hin oder her: Jeder muss an seinem Platz etwas mehr leisten. Vor allem brauchen wir ein Mehr an gegenseitiger Ermutigung, an Wertschätzung unserer Privilegien und an Engagement für die Gesellschaft.
Wir als Baugenossenschaft werden damit zu kämpfen haben, steigende Energiepreise und Zinsen, höhere Rohstoff- und Baukosten zu verschmerzen. Vielleicht werden einige ambitionierte Projekte dieser Entwicklung zum Opfer fallen. Und auch an unseren Mietern dürften die wirtschaftlichen Belastungen nicht spurlos vorüber gehen.
Gleichwohl sehen wir uns auf der Sonnenseite. Alle, die in soliden Verhältnissen sicher und geschützt wohnen können, alle die am Wohl unserer Stadt und unserer Region mitgestalten können. Und dazu gehören wir zweifellos.
Das Holz-Hybridhaus CARL und das schnelle Emporwachsen seines Betonkerns sind ein eindrückliches Symbol für vorwärts gerichteten Mut und Tatkraft. Erstaunliches entsteht. Unaufhaltsam, angetrieben von neugierigem Pioniergeist.
Gleichzeitig richten wir unseren Blick immer wieder auf die Wurzeln, die Tradition unserer Baugenossenschaft. Denn das ist unser solides Fundament: Viele Gebäude und Wohnungen in guter Qualität zu moderaten Mieten. Diesen Bestand zu pflegen und weiterzuentwickeln ist die wichtigste Arlinger-Aufgabe. In unruhigen Zeiten gilt es umso mehr, stabil Kurs zu halten. Aber wir verharren dabei nicht in ängstlichem Konservativismus, sondern wir behalten die Zukunft im Fokus. Die lassen wir uns nicht nehmen. Weder von Corona, noch von Putin.

8

Pforzheim!

Was das Herz begehrt

Ulrich Jautz
Rektor der
Hochschule Pforzheim

Die Hochschule Pforzheim blickt auf eine mittlerweile 145-jährige Geschichte zurück. Eine Geschichte, die eng mit der Stadt Pforzheim, ihren Menschen und ihren Unternehmen verknüpft ist. Pforzheim ist eine lebendige und charaktervolle Stadt, die eine hohe Lebensqualität verspricht und überdies inmitten einer der schönsten Landschaften Deutschlands gelegen ist. Die Goldstadt Pforzheim hat das Potenzial, weit über ihre Grenzen hinaus zu strahlen. Zukunftsweisende Bauvorhaben, wie das von der Baugenossenschaft Arlinger projektierte Holz-Hybrid-Hochhaus Carl, belegen dies in eindrucksvoller Weise.

Gleichwohl genießt Pforzheim bei vielen seiner Bürgerinnen und Bürgern keinen besonders guten Ruf. Allerorten sind die gleichen Narrative zu hören von einer nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg lieblos wieder aufgebauten Innenstadt, von sozialen Brennpunkten, Aufmärschen von Rechtsradikalen, einem extrem hohen Migrantenanteil und von einer Pendlerbasis zwischen den doch soviel schöneren Orten Stuttgart und Karlsruhe.

Von der Hochschule erstellte Studien belegen, dass sich das schlechte Ansehen der Stadt bei der Akquise von Studienbewerbern und wissenschaftlichen Nachwuchskräften negativ auswirkt. Dies stellt für unsere Hochschule einen großen Nachteil dar, zumal der massive Ausbau der Bildungsangebote in Baden-Württemberg bei gleichzeitigem Rückgang der Schulabgängerzahlen zu einer erheblichen Verschärfung des Wettbewerbs unter den Hochschulen und Universitäten geführt hat.

