

GESCHÄFTSBERICHT



DIE WOHNBAU



INHALT

Die Wohnbau	004
Bericht des Geschäftsführers	006
Vermietung	024
Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung	034
Architekturbüro	044
Projektentwicklung	070
Verwaltung von Eigentum	082
Maklertätigkeit	090
Intern	094
Pressespiegel	108
Die Wohnbau in Zahlen	122
Sozialbilanz	128
Bericht des Aufsichtsrates	134

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
Daisendorf

Chr. Storz GmbH & Co. KG
Tuttlingen

Aufsichtsrat

Oberbürgermeister
Michael Beck
Vorsitzender

Vorsitzender a. D. der Geschäftsleitung
Aesculap AG

Prof. Dr. Dr. Dr.h.c. Michael Ungethüm
stellv. Vorsitzender (bis 09.12.19)

Erster Bürgermeister
Emil Buschle (bis 31.07.19)

Stadtrat
Hans-Peter Bensch (ab 01.08.19)

Stadtrat
Rainer Buggle

Stadtrat
Hellmut Dinkelaker (ab 01.08.19)

Stadträtin
Renate Gökelmann

Stadtrat
Herwig Klingenstein (bis 31.07.19)

Stadtrat
Michael Meihack

Stadtrat
Uwe Schwartzkopf

Vorsitzender a.D. der Geschäftsführung
Chiron-Werke GmbH & Co. KG
Dr. Markus Flik (bis 31.12.19)

Vorstandsvorsitzender
Kreissparkasse Tuttlingen
Markus Waizenegger

Direktor a. D.
Volksbank
Schwarzwald-Donau-Neckar eG
Frank-Karsten Willer (bis 30.09.19)

Direktor Private Kunden
Volksbank
Schwarzwald-Donau-Neckar eG
Gerd Rettkowski (ab 09.12.19)

Geschäftsführung

Horst Riess

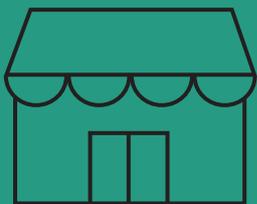


611
GARAGEN
ZUR MIETE

17.745.830,88
EURO UMSATZ



42
MITARBEITER/
INNEN



27
GEWERBEEINHEITEN
ZUR MIETE

74
STUDENTENZIMMER

1729
MIETWOHNUNGEN



01

BERICHT DES GESCHÄFTS- FÜHRERS





WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND AUSBLICK

Es erfüllt uns durchaus mit Freude, den Lagebericht der Tuttlinger Wohnbau GmbH für das Geschäftsjahr 2019 vorzulegen. Zunächst einmal muss darauf hingewiesen werden, dass es unser Unternehmenszweck ist, im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die sogenannten breiten Schichten der Bevölkerung zu verfolgen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei entstehen stets Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, also auch Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und eine Dienstleistungspalette rund um das komplette Immobilienwesen.

Auch im Geschäftsjahr 2019 ist es uns gelungen, unsere nachhaltige, seriöse und durchaus starke Geschäftspolitik erfolgreich fortzusetzen.

Das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ war uns schon immer sehr wichtig und wir konnten auch stets damit dienen. Seit jetzt schon geraumer Zeit erreicht uns – wie alle anderen in unserer Branche auch – dieses Thema von allen politischen Ebenen her. Wie gehen wir damit um? Über viele Jahre hinweg gab es keine oder nur unpassende Förderprogramme – die Tuttlinger Wohnbau hat dennoch gebaut und stets mit eigenen Mitteln sowie dem Einsatz von günstigen Vorratsgrundstücken oder der Nachverdichtung bei Bestandsbauten einen nennenswerten Teil zum „bezahlbaren Wohnen“ beigetragen. Nun können wir einigermaßen zufrieden feststellen, dass die Politik die Untauglichkeit ihrer Programme auch erkannt hat und inzwischen wieder praktikablere Fördermöglichkeiten anbietet. 30 Prozent der im Bau befindlichen 20 Wohnungen auf dem Schafrain 17 und auch 30 Prozent der 16 Wohnungen im Torhaus Thiergarten werden mit öffentlichen Mitteln finanziert und im Gegenzug wird die Miete für die entsprechenden Wohnungen um 33 Prozent (!) mit Blick auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgesenkt. Beim Neubauvorhaben „Bodenseestraße 51 + 53“ wird es zu einem Neubauangebot von 49 – zum größten Teil barrierefreien – Mietwohnungen und 50 zum Verkauf bestimmten Eigentumswohnungen kommen. Wir werden hier für – sage und schreibe – alle im Bestand verbleibenden Wohnungen Fördermittel beantragen. Dies wird zu einer herausragenden Unternehmensleistung werden, auch weil wir auf 33 Prozent der möglichen Mieteinnahmen verzichten und dieser Verzicht nicht wirklich ganz durch die Förderprogramme kompensiert werden kann.

Das Neubauvorhaben „Stuttgarter Straße 27 + 29“ mit 40 Mietwohnungen wurde im Jahr 2019 bezugsfertig gestellt. Weitere acht neue Dachwohnungen konnten wir an erfreute Mieter übergeben. Das Bauvorhaben „Bahnhofstraße 39“ wurde in 2019 fertiggestellt. Dabei wurden alle 16 Neubauwohnungen verkauft und die beiden Gewerbeeinheiten vermietet. Im Bau befindet sich eine Gastronomie im Erdgeschoss eines Bestandsgebäudes in der Unteren Vorstadt. In der Stadtkirchstraße bauen wir ebenfalls ein – wieder einmal in der Innenstadt – erworbenes Gebäude um und widmen es dem betreuten Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen.

