



„Das Töpfchendenken muss aufhören!“

vbw-Verbandstag mit den Schwerpunkten Regierungswechsel, Energiewende und Stadtentwicklung am Scheideweg

Mit aktuellen Themen und einem abwechslungsreichen Rahmenprogramm bot der Verbandstag des vbw in Esslingen eine besondere Plattform zur Information und zum Austausch. Rund 400 Teilnehmer besuchten die Projekte der ansässigen Wohnungsunternehmen, bekamen Einblicke in die Geschichte der Stadt Esslingen, feierten gemeinsam einen bunten Abend und entschieden zusammen über die Weiterentwicklung des Verbandes. Die zweitägige Veranstaltung lud zum Dialog und Gedankenaustausch ein.

In seiner Eröffnungsrede ging Gerhard A. Burkhardt, Präsident des vbw, auf die Chancen und Möglichkeiten ein, die der Regierungswechsel und die daraus resultierende neue Wohnungspolitik bringen könnte. Er hob sieben zentrale Punkte hervor: die Wohnungsbauförderung, den Städtebau, die Konsolidierung der Kompetenzen, die energetische Erneuerung, den Bereich des Rechts und der Steuern, die demografische Entwicklung und die Infrastruktur und Versorgungsnetze. „Wir brauchen eine Politik, die das Wohnen zur Miete und im Eigenheim ausreichend

und gut fördert, die den Städtebau als zentrale Herausforderung begreift, die alle Kompetenzen zur Landeswohnraumförderung, zum Städtebau und zum Denkmalschutz in einer Hand bündelt und die die energetischen Aspekte des Wohnens ökonomisch betrachtet und voranbringt“, sagte Burkhardt. Er wies darauf hin, dass Änderungen im Miet- und Steuerrecht wichtig sind, um die sozialen und ökologischen Anforderungen der Zukunft zu bewältigen. „Eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist in dieser Situation kontraproduktiv“, so der Präsident des vbw.

Die demografische Entwicklung müsse im Wohnungsneubau sowie bei der Sanierung von Wohnraum maßvoll berücksichtigt werden. Burkhardt sagte: „Maßvoll heißt nicht, dass Barrierefreiheit als Standard festgeschrieben sein muss“. Insgesamt erwarte der vbw von der Landesregierung, dass sie für Rahmenbedingungen sorgt, die das Wohnen nicht weiter verteuern.

Burkhardt machte klar, dass der vbw die Koalitionäre an ihre Wahlversprechen konsequent erinnern werde. „Die SPD hat in ihrem Regierungsprogramm ja schon angekündigt, dass sie die Fördermittel für den Wohnungsbau im Land von 50 auf 100 Millionen Euro verdoppeln will“, so Burkhardt. Nun müssten den Worten auch Taten folgen. Burkhardt wies zudem darauf hin, dass die Forderung des Landes, den sozialen Wohnungsbau künftig nur

noch im Passivhausstandard vornehmen zu wollen, zu einem Paradoxon führen würde. „Der soziale Wohnungsbau erfordert dann die teuersten Gebäude, die etwa 10 bis 15 Prozent über dem derzeitigen Standard lägen. Das passt nicht zusammen!“, mahnte er. Er versprach: „Wir wollen den Dialog und das Gespräch mit den Verantwortlichen in den Ministerien auch weiterhin intensiv pflegen und suchen. Es ist wichtig, dass wir auf beiden Seiten mehr Wissen und Verständnis erreichen“, so der Präsident des vbw. Wissenschaft, Wirtschaft und Politik könnten gegenseitig viel voneinander lernen und miteinander erreichen.

Esslingen am Puls der Zeit

„Die Stadt Esslingen steht mitten im Prozess einer erneuten Zukunftsausrichtung“, betonte der Erste Bürgermeister Esslingens, Wilfried Wallbrecht. In seinem Grußwort wies er darauf hin, dass Esslingen in Form von sieben thematisch strukturierten Workshops ein Bürgergespräch über Esslingens Zukunft vorbereite. Das Wohnen spiele dabei die zentrale Rolle. In diese Neuorientierung seien auch die Wohnungsunternehmen vor Ort und die Wohnungswirtschaft generell fest eingebunden. Er zeigte sich erfreut, dass die Wohnungswirtschaft Esslingen als Tagungsort für den diesjährigen Verbandstag gewählt habe.

