



....Geschäftsbericht ..... 2024



# Inhalt

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Die Genossenschaft auf einen Blick ..... | 5  |
| Vorwort des Vorstands .....              | 6  |
| Gastbeitrag von Almut Benkert .....      | 8  |
| Neubautätigkeit 2024 .....               | 10 |
| Vermietung/Instandhaltung 2024 .....     | 18 |
| Modernisierungsprogramm 2024 .....       | 20 |
| Bauprogramm 2025 ff. ....                | 22 |
| Kunst bei Arlinger .....                 | 26 |

Fakten und Zahlen unseres Geschäftsberichtes 2024  
finden Sie in einem separaten Heft, das in die letzte  
Umschlagseite eingelegt ist.

# Organe der Genossenschaft

## 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: 31.12.2024

tausend €

|                        |         |
|------------------------|---------|
| ■ Bilanzsumme          | 235.255 |
| Anlagevermögen         | 220.545 |
| Gezeichnetes Kapital   | 6.860   |
| Rücklagen              | 93.764  |
| Jahresüberschuss       | 1.805   |
| Bilanzgewinn           | 354     |
| Miet- und Pachterträge | 26.525  |

|              |       |
|--------------|-------|
| ■ Mitglieder | 6.125 |
|--------------|-------|

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| ■ Bautätigkeit    | (Wohnungen) |
| Baufertigstellung | 73          |
| Bauüberhang       | 4           |
| Bauvolumen        | 77          |

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| ■ Bestand             |       |
| Wohnungen             | 3.214 |
| Gewerbliche Einheiten | 84    |
| Garagen               | 1.517 |

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| ■ Ausgewählte Kennzahlen      |           |
| Wohnungsmieten durchschnittl. | 7,39 €/m² |
| Eigenkapitalquote             | 42,9 %    |
| Fluktuation                   | 6,97 %    |

|                     |    |
|---------------------|----|
| ■ Mitarbeiter/innen |    |
| Vorstand            | 2  |
| Prokuristen         | 2  |
| Angestellte         | 33 |
| Regiebetrieb        | 6  |
| Auszubildende       | 2  |

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| ■ Mehrheitsbeteiligungen    |      |
| Arlinger ServiceWohnen GmbH | 100% |

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf

Initiative Wohnen 2050

DiGiWoh, Berlin

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

IHK Nordschwarzwald, Pforzheim

Arbeitsgemeinschaft Sozialsponsoring, Pforzheim + Enzkreis

## Vertreterversammlung

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



# Es muss sich was tun

Nicht alles, aber sehr vieles sollte sich dringend ändern. Ziemlich sicher gehört auch der eine oder andere Abschied von dem dazu, was wir uns nicht mehr leisten können. Und ein Bekenntnis zu eher mehr als weniger Arbeit. Hierzu braucht es Politiker, Leader, Menschen, die den Aufbruch wagen, vielleicht auch mal ein Risiko eingehen und Unbequemes tun. Damit unser wunderbares Land mit Blick auf den inneren Frieden, auf den Fortbestand von Wohlstand und sozialer Stabilität bleiben kann, was es (noch) ist.

## 6

Wer am Althergebrachten kleben bleibt, wird nichts in Bewegung setzen. Allenfalls eine Abwärtsspirale. Zu umfassend, zu komplex sind die inneren und äußeren Krisen unserer Zeit. Und wenn man ehrlich ist: Selbst die weitsichtigsten und wagemutigsten Akteure können nicht garantieren, dass ihre Anstrengungen zum Erfolg führen werden: zu unkalkulierbar sind die Umstände.

In zu große Risiken gehen oder resignieren? Weder noch. Mut und Tatkraft sind gefragt. Augenmaß und Beharrlichkeit. Wachsamkeit, die Augen offen halten, Chancen ergreifen. Was für Diplomaten und Regierungen im Großen gilt, wollen auch wir als Baugenossenschaft Arlinger im Kleinen beherzigen. Wir müssen flexibel und beweglich bleiben. Auch beim geduldischen Abwarten nicht einrosten. Ein Blick auf die aktuellen und noch ruhenden Bauprojekte zeigt: Das Potential ist riesig. Wir sind im Standby-Modus und bereiten uns darauf vor, schnell agieren zu können, wenn sich die Gelegenheiten bieten. In der Zwischenzeit sorgen wir dafür, dass unsere Mieter und Mitglieder weiterhin gut, komfortabel und zu moderaten Mieten wohnen können. Daran ändert sich nichts, das ist der Wesenskern unserer Baugenossenschaft. Außerdem freuen wir uns mit einigen Mietern ganz besonders: Da gibt es einmal die ganz neue Community im CARL: Das Hochhaus und die dazu gehörenden

Mehrfamilienhäuser sind vollständig vermietet. Spricht man mit den CARL-Bewohnern, betonen sie stets die besonders wohnliche Atmosphäre. Und sie identifizieren sich ganz außergerwöhnlich stark mit „ihrem Haus“.