Die Lösung liegt auf der Hand: ein Imagewandel muss herbeigeführt werden, indem die Vorzüge Pforzheims in der öffentlichen Wahrnehmung künftig stärker in den Vordergrund gerückt werden. Pforzheim darf sein Licht nicht länger unter den Scheffel stellen! Pforzheim verfügt über ein reichhaltiges Kulturangebot mit einem Drei-Sparten-Theater, dem Schmuckmuseum, dem Kulturhaus Osterfeld, dem Südwestdeutschen Kammerorchester und einer großen Vielfalt an Events und Veranstaltungen. Pforzheim steht für Präzisionstechnik, Schmuck, Kunst, Design, moderne Architektur, Kreativwirtschaft, Kulturenvielfalt und Digitalisierung im urbanen Raum. Pforzheim hat eine Hochschule mit einem hohen nationalen und internationalen Renommee. Kurz: Pforzheim hat als Großstadt alles zu bieten, was das Herz begehrt. Dazu kommen speziell für Studierende wichtige Faktoren wie bezahlbarer Wohnraum, Szenelokale, lebendige Quartiere und ein tolles Freizeitangebot. Nur wenige Städte im Land können all dies bieten.

Die Aufgabe, am Image der Stadt zu arbeiten, Vorurteile abzubauen und die besondere Attraktivität Pforzheims gerade für junge Menschen zu betonen, geht uns alle an. Auch wir als Hochschule sind hier gefordert.

Mit dem für 2024 geplanten Großprojekt ORNAMENTA hat Pforzheim eine einmalige Chance, sich als wichtiges Kulturzentrum im Herzen Europas zu etablieren und ein großes, überregionales Ausrufezeichen zu setzen.
Setzen wir es gemeinsam. Für Pforzheim.

Ihr Ulrich Jautz
Rektor der Hochschule Pforzheim

Neunzigjähriger Neubau

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Planung und Bauleitung: AJA Architekten, Jochen Abraham, Pforzheim

Goebenstraße 6

Es hat durchaus eine gewisse Logik, wenn wir hier – in der Rubrik „Neubautätigkeit“ – ein fast neunzigjähriges Haus präsentieren. Zum einen haben wir im Zuge der Sanierung so ziemlich alles an und in diesem Gebäude erneuert. Zum anderen ist dieses ehrwürdige Haus unbedingt in der Zusammenschau mit dem wirklichen Neubau Goebenstraße 6a auf demselben Flurstück zu betrachten. Dieses Projekt stellen wir auf der folgenden Seite vor. In dem betagten Bestandsgebäude entstanden zwei wunderschöne, hochwertige Wohnungen. Eine davon als Maisonette in den beiden oberen Geschossen. Bei aller tiefgreifenden Sanierung konnten wir viele charmante, „historische“ Details erhalten.

12

Retreat im Rod

Es atmet Natur und Erholung, dieses eingeschossige Holzhaus inmitten des beschaulichen Gartengrundstücks. Unter architektonischen Aspekten entspinnt sich hier ein spannender Dialog zwischen dem traditionellen Gebäude an der Vorderfront und dem modernen Unikat im hinteren Bereich des Grundstücks. Der Neubau ist barrierefrei, der Baustoff Holz – Tanne, Fichte und Eiche – prägt die Wahrnehmung.

Das Haus mit seinen 140 m² Wohnfläche und der markanten Struktur empfinden wir als Musterbeispiel für eine gelungene Nachverdichtung in der Premium-Lage des Rodgebiets.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Planung und Bauleitung: AJA Architekten, Jochen Abraham, Pforzheim

Überm bewaldeten Flusstal

Landhausstraße 17-19

Für alle Skeptiker: Das ist Pforzheim! Wir haben 3 herrliche Flusstäler und jede Menge Wald. Daraus ergeben sich fantastische Wohnlagen, um die uns viele andere Städte beneiden. Wenn dann noch die angemessen hochwertige Architektur hinzu kommt, verdient das ein Premium-Label. Die Seebergvillen erfüllen all diese Kriterien. Die Bewohner der 12 Smart-Home-Wohnungen werden ihre neuen Domizile spätestens im August beziehen und sie sind ein stückweit zu beneiden. Außer dem atemberaubenden Panorama genießen sie hochwertige Bäder, edle Fußböden und den Komfort einer Tiefgarage mit 21 Stellplätzen.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Planung und Bauleitung: AJA Architekten, Jochen Abraham, Pforzheim

Typisch Arlinger

Kirnbachweg 42-46, Niefern-Öschelbronn

Neubauprojekte der Baugenossenschaft Arlinger nach architektonischen Gesichtspunkten zu kategorisieren, dürfte schwerfallen. Zu vielfältig, zu unterschiedlich sind die Konzepte. Gleichwohl gibt es in der Gesamtschau ein prägendes Merkmal, das seinen Ursprung in den genossenschaftlichen Wurzeln des Unternehmens hat. Der überwiegende Teil des Arlinger-Portfolios ist gekennzeichnet durch hohe Wohnqualität zu moderaten Mieten.
Guter Standard, den sich auch junge Familien leisten können. So gesehen stehen die drei Baukörper am Nieferner Kirnbachweg für die nahtlose Fortsetzung der Arlinger-Tradition.

