



Jubiläumsbroschüre

Wohnbau
Offenburg GmbH

Tel.: 0781/9326610
Fax: 0781/9326698

77654 Offenburg
Franz-Ludwig-Mersy-Str. 5
www.wohnbau.de

50

Jahre
soziale
Verantwortung



1962-2012

WO
Wohnbau
Offenburg
GmbH

50

Jahre
soziale
Verantwortung



Die Aktivitäten der WO/SO erstreckten sich in den letzten 50 Jahren über das ganze Stadtgebiet

Vorwort

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg stellte vor rund 50 Jahren mit der Gründung der Städtischen Wohnbaugesellschaft mbH eine entscheidende Weiche für die Zukunft unserer Stadt. Denn die Gesellschaft, die 1992 in Wohnbau Offenburg GmbH umbenannt wurde, hat seitdem bewiesen, wie wertvoll sie für die Entwicklung unserer Stadt ist.

Eine der Kernaufgaben war und ist die Versorgung der Einwohner mit bezahlbarem Wohnraum. Wie wichtig das ist, sehen wir anhand des aktuellen Berichts der Bundesregierung über den Wohnungsmarkt. Klarer Befund: Die Mieten in Deutschland steigen, wodurch vielerorts die soziale Balance ins Wanken gerät. Gerade einkommensschwache Haushalte werden stark belastet und müssen auf andere Stadtteile oder sogar Regionen ausweichen. Gentrifizierung lautet hier das Schlagwort.

Doch gerade die gesunde Mischung, also das Zusammenleben verschiedener gesellschaftlicher Gruppen, ist für eine Stadt notwendig, um den sozialen Frieden zu bewahren. Daher hat sich Offenburg auch gegen den Trend gestellt und, anders als viele andere Städte Deutschlands, ihre kommunale Wohnbaugesellschaft nicht verkauft. Eine Entscheidung, die ebenso richtig war wie die Gründung der Gesellschaft damals.

Gleichzeitig ist ein ausgewogenes Immobilienangebot ein wichtiger ökonomischer Faktor. Das hat sich auch schon in der Vergangenheit gezeigt. Als sich Anfang der 60er-Jahre zahlreiche Industriebetriebe in Offenburg ansiedelten, begleitete die Städtische Wohnbaugesellschaft den Aufschwung durch den Bau von Wohnungen, die speziell für die Angestellten dieser Unternehmen vorgesehen waren.

Darüber hinaus unterstützt die Wohnbau Offenburg Bauwirtschaft und Handwerk vor

Ort – zum Beispiel durch die umfangreichen Investitionen, die von der Gesellschaft für Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen getätigt werden.

Die zeitgemäße Anpassung des Wohnraums durch vorausschauende Sanierungen und Modernisierungen sind zudem eine weitere wichtige Aufgabe der Gesellschaft. Egal, ob Energiewende oder eine schnell alternde Bevölkerung – nur wenn eine Stadt auf solche Veränderungen eingeht, bleibt sie langfristig attraktiv.

Schließlich übernehmen die Wohnbau Offenburg und ihre Tochtergesellschaft Stadtbau eine wichtige Rolle bei der Stadtentwicklung. Denken wir zum Beispiel an die Konversion der Flächen und Immobilien, die nach dem Abzug der französischen Kräfte frei wurden. Diese Jahrhundertchance konnte Offenburg nicht zuletzt dank des Einsatzes der beiden Gesellschaften optimal nutzen.

Doch auch in der Zukunft warten wichtige Aufgaben auf Wohnbau und Stadtbau. So haben die beiden Gesellschaften bei der Erschließung des neuen Stadtteils „Seitenpfaden“ eine Führungsrolle eingenommen. Und auch die Sanierung der innerstädtischen Gebiete „Kinzigvorstadt“ und „Mühlbach“ steht in den kommenden Jahren auf der Agenda.

Ich bin mir sicher, angesichts dieser Vielzahl an Projekten, die bis heute von der Wohnbau umgesetzt wurden, fiel es den Verantwortlichen dieser Jubiläumsbroschüre nicht leicht, die wichtigsten Aufgaben auszuwählen und zusammenzufassen. Umso leichter fällt es mir, mich bei allen aktuellen und ehemaligen Mitarbeitern der Wohnbau Offenburg für ihren engagierten Einsatz recht herzlich zu bedanken. Ich wünsche und hoffe, dass diesem Jubiläum noch viele weitere folgen werden.



Aufsichtsratsvorsitzende
Edith Schreiner, Oberbürgermeisterin der Stadt Offenburg

Neuanfang nach dem Krieg

Der Zweite Weltkrieg hat Offenburg schwer gezeichnet. 1944 wurde die Stadt von einem Bombenangriff getroffen, der große Schäden anrichtete. Außerdem besetzten französische Truppen nach Ende des Krieges Offenburg. Doch der Wiederaufbau begann rasch. So entstand ab 1952 in Albersbösch ein neues Wohngebiet. Auch die Wirtschaft kam wieder in Fahrt: Nach dem Neubau der Burda-Druckerei siedelten sich verschiedenste Industriebetriebe in der Stadt an.