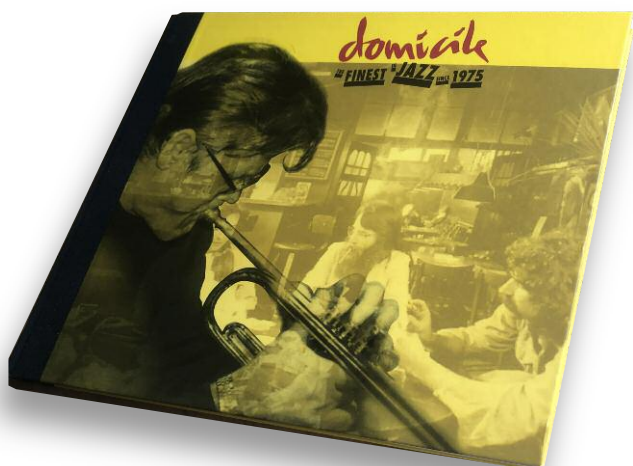
Und dann gibt es da einen ganz besonderen Mieter in Brötzingen: Axel Klauschke mit seinem Jazzclub Domicile in unserer Brunnenstraße 4. Er feiert dieses Jahr sein fünfzigstes Jubiläum und hat die Weichen mit der Übergabe der Gastronomie an Simon Berger für die kommenden Jahre gestellt. Hut ab und Tusch. Aber mit Swing-Feeling, bitte!

Das sind doch gute, Mut machende Botschaften! Menschen, die begeistert wohnen, Menschen, die mit unserer aktiven Hilfe etwas Wertvolles zur Kultur unserer Stadt beitragen. Dazu wollen wir unseren Anteil leisten, das wollen wir fördern. Das war schon immer so bei Arlinger und das wird auch so bleiben.

Arlinger ist eine verlässliche Größe mit unumstößlichen Werten. Umso wichtiger, wenn sich in vielen Bereichen Gewohntes aufzulösen droht. Wir bleiben stabil, schätzen gewachsene Partnerschaften, setzen uns rückhaltlos für das Wohl unserer Mieter und Mitglieder ein.



Carsten von Zepelin und Kristina Torres e Torres



Zum 50-jährigen Jubiläum des Domiciles erschien ein Buch mit vielen Fotos und Anekdoten aus der bemerkenswerten Geschichte dieses einzigartigen Jazz-Clubs. Die Baugenossenschaft Arlinger hat sich für die Realisierung dieses Bildbandes engagiert und sein Entstehen zusammen mit dem Kulturamt der Stadt Pforzheim und der Werner-Wild-Stiftung gefördert.

# Pforzheim - eine kreative Stadt

8

Pforzheim hat sich in den letzten Jahren als wichtiger Designstandort entwickelt. Namhafte Designerinnen und Designer wie der junge Modedesigner Rebar Aziz, der vom EMMA aus Mode für die Weltstars Lady Gaga, Beyoncé und Björk macht, das Label Kitschy Couture und viele namhafte Schmuckdesignerinnen und Schmuckdesigner, bleiben nach dem Studium in der Stadt und tragen dazu bei, das Narrativ der Stadt zu verändern. Weit über die Grenzen Pforzheims hinaus erkennt man das große kreative Potential Pforzheims. Gäste aus aller Welt, die im Rahmen des internationalen Stipendienprogramms „Designers in Residence“ oder von Kooperationsprojekten und Ausstellungen nach Pforzheim kommen, sind begeistert von der Stadt, von den architektonischen Schätzen – vom Reuchlinhaus über das Neue Rathaus bis zum Holz Hybrid Hochhaus CARL, den zahlreichen Ateliers und Studios, dem kulturellen Angebot, Orten wie dem Schmuck-

museum und dem A.K.T., von den unterschiedlichen kreativen Hubs, wie dem EMMA-Kreativzentrum Pforzheim, dem Kollmar & Jourdan-Haus, dem ROWI-Quartier und dem Alten Schlachthof. Sie sind beeindruckt von dem Ausbildungsangebot für den kreativen Nachwuchs, der kulturellen Vielfalt, der hohen Qualität des Angebots, der enormen kreativen Energie und den Gestaltungsräumen, die diese Stadt bietet.

Die Ansiedlung von Kreativunternehmen verändert nicht nur das Gesicht Pforzheims, sondern setzt auch wichtige Impulse für die Stadtentwicklung. Kreativschaffende initiieren Projekte, Ausstellungen und Musikevents, eröffnen Pop-up-Stores, hochwertige Ladengeschäfte und öffentlich zugängliche Studios, organisieren Designmärkte und Atelierrundgänge. Damit steigern sie die Attraktivität der Stadt deutlich. Das ist nicht nur eine große Bereicherung für die Bürgerinnen und Bürger, sondern auch ein wichtiger Faktor für die Ansiedlung von



9

Für die weitere Entwicklung und Positionierung der Stadt als Kreativstandort wäre es wünschenswert, wenn noch mehr Akteure der Stadt die Bedeutung der Kultur und Kreativwirtschaft erkennen und wertschätzen. Denn es ist an der Zeit, den bestehenden negativen Narrativen etwas entgegenzusetzen und die vielen neuen und schönen Geschichten über Pforzheim zu erzählen und nach außen zu tragen!