Im Juni werden die 23 neuen Wohnungen von ihren Mietern bezogen sein. Viele davon sind Familien mit Kindern. Jede Wohnung hat einen nach Süden ausgerichteten Balkon.
Die Gebäude entsprechen dem KfW-Energieeffizienzstandard 55.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Entwurfsplanung: Herkommer & Holzer Architekten, Pforzheim

Gastronomische **Bereicherung**

EDEKA-Erweiterung, Niefern-Öschelbronn

Es ist ein veritables Restaurant, das die Betreiber des Nieferner EDEKA-Marktes geschaffen haben. Der Markt wurde um rund 65 m² erweitert. Und was die Marktbetreiber Susanne Krämer-Kuhnle und ihr Mann Ferdinand Krämer dort ihren Kunden bieten, hat nichts mit einem „Imbiss“ gemein, wie man ihn von vielen anderen Supermärkten kennt.
Vom Frühstück bis zum Abendessen werden die Gäste hier mit frisch zubereiteten und qualitativ hochwertigen Gerichten verwöhnt.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Auch der Bäckerei-Bereich wurde modernisiert und umgestaltet. Arlinger übernahm als Gebäude-Eigentümer einen Großteil der erforderlichen Investitionen. Obwohl es jetzt flächenmäßig nur um einen kleinen Anbau ging, war der Aufwand beträchtlich. Die Bodenplatte musste erweitert, der neu angebaute Gebäudeteil gedämmt und isoliert werden. Überdies waren bei der Realisierung der professionellen Gastro-Küche alle gebäudetechnischen Gewerke betroffen: Sanitär, Abluft, Klima. Ein Fettabscheider wurde eigens installiert und wegen des höheren Strombedarfs mussten auch die Versorgungsleitungen neu dimensioniert werden.

Und die Entwicklung geht weiter: Bald wird sich die stilvolle Bewirtung auch auf einen Außenbereich ausdehnen.

Planung und Bauleitung: AJA Architekten, Jochen Abraham, Pforzheim

Holzernte im Pforzheimer Stadtwald nahe Büchenbronn

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Jede Menge **Holz**

Die Bauarbeiten haben begonnen.
Der erste Spatenstich fand
bei strahlendem Wetter am
25. Oktober 2021 statt.

Einige Beobachter zeigten sich irritiert, als im März innerhalb von 10 Tagen der Betonturm empor wuchs. Verständlich: Im Grunde sah der Treppenhauskern schon fast wie ein Hochhaus aus. Aber es ist nur der innere Teil von CARL. Und der muss bei einem so hohen Holz-Hybridhaus aus statischen und brandschutztechnischen Gründen eben aus Stahlbeton errichtet werden.

Das Holz kommt demnächst. Ein erheblicher Teil davon wurde tatsächlich im Pforzheimer Stadtwald nahe Büchenbronn geerntet. Wir können von Glück sagen, dass wir dieses innovative Projekt frühzeitig vorangetrieben haben. Materialbeschaffungs-, Finanzierungs- und Förderungsfragen konnten noch unter idealen Bedingungen gelöst werden.

Jetzt haben wir eine ganz andere Situation. Fördermittel werden gestrichen, die Zinsen steigen, beim Baustoff Holz gibt es Lieferengpässe. Wir konnten gerade noch das beste Zeitfenster nutzen. Ein paar Monate später – und das Projekt wäre vielleicht geplatzt.

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

So freuen wir uns jetzt umso mehr über die einzigartigen Merkmale von CARL: Die Energie-Effizienz mit KfW-Standard 55 EE, Ladestationen für E-Autos an allen Tiefgaragenstellplätzen, die stattliche Zahl von 73 Wohnungen.