Liegenschaften wie diese bildeten den Kapitalgrundstock der neuen Gesellschaft



Nach Gründung der Gesellschaft wurden die Offenburger Mietverträge (I.) in neue Dauermietverträge umgeschrieben



Die Wohnbau war in jedem städtischen Neubaugebiet vertreten: Uffhofen (o.), Albersbösch (r. o.), In der Wann (r. u.) und Im Stockfeld (ganz rechts)



Viele Gebäude mussten abgerissen werden, da sich eine Sanierung nicht mehr lohnte

Der Grundstein wird gelegt

Am 1. Januar 1962 fällt der Startschuss für die Städtische Wohnbaugesellschaft, den Vorläufer der Wohnbau Offenburg. Und das neue Unternehmen zeigt schon gleich in den Anfangsjahren, wie äußerst wertvoll es für die Stadt ist

Die Entscheidung fällt einstimmig: Am 7. Juli 1961 beschließt der Gemeinderat endgültig die Gründung der neuen Städtischen Wohnbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, die am 1. Januar 1962 ihre Tätigkeit aufnimmt. Als Kapital werden ihr anstelle von Geld Teile des städtischen Wohnungsbesitzes übertragen.

Die Einnahmen aus diesen Immobilien sollten vor allem dazu dienen, erschwinglichen Wohnraum für sozial Schwache und kinderreiche Familien bereitzustellen. Aber auch die Weiterentwicklung des gesamten Stadtgebietes sowie die zeitgemäße Sanierung des Bestandes standen schon auf der Agenda der Gesellschaft.

Und zu tun gab es damals in Offenburg reichlich, denn Wohnraum war rar: Die Beseitigung der Behelfsbauten und nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude in der Innenstadt erforderten den Bau von zeitgemäßem Wohnraum.

Außerdem entstanden in den Jahren nach der Gründung in jedem Neubaugebiet zahl-

reiche moderne Wohnprojekte, die die Stadtentwicklung maßgeblich voranbrachten und breiten Schichten der Bevölkerung neuen, angemessenen Wohnraum boten.

So entstanden zum Beispiel unter der Regie der Städtischen Wohnbaugesellschaft in

Sanierung, Stadtentwicklung und sozialer Wohnungsbau

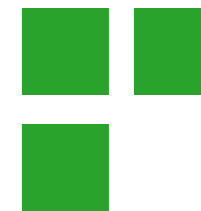
Albersbösch 64 neue Wohnungen für Familien und sozial Schwache, die bisher in der Hauptstraße, der Fischerstraße und anderen Sanierungsgebieten lebten.

Zwar war und ist die Unterstützung von sozial Benachteiligten eine der Hauptaufgaben der Gesellschaft, doch erfüllte sie von Beginn an auch schon andere Aufgaben, wovon die ganze Stadt profitierte. So baute sie etwa in Uffhofen sechs neue Wohnblocks, in denen vor allem Mitarbeiter von verschie-

den Unternehmen ein neues Zuhause fanden. Damit trug die Städtische Wohnbaugesellschaft dazu bei, dass Offenburg sowohl für Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer zu einem immer attraktiveren Standort wurde, und förderte so indirekt die Wirtschaft der ganzen Region.

Der ökonomische Erfolg schlug sich auch in der Einwohnerzahl nieder: Lebten 1950 noch 22 560 Menschen in Offenburg, waren es 1961 bereits 27 569. Um den Neubürgern Platz zu bieten, entstanden in dieser Zeit auch neue Stadtgebiete wie etwa „Im Stockfeld“, wo die Gesellschaft viergeschossige Häuser mit moderner Einrichtung baute.

Insgesamt zeigte sich schon in den Anfangsjahren, dass der Gemeinderat 1961 eine weise Entscheidung gefällt hatte. Denn dank der neuen Gesellschaft konnte die Stadt schneller und flexibler auf Veränderungen am Wohnungsmarkt reagieren, als das mit privaten Partnern möglich gewesen wäre. Und sie konnte vor allem ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden.





Viele der Gebäude im Stegermatt-Gebiet genügten nur einfachsten Ansprüchen



Die Bewohner konnten intensiv bei der Sanierung mitwirken



Die Architekten stellten den Bewohnern die Entwürfe vor und erklärten ihnen auch deren Vorteile

Vom Brennpunkt zum Vorbild

Durch das Engagement verschiedener Gruppen konnte ab den 70er-Jahren der Stadtteil Stegermatt umfassend saniert werden. Die Städtische Wohnbaugesellschaft spielte dabei eine entscheidende Rolle

Der Stadtteil Stegermatt galt anfangs der 70er-Jahre als sozialer Brennpunkt. Ein Grund war der schlechte Zustand der Gebäude, die teilweise bereits in den 20er-Jahren als einfache Behelfswohnungen errichtet worden waren. Hinzu kam, dass der Stadtteil dicht besiedelt war. Diese Wohnsituation führte natürlich zu Konflikten und erzeugte Aggressivität, was das Bild von den Bewohnern negativ beeinflusste und die Ghettoisierung verstärkte.