Wir hatten von Anfang an einen sehr persönlichen Umgangston, die Baugenossenschaft Arlinger und CARL. Er scheint uns schon lang vertraut zu sein, keinesfalls eine fremde Persönlichkeit, an die man sich erst noch gewöhnen müsste. CARL ist jetzt ganz bei uns angekommen, prägt architektonisch einen wichtigen Eingangsbereich unserer Stadt, ohne protzig zu dominieren. CARL ist ein Vorbild, was die Prinzipien zukünftigen Bauens angeht. Und er ist schlicht schön geworden. Beliebt bei seinen Bewohnern und Nachbarn und bei den Kindern, die in der neuen Kita betreut werden.

# Willkommen, lieber CARL!

11





Jetzt, da CARL fertiggestellt und vollständig vermietet ist, vergisst man fast, dass dieses Projekt alles andere als ein Selbstläufer war. Carsten von Zepelin: „Angesichts der extrem veränderten Rahmenbedingungen können wir unser Glück kaum fassen, dass wir uns 2021 gerade noch rechtzeitig für die Realisierung des Projektes entschieden haben. Es wäre inzwischen bei weiter gestiegenen Baukosten und vor allem wegen etwa verdreifachter Zinsen vollkommen unmöglich!“ Wie gut, dass dieses architektonisch und städtebaulich gelungene Ensemble entstehen konnte und nun als respektable Landmarke unserer Stadt in Ehren gehalten wird. Und das durchaus überregional.

Ministerpräsident Winfried Kretschmann machte am 20. August 2024 im Rahmen seiner Sommertour Station in Pforzheim und besichtigte das Holz-Hybrid-Hochhaus. Schließlich ist er Initiator der Holzbauoffensive Baden-Württemberg und hatte schon deshalb ein besonderes Interesse am Pforzheimer Leuchtturmprojekt. Er ließ sich von den Arlinger-Vorständen Carsten von Zepelin und Kristina Torres e Torres sowie von Architekt Peter W. Schmidt ausführlich über Architektur und Konstruktion aber auch über die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen berichten. Der Ministerpräsident hörte interessiert zu, stellte Fragen und ging in seinem engagierten Statement ausführlich auf die Novellierung der Landesbauordnung, auf den von ihm initiierten Strategiedialog Bauen und Wohnen und auf seine Bemühungen bei der Entbürokratisierung ein. Winfried Kretschmann zeigte sich von CARL beeindruckt, dankte den Projektbeteiligten ausdrücklich und ermutigte sie, auf dem eingeschlagenen Weg einer nachhaltigeren Bauweise weiter voranzugehen.





Eine schöne Bestätigung, die Carsten von Zepelin so kommentiert: „Wir lagen richtig mit unserer hier Gestalt gewordenen Frage nach der Zukunft des Bauens. Holz ist eine der Antworten und ein wichtiger Beitrag für unsere künftigen Planungen.“



Überdies glänzt das Ensemble mit weiteren ökologischen Pluspunkten:

Es besitzt das Prädikat KfW 55 EE (Erneuerbare Energie). Das bedeutet: Die Gebäude brauchen nur 55% der Energie eines herkömmlich gedämmten Gebäudes, sie sind an das Fernwärmenetz angebunden und auf den Dächern der beiden Gebäuderiegel befinden sich Photovoltaik-Module, die auch für CARL Strom mitproduzieren.



Ein paar Tage nach dem Besuch des Ministerpräsidenten feierten die Nachbarn aus dem Arlinger und Gäste aus der ganzen Region den „Neuankömmling“ CARL. Am 7. September gab es einen Tag der offenen Tür, eine ausgelassene Einweihungsparty samt exklusiven Einblicken in die viel beachteten neuen Gebäude. Das Interesse war riesig! Alle waren neugierig darauf, das höchste Holz-Hybrid-Hochhaus Süddeutschlands kennenzulernen und den grandiosen Ausblick aus dem obersten Stockwerk genießen zu können.

Insbesondere die direkten Nachbarn freuen sich natürlich auch über die Beiträge zur Infrastruktur. Die Kindertagesstätte bietet Raum für ca. 100 Kinder und befindet sich im 5-geschossigen Gebäude neben CARL. Sie verfügt über eine eigene, großzügige Gartenfläche. Die Übergabe der Kita erfolgte Ende Oktober an die Stadt Pforzheim und an die Lenitas gGmbH, den Betreiber. Seit Januar ist die Kita in Betrieb.

