

Wohnungsbau Ludwigsburg im Portrait – Raum schaffen für Menschen und ihre Wünsche

Ein Wohnungsunternehmen, was ist das eigentlich? Vermieter, Verwalter, Bauherr, ein Relikt aus alten Zeiten, Wohnungsverteiler oder von allem etwas? Wohnungsunternehmen sind pauschal schwer zu beschreiben. Die wohnungswirtschaftlichen Handlungsfelder sind stark regional geprägt und so auch die Außenwirkung der Unternehmen. Das Portrait der Wohnungsbau Ludwigsburg beschreibt die neue Wohnungswirtschaft kundenorientiert und produkt- und qualitätsbewusst. Könnte das die Beschreibung des Wohnungsunternehmens der Zukunft sein? Lesen Sie selbst.



Qualität im Detail macht den Unterschied

„Wir sind spät eingestiegen. Trotzdem waren individuelle Lösungen möglich.“ Rose und Erhard König sind von ihrer Wohnung in der Mitländerstraße 49 begeistert. „Es konnten noch Wände zur Abtrennung eines Büroraumes eingezogen werden“, erzählt Erhard König. „Und nachträglich wurde noch eine zusätzliche Dusche eingebaut.“ Die Wohnungsbau Ludwigsburg, in diesem Falle Bauherr, sieht damit eines ihrer wichtigsten Ziele verwirklicht: Bauen mit allen praktischen Vorteilen eines Mehrfamilienhaus bei gleichzeitiger Wahrung der persönlichen Ansprüche seiner Bewohner.

Statt Teppichboden konnten für die Königs beispielsweise entsprechend ihren Wünschen Solnhofer Platten verlegt werden. Das Ehepaar schätzt diese Freiheiten bei der Inneneinrichtung sehr. „Eine sehr gute Verbindung von Zweckmäßigkeit und Individualität“, so ihr Resümee. Sie fühlen sich in ihrer Penthouse-Wohnung sehr wohl, obwohl sie sich durch den Umzug von 170 m² Wohnfläche im ehemaligen, eigenen Haus auf 70 m² verkleinert haben. Natürlich der fantastischen Aussicht wegen, die vom Lemberg über den Stuttgarter Fernsehturm bis hin zum Hohenasperg reicht, aber auch aufgrund der Ausführung und des verwendeten Materials. Über den Aufzug sind sie ebenfalls sehr froh. Denn Aufzüge, so ihre Erfahrung, sind in Mehrfamilienhäusern dieser Größe nicht die Regel. Schwellenfreie Zugänge und größtmögliche Barrierefreiheit sind der WBL aber ein wichtiges Anliegen, das sie nicht nur bei Neubauten umsetzt, sondern soweit wie möglich auch im Rahmen von Umbaumaßnahmen bei Bestandsimmobilien.

Qualität im Detail macht den Unterschied



„Was die bauliche Substanz angeht, ist hier alles von hochwertiger Qualität“, lobt Erhard König. „Auch die Isolierung ist sehr gut. Man hört von den anderen Wohnungen nichts. Außerdem haben wir im Winter fast nicht heizen müssen. Sobald die Sonne scheint, wärmt sich alles angenehm auf.“ Das liegt nicht zuletzt daran, dass die WBL eine Betondecke einziehen ließ, die energetisch effektiver ist als die üblichen Holzkonstruktionen. Mit ein bisschen Mehraufwand ist so ein beachtlicher Erfolg zu erzielen. Dass die WBL mit Bedacht baut und individuelle Lösungen sucht, zahlt sich aus. Die Außenverkleidung ihres Pent-

houses sagt Rose und Erhard König zum Beispiel ebenfalls besonders zu. „Sie ist sehr edel.“ Das rötliche, interessant gemaserte Holz war eine von vielen Anregungen des Architekten Michael Schelle. „Mit ihm haben wir uns sehr gut verstanden und viele Ideen von ihm übernommen“, erzählen sie. Mit den Handwerkern seien sie ebenfalls problemlos zurechtgekommen. Kein Wunder, dass auch Besucher gerne hierher kommen. Rose



König, ehemals Musiklehrerin und nach wie vor aktive Musikerin, hatte vor kurzem Kollegen zu Gast. „Mein Streichquartett ist hin und weg, weil hier das beste Licht ist“, lacht sie. „Selbst bei Regen ist es wunderbar hell. Das mögen wir beide.“ Patensohn Timo, 26, meinte spontan: „Jetzt weiß ich, wofür ich schufte! So eine Wohnung möchte ich auch einmal haben!“