Um diesen Teufelskreis zu durchbrechen, war also eine großangelegte Lösung nötig. Den Impuls hierfür gab der 1975 gewählte Oberbürgermeister Martin Grüber, der die Arbeitsgruppe Sanierung Stegermatt gründete, in der sich Sozialarbeiter, Behörden, Architekten und Vertreter der Bewohner austauschten. Natürlich war auch die Städtische Wohnbaugesellschaft mit an Bord, da sie in Stegermatt rund 300 Wohnungen besaß. Gemeinsam wurde sowohl ein Sozial- als auch ein umfassender Sanierungsplan

Dank eines Sozial- und Sanierungsplans konnte der Teufelskreis durchbrochen werden

entworfen. Namhafte Spender konnten für das Projekt gewonnen werden. Außerdem gründete zum Beispiel die katholische Kirche in Stegermatt die Martinsgemeinde. Und natürlich engagierte sich auch die Städtische Wohnbaugesellschaft finanziell erheblich. Da Fördermittel zu Zeiten der Wirtschaftskrise knapp waren, wurden für die Finanzierung sogar Teile des Immobilienbestandes verkauft.

Durch diesen Einsatz konnte der ehrgeizige Plan umgesetzt werden. Sogenannte Einfachstwohnungen riss man ab, während der erhaltenswerte Bestand modernisiert wurde. Zudem wurden zahlreiche neue Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung und verbesserten Grundrissen gebaut. Ganz wichtig war auch die Neugestaltung der Außenbereiche, die durch größere Freiräume und mehr Pflanzen deutlich an Attraktivität gewannen.

So entwickelte sich das ganze Projekt zu einem großartigen Erfolg. Die Sanierung trug erheblich zur Befriedung und Aufwer-



Die Neubauten und die größeren Grün- und Freiflächen trugen zur höheren Lebensqualität bei

Sozialer Wohnungsbau

Der Soziale Wohnungsbau hat in Deutschland eine lange Tradition, die bis in die Weimarer Republik zurückreicht. Damals entstanden zum Beispiel in Berlin die Hufeisensiedlung und die Wohnstadt Carl Legien, die heute zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören. Nach 1945 etablierte sich ein Nebeneinander von Mietwohnungsbau und Förderung des Wohnungseigentums. Dabei waren in der Anfangszeit vor allem städtische Gesellschaften die wichtigsten Akteure des Neubaus.

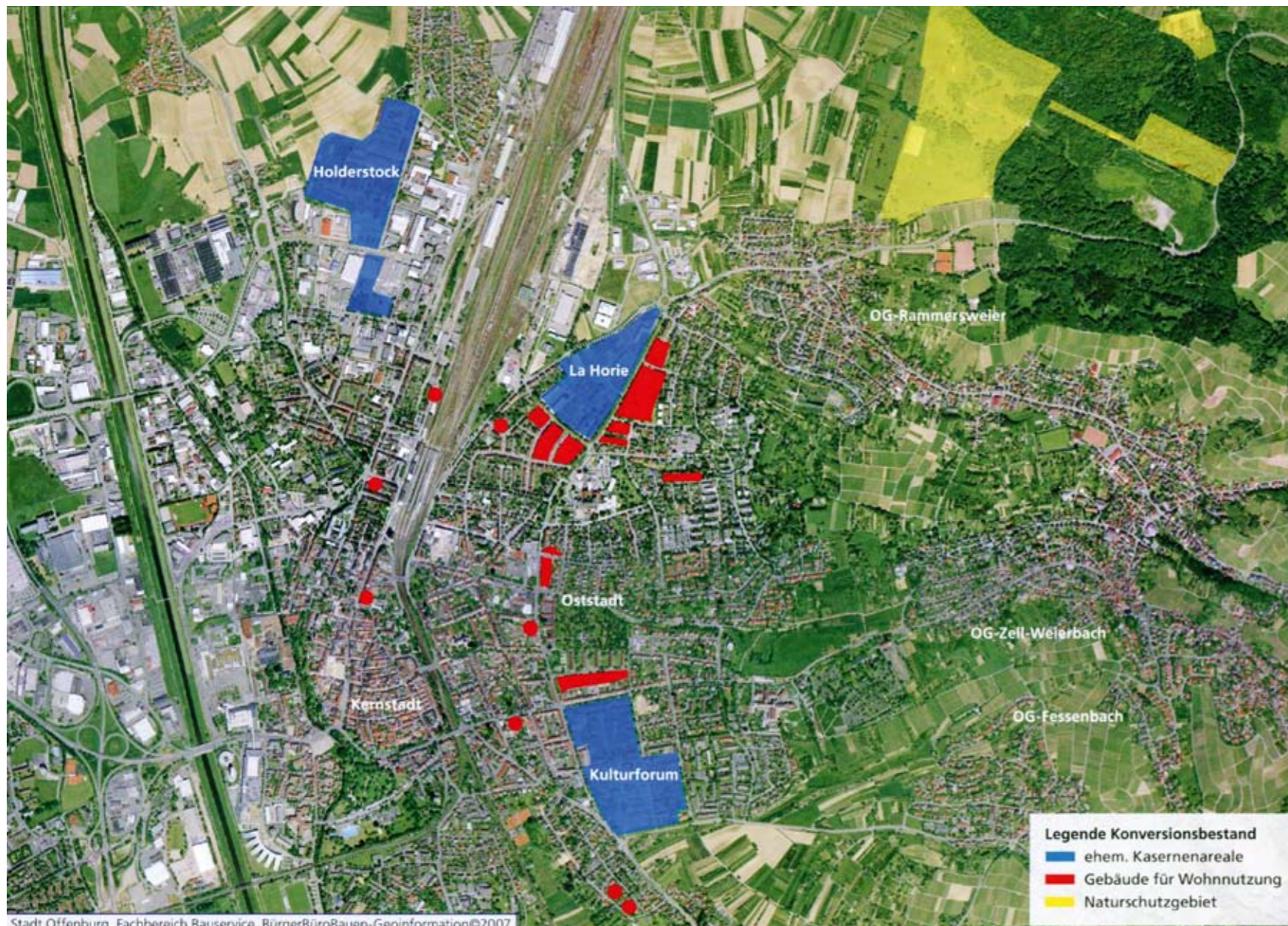
tung des Viertels bei. Zudem wurden die beteiligten Architekten und die Städtische Wohnbaugesellschaft im Landeswettbewerb „Bauen für Kinder – Wohnen mit Kindern“ mit dem ersten Platz ausgezeichnet.

