

...Geschäftsbericht ..... **2023**



Arlinger

Baugenossenschaft





# Inhalt

Die Genossenschaft auf einen Blick .....	5
Vorwort des Vorstands .....	6
Gastbeitrag von Tanja Traub, IHK .....	8
Neubautätigkeit 2023 .....	10
Vermietung/Instandhaltung 2023 .....	14
Dekarbonisierung .....	16
Modernisierungsprogramm 2023 .....	18
Bauprogramm 2024 ff. ....	22
Kunst bei Arlinger .....	26

Fakten und Zahlen unseres Geschäftsberichtes 2023  
finden Sie in einem separaten Heft, das in die letzte  
Umschlagseite eingelegt ist.

# Organe der Genossenschaft

## Ausgezeichnete Ausbildung bei Arlinger

Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. zeichnet ausgewählte Mitgliedsunternehmen mit dem Siegel „Ausbildung in Bestform“ aus.

Auch wir wurden auditiert und bekamen nun bestätigt, dass die Arlinger- Ausbildungsstandards höchstes Niveau erreichen. Das ist natürlich hoch erfreulich. Den Beweis für die exzellente Qualität einer Arlinger-Ausbildung hatten schon zuvor all die tollen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geliefert, welche die „Nachwuchsförderung“ der Baugenossenschaft durchlaufen haben.

4

Generell genießt die individuelle Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter einen sehr hohen Stellenwert. Dies ist die entscheidende Voraussetzung dafür, die Qualität unserer Serviceleistungen kontinuierlich zu verbessern.



### Aufsichtsrat

Karl Röckinger  
(Vorsitzender)  
Landrat a.D.

Jürgen Kurz  
(stv. Vorsitzender)  
Bürgermeister 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

### Vorstand

Carsten von Zepelin  
Vorsitzender

Kristina Torres e Torres

# Die Genossenschaft auf einen Blick

Stand: 31.12.2023

tausend €

■ Bilanzsumme	216.916	■ Mitarbeiter/innen	
Anlagevermögen	198.875	Vorstand	2
Gezeichnetes Kapital	6.809	Prokuristen	2
Rücklagen	92.291	Angestellte	34
Jahresüberschuss	1.169	Regiebetrieb	6
Bilanzgewinn	352	Auszubildende	2
Miet- und Pächterträge	25.550		
		■ Mehrheitsbeteiligungen	
■ Mitglieder	6.011	Arlinger ServiceWohnen GmbH	100%
		ServiceWohnen	
■ Bautätigkeit	(Wohnungen)	Paul Gerhardt GmbH i.L.	100%
Baufertigstellung	0		
Bauüberhang	77	■ Mitgliedschaften	
Bauvolumen	77	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart	
		Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf	
■ Bestand	(Wohnungen)	Initiative Wohnen 2050	
Insgesamt	4.034	DiGiWoh, Berlin	
Eigene	3.088	Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln (DESWOS)	
Verwaltete	946	IHK Nordschwarzwald, Pforzheim	
	(gew. Einheiten)	Arbeitsgemeinschaft Sozialsponsoring, Pforzheim + Enzkreis	
Insgesamt	115		
Eigene	80		
Verwaltete	35		
	(Garagen)		
Insgesamt	2.260		
Eigene	1.413		
Verwaltete	847		

## Vertreterversammlung

Die Liste der gewählten  
Vertreterinnen und  
Vertreter finden Sie  
im Internet unter  
[www.arlinger.de](http://www.arlinger.de)



# Postparadiesische

Man merkt es immer erst hinterher:  
Deutschland war im Flow.  
Pessimisten hatten fast immer Unrecht.  
Jetzt ist das anders.



6

Krisen aller möglichen Schattierungen sind uns bereits begegnet, andere haben ihr baldiges Kommen schon angekündigt. Als Folge sehen wir nicht nur psychologische Bremseffekte bei Verbrauchern und Investoren. Handlungsspielräume sind konkret messbar enger geworden. Was an Reserven verfügbar ist, muss für die Katastrophen-Prävention herhalten.

Auch in der Wohnungswirtschaft ist die Dekarbonisierung zum alles beherrschenden Mega-Thema geworden. 2040 sollen unsere Bestände den Status „klimaneutral“ erreicht haben. Die dafür erforderlichen Investitionen werden viele Unternehmen überfordern.

Die Baugenossenschaft Arlinger steht da auf einem vergleichsweise stabilen Fundament. Trotzdem stellt dieser epochale Wandel auch für uns eine gewaltige Herausforderung dar. Prioritäten verschieben sich. Gleichzeitig mit dem Bau neuer Wohnungen zu beginnen, die Bestände altersgerecht umzubauen und die Wohnverhältnisse in den Beständen weiterhin zu verbessern, wird aber kaum möglich sein.

# Phase



Kristina Torres e Torres und Carsten von Zepelin

Keine Frage: Nach wie vor leisten wir einen beträchtlichen Beitrag zur Bekämpfung des Mangels an Wohnungen und Kinderbetreuungsplätzen. Einige Beispiele dafür finden Sie auf den folgenden Seiten. Aber wir würden gern noch viel mehr tun. Die Vorbereitungen dafür sind getroffen.

Es gibt Grundstücke, Bebauungspläne und Baugenehmigungen. Noch ist nicht absehbar, wann wir mit welchen Projekten starten können. Zu volatil sind die zahlreichen Faktoren, welche Wirtschaft und Weltgeschick bestimmen.

