

**GESCHÄFTSBERICHT**

**2020**



**DIE WOHNBAU**





# INHALT

4	Die Wohnbau
6	Bericht des Geschäftsführers
22	Unsere Verantwortung
30	Wohnungsversorgung für breite Schichten
60	Kommunale Siedlungspolitik und Infrastrukturmaßnahmen
82	Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen
88	Wir für Tuttlingen
102	Die Wohnbau in Zahlen
108	Intern – Das sind wir!
118	Bericht des Aufsichtsrates

**ORGANE DER GESELLSCHAFT**

**Gesellschafter**

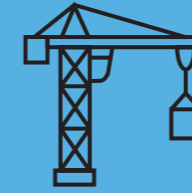
- Stadt Tuttlingen  
Tuttlingen
  
- Aesculap AG  
Tuttlingen
  
- CHIRON Group SE  
Tuttlingen
  
- Volksbank  
Schwarzwald-Donau-Neckar eG  
Tuttlingen
  
- Henriette Bacher-Martin  
Ulm
  
- Thomas Kienzle  
Tuttlingen
  
- Gerhild Kossin  
Meersburg
  
- Chr. Storz GmbH & Co. KG  
Tuttlingen

**Aufsichtsrat**

- Oberbürgermeister  
Michael Beck  
Vorsitzender
  
- Stadtrat  
Hans-Peter Bensch
  
- Stadtrat  
Rainer Buggle
  
- Stadtrat  
Hellmut Dinkelaker
  
- Stadträtin  
Renate Gökelmann
  
- Geschäftsführende Direktorin  
CHIRON Group SE  
Vanessa Hellwing (ab 18.02.20)
  
- Stadtrat  
Michael Meihack
  
- Direktor Private Kunden  
Volksbank  
Schwarzwald-Donau-Neckar eG  
Gerd Rettkowski
  
- Vorstandsvorsitzender  
Aesculap AG  
Dr. Joachim Schulz (ab 18.02.20)
  
- Stadtrat  
Uwe Schwartzkopf
  
- Vorstandsvorsitzender  
Kreissparkasse Tuttlingen  
Markus Waizenegger

**Geschäftsführung**

- Horst Riess



**48**  
FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN  
IN 2020



**6**  
DAVON ÖFFENTLICH  
GEFÖRDERT



**16.703.715,59**  
EURO UMSATZ



**43**  
MITARBEITER UND  
MITARBEITERINNEN



**1743**  
MIETWOHNUNGEN  
IM BESTAND



**610**  
MIETGARAGEN  
IM BESTAND



**30**  
GEWERBEEINHEITEN  
ZUR MIETE IM BESTAND



**74**  
STUDENTENZIMMER  
IM BESTAND



## Vorwort

– Das „WIR“ ist entscheidend –

Der Blick hinein in den hier vorliegenden Geschäftsbericht verdeutlicht einmal mehr, welche wunderbare Mannschaft der Tuttlinger Wohnbau auch in 2020 für den großen Erfolg dieses Unternehmens gesorgt hat. Mit einem alle Teams umfassenden Wir-Gefühl können wir zuversichtlich in die Zukunft blicken. Wir – das sind zuallererst die kompetenten, motivierten und fleißigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, das sind die Mitglieder unseres Aufsichtsrates, das sind unsere Gesellschafter und das sind nicht zuletzt unsere Geschäftspartner und Kunden. Gemeinsam – jeder in seiner Rolle – arbeiten wir am Ziel, unsere Stadt in vielerlei Hinsicht zu versorgen, zu gestalten und voranzubringen und gleichzeitig durch den Unternehmenserfolg unsere Leistungs- und Gestaltungskraft zu bewahren, nein, zu steigern. Vor Beginn unserer Berichte – die allesamt aus der Feder der Kolleginnen und Kollegen stammen – ist es mir ein echtes Bedürfnis, ein aufrichtiges Wort des Dankes, der Anerkennung und des Respekts an alle zu sagen. Die Vielfalt der Berichte zeigt die Vielfältigkeit unserer Aufgaben. Texte und Fotos sind Belege unserer Verantwortung und unseres Verantwortungsbewusstseins für diese Stadt und ihre Menschen. Lassen Sie sich entführen in die wunderbare Welt der Tuttlinger Wohnbau.

Herzlichst

  
Horst Riess

# BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS



Zweck der Tuttlinger Wohnbau GmbH ist es, im Rahmen ihrer auch kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu verfolgen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist vorgesehen, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu erstellen, also auch Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen anzubieten.

Auch im Geschäftsjahr 2020 ist es uns gelungen, unsere nachhaltige, seriöse und durchaus starke Geschäftspolitik erfolgreich fortzusetzen.

Der Blick auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verlangt es aber, die anhaltende Corona-Pandemie in den Fokus zu nehmen. In einer aktuellen Verlautbarung des Statistischen Bundesamtes heißt es: „Die globale Ausbreitung des SARS-CoV-2 Virus und die damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie treffen Gesellschaft und Wirtschaft stark. Die langfristigen Folgen der Corona-Pandemie sind noch nicht überschaubar“.

Zur Wahrheit gehört es aber auch, dass die Auswirkungen auf unser Unternehmen zwar schmerzhaft, aber eben überschaubar und nicht existenzbedrohlich sind. Um die zwölf Prozent unserer Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind den gewerblichen Immobilien zuzuordnen. Hiervon wiederum sind etwa zwei Drittel von den Schließungen der stark betroffenen Branchen Gastronomie, Kino, Spielhallen, Hotelbetrieb, Buch- und Einzelhandel, Tanzschule oder Reinigung zuzuordnen. Trotz der fehlenden eigenen Möglichkeit staatliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, wollen wir unseren Pächtern durch Stundungen und teilweise Pächterlasse großzügig unter die Arme greifen. Es bleibt uns keine andere Wahl, als unseren Pächtern über die schwierige Zeit hinwegzuhelfen – manche sogar regelrecht zu retten. Dieses Ziel haben wir von Anfang an verfolgt und dank der Tatsache, dass wir durch konsequente und harte Arbeit über Jahrzehnte zu einem gesunden Unternehmen werden und es bleiben konnten, können wir dies bis zur Stunde leisten.

Mit der Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum konzentrieren wir uns seit jeher auf unser sogenanntes Kerngeschäft und kommen den gesellschaftlichen und politischen Forderungen sogar meist zuvor. Uneingeschränkt können wir hier Nachweise führen. Im Berichtsjahr 2020 wurde das Neubauvorhaben „Auf dem Schafrain 17“ mit 20 Mietwohnungen – 6 davon öffentlich gefördert – bezugsfertiggestellt. Weitere sieben neue – in bislang unausgebauten Dächern – Wohnungen wurden unserem Mietwohnungsmarkt zugeführt. Im Bauträgergeschäft haben wir Wohnungen in der Goethestraße 14 + 14/1 fertiggestellt und an die Erwerber übergeben. Im Bau befinden sich weitere elf freifinanzierte und fünf öffentlich geförderte Wohnungen im Projekt „Torhaus“ in Thiergarten. Absoluter Höhepunkt in diesem Segment ist das insgesamt 100 Wohnungen umfassende Projekt an der Bodenseestraße. Sage und schreibe 50 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen hier. Die anderen 50 werden zum Verkauf angeboten und erfüllen nebenbei bemerkt auch für die Erwerber zumeist die Bedingungen, öffentliche Förderungen zu erlangen. In der Innenstadt an der Katharinenstraße entstehen 28 Eigentumswohnungen.

Ebenfalls zum Verkauf bestimmt: 14 Wohnungen in der Röntgenstraße. Dazuhin widmen wir uns weiterhin der Schaffung geeigneter Infrastrukturprojekte wie Kindergartenbetreuungsplätze oder Gastronomien.

1.743 eigene Wohnungen befanden sich zum Ende des Jahres 2020 in unserem Bestand. 610 Garagen und 30 Gewerbeeinheiten gehören ebenfalls dem Unternehmen Tuttlinger Wohnbau. Die Sollmieten (im Volksmund: Kaltmieten) inklusive der Pachten beliefen sich auf 10,8 Millionen Euro. Die Steigerung zum Vorjahr ergibt sich durch neue Mietwohngebäude und moderate Erhöhungen. Rund 3,5 Millionen Euro flossen in Form von Modernisierungen, Renovierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen in unseren Wohnungsbestand zurück.

Das Jahresergebnis der Tuttlinger Wohnbau GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr um 90.000 Euro verringert. Allerdings haben wir entgegen dem genehmigten Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 ein um knapp 1,2 Millionen Euro höheren Jahresüberschuss erarbeitet. Zustande kommen diese Mehrerträge durch den Verkauf von Streubesitzwohnungen und durch teilweise nicht durchzuführende Modernisierungsmaßnahmen mit Blick auf die ansatzweise überforderten Handwerkerkapazitäten.

Die Vermögenslage der Tuttlinger Wohnbau ist unverändert geordnet.

Besonders bemerkenswert ist, dass sich das Anlagevermögen durch unsere Bautätigkeit um 7,4 Millionen auf knapp über 65 Millionen Euro erhöht hat. Auch unser Eigenkapital hat sich um 2,3 Millionen auf 43,9 Millionen erhöht. Dies war durch die Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2019 möglich. Aber auch unsere Verbindlichkeiten sind um 4,4 Millionen auf 42,2 Millionen angewachsen. Die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens war erforderlich. Unsere Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote ist immer noch über 50 Prozent. Damit liegen wir weit über dem Branchendurchschnitt. Die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und der Schulden ist stabil.

Die Finanzlage der Tuttlinger Wohnbau GmbH ist geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gewährleistet. Die Zinsbindungsfristen sind breit gestreut und werden auch in den nächsten Jahren keine nennenswerten Auswirkungen auf die Jahresergebnisse haben. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow geleistet werden. Die Finanzierung der im Jahr 2021 geplanten Investitionen durch zinsgünstige Darlehen und Eigenmittel ist gesichert. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf fast 2,3 Millionen Euro.

Die Ertragslage der Tuttlinger Wohnbau ist stabil.

Durch moderate Mieterhöhungen und neu hinzugekommene Mietobjekte sind die Sollmieten angestiegen. Die Umsätze aus dem Verkauf sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (das Projekt „Goethestraße“ war etwas kleiner als das Projekt „Bahnhofstraße 39“). Die Personalkosten stehen in einem ganz gesunden Verhältnis zur von den Mitarbeitern erbrachten Leistung.



Die voraussichtliche Entwicklung der Tuttlinger Wohnbau ist als gut einzuschätzen.

Es sind keine wesentlichen Änderungen an der so erfolgreichen Geschäftspolitik der Tuttlinger Wohnbau vorgesehen. Ziel ist und bleibt es, die Qualität, die Produktivität und die Kundenorientierung zu bewahren und wo immer möglich zu steigern.

Die Geschäftsführung erwartet auch für das Jahr 2021 wieder einen Jahresüberschuss der voraussichtlich wieder über einer Million Euro liegen wird. Das Vermietungsgeschäft – insbesondere die Wohnungsvermietung – ist weiterhin stabil und stellt unser sicheres wirtschaftliches Standbein dar. Weil weiter im Bau befindliche Vorhaben fertiggestellt und an die Käufer übergeben werden können, wird es auch im Jahr 2021 zu Umsatzerlösen aus dem Immobilienverkauf kommen. Diszipliniert wird auf die Personalkosten ebenso geachtet wie auf die sächlichen Aufwendungen.

Die Prognose für unser Unternehmen ist gut.

Bestandsgefährdende Risiken sind aufgrund der finanziellen Ausstattung der Tuttlinger Wohnbau nicht gegeben. Wie bereits erläutert, ist durch die Beschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus von einer weiteren Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen ist äußerst schwierig. Für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens ist deshalb schon mit gewissen Risiken zu rechnen. Diese könnten sich beispielsweise durch Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zeigen.

Sorgenfalten treiben uns die Kostensteigerungen im Bausektor auf die Stirn.

Die bereits im Jahr 2020 erkennbaren Kostensteigerungen – insbesondere bei den Baumaterialien – werden sich im Jahr 2021 fortsetzen und unserer Einschätzung nach sogar verschärfen, wenn sie nicht sogar zu Lieferengpässen führen. Die Holzpreise beispielsweise explodieren im Moment förmlich. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Pacht- und gegebenenfalls auch Mietaufwände zu rechnen. All diese Risiken haben wir pflichtbewusst im Auge. Wir halten sie nicht für bestandsgefährdend für unsere Wohnbau.

Zielstrebig haben wir im vergangenen Jahr an der Verwirklichung neuer Wohnbauten gearbeitet. Auf der Zielgeraden befinden wir uns mit der Planung von 26 Einfamilienhäusern im Wohnviertel „Beim Heiligental“. 250 Wohnungen und etliche Gewerbeeinheiten, die wir mittelfristig realisieren wollen, befinden sich in der Vorbereitung. Daraus ergeben sich neue Chancen und natürlich auch die damit verbundenen üblichen Risiken. Die aktuell laufenden und geplanten Projekte erfreuen sich einer großen Nachfrage. Auch aufgrund dieser Tatsache bleiben die Risiken insgesamt überschaubar.

Sehr stabil stellt sich die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes dar.

Nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen werden regelmäßig betrieben. Ein guter Auftragsbestand ist

gesichert und damit auch die Auslastung unserer Mitarbeiter – auch im Architekturbüro. Besondere Risiken, die hier der Erwähnung bedürften, sind nicht gegeben.

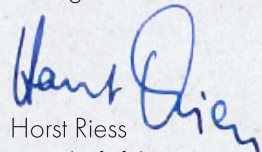
Diese selbstbewusste Einschätzung der Risiken hat selbstverständlich auch damit zu tun, dass wir durch unser ausgeprägtes Risikomanagementsystem alles Wesentliche für unser Unternehmen gewissenhaft beobachten und stets schnell reagieren können. Die differenzierte Festlegung der Zinsbindungen bietet Sicherheit. Die Finanzierung aktueller Projekte in unserem Anlagevermögen ist zu guten Konditionen langfristig gesichert.

Das originäre Vermietungs- und Bauträrgeschäft bietet ausreichend Sicherheit, um auch in anderen Bereichen eine innovative, zukunftsorientierte Geschäftspolitik sowie die Mitwirkung an der Projekt-, Stadt- und Infrastrukturentwicklung ohne außergewöhnliche Risiken betreiben zu können. Neue Projekte werden vorangetrieben, wobei sich ergebende Risiken sorgfältig abgewogen werden.

Insgesamt liegen zum Bilanzstichtag keinerlei bestandsgefährdende oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken vor.

Und wieder einmal zum guten Schluss: Auch in der weiteren Zukunft bleiben wir der seriöse, solide Wohnungsversorger in Tuttlingen. Weiterhin werden wir uns engagiert um eine entscheidende Mitwirkung an der Stadtgestaltung und Stadtentwicklung bemühen und eine Geschäftspolitik verfolgen, die von Stabilität und gutem Erfolg getragen sein wird.

Tuttlingen im Mai 2021

  
Horst Riess  
Geschäftsführer



### Masterplan – unser Sponsoring

Im Dialog mit Politik, Verwaltung und anderen Akteuren wurden Handlungsfelder und Maßnahmen gemeinsam formuliert, die der Weiterentwicklung Tuttlingens dienen sollten. Das renommierte Büro Albert Speer + Partner aus Frankfurt hat daraus ein Masterplanheft erstellt, mit dem sich die Tuttlinger Wohnbau zum einen in vielen Punkten identifiziert und noch wichtiger, beschäftigt hat. Vom Nutzwert eines Masterplans überzeugt, haben wir uns als einer der zehn Sponsoringpartner eingebracht und mit der Anzeige (Abb. 1) ganzseitig für unser Tun und Handeln geworben. Diese Anzeige könnte heute genauso aussehen wie nunmehr vor fast zehn Jahren.

Dem Büro Speer war es wichtig, dass die Ziele aller Handelnden und der Bürgerschaft als Orientierungs- und Handlungsrahmen dienen. Die Tuttlinger

Wohnbau hat dies so verstanden und regelmäßig mit diesem Planwerk gearbeitet. Für uns war klar, dass sich die übergeordneten Ziele als richtungweisende Leitlinien konsequent weiterverfolgen lassen, wenngleich sich die Rahmenbedingungen ständig verändern.

In den vergangenen Jahren haben wir an dieser Stelle dargestellt, welche umfangreichen Aufgaben- und Arbeitsvolumen unsererseits abgewickelt worden ist, wobei vieles gut in die Visionen von Speers Masterplan passt, aber manches in Erkenntnis dessen, was für diese Stadt gut ist, von uns auch ohne Masterplan in Angriff genommen worden wäre. Es ist aber – und dies bleibt auch in Zukunft so – hilfreich, wenn andere von außen auf uns schauen. Auf Grundlage der analytischen Betrachtung und der Zieldefinitionen sowie einer Zusammenschau der zu planenden Projekte und Maßnahmen fasst der Masterplan die

wesentlichen Handlungsstrategien für eine nachhaltig räumliche und funktionale Entwicklungsperspektive der Stadt Tuttlingen zusammen.

Wir betrachten den Masterplan als eine Daueraufgabe der Stadtentwicklung und halten es für zwingend geboten, diesen fortzuschreiben. Das Jahr 2025 steht quasi vor der Tür. Eine Selbstverständlichkeit ist es für uns, aus einem strategischen Konzept Handlungsempfehlungen abzuleiten und dies wiederum unter Beteiligung der Bürgerschaft zu tun.

Ein bisschen vorzugreifen erlauben wir uns heute. Bei der Erarbeitung der räumlich-funktionalen Schwerpunkte wollen wir als Tuttlinger Wohnbau folgende Kernthesen insbesondere für unsere Innenstadt formulieren:

1. Herstellung und Sicherung einer attraktiven Nutzungsvielfalt
2. Definition von Eingangssituationen
3. Stärkung der Funktionsvielfalt der umliegenden innerstädtischen Quartiere
4. Weiterhin Entwicklung von Schlüsselprojekten, wie die Wohnbau es an vielen Stellen getan hat
5. Aufwertung und Ausbau wichtiger innerstädtischer Wegeverbindungen im Zusammenhang mit der Bewohner- und Gewerbestruktur und dies möglichst mit unserer Beteiligung, da die Tuttlinger Wohnbau die Bewohner, Nutzer und deren Bedürfnisse am besten kennt.

Uns ist es wichtig, uns in Sachen Stadtbild und Stadterneuerung ebenso zu positionieren, wie wenn es um den öffentlichen Raum, den Verkehr aber auch den Freiraum geht.

### Arbeiten mit dem Masterplan

Speer hat uns mit auf den Weg gegeben, den Masterplan als „Regiebuch“ zu verstehen, der den Rahmen für eine langfristig zielführende Entwicklung in Tuttlingen vorgibt. Die Projekte selbst

sollen sich am „Geist“ und am Rahmen des Masterplanes orientieren, so dass dieser in einem länger laufenden Prozess realisiert wird. Speer hat auch davor gewarnt, dass mit zunehmendem zeitlichem Abstand zu der Masterplanung die Gefahr besteht, dass die ursprünglichen Zielrichtungen aus dem Blick geraten und singuläre Entscheidungen getroffen werden. Um einer solchen Fehlentwicklung zu begegnen, haben wir uns den Masterplan in regelmäßigen Abständen „vorgeknöpft“, auch wenn es nicht zu den von Speer empfohlenen Veranstaltungen, in denen der Umsetzungsprozess hätte überprüft werden sollen, gekommen ist.

### Prioritäre Maßnahmen

Das Büro Speer hat acht prioritäre Maßnahmen und Instrumente ausgerufen. Die drei ersten waren diese:

#### 1. Wohnen auf dem Birkareal

Mit den von der Tuttlinger Wohnbau nun schon vor einigen Jahren realisierten Tuttlinger Höfen und den dabei entstandenen annähernd 100 Wohnungen und den Flächen für mehrere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, haben wir in der Innenstadt Maßstäbe gesetzt und sogar die von Speer geweckte Erwartungshaltung übertroffen. Mit dem Erwerb und Abbruch des Schlecker-Gebäudes und der Errichtung des Neubaus an der Bahnhofstraße 39 wollten und konnten wir gar eine städtebauliche Dominante am "Boulevard Bahnhofstraße" errichten.

#### 2. Unionareal als Magnet entwickeln

Die aus Sicht der Wohnbau schon immer etwas illusionären Träume zur Schaffung einer Shoppingmall haben sich erwartungsgemäß zerschlagen. Die zwingenden Bedingungen sind (und dies hat nichts mit Corona zu tun) in Tuttlingen nicht gegeben: Unsere Einwohnerzahl, die Mindestgröße einer Shoppingmall, die mangelnde Rentierlichkeit, die sich

durch Ankermieter ergibt, eine Kompensation diese Unrentierlichkeit durch zahllose kleinere Mieter auszugleichen u. a. Der gescheiterte Versuch eines an sich als Profi bekannten Projektentwicklers bestätigt unsere Analyse. Für die an zweiter Stelle der Masterplan-Prioritätenliste genannte Aufgabe haben wir uns beworben und 2016 den Wettbewerb gewonnen. 2017 haben wir das Grundstück von der Stadt erworben. Es ist uns auch gelungen, die unsägliche Geschichte um das „Enslin-Haus“ zu beenden. Die seither leider ins Land gezogenen Jahre, sind unglücklicherweise Beleg dafür wie kompliziert, schwierig und anspruchsvoll Innenstadtentwicklungen sein können. Bedauerlicherweise sind uns auf dem Weg bis zum heutigen Tage auch etliche Nutzer abhandengekommen. Nichtsdestotrotz bleibt es unser ehrgeiziger Anspruch, an dieser Stelle eine neue Lage – eine Innenstadt-eingangssituation zu schaffen – die sich wird sehen lassen können. Unabhängig von den zwischenzeitlich davongelassenen Baukosten streben wir einen Baubeginn im Jahr 2021 zwingend an und es werden auf alle Fälle über 50 hochattraktive und qualitätsvolle Citywohnungen entstehen. Die Gewinnung von Nutzern für die erdgeschossigen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen gehört mit zu den schwierigsten Aufgaben, die man sich heutzutage vornehmen kann. Wir hoffen aber sehr, dass wir uns durch unsere Kontakte und unsere Kompetenz eben gerade für solch schwierige Aufgaben im Besonderen eignen.

#### 3. Bahnhof als Tor zur Stadt gestalten

Auch hier hat die Tuttlinger Wohnbau den sogenannten Bahnhofswettbewerb gewonnen. Dabei haben wir uns genau überlegt und dies auch überprüft, ob wir der Masterplanformulierung folgen können, die da heißt: „basierend auf den Nachfragepotenzialen und der im Masterplan dargelegten Struktur soll eine städtebaulich architektonische Planung für den Bahnhof und sein Umfeld

erarbeitet werden“. Ja, das haben wir getan. Selbst wenn man sich die Speer-Skizze aus dem Masterplan vornimmt, kommen wir zu diesem Ergebnis, wenngleich Speer wohl in erster Linie von einer Parkhausnutzung ausging. Das Parken wollen wir unterhalb der Hochbebauung organisieren. Zusammen mit dem überaus erfolgreichen und international tätigen Büro RKW Architektur + aus Düsseldorf (Rohde, Kellermann, Wawrowsky) haben wir einen wahrlichen Siegerentwurf „rausgehauen“. Wir können uns vorstellen, dass man in der hier neu entstehenden Lage am Bahnhof nicht nur als Nutzer der öffentlichen Verkehre ankommt und sich dort womöglich aufhält – das natürlich auch – sondern, dass man in der hier entstehenden Lage am Bahnhof wohnt und arbeitet. Dass dies erhebliche Konsequenzen hat, ist uns bewusst. Es ist uns aber von Anbeginn an ein ganz wichtiges Anliegen gewesen, diese bislang höchst unattraktive Eingangssituation in unsere Stadt linker Hand von Westen her durch eine beeindruckende Neubebauung geradezu ins Gegenteil zu überführen. Dass dabei der Bahnhof selbst und seine Nutzungen ein Stück weit zum Hero werden sollen, versteht sich von selbst, wird aber mehr mit Blick auf die Nutzungen und weniger durch die Einhaltung des Denkmalschutzes zu einer besonderen Herausforderung.

In der Auflistung der prioritären Maßnahmen sieht der Masterplan unter 7. auch eine **Mobilitätszentrale am Bahnhof vor**. Die Wohnbau hat in ihrem Wettbewerb nicht nur ein umfangreiches und detailliertes Mobilitätskonzept vorgeschlagen, sondern darüber hinaus ein Mobilitätsmanagement angeboten, das nicht nur als örtliches Angebot am Bahnstandsstandort, sondern darüber hinaus verstanden werden darf. Wir haben dabei die im Masterplan angedeutete Idee aus dem Hause Speer zur Einführung eines Mobilitätsmanagements fortgeschrieben.

Abb. 1

**Masterplan 2025: Wir sind dabei!**  
**Deshalb: Vertrauen Sie in allen Fragen beim Planen, Bauen und Wohnen auf die Erfahrung und das Können der WOHNBAU.**

- Stadtgestaltung
- Projektentwicklung
- Attraktive Mietwohnungen
- Moderne Eigentumswohnungen
- Architekturleistungen aller Art
- Individuell geplante Einfamilienhäuser
- Qualifizierte Planung und Baubetreuung
- Professionelle Sanierungen
- Funktionale Gewerbeobjekte

**DIE WOHNBAU**  
 Die Wohnbau | Tuttlinger Wohnbau GmbH | In Wöhrden 2 - 4 | 78532 Tuttlingen | Tel.: 0 74 61 / 17 05 0 | Fax: 0 74 61 / 17 05 25 | www.wohnbau-tuttlingen.de | info@wohnbau-tuttlingen.de



Drei Punkte noch – dann soll es das aus unserer Sicht im Artikel „Masterplan 2025“ gewesen sein – sind uns aber noch wichtig: **Nordstadt (Thiergarten), Stadtgärtnergelände und Stadtentwicklungsforum.**

Die Erweiterung der Nordstadt wird im Masterplan aufgezeigt. Zwischenzeitlich ist die Wohnbau dort mit dem Torhaus präsent, wobei wir besonders stolz darauf sind, für die Stadt Tuttlingen die modernste und mit Verlaub schönste Kindertagesstätte weit und breit errichtet haben zu dürfen. An der Weiterentwicklung in Thiergarten sind wir interessiert und teilweise vertraglich schon vorgesehen.

Der Masterplan sagt: „Das Areal der alten Stadtgärtnerei steht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung“. Wir haben hier als Tuttlinger Wohnbau über die Jahre schon einige Anläufe gemacht und an den unterschiedlichsten Disziplinen leider scheitern müssen. Dennoch wollen wir diesen Standort wieder in Erinnerung rufen und auf den Hinweis im Masterplan zurückkommen, wo es heißt: „Wegen des Bezugs zur Donau und der Einbettung in bestehende Wohngebiete eignet sich dieses Areal besonders gut zum Wohnen“. Weiter heißt es im Masterplan, dass die Neuentwicklungen auf dem Stadtgärtnergelände mit den Hochwasserschutzbelangen abzustimmen sind und

diese die landschaftlichen Uferzonen der Donau nicht beeinträchtigen dürfen. Wir würden uns diesen Bedingungen unterwerfen und entlang der Donau eine öffentliche Durchwegung sicherstellen. Dabei dürfen die Uferbereiche durchaus naturbelassen werden. Unser Appell: Packen wir´s an!

Im Übrigen sieht der Masterplan ein sogenanntes Stadtentwicklungsforum vor, bei welchem eine jährliche Durchführung vorgeschlagen wird, in dem laufende Projekte vorgestellt werden sollen und hinsichtlich ihrer Integration in den Masterplan zu beurteilen wären. Dies solle – so der Masterplan – in einem interaktiven Prozess mit Verfahrensbeteiligten, Politik und Fachleuten stattfinden. Die Tuttlinger Wohnbau beabsichtigt ihrerseits ein Forum in ihren Räumen der Honbergstraße 3 zu schaffen. Dieses Forum wird auf der folgenden Seite dieses Geschäftsberichts näher beschrieben, könnte aber die Basis sein, in der die gemeinsamen Aufgaben von Stadt und Wohnbau einmal mehr offenkundig werden, was wir im weitesten Sinne unter der, in unserem Gesellschaftervertrag festgehaltenen, kommunalen Daseinsvorsorge sehen. Wir schließen uns der Empfehlung im Masterplan ausdrücklich an, auch wenn hier nicht allein das Wirken der Tuttlinger Wohnbau verstanden werden sollte. Auch dort, wo wir selbst nicht Hand anlegen oder gar bauen und investieren würden, ist es uns wichtig, dass in dieser Stadt nur Bestes geschieht. Wenn wir uns dabei als Immobilienkompetenzzentrum Nummer Eins in unserer Stadt hilfreich, beispielsweise auch mal nur beratend einbringen können, sehen wir dadurch auch unseren Unternehmenssinn und -zweck erfüllt.