Töpfchendenken verlassen

Mit einem Appell eröffnete Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., seinen Vortrag über Stadtentwicklung am Scheideweg: „Wir feiern das 40. Jahr Stadtentwicklungspolitik“, sagte er. „Nach dem Wachstum der Städte folgt nun langsam die Schrumpfung. Auch dieser Prozess muss von der Bundesregierung mit Fördermitteln unterstützt und begleitet werden. Derzeit wird Stadtentwicklung aber quasi abgeschaltet“, kritisierte Gedaschko die geplanten Kürzungen der Städtebauförderung. „Hier ist eine Laufzeitverlängerung ohne Restrisiko möglich“, so der GdW-Präsident. Er appellierte an das Auditorium: „Schreiben Sie unsere Forderungen und Meinungen zur Städtebauförderung Ihren Bundesparlamentarier ins Stammbuch!“, regte er vor den 400 Zuhörern an.

Kürzungen führten aber zu Problemen. „Gerade bei der Städtebauförderung ist die Langfristwirkung enorm. Wenn die Stadtentwicklungsmittel zurückgefahren

werden, merkt man das nicht unmittelbar und kurzfristig, sondern erst im Laufe der Zeit. Wenn nicht kontinuierlich daran gearbeitet wird, die Städte attraktiv und lebenswert zu erhalten, eine soziale Durchmischung zu schaffen und Ghettos zu vermeiden, dann werden wir Verhältnisse bekommen, wie wir sie nicht haben wollten“, sagte Gedaschko. Er betonte, dass in diesem Bereich die Zusammenarbeit über Ressortgrenzen hinweg sehr wichtig sei. „Das Töpfchendenken muss aufhören! Vielmehr braucht es unter der Federführung des Bundesbauministeriums die Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden“.

Die Minderung der Städtebaufördermittel sei ein Skandal. „Wir alle wissen um die immensen Probleme in den Städten. Es gibt 5.000 vom Bund ausgewiesene Fokusgebiete. Da ist es fatal, dass gerade in diesem Themenfeld gekürzt wurde“, so Gedaschko. Der GdW habe daher die Bochumer Erklärung abgegeben und ein Bündnis für die Soziale Stadt geschaffen. Der GdW werde mit starker Stimme auf die langfristigen Folgen dieses Fehlers hinweisen.

Als zweiten Skandal bezeichnete Gedaschko die Kürzungen im Energiebereich, speziell bei der energetischen Gebäudesanierung. Er bezog sich auf den in Brüssel aufgelegten Energieeffizienzplan 2011. Dieser besagt, dass die staatlichen Stellen aufgrund ihrer Vorbildfunktion jährlich mindestens drei Prozent ihrer Gebäude sanieren sollten und wird dies rechtlich vorschreiben. Das sei ungefähr das Doppelte des aktuellen Prozentsatzes für den europäischen Gebäudebestand. Jede Sanierung sollte das jeweilige Gebäude auf den Stand der besten zehn Prozent des nationalen Gebäudebestands bringen. Obwohl die kommunalen Wohnungsunternehmen in

Deutschland im europäischen Vergleich hervorragend dastünden, müssten auch sie die Modernisierungsquote von drei Prozent erbringen. „Ein spürbarer Overkill. Aus jeder Ecke tropfen Forderungen auf die Wohnungsunternehmen ein“, so Gedaschko. Im Bundeshaushalt sei dafür aber kein einziger Euro mehr eingeplant. Die Regierung verweise auf den Klimafonds, der wiederum von den Zahlungen durch die Laufzeitverlängerung der AKWs finanziert werde und damit nun auf der Kippe stehe. „Für dieses Jahr haftet die Bundesregierung noch für ihre Zusagen der Mittel im Gebäudesanierungsprogramm, aber für das nächste Jahr gibt es noch keine Zusagen“, sagte Gedaschko.