Zum Ende des Jahres 2019 befanden sich im Bestand der Tuttlinger Wohnbau 1729 eigene Woh-

nungen, 27 Gewerbeeinheiten und 611 Garagen. Die Kaltmieten inklusive der Pachten beliefen sich auf 10,3 Millionen Euro. Die Erlöse erhöhten sich somit in diesem Jahr um 5,3 Prozent, was aber nicht den moderaten Erhöhungen allein geschuldet ist, sondern durch neue Mietgebäude und damit neue Einnahmen möglich war. 3,2 Millionen Euro flossen in Form von Modernisierungen, Renovierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen in unseren Immobilienbestand zurück.

Im Bauträgergeschäft konzentrierten wir uns auf den Verkauf der Bahnhofstraße 39 und auf den Neubau von zwölf Wohnungen in der Goethestraße 14 und 14/1. Der Bau von 14 weiteren Wohnungen in der Röntgenstraße 104 wurde begonnen. Mit einer Fertigstellung rechnen wir hier im Jahre 2021.

Der Jahresüberschuss der Tuttlinger Wohnbau hat sich gegenüber dem Vorjahr – auf allerdings hohem Niveau – um circa 128 TEuro verringert. Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte um 1.059 TEuro erhöht werden, was in erster Linie den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung und dem Verkauf zu verdanken ist.

Anlage- und Umlaufvermögen erhöhten sich durch die bereits erwähnte Bautätigkeit. Das Eigenkapital ist aufgrund der Zuweisung des letztjährigen Bilanzgewinns sowie einer Vorabzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2019 angewachsen. Die Verbindlichkeiten haben sich durch Neuaufnahme von Darlehen erhöht. Diese dienen der Finanzierung unseres Anlagevermögens. Unsere Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote ist unmerklich nur hinter dem Komma gesunken, aber mit über 52 Prozent weit über dem Durchschnitt unserer Branche. Die langfristigen Anlagen sind bei uns fristenkongruent finanziert. Die kurzfristigen Forderungen und liquiden Mittel übersteigen die kurzfristigen Schulden. Die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und die Struktur der Schulden (Rückstellungen und Verbindlichkeiten) ist stabil. Die Vermögenslage der Tuttlinger Wohnbau ist unverändert geordnet.

Die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit gewährleistet. Die Zinsbindungsfristen sind breit gestreut und sie werden in den nächsten Jahren keine nennenswerten Auswirkungen auf unsere Jahresergebnisse haben. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow geleistet werden. Die Finanzierung der im Jahr 2019 geplanten Investitionen durch zinsgünstige Darlehen und aus eigenen Mitteln ist gesichert. Die Finanzlage der Tuttlinger Wohnbau ist geordnet.

Durch die moderaten Mieterhöhungen und vor allem durch neu hinzugekommene Mietobjekte sind die Sollmieten angestiegen. Bedingt durch die Bezugsfertigkeit und durch den Verkauf des Bauträgerprojekts „Bahnhofstraße 39“ sind auch die Umsätze aus dem Verkauf deutlich erhöht. Sächliche Verwaltungsaufwendungen und Personalkosten sind – mit Blick auf die Unternehmensleistungen – angemessen. Die übrige Rechnung hat sich wieder relativiert. Sie beinhaltet unter anderem sogenannte periodenfremde Erträge aus dem Verkauf von Objekten aus unserem Anlagevermögen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND AUSBLICK

Letztendlich verzeichnen wir einen Jahresüberschuss von 2.387.394,62 Euro. Die Ertragslage der Tuttlinger Wohnbau ist stabil.

Wir blicken nun nach vorne. In unserer Geschäftspolitik haben wir keine wesentlichen Änderungen vorgesehen. Unser Ziel ist und bleibt es, die Qualität, die Produktivität und die Kundenorientierung zu bewahren und wenn dies möglich ist, sogar noch zu steigern.

Auch im Geschäftsjahr 2020 erwarten wir einen Jahresüberschuss, der sich mit Blick auf unsere Plandaten auf etwa 1,1 Millionen Euro belaufen wird. Das Vermietungsgeschäft ist weiterhin stabil und bedeutet ein sicheres wirtschaftliches Standbein. Umsatzerlöse aus dem Verkauf wird es im Jahr 2020 geben, weil weitere im Bau befindliche Vorhaben fertiggestellt und an die Käufer übergeben werden können.

Alljährlich und auch unterjährig schauen wir gewissenhaft auf vermeintliche Risiken, aber auch auf Chancen. Tatsächlich bestandsgefährdende Risiken sind aufgrund der guten finanziellen Ausstattung der Tuttlinger Wohnbau nicht gegeben.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie schon seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten – sowohl im sozialen Bereich als auch im Wirtschaftsleben – geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage zu sprechen, ist wahrscheinlich nach derzeitigem Stand der Dinge eine Verharmlosung. Die Entwicklung insgesamt macht es nicht einfach, die Auswirkungen auf unser Unternehmen zuverlässig einzuschätzen; es ist allerdings mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Tuttlinger Wohnbau zu rechnen. In der Hoffnung – und die steht an vorderster Stelle – dass unser Personal gesundheitlich schadlos durch die Krise kommt, rechnen wir dennoch mit Verzögerungen, zum Beispiel bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Und wir können auch nicht ausschließen, dass es zu Kostensteigerungen und zu Verzögerungen von geplanten Einnahmen kommt. Auch wenn zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Textes im Mietwohnungsbereich kaum Mietausfälle coronabedingt zu registrieren sind, gehen wir davon aus, dass es zu Auswirkungen kommt. Schon jetzt verspüren wir gewaltige Auswirkungen im gewerblichen Bereich.