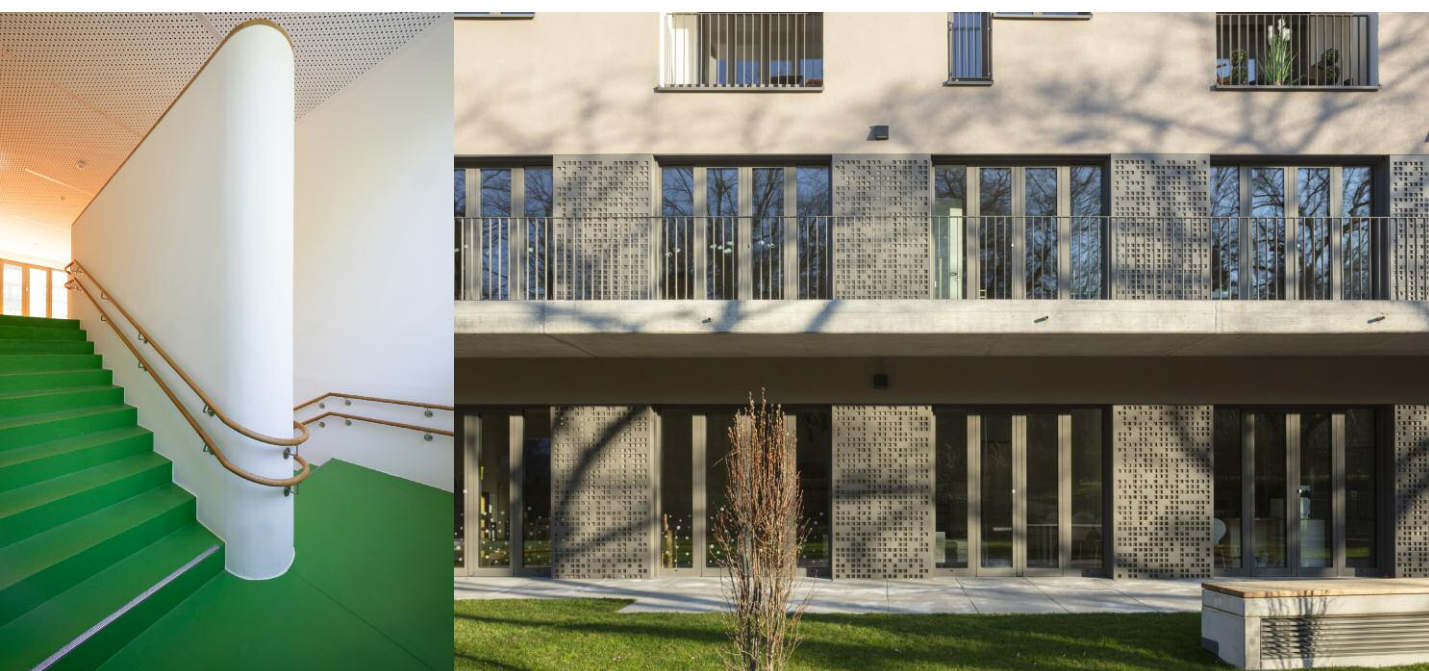
Im Erdgeschoss von CARL eröffnet die Bäckerei Raisch noch diesen Sommer eine Filiale samt Café.





Ein besonderes Service-Angebot, das sehr geschätzt wird:  
Im 1. OG von CARL gibt es eine stilvolle 2-Zimmer Gäste-  
wohnung, die von Arlinger-Mietern und -Mitgliedern für ihre  
Gäste zu einem günstigen Preis angemietet werden kann.

15





Kunst am Bau genießt bei Arlinger einen hohen Stellenwert. Dem Arlinger-Vorstand und Architekt Peter W. Schmidt war es ein großes Anliegen, im Umfeld von CARL ein Kunstwerk von herausragender Qualität zu positionieren. Der Bildhauer und ehemalige Rektor der Kunstakademie Karlsruhe, Prof. Harald Klingelhöller schuf eigens für diesen Ort ein zweiteiliges Werk mit dem Titel „Waldrand erzählt“. Es deutet in sublimer Weise das bei CARL dominierende Baumaterial an.

#### **CARL-Fakten:**

Höhe: 45 m

Geschosse: 14

Wohnungen: 37

Wohnungen in den Nebengebäuden: 36

Wohnfläche: rund 5.300 m<sup>2</sup>

Kita, Bäckerei und Café: rund 1.200 m<sup>2</sup>

Bauherr: Baugenossenschaft Arlinger eG

Architektur:

Peter W. Schmidt + Assoziierte GmbH & Co. KG

Gefördert wurde das Projekt von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, vom Land Baden-Württemberg und der Europäischen Union.

CARL ist bereits für eine Reihe von Architekturpreisen und Bau-Auszeichnungen nominiert.

# „Kirchlicher“ Rückzugsort

Weidenweg 9

Es ist eine ruhige Stelle in Höhenlage. Bis vor kurzem war es noch ein Pfarrhaus. Im Zuge der Umstrukturierung der evangelischen Kirche Pforzheims entstanden Vakanzen: Immobilien, die von der Kirche nicht mehr genutzt werden. Wir übernahmen dieses Grundstück, nutzten die Grundsubstanz des bestehenden Gebäudes und verwandeln es nun in ein schmackes Mehrfamilienhaus mit großzügigem Garten. Im Laufe des Sommers wird es bezugsfertig sein.



17



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



# Herausfordernde Rahmenbedingungen

Nicht nur Neubauten haben ein fast unerschwingliches Kosten-Niveau erreicht. Auch Sanierung und Instandhaltung sind sprunghaft teurer geworden. Bei einer akademisch-theoretischen Betrachtung sollten nun die Mieteinnahmen parallel in gleichem Maß steigen. Tun sie aber nicht. Bzw. wir, die Baugenossenschaft Arlinger, erhöhen unsere Mietpreise nicht annähernd so schnell, wie die Instandhaltungskosten steigen.