Stegermatt war aber bei Weitem nicht das einzige Gebiet, in dem die Gesellschaft aktiv wurde. Während der 80er-Jahre standen die Sanierung der Kinzigvorstadt und der Innenstadt im Mittelpunkt. Hier schuf man vor allem attraktiven Wohnraum für junge Familien mit Kindern.

Die Städtische Wohnbaugesellschaft blieb ihrem Auftrag also auch nach der Gründungsphase treu. Doch niemand konnte damals wissen, dass ihr ihre größte Herausforderung erst noch bevorstand.



In der Kinzigvorstadt wurde in den 80er-Jahren alte Bausubstanz durch Neubauten ersetzt



Das Luftbild zeigt die Stadt Offenburg. Farblich markiert sind die umgewandelten militärischen Flächen und Gebäude



Nachdem 1991 die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen abgeschafft wurde, beschloss die Stadt als Gesellschafterin der Wohnbau Offenburg, die Grundstücksbetreuungsgesellschaft (GBG) unter dem Namen Stadtbau Offenburg finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch einzugliedern. Erstes Großprojekt der neuen Gesellschaften war die Konversion der militärisch genutzten Flächen und Gebäude in Offenburg.



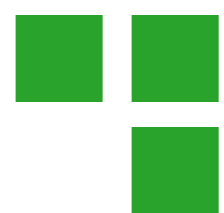
Wohnen am Kulturforum: Auf dem Gelände der ehemaligen Ihlenfeldkaserne entstanden hochwertige Wohnungen in allen Größen



Aus den Gebäuden der Ihlenfeld-Kaserne (l.) wurden im Zuge der Konversion moderne Wohnhäuser (r.)

Mehr Lebensqualität für alle Bürger

Mit der Umwandlung der von den französischen Streitkräften genutzten Flächen und Gebäude hat die Stadt Offenburg die größte städtebauliche Herausforderung ihrer jüngeren Geschichte gemeistert. Maßgeblich beteiligt: die Wohnbau Offenburg



Eine Vision ist Realität geworden. Wo einst Kasernen ihren Zweck erfüllten, wohnen und arbeiten heute die Menschen, gestalten und genießen Kultur und schaffen damit eine neue Qualität des Lebens." Mit diesen Worten würdigten Oberbürgermeisterin Edith Schreiner und Bürgermeister Christoph Jopen Ende 2007 den erfolgreichen Abschluss der Konversion. Mehr als 15 Jahre lang hatte das Jahrhundertereignis die Verantwortlichen in der Stadtverwaltung beschäftigt. 560 Wohnungen wurden in dieser Zeit saniert – 300 davon von der Wohnbau Offenburg. Darüber hinaus entstanden in Citynähe mehrere Hundert neue Wohnungen und Einfamilienhäuser, das Kulturforum, Kindergärten, Schulen, Pflegeheime, ein Stadtteil- und Familienzentrum sowie ein Gewerbegebiet, auf dem sich Handwerksbetriebe ebenso ansiedelten wie Dienstleistungsunternehmen und Einkaufsmärkte.

Mitterand den Abzug der Truppen aus dem Oberrheingraben an. In der Folgezeit verließen rund 4000 französische Soldaten mit ihren Familien die Stadt. Der 31. August 1992 markiert das offizielle Ende der französischen Garnison in Offenburg.

Mit dem Abzug der Militärs werden auf einen Schlag mehr als 300 Hektar Liegenschaften frei. Darunter die drei Kasernengelände „Ihlenfeld“, „La Horie“ und „Holderstock“ sowie mehr als 500 von den französischen Soldaten und Zivilangestellten genutzte Wohnungen. Diese Flächen und Gebäude – da sind sich Gemeinderat und Stadtverwaltung einig – müssen mit Bedacht für zivile Zwecke umgestaltet und harmonisch ins Stadtbild integriert werden. Dies ist sowohl städtebaulich als auch konzeptionell und finanziell eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Schließlich hat die Stadt Offenburg noch nie zuvor ein derart großes Bauprojekt geschultert.

Begonnen hat alles im Herbst 1990. Nach der Wiedervereinigung Deutschlands und dem Zusammenbruch des Ostblocks kündigt der französische Staatspräsident François

Unter Federführung des damaligen Oberbürgermeisters Dr. Wolfgang Bruder wird ein Gesamtkonzept erarbeitet. ▶▶

►► Es sieht vor, auf dem nördlichen Gebiet der ehemaligen Ihlenfeld-Kaserne kulturelle Einrichtungen unterzubringen. Im südlichen Teil sollen vor allem Wohnhäuser entstehen. Für das Kasernengelände „La Horie“ planen die Verantwortlichen einen Mix aus preiswerten Wohnmöglichkeiten und Dienstleistungszentren. Die ehemalige Kaserne „Holderstock“ schließlich soll nach Wunsch der Planer den gewerblichen und industriellen Betrieben in der Stadt Entwicklungspotenziale bieten.