Gedaschko berichtete, dass die dena Deutsche Energie-Agentur in einer Studie jüngst berechnet hat, dass sich die energetische Modernisierung immer lohne. „Die dena bildet nur einen Teil der Wahrheit ab. Denn sie hat viele Kosten als „Sowieso-Kosten“ abgetan und bei ihrer Berechnung einfach weggelassen. Doch müssen diese Kosten vom Vermieter oder Mieter getragen werden“, so Gedaschko. Insgesamt zwei Drittel der Kosten tauchen einfach nicht auf. „Das ist ein Wegdrücken der Wahrheit und wird von uns scharf kritisiert!“, sagte Gedaschko.

Lust am Klimaschutz fördern

Um die hohen energetischen Ziele des Energiekonzeptes zu erreichen, müsse die Regierung fünf Milliarden Euro pro Jahr in den Bereich der energetischen Sanierung investieren. Diesen Betrag errechnete die dena. Der GdW hat einen Pakt für Klimaschutz initiiert, in dem sich 74 Verbände aus Deutschland zu einem Bündnis zusammengeschlossen haben. Gemeinsam fordern Sie die Bundesregierung zu einem klaren politi-



schen Bekenntnis zur weiteren Förderung des energieeffizienten Bauens und Sanierens und zu einer Verstärkung der Mittelausstattung auf.

Gedaschko kritisierte außerdem die Inkonsequenz des gesamtpolitischen Handelns. Er ging dabei auf Beispiele aus dem Mietrecht und zum „geheimen“ und doch öffentlichen 6-Punkte-Plan der Bundesregierung zur Energiewende ein. „Während einerseits durch die EnEV 2012 Verschärfungen bei der Gebäudeenergieeffizienz eingeführt werden sollen, lässt das derzeitige Mietrecht noch Mietminderungen bei energetischen Modernisierungen zu. Das passt nicht zusammen, da kann einem die Lust am Klimaschutz vergehen“, betonte Gedaschko. „Ich verstehe nicht, dass sich die Bundesregierung bei den KfW-Mitteln zur CO₂-Sanierung so schwer tut. Schließlich löst jeder Fördereuro das Achtfache an Investitionen aus. Das haben Berechnungen ergeben. Die Bundesregierung handelt hier so, als würde sich ein Rentner seine Rente nicht abholen“, so Gedaschko.

Auch die Aktienrechtsnovelle bedachte der GdW-Präsident mit Kritik. Sie besagt, dass Sitzungen des Aufsichtsrates einer Aktiengesellschaft künftig öffentlich sein sollen. Wenn dieser Passus tatsächlich in das Aktienrecht eingeschrieben werde, dann gelte er künftig auch für die kommunalen Wohnungsunternehmen. „In der Praxis ist das einfach undenkbar und führt keineswegs zu mehr Transparenz, sondern zu massiven Problemen“, befürchtet Gedaschko. Abschließend sagte er: „Sie sehen, für Unterhaltung ist in Berlin gesorgt, die Arbeit wird uns nicht ausgehen“.

Lernen von Musterbrechern

Die Managementberater Dr. Dirk Osmetz und Dr. Stefan Kaduk referierten über neue Personalführung. Sie führten vor, wie man von Musterbrechern lernen kann. Dabei beschäftigen Sie sich mit Fragen wie: Was kosten Einsparprogramme und welche Nebenwirkungen haben sie? Wie viel Verschwendung benötigen wir, um nachhaltig erfolgreich zu sein? Welche Nebenwirkungen hat professionelles Management? Wie viele Sonderfälle produzieren wir durch Standardisierung?