Und natürlich allen voran das Riesen-Thema in der gesamten Baubranche: Holz ersetzt eine Unmenge an Stahl und Beton. CARL wird zumindest für eine gewisse Zeit das höchste Holz-Hybrid-Hochhaus Deutschlands sein. Es ist mittlerweile bis in die oberen Chargen der Politik durchgedrungen. Neulich äußerte sich auch Bundesbauministerin Klara Geywitz: „Für die Verbesserung der CO_2-Bilanz des Gebäudesektors ist Holz eine super Möglichkeit, man kann auch mehrgeschossig damit bauen." Pforzheimer wussten das schon länger. CARLS endgültige Fertigstellung ist nach gut zwei Jahren Bauzeit für Anfang 2024 geplant.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Bestens in Schuss
zu moderaten Mieten

Wohnungen, wie sie immer gebraucht werden

Ein verantwortungsvolles Unternehmen schaut in die Zukunft und plant seine Entwicklung möglichst nachhaltig. Für Arlinger bedeutet das, die Nachfrage nach Wohnraum in der Region zu prognostizieren. In Zeiten wie diesen alles andere als trivial. Ein Blick auf die städtische Statistik Pforzheims zeigt schon allein bei der Bevölkerungsentwicklung keinen linear fortsetzbaren Trend.

Die Zahl der Zuzüge war bereits im Jahr 2020 deutlich niedriger ausgefallen als in den Vorjahren. 2021 kippte sie ins Negative. Die Zahl der Weggezogenen überstieg jene der Zugezogenen um 458 Personen. Auch die natürliche Bevölkerungsbilanz fiel mit 109 Personen negativ aus. Und das, obwohl die Geburtenzahl mit 1.508 Babys einen Allzeitrekord erreicht. 2021 war leider eine deutliche Übersterblichkeit festzustellen.

Auch die Zahl der Haushalte ist gesunken, nachdem diese über viele Jahre hinweg analog zur Bevölkerungszahl gestiegen war. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt wie im Vorjahr bei 2,0 Personen. Mit 44,4 % machen weiterhin 1-Personen-Haushalte den größten Anteil der Bevölkerung aus, gefolgt von 2-Personen-Haushalten mit 28,7 %.
Zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes hat diese Entwicklung bisher nicht geführt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. 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 (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen) ist keine Stagnation des Bedarfs zu beobachten.

So gesehen ist die Baugenossenschaft Arlinger für jedwede Entwicklung am Wohnungsmarkt gerüstet. Das Gesamtportfolio bildet den breit gestreuten Charakter der Nachfrage ab.

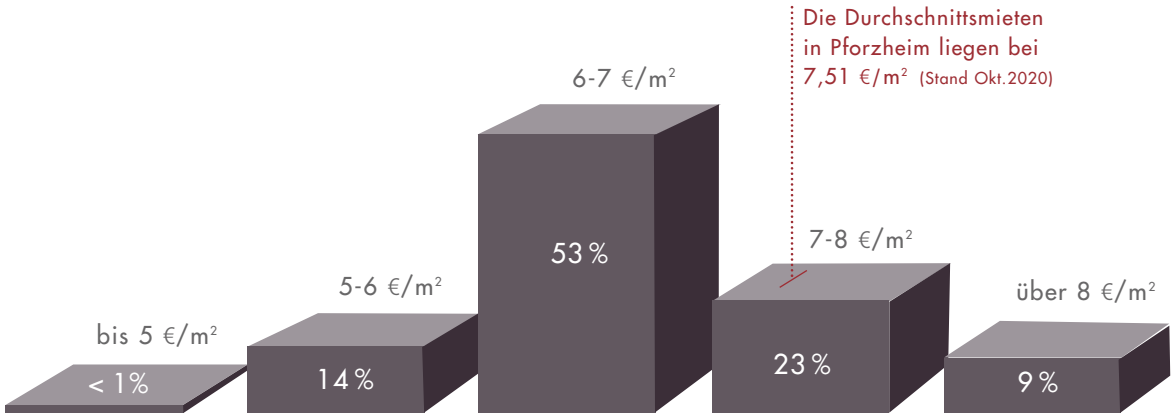
Ein Blick auf die Modernisierungstätigkeit der Baugenossenschaft Arlinger zeigt: Hier ist in gewisser Weise Entspannung eingekehrt. Nach Jahren ungebremster Aktivität ist ein Plateau erreicht. Die allermeisten Wohnungen sind grundlegend und energetisch saniert, so dass sich nun die Zahl der Modernisierungen beim Mieterwechsel im langjährigen Vergleich auf einem eher niedrigen Niveau bewegt.