Im ersten Schritt gehen die Verantwortlichen das Projekt „Umgestaltung der Ihlenfeld-Kaserne“ an. Unter Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entsteht in der Oststadt ein multifunktio-

Das Kulturforum wird zum neuen Zentrum

onales Zentrum mit einem großen Platz: das Kulturforum. Drei Jahre später ist auch die Reithalle – die ehemalige Exerzierhalle der französischen Streitkräfte – fertig umgebaut und renoviert. Von der Theatervorführung über das Klassikkonzert bis zur Hip-Hop-Party finden hier übers Jahr vielfältige kulturelle Veranstaltungen statt.

Darüber hinaus entsteht auf dem Gelände ein Mehrgenerationen-Quartier mit qualitativ hochwertigen Wohnmöglichkeiten. Allein rund um den Platz der Verfassungsfreunde wurden von der Wohnbau mehr als 100 Wohnungen in die bestehenden Kasernengebäude eingebaut.

Und die werden dringend gebraucht. Von 1989 bis 1992 hat sich die Zahl der Wohnungsbewerber bei der Wohnbau verdreifacht. Die erhöhte Nachfrage hängt zum einen mit der ohnehin schon angespannten Lage auf dem

Wohnungsmarkt zusammen. Zum anderen sorgen Wiedervereinigung und Zusammenbruch des Ostblocks dafür, dass immer mehr Aus- und Übersiedler nach Baden strömen.

Dieser Entwicklung steuert die Stadt Offenburg mit einer gezielten Wohnungsbau-Offensive entgegen. So entstehen in der

Starke Nachfrage am Wohnungsmarkt

Kinzigvorstadt, in Bohlsbach und in der Gartenstadt „Kreuzschlag“ neue Wohnungen. Weitere Entspannung schaffen die freigegebenen Mietwohnungen der französischen Streitkräfte, die von der Wohnbau Offenburg und deren Tochtergesellschaft Stadtbau aufwendig saniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht werden.

Konsequent treibt die Stadt auch die Konversion auf den ehemaligen Militärgeländen „La Horie“ und „Holderstock“ voran. Mit Erfolg. So arbeiten heute in der Nordoststadt weit mehr als 1000 Menschen in verschiedenen Dienstleistungsberufen. Damit konnten die durch den Abzug der französischen Truppen weggefallenen Arbeitsplätze mehr als kompensiert werden.

Dass auch das Wohnen in diesem neu gestalteten Stadtteil nicht zu kurz kommt, dafür sorgt die Stadtbau Offenburg: Sie baut 35 freundlich-moderne Häuser in der Prinz-Eugen-Straße.

Als Letztes der drei Kasernenareale wird der „Holderstock“ als Gewerbegebiet entwickelt. Hier sind inzwischen zahlreiche Firmen heimisch geworden. Darüber hinaus baut die Wohnbau Offenburg bis 2007 zwei Reihenhause-Zeilen mit insgesamt 15 Wohnungen für rund 200 Asylbewerber. Ein Projekt mit Modellcharakter.

Im Wohngebiet „Am Lerchenrain“ gab es einen hohen Modernisierungsbedarf



Diese attraktiven Reihenhäuser in der Franz-Ludwig-Mersy-Straße sind sehr beliebt



Hingucker: das Werk des amerikanischen Künstlers Jonathan Borofsky „Freiheit – Männlich/Weiblich“ am Kulturforum



Die Seniorenwohnanlage in der Amalie-Struve-Straße harmoniert mit der historischen Bausubstanz

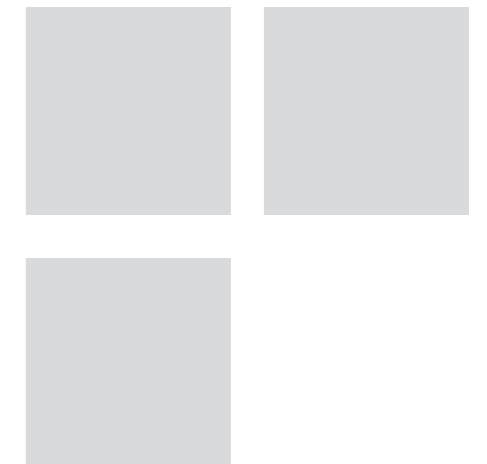


Kostengünstige Reihenhäuser im Solarviertel „La Horie“



Die Grünanlage im Kulturforum ist eine Oase der Ruhe für alle Bürger Offenburgs

Wohnen und Kultur harmonisieren am Platz der Verfassungsfreunde perfekt miteinander





Die Läden im Kleinversorgungszentrum haben das Wohngebiet „Kreuzschlag“ belebt



Das neue Multifunktionsgebäude wertet die Ortsmitte von Bohlsbach auf



Das neue Studentenwohnheim stärkte den Hochschulstandort Offenburg

Ein Gewinn für die ganze Stadt

Die Wohnbau Offenburg steht zu ihrer sozialen Verantwortung: Ob Einkaufsmöglichkeiten, Studentenwohnungen, Jugendbüro oder Obdachlosenheim – wir sind für die Menschen da



Kommunale Wohnungsunternehmen bauen nur Mietwohnungen? Falsch! Das hat die Wohnbau Offenburg im Laufe ihrer Geschichte durch zahlreiche Projekte bewiesen. Dabei verbindet die Vorhaben vor allem eines: Weil nicht die Rendite-Optimierung eines Unternehmens im Vordergrund steht, profitieren langfristig die Stadt Offenburg und ihre Bürger. Gewinnerorientierten Unternehmen ist ein solches Denken fremd, für die Wohnbau ist es Teil ihres Auftrags.