Arlinger war jedoch nie ein Synonym für ängstliches Zaudern und das soll auch so bleiben. Wir stellen uns der Verantwortung und warten wachsam darauf, dass sich Türen öffnen und wir weitere mutige Schritte in die Zukunft gehen können.

# Zukunftsorientierte Wirtschaftsperspektiven als gesamtgesellschaftliche Aufgabe

8

Als moderner und zukunftsgerichteter Produktions- und Dienstleistungsstandort verfügt Pforzheim über eine einmalige Kombination an Kernkompetenzen in verschiedenen Bereichen. Die Stadt Pforzheim steht vor besonderen Herausforderungen und Chancen, die sich aus den sich wandelnden globalen Rahmenbedingungen in Wirtschaft und Gesellschaft ergeben. Als bedeutender Bestandteil der Region Nordschwarzwald spielt Pforzheim eine zentrale Rolle in der strategischen Positionierung dieser Region. Die Stadt muss sich diesen Veränderungen stellen und eine klare Vision für ihre Zukunft entwickeln.

Die Region Nordschwarzwald hat sich in den vergangenen Jahren als Lebensraum und Wirtschaftsstandort sehr gut entwickelt. Doch gerade in Zeiten des Wandels ist es von entscheidender Bedeutung, dass wir uns nicht auf unseren bisherigen Erfolgen ausruhen, sondern proaktiv handeln und die Zukunft gestalten. Die globale Dynamik beeinflusst auch hier das lokale Geschehen maßgeblich, und die Region muss sich diesen Entwicklungen anpassen.

Gastbeitrag

Tanja Traub

Hauptgeschäftsführerin  
der Industrie- und  
Handelskammer  
Nordschwarzwald



Eine zentrale Frage betrifft die Transformation unserer Gesellschaft und Wirtschaft. Die Bedürfnisse und Anforderungen der Bevölkerung ändern sich, neue Technologien und Geschäftsmodelle entstehen, und die Region muss sich diesen Entwicklungen anpassen. Dies erfordert nicht nur eine Anpassung der infrastrukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sondern auch eine Kultur des Wandels und der Innovation. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Integration von Einwanderern und die Nutzung ihrer Potenziale für den Arbeitsmarkt und die Gesellschaft insgesamt. Die Region Nordschwarzwald hat eine lange Tradition als Einwanderungsregion und kann

von der Vielfalt und den Erfahrungen der Menschen profitieren, die hier eine neue Heimat gefunden haben.

Die Baugenossenschaft Arlinger eG spielt dabei eine wichtige Rolle, indem sie durch ihre Projekte und Initiativen zur Entwicklung und Stärkung unserer Gemeinschaft beiträgt. Gemeinsam können wir die Chancen nutzen, die sich uns bieten, Pforzheim und die Region Nordschwarzwald zu einem noch lebenswerteren und erfolgreichen Lebensraum und Wirtschaftsstandort zu gestalten.

# CARL & Kollegen

Carl-Hölzle-Straße

7

3

5



10

Jetzt ist es soweit: Das derzeit höchste Holz-Hybrid-Hochhaus Süddeutschlands steht stolz am westlichen Stadteingang und vor den Toren der Gartenstadt Arlinger. Jetzt hebt sich der Vorhang und alle sehen, welch innovatives Bau- und Wohnkonzept dieses Gebäude-Ensemble auszeichnet - auch diejenigen, die dem Projekt kritisch gegenüber standen.

Zeit für einen kurzen Rückblick: Schon im Jahr 2016 trafen sich Arlinger-Vorstand Carsten von Zepelin und Architekt Peter W. Schmidt zu einem visionären Austausch darüber, wie das Bauen an dieser nicht unproblematischen Stelle aussehen könnte. Man sprach auch über einen „mehrgeschossigen Holzbau“.

Neuland in der deutschen Baubranche - zumindest in dieser Dimension und Höhe. Konzepte und erste Entwürfe entstanden, geeignete Partner wurden mit ins Boot geholt. Schon vor Baubeginn war das Projekt viel beachtet. EFRE-Fördermittel der EU wurden in Aussicht gestellt und genehmigt, die Deutsche Bundesstiftung Umwelt als Partner gewonnen. Mit der Ed. Züblin AG und der Tochter Züblin Timber wurde schließlich ein leistungsstarker Generalunternehmer gefunden.

# im Finale



11

Sehr dankbar sind wir, dass die Zusammenarbeit und die Abstimmung mit der Pforzheimer Baurechtsbehörde und der Pforzheimer Feuerwehr sich als so außerordentlich konstruktiv und kooperativ erwiesen hat. Schließlich gibt es keine einheitlichen, verbindlichen Regeln für den Bau eines solchen Gebäudes und es schwingen beim Holzbau eine ganze Reihe inzwischen überkommener Vorurteile beim Brandschutz mit. Gemeinsam wurden Lösungen erreicht, die

es schließlich erlaubten, Holz innen und außen sichtbar zu machen.

Der erste Spatenstich wurde am 25. Oktober 2021 gefeiert, das Richtfest am 12. Mai 2023.





CARL-Musterwohnung, März 2024

Jetzt befindet sich das ambitionierte Projekt in der Endphase. Der Innenausbau schreitet voran, das Gerüst ist abgebaut und die Arbeiten an den Außenanlagen mit viel Grün und großen Bäumen kann beginnen.