Text: Horst Riess

01 Masterplan Tuttlingen 2025

### Forum für Wohnen und Stadtentwicklung

Vielleicht tatsächlich inspiriert, gar motiviert durch den Hinweis aus dem Masterplan von Speer, ein Stadtentwicklungsforum in Tuttlingen zu installieren, sind bei der Wohnbau seit Jahren Überlegungen im Gange, ob und in welcher Weise wir darin Platz finden müssen. Ja, wir müssen, denn wir sind ein wesentlicher Teil der Stadtgestaltung und der Beeinflussung der Stadtentwicklung. Die Tuttlinger Wohnbau hat aber darüber hinaus eine eigenständige Rolle in Sachen Präsentation und Repräsentation, zur Information, Bedienung und Betreuung unserer Kunden. Können die vielfältigen Interessen zur Schaffung von eventuellen Synergien an einem einzigen Ort in unserer Stadt womöglich gebündelt werden? Wir meinen ja, aber vielleicht nicht gerade im Headquarter der Tuttlinger Wohnbau und vielleicht auch nicht im Rathaus selbst, sondern in einer quasi neuen Räumlichkeit und natürlich inmitten unseres Tuttlingens. Für die Vertriebsabteilung der Wohnbau ist es ohnehin unumgänglich, ein Ausstellungs- und Besucherzentrum zu gestalten, in welchem Interessenten und Kunden einen Blick darauf werfen können, wie die Tuttlinger Wohnbau arbeitet und mit welchen Mitteln und in welchen

Gestaltungs- und Ausgestaltungabsichten. Aber ein solches Forum muss auch dafür geeignet sein, einen Wissenstransfer zu ermöglichen, um Erkenntnisse über den heutigen Tag hinaus zu erlangen. Deshalb sollen in einem solchen Forum Veranstaltungen stattfinden, die sich fachspezifisch mit dem Bauen und Wohnen, mit der Stadtgestaltung und eben auch mit der Zukunft auseinandersetzen. Der Stadtumbau ist und bleibt eine zentrale Aufgabe der kommenden Jahre. Er muss die Antwort sein auf demografische, wirtschaftliche und soziale Veränderungen und er muss die Rahmenbedingungen für all dies erfüllen. Um eine Stadt umzubauen, braucht es städtebauliche Entwicklungskonzepte. In einem Forum, der von uns angedachten Art könnten mögliche Entwicklungskorridore auf gesamtstädtischer, aber auch auf teilräumlicher Ebene aufgezeigt werden. Ein Stadtmodell, das hierbei als Arbeitsgrundlage bestens dienen kann, ist schon seit vielen Jahren in Tuttlingen im Gespräch. Wir können uns lange schon vorstellen, mit solch einem Modell sowohl im Zusammenwirken mit der Politik, als auch hinsichtlich unserer eigenen planerischen und städtebaulichen Aufgaben zu arbeiten. Modelle dieser Art haben anderenorts schon oft Problemwahrnehmungen für den Stadtumbau geschärft und kommunalpoliti-

sche Aussagen für die weitere Stadtentwicklung befördert. Welche Akteure da nun auch immer auftreten sollen, hängt auch vom Ausloten der verschiedenen Kooperationsformen ab. Auf jeden Fall sind die Aktivitäten öffentlicher und privater Akteure dabei zu bündeln und zu koordinieren, um eine zielgerichtete Entwicklung der Stadt voranzubringen.

Und wozu ein Forum für die Tuttlinger Wohnbau? Wir haben uns auch gefragt, was unsere Firma in Zukunft alles braucht, um weiterhin überzeugend auftreten zu können. Das Wort „überzeugen“ steht hier für eine ganze Reihe von Eigenschaften, die man zur unternehmerischen Kommunikation benötigt: Erkennbarkeit, Verständlichkeit, Beständigkeit oder auch Originalität zum Beispiel. Alle diese Eigenschaften kommen in den Darstellungsweisen des Unternehmens zum Ausdruck und kennzeichnen seine Identität. Diese wirkt auf die Kommunikationspartner und erzeugt dort das Image des Unternehmens. Viele Möglichkeiten nutzen wir in unserem durchaus immer noch modernen Bürohaus bereits jetzt. Aber Vieles was wir uns wünschen und für unsere zukünftige Arbeit für notwendig erachten, ist so ohne weiteres allein in diesen Räumlichkeiten nicht mehr möglich.

In unserer eigenen Immobilie in der Honbergstraße 3 werden wir in naher Zukunft ein quasi Visitor Center einrichten, das viele Voraussetzungen in jeglicher Hinsicht erfüllen wird, um dem Namen, besser – dem Gedanken – eines Forums gerecht zu werden.

Text: Horst Riess

01 Entwurf der freien Innenarchitektin BDIA Dip. Ing. Margrit Marquardt





**Das Klima-Dilemma****Wer Emissionen senken will, nimmt höhere Wohnkosten in Kauf – und sollte das auch sagen!**

Die Klimapolitik verschärft schneller als gedacht die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Das Bundesverfassungsgericht hat Zielmarken für die kommenden Jahrzehnte eingefordert. Und obwohl eine Zeit bis 2022 eingeräumt wurde, entwickeln alle politischen Gruppierungen eine völlig unangemessene, hektische Betriebsamkeit, obgleich sie wissen müssten, dass Schnellschüsse sich immer am meisten rächen. Die Bundestagswahl steht vor der Tür und alle Parteien beteiligen sich an einem Wettlauf, bei dem sie sich gegenseitig in Sachen Klimaschutz überbieten wollen. Um die Ziele in Deutschland zu erreichen, führt aber kein Weg an den 22 Millionen Gebäuden in unserer Republik vorbei. Es allen recht zu machen, ist auf dem Feld der Immobilien besonders schwierig. Die Kluft weitet sich nicht nur in angesagten Vierteln zwischen Alteingesessenen, die ihre Schrebergärten und Parks und auch sonst alles haben wollen wie immer und den Neankömmlingen auf der Suche nach günstigem Wohnraum – was mehr Bauen und Wandel erfordert. Wahlkämpfer sollten auf diese Zwickmühle achten und nicht zu viel versprechen. Einem Dilemma gleicht da das Ziel, sowohl klimaschädliche Emissionen als auch Wohnkosten zu senken. Die Erreichung beider Ziele können sich alle Politiker abschminken. Bisher sind Bau und Betrieb von Gebäuden für rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich, wovon vier Fünftel Heizkosten sind. Energie sparen ist auf dem klimaneutralen Pfad so nötig wie schwer und teuer, wenn Häuser geplant, gedämmt, renoviert oder umgebaut werden. Die bisherige Sanierungsrate von einem Prozent reicht dafür weder in der Stadt noch auf dem Land aus. Also nochmals: wer Emissionen senken will, nimmt höhere Wohnkosten in Kauf – und sollte das auch sagen!

Wir hoffen allerdings, dass es beim Bauen eine höhere Technologieoffenheit gibt, als bei der Mobilität. Wenn die Politik batteriegetriebene Elektroautos als alternativlos durchsetzen will und anerkennt, dass man einen Verbrennungsmotor auch mit synthetischen Kraftstoffen betreiben könnte, der dann kein CO<sub>2</sub> mehr ausstößt, macht das schon besorgt und lässt befürchten, dass uns Investoren eine ähnliche Entwicklung erreicht. Es soll ja nicht nur die Mobilität elektrifiziert werden, sondern nahezu alle Industrieprozesse. Man muss sich schon fragen, woher der „grüne Strom“ denn kommen soll. Derzeit ist unser Strom schon noch sehr "schmutzig". Mit all den Milliarden an Subventionen haben wir heute in Deutschland 125 Terawatt installierte Kapazität an erneuerbarer Energie – ohne über Windstille oder Erzeugung bei Nacht nachgedacht zu haben. Um die geforderte Elektrifizierung sämtlicher Sektoren zu erlangen, müssten die 125 Terawatt bis 2050 auf über 3.000 Terawatt ausgebaut werden. Dafür müsste man (rein rechnerisch!) 330.000 Windräder errichten, die – gefühlt – ein Viertel Deutschlands bedecken würden. Wir sind gespannt. Ob es Deutschland überhaupt schafft, zur Weltklasse zu gehören, darf bezweifelt werden. Die Corona-Krise hat vieles schonungslos offengelegt und zeigt, dass wir in wesentlichen Bereichen ein Sanierungsfall sind: Bürokratie im Faxzeitalter stecken geblieben, Digitalisierungsrückstand, kein schnelles Internet, massive Mängel in der Infrastruktur und in vielen Teilen Deutschlands marode Schulen sind einige Beispiele für Defizite, die für ein führendes Industrieland aus unserer Sicht beschämend sind. Und wir setzen merkwürdige Prioritäten: Während wir die Schilder der Mohrenstraße abschrauben, baut China weiter an der Seidenstraße. Wenn der Datenschutz über dem Gesundheitsschutz steht, dann floppt halt eine Corona-App und wir warten weiter auf den digitalen Impfasweis.

**Nachhaltigkeit – was ist das wirklich?**

Die Entwicklung der Welt ist das Gegenteil von nachhaltig. Große Teile der Weltbevölkerung verarmen und wir steuern in eine globale ökologische Problemlage hinein. Wir wirtschaften zulasten der Natur und zulasten der Menschen, die erst noch geboren werden. Es ist absehbar, dass die Tatenlosigkeit in den Industrienationen zwangsläufig auch dort zu empfindlichen Wohlstandsverlusten führen kann; von weltweiten Turbulenzen und möglichen Konflikten erst gar nicht zu reden. Wenn wir unser Wohlstandsniveau erhalten wollen, brauchen wir marktwirtschaftliche Anreizsysteme für Innovation zur Erhöhung der Ressourcenproduktivität, müssen aber dem Bumerang-Effekt entgegenwirken, der zu immer größeren Umweltbelastungen und immer höherem Ressourcenverbrauch führt. Die weltweiten Marktstrukturen wirken wenig zielführend, weil sich Umweltschutz und der Schutz des Sozialen häufig nicht rechnet. So ist unsere Atmosphäre ein globales Gut, sie ist aber nicht geschützt. Der Markt muss global reguliert werden durch Abkommen, die sich an den Prinzipien einer ökosozialen Marktwirtschaft orientieren. Nur das ist eine soziale Marktwirtschaft, die sich zudem konsequent um Umwelt- und Ressourcenschutz kümmert. Bei globalen Herausforderungen wie dem Klimaschutz, kann das nur in globalem Maßstab gelingen. Natürlich ist es begrüßenswert, wenn sich die deutsche Immobilienwirtschaft des Themas Nachhaltigkeit annimmt, auch deshalb, weil Deutschland und mit ihr die deutsche Immobilienwirtschaft immer auch eine Vorbildrolle einnehmen will und vielleicht auch sollte. Im nachstehenden Fenster haben wir rechnerisch aufgezeichnet, wie verschwindend die Bedeutung der deutschen Immobilien am weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist. Vielleicht sollte uns die unverantwortliche Rodung der tropischen Regenwälder im Lande Brasilien des Despoten

Bolsonaro mit größerer Sorge erfüllen.

Gleichwohl: Nachhaltige Unternehmensführung ist für uns kein Zukunftsthema, sondern ein zentrales Anliegen. Und wir befinden uns nun einmal in Deutschland und können auch nur die Situation in Deutschland beeinflussen. Wenn tatsächlich über ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen hierzulande durch Immobilien verursacht werden, gibt es kaum eine andere Branche, die ein ähnlich großes Potenzial hat, zu einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen. Daraus ergibt sich eine unternehmerische und gesellschaftliche Verantwortung, der wir uns stellen müssen. Wohnungsgesellschaften müssen aber auch, wenn sie überleben wollen, aus der Natur dieses Geschäftes heraus schon immer langfristig agieren. Dabei heißt nachhaltiges Handeln, bewusst nicht die einseitige Fokussierung auf ökologische Aspekte, sondern auch die ökonomische Nachhaltigkeit zu berücksichtigen, die ein ebenso bedeutender gesellschaftlicher Verantwortungsparameter für einen dauerhaften Erfolg eines Unternehmens in einer modernen und aufgeklärten Gesellschaft ist. Der Nachhaltigkeitsanspruch unserer Branche ist eine allgemeine gesellschaft-

liche Herausforderung. Wie jedes andere Unternehmen muss sich auch die Tuttlinger Wohnbau dieser Aufgabe als Verpflichtung bewusst sein. Insofern erweitert diese Herausforderung letztlich die ökonomische Zieldefinition um weitere Ziele im Hinblick auf ökologische und soziokulturelle Aspekte. An den damit verbundenen Zielen und an deren effizientem Erreichen wird ein immobilienwirtschaftliches Unternehmen in Zukunft mehr denn je gemessen werden.

**Corona und die Innenstadt**

Nicht alle Auffälligkeiten und Probleme in den Innenstädten – auch in Tuttlingen – sind alleine der Corona-Pandemie zuzuordnen. Lange schon ist unübersehbar, welche Veränderungen sich sowohl beim Wohnen als auch in der Nutzung der Erdgeschosslagen ergeben haben. Die Wohnbau ist in der Immobilienwirtschaft in dieser Stadt überall unterwegs. Insofern erleben wir alle Schwierigkeiten und Probleme quasi hautnah. Die Stadt Tuttlingen hat mit viel Mühe und Aufwand die Fußgängerzone neu gebaut – und das ist gut so. Läden und Gastronomien betreiben kann eine Stadtverwaltung selbst

aber nicht. Wir wissen aber auch, dass zur Gemütlichkeit und zum Heimeligen in einer Wohnstube der Austausch des Bodenbelages alleine nicht ausreicht. Da muss mehr geschehen. Nun können wir als Tuttlinger Wohnbau

01 Beispielfoto



Abb. 1

**CO<sub>2</sub> und die Bedeutung der Immobilien in Deutschland - einfach mal ein bisschen gerechnet**

Wenn in einem Bericht des Weltklimarates (intergovernmental panel of climate change) formuliert wird, dass die Klimaerwärmung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit existent und vom Menschen gemacht ist, dann greift dies wahrscheinlich noch zu kurz. Auch der verschwindend geringe Anteil an CO<sub>2</sub> in der Luft gilt als Klimakiller schlechthin. Wir sind keine Klimaforscher, wir rechnen. Der CO<sub>2</sub>-Anteil in der Luft beträgt 0,038 Prozent, selbst wenn es noch so viele Tausende von Tonnen sind. Von der Natur werden über 96 Prozent davon produziert, vom Menschen weniger als vier Prozent. Vier Prozent von 0,038 Prozent sind 0,00152 Prozent. Von Deutschland wird behauptet, dass es zu 3,1 Prozent am weltweiten CO<sub>2</sub>-Aufkommen beteiligt ist. Das heißt, wir liegen jetzt bei 0,000047 Prozent. Es wäre nun einigermaßen müssig, die daraus zu errechnende Zahl vorzustellen, die sich aus den wiederum vier Prozent ergeben würde, die auf Menschen in Deutschland entfallen. Hiervon dann nochmals die Zahl vorzustellen, die sich aus den 35 bis 40 Prozent errechnet, die auf die Immobilien hierzulande zurückzuführen sind, wollen wir auch bleiben lassen. Es ist aber zumindest schon zu bezweifeln, ob es in Deutschland mit noch so vielen Hunderten von Milliarden Euro und den damit finanzierten Maßnahmen gelingen kann, auch nur den geringsten Anteil zu einer weltweit spürbaren CO<sub>2</sub>-Reduzierung beizutragen.



viele, aber nicht alle Immobilien der Innenstadt aufkaufen und ihnen neues Leben einhauchen. Aber wir tun, was wir können und das ist erkennbar nicht wenig. Mit Blick auf unsere Innenstadt gilt aber: Erfolg hat man gemeinsam oder gar nicht. Die Kommunen müssen – und das gilt in ganz Deutschland – ihre Fußgängerzonen und deren Nutzungen so planen, wie die erfolgreichen Internetgiganten ihre Unternehmen steuern. Nämlich, indem sie immer und ausschließlich von den Kundenbedürfnissen her denken. Menschen wollen in den Innenstädten Zerstreuung, eine gute Zeit verbringen, Freunde treffen und vieles mehr. Einkaufen ist bei weitem schon lange nicht mehr alles. Dementsprechend müssen insbesondere auch die stationären Modehändler erkennen, dass sie aus Sicht der Kunden nicht nur Teil der Textilwirtschaft, sondern zwischenzeitlich eben auch Teil der Freizeitindustrie sind. Das ist keine schlechte Nachricht, da die Ausgabenbereitschaft der Menschen für Freizeitgestaltung hoch ist. Diese steigt, während die Ausgaben für Bekleidung sinken. Eine gute Nachricht ist sicher auch, dass sich die Menschen allen Abgesängen zum Trotz gerne in der

Stadt aufhalten. Und nun die schlechte Nachricht: Gehen wir mit dem Blick eines Konsumenten durch die Innenstadt, können wir zwar in Tuttlingen immer noch zum Ergebnis kommen, gar nicht mal so schlecht, aber die bestehenden Defizite werden sichtbar. Völlig standortunabhängig kann festgestellt werden, dass Disruption dort am stärksten droht, wo der Kunde am meisten genervt ist. Scheinbar banale Dinge wie Sicherheit, Sauberkeit oder auch Erreichbarkeit werden als selbstverständlich erwartet. Sie sind es in vielen Innenstädten nicht und wir müssen auch in Tuttlingen aufpassen. Auch bei uns sind diese selbstverständlichen Erwartungen die Voraussetzung, dass es auch in Zukunft zu einem spannenden Mix an Angeboten kommt. Wir müssen dafür sorgen, dass die Menschen ihre Freizeit zusammen mit anderen Menschen in unserem Stadtzentrum verbringen. Auch wenn die Attraktivität in den vergangenen Jahren abgenommen hat und der qualifizierte Einzelhandel durch Filialisten oder auch durch den Online-Handel verdrängt worden ist, sollten wir positiv in die Zukunft schauen. Da wir die schwindende Relevanz des Einzelhandels nicht durch andere Fakto-



ren – wie eine pittoreske Altstadt – aufpassen können (unsere Innenstadt kommt städtebaulich dennoch gut daher), muss es gute Gründe geben, mehr in die Stadt zu gehen. Historisch ist unsere Stadt, wie viele andere auch, um Kirche und Markt herumgewachsen. Die Kirche hat bereits an Bedeutung verloren, deshalb müssen wir auf den Markt im Allgemeinen – nicht nur unseren Wochenmarkt – gewaltig aufpassen. Das „In-die-Stadt-gehen“ hat nicht zuletzt auch eine politische Rolle. Wer nicht mehr in die Stadt geht, trifft auch keine Leute mehr.



Doch genau dieser Austausch ist die Basis für die Entstehung von Öffentlichkeit. Öffentliche Räume bieten die Möglichkeit zur Teilhabe an der demokratischen Gesellschaft, indem sie Raum für alle Gruppen und Individuen und deren freie Meinungsäußerung bieten.

Auf die Nicht-Realisierung einer neuen Mediathek gehen wir an anderer Stelle noch ein.

Es muss unsere gemeinsame Aufgabe bleiben, so viel wie möglich positive Urbanität zu bewahren. Dabei wird es ohne ordnungspolitische Eingriffe aller Voraussicht nach nicht gehen. Aber die Stadt hat erste Beschlüsse in dieser Hinsicht gefasst und wir als Tuttlinger Wohnbau werden wie in der Vergangenheit kräftig mitmischen, nicht alle Entwicklungen hinnehmen wie den Regen, sondern immer bestrebt sein, zu gestalten.

Und noch eins: Der Einzelhandel hat nicht mehr die alleinige Leitfunktion einer Innenstadt. Vielleicht haben dies auch in unserer Stadt nicht alle Immobilieneigentümer schon so richtig verinnerlicht. Den Leerständen zufolge sieht es jedenfalls an manchen Stellen so aus. Wir als Tuttlinger Wohnbau wollen auf jeden Fall dazu beitragen, dass unsere City zu einem „Reiseziel“, zu einem Auf-

enthaltort wird und man kann es drehen und wenden wie man will: es muss so viel wie möglich Gastronomie einziehen. Nicht speisen statt shoppen, wie wir es in großen Städten sogar schon in neuen Konzepten gelesen haben, aber speisen und shoppen müssen wir schon verinnerlichen. Dass die Wohnbau in dieser Hinsicht schon einigermaßen auffällig unterwegs ist, wird auch andersorts registriert. Auswärtige Brauereien melden sich bei uns und wollen in Tuttlingen mitmachen. Vielleicht gelingt es uns, schlussendlich Tuttlingens Innenstadt zu einem kleinen kulinarischen Paradies zu machen.

### Corona und unsere Pächter

Mit Blick auf unsere Pächter ist aber an dieser Stelle ein Hilferuf und eine besonders ernst gemeinte Kritik schon angebracht. Unsere Gastronomien, unsere Hotels oder auch unser Kino sind nun wahrlich lange genug geschlossen, um zu wissen, dass keine einzige Infektion, auch in Zeiten allerhöchster Inzidenzen, aus diesen Häusern kommen kann. Warum man gerade die Einrichtungen zwingend geschlossen hält, bei denen man es also weiß, dass es da nicht herkommt, entzieht sich unserer Kenntnis, aber noch mehr unserem Verständnis. Gerade in modernen, teilweise neuen Gastronomien oder auch in unserem Kino wären Hygienebestimmungen eingehalten worden (viele unserer Pächter haben vor den Schließungen sogar nochmals kräftig investiert – zur besseren Einhaltung von Hygienevorschriften), von denen man in Lebensmitteldiscountern oder auch in bestimmten Firmen nur träumen konnte. Es ist nicht ganz von der Hand zu weisen, dass die Politik das dicht gemacht hat, was den geringsten Widerstand bietet. Die durch den Lockdown geschlossenen Wirtschaftszweige machen zusammen nicht einmal zehn Prozent des Bruttoinlandsproduktes aus. Es blieben also weitestgehend unbeachtet die finanziellen

Einbußen der Selbstständigen und ihrer Mitarbeiter und im Übrigen auch der Verlust an Lebensqualität für die gesamte Gesellschaft. Volkswirtschaftlich fällt das – so bitter es klingen mag – eben wenig ins Gewicht. Deswegen blieb die Bundesregierung bei ihrer Linie, unsere Gastronomien und unser Kino, zusammen mit allen anderen im Lande, weiter so stark zu beschränken. Und dies obwohl sogar das Robert-Koch-Institut, über das man denken mag wie man möchte, die Ansteckungsgefahr in der Gastronomie oder in Theatern nicht als hoch eingestuft hat. Die Industrie zu schließen, kam für die Politik nicht in Frage, selbst wenn dort die Abstände sich oftmals schlechter einhalten lassen. Von kleinen Gewerbetreibenden in Tuttlingen, deren Ladenschließungen mit Blick auf das Infektionsgeschehen gar Lachnummern sind, ist in einer deprimierten Tonlage nur zu hören, dass man ignoriert oder bestenfalls einfach übersehen worden ist. Kleine Parfümerien müssen schließen, große Müller-Märkte bleiben bis hinauf in die Spielzeugabteilung geöffnet. Kleine Blumenläden müssen schließen, bei den Discountern werden an bestimmten Terminen tonnenweise Blumen verkauft.



01-04 "Wir haben geschlossen" – Wöhrden West

**Sehr verehrte Besucher,**

**unsere Büros bleiben vorübergehend geschlossen.**

**Weiterhin können Sie uns telefonisch erreichen:**

**07461 1705 0**

**Vielen Dank für Ihr Verständnis.**



Allem Übel und allen politischen Fehlentscheidungen zum Trotz (wenn man sich nur noch von den in inflationär hoher Zahl aus dem Nichts auftauchenden und sich auch noch permanent gegenseitig widersprechenden Virologen beraten lässt, sind die Fehlentscheidungen nicht weiter verwunderlich, aber umso mehr unverantwortlich) werden wir unsere Pächter, so gut es uns möglich ist, über die schwere Pandemiezeit hinüberretten und hoffentlich unseren Beitrag zu einem erfolgreichen Neustart leisten können.

**Dem Bau droht eine Revolution  
Klimaschutz, Digitalisierung, Fachkräftemangel sind drei Trends, die die Bauwirtschaft kräftig umkrepeln werden**

Das Strategieberatungsunternehmen S&B Strategy ist die führende Unternehmensberatung, wenn es um die Transformation der Bauindustrie geht. Mit den Erkenntnissen dieser Analysten – aber auch anderen – haben wir uns auseinandergesetzt, um auch auf eine entferntere Zukunft in fünf, zehn oder noch mehr Jahren vorbereitet zu sein. In Verarbeitung all dieser Erkenntnisse und unter Würdigung unserer jahrzehntelangen Erfahrung entwickeln wir die Zukunftsstrategien und -visionen für die Tuttlinger Wohnbau. Wir gehen davon aus, dass sich der Bau in den nächsten zehn Jahren stärker verändern wird, als dies in den vergangenen 100 Jahren zusammen geschehen ist. S&B beispielsweise sagt: „der Transformationsdruck kommt einem verlangsamten Asteorideneinschlag nahe“. Es ist zu befürchten, dass bis zum Jahr 2030 mindestens 60.000 Handwerksbetriebe sowie rund 4.000 Hersteller und Baustofflieferanten weg vom Fenster sein werden. Ob es hier noch kleine regionale Unterschiede im Verhältnis von Stadt (Metropolen) und Land geben wird, sei dahingestellt. Schon heute ist erkennbar, dass Treiber einer Marktkonsolidierung das Zusammenwirken von Klimaschutz, Di-

gitalisierung und Fachkräftemangel ist. Die Digitalisierung wird die traditionellen Abläufe von der Planung über Herstellung, Baustoffhandel und Logistik bis zur Bauausführung verändern. Ebenso werden neue Leistungsangebote Anforderungen an den Klimaschutz mit sich bringen. Beide Faktoren bedrohen bestehende Märkte. Sie bieten aber jenen Firmen Potenzial, die sich auf den Wandel einstellen. Der Fachkräftemangel wird die Digitalisierung zunehmend befördern. Hinzukommt, dass Bauprojekte komplexer werden. Digitalisierte Planungsmethoden und die Forderung nach vernetzten und klimaneutral ausgelegten Gebäuden verschärfen diesen Trend. Die Arbeitseinteilung auf dem Bau wird sich verändern. Die Kooperation zwischen den Gewerken wird der Konfrontation weichen müssen. Wenn zum Beispiel umweltfreundliche Wärmepumpen eingebaut werden, muss neben dem klassischen Heizungsbauer der Elektroinstallateur und der Dachdecker mit ins Boot. Dieser Prozess ist bereits im Gange. Parallel zur Komplexität der Aufgaben wird die Größe der Objekte wachsen. Neubauten mit einem Volumen von einer Million Euro und mehr machen derzeit einen Anteil von 35 Prozent aus. Bis zum Jahr 2030 wird es hier zu einem Anstieg in die Nähe von 60 Prozent kommen. Der Anteil kleiner weniger anspruchsvoller Häuser wird entsprechend sinken. Nun ist zu befürchten, dass einzelne Betriebe mit diesen Entwicklungen nicht mehr Schritt halten können. Vor allem kleine Firmen mit weniger als 20 Mitarbeitern haben vermutlich schneller das Nachsehen als die Großen. Gleichzeitig muss man aber wissen, dass derzeit noch die Betriebe mit einer Handvoll Beschäftigter das Gros der ausführenden Baubetriebe sind. Die Devise kann also nur lauten: Kooperieren oder eingehen. Die oben prognostizierte Marktkonsolidierung könnte einen Schrumpfungsprozess von 160.000 Handwerksbetrieben auf unter 100.000 bedeuten. Für spezialisierte Planer bestehen Wachstumsaus-

sichten. Die Zahl dieser Büros könnte als Folge der komplexer werdenden Strukturen kräftig nach oben gehen.

**Im Abseits  
Es gibt kein Bauministerium**

Glücklicherweise gehört Tuttlingen nicht zu den Gegenden, in denen man Wohnungsversorgungsengpässe massiv zu beklagen hätte. Demzufolge gibt es auch keine Diskussionen über zweifelhafte Instrumente wie Mietendeckel oder Mietpreisbremse. Nicht zuletzt hat die Tuttlinger Wohnbau dafür gesorgt, dass permanent gebaut und das Wohnungsangebot ausgeweitet wurde. Wir sind vorbildhaft und im Bau geförderten Wohnraums fast allein, wollen aber auch über den Tellerrand hinausschauen. Entwicklungen, wie wir sie häufig in den Metropolen sehen, führen zumeist zu Entscheidungen in der Politik und zu Entwicklungen, die auch uns auf dem „flachen Land“ erreichen. Und hier ist höchste Vorsicht geboten. Weder die Beschreibung der sozialen Problemlage, noch die Verknappung des Baulandes ist bei uns mit Situationen in Metropolen vergleichbar. Was aber vergleichbar ist, ist die häufige Geringschätzung von Bauherren, Investoren oder Vermietern. Investoren und Vermieter sollen zwar die Wohnungsversorgung und den bezahlbaren Wohnraum zustande bringen, werden aber permanent dem Verdacht ausgesetzt, Unanständiges zu tun. Die Unanständigen gibt es – ja, aber eine Tuttlinger Wohnbau gehört eben nicht dazu. Eines der Lippenbekenntnisse der Deutschen Politik lautet seit Jahren: Der Wohnungsmangel sei eine soziale Frage unserer Zeit. Dazu passt aber nicht, dass das zuständige Bundesministerium nur ein Schattendasein führt. Der aktuelle Bauminister, Horst Seehofer, ist im Hauptberuf Innenminister – eine fordernde Aufgabe mit der inneren Sicherheit im Kern und einer Fülle von nachgeordneten Behörden im Schlepptau. So verwundert es nicht, dass für die

Belange am Wohnungsmarkt jedenfalls kein Schwung zu beobachten ist – es wird bundesweit gesehen weiterhin zu wenig gebaut, auch weil die Rahmenbedingungen nicht stimmen. Viel zu viele Bauvorschriften und ein lästiges Abkassieren des Staates – zum Beispiel bei der Grunderwerbssteuer – werden überhaupt nicht überdacht. Unter Seehofers Vorgängerin, Barbara Hendricks, war das Bauministerium unglücklicherweise mit dem Umweltministerium zusammengespannt. Falscher geht's

eigentlich nicht. So mancher erinnert sich, dass in ihrer Amtszeit von 2013 bis 2018 im Zweifel stets der Umweltschutz Vorrang hatte. So kam es zu drastischen Verschärfungen – insbesondere der Energieeinsparverordnung, die das Bauen nach wie vor wesentlich verteuerten, aber – sonst hätte man es ja vielleicht noch hinnehmen können – der Umwelt nur wenig brachten. Auch Hendricks Vorgänger, Peter Ramsauer, hat wenig Spuren auf dem Wohnungsmarkt hinterlassen. Offenbar war ihm das

gleichzeitig geführte Verkehrsministerium wichtiger. Nach der Bundestagswahl im September gibt es eine neue Chance: ein Bauministerium, das kein Anhängsel an eine andere Behörde ist. Aufgaben gibt es reichlich. Man müsste nur endlich die Ärmel hochkrepeln und konstruktive Dialoge mit denen pflegen, die das gewünschte Bauvolumen errichten sollen.

Text: Horst Riess

01 Beispielfoto



Unsplash





Unsplash

## UNSERE VERANTWORTUNG



## WOHNUNGSVERSORGUNG FÜR BREITE SCHICHTEN

### Gegenstand und Zweck der Tuttlinger Wohnbau GmbH

#### – Unsere Profession!

Zweck der Gesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung

- a) vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu verfolgen,
- b) die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
- c) städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Ziemlich trocken hört sich die Definition des Unternehmenszwecks im Gesellschaftsvertrag an. Doch mitnichten, von trockener Materie oder langweiligen Aufgaben kann nicht die Rede sein. Unser Geschäftszweck dient den Menschen in ihren ureigensten Grundbedürfnissen. Die damit verbundenen Aufgaben sind ehrenvoll und zutiefst befriedigend.