Immobilien wie Hotels oder Kinos mussten in der Regel von hundert auf null und sind deshalb völlig außerstande, derzeit die vollständigen Mieten zu begleichen. Ähnlich ergeht es den Gastronomiebetrieben – gleich welcher Größenordnung. Diese Umstände erfüllen uns mit großer Sorge, auch wenn wir den allermeisten Betrieben durch unsere Stundungsangebote gewaltig helfen können. Doch selbst wenn wir allenthalben eine große Dankbarkeit vernehmen dürfen, steht es noch nirgends geschrieben, wie das Lied am Ende ausgehen wird. Diese Risiken sind tatsächlich nennenswert, aber trotz alledem für die Tuttlinger Wohnbau sicher nicht bestandsgefährdend.

Im Jahr 2019 und bis zur Stunde wurde und wird zielstrebig an der Verwirklichung neuer Wohn-

bauten gearbeitet. In der Vorbereitung befinden sich über 300 Wohnungen und etliche Gewerbeeinheiten sowie Infrastrukturmaßnahmen, die in den kommenden zwei bis drei Jahren realisiert werden könnten. Daraus ergeben sich neue Chancen, aber natürlich auch die damit verbundenen üblichen Risiken. Sonstige aktuell laufende und geplante Projekte erfreuen sich einer guten Nachfrage und bergen allenfalls überschaubare Risiken.

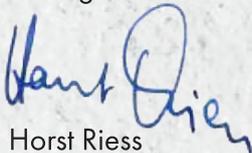
Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist unsere stabile Säule schlechthin. Die regelmäßigen nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen sind hierfür Voraussetzung. Der Auftragslage – insbesondere auch im Architekturbüro – und die damit verbundene Auslastung der Mitarbeiter ist gesichert. Erfreulicherweise sind besondere Risiken derzeit nicht gegeben.

Unser Risikomanagementsystem zur Beobachtung der für das Unternehmen wesentlichen Faktoren ist professionell eingerichtet. Es wurde im Jahr 2019 weiter ausgebaut. Die differenzierte Festlegung der Zinsbindungen bietet weiterhin Sicherheit. Die Finanzierung aktueller Bauprojekte für das Anlagevermögen ist zu guten Konditionen langfristig gesichert. Das originäre Vermietungs- und Bauträgergeschäft bietet ausreichend Sicherheit, um auch – Corona zum Trotz – in anderen Bereichen eine innovative, zukunftsorientierte Geschäftspolitik sowie die Mitarbeit an der Projekt- und Stadtentwicklung ohne außergewöhnliche Risiken betreiben zu können. Wie seit ehedem wollen und können wir neue Projekte forcieren und verlieren dabei selbstverständlich nicht den Blick für sich dadurch eventuell ergebende Risiken.

Zum Bilanzstichtag liegen keinerlei bestandsgefährdende oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken vor.

Zum guten Schluss: Wir bleiben auch in weiterer Zukunft der seriöse und solide Wohnungsversorger in Tuttlingen; wir werden uns weiterhin eine entscheidende Mitwirkung an der Stadtgestaltung und Stadtentwicklung vornehmen und eine Geschäftspolitik betreiben, die von Stabilität und gutem Erfolg getragen sein wird.

Tuttlingen im Mai 2020



Horst Riess
Geschäftsführer

MASTERPLAN 2025



01

Wir sind und bleiben in allererster Linie der Wohnungsversorger Nummer Eins in Tuttlingen, aber gleichzeitig bleibt es unser Ziel, uns auch in den Stadtentwicklungsaufgaben nicht übertreffen zu lassen.

Permanent arbeiten wir am von Speer formulierten Ziel der "Attraktivierung der Innenstadt". Große und kleinere Projekte haben uns dabei gleichermaßen beschäftigt. Das Thema "Einzelhandel" war stets auf unserer Agenda. Aber auch das Büro Speer hatte mit der Ankündigung der "Entwicklung eines Shopping-Centers" die Realitäten verkannt. Selbst der große Einzelhandelspezialist (einer der größten in Europa überhaupt) ten Brinke hat sich überschätzt und sich in Tuttlingern verhoben. Dennoch blieben die "Speer-Träume" im Raum, wenngleich die hiesige Politik auf dem bisherigen Wege bei den Wunschformulierungen hinsichtlich der Flächenangebote von 1.000 qm auf 700 qm zurückfuhr. Heute wissen wir alle, welche Zwänge, ausgelöst auch durch die fundamentale Veränderung der Einzelhandelslandschaft, zur Rückkehr in die Lebenswirklichkeit führen. Der Wohnbau ist es gleichwohl und den grundsätzlichen Entwicklungen zum Trotz an mehreren Standorten gelungen, in Tuttlingen vorhandenes Gewerbe zu stärken und insbesondere im Nahversorgungsbereich (siehe Fotos) Neues anzusiedeln.