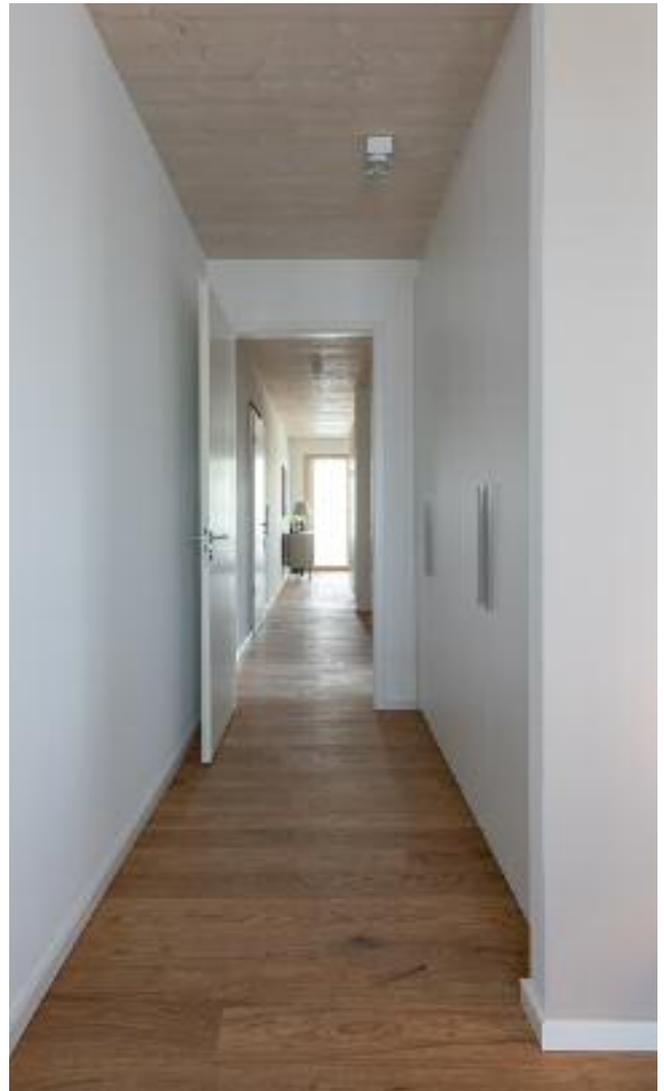
12

Angesichts des Avantgarde-Charakters des Holzbau-Konzepts blieb die Bauzeit noch im Rahmen, dramatische Überraschungen blieben zum Glück aus. Einen beeindruckenden Überblick verschafft man sich am besten mit den Zeitraffer-Videos auf der Website: <https://carl.arlinger.de>. Rund 3 Jahre Bauzeit werden in einer Handvoll kurzer Clips zusammengefasst.

Schon etliche Wohnungen haben ihre künftigen Mieter gefunden. Es zeigt sich, dass das moderne Appeal von CARL und seinen „Kollegen“ (so nennen wir die seitlich angegliederten Mehrfamilienhäuser) eine urbane Zielgruppe quer durch alle Generationen begeistert.

Und wer hat gesagt, an dieser Stelle könne man nicht wohnen? Das Projekt CARL ist neben der Innovation auch ein Beispiel für die Zukunft des Wohnens mit Blick auf den sparsamen Umgang mit den Bauland-Reserven, mit Blick auf die Themen Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Im August wird uns der Generalunternehmer die fertigen Gebäude übergeben, die ersten Mieter sollen im September einziehen.



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

# Pfarrhaus-Erweckung

Weidenweg 9

Gerne sind wir Partner der Kirchen. Hier haben wir ein nicht mehr benötigtes Pfarrhaus der evangelischen Buckenberg-Gemeinde übernommen. Wir sahen einerseits das Potential mit der ruhigen Lage und dem idyllischen Garten. Andererseits konnten wir der evangelischen Kirche in ihrem großen Prozess der Restrukturierung helfen. Das Gebäude selbst brauchte mehr

als eine Generalsanierung: es erhält einen Anbau und eine Aufstockung in Holzbauweise. Die Umbauarbeiten sind in vollem Gang. Vom Haus steht derzeit nur noch der Rohbau, sogar das Dach ist entfernt. Jetzt entstehen vier Wohnungen und ein attraktives Äußeres.



13

Planung: Baugenossenschaft Arlinger eG,  
Dipl.-Ing. Michaela Konrad, Architektin  
Bauleitung: Architekturbüro Jörg Mössner,  
Kellern



## Wir bleiben unseren Wurzeln treu

1914 ergriffen ein paar mutige Männer in Pforzheim die Initiative und taten sich zusammen. Das Ziel: in gemeinschaftlichem Engagement bezahlbaren und gesunden Wohnraum schaffen. Das gelang schließlich und aus diesen Anfängen entstand die Baugenossenschaft Arlinger. Das sind unsere Wurzeln und denen wollen wir treu bleiben.

Natürlich dürfen wir nicht am Althergebrachten kleben bleiben. Wir haben uns zu einem modernen, innovativen Wohnungsunternehmen entwickelt. Gleichwohl bleibt es dabei: der genossenschaftliche Gedanke trägt und prägt uns bis heute. Moderate Mieten bei guter Wohnqualität sind unser Markenzeichen.