Ein Beispiel von vielen: Als das Wohngebiet „Im Kreuzschlag“ entstand, fehlte ein Ort, an dem sich die Bewohner mit den Dingen des täglichen Bedarfs eindecken konnten. Da sich kein privater Investor für ein solches Objekt fand, errichtete die Wohnbau Offenburg ein neues Kleinversorgungszentrum und steigerte dadurch Lebensqualität und Attraktivität des Stadtteils enorm.

Das gilt auch für das Ortszentrum von Bohlsbach, wo die Sparkasse in einem provisorischen Bau eine Filiale betrieb. An ihrer Stelle errichtete die Wohnbau ein modernes und behindertengerechtes Multifunktionsgebäude, in dem mittlerweile

die Ortsverwaltung Bohlsbach eine neue Heimat gefunden hat.

Eine neue Heimat suchen auch Studenten zu Semesterbeginn oft verzweifelt. Wohl dem, der da einen Platz in einem Studentenwohnheim ergattern kann. Um das Angebot in diesem Bereich zu erweitern, baute die Gesellschaft daher zwischen 1991 und 1993 ein

Die Wohnbau schafft langfristige Vorteile für Offenburg und seine Einwohner

neues Studentenwohnheim in der St.-Martin-Straße mit insgesamt 152 Wohnplätzen. Die Nähe zur Hochschule und die studentengerechte Ausstattung zeichnen das Wohnheim aus. Außerdem entspannte sich dadurch nicht nur die Situation auf dem Wohnungsmarkt, sondern es wurde auch langfristig der Hochschulstandort Offenburg gestärkt.

Doch Studenten sind nicht die einzige Gruppe, die von der Wohnbau profitierten. Auch die Jugendlichen haben im Jugend-



Erfolgsgeschichte: das 2007 eröffnete Jugendbüro

büro in der Glaserstraße, das die Wohnbau Offenburg vermietet, eine zentrale Anlauf- und Informationsstelle.

Aber auch Menschen, die vom Glück verlassen worden sind, können in Gebäuden der Wohnbau Rat, Hilfe und am wichtigsten ein Obdach finden. Wie zum Beispiel bei der Offener Tafel in der Nordweststadt oder auch im Obdachlosenheim, das sich in der Rheinstraße 2 befindet.

Ein ganz besonderes soziales Projekt waren die Asylbewerberunterkünfte, die 2007 am Holderstock eröffnet wurden. Das Spezielle an diesen 15 Reihenhäusern sind die kleinen Wohneinheiten. Durch sie ist es möglich, Rücksicht auf die verschiedenen Ethnien und Religionen der Bewohner zu nehmen und so mögliche Konflikte zu entschärfen. Dieses Konzept ist so erfolgreich, dass es mittlerweile auch von anderen Gemeinden übernommen wurde.

Dieses Projekt und viele andere zeigen, dass eine Stadt nicht nur aus Wohnungen und Geschäften besteht. Für die soziale Balance braucht es mehr und die Wohnbau Offenburg sorgt dafür.



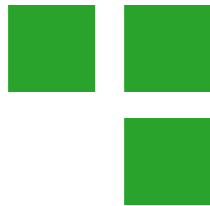
Das Schwarzwaldmädchen an der Fassade der Offener Tafel stammt von Graffiti-Künstler Stefan Strumbel



Ob Obdachlosenheim (o. r.) oder Asylbewerberheim, die Wohnbau kümmert sich



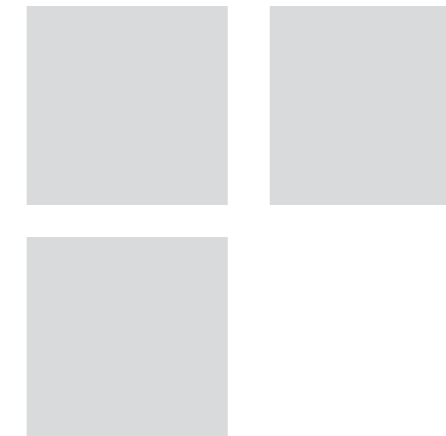
Dank vorausschauender und rechtzeitiger Sanierungsmaßnahmen ist der Bestand der Wohnbau in einem 1-a-Zustand



Die Wohnungen in der Händelstraße wurden energetisch saniert und durch größere Balkone aufgewertet



Ob Neubau oder Sanierung – die Wohnbau reagiert auf gesellschaftliche Veränderungen



Investition in die Zukunft

Häusern geht's nicht anders als uns Menschen: Sie müssen gepflegt werden. Nur dann bleiben sie attraktiv. Deshalb setzt die Wohnbau Offenburg auf Modernisierung und Sanierung. Mit großem Erfolg

Hätten Sie es gewusst? Sanieren stammt vom lateinischen Wort „sanare“ ab, was so viel wie heilen bedeutet. Für die Wohnbau Offenburg ist dieser Zusammenhang selbstverständlich. Denn sie weiß, dass auch Häuser regelmäßige Pflege benötigen. Nur dann bleiben sie für ihre Bewohner attraktiv und können ihnen auch auf lange Sicht eine hohe Lebensqualität bieten.