#### a) Die sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung – Was steckt dahinter?

1.743 Haushalte gibt die Tuttlinger Wohnbau GmbH zum Ende des Jahres 2020 ein Zuhause. Dem Statistischen Bundesamt zufolge leben demnach knapp dreieinhalb Tausend Menschen in unseren Mietwohnungen. Weitere 18 Wohnungen mit insgesamt 74 Zimmern stehen Studierenden, Auszubildenden oder auch Praktikanten als Wohngemeinschaften zur Verfügung.

An der Wohnungsversorgung beteiligen wir uns zudem mit dem Bauträgergeschäft, also mit dem Bau von Wohnungen, die an Selbstnutzer oder Kapitalanleger verkauft werden. Auch diese Einheiten kommen dem Wohnungsangebot in der Stadt zugute. 1.615 Wohnungen befinden sich in unserer Verwaltung. Sie sind überwiegend durch unser Bauträgergeschäft entstanden.



Was ist sozial verantwortbar? Die Herausforderung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung besteht darin, den Menschen mit ihren jeweils individuellen Bedürfnissen ein Zuhause, einen Rückzugsort, Privatsphäre, Wohnlichkeit und Behaglichkeit in angemessener Qualität zu bieten, ohne sie mit Sorgen um Unbezahlbarkeit zu überfordern. Diese Aufgabe nehmen wir ernst, gleichwohl wir selbst mit stark steigenden Baupreisen und überbordenden Vorschriften, die das Bauen, Sanieren und Modernisieren verteuern, umgehen müssen. Mit dem Ruf nach bezahlbarem Wohnraum scheint dies schier unmöglich vereinbar zu sein.

Unser großer Vorteil besteht darin, dass unser alter Wohnungsbestand größtenteils entschuldet ist und keinen Instandhaltungstau aufweist. Seit jeher geben wir immense Summen für Modernisierung und Bestandspflege aus. So flossen auch im Jahr 2020 mehr als ein Drittel der Sollmieten im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen zurück in den Wohnungsbestand. Dadurch befinden sich die Mieten gerade im Altbau auf einem sehr niedrigen Niveau.

Logischerweise müssen Neubauwohnungen zu höheren Preisen vermietet

werden, um einigermaßen die Kosten decken zu können. Eine von uns häufig umgesetzte Möglichkeit der Schaffung neuer, aber günstiger Wohnungen ist die Nachverdichtung zum Beispiel durch Dachausbauten.

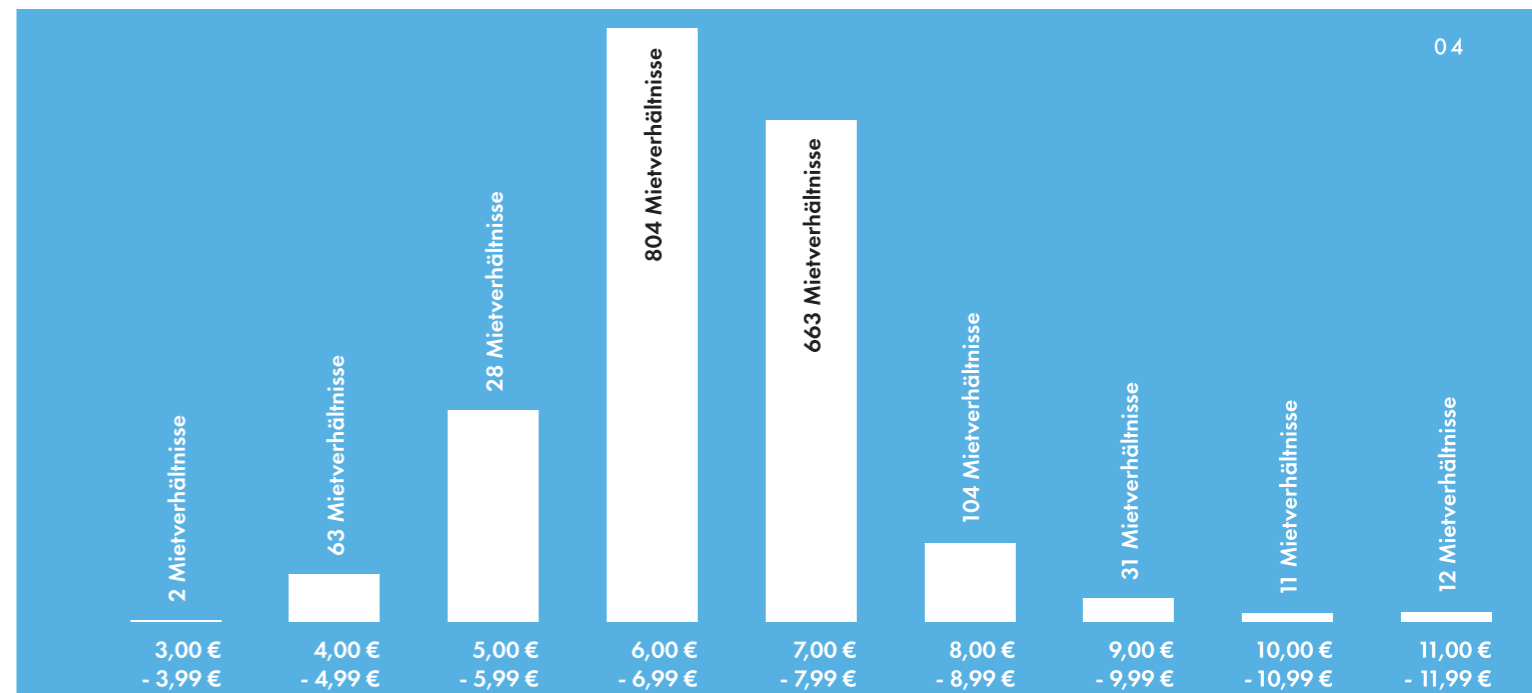
Auch die Politik hilft inzwischen mit, indem sie den Neubau mit öffentlichen Mitteln unter der Voraussetzung fördert, dass die Wohnungen entsprechend günstig vermietet werden. Der berechtigte Personenkreis hat nichts mehr mit dem der früheren Sozialwohnungen zu tun. Vielmehr stehen die geförderten Wohnungen in der Tat einer breiten Schicht der Bevölkerung zur Verfügung. An diesen Programmen beteiligen wir uns vermehrt, obwohl die Gewinnmarge für die Wohnbau dabei gegen Null geht. Mit Blick auf die sozial verantwortbare Wohnungsversorgung tun wir dies selbstverständlich und gerne.

Worum handelt es sich bei den breiten Schichten der Bevölkerung? Die breiten Schichten der Bevölkerung – das sind wir alle! Ob jung, ob alt – ob reich, ob arm – ob deutsch oder ob mit Migrationshintergrund. Jeder hat das Bedürfnis, angemessen zu wohnen. Die einen

wollen eine Wohnung mitten in der Stadt, die anderen fühlen sich eher in der Peripherie wohl. Dem einen ist ein Haus mit Garten wichtig, ein anderer will sich nicht selbst kümmern müssen und wünscht sich eine Wohnung mit Hausmeisterdienst. Und auch bei der Bezahlbarkeit und nicht zuletzt der Bezahlwilligkeit gehen die Möglichkeiten, aber auch die Vorstellungen weit auseinander. Wenn mancher bereit ist, für das Wohnen einen Großteil seines Budgets auszugeben, ist es für manch anderen wichtiger zu reisen oder schöne Autos zu besitzen. Das sind die breiten Schichten der Bevölkerung, denen wir möglichst gerecht werden wollen.

Unser Angebot reicht von unterschiedlichsten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, über exklusive Penthousewohnungen bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern. Bei uns können Sie mieten oder kaufen und sogar ihr individuelles Wunschdomizil planen und bauen lassen.

- 01-03 Beispiele der Wohnungsversorgung im Jahr 2020: Mietwohnungen Auf dem Schafrain 17, Eigentumswohnungen Goethestraße 14 + 14/1, Einfamilienhaus Unter Jennung
- 04 Kaltmieten der Tuttlinger Wohnbau 2020





## KOMMUNALE SIEDLUNGSPOLITIK UND INFRASTRUKTURMASSNAHMEN

### b) Die Unterstützung der kommunalen Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur – Was können wir tun?

Seitdem die Unterstützung der kommunalen Siedlungspolitik im Gesellschaftsvertrag der Tuttlinger Wohnbau als Unternehmenszweck definiert wurde, sind viele Jahre vergangen. Und ganz ohne Zweifel lagen die Schwerpunkte im Gründungsjahr 1941 anders als heute. Wenn wir die Diskussionen um Flächenverbrauch, Verkehr und Energiewende verfolgen, empfinden wir die uns auferlegte Aufgabe als aktueller denn je. Eine Neuausrichtung der kommunalen Siedlungspolitik ist deutlich zu erkennen.

Ein ganz besonderes Projekt, das den ökologischen und ökonomischen Anforderungen zum einen und dem Entgegenwirken von Flächenverbrauch im Besonderen gerecht wird, treiben wir aktuell voran. Auf einer Fläche von circa 7.600 m<sup>2</sup> entstehen 26 Einfamilienhäuser, die zum Vorzeigeprojekt in Sachen Energie- und Flächenverbrauch werden sollen. Die Häuser werden überwiegend aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz gebaut. Der Einsatz von Photovoltaik und ggfs. Photothermie, ein gemeinsames Blockheizkraftwerk, Regenwasserversickerung auf dem Gelände und grüne Wände zur visuellen und klimatischen Optimierung tragen zur Verbesserung der Energiebilanz bei. Die West-, Südwest- und Südausrichtung der Gebäude wird zu solaren Gewinnen führen. Durch die optimierte Ausrichtung und die perfektionierten Grundrisse der Gebäude kommen die freistehenden Einfamilienhäuser im Durchschnitt mit nur wenig mehr als 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aus.

Gerne nehmen wir unsere Verantwortung wahr, wenn es darum geht, das Ausbluten und die Fehlentwicklungen der Innenstadt zu vermeiden. Auch diesem Aspekt der Siedlungspolitik neh-



01

men wir uns an, indem wir vermehrt Bestandsgebäude an exponierten Stellen der Innenstadt aufkaufen und sie einer passenden Nutzung zuführen. Auf diesen Punkt werden wir unter Ziffer c) dieses Aufsatzes näher eingehen.

Unser Auftrag heißt weiterhin, Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen. Ob sich Menschen, Bürgerinnen und Bürger, Gäste und Besucher und nicht zuletzt die Bewohnerinnen und Bewohner unserer eigenen Wohnungen in dieser Stadt wohlfühlen, hängt von vielerlei Faktoren ab. Wir versuchen, unseren Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Lebensqualität in Tuttlingen zu leisten.

12% unseres Vermietungsgeschäftes besteht inzwischen aus der Verpachtung gewerblicher Einheiten. Dazu gehören ein Buchladen, eine Tanzschule, ein Supermarkt, ein Bekleidungsgeschäft, ein Sanitätshaus, eine Reinigung, ein Hotel, eine Arztpraxis, eine Suchtberatungsstelle, ein Kino, ein Schulungszentrum und etliche Büroeinheiten. Außerdem vermieten wir einen Kindergarten und ein ganzes Haus für Betreutes Wohnen an Menschen mit Beeinträchtigungen. Im Berichtsjahr 2020 war der Bau des zweiten Kindergartens Torhaus Thier-

garten in vollem Gange. Er konnte Anfang des Jahres 2021 an die Nutzer übergeben werden.

Eine schöne, wenn auch nicht leichte Aufgabe ist es, in einer Stadt ein angemessenes Angebot an Gastronomien zu bieten. Tuttlingen hat sich diesbezüglich entwickelt und wir als Wohnbau können uns stolz auf die Fahne schreiben, maßgeblich an diesem Erfolg beteiligt zu sein. Wenn wir uns um Gastronomien kümmern, ist es uns stets ein Anliegen, Vielseitigkeit zu offerieren und Seriosität zu gewährleisten. Ideen und Standorte haben wir schon, einzig: die passende Pächtergewinnung heißt, dicke Bretter zu bohren.

Unser Angebot in Sachen Gastronomie: Scala Cine Lounge, In Wöhrden 1 Fürstenbergs Irish Pub, In Wöhrden 3 Sternerrestaurant ANIMA, In Wöhrden 5 Cheers Bar, In Wöhrden 6 Brauhaus Krone, Möhringen Café Dream, Stadtkirchstraße 12 baers-place, Untere Vorstadt 2 Café Martin, Königstraße 5 (in Planung: Indisches Restaurant)

Vielleicht ist es ein Erfolgsrezept, fair zu unseren Partnern zu sein. Unsere

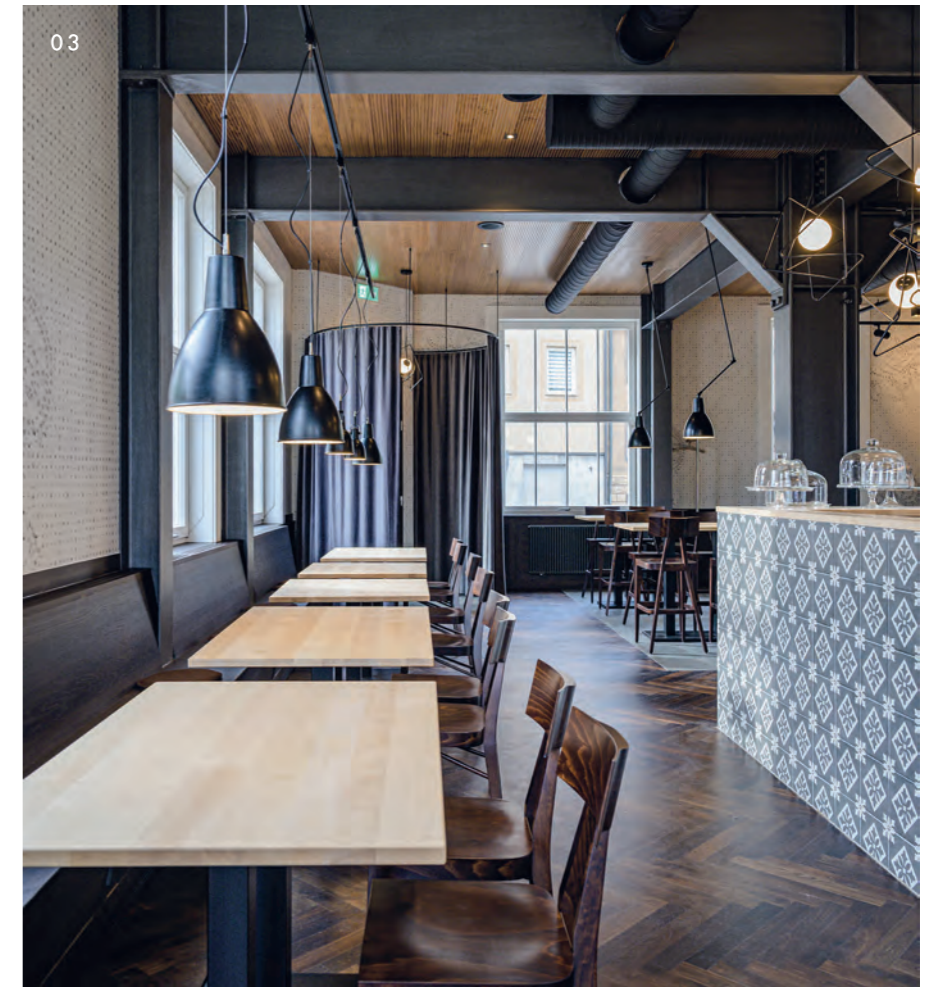


02

Pächter dürfen darauf vertrauen, dass wir anständig mit ihnen umgehen. Wir sind darauf bedacht, sie nicht mit ausufernden Pachten zu überfordern. Dadurch soll es denjenigen, die sich in der heutigen Zeit zum Beispiel als Wirte zur Verfügung stellen, möglich sein, Geld zu verdienen und so für ihren Fleiß belohnt zu werden.

Auch im Jahr 2020, als die Gastronomen und Hoteliers ganz besonders gebeutelt waren, haben wir aus eigener Wirtschaftskraft und obwohl wir selbst keinerlei Hilfen in Anspruch nehmen können, unseren Gewerbetreibenden großzügige Stundungen und teilweise auch Erlasse gewährt. Es ist uns ein Anliegen, unseren Gastronomen über diese unsägliche Zeit hinwegzuhelfen.

- 01 Beispiel der kommunalen Siedlungspolitik im Jahr 2020: Einfamilienhaussiedlung "Wohnpark beim Heiligental" (in Planung)
- 02-03 Beispiele von Infrastrukturmaßnahmen im Jahr 2020: Bauvorhaben Kindergarten Torhaus Thiergarten und Gastronomie baers-place



03



## STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN

### c) Die Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen – Welche Verantwortung ist damit verbunden?

Eine Stadt entwickelt sich stetig weiter. Mit Freude empfinden wir uns als ein Teil dieser Entwicklung in Tuttlingen. Dabei liegt uns ein guter Städtebau seit jeher am Herzen. Beim Neubau besteht unser Anspruch vor allem darin, Zeugnisse unserer Zeit zu schaffen und zu hinterlassen. Schließlich geht das Bauen mit einer immensen Verantwortung einher, denn die Folgen reichen weit in die Zukunft hinein und sind für jedermann sichtbar.



Mehrfach ist es der Tuttlinger Wohnbau gelungen, ganze Quartiere zu entwickeln. Dabei handelt es sich meist um einen langjährigen Prozess, der mit einer Idee beginnt, zum Teil zähe Grundstücksverhandlungen mit sich bringt und Abbrüche, Planung und Baurechtschaffung nach sich zieht. Betrachten wir den sich aktuell in Planung befindlichen Drei-Kronen-Hof, so war auch die Entfernung des denkmalgeschützten, aber baufälligen Enslin-Hauses eine Herausforderung. Nachbarschaftsvereinbarungen, Behördengänge und vieles mehr, müssen dem eigentlichen Bauen vorausgehen. Parallel finden Bedarfsanalysen, Stresstests und Finanzierungsgespräche statt. Eine eigene Herkulesaufgabe ist schließlich das Bauen selbst und ebenso die Vermarktung.

Der enorme Aufwand lohnt sich! Beispielhaft sind die Quartiere Wöhrden-West, Ortsmittelpunkt Möhringen, Donaukarree mit dem Légère Hotel und der Faces Bar und die Tuttlinger Höfe. Intensiv und mit großer Zielstrebigkeit arbeiten wir derzeit an der Verwirklichung des Drei-Kronen-Hofes auf dem früheren Unionareal. Auch diese Projektentwicklung soll am Ende zu einer attraktiven neuen Lage in Tuttlingen führen.

Zweiter Bestandteil einer erfolgreichen Stadtentwicklung sind die Sanierungsmaßnahmen. Die Sorge der Stadtverwaltung um den Zerfall, fehlende Sanierungen, Sammelunterkünfte und sonstige nachteilige Nutzungen von Bestandsgebäuden, die sich in privater Hand befinden, hat schon vor einigen Jahren dazu geführt, über eine Stadtentwicklungsgesellschaft nachzudenken. Schnell wurde klar, dass eine neu für diesen Zweck gegründete Gesellschaft zuerst mit den entsprechenden Mitteln ausgestattet und kompetentes Personal gefunden werden müsste.

Inzwischen wurde die Tuttlinger Wohnbau GmbH als städtische Tochter diesem Herzensanliegen gerecht. Immer dann,

wenn Bestandsgebäude an exponierten Stellen der Innenstadt zum Verkauf stehen, wird geprüft, ob ein Erwerb durch unser Unternehmen angebracht ist und ob wir in das Eigentum kommen können. Jüngste Fehlentwicklungen in Tuttlingen führen sogar soweit, dass Stadtverwaltung und Gemeinderat über weitergehende Maßnahmen wie Vorkaufsrechte und Umnutzungsverbote beraten.

Wenngleich sich die Wohnbau gelegentlich auch ein Nullsummenspiel leisten kann und schon aus moralischen Gründen nicht auf einen möglichst großen Reibach spekuliert, müssen Kosten und Nutzen dennoch abgewogen werden. Stets und mit größter Gewissenhaftigkeit wird von uns auch geprüft, ob sich der Erhalt eines Gebäudes lohnt oder ob ein Abbruch angestrebt werden muss. Sofern das jeweilige Bauwerk erhaltenswert ist, wird ein Sanierungskonzept erstellt und es werden passende Nutzungen gesucht. In den jüngsten Jahren konnten wir als Tuttlinger Wohnbau einige erhaltenswerte Gebäude erwerben, sanieren und sie wieder einer würdigen Nutzung zuführen (siehe Auflistungen rechts).

Ein Blick in die Geschichte der Tuttlinger Wohnbau zeigt, dass sich dieses Unternehmen seit jeher um innerstädtische Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen gekümmert hat. Beispiele hierfür sind: Galeriegebäude Rathausstraße 7, Wohn- und Bürohaus Oberamteistraße 8, Schulstraße 12 (z. B. Betten-Manz), Wohn- und Gewerbeobjekte Donaustraße 42/44/46/48 (La Vie) sowie Honbergstraße 1-3, Brandhaus Salzstraße 7, Uferbebauung In Wöhrden 13, 15, 17, Seniorenwohnungen Weißrosenstraße 12 und Donaustraße 24.

Text: Rita Hilzinger

01-02 Beispiele der städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2020: Stadtkirchstraße 17 und Bauprojekt "Unter dem Honberg" Katharinenstraße 26 + 26/1

## STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN DER JÜNGEREN JAHRE

### Erwerb und Sanierung

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 2012/2020 Untere Vorstadt 2 | – einst Arztpraxis Kress, heute Baers-Place und Studenten-WGs   |
| 2012 Katharinenstraße 22/1  | – Weiternutzung Kindergarten Altbau, Erweiterung durch Anbau einer Kinderkrippe für unter Dreijährige   |
| 2013 Jahnstraße 16          | – einst Wohngebäude, heute Studenten-WGs  |
| 2013 Freiburgstraße 44      | – einst Ev. Krankenpflegeverein, heute Suchtberatungsstelle   |
| 2013 Königstraße 14         | – Weiternutzung als Sanitätshaus und Reinigung, heute zusätzlich Studenten-WGs                          |
| 2016 Moltkestraße 34        | – einst Möbelhaus, heute Flüchtlingswohnheim und Wohnungen  |
| 2016 Eisenbahnstraße 1      | – Weiternutzung als Wohngebäude   |
| 2017 Bräunisbergstraße 2    | – einst Wohngebäude, entmietet und auf Abbruch bewirtschaftet zum Bau des Nendinger Ortsmittelpunktes   |
| 2017 Wilhelmstraße 26       | – einst Villa Birk, heute Studenten-WGs   |
| 2017 Möhringer Straße 2     | – einst Burgtheater, Weiternutzung als Geschäfts- und Wohngebäude (Sanierung geplant)                   |
| 2018 Stadtkirchstraße 12/14 | – einst Café Ribler, heute Café Dream, Bekleidungsgeschäft und Studenten-WGs                            |
| 2020 Stadtkirchstraße 17    | – einst Haushaltswaren Otto Müller am Markt, heute Betreutes Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen |
| 2021 Umlandstraße 10        | – Weiternutzung als modern saniertes Wohngebäude  |
| 2021 Königstraße 5          | – einst Café Martin, bald Indisches Restaurant  |

### Erwerb, Abbruch und Neubebauung

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 2004 Wöhrden-West               | – einst altes Scala-Kino und verschiedene Lagergebäude, heute Quartiersbebauung mit acht Innenstadtwohnungen, Scala Kino, Irish Pub, Sternrestaurant, Bar, Schulungszentrum, Arzt- und Psychotherapiepraxis, verschiedene Büronutzungen und Tiefgarage |
| 2006 Schwarzwaldstraße 3-5      | – einst Kronenbrauerei, heute Quartiersbebauung am Ortsmittelpunkt Möhringen mit 22 Wohnungen, zwei Bankfilialen, Brauhaus Krone, Tanzschule, verschiedene Büronutzungen und Tiefgarage  |
| 2008 Altentalstraße 1           | – einst Huber-Lädele in Nendingen, heute Wohnhaus mit fünf Wohnungen   |
| 2014 Donaukarree                | – einst altes Gränzboteareal, heute 16 Innenstadtwohnungen, sechs Stadthäuser und Tiefgarage sowie Légère Hotel mit 114 Zimmern (Projektentwicklung)   |
| 2015 Tuttlinger Höfe            | – einst Schächtele Birk, heute neue Quartiersbebauung mit 78 Wohnungen, Supermarkt, Versicherung, Arbeitsvermittlung und Tiefgarage  |
| 2016 Am Seltenbach 2-3          | – einst Wohnhäuser, heute Légère Express Hotel mit 95 Zimmern  |
| 2018 Bahnhofstraße 39           | – einst altes Schlecker-Gebäude, heute 16 neue Innenstadtwohnungen, eine Arztpraxis und ein Metzgereiverkauf mit Imbiss  |
| 2020 Obere Vorstadt 11          | – einst Wohn- und Geschäftshaus, aktuell Bewirtschaftung auf Abbruch zur besseren Erschließung des einstigen Unionareals West und Ost sowie zur öffentlichen Nutzung   |
| 2020 Untere Vorstadt 30/32      | – einst Schreinerei Schneckenburger, aktuell Bewirtschaftung auf Abbruch für spätere Neubebauung   |
| 2020 Katharinenstraße 26 - 26/1 | – einst verschiedene Wohngebäude, aktuell Neubebauung mit 28 Innenstadtwohnungen und Tiefgarage  |
| 2020 Drei-Kronen-Hof            | – einst Wohn- und Geschäftshäuser, aktuell Projektentwicklung für neue Lage mit Innenstadtwohnungen und Gewerbestandort  |





# WOHNUNGSVERSORGUNG FÜR BREITE SCHICHTEN





01

**Bauphase  
Röntgenstraße 104**

Gleich 14 Eigentumswohnung mit Fußbodenheizung und Balkon entstehen in der Röntgenstraße 104. Die Planung stammt aus unserem eigenen Architekturbüro. Abgerundet wird der Neubau mit einem Aufzug, 16 Stellplätzen (davon zwei behindertengerecht) und einem Spielplatz für die kleinen Bewohner.

Nachdem der Rohbau im Januar 2020 begonnen wurde, konnte dieser bereits Ende Juni abgeschlossen werden. Die Außenwände bestehen überwiegend aus Porenbeton und wurden aus statischen Gründen mit Stahlbetonscheiben zur Aussteifung verstärkt.

Zur Mitte des Jahres begann man mit dem Innenausbau und mit den Dacharbeiten. Das Flachdach des Gebäudes

wurde mit einer Grünfläche versehen. Es folgten die Innen- und Außenputzarbeiten Anfang August 2020 und Anfang September die Estricharbeiten. Zeitgleich wurde die Fußbodenheizung verlegt.

Im Anschluss haben die Maler ihre Arbeiten in den Röntgenstraße aufgenommen und übergaben dann im Oktober an Fußboden- und Fliesenleger.

Die Fertigstellung des Innenausbaus erfolgte im Dezember 2020.

Im Jahr 2021 wird abschließend die Außenanlage des Neubauobjekts gestaltet und angelegt.

Text: Nadine Feustel




02

- 01 Außenansicht
- 02 Verlegung der Fußbodenheizung
- 03 Innenansicht



03



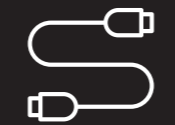
**62**  
Fenster



**905**  
m Trinkwasserleitungen



**605,78**  
m<sup>2</sup> Trockenwände



**9.670**  
m Kabel



## NEUBAU VON MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Bauphase Unter dem Honberg (Katharinenstraße 26 + 26/1)

28 Wohnungen lässt die Tuttlinger Wohnbau in zwei Häusern auf einer Tiefgarage mit 28 Plätzen entstehen. Alle Wohnungen sind zum Verkauf vorgesehen und bereits zum Großteil für Kaufinteressenten reserviert.

Nachdem im Frühjahr 2020 der coronabedingt im ganz kleinen Rahmen durchgeführte Spatenstich stattgefunden hatte, begannen kurz darauf die Erdaushubarbeiten. Diese kamen wie geplant voran, sodass auch die notwendigen Verbauarbeiten im Sommer beginnen konnten.

Nach den Handwerkerferien starteten die aufwändigen Rohbauarbeiten. Die

Tiefgarage wuchs deutlich sichtbar wöchentlich heran und das Ziel, das Untergeschoss komplett zum Jahresende 2020 fertigzustellen, wurde erfüllt.

Der ausnahmsweise pünktliche Winterbeginn machte der Fertigstellung einen Strich durch die Rechnung. Trotzdem wurde das Untergeschoss errichtet und der Bauzeitenplan eingehalten.

Zu Beginn des Jahres 2021 werden die Rohbauarbeiten fortgesetzt und im Frühjahr 2022 soll das Bauvorhaben "Unter dem Honberg" in der Katharinenstraße 26 + 26/1 abgeschlossen werden.

Text: Wolfram Ringeis

01-02 Baustelle in der Katharinenstraße  
03-04 Visualisierungen HHK Architekten



**208**  
Fenster



**420**  
Tonnen Stahl



**1.950**  
m<sup>2</sup> Trockenwände



**1.800**  
m Trinkwasserleitungen



**26.000**  
m Kabel





NEUBAU VON MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN



01

**Bauphase**  
**Bodenseestraße 51+53: Von der Schafweide auf dem Weg zum Wohnen**

Zwei moderne Gebäude mit jeweils stolzen 50 Wohnungen – darunter drei attraktive Penthousewohnungen – entstehen nach den Plänen unseres Architekturbüros in der Bodenseestraße. Die eine Hälfte ist zum Verkauf vorgesehen, die andere zur geförderten Vermietung – mit Mieten die 33 Prozent unter dem Mietspiegel der Stadt Tuttlingen liegen. Auch die Verkaufswohnungen werden überwiegend so gebaut, dass ihre künftigen Erwerber öffentliche Fördermittel



02

in Anspruch nehmen könnten.