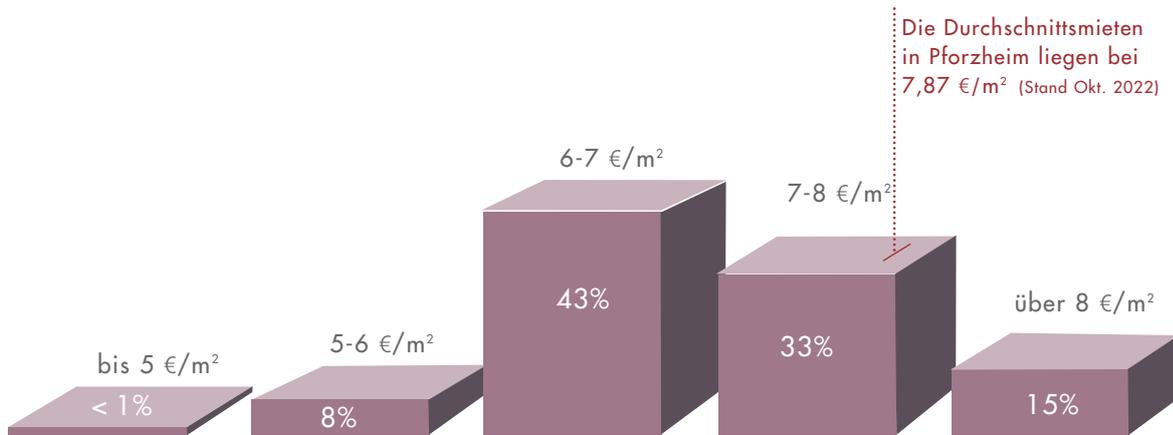
14

Während Baukosten und Zinsen ganz explosive Phasen durchlaufen, verharrt die Durchschnittsmiete der Baugenossenschaft Arlinger auf einem erfreulich niedrigen Niveau. Krisen werden andernorts allzu gern ausgenutzt, um Preise zu erhöhen und sich am Alarmismus zu bereichern. Das tun wir nicht.

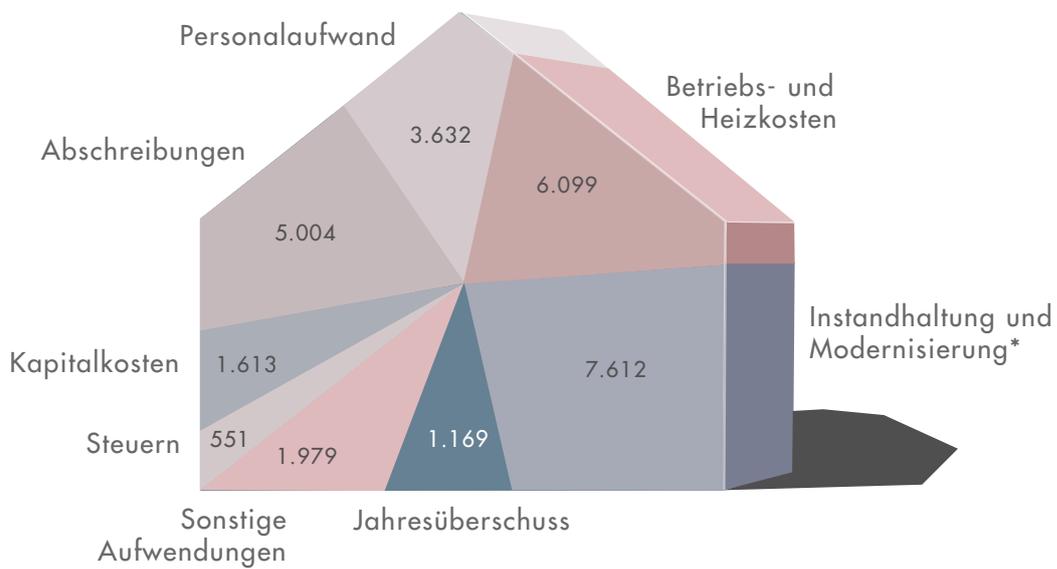
Natürlich gehen die Entwicklungen des Marktes nicht spurlos an uns vorüber. Viele Neubauprojekte bleiben in der Schublade. Andererseits ist der Wohnungsbestand durchgängig in vorbildlichem Zustand. Energetische Sanierung und generelle Modernisierung haben nahezu jedes Gebäude erreicht. Es gibt keinen Investitionsstau. Das verschafft uns Spielraum.

Deshalb steht Arlinger weiter für Konstanz. Die Mieten bleiben stabil und vor allem sozialverträglich. Das gilt auch für die Neubauten wie CARL & Kollegen. Obwohl wir hier ausgesprochen innovative Wege gehen und hochklassig ausstatten, bleiben die Mieten im Vergleich mit ähnlich bewerteten Objekten auf einem äußerst fairen Level.

## Arlinger-Mieten im Überblick



## Mittelverwendung in T€



\* ohne aktivierte Aufwendungen

## Weitere Kennzahlen des Jahres 2023

Fluktuationsrate:	7,57%
Leerstand:	1,63% (meist modernisierungsbedingt)
Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche:	7,16 €

# Dekarbonisierung hat längst begonnen

## Das Ziel ist die Klimaneutralität

Im Pariser Abkommen der UN-Klimakonferenz haben sich die Teilnehmerstaaten auf ein verbindliches Ziel geeinigt: Klimaneutralität bis 2050.