Dieser Trend betrifft natürlich nicht nur die Baugenossenschaft Arlinger. Er macht sich flächendeckend bemerkbar. Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes und Berechnungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft GdW sind die Instandhaltungsleistungen seit 2019 um knapp 47% gestiegen. Die Kalt-Mieten hingegen haben sich im gleichen Zeitraum gerade mal um 9,2% entwickelt. Es liegt auf der Hand, dass dies in der Tendenz zu einem ernststen Problem bei den Investitionen in die Bestände als auch bei der notwendigen Entwicklung der Mieten werden kann. Gleichwohl zeigt der Rückblick auf die wichtigsten Zahlen des abgelaufenen Geschäftsjahrs erfreuliche Konstanz: Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen, Wohnwert-Verbesserungen und energetische Erneuerungen hat die Baugenossenschaft Arlinger rund 10,7 Mio. Euro investiert, das sind 51,8 % der Netto-Kalt-Mieten.

18

Was Neubauten angeht, bleiben wir betont vorsichtig. Wie alle anderen schauen auch wir gespannt nach Berlin und hoffen auf eine Trendwende im Wohnungsbau, zu dem erleichterte Rahmenbedingungen einen erheblichen Beitrag leisten müssen. In Deutschland wächst der Bedarf an Wohnungen weiter. Überregulierung, hohe Baukosten und Zinsen verhinderten bisher das Schließen der gewaltigen Lücke. Vorerst wird es vonseiten der Baugenossenschaft Arlinger keinen weiteren Baubeginn geben. Zu drückend stellen sich die Rahmenbedingungen dar. Ob und wann sich daran etwas ändern wird, lässt sich heute noch nicht prognostizieren. Die Entwicklung der Kosten im Bestand einerseits und die zu geringen Fertigstellungszahlen beim Neubau andererseits haben also das Potential, zu einer ernst zu nehmenden, neuen sozialen Frage zu werden.

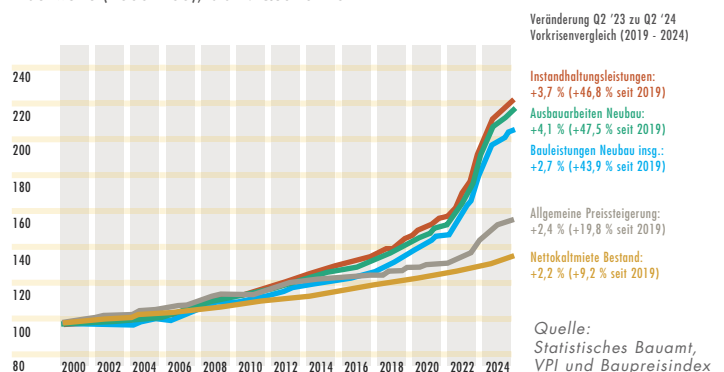
Noch ein paar erfreuliche, Arlinger-typische Kennzahlen: Die Zahl der Mietausfälle ist für Arlinger erfreulicherweise eine fast zu vernachlässigende Größe. Diese Zahl ist nochmals zurückgegangen und beträgt gerade einmal 0,02% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Auch ein positives Signal: Die Zahl der Mieterwechsel ist spürbar gesunken. Nur 224 Fälle. Im Vorjahr waren es noch 234. Echter oder gar struktureller Leerstand existiert nach wie vor nicht. Am 31.12.2024 waren 54 Wohnungen temporär noch nicht vermietet, 30 Wohnungen standen wegen laufender

Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstands-Quote betrug damit niedrige 1,82%.

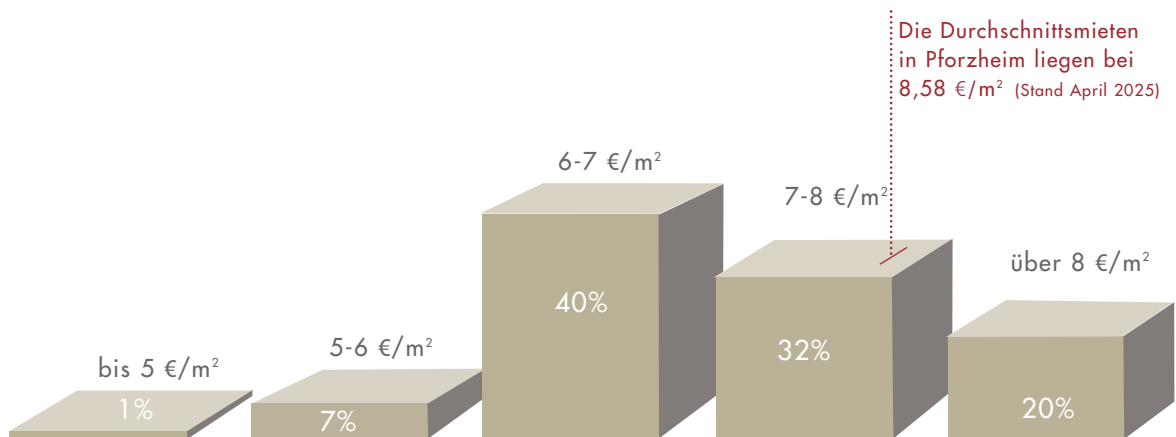
Die Unternehmensmiete, also der durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche aller Wohnungen, hat gegen Ende des Jahres 2024 den Wert von 7,39 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht. Er ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert und immer noch deutlich unter der Durchschnittsmiete in Pforzheim. Laut Mietspiegel vom April 2025 liegt diese bei 8,58 Euro.