Nach den vielen Vorarbeiten in Sachen Bebauungsplan wurde im Januar 2020 schließlich die Baugenehmigung erteilt. Die Generalunternehmer-Ausschreibung und etliche Nachverhandlungen führten schlussendlich zur Beauftragung der Firma Züblin. Bereits in den Tuttlinger Höfen war dies eine erfolgreiche Zusammenarbeit.

Dieses Mal wurden von Züblin auch Planungsleistungen übernommen, so dass nach Vertragsabschluss eine sehr "sportliche" Werkplanungsphase folgte und der Startschuss des Neubauprojekts dann schließlich am 08. Oktober 2020 stattfinden konnte.

In der Werkplanungsphase haben noch einige Umplanungen und Anpassungen stattgefunden und die Gebäude wurden in vielerlei Hinsicht perfektioniert. So wurde zum Beispiel noch eine weitere Wohnung im Erdgeschoss des Hauses 51 eingeplant und das gesamte Gebäude in Bezug auf Barrierefreiheit optimiert.

Energiepolitischen Zielen und auch unserer eigenen Überzeugung folgend, wird auf dem Dach des Gebäudes 51 eine Photovoltaikanlage eingerichtet. Es bleibt zu hoffen, dass die Änderung des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) und der Betrieb durch die Stadtwerke eine Eigennutzung des Stroms möglich machen.

Vor Verkaufsstart werden die Verkaufspläne und Baubeschreibungen gefertigt.

Trotz einiger heftiger Wintertage liegt das Projekt im Zeitplan und das engagierte Team sorgt dafür, dass es so bleibt und die Wohnungen Anfang 2023 bezogen werden können.

Text: Eva Zepf

- 01 Schafherde auf dem Grundstück
- 02 Beispielhafter Grundriss
- 03 Visualisierung



03

**5.494,71**  
m<sup>2</sup> Trockenwände

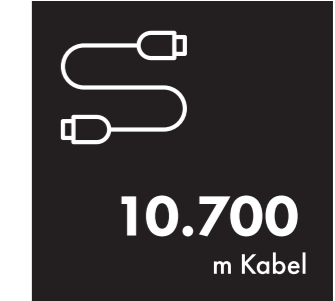
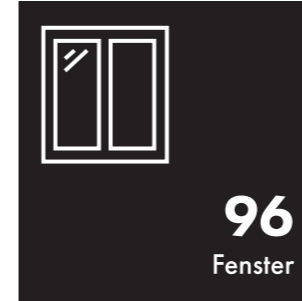
**75.542**  
m Kabel

**337**  
Fenster

**950**  
Tonnen Stahl



01



**Fertigstellung  
Auf dem Schafrain 17**

Aus ursprünglich drei Grundstücken wurde im Jahr 2016 ein Grundstück gebildet. Nach den Plänen des eigenen Architekturbüros errichtete die Tuttlinger Wohnbau auf eben diesem Grundstück einen Neubau zur Vermietung mit 20 Wohneinheiten; sechs davon sind gefördert und werden zu deutlich gesenkten Mieten angeboten.

Im Anschluss an den Projektstart im September 2018 folgte eine spannende Bauphase bis Ende Mai 2020.

Es wurden 20 barrierefreie Wohnungen mit jeweils einem großzügigen Balkon gebaut. Zusätzlich verfügt jede Wohnung über einen dazugehörigen Kellerraum.

Ausgestattet sind die 20 Wohneinheiten mit einem schönen, modernen Bodenbelag in Holzoptik. Die Balkonböden sind mit Douglasieplanken versehen.

Eine Besonderheit ist im Dachgeschoss des Neubaus zu finden. Hier ist durch das Pultdach eine außergewöhnlich schöne Raumhöhe entstanden. Des Weiteren wurde ein sichtbarer – statisch notwendiger – Balken optisch hervorgehoben und in Szene gesetzt.

Der Hauseingang, das Treppenhaus und der Aufzug sind durch einen Laubengang mit den Wohnungen verbunden. Der Betonboden des Laubenganges wurde gestockt.

Die Heizungswärme wird über ein Blockheizkraftwerk bezogen.

Die Fassade des Gebäudes erstrahlt in einem zeitlosen Weiß, welches gemeinsam mit den grau abgesetzten Elementen und den unterschiedlichen Blautönen der Balkongeländer ein stimmiges Gesamtbild schafft.

Zum Neubau gehören 20 nicht überdachte Stellplätze (zwei davon behindertengerecht) und ein separater Müll- und Fahrradraum.

Hinter dem Gebäude sind zwei Muldenrigolen zur Versickerung des Regenwassers der Dächer, eine Feuerwehrezufahrt und eine einladende Spielplatzfläche zu finden.

Text: Nadine Feustel

01	Außenansicht
02-03	Innenräume
04	Balkone





NEUBAU VON MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

**Fertigstellung**  
**Goethestraße 14 + 14/1**

Nach einem feuchten Winter wurden im Frühjahr 2020 die Außenanlagen der Eigentumswohnanlage fertiggestellt.

Für das Gebäude Goethestraße 14 + 14/1 wurde ein beruhigendes Wohn-

umfeld mit einem kleinen Spielplatz sowie 16 Stellplätzen geschaffen.

Zusätzlich folgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Tuttlingen die Erneuerung des Gehwegs und die Anpassung der Randsteine.

Alle zwölf Wohnungen sind verkauft.

Die Bewohner der Goethestraße 14 + 14/1 haben nun attraktive Wohnungen in guter Lage und gleichzeitig in Innenstadtnähe.

Text: Wolfram Ringeis

01 Außenansicht

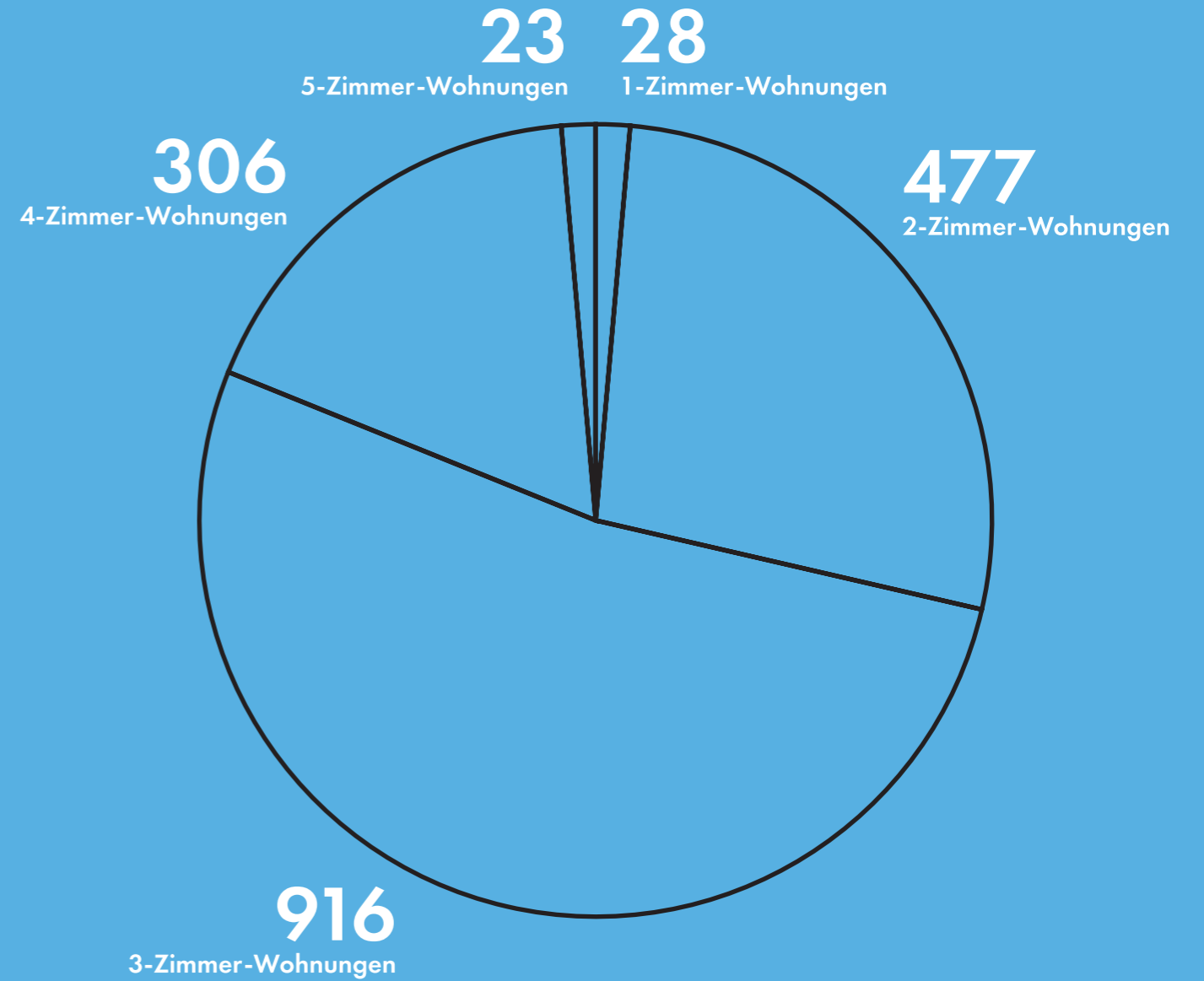


**65**  
Fenster

**1.300**  
m Trinkwasserleitungen

**843**  
m<sup>2</sup> Trockenwände

**8.545**  
m Kabel



Im Durchschnitt ist eine Mietwohnung bei der Tuttlinger Wohnbau 63,70 m<sup>2</sup> groß.

Mietwohnungen zum 31.12.2020



## NEUBAU VON MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Bauvoranfrage Stuttgarter Straße 140

Im Jahr 2020 wurde auf Wunsch und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung durch unser Architekturbüro eine modifizierte Planung für das Grundstück Stuttgarter Straße 140 erarbeitet.

Es könnten nun 56 anstatt der ursprünglich geplanten 68 Wohnungen entstehen. Die Ausrichtung des Areals ist

Ost-West orientiert und reagiert auf die Nachbarschaft und den Straßenlärm. Blickbeziehungen zum "Schützenhaus", in die Natur und Höhenabstufungen zeichnen die Modifizierungen aus.

Die größte Veränderung der Planung ist durch die Drehung des Areals um neunzig Grad ersichtlich. Bemerkenswert ist hierbei der Verzicht auf ein komplettes Parkgeschoss, das aufwändig in den kompakten Fels eingepasst hätte werden müssen.

Im Dezember 2020 wurde hier eine Bauvoranfrage bei der Stadtverwaltung eingereicht. Nach einem positiven Bauvorbescheid werden die Kaufverhandlungen mit den jetzigen Grundstückseigentümern konkret aufgenommen.

Text: Michael Heim

01 Visualisierung





## NEUBAU VON MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

### Nachverdichtung durch Dachgeschossausbau

In der Meßkircher Straße und in der Hegastraße ließ die Tuttlinger Wohnbau im vergangenen Jahr acht nicht genutzte Dachgeschosse zu schönen Wohnungen mit 40-60 m<sup>2</sup> umbauen.

Die bestehenden Häuser sind gut in Schuss und erlauben es, um zusätzlichen Wohnraum unter dem Dach erweitert zu werden. Das ist ein bewährtes Konzept.

Die notwendigen Arbeiten haben mittlerweile bei den Handwerkern ebenfalls Anklang gefunden. Man könnte es schon fast "Hand in Hand" nennen. Die Firmen und deren Ansprechpartner kennen sich untereinander und wissen, worauf es der Tuttlinger Wohnbau ankommt.

Der Wohnbau bereitet es eine Freude, gemeinsam mit den Auftragnehmern aus dem nahen Umland diese Projekte punktgenau und sorgfältig an den Markt bringen zu können.

Für die kommenden Jahre bleibt abzuwarten, ob sich dieses gut eingespielte Konzept weiterhin verfolgen lässt, da die geeigneten leerstehenden Dachgeschosse mittlerweile annähernd ausgebaut sind.

Es ist außerdem notwendig, dass die Bewohner der einzelnen Häuser diese Projekte mittragen und mit Verständnis und Anerkennung reagieren.

Text: Michael Heim

01-02 Dachgeschosswohnung Hegastraße



## ERTÜCHTIGUNG UNSERES WOHNBESTANDES

### Regenwasserversickerung Röntgenstraße

In der Röntgenstraße 2-8 haben sich über Jahre hinweg die Starkregenereignisse negativ auf die Entwässerungsleitungen der beiden Gebäude ausgewirkt. Bei entsprechend starkem Regen war die Kanalisation überlastet und lief im Keller über. Dem wurde durch eine neue Regenwasserauffang-Rigole entgegengewirkt. Jetzt kann das anfallende Regenwasser keinen Schaden mehr in den Untergeschossen der Gebäude anrichten und wird kontrolliert abgeführt und versickert.

Text: Michael Heim

### Zuwegung Homburgstraße, Dornierstraße

Zum Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen in der Homburg- und Dornierstraße in Neuhausen hat sich die Tuttlinger Wohnbau der Gehwegsanierung angenommen und die ersten Häuser in der Homburgstraße bekamen eine neue Zuwegung. Im Frühjahr 2021 folgen die Gehwege in der Dornierstraße.

Die alten in die Jahre gekommenen Pflastersteine werden entfernt, der Untergrund gerichtet und mit neuen modernen Betonpflastersteinen ausgelegt. Somit erhalten die Häuser wieder einen ebenen, auch für Rollstuhl oder Rollator geeigneten Eingangsbereich.

Die neuen Wege sind Teil eines ausgearbeiteten Konzeptes, welches die Reduzierung von gepflasterten Wegflächen vorsieht. Hier erhoffen wir uns auch Einsparungen im Bereich der Verkehrssicherung. Einen gepflasterten Weg zum Spielplatz, der im Winter geräumt und gestreut wird, kann man sich sparen.

Text: Rainer Schmid

01 Zuwegung Homburgstraße







**Fassadensanierungen  
Balinge Straße, Lessingstraße und  
Schwandorfer Straße**

Im jährlich aufgestellten Wirtschaftsplan nimmt sich die Tuttlinger Wohnbau immer neue Gebiete oder einzelne Objekte vor, die eine Renovierung oder Modernisierung benötigen.

In den letzten beiden Jahren wurde bei den Mehrfamilienhäusern in der Balinge Straße und in der Lessingstraße damit

begonnen, die Außendarstellung wieder auf einen angemessenen Stand zu bringen. So wurde im Jahr 2020 ebenfalls wieder eine Häuserreihe modernisiert.

Balkone und deren Geländer, Fassaden und Abdichtungen am Sockel wurden geprüft und entsprechend der Notwendigkeiten erneuert.

In Neuhausen erhielten die Objekte in der Schwandorfer Straße einen neuen Anstrich. Zusätzlich wurden hier Haus-

türen und Briefkastenanlagen rundum erneuert.

Durch diese umfassenden Renovierungsmaßnahmen ist das Erscheinungsbild deutlich optimiert worden und die Attraktivität der Anlagen für die nächsten Jahre gesichert.

Text: Michael Heim

- 01 Schwandorfer Straße
- 02 Balinge Straße



01 Schwandorfer Straße

**Treppenhaussanierung  
Auf dem Schafrain, Lessingstraße  
und Meßkircher Straße**

Bei den Bestandsobjekten der Mietwohnungsverwaltung hat sich die Treppenhaussanierung als gutes Vermarktungsinstrument bewährt. Es erfolgen neue Anstriche. Die Elektroinstallationen, neue Briefkästen mit Klingeln und ein Vordach werden eingebaut. Die Post bleibt trocken und der Gang zur Wohnung wirkt modern und sauber. Meistens werden nach durchgeführten Dachgeschossaus- und -umbauten noch die Treppenhäuser dieser Gebäude in Angriff genommen, um den Bewohnern ein schönes neues Wohngefühl zu eröffnen.

**Dachsanierungen  
Meßkircher Straße, Mozartstraße  
und Johann-Sebastian-Bach-Straße**

Seit nunmehr zehn Jahren werden die Dächer in der Meßkircher-/Mozart- und Johann-Sebastian-Bach-Straße erneuert. Jedes Jahr sind zwei bis drei Dachflächen vorgesehen. Ziegel, Dämmung und Dichtung werden auf den neuesten Stand gebracht. Mittlerweile zeigt sich ein durchweg moderner Eindruck, wenn man die Neuhauser Straße befährt.

Die Häuser sind für die kommenden Jahre gerichtet und – wo noch möglich – für den späteren Ausbau vorbereitet.

Text: Michael Heim

**Nahwärmenetz  
Blockheizkraftwerk (BHKW) als  
Quartiersanlage in Aspen**

Das Neubauvorhaben in der Bodenseestraße 51 + 53 wird durch ein BHKW mit Wärme versorgt. Doch was versteht man darunter?

Die Funktionsweise ist einfach: Ein

Brennstoff wird verbrannt – in unserem Fall Gas mit einem hohen Biogasanteil – welcher dann einen Generator zur Stromerzeugung antreibt. Dieser Strom kann entweder direkt genutzt werden oder gegen eine Vergütung ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Die direkte Nutzung ist allerdings aus energetischer und damit auch aus finanzieller und ökologischer Sicht deutlich besser als die Einspeisung, allerdings im Moment noch an so viele bürokratische Hürden geknüpft, dass wir davon leider absehen müssen.

Die entstehende Wärme wird zunächst in einen Pufferspeicher geleitet. Dieser versorgt dann die Heizkörper im Haus mit Wärme und kann auch für die Erwärmung des Brauchwassers genutzt werden.

Wir nutzen diese Technologie bereits als Heizanlage in mehreren unserer Wohnanlagen. Diese wird die bisher größte Anlage. Geplant, gebaut und betrieben wird sie von den Stadtwerken Tuttlingen. Das Leitungsnetz wurde 2020 von Stadtwerken bereits gebaut.

Die eigentliche Heizanlage liegt im Untergeschoss des Mietgebäudes Bodenseestraße 51 und wird den Stadtwerken zur Verfügung gestellt. Im Heizungsfestpreis ist dann der gesamte Betrieb und die Wartung der Anlage enthalten. Durch den sogenannten Primärenergiefaktor von 0,5 erfüllen die Heizanlagen aller angeschlossenen Gebäude die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Planung der Anlage wurde zwischen den Stadtwerken und der Wohnbau abgestimmt. Durch redundante Systeme wird eine hohe Betriebssicherheit erreicht.

Text: Eva Zepf

01 Dachsanierung Mozartstraße



01 Dachsanierung Mozartstraße



ARCHITEKTENLEISTUNGEN

**Einfamilienhaus  
Beim Rupfenthäle**

Das Bauvorhaben Beim Rupfenthäle ist ein modernes und gleichzeitig exklusives Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 266,75 m<sup>2</sup> inklusive Terrasse. Ein großzügiger Garten rundet das Anwesen perfekt ab.

Die Innenausbauarbeiten kamen in 2020 nach den Vorgaben geplant voran, sodass im Juli des Jahres die Arbeiten im kompletten Innenbereich und an der Fassade inklusive Garagen abgeschlossen wurden.

Auch die Außenanlagenarbeiten starteten noch Mitte des Jahres. Aus einem topographisch eher schwierigen Gelände zauberte die Tuttlinger Wohnbau gemeinsam mit ihren Dienstleistern eine tolle Anlage. Die Arbeiten wurden bis zum Wintereinbruch im Dezember 2020 kontinuierlich fortgesetzt. Im Jahre 2021 stehen nur noch Pflaster- und Restarbeiten an, um das Bauvorhaben im Frühjahr 2021 vollends abzuschließen.

Text: Wolfram Ringeis

01 Außenaufnahme  
02-04 Innenansichten



**Einfamilienhaus  
Lohmehlenring**

An diesem Standort wird ein schönes und modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstehen. Die Wohnfläche inklusive Terrasse umfasst 178,37 m<sup>2</sup> – verteilt auf drei Geschosse. Die Tuttlinger Wohnbau unterstützt die Bauherren in jeglichen baulichen Angelegenheiten.

Mitte Juli 2020 begannen die Erdaushubarbeiten.

Mit beeindruckender Geschwindigkeit wurden die Erdarbeiten ausgeführt und noch vor den Sommerferien konnte das Kellergeschoss fertiggestellt werden.

Auch nach der Sommerpause behielt man die hohe Geschwindigkeit bei und schloss noch im Oktober den Rohbau ab.

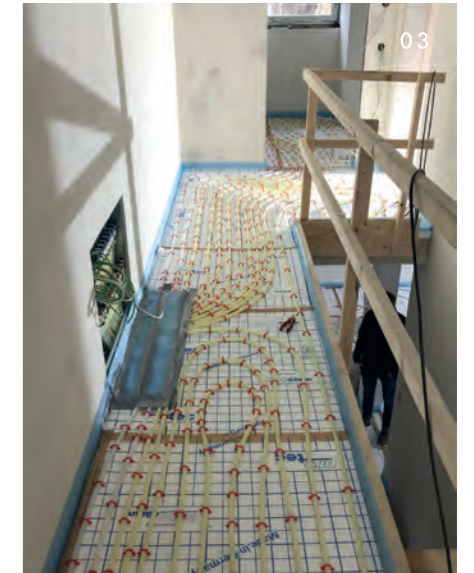
Die Dach- und Fensterarbeiten wurden anschließend ausgeführt.

Parallel begannen umgehend die Innenausbauarbeiten. Bis zum Ende des Jahres waren bereits die Innenputzarbeiten, der Estrich und auch die Fußbodenheizung fertig.

Im Jahr 2021 erfolgen dann die restlichen Innenausbauarbeiten. Die Bauherrschaft kann sich freuen, denn bereits im Frühjahr 2021 – nach nur neunmonatiger Bauzeit – soll das Gebäude an sie übergeben werden.

Text: Wolfram Ringeis

01 Entstehung des Rohbaus  
02 Baugrube  
03 Verlegung der Fußbodenheizung  
04 Rohbau





**Brandschutzertüchtigung  
Lebenshilfe Landkreis Tuttlingen**

Die alte Redewendung von den dicken Brettern, die gebohrt werden müssen, trifft auch auf die Arbeiten der Brandschutzertüchtigung im Verwaltungs- und Werkstattgebäude der Lebenshilfe zu.

Arbeiten verschiedener Gewerke, die voneinander abhängen, müssen koordiniert werden. Erschwert wird das Ganze durch die Aufrechterhaltung des Betriebs und natürlich wie überall durch die Coronapandemie und die sich daraus ergebenden Maßnahmen. Insgesamt sind die Arbeiten durch die konstruktive Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe auf einem guten Weg.

Das Prinzip der Ertüchtigung betrifft – grob gesagt – folgende Maßnahmen, wobei die Anforderungen vom Sachverständigenbüro Sinfiro aus Balingen erarbeitet wurden:

- Prüfung und Klärung der Flucht- und Rettungswegsituation
- Prüfung der Bauteilanforderungen an die Tragkonstruktion
- Ermitteln und Herstellen von Brandabschnitten
- Anlagetechnische und organisatorische Maßnahmen für die Sicherstellung geordneter Abläufe im Störfall.

Ein Schwerpunkt wurde auf die Verbesserung der Flucht- und Rettungswege gelegt. Dies wird jetzt ergänzt durch die Herstellung und Verbesserung der Brand- und Rauchabschnitte.

Text: Eva Zepf

01 Rettungswege: Aus dem Bereich des Innenhofes müssen befestigte Wege und eine Treppe zur Erreichbarkeit der öffentlichen Fläche hergestellt werden.



**Studie  
Pflegewohnheim Lebenshilfe Landkreis  
Tuttlingen**

Die Lebenshilfe in Tuttlingen ist ein langjähriger Partner der Tuttlinger Wohnbau. Es gibt einige Projekte und Aufgaben, die schon gemeinsam gemeistert wurden.

Im Jahr 2020 galt es, die Anfrage nach einem Pflegewohnheim zu untersuchen. In den vorgegebenen Stadtbezirken standen jedoch keine Grundstücke zur Verfügung.

Folglich wurde die Möglichkeit erörtert, auf dem eigenen Grundstück im Paracelsusweg in verdichteter Bauweise den Ansprüchen des Auftraggebers und der Bewohner gerecht zu werden.

Nach einer ausgiebigen Analyse vor Ort konnten zwei Standorte als realisierbar eingestuft werden.

Da es im vorgesehenen Gebiet keinen Bebauungsplan gibt, wurde eine im Umfeld verträgliche Baumasse entwickelt. Die eine Variante sollte zweiein-

halb Geschosse umfassen, die andere wurde mit vier Geschossen eindeutig größer.

Im Jahr 2021 gilt es, hier die eigentlichen Bedürfnisse und Analysen abzuschließen. Es bleibt abzuwarten, wie es bei diesem Projekt weitergeht.

Text: Michael Heim

01 Grundstück im Paracelsusweg





## VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM



6

EIGENTUMSVERWALTER UND  
EIGENTUMSVERWALTERINNEN

1615

WOHNUNGEN IN DER  
EIGENTUMSVERWALTUNG

1146

GARAGEN IN DER  
EIGENTUMSVERWALTUNG

25

GEWERBEEINHEITEN IN DER  
EIGENTUMSVERWALTUNG

NEU

4

NEUE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN  
IM JAHR 2020

## WEG-Reform (WEMoG)

Durch das am 01.12.2020 in Kraft getretene WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) haben sich einige Änderungen für die Wohnungseigentumsverwaltung ergeben.

Beispielsweise sind in Zukunft Beschlussfassungen über Sanierungen beziehungsweise bauliche Veränderungen mit der einfachen Mehrheit möglich.

Die Einladungsfrist zur Versammlung verlängert sich von zwei auf drei Wochen. Allerdings sind Eigentümerversammlungen künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beziehungsweise der Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Umlaufbeschlüsse können nun durch das neue Gesetz auch mit der einfachen Mehrheit beschlossen werden, sofern dies für diesen Tagesordnungspunkt bereits im Voraus in einer Versammlung festgelegt wird.

Auf den Eigentumsverwalter kommen allerdings auch einige Mehrarbeiten zu. Es müssen zum Beispiel alle Unterlagen/Grundakten der Eigentümergemeinschaften nach Beschlüssen durchsucht werden, die auf Grundlage einer gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst wurden. Diese Beschlüsse bedürfen der Eintragung ins Grundbuch. Dies ist nur ein Auszug der Änderungen seit dem 01.12.2020.

Versicherungsfall  
Bahnhofstraße 35

In der Bahnhofstraße 35 hatten mehrere Täter den Geldautomaten einer namhaften Bankfiliale gesprengt. Hinterlassen haben sie ein Bild der Verwüstung. Kaputte Fenster, Löcher in den Wänden und viele andere Schäden wurden durch die Explosion verursacht. Die Wohnungseigentumsverwaltung der Tuttlinger Wohn-



bau hat in Zusammenarbeit mit der Versicherung die Schäden beheben lassen.

## Notrufsysteme für Aufzugsanlagen

Personen- und Lastenaufzüge in Bestandsgebäuden mussten bis Ende 2020 mit einem sogenannten Zwei-

Wege-Kommunikationssystem ausgerüstet sein. Über dieses wird ein Notdienst erreicht, der eine Befreiung von eingeschlossenen Personen einleitet.

Text: Sandra Lenhardt

01 Verwüstung in der Bankfiliale



Neue Gemeinschaft: Goethestraße 14 + 14/1 in Tuttlingen (12 Wohnungen)



Neue Gemeinschaft: Kronenstraße 7 in Tuttlingen (32 Wohnungen)



Neue Gemeinschaft: Wagenstraße 6 in Möhringen (9 Wohnungen)



Neue Gemeinschaft: Untere Hauptstraße 10 in Würmlingen (10 Wohnungen 2 Gewerbeeinheiten)





**Treppenhaussanierung  
Albrecht-Dürer-Straße 1**

In der Albrecht-Dürer-Straße 1 haben die Eigentümer sich entschieden, im Treppenhaus neue Fliesen verlegen zu lassen. Der alte Fliesenbelag war nach über 50 Jahren nicht mehr zeitgemäß. Hinzu kam die Sanierung der Stromzähleranlage, da diese veraltet war und so nicht mehr betrieben werden durfte. Die Sanierung der Stromzähleranlage zog außerdem die Erneuerung der Hauptstromleitung sowie der Erdung mit sich.



01



02

**Dachsanierung  
Rathausstraße 7**

In der Rathausstraße 7 wurden die Dachgauben saniert, da das Dach in diesen Bereichen undicht war. In solchen Bereichen kommt es mitunter zu Undichtigkeiten, da die Anschlüsse (Bleche und Folien) Schwachstellen darstellen.

**Erkersanierung  
Donaustraße 48**

Aufgrund morscher Balken am Erker

musste dieser saniert werden. Hier wurde die kostengünstigere Variante, die trotzdem sehr aufwändig war, ausgeführt. Die Balken wurden behandelt und abgetragene Teile ersetzt. Um zu vermeiden, dass der Schaden erneut entsteht (wetterbedingt), wurde der gesamte Erker mit hinterlüftetem Blech verkleidet.

Text: Sandra Lenhardt

- 01 Treppenhaus alt
- 02 Treppenhaus neu
- 03 Erker neu



03

**Erneuerung der Vordächer  
Brunntalstraße 138-142**

Die Vordächer mussten altersbedingt erneuert werden, da die Abdichtungen nicht mehr intakt waren.

**Balkonsanierungen  
Bodenseestraße 21-25 und  
Neuhauser Straße 32 + 32/1**

In der Bodenseestraße und in der Neuhauser Straße sind im Laufe der Zeit Schäden an den festen Fliesenbelägen und dadurch an den darunterliegenden Abdichtungen entstanden.

**Fassadensanierung  
Bodenseestraße 7-13**

Die Fassade wurde im Jahr 2020 teilweise neu gestrichen und saniert. Die restlichen Gebäudeteile folgen noch.

Text: Sandra Lenhardt

- 01 Bodenseestraße alt
- 02 Bodenseestraße neu



01



02



## MAKLERLEISTUNGEN

### Fachmann einschalten oder selber machen – zu teuer oder unter Wert?

Einen angemessenen Verkaufspreis für eine Wohnung oder ein Haus zu ermitteln ist nicht einfach. Durch das Studium der Immobilienangebote vergleichbarer Objekte verschaffen Sie sich einen ungefähren Eindruck. Aber Achtung, es gibt große Abweichungen, die sich beispielsweise aus der Ausstattung, der Lage oder dem Zustand ergeben. Unabhängige Gutachter – wie zum Beispiel die Tuttlinger Wohnbau – ermitteln einen realistischen Verkehrswert, der dann als Richtschnur genutzt werden kann.