02

Seit nunmehr acht Jahren gibt es einen Masterplan für unser Tuttlingen. Das renommierte Büro Albert Speer und Partner aus Frankfurt hat dabei die Zukunftsthemen für unsere Stadt und eine Laufzeit bis 2025 ausgerufen. Vom ersten Tag an war es für die Tuttlinger Wohnbau ein "Muss", sich diesen Themen zu widmen und möglichst Vieles davon anzugehen und zu realisieren. Das sind wir uns als Infrastruktur- und Projektentwicklungsunternehmen schuldig.



03



04

- 01 Supermarkt TAKSIM
- 02 Kleiderpflege Hellmann und Sanitätshaus -Orthopädietechnik Holtkamp
- 03 BESTPRICE by ego
- 04 Metzgerei Bühler

In Sachen Gastronomie haben wir über die Jahre mehr als nur Zeichen gesetzt, um diesem Anliegen Speers der Attraktivitätserhöhung der Innenstadt, gerecht zu werden.



Speer war es wichtig, das **"Wohnen in der Stadt weiterzuentwickeln"**.



Bei der Wohnbau gilt der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung. Die Fotos sagen auch hier mehr als Worte.

- 01 Visualisierung ANIMA
- 02 Café Dream
- 03 Stuttgarter Straße 27-29
- 04 Skizze der Tuttlinger Höfe (Speer)
- 05 Tuttlinger Höfe
- 06 Burgtheater
- 07 Birk-Villa (heute Studenten-Villa)



MASTERPLAN 2025

Die "positive Ausstrahlung Tuttlingens stärken" titelte Albert Speer in seinem Masterplan.



01



02

Speer identifizierte auch **Schlüsselräume** und formulierte Projektideen. Auch den hieraus abzuleitenden Aufgaben, Chancen, auf jeden Fall Möglichkeiten sind wir gefolgt und sind diesen bisher und weiterhin engagiert hinterher.

- 01 Lègère Hotel
- 02 Charly's House
- 03 Birk-Areal (heute Tuttlinger Höfe)
- 04 Tuttlinger Höfe
- 05 Abriss Enslin-Haus
- 06 Visualisierung Drei-Kronen-Hof
- 07 Visualisierung Torhaus Thiergarten mit Kindertagesstätte



03



05



06



04



07

Auch wenn beim von Speer als wichtige Chance erkannten Storz-Areal noch einiges Wasser die Donau hinunterlaufen wird, bis sich richtig Entscheidendes tut, steht hier die Wohnbau mehr als parat. Wir haben mit einem namhaften Architekturbüro aus Berlin schon vor Jahren ein schlüssiges Konzept entwickelt, das auch die Ideenskizze Speers aufgreift. Dabei haben wir aber deutlich mehr an Qualität aufzeigt als er und die hier zwischenzeitlich tätigen anderen Planer. Überdies wird in unserem Konzept auch den verkehrlichen Belangen innovativ Rechnung getragen, bis hinzu neuen Straßen und einer neuen Entlastung schaffenden Brücke.

Ein Schwerpunktthema hieß "**Nachhaltige Mobilität fördern**". Mit der Entwicklung unserer Wettbewerbsarbeit zur Auslobung Hauptbahnhof haben wir in Anlehnung der Wünsche des Auslobers entschieden mehr als nur ein Mobilitätskonzept angeboten, nämlich ein Mobilitätsmanagement (MM).

Dieses auch für Tuttlingen herausragende Zukunftsthema war für uns Anlass, uns hier besonders verantwortungsbewusst zu positionieren und zu präsentieren. Deswegen wollen wir an dieser Stelle aufzeigen, wie wir es uns vorstellen können, den Hauptbahnhof zum "Tor der Stadt" zu machen.

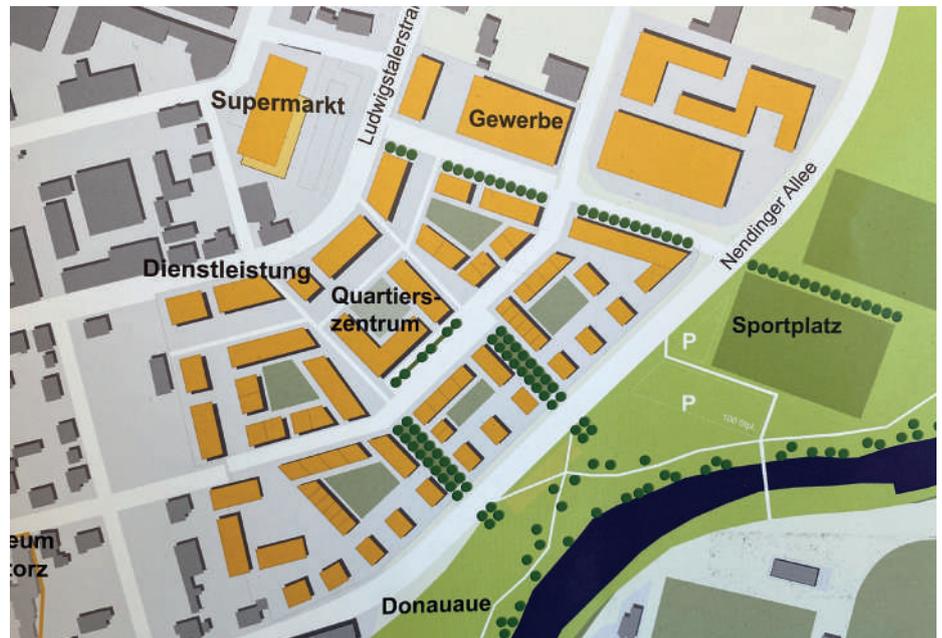
Unsere städtebaulichen und architektonischen Absichten zur Entwicklung des Bahnhofsareals sind auf

den Seiten 78-79 dargestellt.