Das ist besonders bemerkenswert, wenn man den überdurchschnittlichen Standard des Arlinger-Mietangebotes berücksichtigt und den Umstand, dass Mieten sogar bis 10 Euro pro m<sup>2</sup> anerkanntermaßen als „bezahlbarer Wohnraum“ gelten.

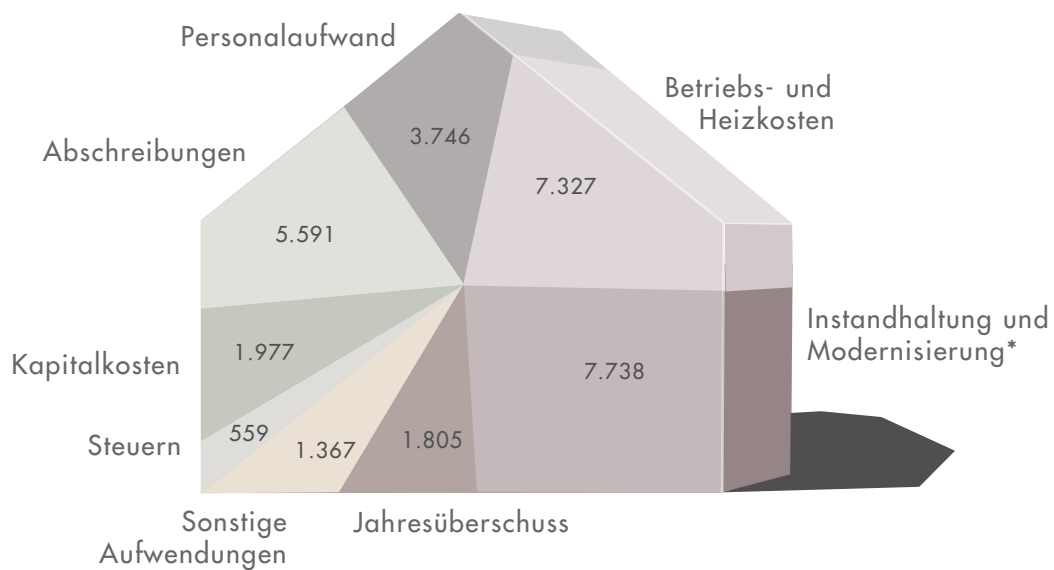
Entwicklung der Baupreise (Wohnungsbau) im Vergleich Inflation/Mietentwicklung Indexwerte (2000=100), bis 2. Quartal 2024



## Arlinger-Mieten im Überblick



## Mittelverwendung in T€



\* ohne aktivierte Aufwendungen

## Weitere Kennzahlen des Jahres 2024

|                                                   |                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Fluktuationsrate:                                 | 6,97%                                |
| Leerstand:                                        | 1,82% (meist modernisierungsbedingt) |
| Durchschnittsmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 7,39 €                               |

# Sonnenfänger auf dem Kita-Dach

## Martin-Luther-Straße 7

Auf dem Dach der Kindertagesstätte der evangelischen Christuspfarrei in Brötzingen haben wir eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage installiert.

Alle bisherigen Versuche, die Klimaziele im Gebäudesektor voranzutreiben, haben eine Schwachstelle offengelegt: Die einseitige Fokussierung auf Gebäudeeffizienz bringt nicht die erhofften Erfolge. Stattdessen setzen wir auf einen Mix aus Maßnahmen. Maßnahmen, die nachweislich etwas bewirken und die gleichzeitig für uns und unsere Mieter machbar sind. Gezielte Energieeinsparungen – auch mit Hilfe digitaler Instrumente und dem konsequenten Ausbau der erneuerbaren Energien schaffen wir Win-Win-Lösungen. Dazu gehören auch die Photovoltaik-Anlagen, welche wir mehr und mehr installieren. Wo es möglich und sinnvoll ist als Mieterstrom-Modelle.



Dieses Mehrfamilienhaus ganz in der Nähe des Stadtgartens haben wir erworben und freuen uns auf vier sorgfältig modernisierte Wohneinheiten in bester Lage. Die Gebäudehülle wird gedämmt, jede Wohnung erhält ein neues Bad. Außerdem werden die Elektrik sowie Fenster und Türen erneuert. Ein Fernwärmeanschluss besteht bereits.