Packende Worte der Redner: Dr. Friedrich Bullinger, Wilfried Wallbrecht, Gerhard A. Burkhardt, Stefan Kaduk, Hans Maier, Robert an der Brügge, Dieter Burger, Dr. Dirk Osmetz, Axel Gedaschko und Bruno Ruess (von links oben nach rechts unten)

In einem ersten Schritt lenkten sie den Blick auf Muster, die in den Wirtschafts- und Managementlehren der Schulen und Hochschulen gelehrt werden. Zu den sieben Führungsmustern gehört es, zu beschleunigen, zu standardisieren, zu kontrollieren, zu steuern, sich an den Rahmenbedingungen zu orientieren, rational zu entscheiden sowie den kurzfristigen Erfolg anzustreben. Die beiden Managementberater sehen den Schlüssel aber in einer paradoxen Führung. „Standardisierung, Kontrolle und Steuerung sind wichtig ebenso wie eine Rationalisierung und Beschleunigung“ sagten sie. „Diese Muster führen aber zu Nebenwirkungen, die sich zum Beispiel in Erlassen niederschlagen. Lassen Sie uns die Fragen einmal tiefer hängen. Wie sehen die Folgen aus?“, fragte Osmetz. Er stellte die Fragen: „Wie viele neue Sonderfälle werden durch Standardisierung hervorgerufen? Wie sehr gleiten die Dinge durch ständige Kontrolle aus der Hand? Wie viel richtungslos wird der Kurs der Organisation durch gezielte Steuerung?“

Häufig führten die erlernten Muster beispielsweise zu einer Überregulierung und Komplexität. Sie hätten sehr viel mit dem vor-

herrschenden Menschenbild zu tun. Denn wenn die Mitarbeiter nicht als unmündig, sondern als eigenverantwortlich, motiviert und gewissenhaft betrachtet würden, dann bedürfe es weder permanenter Kontrolle noch einer detaillierten Standardisierung und Anreizgebung.

Ein totes Pferd zu reiten ist sinnlos

Kaduk erklärte: „Die Dakota-Indianer prägten den Spruch: Wenn Du entdeckst, dass Du ein totes Pferd reitest, dann steig halt einfach ab. In den Unternehmen sind die Reaktionen anders: erst wird der Reiter ausgewechselt, dann das Pferd verglichen und schließlich ein externer Berater eingekauft, der das tote Pferd reitet, dann wird eine neue Kostenstelle für tote Pferde eingerichtet, aber abgestiegen wird nicht!“ Das liegt an antrainierten und ansozialisierten Mustern. Jeder Mensch hat eine eigene emotionale Bandbreite. Extern kann sie kaum verändert werden. „Strukturen und Veränderungen werden nicht gelebt, weil die



Menschen, die die Haltung leben sollten, den emotionalen Schritt nicht mitgehen“, sagte Osmetz. Positive Impulse und System verändernde Experimente seien besser als einfach nur Best-Practice-Beispielen zu folgen. Er nannte als Beispiele die Southwest Airline, die keine „standardisierten“ Mitarbeiter anstelle, wie das die anderen Airlines machten. Vielmehr lege die Airline großen Wert auf Individualität. So gebe es beispielsweise einen Steward, der die Begrüßung und Einweisung in Form eines gesungenen Raps darbrachte. Den Reisenden gefalle das, die Airline habe als Arbeitgeber einen riesigen Anfrageerfolg. Es gelte, der vertrauten Kontrolle auch einmal zu misstrauen. Führung sei eine Frage der Haltung. „Ich rate Ihnen, einmal aus der gelebten Praxis herauszutreten und die Muster kritisch zu hinterfragen“, so Osmetz.

Osmetz und Kaduk lenkten den Blick auf naturwissenschaftlich untersuchte Systeme. „In der Natur braucht man 1/3 Effizienz und 2/3 Belastbarkeit. Gleiches gilt für die Wirtschaft“, sagte Kaduk. Unternehmen seien dann nachhaltig erfolgreich, wenn sie zu einem Drittel ihre Effizienz steigern, also rationalisieren, und das Verhältnis von Nutzen zu Aufwand optimieren. Zwei Drittel machen aber die Belastbarkeit aus, also eine große Vielfalt, eine hohe Bandbreite und einen hohen Vernetzungsgrad. „Erst beides gemeinsam garantiert ein nachhaltiges Überleben“ so Kaduk. Dies entspreche den natürlichen Systemen. „Systeme, die einseitig ausgerichtet sind, sind zwar effizient, aber nicht belastbar. Was für Monokulturen gilt, gilt auch für die Wirtschaft. Islands Banken waren beispielsweise höchst effizient, aber eben nicht belastbar“, erläuterte Kaduk. Es gehe um die Balance in und am System.