Im Berichtsjahr haben wir 250 Mieterwechsel bearbeitet (259 im Vorjahr). Darin sind 33 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden.
Die Fluktuationsrate beträgt somit 8,16 %. In der langjährigen Betrachtung stellt dies wieder einen erfreulich niedrigen Wert dar. In (nur) 66 Wohnungen wurden im Zusammenhang mit Mieterwechseln neue Bäder eingebaut. In den meisten dieser Fälle ging damit auch die Erneuerung der Elektrik, der Türen und Türrahmen sowie der Fußböden einher.

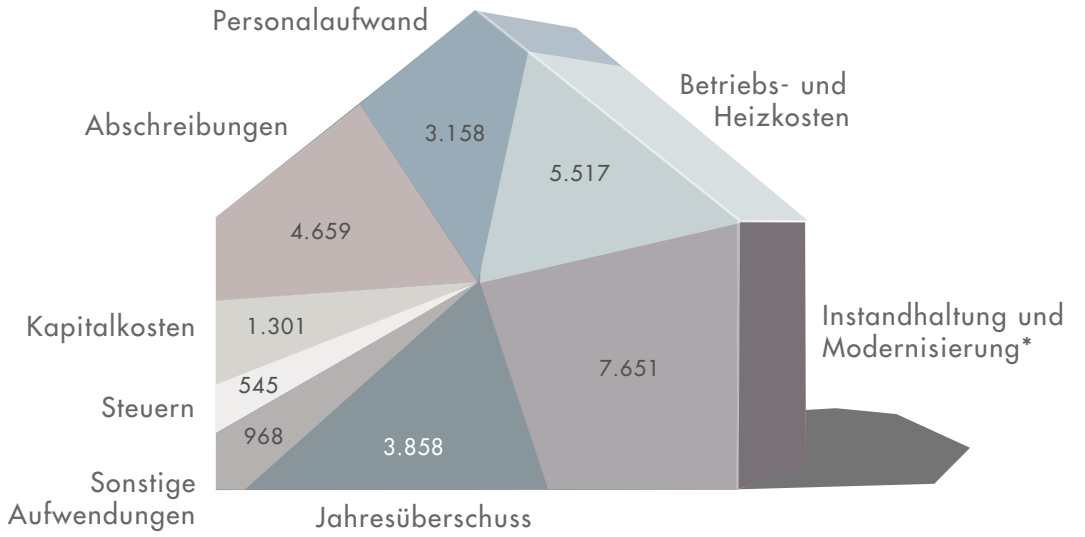
Ganz gleich, ob es um die Modernisierung von Wohnungen im unteren Mietpreis-Segment geht oder um die aufwendige Neugestaltung von Bestandsgebäuden in Premium-Lagen - alle Maßnahmen haben das Ziel, die Wohnungen an individuelle Wohnkomfort-Standards und an die Ansprüche der Interessenten anzupassen.

Die Nachfrage in allen Segmenten wächst weiter. Und so ist die konsequent verfolgte Strategie der Vielfalt im Portfolio das Ergebnis sorgfältiger Marktbeobachtungen.

Arlinger-Mieten im Überblick



Mittelverwendung in T€



* ohne aktivierte Aufwendungen

Weitere Kennzahlen des Jahres 2021

Fluktuationsrate:	8,16%	
Leerstand:	1,60 %	(fast ausschließlich modernisierungsbedingt)
Durchschnittsmiete pro m² Wohnfläche:	6,83 €	

22

Modernisierung von

Das ist definitiv eines unserer Markenzeichen: Mit Liebe und Leidenschaft hegen und pflegen wir den Bestand. Arlinger-Häuser werden in Schuss gehalten. Nach und nach wurden die Gebäude nicht nur energetisch saniert, sondern auch technisch und ästhetisch auf einen modernen Stand gebracht. Hinzu kam häufig der Anbau von Aufzügen und Balkonen. Dieser Werterhalt bestehender Häuser genießt bei Arlinger ganz hohe Priorität. Es ist eine Daueraufgabe, die nie endet. Wären die hier dargestellten Objekte die letzten eines kompletten Renovierungszyklus, würde es morgen mit Haus Nr. 1 wieder von vorne losgehen. Das mag manchen als Sisyphusarbeit erscheinen, für uns ist das Bestandteil unseres Selbstverständnisses.