Nachfolgend legen wir Ihnen unseren Wettbewerbsbeitrag zur Mobilität in der bereits 2018 vollständig für den Wettbewerb erarbeiteten Fassung ans Herz.

Text: Horst Riess

- | | |
|----|---|
| 01 | Skizze Albert Speer (Storz-Areal) |
| 02 | Skizze Patzschke und Schwebel (Storz-Areal) |



MASTERPLAN

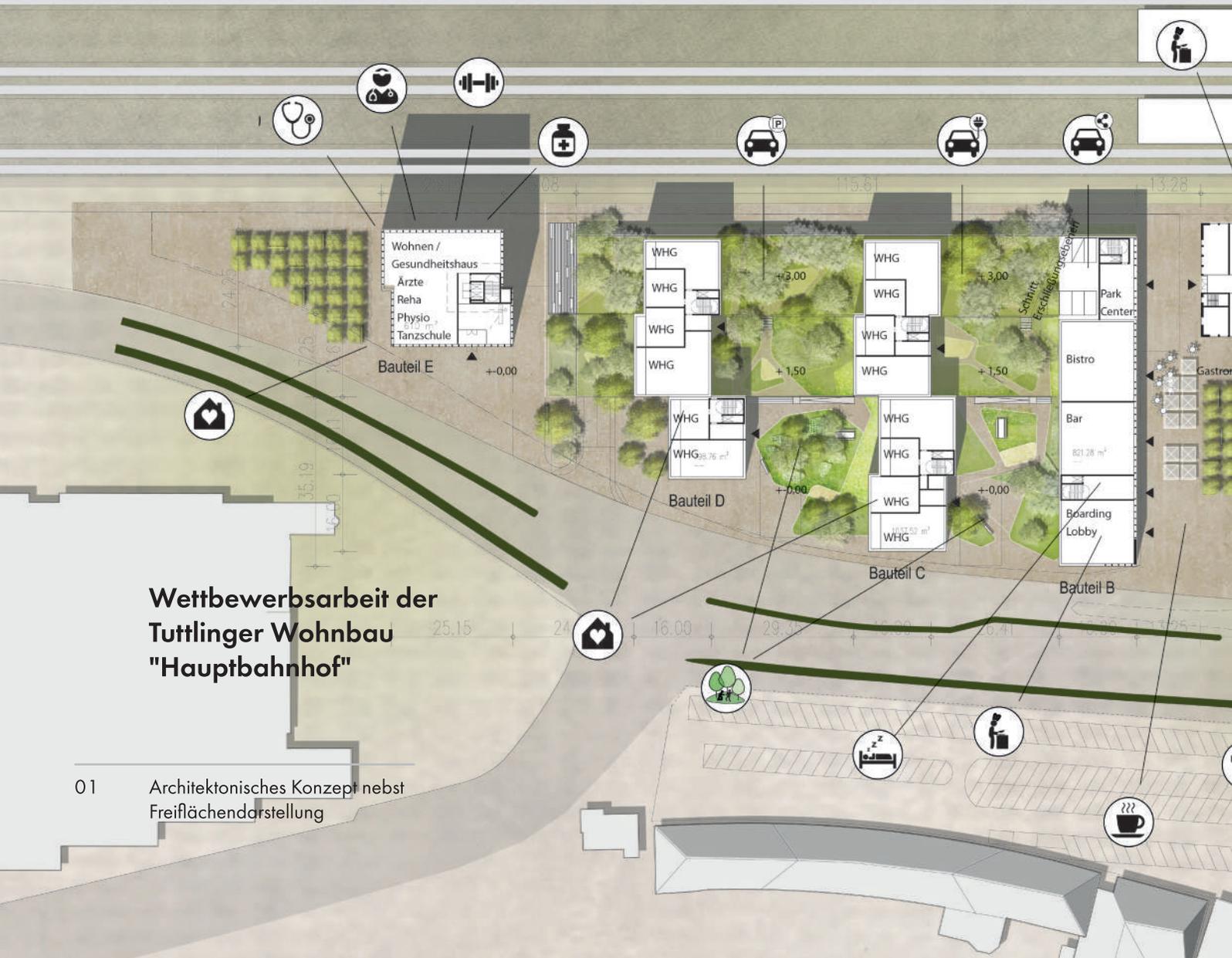
Unser Beitrag in der Wettbewerbsarbeit Hauptbahnhof

Mobilitätskonzept - Das Tor zur Stadt

Die Mobilität ist ein wesentlicher Baustein digitaler und smarter Städte und Regionen. Wir wollen bei einer Realisierung an diesem Standort nicht nur die „harten“, sondern auch die „weichen“ Maßnahmen anbieten: Das Mobilitätsmanagement (MM) in unserer Mobilitätszentrale!

Das MM ist aber nicht nur ein örtliches Angebot am Bahnstandsstandort, sondern wird in die ganze Stadt und darüber hinaus wirken. Sowohl die Stadt Tuttlingen, als auch die Betriebe werden von einem ganzheitlichen Mobilitätsmanagement profitieren. MM ist ein Ansatz zur Beeinflussung der Verkehrsnachfrage mit dem Ziel, den Verkehr effizienter, umwelt- und sozialverträglicher und damit nachhaltiger zu gestalten.