Die Behaglichkeit im 14-Familien-Haus Mitländerstraße 49 kommt nicht von ungefähr, Architekt Michael Schelle hat lange nachgedacht, getüftelt und probiert, bis er die optimale Lösung gefunden hat, die dann verwirklicht wurde. Dar-

auf legt die WBL großen Wert. Optimal bauen, das bedeutet für sie, mit guten Ideen und demselben Budget bessere Ergebnisse zu erzielen. So hat Schelle beispielsweise ein gleichbleibendes Gebäuderaster konstruiert, das einen geringen Deckenquerschnitt zur Folge hat und so Beton und Stahl spart. „Alle Räume sollten eine gute Form haben, also keine Schläuche, sondern nahezu quadratisch sein“, erläutert der Architekt. Außerdem sollten alle Räume über eine gute Belichtung verfügen und sämtliche Wohneinheiten einen



Freibereich besitzen. Die Bäder sollten alle außen liegen und große Fenster haben, außerdem jede Wohnung ein Gäste-WC und einen Abstellraum bekommen. All diese Punkte hat er in die Tat umsetzen können, indem er einen innen liegenden Treppen Kern geschaffen hat, so dass die gesamte Fassadenfläche den Wohnungen zu Gute kommt. „Wir haben flächenoptimiert gebaut“, fasst er zusammen. Auf jedem Geschoss befinden sich vier Wohnungen mit jeweils drei oder vier Zimmern. Die Anordnung ist „windmühlenartig“.

Die Treppen: in der richtigen Perspektive werden sie zum Kunstwerk

Schöne Aussichten: Das Penthouse von Rose und Erhard König bietet einen spektakulären Blick in die Landschaft.

Der Flur: klare Farben, Licht von oben

Gute Ideen, die überzeugen



So sind alle Wohnungen nach Südost, Südwest oder Westen ausgerichtet und profitieren damit möglichst viel vom Tageslicht. Außerdem sind die Grundrisse so angelegt, dass in der Wohnung so genanntes Querlüften möglich ist, dass also auf Wunsch Durchzug hergestellt werden kann. „Das ist Qualität, die man nicht sieht, aber spürt“, so seine Erfahrung. Bei der Ausgestaltung des Treppenhauses hat er sich ebenso viele Gedanken gemacht. Die Treppen haben an beiden Seiten frühlingssgrüne Metallstäbe – eine Farbe, die ungewöhnlich ist, aber eine erstaunliche Wirkung hat. „Das lebt einfach“, so Schelle. Freundlich ist die Atmosphäre,

wenn Bewohner oder Besucher den einladend großen, breiten Zugangsraum des Hauses betreten. Auch die Königs schätzen diese Details sehr. Für die Wohnungsbau Ludwigsburg ist ein großer Vorteil bei alledem, dass bei Wahrung des hohen Qualitätsniveaus und der individuellen Ansprüche das gesamte Projekt als profitabel anzusehen ist. Der Zeit- und Kostenplan konnten eingehalten werden. Außerdem wurden von den insgesamt 14 Wohnungen innerhalb eines Jahres elf verkauft, die anderen drei gingen in den Bestand der WBL über und sind als hochwertige Mietwohnungen ebenso einträgliche Objekte.

Besondere Details, wie zum Beispiel die außergewöhnliche Holzverkleidung der Außenwände des Penthouses, erhöhen die Wohnqualität.

Qualitätsstandard für die Zukunft



Die Kombination aus guter Planung, Qualität auch in den Details und wirtschaftlicher Bauweise wird auch künftig Bauvorhaben der WBL prägen. Der Grundsatz „Mehr Klasse als Masse“ wird dabei ein wichtiges Grundprinzip der WBL bleiben. „Wir werden unsere Bauherrentätigkeit auch weiterhin verfolgen“, so der Geschäftsführer der Wohnungsbau Ludwigsburg, Armin Maschke. „Unsere Stärke ist es, Wohnungen zu bauen, die auf die Lebenswirklichkeiten der Menschen zugeschnitten sind“, bestätigt er. Die Mehrfamilienhäuser aus Hand der WBL sollen weiterhin die unverwechselbare Handschrift beibehalten, die das Gebäude Mitländerstraße 49 trägt.

Gesamtansicht, alle Fotos BWL

Professionelle Hausverwaltung sichert Werte

Wer eine Wohnung kaufen möchte kann sich auf die WBL als Verwalter verlassen. Schon jetzt betreut sie mit ihrer langjährigen Erfahrung und ihrem umfangreichen Know-how 27 Eigentümergemeinschaften und 600 Wohnungen. Seit einiger Zeit übernimmt die WBL darüber hinaus die Verwaltung von Immobilien für Privatpersonen und Firmen. Um die 70 Wohnungen und gewerbliche Einheiten sind es derzeit. „Unsere Kernkompetenz in der wirtschaftlichen und technischen Betreuung von Immobilien wird zunehmend nachgefragt“, so Armin Maschke. „Wir werden uns diesem Wachstumsmarkt in Zukunft verstärkt widmen.“

red.