Zeppelinstraße 29-33, Niefern-Öschelbronn

Die Dächer sowie die Fassaden wurden saniert und gedämmt. Das Heizungssystem wurde neu justiert. Auch die neuen Haustüren sowie die Treppenhausverglasungen leisten ihren Beitrag zur Energieeinsparung. Alle Balkongeländer und die Garagentore wurden erneuert. Die Gebäude erhielten digitale Klingelanlagen, die Außenanlagen wurden neu modelliert und bepflanzt.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Kopf bis Fuß

Mahlbergstraße 4

Fassade und Dach wurden mit moderner Dämmung ausgestattet. Ein enormes Plus an Komfort: die neu angebauten Vorstellbalkone. Eine digitale Klingelanlage wurde installiert. Schönes Detail: Die neue Bepflanzung der Außenanlage.

Neue

Beide Tendenzen sind an den folgenden Projekten ablesbar.

Zukunftsweisend:
Holzbauweise setzt sich immer mehr durch.

Weniger erfreulich:
Bauvorhaben brauchen einen längeren Vorlauf. Rahmenbedingungen ändern sich, Kapazitäten und Ressourcen sind eingeschränkt, Vorschriften ufern aus.

Die Liste des aktuellen Arlinger-Bauprogramms ist lang und liest sich spannend. Und bei aller Ungeduld lassen wir uns nicht nervös machen: Nach und nach werden wir all diese Gebäude fertig stellen und Bewohner finden, die sich darin wohl fühlen. Auch hier gilt wieder: wie gut, dass wir als Baugenossenschaft nicht kurzfristig denken müssen.

siehe Seite 9 Bilanzbericht

Planung: Berthold Architekten BDA, Berlin

Schönbergstraße

Das große Grundstück bietet alle Chancen für eine behutsame Nachverdichtung. Etwas versteckt, hinter dem alten Pfarrhaus an der Arlingerstraße werden wir zwei Gebäude mit zehn Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Gästewohnung und Tiefgarage in Holzbauweise errichten. Der Plan sieht vor, hier besonderen Wohnformen Raum zu geben: gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen.

Bautrends

Kallhardtstraße am Stadtgarten

Es ist ein großartiges, lange unbeachtetes Grundstück in direkter Nachbarschaft zum Stadtgarten. Zusammen mit der Stadtbau Pforzheim wollen wir dort ein besonderes Projekt in Holzbauweise realisieren. Aus dem Architektenwettbewerb ging ein Konzept hervor, das neben 56 konventionellen Wohnungen auch besondere Wohnformen wie das Clusterwohnen umfasst. Außerdem sollen eine 5-gruppige Kita, ein Café, Gemeinschaftsräume sowie eine Tiefgarage mit rund 100 Stellplätzen entstehen. Wir bezeichnen es als ein Projekt der Vielfalt, das einen modellhaften Beitrag zur Entwicklung einer Innenstadt der Zukunft leistet. Der Arlinger-Anteil am Gesamtprojekt beträgt rund ein Drittel, Stadtbau übernimmt zwei Drittel.
Derzeit werden die Grundlagen erarbeitet: konkrete Planung und Bebauungsplan. Der Baubeginn erfolgt frühestens 2023.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Planung: Steimle-Architekten, Stuttgart

Hohlohstraße 8

Neben unserer Geschäftsstelle wollen wir fünf neue Wohnungen über einer Tiefgarage bauen. Die formale Gestaltung des Hauses orientiert sich am Stil unseres Firmengebäudes. Allerdings wird nicht Sichtbeton, sondern Holz das prägende Material sein.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

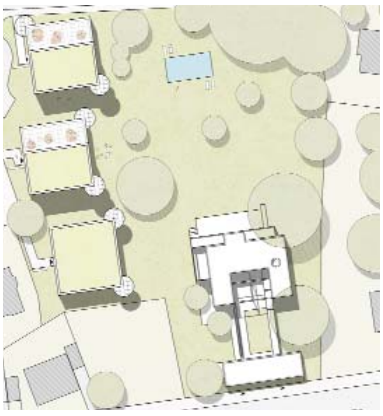
Planung: Berthold Architekten BDA, Berlin