Das Abkommen verpflichtet jedes Teilnehmer-Land, nationale Klimaschutzpläne vorzulegen und diese regelmäßig zu aktualisieren. Auf dieser Basis hat die Bundesregierung 2023 ihre Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 ausgegeben. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen gegenüber 1990 um 65% sinken.

Wichtiges Stichwort: Dekarbonisierung. Darunter versteht man die Reduktion von Kohlenstoffdioxid-Emissionen (CO<sub>2</sub>) in die Umwelt. Dies ist von entscheidender Bedeutung, um den Klimawandel einzudämmen.

Der Gebäudesektor spielt dabei eine der zentralen Rollen. Allein der Betrieb von Gebäuden verursacht nach Angaben des Umweltbundesamtes etwa 30% der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Zieht man davon die Emissionen aus der Nutzung von Strom und Fernwärme ab und separiert den Sektor der Industriegebäude, bleibt immer noch ein Anteil von rund 15% an den CO<sub>2</sub>-Emissionen übrig\*.

Durch die Umstellung auf Energieträger ohne oder mit nur geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie durch energieeffiziente Bauweise können Wohnungen einen bedeutenden Beitrag zur Dekarbonisierung leisten.

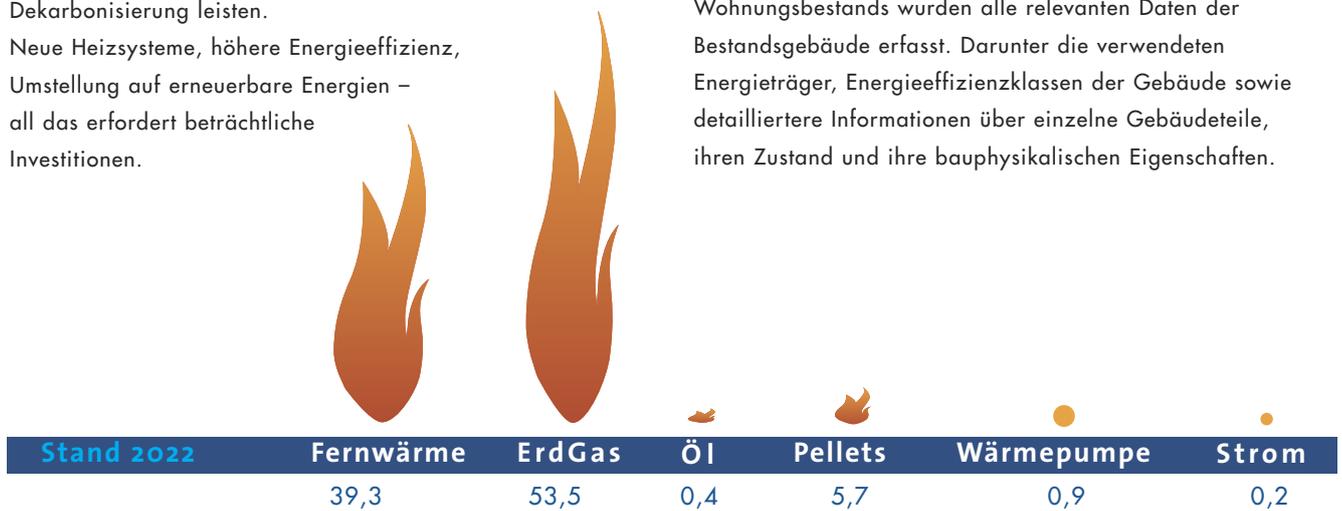
Neue Heizsysteme, höhere Energieeffizienz, Umstellung auf erneuerbare Energien – all das erfordert beträchtliche Investitionen.

## Dekarbonisierung im Arlinger-Gebäudebestand

Wir wollen uns für eine Zukunft mit intakter Umwelt engagieren, indem wir unseren Beitrag zur Dekarbonisierung leisten. Bereits vor Jahrzehnten haben wir systematisch damit begonnen, unsere Gebäude energetisch zu ertüchtigen. Im Einzelnen bedeutet das: Verbesserung der Gebäudedämmung, Wechsel auf effizientere Heiz- und Gebäudetechnik, Einsatz von erneuerbaren Energien wie Pellets, Solarenergie und Umweltwärme durch Wärmepumpen, sowie die Förderung eines sparsamen Energieverbrauchs durch die Bewohner.

Als Grundlage für die Strategie eines klimaneutralen Wohnungsbestands wurden alle relevanten Daten der Bestandsgebäude erfasst. Darunter die verwendeten Energieträger, Energieeffizienzklassen der Gebäude sowie detailliertere Informationen über einzelne Gebäudeteile, ihren Zustand und ihre bauphysikalischen Eigenschaften.