Wichtig: das Menschenbild

„Musterbrecher beantworten drei Prämissen anders als andere Unternehmen: die Komplexität, das Menschenbild und die Führungsrolle“ sagte Osmetz. Komplexität zu reduzieren sei zwar gut, aber manchmal brauche es auch Komplexität oder man schaffe durch den Abbau eine neue Komplexität in anderer Form. „Wenn Sie immer davon ausgehen, dass die Mitarbeiter schlecht, böse und faul sind, dann werden sie die Systeme entsprechend auslegen, dann brauchen Sie Erlasse und Gängelung. Haben Sie ein vertrauensvolles Menschenbild, dann sind diese demotivierenden Beschränkungen nicht notwen-

dig“, so Osmetz. Es heiße außerdem meist: In Krisenzeiten müsse der Vorstand die Zügel in die Hand nehmen und auf der Brücke stehen. Das sei ebenfalls nicht ganz richtig. „Der Göttinger Neurobiologe Gerald Hüther hat dazu einen Versuch erstellt. Er hat Männer in den Computertomographen gelegt und mit dem Joystick in der Hand einen Parcours als Fahrer nachfahren lassen. Dabei konnte er feststellen, dass ein Gehirnnareal der ‚Fahrer‘ sehr aktiv und hoch effizient arbeitete“, berichtete Osmetz. „Danach hat Hüther den gleichen Versuch nochmals gestartet, allerdings waren die Probanden nun nur noch Beifahrer und nicht mehr Fahrer. Prompt leuchteten ganz viele Hirnnareale auf. Diese Tatsache bewies, dass die Beifahrer nun sehr vernetzt und kreativ waren. Sie mussten sich nicht mehr voll auf eine Sache konzentrieren. Es stellt sich die Frage, ob es oftmals nicht sinnvoller wäre, als Geschäftsführer auch einmal nur ‚Beifahrer‘ zu sein, seine Kreativität auszuspielen und jemand anderen steuern zu lassen?“, so Osmetz.

Musterbrecher vereinigten zwei konträre Welten. Sie bedienten sich der bestehenden Führungsmuster und unterstrichen sie mit einer anderen und konträren Haltung, die von Vertrauen, Gefühl und Zukunftsblick geprägt sei. Ein Beispiel dafür ist W.L. Gore & Associates, ein Unternehmen, das ganz bewusst die Vielfalt zum Standard gemacht habe. Das Unternehmen, das Goretext entwickelt habe, bilde kleine Teams und lasse die Teams über Neueinstellungen mitentscheiden. Es lehne jegliche standardisierte Personalauswahl und Personalbeurteilung ab. Musterbrecher haben drei neue Wettbewerbsvorteile zweiter Ordnung:

1. Sie setzen auf Leidenschaft, leistungsbereite Mitarbeiter
2. Sie nutzen die kollektive Intelligenz und bauen auf Vielfalt
3. Sie bieten angstfreie Organisationen und Raum für Kreativität

„Das Management muss lernen zu experimentieren. Experimente sind bei weichen Themen die besseren Projekte. Dann sind