Das ist auch einer der Gründe, warum die Wohnbau Offenburg der zeitgemäßen Sanierung und Modernisierung ihrer Gebäude so viel Bedeutung beimisst. Aus ihrer sozialen Verantwortung heraus fühlt sie sich verpflichtet, ihren Mietern nicht nur preiswerten, sondern auch ansprechenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Aber es gibt noch andere Gründe, warum gerade in der jüngsten Vergangenheit Modernisierung und Sanierung der Wohnbau so wichtig waren. Zum einen ist es ganz einfach eine Frage des Werterhalts. Denn das einzige Kapital, das die Gesellschaft besitzt, ist ihr Immobilien- und Grundstücksbesitz. Um also auch in Zukunft für ihre Aufgaben

gerüstet zu sein, ist für sie eine vorausschauende Bestandspflege absolut notwendig. Denn nur so kann sie auch langfristig die Einnahmen generieren, mit denen sie anstehende Projekte finanziert.

Zum anderen machen auch technische, soziale und ökologische Veränderungen Sa-

Nachhaltige Anpassungen sind notwendig, um den Bestand langfristig attraktiv zu machen

nierungen und Modernisierungen notwendig. Man denke zum Beispiel nur an die sogenannte Energiewende. Angesichts immer knapper werdender fossiler Brennstoffe – zum Beispiel Öl oder Kohle – müssen verstärkt regenerative Energiequellen genutzt werden. Gleichzeitig ist der Energieverbrauch insgesamt zu hoch. Daraus folgt, dass die Dämmmaßnahmen der Gebäude verbessert werden müssen, wodurch die verbrauchte Heizenergie sinkt. Alternativ sind

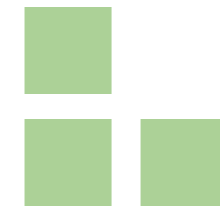
auch Heizungsanlagen, die mithilfe der Sonne Wärme erzeugen, möglich.

Eine weitere Veränderung, die sich in den vergangenen Jahren vollzogen hat, ist das zunehmende Alter der Bevölkerung. Für Immobilieneigentümer heißt das unter anderem, dass immer mehr Wohnungen barrierefrei sein müssen. Damit auch Menschen mit Gehhilfen oder Rollstühlen darin leben können. Dies kann durch den Neubau seniorengerechter Immobilien geschehen oder durch Sanierung bereits bestehender Wohnungen.

All das hat die Wohnbau rechtzeitig erkannt und reagiert. Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren verstärkt in ihren Bestand investiert, um ihn auch langfristig attraktiv zu machen. Die Wohnbau hat jährlich außergewöhnlich hohe Beträge für die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben. Fazit: Der Bestand befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Gesellschaft kann sich also in Zukunft wieder verstärkt dem Neubau weiterer Objekte zuwenden. Was genau geplant ist, lesen Sie im Ausblick auf Seite 18.



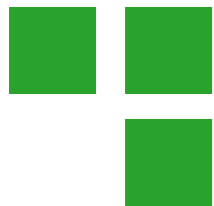
1997 zog die Wohnbau in die Geschäftsstelle in der Franz-Ludwig-Mersy-Straße um



Die Mitarbeiter von Wohnbau und Stadtbau Offenburg am Eingang ihrer Geschäftsstelle

„Auf unser Team ist Verlass“

Was macht die Wohnbaugesellschaft Offenburg aus? Die Häuser? Die vielen Bauprojekte? Nein, erklärt Geschäftsführer Robert Wacker im Interview. Es sind die Menschen



Robert Wacker, Geschäftsführer Wohnbau und Stadtbau Offenburg

Er kennt die Stadt und die Gesellschaft wie seine Westentasche. Schließlich führt der gebürtige Zell-Weierbacher Robert Wacker bereits seit 1981 die Geschäfte der Wohnbau Offenburg und auch die der Stadtbau. Anlässlich des 50-jährigen Jubiläums schaut er zurück, wirft aber auch einen Blick in die Zukunft.

Herr Wacker, was hat Sie damals an der Wohnbau gereizt?

■ **Wacker:** Mir gefiel die Vielfalt: Man kommt in Kontakt mit unterschiedlichen Menschen, kann sozial tätig sein und übernimmt eine unternehmerische Aufgabe. Zudem war für mich eine solche Stelle in meiner Heimatstadt besonders attraktiv.

Was war bisher die größte Herausforderung der Gesellschaft?

■ **Wacker:** Vor wenigen Jahren noch hätte ich, ohne zu überlegen, die Konversion genannt. Aber mittlerweile sind wir für die Erschließung und Vermarktung des neuen Stadtteils „Seitenpfaden“ verantwortlich. Das Projekt ist nicht nur aufgrund der Größe, sondern auch wegen der vielfältigen Aufgaben eine besondere Herausforderung.

Wie schwer ist es, die Balance zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlichem Handeln zu halten?

■ **Wacker:** Die soziale Verantwortung gehört zu unseren Kernaufgaben und ist so im Gesellschaftsvertrag verankert. Aber natürlich müssen wir auch die Zahlen berücksichtigen und intelligente Finanzierungspläne entwickeln. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen, öffentliche Förderprogramme und günstige Investitionschancen – das alles muss man im Auge behalten.