16



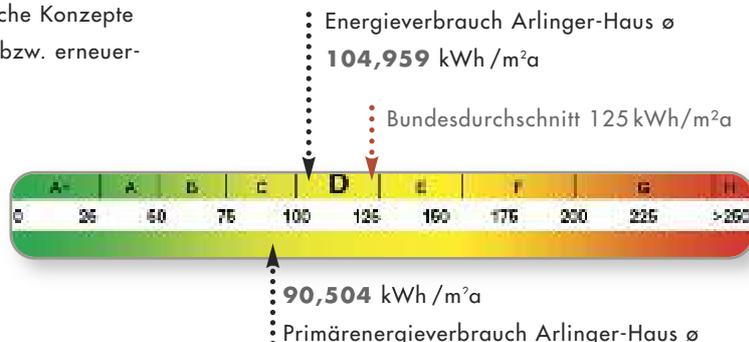
Aufteilung der Energieträger im Bestand in %

Dieses Diagramm zeigt die Zusammensetzung der verwendeten Energieträger im Arlinger Gebäudebestand im Jahr 2022. Die fossilen Energieträger haben den vergleichsweise höchsten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Hier setzen wir ebenfalls an. Einen Teil der fossilen Heizungsanlagen ersetzen wir künftig durch Fernwärme. Dies erfolgt im Zuge des Fernwärmeausbaus der Stadtwerke Pforzheim. Der Fernwärmeversorger ist ebenfalls zu einer Klimaneutralität bis 2045 verpflichtet und verfolgt somit die gleichen Ziele. Für Gebäude außerhalb des Fernwärmenetzes erstellen wir gebäudespezifische Konzepte für den effizienten Einsatz von Wärmepumpen bzw. erneuerbaren Energieträgern.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden aus dem Primärenergieverbrauch abgeleitet.

Die folgende Tabelle zeigt die erfreuliche Entwicklung im Arlinger-Bestand:

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch (Energieemenge, die für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung gebraucht wird) aller Arlinger-Gebäude liegt mit etwa 105 kWh/m<sup>2</sup>a (= pro Quadratmeter im Jahr) um 16% unter dem Bundesdurchschnitt von 125kWh/m<sup>2</sup>a \*\*



	2020	2021	2022
Emissionen Gesamtbestand [tCO <sub>2</sub> e]	4.354,4	4.503,6 3,4%	3.712,7 -17,6%
Bezugsgröße Mietfläche [kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ]	28,5	29,9 5,0%	24,7 -17,5%
Heizenergie [kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ]	21,2	22,0 3,6%	17,8 -19,0%
Warmwasserenergie [kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ]	6,2	6,9 10,8%	5,7 -17,5%
Allgemeinstromverbrauch [kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ]	1,1	1,1 0,2%	1,2 11,0%
Bezugsgröße Wohneinheit [kgCO <sub>2</sub> e/WE]	1.926,4	2.023,3 5,0%	1.668,2 -17,5%
Heizenergie [kgCO <sub>2</sub> e/WE]	1.434,7	1.486,2 3,6%	1.204,4 -19,0%
Warmwasserenergie [kgCO <sub>2</sub> e/WE]	419,2	464,4 10,8%	383,1 -17,5%
Allgemeinstromverbrauch [kgCO <sub>2</sub> e/WE]	72,6	72,7 0,2%	80,7 11,0%

Anhand der bisherigen Auswertungen und Erkenntnisse lassen sich Aussagen über die Effizienz unserer Gebäude im Blick auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß treffen. Aus der Datenerhebung der Wohnungsunternehmen der „Initiative Wohnen.2050“ geht ein Mittelwert von 28 [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a] hervor. Der Mittelwert unseres Bestandes liegt mit 24,7 [kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a] um 11,8% darunter.

Dank der kontinuierlichen Erfassung der Daten können wir unseren Bestand permanent mit den gesetzten Zielwerten vergleichen und gezielt Maßnahmen zur Dekarbonisierung und Verbesserung der Energieeffizienz ergreifen.

Die hierfür notwendigen Investitionen können wir auf Basis des zahlenbasierten Forecasts strategisch planen. Wir entwickeln einen detaillierten Sanierungsfahrplan, bleiben dabei aber in der Lage, auf unvorhergesehene Ereignisse zu reagieren und den gesetzten Pfad der Dekarbonisierung dynamisch anzupassen.

\*[Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebaeude#eigentuemers> | 18.12.2023 | abgerufen am 06.05.2024]

\*\*[Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#mehr-haushalte-groessere-wohnflaechen-energieverbrauch-pro-wohnflaechen-sinkt> | [https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/styles/800w400h/public/medien/384/bilder/4\\_abb\\_eev-intensitaet-raumwaerme-ph\\_2023-03-03.png](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/styles/800w400h/public/medien/384/bilder/4_abb_eev-intensitaet-raumwaerme-ph_2023-03-03.png) abgerufen am 06.05.2024]

# Der Kreis schließt sich

Natürlich endet der Modernisierungsprozess bei einem Gesamtbestand von rund 3.100 Wohnungen nie. Aber man kann derzeit von einem fast abgeschlossenen Renovierungszyklus sprechen. Denn es gibt nur noch wenige Arlinger-Gebäude, die auf ihre energetische Sanierung warten. In 2023 war es gerade mal 1 Objekt, das zur Sanierung anstand. Es markierte jedoch den Abschluss einer ganzen Quartierssanierung.



## Steubenstraße 61 + 62

Seit über 60 Jahren gibt es diese Mehrfamilienhäuser an der Kaiser-Friedrich-/Hans-Sachs- und Steubenstraße im Pforzheimer Westen. Höchste Zeit für eine Verjüngungskur! Die Dächer wurden saniert, die Fassaden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem versehen. Die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken wurden gedämmt.

Die meisten Wohnungen erhielten neue Isolierglasfenster und moderne Eingangstüren. Balkone wurden angebaut, die Außenanlage und die Zugangswege erneuert. Auf dem Dach fangen Photo-Voltaik-Anlagen die Sonnenstrahlen ein und leisten einen weiteren Arlinger-Beitrag zur Energiewende.

*Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG*



## Brendstraße 23 - 25

Sie sehen aus wie echte Oldtimer-Zwillinge, sind es aber nicht wirklich. Das Zweifamilienhaus Nr. 23 wurde im Jahr 1924 erbaut und 2022 von uns erworben, die Nr. 25 daneben aber erst 1952 errichtet und 2023 gekauft. Allerlei Fassadenmaterial und unterschiedlichste Farben wurden verwendet. Das Ensemble erwies sich zudem als dringend sanierungsbedürftig, die umfassende Modernisierung ist in vollem Gang. Nach Abschluss der Maßnahme werden die beiden Gebäudeteile eine homogene, gartenstadttypische Einheit darstellen und noch im laufenden Jahr bezugsfertig sein.

20





21

# Feine Fundstücke

Dass wir unter der Rubrik „Bauprogramm“ zwei Projekte präsentieren, die eigentlich nicht zur Kategorie „Neubau“ gehören, zeigt ein Stück der angespannten Wirklichkeit in der Bauwirtschaft. Viel zu wenige Vorhaben können derzeit tatsächlich angepackt werden. Baukosten, hohe Zinsen und regulatorische Hürden bremsen die Investoren aus. Gleichwohl gibt es „Herzensangelegenheiten“, die keinen Aufschub dulden. Dazu gehören diese beiden Häuser. Eines im Arlinger, eines im Rodgebiet.

*Planung und Bauleitung: Architekturbüro Bernd Jochen Metzger, Neuenbürg*

## Arlingerstraße 33

Die Fassade ist einzigartig und muss natürlich erhalten bleiben. Die energetische Ertüchtigung erfordert deshalb eine gewisse Kreativität. Das Gebäude erhält eine Innendämmung. Die Grundrisse werden verändert, das Raumprogramm gestrafft. Es entsteht ein stilvolles, hochwertiges Einfamilienhaus. Der Umbaubeginn erfolgt im Lauf des Sommers.



22



## Friedenstraße 30

Dieses ehemals schöne und ziemlich verbastelte Dreifamilienhaus aus dem Jahre 1948 konnten wir 2021 erwerben. Da war es noch weitgehend bewohnt. Jetzt steht es leer und kann ab Sommer 2024 sorgsam kernsaniert und wieder zu dem werden, was es einst war. Eine Familie wird nach der Fertigstellung wieder zurückkehren. Glückwunsch hierzu schon jetzt, denn man kann in Pforzheim kaum besser wohnen.



Planung und Bauleitung: Baugenossenschaft Arlinger eG  
Dipl.-Ing. Andreas Kindsvater, Architekt

# Vorfreude

Es sind vielversprechende Projekte, in die schon viele Ideen und Visionen eingeflossen sind. Am liebsten würden alle Beteiligten gleich durchstarten. Und doch lassen die Startschüsse auf sich warten. Die heiß begehrten Bauvorhaben liegen auf Eis. Aber sie haben kein Verfallsdatum. Geduld ist gefragt in diesen Zeiten. Alle Projekte auf dieser Seite sind als Holz-Hybrid-Gebäude geplant!



Berthold Architekten BDA, Berlin / BG Arlinger, Architekt Dipl.-Ing. Jörn Schimpfle

## Brendstraße 53 – Theresienareal

Die vier Baukörper auf einem Grundstück der kath. Kirche werden ein Raumprogramm mit überwiegend sozialem Charakter beherbergen: eine 4-gruppige Kindertagesstätte, eine Tagespflege der Caritas sowie 12 überwiegend seniorengerechte Wohnungen mit Betreuung.

## Park-Villen Witzenmann-Areal, Nuitsstraße

Drei Häuser mit herausragender Architektur in herausragender Lage. Sie werden bis zu 14 Wohnungen mit Tiefgarage umfassen.



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

## Hohlohstraße 8

Der Standort: direkt neben der Arlinger-Geschäftsstelle. Es werden 5 Wohnungen samt Tiefgarage entstehen. Die Fassade mit viel sichtbarem Holz wird auf reizvolle Weise mit dem Sichtbeton der Arlinger-Zentrale kontrastieren.



Planung: Berthold Architekten BDA, Berlin

## Schönbergstraße

Konzept und Standort passen bestens zusammen: Etwas versteckt hinter dem alten Pfarrhaus an der Arlingerstraße werden 10 Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum sowie eine Gästewohnung entstehen. Ideale Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen



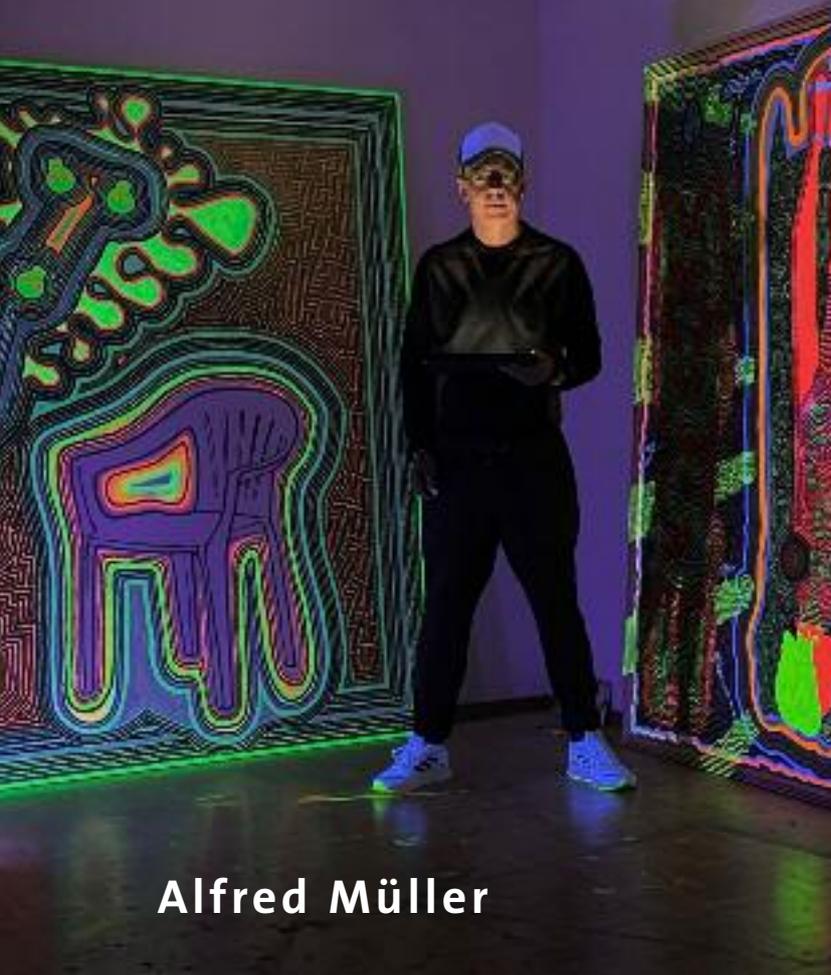
Planung:  
Berthold Architekten BDA,  
Berlin



In Zusammenarbeit mit der katholischen Kirche bauen wir hier in zwei Abschnitten eine neue Kindertagesstätte. Während die bestehende Kita noch in Betrieb ist, errichten wir am anderen Ende des Grundstücks 2/3 des geplanten Neubaus in Holzbauweise. Dann erfolgt der Umzug und das alte Gebäude kann abgebrochen werden. Daran schließt sich das letzte Drittel des Neubauprojekts an. Dieser mehrstufige Ablauf erspart den Kindern das Ausweichen in ein Container-Provisorium.



noch bestehender,  
alter KITA-Bau



**Alfred Müller**



**Samantha Augenstein**

## Sichtbar gemachte Erinnerungslücken

26

## Mehr Farbe!

Es ist die radikale Farbigkeit, die beim Betrachten von A.Müllers Bildern als prägendes Merkmal hängen bleibt. Gesprühter Neonlack bildet den Untergrund. Darauf appliziert der Künstler fett Ölfarbe. Fast hat die Struktur etwas von einem Mosaik. Die Dreidimensionalität verstärkt Tiefe und Farbnuancen. Das Licht arbeitet sich an der unebenen Oberfläche ab und verändert im Lauf des Tages bzw. des Sonnenwinkels die Wirkung des Bildes. Müllers Ort der Inspirationen heißt Mexiko. Dieses Land mit all seinen Facetten hat ihn gepackt. Das Licht, die Buntheit, die Kulte zwischen Maya und Maria mit all ihrem Kitsch. Aber eben auch die besondere Mischung aus Sehnsucht zur Transzendenz und dem Spiel mit Psychedelischem.

Müller flieht den Mainstream. Wichtig ist ihm der Neuigkeitswert seiner Bilder. Damit steht er in der Tradition seines Lehrmeisters, des expliziten Nonkonformisten Georg Baselitz. Die Ausstellung mit Bildern von Alfred Müller ist noch bis Ende Juni in der Arlinger-Geschäftsstelle zu bewundern.

Samantha Augenstein bringt von ihren Reisen Eindrücke und Erinnerungen mit. Es sind aber nicht die üblichen Postkartenmotive. Was als „sehenswert“ zu betrachten ist, entscheidet eher der Zufall, allenfalls noch die von der Künstlerin subjektiv empfundene Bedeutung einer Szenerie.

„Oft sind es Nicht-Orte“, sagt Samantha Augenstein. Unscheinbare Stellen ohne markante Merkmale.

Durchgangsstationen wie Bahnhöfe oder Flughafen-Terminals. Eher anonyme Ansammlungen bunt gemischter Personen prägen das Bild. Immer in Bewegung. Und so verwundert die allgegenwärtige Unschärfe nicht. Bewegungsunschärfe vielleicht, Erinnerungslücken, verblasste Details.

Selten erlebt man ein solches Miteinander von Abstraktion und konkreten Motiven. Darin steckt ein besonderer Reiz: Man beginnt zu rätseln, versucht kaum Erkennbares zu entschlüsseln. Jeder Blick offenbart neue, halb verborgene Details. Samantha Augenstein ist gebürtige Pforzheimerin, lebt und arbeitet in Kelttern.

Ihre Ausstellung in der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Arlinger wird im 2. Halbjahr 2024 zu erleben sein.



Samantha Augenstein, "Eröffnung"  
60 x 80 cm, Öl auf Leinwand



Alfred Müller  
Öl auf Leinwand



Arlinger

Baugenossenschaft

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

Christoph von Zepelin

Gestaltung:

Ochs & Ganter

Text und Redaktion:

Intro Marketing

Michael Mürle

Druck:

Schröter Druck

<< Rücken