### Unterlagen für den Verkauf

In jedem Fall werden einige Unterlagen benötigt. Zwingend notwendig ist beispielsweise ein Grundbuchauszug. Dieser sollte nicht älter als sechs Monate sein. Seit Einführung der Energieeinsparverordnung ist ferner auch ein Energieausweis vorgeschrieben. Das Fehlen steht unter Strafe. Weitere notwendige und wichtige Unterlagen sind: Teilungserklärung mit Plänen, Grundrisse, Baupläne, Lageplan, Wirtschaftspläne, Protokolle der letzten Eigentümerversammlung.

### Mit oder ohne Makler

Fachleute – so wie es die Mitarbeitenden der Tuttlinger Wohnbau sind – wissen, welche Unterlagen in welchem Fall benötigt werden, wo diese zu erhalten sind und welches die Zielgruppe der Immobilie ist. Sie erstellen ein aussagekräftiges Exposé und bieten es auf erfolgsversprechenden Marktplätzen an. Darüber hinaus sind sie mit der formalen Abwicklung vertraut und erledigen die Formalitäten rechtssicher. Der Wermutstropfen, ihre Tätigkeit ist nicht umsonst. Die anfallende Provision fällt allerdings erst bei erfolgreicher Durchführung des Geschäftes an.

Ein nicht zu unterschätzender Vorteil für das Einschalten der Vertriebsabteilung

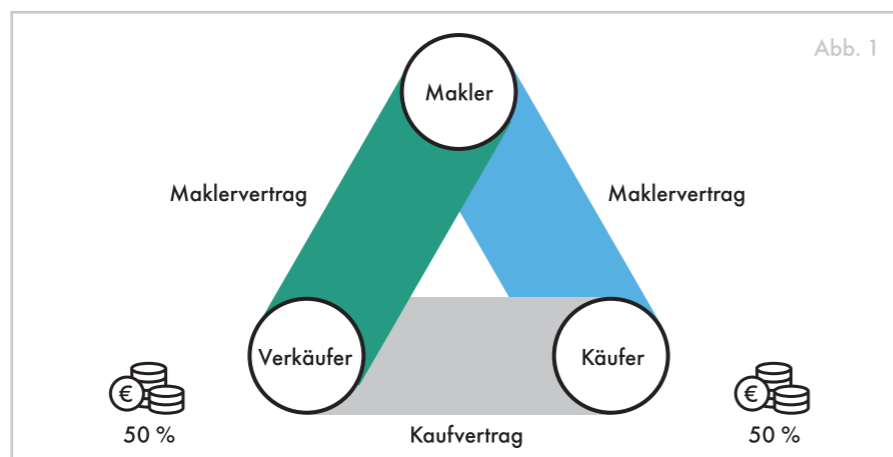


Abb. 1

der Wohnbau ist, dass diese ohne persönliche emotionale Belastung an den Hausverkauf herangeht. Gespräche mit Interessenten können somit sachlicher und kompetenter geführt werden. Weder Erinnerungen, noch gefühlsmäßige Bindungen an das Objekt tragen nachteilig zu einer Beeinflussung bei.

### Maklerprovision neu geregelt

Das Gesetz führt neue Regelungen für die Verteilung der Maklercourtage beim Verkauf von Einfamilienhäusern (einschließlich solchen mit Einliegerwohnung) und Eigentumswohnungen ein. Insbesondere ist es künftig nicht mehr möglich, die Maklercourtage vollständig dem Käufer aufzubürden, wenn (auch) der Verkäufer den Makler beauftragt hat. Ziel des Gesetzes ist, private Käufer von Wohnimmobilien von Kaufnebenkosten zu entlasten.

Wird ein Makler aufgrund zweier Maklerverträge sowohl für den Käufer als auch den Verkäufer tätig, kann er eine Vergütung künftig nur von beiden Parteien zu gleichen Teilen verlangen. Wenn der Makler mit einer Partei vereinbart hat, für diese unentgeltlich tätig zu sein, kann er auch von der anderen Partei keine Vergütung beanspruchen.

So muss im Vorfeld vereinbart werden: Bekommt der Makler seine Provision alleine vom Verkäufer oder wird ver-

einbart, dass Verkäufer und Käufer die Provision bezahlen. Hierbei darf der Anteil für den Käufer maximal die Hälfte der Provision sein. In der Regel kommt es zu folgender Konstellation: Makler mit beidseitiger Interessensvertretung + Teilung der Provision (Abbildung 1).

### Neuregelung zur Verteilung der Maklercourtage gilt nur für Verbraucher

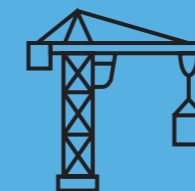
Neben der Beschränkung auf den Verkauf von Einfamilienhäusern und Wohnungen enthält die Neuregelung auch eine Einschränkung in persönlicher Hinsicht: Nur wenn der Käufer der Immobilie als Verbraucher handelt, gelten die neuen Regeln. Handelt der Erwerber hingegen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit, kann die Verteilung der Maklerkosten auch weiterhin anderweitig vereinbart werden.

### Fazit

Ein privater Hausverkauf bringt Vorteile mit sich. Ohne gewisse Kenntnisse im Immobilienbereich gibt es aber auch gewisse Tücken und Schwierigkeiten. Die Entscheidung für die Ausführung durch die Tuttlinger Wohnbau GmbH als Dienstleister bietet bedeutende Vereinfachungen im gesamten Verkaufsprozess.

Text: Joachim Rack

Quelle: www.wohnenweiterdenken.de



504

WOHNUNGEN IN PLANUNG, IM BAU UND IN DER WEITEREN PERSPEKTIVE



55

DAVON ÖFFENTLICH GEFÖRDERT



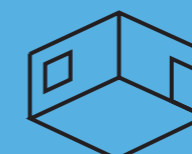
235.720.000

EURO GEPLANTES BAUVOLUMEN



11

MITARBEITER UND MITARBEITERINNEN IM ARCHITEKTURBÜRO



2334

QUADRATMETER GESCHAFFENE WOHNFLÄCHE IN 2020



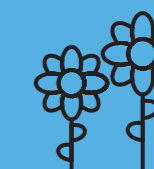
1128

STELLPLÄTZE IN PLANUNG, IM BAU UND IN DER WEITEREN PERSPEKTIVE



10

SPIELPLÄTZE IM BESTAND



12

BLUMENWIESEN IM BESTAND





Unsplash

# **KOMMUNALE SIEDLUNGSPOLITIK UND INFRASTRUKTURMASSNAHMEN**



## EINFAMILIENHAUS-SIEDLUNG

## Wohnpark beim Heiligental

Die Tuttlinger Wohnbau erarbeitet derzeit die Planung und Bauvorbereitung für eine frühere Umlegungsfläche von ca. 7600 m<sup>2</sup>. Dort sollen in einem anspruchsvollen Gelände 26 Einfamilienhäuser in innovativer Bauweise auf einem kompakten Grundstück entstehen.

Innovativ ist vor allem die ökologische Bauweise mit einem hohen Einsatz des Materials Holz. Eine zentrale Wärme-gewinnung mittels Blockheizkraftwerk wird die ökologische Bedeutung weiter erhöhen. Photovoltaikanlagen auf den schrägen Dachflächen runden das Gesamtkonzept modern ab.

Zur Ökologie zählen auch Faktoren wie ressourcenschonende Grundstücksgößen und Zuschnitte. Die Positionierung

des Quartiers und der einzelnen Gebäude wurde höchst sensibel in die vorhandene Hanglage eingebettet. Das Ziel ist es, so wenig wie nötig den Boden und die bestehende Bepflanzung zu verändern. Lebensräume und Bepflanzungen wurden mit den entsprechenden Fachleuten intensiv diskutiert und Lösungskonzepte für ein Miteinander erarbeitet.

01 Visualisierung KTP Architekten

01





## EINFAMILIENHAUS-SIEDLUNG

Vier verschiedene Haustypen sind in den Hang eingebettet und individuell eingeplant. Von außen bilden diese unterschiedlichen Haustypen ein großes Ganzes.

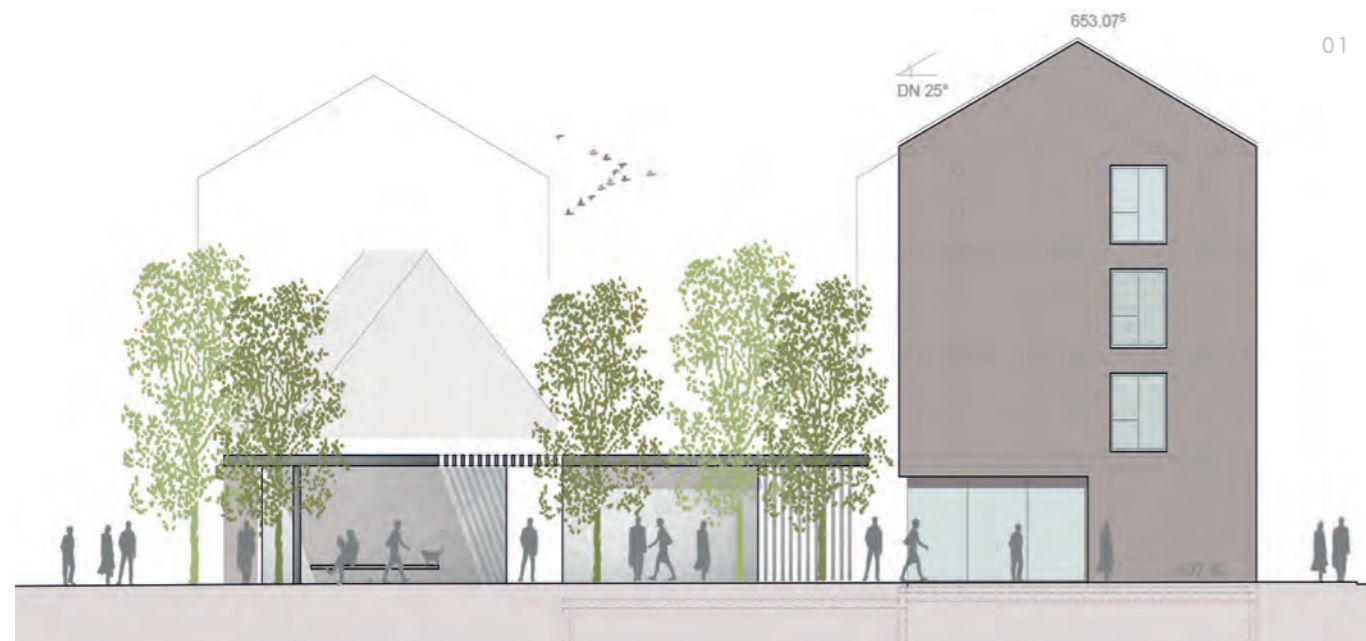
Um auch das Grundstück so effizient wie möglich zu nutzen, wurde so nah wie erlaubt an den Wald gebaut. Dies hat Rodungsarbeiten zur Folge. Die entsprechenden Gutachten wurden sorgfältig abgearbeitet und eingehalten. So kann der Baugesuchplanung im Frühjahr 2021 und einem Baubeginn im Spätsommer 2021 wenig entgegen stehen. Aufgrund der schon zahlreichen Anfragen für das pfiffige Konzept sieht man bei den Entscheidungsträgern dem Projekt sehr positiv entgegen.

Text: Michael Heim

01 Visualisierung KTP Architekten







**Bauvoranfrage  
Ortsmitte Nendingen**

Das neue Konzept in der Ortsmitte von Nendingen könnte in den Startlöchern stehen. Ein modernes Konzept aus 2-4-Zimmer-Wohnungen in Zusammenarbeit mit dem Tuttlinger Architekturbüro Binder ermöglicht bis zu 40 Wohnungen

auf einer Tiefgarage. Mit einem neuen zentralen überdachten Platz bieten sich sehr schöne Aufenthaltsqualitäten.

Zur weiteren Bearbeitung stehen Kaufverhandlungen mit den Nachbarn und der Abriss des wohnbaueigenen Vierfamilienhauses an. Anschließend wird hier dann die Vermarktungsstrategie er-

arbeitet. Die Bauvoranfrage für dieses Projekt ist bei der Stadtverwaltung vor Weihnachten abgegeben worden.

Text: Michael Heim

01-02 Visualisierungen



**Studie  
Ortsmitte Möhringen**

Für das freie Grundstück in der Markt-gasse in Möhringen wurde vom Archi-tekturenbüro der Tuttlinger Wohnbau eine Konzeptstudie erarbeitet. Gewünscht war eine kleine Arztpraxis und eine grö-ßere Zahnarztpraxis. Eine ebenerdige Begehbarkeit sollte gewährleistet sein. In den oberen Geschossen sind Woh-nungen vorgesehen.

An der Ostseite des Grundstücks fließt der Krähenbach. Hier ist eine Sitzgele-genheit, die zum Verweilen einlädt, an-

gedacht. Daraus folgte, dass an dieser Stelle Räume für eine Bäckerei mit Café geplant wurden.

Auf dem Grundstück könnten auf drei Geschossen 18 sonnige, nach Süden ausgerichtete Wohnungen entstehen. Im Erdgeschoss stehen circa 420 m<sup>2</sup> für Arzt-, Zahnarzt- oder Physiopraxen zur Verfügung.

Das geplante Haus steht im rechten Winkel zu den bestehenden mehrge-schossigen Gebäuden und nimmt in der Länge ihre Außenkanten auf. Das Ge-lände weist eine leichte Hanglage auf,

die sich gut zur Unterbringung der not-wendigen Stellplätze im Untergeschoss anbietet. Die Stellplätze für die Besucher der Praxen und des Cafés befinden sich in der Stichstraße aus der Markt-gasse vor dem Gebäude.

Der gewünschte Zugang über dieses Grundstück zu den Freiflächen am Krä-henbach könnte über die Zufahrt der Stellplätze erfolgen.

Text: Ingrid Loch

01 Visualisierung







### Wettbewerb Bahnhofsentwicklung

Die Tuttlinger Wohnbau hat sich im Zuge eines Bewerbverfahrens beim Wettbewerb um den denkmalgeschützten Bahnhof als Erstplatzierte für die "Hauptrunde" qualifiziert. Mit dem renommierten Architekturbüro RKW + aus Düsseldorf konnte man sich in der ersten Runde souverän bei der Jury durchsetzen. Ein weiterer Investor kam in die engere Auswahl.

Im Frühsommer 2020 wurde eine zweite Runde zur Optimierung und Vertiefung

der abgegebenen Arbeiten ausgelobt. Verkehrskonzepte, Anbindungen, Lärmschutz sind die zukünftigen Themen. Städtebau, Organisation sollten weiterhin Gewicht behalten.

Das Nutzungskonzept, die Pächtersuche und zukünftige Nutzungsstrategien stehen an zentraler Stelle des zweiten Abgabepaketes. Hier ist die Tuttlinger Wohnbau bekanntlich stark vernetzt am Markt unterwegs und kann gute Kontakte vorweisen.

Da "Gesundheit und Event" in dem vorgenannten Segment wichtig sind, wer-

den diese vorrangig und beim Konzept auch prägnant platziert.

Der Bahnhofsvorplatz ist aus den Auslobungsbedingungen herausgenommen worden und wird durch die Stadtverwaltung weiter beplant. Der Investor Wohnbau sieht mit seinem Planungsteam der Entscheidung im Frühjahr 2021 gespannt entgegen.

Text: Michael Heim

01 Visualisierung RKW Architektur +







01

**Fertigstellung und Eröffnung  
baers-place**

Im Frühjahr 2020 öffnete die neue Gastronomie baers-place am Sonnenbrünnele-Platz ihre Türen.

Wir haben es geschafft! Nach einer herausfordernden Pächtersuche und einer anspruchsvollen Sanierung konnten wir dieses besondere Projekt im Berichtsjahr 2020 endlich zum Gelingen bringen. Die Mühe hat sich gelohnt. Das Lokal ist zum Vorzeigeobjekt geworden. Mit der Eröffnung des baers-place, einer Kombination aus BBQ-Event Restaurant und deutscher Küche, ist die Tuttlinger Gastronomielandschaft um ein weiteres Highlight reicher.

Direkt am internationalen Donauradwanderweg am prominenten Sonnen-

brünnele-Platz und als Vis-à-vis zum Kino und zum Irish Pub gelegen, zeigt sich das altherwürdige Paul-Anger-Haus stolz in neuen Kleidern.

Ob Sie Ihren Lieblingsplatz künftig im Grillbereich oder doch lieber in der neu angebauten Orangerie einnehmen, bleibt Ihren persönlichen Vorlieben überlassen. Eins jedoch steht fest: Sie werden begeistert sein von der Gemütlichkeit und der heimeligen Atmosphäre der Lokalität.

Text: Rita Hilzinger

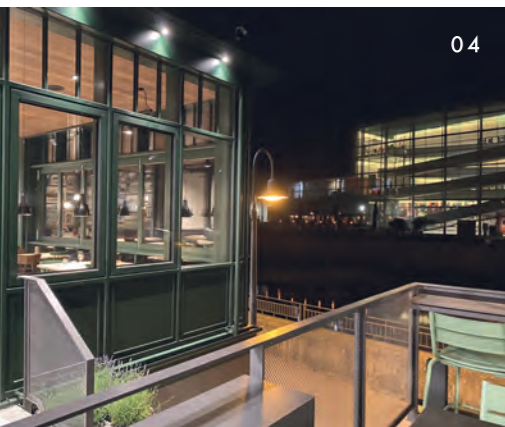
- 01 Eingangsbereich
- 02 Restaurant
- 03 + 06 Grillbereich
- 04 + 07 Orangerie
- 05 Außenansicht



02



03



04



05



06



07





Lassen Sie sich entführen in eine Welt voller Erinnerungen an alte Tuttlinger Geschichten, Gebäude, Anlässe und Promibesuche. Die drei Bildergalerien mit insgesamt 113 Schwarz-Weiß-Fotos laden zum Stehenbleiben, Schauen und Rätseln ein. Inspiriert von der legendären StöV – Ständige Vertretung in Berlin und ihren Machern Friedel Drautzburg und Harald Grunert, denen wir in einem ihrer Lokale vor einiger Zeit persönlich begegnen durften, wurden die Motive, allerdings alle Fotos mit Bezug zu Tuttlingen, ausgewählt und die Wände gestaltet.

Im Frühjahr 2020 sollte eine große Eröffnungsfeier stattfinden, doch leider machte uns Corona einen Strich durch die Rechnung. Auch wenn die Fertigstellung mitten in diese unsägliche Zeit hinein fiel – das Lokal wird eine gute Zukunft haben und sich allergrößter Beliebtheit erfreuen.

Text: Rita Hilzinger

- 01 Die am Projekt Beteiligten bei der Schlüsselübergabe im Mai 2020 von links: Innenarchitektin Margrit Marquardt, Bauleiter Wolfram Ringeis, Geschäftsführer Horst Riess, Projektassistentin Andrea Lopez, Projektleiterin Prokuristin Rita Hilzinger, Pächter und Betreiber Robin Bär
- 02 Die Betreiberfamilie Robin und Sylvia Bär mit ihren Kindern
- 03 Bildergalerien
- 04 Horst Riess und Rita Hilzinger mit Friedel Drautzburg und Harald Grunert





## KINDERGARTEN

**Neubau**  
**Torhaus Thiergarten**

Die Architektur und Baugenehmigungsplanung des sehr sensibel positionierten Gebäudes wurde durch das Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau erarbeitet. Das Projekt dient als Gelenk zwischen den Baugebieten Thiergarten I und II und ist schon von weitem gut erkennbar. Es ist besonders hervorzuheben, wie die beiden Nutzungen Kita und Wohnen sich gut in einem Gebäudekomplex integrieren können.

Die Gestaltung der öffentlichen Bereiche des Graf von Stauffenbergplatzes wird durch die Stadt Tuttlingen im Jahr 2021 übernommen.

Warme freundliche und einladende Farben bestimmen das Farbkonzept das je nach Nutzungsschwerpunkt den Nutzer zum Verweilen einlädt.

Moderne Wohnungszuschnitte bilden eine neue Wohnadresse und zeigen schöne Aussichten auch nach Nendingen und über die Stadt.

01 Außenansicht



**97**  
Fenster



**530**  
Tonnen Stahl



**1.557**  
m Trinkwasserleitungen



**26.373**  
m Kabel



## KINDERGARTEN

Die Bauerrichtung des Torhauses Thiergarten wird von der Firma Züblin als Generalunternehmer und langjährigem Partner übernommen. Alles geschieht in enger Koordination mit der Stadt Tuttlingen als Kindergartenbetreiber.

Nachdem die Gründungen und die Bodenplatten im Jahr 2019 geschafft wurden, starteten die Rohbauarbeiten zu Beginn des Jahres 2020 durch. Eine durchgetaktete "Großbaustelle" nahm Form an und die Wände und Geschosse wuchsen mit jedem Tag.

Zum Sommer des Jahres wurde der Rohbau der Kindertagesstätte - mit einer kleinen coronabedingten Verspätung - fertiggestellt. Das Wohngebäude war wie geplant immer circa sechs Wochen im Nachlauf. Für die Kindertagesstätte begannen sodann die Fassadenarbeiten und parallel die Innenausbauarbeiten.

Die Arbeiten im Inneren der Kindertagesstätte schritten voran und die Tiefgarage wurde bereits im Herbst als fertig gemeldet.

Die interessanten und kindgerechten Gestaltungsarbeiten im Inneren des Torhauses wurden immer weiter verfolgt und zum Ende des Jahres 2020 waren nur noch kleine Restarbeiten ausstehend. Zu Beginn des folgenden Jahres 2021 wird die Kindertagesstätte vollends fertiggestellt und an die Stadt Tuttlingen übergeben.

Das Wohnhaus wird im Frühjahr 2021 abgeschlossen und weitere 16 schöne Wohnungen (teilweise öffentlich gefördert) stehen der Bevölkerung zur Verfügung.

Text: Wolfram Ringeis

01 Rohbauarbeiten  
02-03 Innenaufnahmen Kindertagesstätte



## NAHVERSORGUNG

### Balinger Straße 85 Meisterbäckerei Schneckenburger

Mit der Bereitstellung des Grundstücks und der Erarbeitung des Baugesuchs konnte die Tuttlinger Wohnbau einen Beitrag zur Nahversorgung des Wohngebiets rund um die Balinger Straße leisten. Zusammen mit der Meisterbä-

ckerei Schneckenburger und der Stadt Tuttlingen identifizierte die Wohnbau den passenden Standort für „Brot & Café“ auf ihrem Grundstück des Wohnhauses Balinger Straße 87. Hinter der neuen Filiale bot sich sogar noch Platz für die Installation von Spielgeräten, deren Anschaffungskosten sich Schneckenburger, Stadt und Wohnbau teilten.

Der gemeinsame Erfolg des Projekts wird durch die Begeisterung der Bewohner des Wohngebiets deutlich.

Text: Rita Hilzinger

01 Einweihung Bäckerei Schneckenburger





## KINDERGARTEN UND PARKHAUS

### Studie Mühlenweg

Um der Nachfrage an Kindergartenplätzen in Tuttlingen gerecht werden zu können, wurden von unserem Architekturbüro Möglichkeiten gesucht, vorhandene Grundstücke mit einer Doppelfunktion zu bebauen.

Das Grundstück zwischen dem Geschosswohnungsneubau in der Stuttgarter Straße und der Mühlasporthalle

wird bisher als Parkfläche genutzt.

Da bei Veranstaltungen die Parkplätze zumeist nicht in ausreichender Anzahl vorhanden sind, könnte auf diesem Grundstück in erster Linie ein schmales Parkhaus auf drei Ebenen mit circa 90 Parkplätzen entstehen. Als zweite Funktion wäre im obersten Geschoss eine Kindertagesstätte der ganz besonderen Art denkbar.

Drei Gruppen mit 10, 25 und 25 Kin-

dern könnten hier betreut werden. Sie würden in einer großzügigen Dachgartenanlage von etwa 550 m<sup>2</sup> viel Platz zum Spielen und Toben finden.

Sonnige, lichtdurchflutete Räume sind für die Gruppenbetreuung sowie für die Essensausgabe geplant. Eine Mehrzweckhalle – für das Toben im Innenbereich – rundet das Raumprogramm ab.

Die Fassade spiegelt die unterschiedlichen Nutzungen des Gebäudes wider.

Der Kindergarten könnte mit einer Klinkerfassade versehen werden und die offen gestaltete Parkgarage käme deutlich schlichter mit dem Werkstoff Beton daher.

Das Gebäude würde sich nach außen – obwohl im Inneren zwei Funktionen stattfinden – als architektonische Einheit zeigen.

Text: Ingrid Loch

01 Visualisierung





**Eine neue Mediathek als Angebot**

Schon seit weit über zehn Jahren wird unsererseits das Thema einer neuen Stadtbibliothek immer wieder dann aufgeworfen, wenn es zur Gestaltung neuer innerstädtischen Räume kommen musste. Auch wenn die Notwendigkeit allenthalben erkannt, sogar akzeptiert wurde, war die Zeit für die Investition zumeist nicht reif.

**Drei-Kronen-Hof als idealer Standort**

Dem Areal des Architekten- und Investorenwettbewerbs, den wir 2016/17 zusammen mit den Architekten KTP aus Ostfildern gewonnen hatten, gaben wir aus historischen Gründen den Namen „Drei-Kronen-Hof“ und wir stellten diesen Wettbewerb unter das Motto:

**Die Stadt von morgen wird heute gemacht!**

Bei diesem Wettbewerb hatten wir nun das Gefühl, dass es auf lange Sicht keinen besseren Standort für eine neue Mediathek mehr geben kann als diesen. Also versuchten wir im Rahmen des Wettbewerbs, hierzu ein attraktives Angebot – zumindest optional – vorzulegen. Aus Wettbewerbsgründen wurde diese Idee leider nicht angenommen. Möglicherweise wurde der Wunsch nach Einzelhandelsnutzungen, den wir schon in der Anfangsphase, also lange vor Corona, für illusionär gehalten hatten, in der Bewertung höher angesiedelt. Mit Blick auf eine gelingende Innenstadtentwicklung (dieses Thema haben wir an anderer Stelle dieses Geschäftsberichts ausführlich abgehandelt)

wurde die Diskussion um das Thema Mediathek wieder zugelassen und in die politischen Gremien eingespeist. Unabhängig von einer solchen Institution selbst, in der man viel mehr kann, als Bücher ausleihen, Zeitungen oder Zeitschriften lesen, Kaffee trinken und Freunde treffen, Brettspiele ausprobieren oder die Gaming-Zone entdecken, halten wir eine solche Einrichtung für geradezu ideal, um die Neugier der Menschen auf die Innenstadt zu wecken. Für uns wäre eine neue Stadtbibliothek eine Art öffentliches Wohnzimmer geworden. Nachdem der Gemeinderat die Erarbeitung des Anforderungsprofils auf der Grundlage einer konkreten Planung inklusive Kosten beschlossen hatte, anhand derer dann ein Grundsatzbeschluss fallen sollte, haben wir uns zusammen mit unseren Architekten

KTP wieder mit Feuereifer an das Thema herangemacht.

**Besichtigung neuer Mediatheken im Lande**

Auf Initiative der Verantwortlichen der Stadt Tuttlingen – allen voran dem Dezernenten Florian Steinbrenner – besichtigten wir mit den Fachleuten der Stadt, dem Büro KTP und einem kleinen Wohnbau-Team die neuen Stadtmediatheken in Oberkirch, Rottenburg und Heidenheim. Nicht nur hinsichtlich der Gestaltung der Architektur und der Organisation solcher Einrichtungen konnten hier wertvolle Erkenntnisse gewonnen werden. Die wichtigste Erkenntnis war die: Der Wechsel von den bisherigen Häusern in die neuen Mediatheken erbrachte einen Publikumszuwachs von circa 50 Prozent und zwar stabil auch noch einige Jahre nach der Eröffnung, wenn quasi der Neugier-Effekt nicht mehr wirkt.

**Planung**

Entsprechend dem Wunsch und Beschluss des Gemeinderats haben wir geplant. Mit den Fachleuten der Stadtverwaltung, unseren Architekten und unter Beiziehung der Kompetenz von



Facheinrichtungen – auch dem Regierungspräsidium – entstand eine Mediathek, die für Tuttlingen gepasst hätte. Nach mehreren konstruktiven Planungsgesprächen wurden die Bedürfnisse der Bibliotheksverantwortlichen geschärft und mit Blick auch auf ein vernünftiges Kostenbild von 2.200 Quadratmetern auf 1.750 Quadratmeter optimiert. An alles wurde gedacht: lichtdurchflutete Gemeinschaftsbereiche, medial unterschiedliche Angebote für Jung und Alt, Arbeitsplätze für die Mitarbeiter und einladende Mehrzweckräume für Veranstaltungen inklusive einem Media-Café, bei dem es auch zu einer Außenbestuhlung gekommen wäre. Sogar im Untergeschoss wäre, durch Lufträume einsehbar, eine Kleinkunstbühne möglich gewesen. Unsere Planungstiefe

hätte innerhalb von 14 Tagen ein genehmigungsfähiges Baugesuch möglich gemacht.

Das von uns sehr diszipliniert und scharf kalkulierte Kostenangebot (sowohl zum Kauf als auch zur Miete) wurde auch seitens der Stadt für korrekt, reell und realistisch gehalten. Dennoch wurde unsere Idee einer Mediathek am Drei-Kronen-Hof verworfen. Wenn etwas nicht geht, muss man das akzeptieren. Wir hätten es gerne gemacht. Schade.

Text: Horst Riess

01 Visualisierung KTP Architekten  
02-03 Mediathek Oberkirch





Unsplash

## **STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN**



## ERWERB UND SANIERUNG

**Café Martin  
Königstraße 5**

Die Tuttlinger Wohnbau beschäftigt sich oft und erfolgreich mit dem Fortbestand älterer Häuser, welche das Stadtbild prägen. Königstraße 14, Wilhelmstraße 26, Stadtkirchstraße 12-14 und 17, die Untere Vorstadt 2 sind nur einige wenige Beispiele.