01

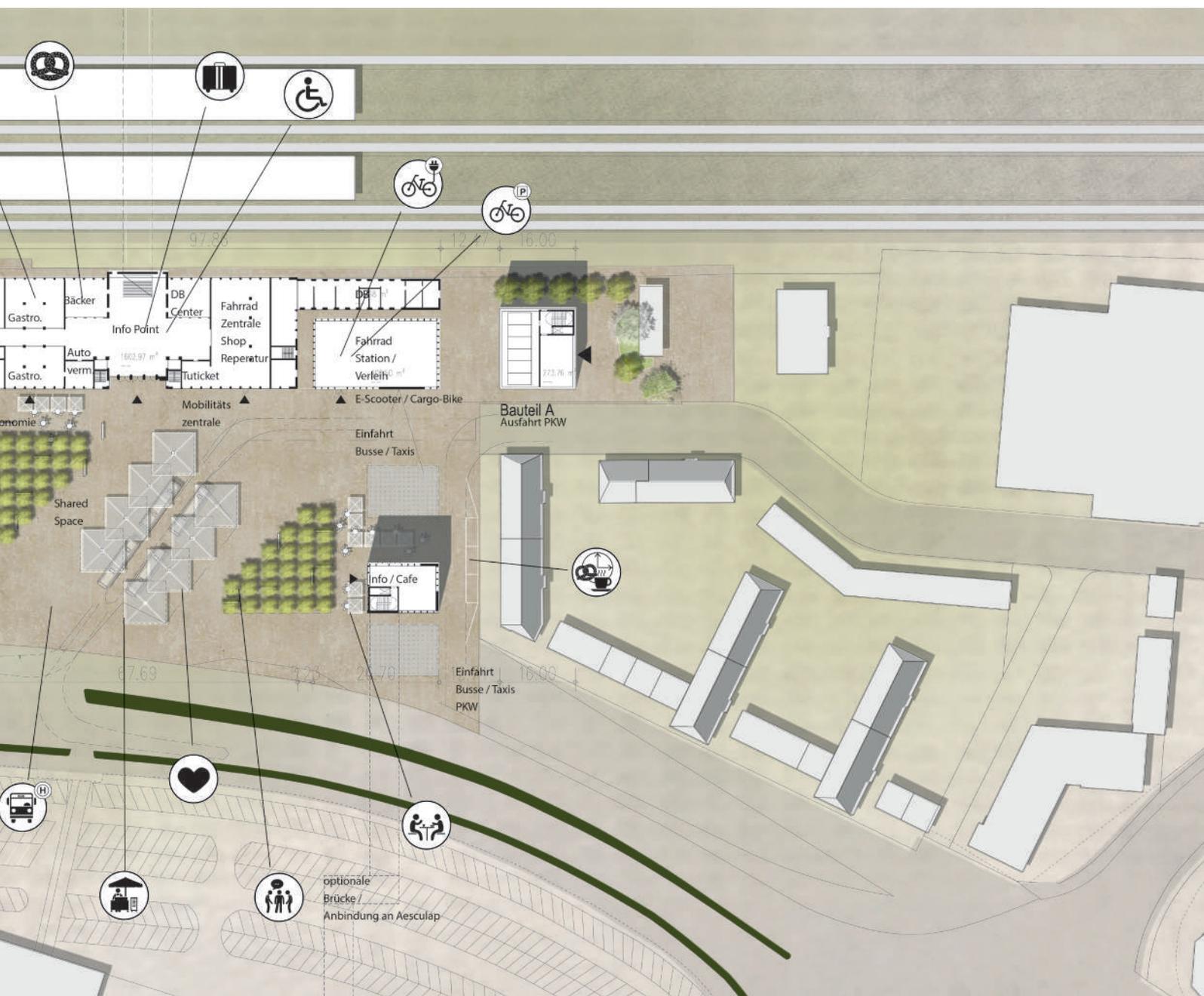


Wettbewerbsarbeit der Tuttlinger Wohnbau "Hauptbahnhof"

01 Architektonisches Konzept nebst Freiflächendarstellung

Mobilitätsmanagement bietet durch „weiche“ Maßnahmen aus den Bereichen Information, Kommunikation, Motivation, Koordination und Serviceoptionen erhebliche Möglichkeiten, das Mobilitätsverhalten und die Einstellung zur Mobilität zu verändern. Sie bewirken eine Effizienzsteigerung der vorhandenen oder zu schaffenden Infrastrukturmaßnahmen im städtischen Verkehr. Die zu schaffende Stadtbahnlinie und die Radwege sind wichtige Beispiele für Tuttlingen. Die MM-Maßnahmen erfordern, im Gegensatz zu den infrastrukturellen Notwendigkeiten, keine umfangreichen finanziellen Investitionen und können in den Räumlichkeiten des Hauptbahnhofes einen hohen Nutzen-Kosten-Faktor erwarten lassen. Dabei entstehen neue Konzepte für den Pendler- und Geschäftsverkehr.

Es entsteht bei unserem Konzept aber auch eine direkte Verbindung von Wohnen und Mobilität. Die Stadtplanung kann durch die Einbeziehung von MM in städtische Planungsprozesse einen zusätzlichen Nutzen generieren. In unserer Mobilitätszentrale sind alle Informationen für Services und für alle Verkehrsmittel abrufbar.