Weidenweg 9

Es ist eine beschauliche, ruhige Wohngegend. Hier haben wir das ehemalige Pfarrhaus der evangelischen Buckenberg-Gemeinde erworben. Der Bestand wird generalsaniert. Dann erhält das Gebäude ein zusätzliches Stockwerk sowie einen Anbau. Und zwar in Holzbauweise. Es entstehen vier Wohnungen mit Gartengrundstück. Der Baubeginn ist für 2023 vorgesehen.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger, Architektin Dipl.-Ing. Michaela Konrad



Stadtvillen Witzenmann-Areal, Nuitsstraße

Ein Teil des Park-Areals in der Nachbarschaft der historischen Villa Witzenmann wartet auf die Bebauung mit drei stilvollen Wohnhäusern. Die Pläne respektieren die historische Villa, halten dezent Abstand und beschränken die Bauhöhe auf 2-2 ½ Geschosse. Die drei Baukörper werden voraussichtlich 12 Wohnungen umfassen. Darunter wird eine geräumige Tiefgarage entstehen. Wir planen, das Baugesuch im Sommer 2022 einzureichen.

siehe Seite 9 Bilanzbeilage

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

Brendstraße 53/Theresien-Areal

Auf diesem rund 2.800 m² großen Grundstück zwischen Brend-, Merkur- und Ruhsteinstraße wollen wir gemeinsam mit der katholischen Kirche mehr Raum für soziale Aufgaben schaffen. Das Areal bietet Platz für vier neue Baukörper. Sie werden die folgenden Einrichtungen beherbergen: eine 4-gruppige Kindertagesstätte sowie eine Tagespflege, die vom gegenüber liegenden Erich-Bähner-Haus der Caritas betrieben wird.
Außerdem entstehen voraussichtlich 10 überwiegend seniorengerechte Wohnungen mit Betreuung. Auf dieses schöne Projekt mit ganz viel Arlinger-Kolorit freuen wir uns besonders.

siehe Seite 10 Bilanzbeilage

Planung: Baugenossenschaft Arlinger, Architekt: Dipl.-Ing.Jörn Schimpfle / Berthold Architekten BDA, Berlin

Das Wesen der Fantasie

1937 in Pforzheim geboren, wuchs Axel Hertenstein zunächst im lauschigen Würmtal auf und lernte dort die Natur lieben. Und Natur-Themen dienen ihm bis heute vorwiegend als Sujets für seine Bilder. Menschliche Köpfe, Landschaften, vor allem aber skurrile Tiere, Fabelwesen, wie aus bizarren Träumen entsprungen. Gerade jene sind dann auch die Motive, welche am ehesten als „originale Hertensteiner" erkannt werden.

"Der Traum vom Dorf"
Druckfarbe / Ölkreide auf Papier, 34 x 21 cm

Vielfach wurde Hertenstein schon auf Einflüsse aus der mittelamerikanischen Kunst angesprochen. Bezeichnend eine Anekdote aus den 1970er Jahren: Ein befreundeter Galerist fragte ihn nach seinen Bezügen zur Malerei der Azteken und Maya. Als Hertenstein versicherte, dass es die gar nicht gäbe, konnte der Galerist dies kaum glauben. Es gelang ihm, Axel Hertenstein zu einer Reise nach Mexiko zu bewegen, wo dieser dann selbst geradezu überwältigt war von seiner offensichtlichen Seelenverwandtschaft mit den indigenen Urvölkern.

Unter dem schlichten Titel „Arbeiten auf Papier" stellt Axel Hertenstein derzeit einen Querschnitt seines Schaffens in der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Arlinger aus. Dort können die Fantasiewelten des Pforzheimer Künstlers bis Ende des Jahres erkundet werden.

"Es blüht noch"
Druckfarbe / Ölkreide auf Papier
50 x 70 cm

Arlinger
Baugenossenschaft

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 Friese
Klaus Kerth
Christoph von Zepelin
Pierre Johne

Gestaltung:
Ochs & Ganter

Text und Redaktion:
Intro Marketing
Michael Mürle

Druck:
Schröter Druck