Mit dem denkmalgeschützten Café Martin aus dem Jahre 1804 in der Königsstraße 5 wurde erneut ein wahres Schmuckstück erworben. Ein zentral

wichtiger Standort wird hier für die kommenden Jahre fit gemacht.

Für die Lebendigkeit der Tuttlinger Innenstadt ist es besonders wichtig, dass Leerstände nicht zu lange bestehen und die Gebäude schnell einen neuen Mieter finden. Nach mehreren Abstimmungen und Überlegungen werden im Frühjahr 2021 Pachtverhandlungen und sensible Modernisierungen angestrebt.

Die Gebäudesubstanz ist ordentlich. Materialanalysen wurden durchgeführt und Modernisierungskonzepte erarbei-

tet. Lediglich die komplette Gebäudetechnik und die Oberflächen stehen zur Modernisierung an, um den heutigen Ansprüchen und einem angemessenen Versicherungsschutz zu entsprechen.

Sollte alles nach Plan verlaufen, stünde im Sommer 2021 einer Neueröffnung und einer Bereicherung des Gastronomieangebotes nichts im Wege.

Text: Michael Heim

01 Außenansicht



01



01

**Stadtkirchstraße 17**

Im Frühjahr 2020 konnte das frisch renovierte Gebäude Stadtkirchstraße 17 an die Stiftung Liebenau übergeben werden.

Neue multifunktional nutzbare Räume, Arbeitsplätze und Besprechungsecken wurden für die Tätigkeiten der Stiftung im Erd- und Dachgeschoss geschaffen.

Im ersten und zweiten Obergeschoss wurde jeweils eine Vierer-Senioren-Wohngemeinschaft realisiert. Die Wohngemeinschaften verfügen über

ein Zimmer für jeden Bewohner sowie über Küche und Bad zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Geschosse sind über einen Aufzug optimal erreichbar.

Eine besondere Herausforderung bei diesem Projekt galt es zu meistern: Den Brandschutz. Dies erforderte ein Höchstmaß an fachlicher Disziplin und Genauigkeit. Der eigens angestellte Fachplaner für Brandschutz hat die Planung und Ausführung maßgeblich beeinflusst und uns bei der Kommunikation mit den Behörden unterstützt. Die kompletten Elektro- und Haustechnikinstallationen wurden überarbeitet und

eine kontrollierte Lüftungsanlage in den Wohngeschossen platziert.

Die Tuttlinger Wohnbau ist auch ein bisschen stolz, dass man es geschafft hat, einen sozialen Träger bei der sehr aufwändigen Tätigkeit zu unterstützen. Ebenfalls ist es ein gutes Zeichen, dass es gelungen ist, die älteren und kranken Menschen in der Stadtmitte zu integrieren.

Text: Michael Heim

01 Außenansicht



### Projektentwicklung Drei-Kronen-Hof

Die letzten drei Jahre haben wir an dieser Stelle schon über das herausragende Projekt am Zentralen Omnibusbahnhof in Tuttlingen berichtet.

Bei jedem einzelnen dieser Berichte sind wir davon ausgegangen, dass es im folgenden Jahr endlich mit dem eigentlichen Bauen losgeht. Leider musste man auch im Jahr 2020 erneut Hürden und Stolpersteine überwinden. Dennoch kann man jetzt sagen, dass kurz vor Weihnachten der Bauantrag bei Herrn Oberbürgermeister Michael Beck abgegeben wurde.

Nun noch einmal zurück zu den Stolpersteinen: Die im Grundstück und im

Umfeld befindlichen Leitungen und Rohre beschäftigen die am Bau und in der Planung Tätigen sehr. Es gab in der Vergangenheit immer wieder neue Überraschungen und Erkenntnisse, die die Planer zwangen, an vielen Ecken zu modifizieren. Baustellenabläufe wurden fortlaufend überarbeitet und optimiert. Ein zeitraubender Aspekt in 2020 war der Wunsch, sich über eine Mediathek im sogenannten Haus 1 Gedanken zu machen. Dieser "Seitensprung" hat ein halbes Jahr Verzögerung ausgelöst. Für 2021 ist nun endlich die Baugenehmigung zu erwarten und im Frühjahr dann der eigentliche Baubeginn.

Text: Michael Heim

01 Visualisierung KTP Architekten







# WIR FÜR TUTTLINGEN



**Kreisdiakonie TUT – Tafelladen**

Die Wohnbau verzichtete in 2020 coronabedingt auf die Richtfeste bei den Neubauprojekten „Röntgenstraße 104“ und „Torhaus Thiergarten“. Stattdessen wurde der Betrag, der für die Feierlichkeiten als Kosten entstanden wäre, etwas aufgerundet, gespendet.

Die Coronakrise hat auch auf den Tafelladen Tuttlingen große Auswirkungen genommen, weshalb dieser besonders auf die Hilfsbereitschaft aus der Bevölkerung angewiesen war und immer noch ist. Neben der Bereitstellung von Lebensmitteln sind Geldspenden ebenso wichtig, um die Betriebskosten zu decken und den Ladenbetrieb aufrechtzuerhalten.

Einen Scheck im Wert von 1.000 EUR übergab die Geschäftsleitung der Tuttlinger Wohnbau an das Team der Kreisdiakoniestelle. Der Spendenbetrag soll vor allem auch eine „Wertschätzung der Arbeit“ im Tafelladen sein, so Geschäftsführer der Wohnbau, Horst Riess. Der Geschäftsführer der Kreisdiakoniestelle Tuttlingen, Jürgen Hau, die Ladenleiterin der Tuttlinger Tafel, Annerose Speck und der Leiter Soziale Projekte bei der Kreisdiakonie, Dieter Störk, freuten sich ganz besonders über die Geldspende der Wohnbau und nahmen den Scheck in den neuen Räumlichkeiten des Tafelladens dankend entgegen.



**Autokino**

Wie viele andere Betriebe wurde auch das Scala Kino Tuttlingen nicht von der Coronapandemie verschont. Als Alternative zum herkömmlichen Kinobesuch bot man ein Entertainment der besonderen und zuvor fast schon vergessenen Art an: das Autokino.

In kürzester Zeit erschuf der Veranstalter Cars & Culture auf dem Donauspitz in Tuttlingen ein kulturelles Erlebnis für Kino- und Autoliebhaber. Im Rahmen eines Sponsorings unterstützte die Tuttlinger Wohnbau das Vorhaben mit Werbebannern und einem Kinospot.

Text: Corinna Hoffmann

**Weitere Spenden- und Sponsoringempfänger**

- Bürgerstiftung Tuttlingen
- Johann-Peter-Hebel-Schule – Schulfruchtprogramm "FutureSport"
- Karlschule – Lesepatenschaft
- Kiga – Schulfruchtprogramm
- Phönix Tuttlingen – Geldspende
- Kinderschutzbund Tuttlingen – Graffiti an der Tiefgarage in der Weißrosenstraße 12
- ... und viele Weitere.

01 Spendenübergabe im Tafelladen  
02 Autokino



**12.367,57 €**

**SPONSORINGGELDER**

**2.550,00 €**

**SPENDENGELDER**





### Blumenwiesen

Erfolgreich werden Jahr für Jahr die Blumenwiesen in Tuttlingen aktiviert. Zwischenzeitlich sind mehrere dieser blühenden Nützlingsoasen von den Bewohnern gerne gesehen und nicht mehr wegzudenken.

Auch 2020 erweiterte die Tuttlinger Wohnbau ihren Bestand um weitere Felder. Bei der Gestaltung bleibt das Unternehmen den geometrischen Formen treu, die auch bei sämtlichen Gebäuden anzufinden sind.

In der Hegastraße wurden in die teilweise schmalen Grünstreifen mehrere Blumenwiesen integriert. In Aspen – in der Nähe zum Spielplatz – befindet sich eine große Fläche.

Blumenwiesen sind eine äußerst wertvolle Bereicherung für die Grünanlagen. Wir verwandeln hier vernachlässigte Bereiche, Säume und Randstreifen aber vor allem auch Inseln im gemähten Bereich zu blühenden und äußerst wertvollen Flächen für die heimische Fauna. Selbst kleine Flächen sind für das Ökosystem Garten/Grünanlage ein wertvoller Beitrag für die Umwelt, den wir über die nächsten Jahre weiter ausbauen. Auch für 2021 sind weitere Flächen in verschiedenen Anlagen geplant.

Die Reaktionen einzelner Mieter hat uns gezeigt, dass wir mit der Lebensraumschaffung für Insekten wie Schmetterlinge, Bienen und weiteren Nützlingsarten und der damit verbundenen Förderung der Artenvielfalt auf dem richtigen Weg sind.

Text: Rainer Schmid

01 Blumenwiese

### KUNDENPFLEGE



#### Sterne-Pächter

Die Freude in Wöhrden West war groß, als dem Restaurant ANIMA zum dritten Mal in Folge ein Guide Michelin Stern verliehen wurde. Auch die Tuttlinger Wohnbau ist besonders stolz auf ihren Pächter. Als Zeichen der Anerkennung überreichten Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger dem Küchenchef Heiko Lacher und seiner Frau Janice Lacher ein kleines Präsent und Blumen.

Text: Corinna Hoffmann

#### Kundenessen

Es hat schon viele Jahre Tradition bei der Wohnbau: Als kleines Dankeschön lädt sie ihre Käuferinnen und Käufer der Bauträgerobjekte zu einem gemeinsamen Abendessen ein. Und auch dies ist schon eine kleine Tradition: das Abendessen findet im Sternrestaurant ANIMA in Wöhrden-West statt.

Trotz den etwas widrigen Umständen druch Corona, konnten im Juli 2020 fast

25 Käuferinnen und Käufer im kleinen, aber feinen Rahmen verwöhnt werden.

Text: Franziska Dörflinger

01 v. l. n. r. Prokuristin Rita Hilzinger, Sternekoch Heiko Lacher mit Frau Janice Lacher, Geschäftsführer Horst Riess





### Die Wohnbau baut trotz Corona eifrig weiter

**Auf dem Schloßrain 17**  
Baustopp wegen Corona? Nicht bei der Tuttlinger Wohnbau. Sowohl Neubaugenossenschaft als auch zahlreiche Sanierungsmaßnahmen werden – wenn auch teilweise entschleunigt – ununterbrochen fortgeführt.

**Unter dem Horberg**  
In vollem Gange ist inzwischen die Baustelle „Unter dem Horberg“ in der Katharinenstraße 26/29/1. Die Vorbereitungen wurden abgeschlossen und auch die Erdarbeiten zeigen sich dem Ende zu. Im nächsten Schritt folgt die Errichtung der Fundamente. Kaufinteressenten können sich jetzt schon melden.

**Goststraße 14 + 14/1**  
Die Eigentümer der zwölf Mietwohnungen in Goststraße haben ihr neues Zuhause inzwischen bezogen.

**Auf dem Schloßrain 17**  
Die ersten Wohnungsbesichtigungen in dem Neubau auf dem Schloßrain 17 haben bereits stattgefunden. 20 Wohnungen sind hier entstanden und werden ab sofort von der Tuttlinger Wohnbau vermietet.

**Paul-Anger-Haus**  
In der neuen Gastronomie „bars+place“ im Paul-Anger-Haus läuft der Grill inzwischen auf Hochtour. Die Sommerzeit zum Verweilen und Genießen ein.

**Röntgenstraße 104**  
Schon im Frühjahr 2021 soll das Projekt mit der Hausnummer 104 fertiggestellt werden.

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Währden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de



### Die Wohnbau schafft attraktiven und geförderten Wohnraum

**Startstrasse in der Bodenseestraße 51 - 51**  
Nach langem Verlauf für die Umwidmung des Landschaftsschutzgebietes sowie der Erhaltung der Baulinien ist es endlich soweit: Anfang Oktober wurde der Spaten gestochen – Startschuss für das Wohnbau-Projekt „Bodenseestraße 51 + 51“.

**Neubau des Startstrasse**  
Es entstehen 6.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zwei Gebäuden mit insgesamt 100 Wohnungen – 50 davon sind für den Verkauf vorgesehen und 50 zur Vermietung. Der Ertrag wird für Ende 2022 angestrebt.

**Mit entsprechendem Wohnbeschäftigungsgeschäft finden Sie hier Ihr neues, zum Teil auch barrierefreies Zuhause.**

Mietwohnfläche m <sup>2</sup>	Entkommenspreisen
1 Person	51.000 EUR
2 Personen	51.000 EUR
3 Personen	60.000 EUR
4 Personen	69.000 EUR
5 Personen	78.000 EUR
6 Personen	87.000 EUR

**Der komplette Mietwohnungsbau im Haus 51 wird mit 33 Prozent günstigeren Mieten angeboten, als sie im Mietpreisindex der Stadt Tuttlingen vorgegeben sind. Dies ist auch von Seiten der Wohnbau eine „Unterstützung für angemessenen und bezahlbaren Wohnen“, so Geschäftsführer Horst Riess.**

**Mit entsprechendem Wohnbeschäftigungsgeschäft finden Sie hier Ihr neues, zum Teil auch barrierefreies Zuhause.**

**Entsprechende Parkmöglichkeiten werden den zukünftigen Bewohnern des Neubaus ebenfalls zur Verfügung stehen. Die Wohnanlage wird ergänzt durch eine Tiefgarage mit insgesamt 80 Stellplätzen sowie weiteren 22 außenliegenden Parkmöglichkeiten.**

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Währden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de



### Die Wohnbau macht auch im Winter keine Pause

**Röntgenstraße beim Schloss Thiergarten**  
Baustopp in der kalten Jahreszeit? Nicht bei der Tuttlinger Wohnbau. Auch im Winter wird auf dem Baustellen eifrig gearbeitet, damit schon bald neue Mieter und Eigentümer die Gebäude beziehen können.

**Torhaus Thiergarten**  
Wer vom städtischen Stadtplanung in Richtung Röllberg fährt, kann den Baufortschritt im Neubaugebiet Thiergarten live verfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird am Röllberg des Untergeschosses gearbeitet. Das Projekt mit dem Namen Torhaus beinhaltet nicht nur einen 3-gruppigen Kindergarten, sondern auch 16 Mietwohnungen, von denen 30 Prozent durch öffentliche Förderung unter dem speziellen Marktdurchschnitt angeboten werden können. Parkmöglichkeiten werden mit einer Tiefgarage geschaffen, welche einmal 34 Stellplätze zähren wird.

**Auf dem Schloßrain 17 - Außenarbeiten**  
Die Fertigstellung des Kindergartens ist bereits für Ende dieses Jahres geplant, die Fertigstellung des Wohnhauses soll im April 2021 folgen.

**Röntgenstraße 104**  
Von den 14 zukünftigen Eigentümern sind schon jetzt nur noch wenige verfügbar. Aktuell sind im Erdgeschoss die Roharbeiten im vollen Gange. Im Frühjahr 2021 soll das Projekt fertiggestellt werden.

**Auf dem Schloßrain 17**  
Ein neues Mietobjekt entsteht in Auf dem Schloßrain 17. Öffentliche Förderung erhalten dabei 6 der 20 Wohnungen. Im Moment sind die Außenarbeiten im vollen Zuge, damit die Fertigstellung wie geplant im Mai 2020 erfolgen kann.

**Paul-Anger-Haus**  
Hier dürfen die Tuttlinger schon bald die Spezialitäten der gutbürgerlichen Küche genießen. Für den kommenden April ist die Fertigstellung vorgesehen, weswegen auch hier die Außenarbeiten auf Hochtour laufen – die große Orangerie ist schon jetzt fast fertig.

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Währden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de



### Die Wohnbau schafft Wohnqualität

**Sonnenstraße 14 - 14/1**  
Bei 12 Eigentümern war die Freude Ende Februar groß. Die Neubaugenossenschaft in der Goststraße 14 - 14/1 wurden von der Tuttlinger Wohnbau übergeben.

**Bereits im Juli 2019 wurde voller Vorfreude auf dem ehemaligen Werkstattegelände der Wohnbau der Spaten gestochen. Schon damals stand fest, dass in der südlichen Nordstadt ein hochwertiges Wohnquartier und gleichzeitig eine ansprechende Wohnqualität geschaffen werden soll.**

**Nach und nach sind auf dem Gelände 12 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 62 und 78 Quadratmetern entstanden. Für ein modernes Ambiente wurde in sämtlichen Wohnräumen Echtholzparkett aus Eiche verlegt und die Böden in den hellen Nassbänken mit Fliesen ausgekleidet.**

**Interessanten können sich schon jetzt auf die weiteren Projekte der Wohnbau freuen. Mitten in der Stadt - an der Ecke Katharinen-/Schützenstraße - plant die Wohnbau, 28 Wohneinheiten mit Tiefgaragenstellplätzen zu errichten. Ebenfalls laufen aktuell Planungen für zwei beinahe stehende Gebäude in der Bodenseestraße mit insgesamt 99 Wohnungen.**

**Maßnahmen gemeistert werden. In der Goststraße 14 - 14/1 wurde komplett auf Aufträge verzichtet und auch eine Tiefgarage gibt es bei diesem Neubau nicht. Stattdessen wurde für die Bewohner die Barrierefreiheit im Erdgeschoss geschaffen. 13 Außenstellplätze stehen zur Verfügung.**

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Währden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de



### Die Wohnbau als anerkannter Sanierungsträger

**Fassadenanstrich Bodenseestraße**  
Die Tuttlinger Wohnbau GmbH ist bekannt für das breite Angebot zur Wohnungsverwaltung in allen Lebenslagen. Vom Einfamilienhaus über den mehrgeschossigen Wohnkomplex bis hin zum studentischen Wohnen und Hotels ist schon so einiges geplant und realisiert worden.

**Sanierung des Dachbrenns Goststraße**  
Ein weiteres Geschäftsfeld der Tuttlinger Wohnbau ist die Wohnungsverwaltung und die technische Unterstützung aus dem hauseigenen Architekturbüro. Hier sind für sämtliche berechtigten Gebiete Lösungsmöglichkeiten erarbeitet und umgesetzt worden.

**Sanierung des Dachbrenns Goststraße**  
Dachsanierungen bei Satteldächern mit dem notwendigen Dämm- und Dichtungsarbeiten. Wasserabdichten bei Flachdächern nach der neuesten Energieeinsparverordnung (ENEc) sowie eine komplexe Aufzugsreparatur gehören zu den gängigen Aufgaben. Der klassische Fassadenstrich mit der Überprüfung der Feuchten ist ebenfalls oft in der Projektierung dabei. Ein Gebot, das inzwischen immer mehr in der Betonmörtelsetzung in Tiefgaragen macht die Engrifflichkeit der Auf-

**meckarbeit der Fachleute aufgrund der hohen Korrosionsbelastung durch Feuchtigkeit und Salze erforderlich. Ebenfalls ist ein erhöhter Wertungsrythmus bei Balkonen notwendig. Das Team von erfahrenen Architekten\*innen, Bauleiter\*innen, Techniker\*innen und Bauzeichner\*innen ist für diese anspruchsvollen Aufgaben gut aufgestellt. So wird auch den gewünschten Aufgabenstellungen zuerst die technische Unterstützung aus dem hauseigenen Architekturbüro. Hier sind für sämtliche berechtigten Gebiete Lösungsmöglichkeiten erarbeitet und umgesetzt worden.**

**Die meisten Bauaufgaben scheinen ähnlich, sind in der Detail aber sehr unterschiedlich. Dies hat sich in der jahrelangen Erfahrung bei der Bearbeitung solcher Projekte ergeben und zu einem großen Erfahrungsschatz geführt.**

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Währden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de



### Die Wohnbau schafft neuen Wohnraum in Zentrumsnähe

**Startstrasse in der Bodenseestraße 51 - 51**  
Nur wenige Gehminuten bis ins Tuttlinger Stadtzentrum, ein zentraler Omnibusbahnhof in unmittelbarer Nähe und der direkte Ausblick vom Balkon auf den Horberg. Klingt verlockend? Für Sie könnte das schon bald zur Wirklichkeit werden.

**Mit dem Zusammenschluss zweier Grundstücke hat die Tuttlinger Wohnbau an der Ecke Katharinenstraße/Schützenstraße den Baugrund für das aktuelle Projekt „Unter dem Horberg“ geschaffen. Die Planungen für die Baualle in Zentrumsnähe - nicht weit entfernt vom künftigen Drei-Kunsthof und der Hochschule - sind abgeschlossen. Noch im Mai 2020 soll der Spatenstich erfolgen und mit dem ersten Verarbeiten begonnen werden. Die geplante Bauzeit ist mit zwei Jahren veranschlagt.**

**Wohnungen auf der Südseite. Jede dieser modern konzipierten Wohnungen verfügt über eine Terrasse oder Loggia, womit den Eigentümern ein großes Stück Lebensqualität geboten werden kann. Das zukunftsrichtige Energiekonzept mit einem Blockheizkraftwerk führt außerdem zu einer guten Ökobilanz.**

**Die Wohnbau arbeitet mit dem eigenen Architekturbüro die Werkplanung und Ausschreibungen.**

**Es fanden bereits zahlreiche Abstimmungen statt, um das schwierige stadtplanerische Grundriss für die Baupläne vorzubereiten. Anspruchsvoll ist vor allem die Lage direkt neben einem Kindergarten. Besonders sensibel und rücksichtsvoll sind hier die konstruktiv verlaufenden Gespräche mit den Behörden zu werten.**

**Das Projekt „Unter dem Horberg“ umfasst 28 Wohnungen mit Wohnflächen von 36 m<sup>2</sup> bis 106 m<sup>2</sup> und ebenso viele Tiefgaragenstellplätze, verteilt auf zwei Häuser. Alle Wohnungen sind zum Verkauf vorgesehen.**

**Weg vom Verkehr orientieren sich helfe**

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Währden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-0  
Fax 07461 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de



### Horst Riess: „Gewaltiges Projekt“

**Eines der größten Wohnbau-Vorhaben in ganz Baden-Württemberg**

**99 neue Wohnungen will die Wohnbau Tuttlingen an der Bodenseestraße bauen. Warum sich der Baustart leicht verzögert, erklärt der Geschäftsführer Horst Riess im Gespräch mit dem Südfliker.**

**Im Sommer 2022 bezugsfertig**

**TUTTLINGEN** - Ganze 99 Wohnungen sollen an der Bodenseestraße entstehen - 50 Eigentums- und 49 Mietwohnungen. Horst Riess, Geschäftsführer der Wohnbau Tuttlingen, spricht von einem „gewaltigen Projekt“.

Eigentlich sollten die Bauarbeiten in diesem Frühjahr beginnen. Doch der Baustart lässt auf sich warten. Die leichte Verzögerung ist entstanden, weil sich die Bedingungen für den Förderbescheid zum 1. April geändert haben. „Wir haben erwartet, dass die Bedingungen dadurch besser für uns werden“, sagt Riess. Deshalb war es wichtig, die günstigeren Bedingungen abzuwarten und erst danach zu starten. Jetzt steht die Wohnbau in den Startlöchern. Riess verrät, dass die Verhandlungen mit den Generalunternehmern bereits in der Endphase sind. Danach beginnt der Bau - vorausgesetzt, der Bescheid oder eine Erlaubnis liegt vor. Er vermutet, dass das noch in dieser Woche geschehen könnte.

**Erste Interessenbekundungen**

Unter dem Vorbehalt, dass es wegen Corona zu Verzögerungen kommen kann, geht Horst Riess davon aus, dass die Gebäude in der Bodenseestraße im Sommer 2022 bezugsfertig sein werden.

Planung und Architektur für die Neubauten entstammen übrigens gänzlich dem Architekturbüro der Wohnbau. „Wir legen größten Wert darauf, dass wir uns städtebaulich nicht versündigen“, sagt Horst Riess durchaus stolz dazu. „Es gibt einen wirklich tollen Wohnungsmix mit wunderschönen Balkonlandschaften.“

von Käufern gebe es schon, erklärt Riess. Er rechnet damit, dass bis Weihnachten viele Wohnungen reserviert und einige schon verkauft sein werden.

### Wohnbau kauft Gebäude des Café Martin

**TUTTLINGEN (skr) - Für das Gebäude des Café Martin in der Tuttlinger Königstraße bricht eine neue Ära an: Nachdem Café und Konditorei mittlerweile endgültig geschlossen sind, hat die Wohnbau das Gebäude erworben.**

Zum einen aus Altersgründen, zum anderen aufgrund des Todes seiner Frau hatte Konditor Klaus Martin vor kurzem seine Konditorei und das Café für immer geschlossen (wir haben berichtet). 113 Jahre lang hatte sich das Café im Besitz der Konditor-Familie Martin befunden.

Was sich künftig in den dortigen Räumen abspielen wird, kann Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess derzeit noch nicht sagen. „Uns ging es in erster Linie darum, dieses ehrbare Haus zu bewahren“, sagte er im Gespräch mit unserer Zeitung. „Es ist ein charmantes Haus, das Charakter hat und an exponierter Stelle mitten in Tuttlingen steht“, so Riess. Natürlich dränge sich der Gedanke auf, dass die Lage optimal für ein Café oder eine Gastronomie sei. Doch: Aktuell gebe es noch keinerlei konkrete Pläne oder gar Gespräche mit eventuellen Pächtern. Bis auf Weiteres werde der bisherige Besitzer Klaus Martin auch noch im Gebäude wohnen bleiben, so Riess. „Das Projekt steht bei uns zur Zeit nicht an erster Stelle.“



# Wohnbezugsschein für viele möglich

Bezahlbarer Wohnraum ist inzwischen nicht nur in den Hotspots wie München, Nürnberg, Frankfurt oder Düsseldorf ein Thema, sondern immer mehr auch in Tuttlingen.

TUTTLINGEN (SK) Dabei geht es vor allem darum, dass auch in dem von der Wohnbau neu geschaffenen Wohnraum die Kaltmieten so gestaltet werden, dass diese auch für Durchschnittsverdiener erschwinglich sind. Eine Möglichkeit dazu ist der Wohnberechtigungsschein, der, angesichts von angepassten Einkommensgrenzen, inzwischen für viel mehr Tuttlinger erreichbar ist, als es noch vor einigen Jahren der Fall war.

Dass die Wohnbau selber intensiv bestrebt ist, sich diesen Themas vermehrt anzunehmen, zeigen die steigenden Quoten von gefördertem Wohnraum bei einigen Neubauprojekten. So wurden etwa im Projekt Graf-von-Stauffenberg-Platz fünf geförderte Wohnungen zwischen 69 und



Von denn 100 Wohnungen an der Bodenseestraße werden 49 gefördert und sind somit mit einem Wohnbezugsschein beziehbar. FOTO: WOHNBAU

87 Quadratmetern Wohnfläche geschaffen. Noch höher ist der Anteil des geförderten Wohnraums beim neuen Prestigeobjekt an der Bodenseestraße. Dort werden alle 49 Wohnungen, von insgesamt 100 geplanten Wohnheiten, die im Besitz der Wohnbau verbleiben, zum ge-

förderten Wohnraum gehören und damit mit einem Wohnberechtigungsschein zu erwerben sein. „Wir fühlen uns der ehrenvollen Aufgabe, eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu verfolgen, immer noch verpflichtet“, so Rita Hilzinger, Prokuristin der Wohnbau.

Die Brutto-Einkommensgrenzen, die zum Erhalt eines solchen Berechtigungsscheines herangezogen werden, sind in den vergangenen Jahren auch an die steigenden Bruttogehälter angepasst worden. So liegt die Einkommensgrenze bei ein und zwei Personen -

und einem Wohnraum von bis zu 63 Quadratmetern - bei 51 000 Euro. Bei einem Haushalt mit drei Personen, also der Größe einer aktuellen deutschen Durchschnittsfamilie, liegen die Rahmenwerte bei 60 000 Euro und einer geförderten Wohnungsgröße von 79 Quadratmetern. Den Wohnberechtigungsschein kann man mit Vorlage der Einkommensverhältnisse einer Familie etwa im Bürgerbüro der Stadt Tuttlingen beantragen.

Wer jetzt nicht mieten, sondern kaufen möchte - auch für den gibt es angepasste Förderrichtlinien. So liegt die Brutto-Einkommensgrenze für eine Person bei 60 000 Euro, für drei Personen bei 69 500. Noch einmal höher liegen die Einkommens- und Raumgrenzen für geförderten Wohnraum, wenn Menschen mit Handicap einziehen oder kaufen wollen. Wer jetzt Interesse bekommen hat, kann sich an die Experten der Wohnbau direkt wenden:

info@wohnbau-tuttlingen.de



## Torhaus und Thiergarten

Das Torhaus wächst: Unter Regie der Wohnbau entstehen im Wohngebiet Thiergarten derzeit 16 Wohnungen und ein Kindergarten, der an die Stadt vermietet wird. Der Kindergarten soll Ende Januar an die Stadt übergeben werden, die Wohnungen werden voraussichtlich im April fertig sein. Derzeit laufen die Planungen für die Erweiterung des Wohngebiets auf dem angrenzenden Gelände. Dort sollen 420 Wohnheiten entstehen.

# Platz für 68 Wohnungen

Tuttlinger Wohnbau hat an der Stuttgarter Straße Großes vor

Die Stuttgarter Straße kristallisiert sich als neue Tuttlinger Wohnbau-Achse heraus. Die Wohnbau will dort zwei weitere große Blocks mit 68 Wohnungen errichten - auf einem schwierigen Grundstück.

nehmen - die Stadt benötigt aufgrund steigender Einwohnerzahl in den kommenden Jahren bis zu 400 neue Kita- und Kindergarten-Plätze.

Beim großen Hanggrundstück zur Mohlstraße hinauf liegt eine Bauvoranfrage für 68

Wohnungen in zwei Blocks samt dazugehörigen Tiefgaragen beim Regierungspräsidium Freiburg zur Entscheidung. „Sofern diese Bauvoranfrage positiv entschieden wird“, so Riess, „werden wir in ernsthafte Grunderwerbsverhandlungen

einreten und eine endgültige Baugenehmigung beantragen.“ Das Areal gilt als schwierig wegen seiner steilen Hanglage und deshalb als kostenintensiv zu bebauen. Es ist im Besitz einer Erbengemeinschaft.