MASTERPLAN

Unser Beitrag in der Wettbewerbsarbeit Hauptbahnhof

Durch unsere Organisation sind wir hier beim Aufbruch in ein neues Zeitalter der Mobilität dabei. Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag das Ziel formuliert, Deutschland zum Leitmarkt und Leitanbieter für E-Mobilität zu machen. Dabei sei ein technologieoffener Ansatz inklusive der Wasserstoff-, Hybrid-, Batterie- und Brennstoffzellentechnologie zu verfolgen. Wir werden die Förderungen aus den angekündigten KfW-Programmen anstreben und dabei zunächst insbesondere Elektrofahrzeuge durch infrastrukturelle Maßnahmen unterstützen.

Die Verbindung von Wohnen und Mobilität birgt für den Wohnungsanbieter, gerade an diesem Standort beim Vorhandensein der vorgesehenen zahlreichen Wohnungen, die besondere Chance, das Produkt „Wohnen“ durch die „Dienstleistung Mobilität“ attraktiver zu gestalten, Mieter zu binden und neue Kunden anzusprechen. Hierbei beginnt das Mobilitätsmanagement bei der Parkraumbewirtschaftung, betrifft den ÖPNV und TuTicket, den motorisierten Individualverkehr

01 Visualisierung Bahnhofsvorplatz



und die Verkehrssteuerung durch Auswertung der Verkehrsdaten. Aber auch das Thema Logistik beziehungsweise Cargo spielt am Hauptbahnhof in Tuttlingen eine große Rolle. Hier bedarf es künftig intelligenter Citylogistik- Konzepte. Durch E-Commerce kommt es beispielsweise zu nahezu fünf Millionen Paketauslieferungen pro Jahr in Deutschland. Intelligent impliziert „datenbasiert“: Das heißt, der Wirkungskreis Stadt selbst muss intelligent werden.

Alle Verkehrsmodelle sind computerbasiert und gehen auch dadurch verkehrsmittelübergreifend leichter in die Stadtplanung ein. Auch organisatorische Dienstleistungen wie Verleihe, Car-Sharing, Vermittlung oder die Disposition flexibler Angebote gehören zur Aufgabe des MM.

Unser Bahnhof wird zur zentralen Mobilitätsdrehscheibe für die Menschen und den Bereich Logistik und er wird dennoch ein Treffpunkt und Verweilort sein mit angenehmen Aufenthaltsflächen und sogar familieneigneten Bereichen.

Die Sharing-Economy umfasst das Car-Sharing, das Bike-Sharing; dazu gehören auch Lastenfahräder (Cargo-bikes), später E-Scooter, das Segway usw. und dies alles unter Zuhilfenahme eines Virtual-Reality-Assistent. Hier werden vielfältige Mobilitätsoptionen individuell und situationsbedingt kombiniert. Wir werden uns in Zukunft darauf einrichten müssen, dass nicht das höchste Tempo die mobile Gesellschaft von morgen bestimmt, sondern die Art der Fortbewegung und dabei wird es eben zu einer Multimodalität mit entsprechendem Mobilitätsmix kommen. On-Demand-Busse sind in einer mittelfristigen Betrachtung erwägenswert.

Situativ wird ad hoc gepoolt – das jeweils Bestmögliche: mal Auto, mal Bahn, mal Rad und vielleicht auch mal wieder zu Fuß unterwegs sein. Alle Vehicels und Informationen sind in einer App abrufbar. Es ist uns bewusst, dass alles nur Schritt für Schritt vorangetrieben werden kann und wir verkennen auch nicht zu erwartende wirtschaftliche Probleme, wenn bei Car-Sharing zum Beispiel auf Elektromobile umgestellt wird, weil diese zumindest im Moment noch sehr unwirtschaftlich sind. Übrigens: Car-Sharing gibt es in 670 Städten in Deutschland. Tuttlingen sollte hier bald dazugehören.

Der große Parkraum, der ausgelobt wurde und der hier unter unserer großen Wohnanlage geschaffen wird, wird auch über die Digitalisierung und die festzulegenden Zugangsmedien organisiert. Dies kann ticketlos, bargeldlos, unter Beachtung des Datenschutzes, zum Beispiel schon durch Bluetooth über Smartphone geschehen. Bekannte Kunden oder Dauerparker genießen über Prebooking eine Stellplatzgarantie. Es wird an unserer Mobilitätszentrale zu einer Schnellladestation (110 kW) ebenso kommen, wie in unseren Parkräumen eine Vorverkabelung für 20 % der Stellplätze vorgesehen ist, so dass mittelfristig an jedem Stellplatz die Ladefähigkeit (7 – 11 kW) gegeben ist.

Schluss: Unsere Mobilitätszentrale wird eine Serviceeinrichtung, die Informationen und Dienstleistungen rund um die gesamte Mobilität anbieten und verkehrsmittelübergreifend bündeln wird. Alles in allem sorgt intelligente Fortbewegung für weniger Staus, einen besseren Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und für saubere Luft. Smart Mobility – ein schlauer Schritt in Richtung Zukunft.