Verbandpräsident Gerhard A. Burkhardt (links) und Verbandsdirektor Dr. Friedrich Bullinger (rechts) verliehen den vbw-Immo-Preis an die besten Absolventen der HfWU Timo Nußbaum, Richard Hörz, Simon Unterhuber und Marzena Jagiela (von links nach rechts)

wenige harte Pole und viel Freiheit zu setzen. Erst in einer kleinen experimentellen Sparte, dann weiter über das Unternehmen. Das verhilft Musterbrechern zum Erfolg“, betonte Kaduk. Er untermauerte das Gesagte mit einem weiteren Beispiel: Andreas Glemser von der COCOMIN AG oblag als Inhaber und Chef stets die Neukundenakquise und der hauptsächliche Kundenkontakt. Er wagte das Experiment, sich für vier Monate komplett aus dem Unternehmen zurückzuziehen. Entsprechend der Losung von Hape Kerckelring hatte er gesagt: „Ich bin dann mal weg“ und hat sich den Lebenstraum erfüllt für vier Monate auf Weltreise zu gehen. Es war ein mutiges Experiment des Führungsverzichts, das an die Substanz des Unternehmens hätte gehen können. Das Signal an die Mitarbeiter lautete: Ich vertrau Euch, Ihr schafft das. Mehrere Personen haben in der Zeit seiner Abwesenheit die Verantwortung übernommen und Neukundenakquise betrieben. Als er zurückkam, war er sozusagen arbeitslos. Alles funktionierte, keiner fragte nach. Endlich blieb ihm die Zeit, sich Gedanken über die Strategie und das Marketing der Firma zu machen. „Musterbrecherei ist keine Sozialromantik“, sagte Kaduk.

Mit Mustern experimentieren

„Es geht beim Experimentieren um die Haltungsprinzipien für Führungskräfte. Sie müssen wenige harte Pole setzen und dafür darum herum ihren Mitarbeitern möglichst maximale Freiheit lassen“, so Kaduk. Er stellte fest: „Sozialkontrolle ist besser als Systemkontrolle, Freiwilligkeit besser als Fremdverpflichtung, Angstfreiheit besser als Regelungsdruck, Fragen stellen besser als Antworten zu geben“.

Abschließend riet er den Vorständen und Geschäftsführern: „Experimentieren Sie mit Ihren Mustern“ und zitierte Anita Roddick, Gründerin von „The Body Shop“, die gesagt hat: „Wenn Du glaubst, Du bist zu klein, um eine Veränderung durchzuführen, dann hast Du noch nie eine Nacht allein mit einem Moskito in einem Raum verbracht“.

Hohes Qualitätsniveau

Präsident Gerhard A. Burkhardt, Prüfungsdirektor Hans Maier, Verbandsdirektor Dr. Friedrich Bullinger und der Vorsitzende des Verbandsrats, Robert an der Brügge, zogen in der Mitgliederversammlung Bilanz: Mit neuen Dienstleistungen und wachsendem Servicedenken stelle sich der

Verband immer neuen Herausforderungen. Der Wettbewerbs- und Qualitätsdruck steige permanent. „Wir haben den Kontakt zu den Ministerien und Banken, zur Politik und den immobilienwirtschaftlichen Schwesterverbänden weiter stärken können“, sagte Bullinger. Maier verwies auf die beständige Weiterbildung und Weiterentwicklung des Personals. „Um künftig insbesondere in der Prüfung qualifizierte Nachwuchskräfte einstellen zu können, werden die Prüfungsverbände des GdW und verbandsnahen Wirtschaftsgesellschaften innerhalb des kommenden Jahres insgesamt sechzehn Studienplätze an der EBZ Business School in Bochum an besonders geeignete Bewerber vergeben“, sagte Maier. Er erklärte, dass die

Nachwuchskräfte während des Studiums an der privaten Fachhochschule auch als „Werkstudenten“ in den wohnungswirtschaftlichen Prüfungsverbänden und verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften arbeiten, um das Prüfungshandwerk als „training on the job“ direkt beim Mandanten zu erlernen. Auf diese Weise erhalten sie bereits von Beginn ihres Studiums an die Möglichkeit, umfassendes Fachwissen und Arbeitserfahrung im Bereich der Rechnungslegung und Prüfung von Wohnungsgenossenschaften und anderen Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu erwerben. „Wir sind der Überzeugung, dass damit ein erster wichtiger Zukunftsschritt getan ist“, sagte Maier.