Das freie Hanggrundstück an der Stuttgarter Straße in Tuttlingen. Foto: Googleearth



## Umbau des Paul-Anger-Hauses ist bald abgeschlossen

TUTTLINGEN (lk) - Im Erdgeschoss des Paul-Anger-Hauses an der Unteren Vorstadt schreiten die Bauarbeiten voran. Nachdem nun auch der Estrich verlegt ist, kann der Innenausbau des künftigen Grill-Restaurants starten. „Die Arbeiten an der Orangerie befinden sich nun auch in den letzten Zügen, sodass pünktlich im April geöffnet werden kann“, sagt Rita Hilzinger, Prokuristin bei der Tuttlinger Wohnbau. Sie leitet das Großprojekt am Ufer der Donau. Und

groß sei auch genau das richtige Stichwort, erzählt sie. Denn im Innenraum finden künftig mehr als 100 Gäste und außen mehr als 80 Gäste Platz. „Auf Wunsch von Oberbürgermeister Michael Beck wird künftig auch auf dem Platz am Sonnenbrünnele bestuhlt“, sagt die Projektleiterin. Bevor der Betreiber Robin Bär dann Anfang Mai Eröffnung feiert, öffnet er ab Anfang April schon das Restaurant. „Quasi als Testphase“, erläutert Hilzinger. Nachdem bereits 2012

die Studentenwohnungen in den oberen Stockwerken fertiggestellt und bezogen wurden, standen die unteren Räume bislang leer. Die Sanierungen des Projekts, in das die Wohnbau einen niedrigen siebenstelligen Betrag investiert hat, seien sehr aufwendig gewesen. „Wir haben die Räume komplett kernsaniert. Das war wirklich arbeitsintensiv. Umso mehr freuen wir uns, dass das Projekt nun in der Endphase geht“, sagt die Prokuristin. FOTO: LISA KLEBAUM



Nachdem es erst vor Kurzem wieder aufgemacht hat, muss das Scala-Kino wegen Besuchermangel schon wieder schließen. Foto: Arc

# Beidseitige Geduld

Schwierige Lage für Wohnbau und gewerbliche Mieter

Scala Tuttlingen, Cheers-Lounge, Café Dream, bestprice by ego oder das Sternerestaurant Anima - die Liste der gewerblichen Mieter der Wohnbau liest sich wie ein Querschnitt durch die Branchen, die Corona-bedingt besonders in Schieflage geraten sind.

TUTTLINGEN - Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess ist mit seinen Mitarbeitern nahe dran am Puls der Geschäftsleute und versucht, für jeden die optimale Lösung zu finden. „Wir stunden jedem die Miete oder eine Teilmiete, der das Gespräch mit uns sucht. Dabei trifft es etwa das Café Dream oder bestprice by

ego besonders hart, da sie erst monatelang die Baustelle vor der Tür hatten und als es anfang zu laufen, da kam Corona. Da stehen Existenzen auf dem Spiel und wir versuchen alles, um diese zu retten“, erzählt Horst Riess. Einer, der besonders gefordert ist, ist Wolfgang Traber, seit zwölf Jahren Geschäftsführer des Multiplexkinos Scala. Im März musste er mit

Keine neuen Filme, kein Umsatz

70-prozentigen Umsatzeinbußen kämpfen. Im April, Mai und Juni lagen Sie bei 100 Prozent. Zunächst machten er und sein Team am 10. Juni die Säle wieder auf, um sie dann am 2. Juli auf-

grund fehlender Besucherzahlen wieder zu schließen.

„Aktuell machen wir von freitags bis sonntags auf und hoffen so, die Besucherströme ein wenig zu bündeln. Was uns aber vor allem fehlt, sind neue Filme. Die Verleiher haben vor allem die ganzen Blockbuster in den Herbst gelegt. Zumindest sind für kommende Woche ein paar Neustarts angekündigt. Zudem arbeiten wir an der Realisierung einer Klassik-Schiene, etwa die Stirb-Langsam-Reihe noch mal laufen zu lassen. Denn haben wir die Filme, kommen die Zuschauer.“ Sven Krause

# Berufe in der Immobilienbranche mit Zukunft

Häuser, Wohnungen, Grundstücke, bauen, verkaufen, vermieten, makeln, verwalten - WOHNEN! Die Berufe in der Immobilienwirtschaft sind vielseitig, abwechslungsreich, spannend und bieten gute Zukunftschancen.

Die Auszubildenden durchlaufen sämtliche Abteilungen; sei es die Mietwohnungsverwaltung, die Eigentumsverwaltung, der Vertrieb (Verkauf und Makeln) oder die Buchhaltung. Alle damit zusammenhängenden Aufgaben lernen die Immobilienkaufleute während ihrer Ausbildung von der Pike auf. Für Realschulabsolventen gibt es die Möglichkeit parallel die Fachhochschulreife zu erlangen. Abiturienten können die Zusatzqualifikation der Immobilienassistenten erwerben.

Außerdem bietet die Tuttlinger Wohnbau den dualen Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft an. Vermittelt werden neben den branchenspezifischen Inhalten wie Immobilienbewertung, Projektentwicklung und Facility Management auch die Kenntnisse der allgemei-

nen Betriebswirtschaftslehre. Anschließend gibt es die Möglichkeit sich zum Master „Real Estate Management“ weiterzubilden.

Wer wollte nicht schon immer wissen, wie eine Immobilie entsteht? Dann ist das Berufsbild Bauzeichner/in Architektur genau das Richtige. Die Auszubildenden sind vom ersten „Bleistiftstrich“ an beteiligt. Sie zeichnen die Pläne zur Realisierung der Wohn- und Gewerbebauten. Massenermittlungen, Ausschreibungen, Baustellenbesuche gehören zum Berufsalltag. Auch hier gibt es die Möglichkeit parallel die Fachhochschulreife zu absolvieren. Außerdem gibt es Weiterbildungsmöglichkeiten zum Techniker oder Fachhochschulstudium zum Bachelor of Science.



Die Belegschaft der Wohnbau während der Klausurtagung. FOTO: WOHNBAU

# Wohnbau goes digital

Eine zweitägige Klausurtagung führte die gesamte Belegschaft der Tuttlinger Wohnbau in das Bildungsforum Kloster Untermarkt.

TUTTLINGEN - Unter der Moderation zweier Coaches haben sich die Geschäftsleitung der Wohnbau und die Teams aller Abteilungen intensiv mit dem Thema „Digitalisierung in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft“ auseinandergesetzt.

In unterschiedlichsten Workshop-Formaten wurde über unternehmensübliche Arbeitsweisen diskutiert, neue Ideen gesammelt und mögliche Lösungsansätze entwickelt. Das Tuttlinger Unternehmen wird sich weiterhin mit dem Thema Digitalisierung auseinandersetzen und in naher Zukunft auch für Mieter(innen) und Eigentümer(innen) nutzenstiftende digitale Anwendungen schaffen.





So könnte eine Mediathek auf dem Drei-Kronen-Hof aussehen.

FOTO: STADT TUTTLINGEN

## Stadt schätzt Kosten für Mediathek

Gemeinderat beschließt Prüfung des Konzepts für Drei-Kronen-Hof – Kritik aus der CDU

Von Birga Woytowicz

TUTTLINGEN – Einzelhandelsketten lassen die Tuttlinger Wohnbau hängen. Selbst Profis haben sie nicht überzeugen können, sich auf dem Drei-Kronen-Hof, direkt neben dem Hochschulcampus, anzusiedeln. Und jetzt? Könnte eine Mediathek auf dem Areal entstehen. Eine Mischung aus Bibliothek, Buchhandel und Cafébetrieb. Der Gemeinderat hat nun zumindest beschlossen, diese Idee zu prüfen. Kritische Stimmen sagen: Die Idee sei längst überholt.

Ursprünglich war vorgesehen, dass sich mit dem ehemaligen Union-Areal das Shopping-Angebot in der Stadt vergrößert. Horst Riess, Geschäftsführer der Wohnbau, die als Investor hinter dem Projekt steht, hat mit rund 100 Ketten gesprochen und sich dazu sogar Unterstützung von Branchenexperten geholt. Alle Gespräche waren erfolglos. „Ich habe von Anfang an vor euphorischen Erwartungen gewarnt“, erinnert Riess die Gemeinderäte. Mit das größte Problem für die Einzelhändler sei allein schon die Größe der Stadt. Außerdem seien die Verhandlungen gescheitert, weil es keinen

Parkraum im direkten Umfeld gebe. Geschäfte zielten zudem immer mehr auf das Zusammenspiel von Einkauf, Event und Gastronomie ab. Das sei nur schwer auf dem Areal umzusetzen.

„Bevor das Projekt ohne Nutzung da steht, kann man doch überlegen, ob man über etwas Neues diskutiert“, wirft Oberbürgermeister Michael Beck während der Sitzung des Gemeinderates ein. Auch wenn die Idee einer Mediathek schon seit Jahren immer mal wieder Thema gewesen, aber nie so richtig angegangen worden sei, halte sie jetzt nicht als Notnagel her. Vielmehr sieht Beck in dem Konzept eine Chance, den Standort aufzuwerten und einen neuen Treffpunkt in der Stadt zu schaffen. „Es wäre eine große Buchhandlung, in der man auch ausleihen kann. Mit Alt- und modernen Medien. Dazu kann man einen Kaffee trinken. Das ist doch, was die Leute wollen, beieinander sein.“ Man wolle Erlebnisqualität bieten.

Damit kann er nicht alle Gemeinderäte überzeugen. Vier stimmen gegen eine Prüfung der Mediathek, drei enthalten sich. Vor allem von der CDU kommt Kritik. Joachim Hil-

zinger glaubt nicht, dass eine Mediathek gefragt sei bei den Bürgern. „Ich sehe da keine Zukunft. In der Stadtbücherei gibt es keinen Massenandrang. Da ist mehr in der Kirche los.“ Fabia Koloczek teilt die Zweifel ihres Parteikollegen. Was sie am meisten stört: der Sinneswandel. Sei das Thema Einzelhandel jetzt etwa vom Tisch? „Damals wurde gesagt: Wenn die Quadratmeter da sind, kommen die Leute auch. Mich überrascht, dass jetzt das Gegenteil eingetroffen ist.“ Franz Schilling befürchtet: „Wenn wir einmal den Auftrag erteilen, zu prüfen, können wir ja fast nicht mehr zurück. Wir müssen weiter denken.“

Dabei ist die Mediathek durch die Prüfung keine beschlossene Sache. Oberbürgermeister Beck stellt klar: „Wir müssen uns fragen, ob wir uns das leisten können und wollen, heute oder in der Zukunft.“ Voraussetzung sei eine Entscheidungsgrundlage, eben in Form einer Studie, die Projektumfang und -kosten kalkuliert.

Ein guter Vorstoß, wertet Hellmut Dinkelaker stellvertretend für die SPD-Fraktion. „Innenstädte brauchen durchaus auch andere Magneten als den Einzelhandel, die Dienst-

leistungen bieten. Eine Mediathek könnte so ein Magnet sein.“ Trotzdem sehe er Lernbedarf in Tuttlingen, wie ein modernes Medienzentrum aussehen sollte. Dinkelaker schlägt vor, Städte mit ähnlichen Konzepten zu besuchen.

Auch Cornelia Seiterich-Stegmann (CDU) zeigt sich offen für eine Prüfung. „Der Vorschlag ist sehr gut und pragmatisch“, erklärt sie und stellte sich damit gegen ihre Parteikollegen. Einig sind sich dagegen die Mitglieder der LBU-Fraktion. „Wir haben nichts gegen die Prüfung. Wir wollten nur hören, warum das mit dem Einzelhandel nicht so geklappt hat, wie erwartet“, sagt Ulrike Martin.

Dieser sei letztlich auch noch nicht ganz abgeschrieben. Horst Riess betont das ebenso: Eine Mischung aus Einzelhandel und Gastronomie sei denkbar. Auf den Einzelhandel allein zu pochen, sei jedoch falsch. „Der ist zwar verbesserungsfähig. Aber man soll jetzt auch nicht so tun, als gäbe es nichts in Tuttlingen.“ Der Drei-Kronen-Hof sei auch ein chancenreicher Standort für eine Mediathek, besonders durch die Nähe zum Marktplatz und dem Busbahnhof.



## Zwei Wohnblöcke: Bauarbeiten an der Bodenseestraße haben begonnen

TUTTLINGEN (skr) – An der Bodenseestraße haben die Bauarbeiten begonnen: Unter der Regie der Tuttlinger Wohnbau entstehen dort zwei große Mehrfamilienhäuser mit je 50 Wohnungen. Bezugsfertig sollen sie Ende 2022 sein. Während die Wohnungen des einen Gebäudes komplett verkauft werden, verbleiben die des anderen Gebäudes im Eigentum der Wohnbau und werden förderfähig vermietet. Das heißt: Inhaber eines Wohnberechtigungscheines können dort zu verbilligten Mieten einziehen. Anspruch auf einen Wohnberechtigungschein haben Personen, deren Einkommen eine bestimmte Grenze unterschreitet. Er kann bei der Stadtverwaltung Tuttlingen beantragt werden. „Berechtigt sind Personen, die ein Jahreseinkommen von etwa bis zu 60 000 Euro haben“, sagt Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess. Pro Kind erhöhe sich diese Grenze. Für die künftigen Mieter des Neubaus an der Bodenseestraße rechnet Riess mit Kaltmieten von weniger als sieben Euro pro Quadratmeter. Wie hoch hingegen die Verkaufspreise der zu verkaufenden Wohnungen ausfallen werden, steht derzeit noch nicht fest. Mit der Vermarktung der Wohnungen will die Wohnbau jedenfalls noch in diesem Jahr beginnen. Interessenten gebe es bereits – darunter auch Kapitalanleger auf der Suche nach einer sicheren Geldanlage, so der Wohnbau-Chef. FOTO: DOROTHEA HECHT



## Wohnbau gratuliert Anima

TUTTLINGEN (pm) – Die Freude in Wöhrden West war groß, als dem Restaurant Anima zum dritten Mal in Folge ein Guide Michelin Stern verliehen wurde. Auch die Tuttlinger Wohnbau ist besonders stolz auf ihren Pächter. Als Zeichen der Anerkennung überreichten Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger dem Küchenchef Heiko Lacher und seiner Frau Janice Lacher ein kleines Präsent und Blumen. Das Bild zeigt Prokuristin Rita Hilzinger (links) und Geschäftsführer Horst Riess (rechts) der Wohnbau gratulieren Heiko und Janice Lacher. FOTO: HOFFMANN

## Corona schlägt bei den Pachteinahmen durch

Wohnbau vereinbart Stundungen mit Cafés und Restaurants – Jahresabschluss 2019 vorgelegt

Von Ingeborg Wagner

TUTTLINGEN – Zwölf Prozent der Pachteinahmen der Tuttlinger Wohnbau stammen aus dem gewerblichen Bereich. Die wochenlange Schließung durch den Lockdown hat die Gewerbetreibenden – auch die Gastronomie – an den Rand ihrer Existenz gebracht. Die Wohnbau hat deshalb bei den Pachtzahlungen überwiegend Stundungen mit den Mietern vereinbart, so Geschäftsführer Horst Riess, mit der Ankündigung, „dass wir nicht versuchen, alle Ausstände nach einer Woche einzutreiben“.

Riess gab sich zuversichtlich, dass „unsere Läden diese Krise alle überleben werden“ und wandte sich dabei auch an die Stadtverwaltung und die Gemeinderäte, denen er in der Ausschusssitzung den Jahresabschluss 2019 vorstellte: „Wir hoffen darauf, dass die Stadt großzügig beim Thema Außenbestellung ist. Dann kommen die Cafés und Restaurants wieder in die Spur“, sagte er.

Dabei sprach er zum Beispiel das Café Dream in der Stadtkirchstraße an. Erst gebeutel durch die Sanierung der Fußgängerzone, dann für mehr als zwei Monate der komplette Lockdown. Riess: „Wir werden unsere treuen Mieter so gut es geht über diese Zeit retten.“ Die Wohnbau habe aber auch nichts zu verschonen. „Man muss sich das Leid da schon mal teilen.“

In der krisenhaften Zeit gibt es zudem immer mehr Haushalte, die in eine prekäre Lage kommen, sagte OB Beck und sprach Entlassungen und Kurzarbeit an. Stadtrat Jürgen Hau (LBU) hatte zuvor geäußert, dass er im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und der Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen beim Wohnbaubürger, der zu zwei Dritteln in städtischer



Gähnende Leere: Das war die Realität in der Gastronomie in den vergangenen Wochen. FOTO: DPA/ROBERT MICHAEL

Trägerschaft ist, durchaus Luft sieht. „Der Zweck der Wohnbau ist es nicht, die Eigenkapitalquote ins Unermessliche zu erhöhen“, bilanzierte Hau. Was in Tuttlingen fehle, sei der Bereich unter acht Euro. „Das wird uns gerade in Coronazeiten noch beschäftigen“, ist er sich sicher.

Bei den Kaltmieten liege die Wohnbau bei 80 Prozent ihrer Immobilien unter sieben Euro, bei gut der Hälfte unter sechs Euro, sagte der Wohnbau-Chef. 9,60 Euro den Quadratmeter betrage die Miete in einer Penthouse-Wohnung im Schrafrain. Riess: „Ein solcher Mietzins wäre ohne eine gute Eigenkapitaldecke nicht möglich. Dann wären es deutlich mehr.“

Knapp 300 Wohnungen der Wohnbau fallen unter die Rubrik geförderter Wohnungsbau. Die Mieter müssen einen Wohnberechtigungschein vorweisen und die Kosten müssen 30 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Weitere 49 geförderte Wohnungen entstehen in der Bodenseestraße (wir berichteten). „Die Anträge bleiben wochenlang liegen, man zeigt sich demütig, weil man ja gewogen bleiben will.“ Zudem sieht er teilweise Probleme, passende Mieter zu finden. Seit die Einkommensgrenzen gesenkt wurden, habe sich die Zahl der Berechtigten erhöht. Das Problem sei aber, dass die Quadratme-

terbegrenzung (zwei Personen bis 60, drei Personen bis 75 Quadratmeter) nicht passe. Diese Größen seien nicht mehr zeitgemäß. Das habe sich bei einer Wohnung mit Berechtigungschein im Paracelusweg gezeigt, die monatelang leer gestanden habe.

„Die Stadt Tuttlingen stellt jährlich 120 bis 130 neue Wohnberechtigungscheine aus – Tendenz steigend“, teilt OB Beck auf Nachfrage unserer Zeitung mit. Daran lasse sich ablesen, dass auch in Tuttlingen ein Bedarf an gefördertem Wohnraum bestehe. Die Tuttlinger Wohnbau habe in der letzten Zeit einige Projekte in diese Richtung gestartet. Beck: „Als Aufsichtsratsvorsitzender gehe ich davon aus, dass die Wohnbau diesen Weg auch weiter beschreiten wird.“ Wohnen sei in den vergange-

nen Jahren teurer geworden, für immer mehr Leute sei es immer schwerer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Kreis derer, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungschein haben, wird zudem größer. Singles dürfen bis zu 51 000 Euro und als vierköpfige Familie bis zu 69 000 Euro verdienen, um einen Wohnberechtigungscheines zu bekommen. „Zusammengefasst kann man sagen: Geförderter Wohnungsbau spielt auch für die Mittelschicht eine immer größere Rolle. Darauf müssen wir reagieren.“

Der Jahresabschluss 2019 und die Entlastung des Aufsichtsrats ist auch in der Gemeinderatssitzung am Montag, 29. Juni, Thema.

## Der Jahresabschluss 2019 in Zahlen

- Die Wohnbau hat 2019 einen Überschuss von 2,387 Millionen Euro ausgewiesen (128 000 Euro weniger als im Vorjahr).
- Die Bilanzsumme hat sich von 74,7 Millionen auf 79,8 Millionen Euro erhöht.
- Die Eigenkapitalquote beträgt rund 52,1 Prozent.
- Die Verbindlichkeiten betragen 37,8 Millionen Euro; 31,9 Millionen Euro davon sind Bankdarlehen.
- Ende 2019 befanden sich 1729 Wohnungen, 27 Gewerbeeinheiten und 611 Garagen im Besitz der Wohnbau.
- Die Mieten und Pachten beliefen sich erstmals über zehn Millionen Euro; 10,3 Millionen Euro.
- Dabei erhöhten sich die Miet- und Pachtentgelte um 5,3 Prozent im Vergleich zu 2018, was die Wohn-

- 3,1 Millionen Euro wurden in Modernisierung und Instandsetzung der Mietobjekte gesteckt.
- Etwas entspannt habe sich die Situation bei ausstehenden Mietzahlungen, die von rund 340 000 auf 150 000 Euro zurückgegangen seien. Horst Riess: „180 000 Euro mussten wir abschreiben. Das Geld kommt nicht mehr.“
- Das Bauträgergeschäft war geprägt durch den Verkauf der Wohnungen in der Bahnhofstraße 39 (rund vier Millionen Euro) und durch den Bau von zwölf Wohnungen in der Goethestraße. 2021 werden 14 weitere Wohnungen in der Röntgenstraße fertiggestellt. (iw)





### Spatenstich mit Corona-Abstand

TUTTLINGEN (pm) - Ohne Gäste aber mit Sicherheitsabstand hat der Spatenstich beim Wohnbau-Projekt „Unter dem Honberg“ stattgefunden. Insgesamt 28 Wohnungen sollen hier in zwei Häusern gebaut werden. „Anspruchsvoll, insbesondere während der Bauphase, sind vor allem die Lage direkt neben einem Kindergarten und die Verkehrssituation“, meint Wohnbau-Chef Horst Riess. Eine Besonderheit ist der Fußgängertunnel, der den Kindergartenkindern den sicheren Zugang zur Kita ermöglicht. Die geplante Bauzeit ist mit zwei Jahren veranschlagt. Auf dem Bild zu sehen sind von links Bauleiter der Firma Schwarz Johannes Villing, Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger, Oberbürgermeister Michael Beck, Geschäftsführer der Firma Schwarz Jörg Schwarz und Wolfram Ringeis von der Tuttlinger Wohnbau.

FOTO: CORINNA HOFFMANN

## Tuttlinger Wohnbau: Wer nicht zahlen kann, wird unterstützt

Wohnbauchef Horst Riess äußert sich zu der aktuellen Mieterhöhung

Von Lisa Klebaum

TUTTLINGEN - Die Tuttlinger Wohnbau hat jüngst die Mieten in einigen ihrer Wohnungen erhöht. Das hat – gerade in den sozialen Medien wie Facebook – für viel Aufsehen gesorgt. Dabei handelte es sich bei der Mietanhebung um eine turnusmäßige Erhöhung, erklärt Horst Riess, Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau.

Es sei der ganz normale Ablauf, dass im Herbst die Mietanpassungen beschlossen und dann im Frühjahr umgesetzt werden. „Dass es jetzt mit der aktuellen Krisensituation zusammenfällt, ist nicht optimal, das weiß ich“, sagt Riess. Trotzdem könne er sein Unternehmen nicht komplett nach der Corona-Krise richten. Riess betont aber, seine Mieter müssten sich keine Sorgen machen, wenn sie aufgrund der aktuellen Situation in finanzielle Schwierigkeiten geraten würden: „Wer aufgrund der Lage nicht zahlen kann, coronabedingt in Not geraten ist und staatliche Hilfe beantragt hat, dem helfen wir natürlich“, erklärt der Geschäftsführer.

Das heißt, wer nachweisen kann, dass die Zahlungseingänge auf die Corona-Krise zurückzuführen sind, muss keine harten Maßnahmen fürchten. „Wir prüfen jeden Einzelfall und entscheiden von Person zu Person“, sagt der Wohnbauchef. Er nehme die Ängste seiner Mieter ernst. Die derzeitige Mieterhöhung hätte nichts mit Geringschätzung zu tun. „Einige trifft es natürlich mit einer 19,4-prozentigen Erhöhung här-



Horst Riess: „Mieterhöhung war turnusmäßig.“ FOTO: WOHNBAU TUTTLINGEN

ter. Deren letzte Anpassung ist aber auch schon Jahre her“, sagt er.

In den vergangenen Tagen stand Riess auch verstärkt mit seinen gewerblichen Kunden in Kontakt. „Einige unserer Mieter sind in der Gastronomie tätig. Die haben momentan große Schwierigkeiten, da sich die Einnahmen Richtung Null bewegen“, erzählt der Geschäftsführer. Der Wohnbau sei es wichtig, gerade auch kleinere Unternehmen über die Krise hinweg zu retten. „Das Gehalt von vielen Angestellten ist stark vom Trinkgeld abhängig. Ohne Kundenverkehr fällt das natürlich flach. Auch Personen die beispielsweise von Kurzarbeit betroffen sind und deshalb ihre Miete nicht zahlen können, kommen wir entgegen. Da muss sich keiner Sorgen machen“, betont Riess.

Allerdings beschränke sich diese Kulanz überwiegend auf diejenigen, die wegen der momentanen Situation zu kämpfen haben. Das schließt aber auch die Mieter ein, die nicht von der aktuellen Mieterhöhung betroffen sind. „Anpassungen sind ganz normal, die aktuelle wäre auch ohne Corona gekommen“, sagt Riess. Es sei ihm wichtig, individuelle Lösungen zu finden. „Die Leute werden auf keinen Prüfstand gestellt. Wer glaubhaft versichern kann, dass er in Not ist, braucht sich nicht sorgen.“



### In der Bodenseestraße entstehen 100 neue Wohnungen

TUTTLINGEN (lk) - Startschuss für den Bau von insgesamt 100 Wohnungen in der Bodenseestraße – aufgeteilt in zwei Wohnhäuser. Die Besonderheit: Während 50 Wohnungen in einem Gebäude verkauft werden, bleibt das andere im Besitz der Wohnbau, die Bauträger des Projekts ist. Nach Fertigstellung soll das Projekt „Bodenseestraße 51 + 53“ dann komplett förderfähigen Wohnraum beinhalten. „Bezahlbaren Wohnraum war und ist in Tuttlingen immer ein wichtiges Thema“, sagt Tuttlingens Oberbürgermeister Michael Beck. Nach dem Bau der Gebäude sei dann aber an dieser Stelle Schluss mit weiterer Bebauung. Denn „wir bauen im Landschaftsschutzgebiet des Honbergs“, erläutert Beck. Dafür soll im Tausch an anderer Stelle Schutzgebiet entstehen. Für die Mietwohnungen peilt die Wohnbau einen Mietzins zwischen 6,36 und 7,08 Euro pro Quadratmeter an. Das sei 33 Prozent unter dem aktuellen Mietpreis. „Die Förderbedingungen spielen den künftigen Mietern in die Karten“, betont Wohnbau-Chef Horst Riess. Nötig dazu sei aber ein Wohnberechtigungschein. Auch wer seine gekaufte Eigentumswohnung vermieten möchte, könnte Fördergelder beantragen, betont Riess. „Und wenn die Käufer selbst drin wohnen möchten, sind die Objekte in einem Preissegment, für das es ebenfalls öffentliche Fördergelder gibt“, ergänzt er. Auf dem Dach der Mietwohnungen seien außerdem Photovoltaikanlagen geplant. Mit einem Investitionsvolumen von rund 25 Millionen Euro ist es eines der größten Wohnbauprojekte.

FOTO: KLEBAUM

## Union-Areal: Spatenstich rückt nach hinten

Wohnbau plant nun mit Baustart im Herbst – Weiteres Bauvorhaben in Katharinenstraße

Von Ingeborg Wagner

TUTTLINGEN - Wann geht es eigentlich am Drei-Kronen-Hof weiter, ehemals Union-Areal? Horst Riess, Chef der Tuttlinger Wohnbau, die das Gelände überplant und bebaut, geht davon aus, „dass wir um die Sommerferien herum die Baugenehmigung vorliegen haben“. Spatenstich könnte dann im Herbst dieses Jahres sein.

Mehr als 30 Millionen Euro nimmt die Tuttlinger Wohnbau zur Bebauung des Union-Areals in die Hand. Mittlerweile liegt der Zeitplan rund eineinhalb bis zwei Jahre hinter der ursprünglichen Planung. Der Start war auf Mitte 2019 terminiert gewesen, dann wurde der Spatenstich auf Frühling 2020 verschoben. Nun steht Herbst diesen Jahres im Plan. Das verteuert auch die Baukosten: um 15 Prozent – mindestens.

„Das Projekt Drei-Kronen-Hof ist schon gewaltig und nicht mit einem Neubau auf einer grünen Wiese zu



So sieht die geplante Bebauung des Drei-Kronen-Hofs aus Sicht der Kreuzung Katharinenstraße/Stockacher Straße aus. FOTO: KAUFFMANN, THEILIG UND PARTNER

„Das Projekt ist nicht mit einem Neubau auf der Grünen Wiese zu vergleichen.“

Horst Riess

vergleichen. Es ist viel anspruchsvoller“, macht Riess klar. Die Statik und Baugrubensicherung für die Tiefgarage, die zweieinhalbgeschossig geplant ist, stellt die Planer vor Herausforderungen. Dann galt es, die Frage zu klären, ob das Enslin-Haus am Rand des Bauareals aus Denkmalschutzgründen erhalten werden muss oder nicht. Das zuständige Landesamt stimmte schließlich einem Abriss zu – bis zu dieser Entscheidung gab es aber eine Menge an Dokumentationen zu leisten und Gutachten einzuholen. Und nicht zuletzt ist nach wie vor die Frage der Verkehrsführung um den Drei-Kronen-Hof nicht geklärt.

Die Detail- und Sachplanung der beteiligten Ingenieurbüros läuft auf

Hochtouren. Gerade werden die Gewerke mit Kostenberechnungen versehen. Die Wohnbau ist parallel dazu in Verhandlungen mit möglichen Mietern des Wohn- und Geschäftshauses, das eine Gesamtnutzfläche von 11 000 Quadratmetern umfassen wird. 60 Wohneinheiten sind geplant. Riess: „Miet- und Pachtverträge können wir aber erst abschließen, wenn wir volle Kostensicherung haben, was uns das Projekt kosten wird.“

In Sichtweite des Drei-Kronen-Hofs unterhält die Wohnbau demnächst eine weitere Baustelle. In der Katharinenstraße werden 28 Wohnungen plus Tiefgarage gebaut, die alle zum Verkauf angeboten werden. Vergangene Woche hat Horst Riess einen wesentlichen Teil der Bauarbeiten vergeben und die entsprechenden Verträge unterschrieben. Riess: „Wir haben die Baugenehmigung vorliegen und wollen im Mai loslegen.“ Einen offiziellen Spatenstich wird es nicht geben – das liegt an den Auswirkungen des Coronavirus.