## Kallhardtstraße 26





## Brendstraße 23 - 25

Seit die Fassadenfronten der beiden Häuser eine gestalterische Einheit bilden, wirkt es so, als sei es schon immer ein Gebäude gewesen. Allerdings trennen die Baujahre der Gebäudeteile ganze 28 Jahre. Nr. 23 stammt aus dem Jahr 1924, Nr. 25 wurde 1952 eingeweiht. Jetzt wurde aus zwei unterschiedlich alten Einfamilienhäusern ein neuer Arlinger-Klassiker. Beide Gebäudeteile wurden kernsaniert.



# Zu Neuem in kleinen Schritten

Hier stellen wir Projekte vor, die uns schon eine Weile begleiten. Nicht übermäßig lang, aber es kommen eben derzeit keine neuen, spektakulären Bauvorhaben dazu. Das ist den zur Genüge angesprochenen Rahmenbedingungen geschuldet. Und trotzdem ist es eine Freude, diese Projekte gedeihen zu sehen. Jedes einzelne ist etwas ganz Besonderes und wird das Portfolio bald bereichern.



## KITA - Tannenweg 4

Nicht mehr lange, dann wird hier wieder regulärer Kita-Betrieb herrschen und es gibt Platz für eine ganze Reihe von Kindern, die dringend auf einen Kita-Platz warten. Es ist ein etwas komplizierter Weg bei laufendem Betrieb: Erstellen eines Ersatz-Neubaus, Umzug, Abbruch des Altbestands, dann Neubau, finaler Umzug. Aber kein Container-Provisorium zwischendurch! Mit dem Beginn des Projekts ist im Herbst 2025 zu rechnen.

22



## Friedenstraße 30

Es ist eine „Nachkriegsvilla“ in bester Lage. Nach der Generalsanierung wird sie drei Wohneinheiten umfassen. Im Frühjahr 2026 sollen die neuen Mieter einziehen.



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



23

## Arlingerstraße 33

Der Umbau zu einem Liebhaberstück ist in vollem Gange. Es entsteht ein großzügig geschnittenes Einfamilienhaus mit eindrucksvollem Look. Das Gebäude wird kernsaniert und erhält – bedingt durch die historische Fassade – eine Innendämmung.



Planung und Bauleitung: Architekturbüro Bernd Jochen Metzger, Neuenbürg

# Bauprogramm 2025 ff.

## Brendstraße 53 – Theresienareal

Ein Projekt, das lange wackelte. Jetzt wird es wahrscheinlich losgehen können. In etwas verkleinerter Form. Die ursprünglich geplanten Wohnungen müssen wegfallen. Der Kern bleibt aber erhalten: Gebäude für Räume mit überwiegend sozialem Charakter: eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen sowie eine Tagespflege der Caritas.



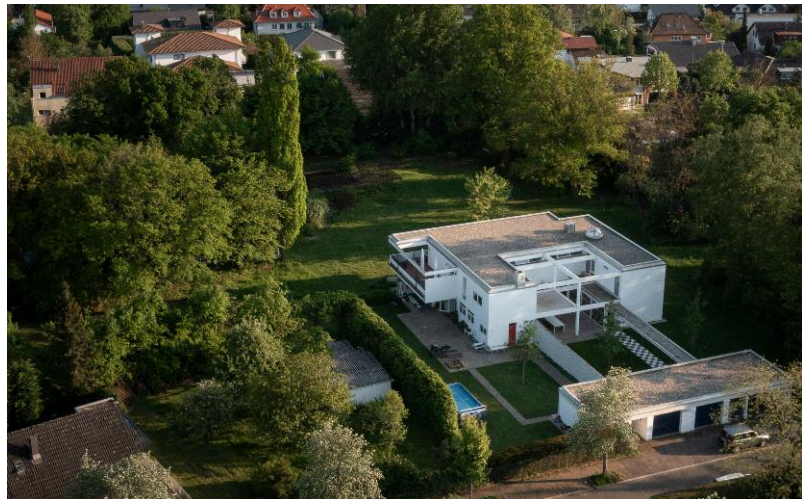
# Ausblicke

Am liebsten würden wir sofort loslegen. So schön, so vielversprechend, so reizvoll und nützlich sind diese Projekte. Der Countdown läuft, gleichwohl wird es noch eine Weile dauern.



## Park-Villen Witzenmann-Areal, Nuitsstraße

Die behutsame Bebauung eines Teils dieses Grundstücks bedarf besonderer Sorgfalt. Architektonische Qualität und Zurückhaltung gegenüber der benachbarten, denkmalgeschützten Villa sind besonders wichtig. Verschiedene Ansätze wurden schon durchgespielt, auch der Pforzheimer Gestaltungsbeirat erweist sich gerade bei diesem Projekt als betont sensibel. Wir nähern uns der Ideallösung und zum Glück stehen wir nicht unter Zeitdruck. Was schon jetzt klar ist: Die Park-Villen werden in allen Belangen hochklassig sein. Ihre Lage, die Architektur, die Ausführung in Holz-Hybrid- Bauweise.



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



## Hohlohstraße 8

Mein rechter Platz ist leer ....