Von den Grünen Höfen bis zur Volkshochschule Esslinger Wohnungsunternehmen gestalten vielfältiges Rahmenprogramm

Es ist zu einer schönen Tradition geworden, dass die lokalen oder regionalen Wohnungsunternehmen in der Stadt, in der der Verbandstag stattfindet, Highlights und Projekte der Region präsentieren. Neben der wunderschönen Altstadt Esslingens mit der ältesten erhaltenen Häuserzeile in Deutschland konnten die Besucher auf zwei Busrundfahrten verschiedene Projekte der Esslinger Wohnungsbau GmbH und der Baugenossenschaft Esslingen besichtigen.

Eine Rundfahrt führte auf den Zollberg. Auf dem Gelände der ehemaligen Jugendherberge hat die Baugenossenschaft Esslingen das Projekt ‚Mehrgenerationen wohnen Zollberg‘ errichtet. Nach der Stilllegung der Jugendherberge im Jahr 2001 war die Stadt Esslingen auf der Suche nach einem hochwertigen Alternativprojekt, das den Mehrwert der Stadt steigert. Da die Gesellschaft zunehmend singularisiert und die klassischen Versorgungsstrukturen sich auflösen, hatte der Bürgerschaftsausschuss die Idee zum Mehrgenerationen wohnen. Im Jahr 2006 wurde dann ein Investoren- und Architektenwettbewerb durchgeführt, bei dem die Baugenossenschaft Esslingen eine hervorragende Konzeptidee inklusive Entwurf vorlegte

und letztendlich auch den Zuschlag erhielt. Und so konnten bereits im Februar 2010 die ersten Bewohner ihre Wohnungen beziehen. Es wurden vier Gebäudekomplexe mit insgesamt 41 hochwertigen barrierefreien und barrierearmen 2-, 3- und 4-Zimmer-Mietwohnungen mit 60 bis 100 m² realisiert. Neben den einzelnen Wohnungen sind außerdem auch Gemeinschaftsräume vorhanden, die von den Bewohnern gemeinsam genutzt oder auch von anderen angemietet werden können. Die Vermietung der Wohnungen erfolgte nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel, 40 Prozent Familien mit Kindern, 30 Prozent Singles und Paare zwischen 40 und 70 Jahren, und 30 Prozent Andere. Eine Sozialmanagerin gehört

ebenfalls zu dem Projekt. Sie motiviert, moderiert und vernetzt die Bewohner und trägt so zum Gelingen des Projekts ‚Mehrgenerationen wohnen Zollberg‘ bei.

Die Rundfahrt führte weiter zu den „Grünen Höfen“ in der Pliensauvorstadt. Ziel des Projekts ist es, das negative Image des Stadtteils aufzuwerten. Auf einer Gesamtfläche von etwa 2,5 Hektar entsteht ein neues Stadtquartier mit unterschiedlichen Wohnformen, viel Grün und einer sehr guten Infrastruktur. Auf insgesamt vier eigenständigen Baufeldern ist der Neubau von rund 400 Wohneinheiten geplant. Den Anfang machte im Jahr 2008 die EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und realisierte als Bauträger die ersten 25 Wohneinheiten mit 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die bis zu ihrer Fertigstellung 2010 bereits alle verkauft waren. Die „Grünen Höfe“ zeichnen sich durch ihren großen Grünanteil, ihre Barrierefreiheit und die Nutzung von Geothermie-Systemen aus. Die EG-Wohnungen haben



BEIM VERBANDSTAG PRÄSENTIERTEN SICH:



einen privaten Gartenanteil, die anderen Wohnungen haben große überdachte Balkone hin zum gemeinschaftlichen grünen Hof und die Penthousewohnungen besitzen großzügige Dachgärten. Die Erdwärmennutzung und die Aufzüge von der Tiefgarage bis hin zum Dachgeschoss runden das Projekt ab. Das Geothermiekonzept wird von der EWB gemeinsam mit den Stadtwerken Esslingen realisiert. Langfristig gesehen handelt es sich bei der Geothermie um eine wirtschaftliche Lösung mit niedrigen Energiepreisen. Ein weiterer Vorteil des Systems ist die passive Kühlung im Sommer.