Das Grundstück hat knapp über 2000 Quadratmeter, die entstehende Wohnfläche beträgt 2094 Quadratmeter. Vorher waren an dieser Stelle drei ältere Gebäude, die laut Riess nicht mehr sanierbar waren. Der Abruch ist seit Längerem erfolgt.

### Kindergarten Torhaus: Bauunternehmen rechnet Verzögerungen ein

Bis Weihnachten soll der Kindergarten im Torhaus im Neubaugebiet fertig sein. „Züblin hat vorsorglich Behinderungen angemeldet, weil nicht mehr alle Subunternehmen gleichzeitig auf der Baustelle sein dürfen“, erklärt Riess. Das Gedränge über die Baustelle sei sonst zu groß, und der vorgeschriebene Mindestabstand der Arbeiter könne nicht eingehalten werden. Zudem sei der Ablauf der Baustelle auch von den Zulieferern abhängig. „Wenn es zu Engpässen bei der Stahllieferung kommen würde, wäre das bei den Rohbauarbeiten schwierig.“ Ende April war ein Richtfest für den Kindergarten

mit dem Generalunternehmen Züblin zusammen. „Züblin hat vorsorglich Behinderungen angemeldet, weil nicht mehr alle Subunternehmen gleichzeitig auf der Baustelle sein dürfen“, erklärt Riess. Das Gedränge über die Baustelle sei sonst zu groß, und der vorgeschriebene Mindestabstand der Arbeiter könne nicht eingehalten werden. Zudem sei der Ablauf der Baustelle auch von den Zulieferern abhängig. „Wenn es zu Engpässen bei der Stahllieferung kommen würde, wäre das bei den Rohbauarbeiten schwierig.“ Ende April war ein Richtfest für den Kindergarten

geplant gewesen – das fällt mit Sicherheit aus. Stichwort Corona-Pandemie. Der Spatenstich für das Bauprojekt war im Herbst 2019. Drei Gruppen sind geplant, die die Stadt Tuttlingen betreiben wird: Eine Gruppe für unter Dreijährige mit zehn Kindern, eine Ganztagsgruppe Ü3 mit 20 Kindern sowie eine Ü3-Gruppe mit verlängerten Öffnungszeiten, die 25 Plätze vorhält. Im angrenzenden Wohnhaus sind 16 Einheiten vorgesehen. Das gesamte Torhaus-Projekt mit beiden Neubauten kostet rund neun Millionen Euro. (iw)

### Wohnbau: Wegen Corona wird niemand gekündigt

Wegen coronabedingter Engpässe muss niemand befristet, von der Wohnbau gekündigt werden. „Wir sind auch in Krisenzeiten als verlässlicher Vermieter“, so Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess.



Festhalten stehen an einem ohne Einkommen die, geringe Gehälter werden durch Kurzarbeit noch weiter reduziert – wer deswegen Probleme bekommt, seine Miete zu bezahlen, muss trotzdem nicht frustriert, auf der Straße zu landen. „Wir haben derzeit ebenfalls einen erweiterten Kündigungsschutz, der dies untersagt“, so Horst Riess. „Aber auch unabhängig davon ist eine Kündigung oder Rückzugsmöglichkeit für uns nur der allerletzte Schritt. Normalerweise würde man da nicht aus.“

Für private Mieter gibt es darüber hinaus noch staatliche Sicherungsmöglichkeiten, die gerade auch in Krisenzeiten greifen – zum Beispiel Wohngeld. Hier können die Vermieter auch gewisse Handreichungen an, zum Beispiel Informationen darüber, was in welcher Form Anspruch auf Hilfe hat und wie man es diese bekommt. Diese Infos kann auf der Website [www.wohnbau-tuttlingen.de](http://www.wohnbau-tuttlingen.de) heruntergeladen oder per Mail [info@wohnbau-tuttlingen.de](mailto:info@wohnbau-tuttlingen.de) oder telefonisch (07461) 77050 anfordern. Darüber hinaus ist eine temporäre Senkung der Miete möglich. Bis jetzt, so Horst Riess, gibt es hier aber mit Blick auf Corona noch keine Nachfrage. Anders sieht es bei gewerblichen Mietern aus: „Wer einen dem Hotel- und Gastronomiebereich besetzt, so Riess. Hier hat die Wohnbau schon mit zahlreichen Mietern und Pächtern Standungen vereinbart. Wichtig sei dabei aber auch, den Unternehmen Zeit zu lassen. „Die Firmen müssen auch nach der Krise erst wieder Luft holen können – wenn und wie die gestundete Miete gezahlt wird, muss man dann zu einem späteren Zeitpunkt klären.“ Dies muss flexibel in jedem Fall individuell geklärt werden. „Jeder Wert trifft es derzeit Mieten, als zum Beispiel ein 15-Bio, das normal weiter arbeiten.“





Unsplash

# DIE WOHNBAU IN ZAHLEN



**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020****AKTIVA****A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

	2020 in EUR	2019 in EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>14.302,00</b>	<b>39.926,00</b>
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	14.302,00	39.926,00
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>65.072.531,01</b>	<b>57.624.706,31</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.492.378,13	36.326.522,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.056.728,12	16.145.473,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.170,21	247.078,97
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	311,97	311,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.336,00	159.572,00
Anlagen im Bau	8.380.606,58	4.745.747,62
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>1.550,00</b>	<b>1.550,00</b>
Beteiligungen	1.550,00	4.394,90
Sonstige Ausleihungen	0,00	5.944,90
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>15.208.570,91</b>	<b>8.969.274,30</b>
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<b>2.180.198,80</b>	<b>2.373.210,54</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.180.198,80	2.373.210,54
Bauvorbereitungskosten	1.454.780,14	705.952,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.230.909,62	2.799.341,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	3.014.251,99	2.717.967,17
Andere Vorräte	45.606,63	57.743,34
Geleistete Anzahlungen	282.823,73	315.059,25
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>2.148.317,50</b>	<b>1.032.088,19</b>
Forderungen aus Vermietung	372.895,60	151.651,47
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.075.640,00	276.815,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19.943,37	31.588,99
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.392,00	7.140,00
Sonstige Vermögensgegenstände	678.446,53	564.892,73
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>	<b>4.239.570,28</b>	<b>12.204.774,40</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.952.359,02	10.352.622,75
Bausparguthaben	2.287.211,26	1.852.151,65
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.351,30</b>	<b>6.821,56</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>86.693.193,00</b>	<b>79.883.535,66</b>

2020 in EUR

2019 in EUR

14.302,00

39.926,00

14.302,00

39.926,00

65.072.531,01

57.624.706,31

38.492.378,13

36.326.522,52

18.056.728,12

16.145.473,23

7.170,21

247.078,97

311,97

311,97

135.336,00

159.572,00

8.380.606,58

4.745.747,62

0,00

0,00

1.550,00

1.550,00

1.550,00

4.394,90

0,00

5.944,90

15.208.570,91

8.969.274,30

2.180.198,80

2.373.210,54

1.454.780,14

705.952,89

8.230.909,62

2.799.341,11

0,00

0,00

3.014.251,99

2.717.967,17

45.606,63

57.743,34

282.823,73

315.059,25

2.148.317,50

1.032.088,19

372.895,60

151.651,47

1.075.640,00

276.815,00

19.943,37

31.588,99

1.392,00

7.140,00

678.446,53

564.892,73

4.239.570,28

12.204.774,40

1.952.359,02

10.352.622,75

2.287.211,26

1.852.151,65

8.351,30

6.821,56

86.693.193,00

79.883.535,66

**PASSIVA****A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital****II. Gewinnrücklagen**

Gesellschaftsvertragliche Rücklage

Bauerneuerungsrücklage

Andere Gewinnrücklagen

**III. Bilanzgewinn****Summe Eigenkapital****B. Rückstellungen**

Steuerrückstellungen

Sonstige Rückstellungen

**Summe Rückstellungen****C. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

**Summe Verbindlichkeiten****BILANZSUMME**

2020 in EUR

2019 in EUR

150.000,00

150.000,00

43.431.010,35

41.049.615,31

75.000,00

75.000,00

6.000.000,00

6.000.000,00

37.356.010,35

34.974.615,31

297.168,77

387.394,62

43.878.179,12

41.587.009,93

0,00

48.177,25

613.277,88

476.674,61

613.277,88

524.851,86

34.290.582,56

31.870.355,41

645.272,52

670.585,74

5.807.576,85

4.072.871,41

161.359,24

173.694,78

1.269.362,89

949.132,05

27.581,94

35.034,48

42.201.736,00

37.771.673,87

86.693.193,00

79.883.535,66



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2020

	2020 in EUR	2019 in EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>16.703.715,59</b>	<b>17.745.830,88</b>
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.327.971,20	13.010.716,54
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.731.865,00	4.107.069,99
c) aus Betreuungstätigkeit	568.185,41	571.163,15
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.693,98	56.881,20
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	6.476.680,58	-262.924,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	61.180,00	129.700,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	502.548,43	432.210,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.436.544,48	8.968.900,30
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.214.085,67	5.969.873,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.203.456,42	2.984.379,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.002,39	14.647,23
6. Personalaufwand	2.452.524,28	2.286.198,02
a) Löhne und Gehälter	1.928.441,55	1.797.889,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	524.082,73	488.308,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.454.690,17	2.333.279,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	771.686,19	848.411,71
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	46,56	182,60
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.198,04	5.379,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	609.693,87	536.284,92
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	526.873,20	486.322,34
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.499.357,01</b>	<b>2.590.982,56</b>
14. Sonstige Steuern	202.188,24	203.587,94
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>2.297.168,77</b>	<b>2.387.394,62</b>
16. Einstellung in Gewinnrücklagen	-2.000.000,00	-2.000.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>297.168,77</b>	<b>387.394,62</b>

## PRÜFUNGSBERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## Auszug aus dem Bestätigungsvermerk

An die Tuttlinger Wohnbau GmbH, Tuttlingen

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Tuttlinger Wohnbau GmbH, Tuttlingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Tuttlinger Wohnbau GmbH, Tuttlingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Stuttgart, 12. Mai 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Bernhard Steffan  
Wirtschaftsprüfer

Gerhard Schroeder  
Wirtschaftsprüfer





**INTERN – DAS SIND WIR!**



**BELEGSCHAFT**



**Horst Riess**  
Geschäftsführer



**Rita Hilzinger**  
Prokuristin  
Kaufmännische Leiterin



**Michael Heim**  
Leitender Architekt



**Michaela Möller**  
Assistentin der  
Geschäftsleitung



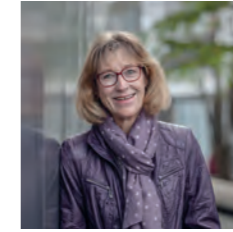
**Corinna Hoffmann**  
Sekretärin des  
Geschäftsführers



**Diana Kolesnikov**  
Rechnungswesen  
Sekretärin der Prokuristin



**Nicoleta Petricencu**  
Rechnungswesen  
Bilanzbuchhaltung



**Ingrid Gerstmann**  
Rechnungswesen  
Buchhaltung



**Katja Stehle-Zepf**  
Rechnungswesen  
Mahnwesen



**Martina Kolak**  
Infothek



**Joanna Bulut**  
Mietwohnungsverwaltung  
Mietwohnungsvergabe



**Alexandra Pfeifer**  
Mietwohnungsverwaltung  
Mietwohnungsvergabe



**Ramona Breinlinger**  
Mietwohnungsverwaltung  
Kalkulation/Abrechnung



**Ulrike Loos**  
Mietwohnungsverwaltung  
Kalkulation/Abrechnung



**Thomas Glos**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Rainer Schmid**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Thomas Zepf**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Franziska Dörflinger**  
Verkauf und Makeln



**Joachim Rack**  
Verkauf und Makeln



**Harald Waldrich**  
Digitalisierung



**Volker Schäfer**  
Teamleiter  
Eigentumsverwaltung



**Linda Abokat**  
Eigentumsverwaltung



**Sina Benz**  
Eigentumsverwaltung



**Sandra Lenhardt**  
Eigentumsverwaltung



**Sabine Osswald**  
Eigentumsverwaltung



**Stephanie Ramsperger**  
Eigentumsverwaltung



**Nicole Schmidt**  
Eigentumsverwaltung



**Peter Bacher**  
Planung, Bauleitung und  
technische Verwaltung



**Monika Berg**  
Bauleitung und  
technische Verwaltung



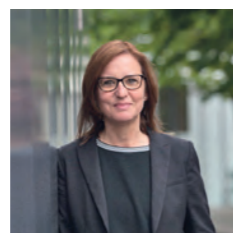
**Hannah Dilger**  
Planung



**Nadine Feustel**  
Planung und Bauleitung



**Andrea López Muñoz**  
Planung



**Ingrid Loch**  
Planung und Kalkulation



**Wolfram Ringeis**  
Planung und Bauleitung



**Alena Volina**  
Planung und Bauleitung



**Mercedes Warken**  
Planung



**Nikola Zapletalová**  
Planung



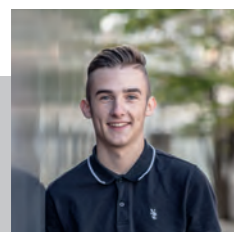
**Eva Zepf**  
Planung, Bauleitung und  
technische Verwaltung



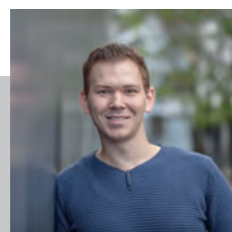
**Erich Buschle**  
Hausmeister



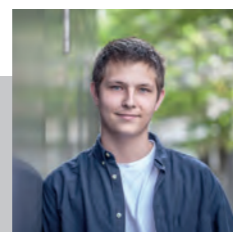
**Celine Hipp**  
Studentin BWL –  
Immobilienwirtschaft



**Kevin Heubach**  
Auszubildender  
Immobilienkaufmann



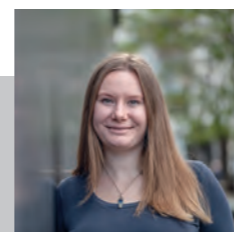
**Tony Rempel**  
Auszubildender  
Immobilienkaufmann



**Benedikt Bosch**  
Auszubildender  
Bauleitender



**Jonas Epple**  
Auszubildender  
Bauleitender



**Anita Kurz**  
Auszubildende  
Bauleitenderin

EIN **TEAM**



## JUBILARE, NEUE MITARBEITER UND ABGESCHLOSSENE AUSBILDUNG



01

### Nadine Feustel 10 Jahre

Nach Abschluss ihrer Ausbildung zur Bauzeichnerin bei der Tuttlinger Wohnbau im Jahr 2013 absolvierte Frau Feustel berufsbegleitend zu ihrer Tätigkeit bei der Wohnbau eine Weiterbildung zur Bautechnikerin.

Inzwischen kann Frau Feustel auf zehn Jahre Erfahrung zurückgreifen und ist eine nicht mehr wegzudenkende Stütze für das Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau.

Mit einem hohen Verantwortungsbewusstsein plant Frau Feustel Projekte und ist als Bauleiterin stets auf den verschiedenen Baustellen präsent.



02

### Martina Kolak 01. Januar 2020

Seit Anfang des Jahres 2020 sorgt Frau Kolak an der Infothek für ein herzliches Willkommen bei der Tuttlinger Wohnbau.

Die gelernte Hotelfachfrau sammelte bereits vor ihrer Tätigkeit bei der Wohnbau fünf Jahre lang Erfahrungen im

Empfangsbereich eines Medizintechnikunternehmens.

Mit ihrer freundlichen und angenehmen Erscheinung sowie ihrem kaufmännischen Wissen steht Frau Kolak den Kollegen/innen, Geschäftspartnern/innen und Gästen der Tuttlinger Wohnbau jederzeit beratend zur Seite. Auch für das Mitarbeiter-Team ist sie eine wertvolle Unterstützung,



03

### Ausbildungsabschluss 2020

Schon lange hat die Ausbildung und Nachwuchsförderung von Immobilienfachleuten bei der Tuttlinger Wohnbau einen hohen Stellenwert. Derzeit legen sechs junge Leute den Grundstein für ihre Karriere bei uns.

Neben der Ausbildung zu Immobilienkauffleuten und Bauzeichnern/innen wird das Bildungsangebot um die dualen Studiengänge BWL mit dem Schwerpunkt Immobilienwirtschaft und Wirtschaftsingenieurwesen mit dem Schwerpunkt Facility Management abgerundet.

Die Prokuristin und Ausbildungsleiterin, Rita Hilzinger und die Ausbilderin, Diana Kolesnikov stehen im Unternehmen als Anlaufstelle für jegliche Angelegenheiten der Schützlinge zur Verfügung.

Im Jahr 2020 haben zum wiederholten Mal zwei erfolgreich Auszubildende ihre dreijährige Lehre bei der Tuttlinger Wohnbau zum Abschluss gebracht und

somit den Grundstein für ihre berufliche Karriere gelegt.

Hannah Dilger und Stephanie Ramsperger erzielten einen sehr guten Ausbildungsabschluss. Beide Damen bleiben dem Unternehmen als eigens herangezogene Fachkräfte erhalten. Die gelernte Immobilienkauffrau Stephanie Ramsperger hat sich dem Team der Wohnungseigentumsverwaltung angeschlossen und betreut inzwischen eigenständig diverser Wohnungseigentum. Als Bauzeichnerin ergänzt Hannah Dilger das inzwischen stattliche Team des Architekturbüros.

Text: Corinna Hoffmann

- 01 Nadine Feustel
- 02 Martina Kolak
- 03 v. l. n. r. Prokuristin Rita Hilzinger, Hannah Dilger, Stephanie Ramsperger, Ausbilderin Diana Kolesnikov, Geschäftsführer Horst Riess

## KLAUSURTAGUNG

### Klausurtagung Digitalisierung

Eine zweitägige Klausurtagung führte die gesamte Belegschaft der Tuttlinger Wohnbau in das Bildungsforum Kloster Untermarkt. Unter der Moderation zweier Coaches haben sich die Geschäftsleitung der Wohnbau und die Teams aller Abteilungen intensiv mit dem Thema „Digitalisierung in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft“ auseinandergesetzt. In unterschiedlichsten Workshop-Formaten wurde über unternehmensübliche Arbeitsweisen diskutiert, neue Ideen gesammelt und mögliche Lösungsansätze entwickelt. Das Tuttlinger Unternehmen wird weiterhin das Thema Digitalisierung voranbringen und in naher Zukunft auch für Mieter/innen und Eigentümer/innen nutzenstiftende digitale Anwendungen schaffen.

Text: Corinna Hoffmann

01-02 Klausurtagung



01



02





01

**Kochevent**

Wie schon in den Jahren zuvor, ließ es sich der Geschäftsführer Horst Riess auch in 2020 nicht nehmen, seinen alljährlichen Neujahrsempfang inklusive Kochevent für die Belegschaft der Tuttlinger Wohnbau auszurichten.

Höchstpersönlich bereitete er ein ausgiebiges Menü zu. Eine besondere

Gaumenfreude waren in diesem Jahr die nach Familienrezept zubereiteten Suppenküchle.

Das kleine Event ist für den Geschäftsführer der Wohnbau die ideale Gelegenheit, allen Mitarbeitenden seine Anerkennung für die geleistete Arbeit auszusprechen.

**Narrenfrühstück**

Für die sportliche Truppe des "SC Wohnbau 20" fiel der Startschuss zur Fasnet beim traditionellen Frühstück am "Schmotzigen Dunschtig" im Café Walter.

Gemeinsam mit Coach Riess verbrachten wir anschließend einen bunten und ausgelassenen Tag mit willkommenen Gästen im Wöhrdensaal der Tuttlinger Wohnbau. Kindergärten, die Duddler Musigg Tuttlingen und die Tuttlinger Stadthexen trugen zu einem närrischen Treiben im Bürogebäude bei.



02

**Grillfest**

Das Grillfest wird immer traditionell von den Auszubildenden der Tuttlinger Wohnbau organisiert und durchgeführt. Als sonnige Freiluft-Location diente im Jahr 2020 das Areal rund um die Skihütte in Emmingen. Neben Allerlei vom Grill stand zusätzlich ein vielseitiges Buffet mit verschiedenen Salaten und Desserts bereit.

**Betriebsausflug**

Quer durch den Schwarzwald fuhr die Belegschaft der Wohnbau beim jährlichen Betriebsausflug.

Nach dem ersten Abschnitt der gemeinsamen Busreise wartete ein ausgiebiges Frühstück im Café und Restaurant "Bergstation" auf dem Schauinsland. Anschließend stand allen Teilnehmern und Teilnehmerinnen des Aufzugs Freizeit in der Universitätsstadt Freiburg zur Verfügung.

Den Abend ließ man gemeinsam im Hotel "Schöne Aussicht" ausklingen. Gestärkt vom Frühstücksbuffet setzte man die Fahrt am nächsten Morgen fort. Bei einer kleinen Premiere wurde der Neubau "Besucherzentrum am Ruhestein" besichtigt. Für ausreichend Nervenkitzel sorgte bei einigen der Skywalk des Gebäudes.

Vor der Heimfahrt kehrte das Team der

Wohnbau in der Blockhütte Traube Tonbach ein und ließ den ereignisreichen Ausflug beim geselligen Beisammensein nochmals Revue passieren.

**Bescherung**

Ein besonderes Highlight des Jahres ist normalerweise die Jahresabschlussfeier in einem Tuttlinger Local. Im Jahr 2020 kam leider Corona dazwischen.

So ganz auf die Feier verzichten wollte man dann aber doch nicht. Schnell war der Entschluss gefasst, stattdessen eine kleine Bescherung für die gesamte Belegschaft auszurichten.

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen konnten sich nacheinander im großen Wöhrdensaal ein Geschenk der Geschäftsführung abholen. Außerdem gab es für alle an der Aktion Teilnehmenden ein Wichtelgeschenk obendrauf.

Text: Corinna Hoffmann



04



05

01 Kochevent  
02 Auszubildende beim Grillfest  
03 SC Wohnbau 20  
04-05 Betriebsausflug



03



## INTERN – DAS SIND WIR!

## TRAUER

**Bruno Rothacher**

Bruno Rothacher hat die Tuttlinger Wohnbau GmbH in seinem mehr als 35jährigen Wirken von 1954 bis 1991 maßgeblich geprägt. Über zwanzig Jahre stand er unserem Unternehmen als Geschäftsführer vor. Zuvor hatte er die Positionen des Prokuristen und des technischen Leiters inne. Bruno Rothacher war eine angesehene Persönlichkeit und in seiner Führungsrolle stets Vorbild für seine Belegschaft. Als Architekt hat er das Tuttlinger Stadtbild nachhaltig mitgestaltet.

**Detlef Hicke**

Detlef Hicke arbeitete annähernd 20 Jahre in unserem Unternehmen. Dabei hatte er die Positionen des technischen Geschäftsführers und des Prokuristen inne. Als Architekt entwickelte er weit vorausschauend innovative Projekte, die oftmals beispielgebend nicht nur für die Tuttlinger Wohnbau, sondern auch für die Immobilienbranche waren. Er war ein äußerst liebenswerter und loyaler Kollege.

**Margit Otholt**

Margit Othold war über viele Jahre bei der Tuttlinger Wohnbau beschäftigt. Als direkte Ansprechpartnerin für Wohnungssuchende kannte man sie als die gute Seele der Wohnbau. Viele nannten sie sogar liebevoll "die Mutter der Wohnbau".

**Johann Huber**

Johann Huber war über 35 Jahre in unserem Unternehmen tätig. Mehr als 20 Jahre lang bekleidete er die Position des Prokuristen und leitete das Personal- und Finanzwesen mit großem Sachverstand. Die positive Gesamtentwicklung der Tuttlinger Wohnbau GmbH ist untrennbar mit dem Namen Johann Huber verbunden. 1992 wurde er in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

**Helmut Binder**

Helmut Binder war bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH über Jahrzehnte als Architekt tätig. Unzählige Bauwerke in der Stadt tragen seine Handschrift. Aufgrund seiner gesamtunternehmerischen Grundauffassung wurde Helmut Binder mit der vertrauensvollen Aufgabe des Handlungsbevollmächtigten ausgestattet. Helmut Binder hat die Tuttlinger Wohnbau GmbH maßgeblich geprägt. 1991 wurde er in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

**Karl-Alfred Heppeler**

Karl-Alfred Heppeler war langjährig Mitarbeiter im Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau. Mit großem Sachverstand engagierte er sich als Bauleiter für die vielfältigen Bauvorhaben unseres Unternehmens.

Text: Rita Hilzinger

WIR NEHMEN **ABSCHIED**





## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**



## BERICHT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

Liebe Leserinnen und Leser,

Ich freue mich über die große Beachtung, die der Geschäftsbericht der Tuttlinger Wohnbau GmbH Jahr für Jahr findet. Es ist mir deshalb eine Ehre, an dieser Stelle aus Sicht des Aufsichtsrats zu berichten, wenn gleich unsere Zusammenkünfte im Jahr 2020 coronabedingt eingeschränkt waren.

Selbstverständlich sind wir unseren gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Pflichten dennoch vollumfänglich nachgekommen. Zwei Aufsichtsratssitzungen wurden abgehalten – eine davon per Videokonferenz. Außerdem trafen wir uns zur Besichtigung des neuen Restaurants baers-place am Sonnenbrünnele-Platz. Durch zusätzliche Rundschreiben des Geschäftsführers fühlten wir uns jederzeit gut informiert. Gleichwohl fehlt die persönliche Begegnung, denn die Organe der Tuttlinger Wohnbau pflegen ein gutes Miteinander. Die Zusammenkünfte sind stets von konstruktiver und kooperativer Zusammenarbeit getragen.

Das überaus vielseitige Engagement der Tuttlinger Wohnbau geht aus dem vorliegenden Geschäftsbericht bestens hervor. Tauchen Sie ein in die spannende Welt des Bauens, die nicht immer leichten Aufgaben bei der Bereitstellung von Wohnungen und die Herausforderungen der Projektentwicklung. Nehmen Sie Einblick in das Miteinander der Teams, die geselligen Anlässe zur Klimapflege sowie das Engagement im sozialen Bereich.

Wir vom Aufsichtsrat begleiten die Geschäftstätigkeit wohlwollend, wenn es sein muss auch kritisch, aber stets mit der festen Absicht, das Unternehmen voranzubringen. Nachdem das langjährige Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Dr. Dr.h.c. Michael Ungethüm das Gremium zum Ende des Jahres 2019 verlassen hatte, wurde als sein Nachfolger Herr Dr. Joachim Schulz, Vorstandsvorsitzender der Aesculap AG, gewählt. Frau Vanessa Hellwing, Geschäftsführende Direktorin bei der Chiron Group SE, folgte dem scheidenden Herr Dr. Markus Flik.

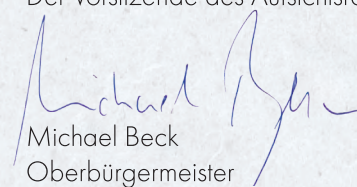
In der Verantwortung des Aufsichtsrates liegt es, den Jahresabschluss zu bewerten und der Generalversammlung die entsprechenden Beschlussempfehlungen zu unterbreiten. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, erhielten wir auch hierzu im Frühjahr 2020 ausführliche Berichterstattungen sowohl durch den Geschäftsführer als auch durch die Prüfungsgesellschaft Ebner Stolz aus Stuttgart. Eine regelmäßige Hauptaufgabe des Aufsichtsrates besteht außerdem darin, sich von der Geschäftsleitung über die Planungen unterrichten zu lassen und den vorgelegten Wirtschaftsplan für das kommende Jahr zu beschließen. Über das Jahr hinweg lassen wir uns als Aufsichtsgremium regelmäßig über den Fortgang der Projekte informieren.

Wir freuen uns, dass sich die Tuttlinger Wohnbau nicht nur im Neubau stark macht, sondern vermehrt Bestandshäuser an exponierten Stellen der Stadt aufkauft und sich sowohl um den Erhalt als auch um passende Nutzungen kümmert.

Es macht Freude, an der Entwicklung dieses erfolgreichen Unternehmens mitzuwirken.

An dieser Stelle bedanke ich mich bei den Gesellschaftern, beim Geschäftsführer, bei der Belegschaft sowie bei meinen Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrats.

Tuttlingen, im Mai 2021  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

  
Michael Beck  
Oberbürgermeister



## DER AUFSICHTSRAT VOR ORT

### Besichtigung des baers-place

Ein besonders schöner Termin war zweifellos die Besichtigung des neuen Restaurants baers-place am Sonnenbrünnele-Platz. Große Beachtung fanden die Bildergalerien.

03 Inhaber Robin Bär  
01,02,04 Besichtigung des Aufsichtsrates





**Herausgeber**

Tuttlinger Wohnbau GmbH  
In Wöhrden 2-4  
78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 / 1705-0  
Fax 07461 / 1705-25  
info@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de

**Texte und Redaktion**

Horst Riess  
Corinna Hoffmann  
Rita Hilzinger  
Michael Heim  
Franziska Dörflinger  
Nadine Feustel  
Sandra Lenhardt  
Ingrid Loch  
Joachim Rack  
Wolfram Ringeis  
Rainer Schmid  
Eva Zepf

**Layout und Gestaltung**

Corinna Hoffmann  
Rita Hilzinger  
Horst Riess

**Koordination**

Corinna Hoffmann

**Fotos**

Archiv Tuttlinger Wohnbau GmbH  
Archiv Stadt Tuttlingen  
Julia Davina Fritz  
Unsplash  
Pexels  
Engels / Uli Schneider  
Peter Kiefer  
Felix Kästle  
Gerhard Plessing Flug und Bild

**Weitere Daten**

Stadtmagazin Im Quadrat  
Gränzbote und Südfinder

**Druck**

braun druck & medien GmbH

© Tuttlinger Wohnbau GmbH  
Juni 2021

Alle Angaben ohne Gewähr. Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Die nach Art. 13 DSGVO bei der Datenerhebung zu machenden Informationen  
finden Sie auf unserer Webseite [www.wohnbau-tuttlingen.de/datenschutz](http://www.wohnbau-tuttlingen.de/datenschutz).