In der Arlinger-Geschäftsstelle warten wir sehnsüchtig auf unsere neuen Nachbarn. Hier werden 5 Wohnungen samt Tiefgarage entstehen.



Planung: Berthold Architekten BDA, Berlin

25



## Schönbergstraße

Die Vision wird bald Wirklichkeit werden: gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen in 10 Wohneinheiten, einem Gemeinschaftsraum und einer Gästewohnung. Beste Bedingungen: etwas abseits der Straße und trotzdem nah an der Infrastruktur des Stadtteils Arlinger.



Planung: Berthold Architekten BDA, Berlin



# Kunst

bei Arlinger

## Eine Art Wirklich- keit

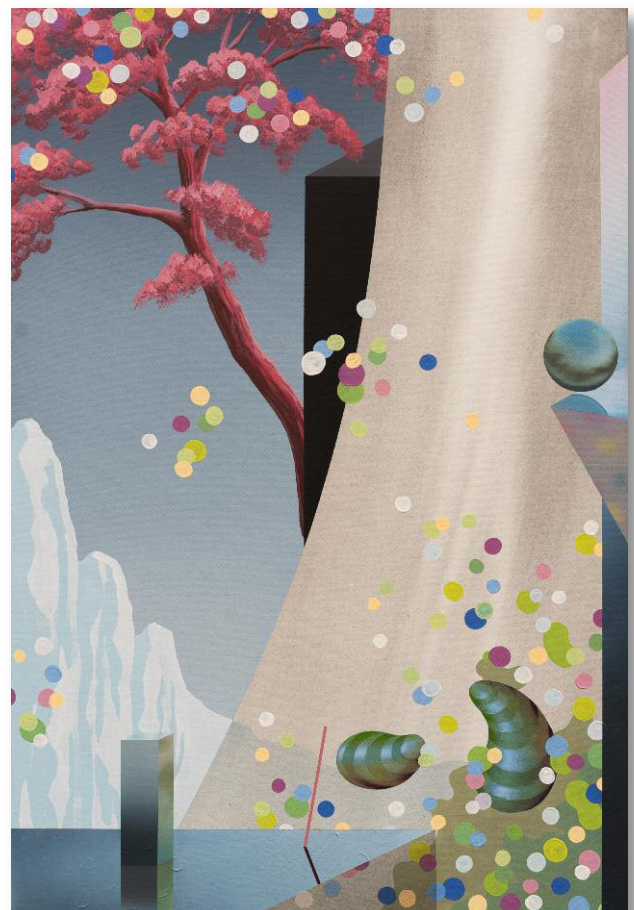
Leo Staigle kommt aus Tübingen und hat in Pforzheim Industriedesign studiert. Seither mag er unsere Stadt. Die Hochschule sowieso: „Ich fand von Anfang an die Hochschule in Pforzheim cooler als die in Stuttgart. Pforzheim hat ganz andere Freiräume. Hier ist vieles möglich. Ich mag die Unklarheit, die in dieser Stadt zu spüren ist.“ Unklarheit – ein wichtiges Stichwort beim Blick auf seine Gemälde. Sie haben immer etwas Widersprüchliches. Wo der eine Betrachter das Gefühl hat, in ein post-apokalyptisches Setting zu blicken, erwachen im anderen Urlaubserinnerungen. Eine dritte Gruppe scheint überhaupt keine Inhalte oder Geschichten wahrzunehmen, sondern lässt sich schlicht von der malerischen Komposition gefangen nehmen. Diese uneindeutige Perzeption ist nicht verwunderlich.

## Leo Staigle

26

Wenn Leo Staigle eines seiner Bilder beschreibt, kann das so klingen: „Wir sehen eine Art Fenster, eine Art Wand, eine Art Innenraum, eine Art Natur ...“ Und tatsächlich zeigen die einzelnen Elemente Abweichungen von der Realität. Irritierende Schattenwürfe, verschobene Perspektiven, eigentlich unvereinbare Kombinationen aus Schärfe und Unschärfe, aus monochromer Flächigkeit und fein strukturierten Details.

Leo Staigle liebt Fehler. „Sie eröffnen immer Chancen, etwas überraschend anders zu machen.“ Für die Ausstellung in der Arlinger-Geschäftsstelle hat Leo Staigle extra eine ganze Reihe neuer Bilder gemalt. Es war ihm wichtig, das großzügige Angebot gestaltbarer Wände umfassend auszunutzen. Seine Farb-Fantasien nehmen gefangen, üben einen magischen Sog aus. Es lohnt sich, etwas Zeit mitzubringen und vor den Bildern zu verweilen. Tun kann man das noch bis Ende des Jahres zu den üblichen Öffnungszeiten der Geschäftsstelle.



*„Da helfen nur Pillen“  
Acryl auf Leinwand*



*"Traurig, dass du immer nur so kurz bleibst, du Leben"*  
Acryl auf Leinwand



*"Wo das Fremde liegt"*  
Acryl 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 Frieze

Klaus Kerth

Christoph von Zepelin

HG Esch

Gestaltung:

Ochs & Ganter

Text und Redaktion:

Intro Marketing

Michael Mürle

Druck:

Schröter Druck