Sie schaffen das natürlich nicht allein. Wie wichtig ist das Team, mit dem Sie zusammenarbeiten?

■ **Wacker:** Ohne eine gute Mannschaft geht es nicht! Und auf unser Team ist Verlass. Die Menschen zeichnen uns aus. Unsere Arbeit ist sehr anspruchsvoll: Der Einsatz Tag für Tag erfordert von uns viel Kraft und Motivation. Daher ist es mir ein besonderes Anliegen, mich an dieser Stelle bei meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement recht herzlich zu bedanken. Denn ohne sie wäre unser Erfolg nicht vorstellbar.

Blicken wir in die Zukunft. Wie wird sich Offenburg verändern und welchen Herausforderungen muss sich die Stadt stellen?

■ **Wacker:** Offenburg und die Ortenau gehören zu den Wachstumsregionen. Das heißt, es wird einen höheren Bedarf an Wohnraum geben. Namhafte Institute sehen unsere Stadt auch als einen günstigen Ort für Investitionen, zum Beispiel in Eigentumswohnungen. Die Verantwortlichen der Stadt haben daraus die richtigen Schlüsse gezogen und ausreichend Bauland ausgewiesen, sodass Offenburg weiter wachsen kann. Wichtig ist dabei, dass die Stadt für alle Bevölkerungsschichten attraktiv bleibt und die soziale Balance gewahrt bleibt. Das ist nicht zuletzt auch ein wichtiger Standortfaktor. Wohnbau und Stadtbau werden daran natürlich aktiv mitwirken.



Impressum

Diese Broschüre wird herausgegeben von den Unternehmen Wohnbau Offenburg GmbH und Stadtbau Offenburg GmbH, Franz-Ludwig-Mersy-Straße 5, 77654 Offenburg

Verantwortlich für den Inhalt: Robert Wacker, Geschäftsführer

Redaktion: Kresse & Discher Medienverlag, Marlene Straße 2, 77656 Offenburg (Marco Wirth)

Fotos: Stadt Offenburg, Michael Bode, Stadtarchiv Offenburg,

WO/SO, Pit Köther, Jigal Fichtner

Druck: Sikora Druck, Freiburger Straße 24, 77652 Offenburg



Auf diesem Gebiet (r.) wird das Gebiet „Seitenpfaden“ entstehen. Unten: der städtebauliche Entwurf



Am Rande des Bürgerparks (o.) wird das neue Mehrgenerationenhaus gebaut, während in der Kinzigvorstadt Eigentumswohnungen geplant sind



Wir haben Großes vor

Offenburg wächst und Wohnbau sowie Stadtbau leisten dazu einen wichtigen Beitrag: mit vielen Projekten und dem Blick auf die soziale Balance



Die Experten sind sich sicher: Die Ortenau gehört innerhalb Deutschlands zu den Boomregionen. Ein Beispiel: Die renommierte Aberdeen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft zählt die Stadt Offenburg zu den Orten, an denen sich eine Immobilien-Investition lohnt. National belegt Offenburg bei dieser Untersuchung sogar den siebten Platz.

Aber nicht nur Investitionsobjekte sind gefragt, sondern auch neue Wohnungen. Da immer mehr Menschen hier leben wollen, wird es Schätzungen zufolge im Ortenaukreis bis in fünf Jahren 1970 Mietwohnungen zu wenig geben. Die Stadt Offenburg sowie ihre Tochtergesellschaften Wohnbau und Stadtbau sind sich dieser Entwicklungen bewusst und haben schon frühzeitig darauf reagiert.

Da auch die Marktbedingungen günstig sind, wird sich die Wohnbau verstärkt dem Bau neuer Mietobjekte zuwenden. So wird auf dem Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt ein sogenanntes Mehrgenerationenhaus entstehen. Geplant sind 18 Mietwohnungen mit barrierearmer Ausstattung. Aufgrund der ausgezeichneten Lage ist die Nachfrage bereits jetzt sehr hoch.

Einer ebenso hohen Nachfrage erfreut sich das Sanierungsgebiet „Mühlbach“. Für diesen Bereich sehen die Entwürfe drei Bauabschnitte vor, von denen der erste bald in Angriff genommen werden soll: Auf dem Gelände südlich der Hauptstraße ist ein Mehrfamilienhaus mit circa 50 Eigentumswohnungen und Garage geplant.

Einen weitaus größeren Umfang hat die Erschließung und Vermarktung des neuen Stadtteils „Seitenpfaden“, bei dem die Stadtbau die Projektleitung übernommen hat. Außerdem hat die Wohnbau vor, in diesem Gebiet eigene Mietwohnungen zu errichten. Ab Mitte 2013 sollen die Erschließungsmaßnahmen beginnen, sodass ab 2014 erste Hochbauten möglich wären.

Darüber hinaus wird sich die Wohnbau wie bisher auch nach lukrativen Investitionschancen umsehen und diese bei passenden Rahmenbedingungen wahrnehmen.

Durch ihre vielfältigen Projekte tragen Wohnbau und Stadtbau dazu bei, dass sich Offenburg nachhaltig entwickeln kann, wobei gleichzeitig die soziale Balance und die Lebensqualität der Stadt gewahrt bleiben.

WVO