Projekte in der Esslinger Innenstadt

Die zweite Rundfahrt begann mit der Besichtigung des Hengstenberg-Areals. Wo früher Mitarbeiter der Firma Hengstenberg ihr Büro hatten, lädt nun die Volkshochschule Esslingen zu Kursen und Seminaren ein. Die EWB hat das ehemalige Hauptverwaltungshochhaus der Firma Hengstenberg umgestaltet. EWB-Geschäftsführer Hagen Schröter erklärte, dass der VHS Esslingen ab Sommer 2011 auf sieben Etagen eine Gesamtmietfläche von etwa 3.500 Quadratmetern zur Verfügung stehen wird. Die gesamte Gebäudestruktur ist optimal auf die Bedürfnis-

se der VHS Esslingen zugeschnitten, mit einer klaren und übersichtlichen Aufteilung der Räume. Das Gelände mit den Gewerbeflächen wird im Rahmen des städtebaulichen Realisierungsverfahrens ‚Neue Weststadt Esslingen‘ zu einem innenstadtnahen attraktiven Wohn- und Mischgebiet revitalisiert. Das gesamte Wettbewerbsgebiet ‚Neues Weststadt Esslingen‘ umfasst etwa 14 Hektar Grundfläche, davon entfallen rund 1,7 Hektar auf die von der EWB im Jahr 2010 erworbene Entwicklungsteilfläche ‚Hengstenberg-Areal‘. Das Gebiet liegt an der Mettinger Straße in der Stadtmitte Esslingens. Es bietet voraussichtlich 30.000 Quadratmeter Wohn- und Gewerbeflächenpotential. Mit der Projektrealisierung soll zeitnah begonnen werden.

Die Tour führte weiter zum Klarissenhof, der ebenfalls in der Esslinger Innenstadt liegt. Rund 25 Millionen Euro investiert die Baugenossenschaft Esslingen eG in das altstadtnahe Projektgebiet. Vorstand Oliver Kulpanek berichtete, dass die Baugenossenschaft Esslingen im Jahr 2007 direkt neben ihren eigenen, sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Bestandsgebäuden das bis dahin von einem Traditionsunternehmen gewerblich genutzte

Nachbargelände gekauft habe. Insgesamt stehen nun 6,6 Ar Grundfläche für den Wohnungsbau zur Verfügung. 10.000 Quadratmeter Wohnfläche werden sich auf 120 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, davon 70 im Neubau und 50 im sanierten und modernisierten Altbau, unterkellert von einer Tiefgarage, verteilen. Rund 700 Quadratmeter bleiben für die gewerbliche Nutzung vorbehalten. Das erste Bestandsgebäude ist bereits saniert und vermietet, das zweite steht kurz vor der Fertigstellung. Baubeginn für die Neubauten ist im Sommer 2011.

Amüsante Stadtführung und fröhliches Abendprogramm

Zu Fuß ging es zurück in die Esslinger Altstadt, wo Stadtführer die Historie des Ortes erklärten. Mit kleinen Anekdoten, Sprichwörtern und Geschichten versetzten sie die Teilnehmer in andere Zeitalter. Sie erklärten die Gestaltung der Häuser, gaben Hinweise zu Reliefs und Hausfiguren, informierten über die Bedeutung von Kellern und Gängen. Nach raschen 45 Minuten kamen die Teilnehmer mit einem Schmunzeln und vielen kleinen Wahr- und Weisheiten zum Neckar Forum zurück.

Im Neckar Forum folgte ein gemütlicher Abend mit Sektempfang, Buffet, Jazz-Einlagen und Kabarett mit Otmar Traber. Traber beleuchtete die Seele der Deutschen Häuselbauer, stellte die Demütigungen eines Reihen-Mittel-Haus-Besitzers dar, beleuchtet die Bausparmentalität und ließ das Publikum lachend und mit einem neuen Blick auf hochbegabte, aber handwerklich völlig desolate Heimwerker zurück.