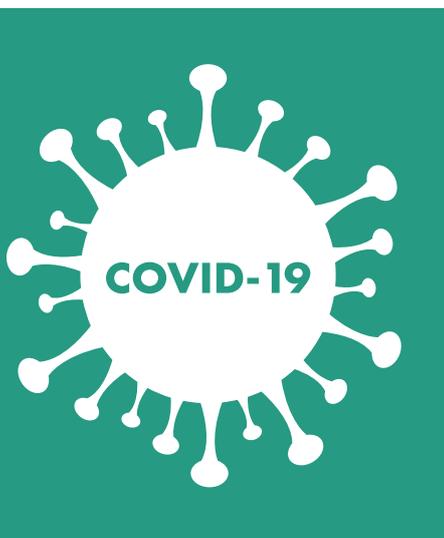
Text: Horst Riess

AUS UNSERER SICHT

Corona

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts und der Abfassung dieser Rubrik überlagert das Thema Coronakrise alles. Es fällt schwer einzuschätzen, wie der derzeitige Umgang mit dieser Krise zu bewerten ist, aber sorgenvoll muss uns machen, welche Auswirkungen in jeglicher Hinsicht auf die Menschen, unsere Gesellschaft und die Wirtschaft zu erwarten sind.

Natürlich muss der Schutz jedes Einzelnen Priorität haben. Möglicherweise sind aber zahlreiche Regelungen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie zu großen Teilen nicht zielführend. Der lange Shutdown und die stark regulierte Wie-



dereröffnung des Handels und der Gastronomie richten mit zahlreichen Insolvenzen, Auftragsstornierungen und Kurzarbeit einen irreparablen wirtschaftlichen Schaden an – auch in der Immobilienbranche. Inwieweit die Tuttlinger Wohnbau längerfristig betroffen sein wird, lässt sich derzeit nur sehr vage prognostizieren. Es wird immer Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum geben.

Umzüge, Erwerb von Eigentum oder Bauvorhaben werden im Zuge der Krise möglicherweise neu überdacht. Jetzt schon werden, wenn man die ganze Republik betrachtet, erhebliche Investitionen in Neubauprojekte durch Investoren angesichts der drohenden Rezession zurückgezogen. Zudem stellen Kreditinstitute bereits deutlich höhere Eigenkapitalforderungen und verlangen mehr Sicherheiten oder direkt höhere Tilgungsraten. Leider wird der politische Kurs auch gesundheitliche Folgen nach sich ziehen. Der lange Shutdown und existenzielle Ungewissheit begünstigen nachweislich psychische Erkrankungen, die zusammen mit eventuellen Gehaltskürzungen und steigender Arbeitslosigkeit den Bedarf an günstigem Wohnraum und auch betreutem Wohnen höher werden lassen. Anders als eventuell kleine Vermietungsunternehmen kann die Tuttlinger Wohnbau aufgrund von Mietausfällen nicht in Schieflage geraten. Wir haben über Jahrzehnte gut gewirtschaftet und im Bereich der Wohnungvermietung haben wir bis zur Stunde keine besorgniserregenden Auffälligkeiten. Wir sind also finanzstark, aber eben nicht nur renditeorientiert und das soll auch so bleiben, wird aber mit Sicherheit zu weiteren Anpassungen führen. Restaurant-, Kultur- oder Hotelimmobilien sind deutlich länger vom Shutdown betroffen. Insolvenzen und Schließungen können zu massiven Leerständen führen. Hier werden wir dagegenhalten. Es ist jetzt schon erkennbar – auch in Tuttlingen – dass die Vielfalt in diesen Bereichen abnimmt und damit auch die Attraktivität der Innenstände und die Kauflust und Kaufkraft der Menschen. Nicht nur die Regierungen in Berlin und Stuttgart können diesen Teufels-

kreis durchbohren, wenn sie agile und differenzierte Konzepte für alle Branchen gleichermaßen aufsetzen. Wir, die Tuttlinger Wohnbau, werden ebenso alle Kraftanstrengungen unternehmen, um schnellstmöglich wieder „normale“ Zustände herbeizuführen.

Eigentumsbildung

Mit einer eigenen Immobilie ist man immer auf der sicheren Seite. Diesen Satz hören wir immer wieder und dies hat mit Corona nur wenig zu tun. Die Konjunktur brummte, die Einkommen stiegen und mit ihnen auch die Immobilienpreise. Und heute? Festlegen wollen wir uns noch nicht. Wir sehen aber durchaus Anzeichen für zwei gegenläufige Entwicklungen. Die noch nicht abzuschätzenden Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt können einen preisdämpfenden Einfluss haben, während auf der anderen Seite die Unsicherheit der Menschen das Bestreben verstärkt, sein Geld im sicheren Hafen von Immobilieninvestments unterzubringen. Bislang hat die Coronakrise den Immobilienmarkt in unserer Region nur unmerklich getroffen oder beeinflusst. Wenn es wahr ist, dass die Immobilie der sogenannte sichere Hafen ist, können wir von einer steigenden Nachfrage nach Wohnungseigentum ausgehen. Um diese Nachfrage zu befriedigen, müssen wir bauen. Und das tun wir. Schön wäre es, wenn es das ein oder andere Mal auch schneller ginge und sich Verzögerungen – aus welchen Gründen auch immer – verhindern ließen. Nicht auszuschließen ist aber, auch hierfür haben wir erste Anzeichen, dass sich etliche Kaufwillige Sorgen um ihr eigenes Einkommen

machen und sich mit langfristigen Investitionen zurückhalten werden.

Bauträger

Allenthalben ist zu hören, dass viele jetzt Angst davor hatten, in Zeiten finanzieller und wirtschaftlicher Unsicherheit Verpflichtungen einzugehen und dies dann zu Liquiditätsschwierigkeiten verschiedener Bauträger führen könnte, wenn Neubauten nicht wie geplant fertiggestellt werden können. Auch die geschlossenen Grenzen haben ihre Auswirkungen bei diesem Thema. Und es sind zahlreiche Anbieter auf dem Markt, die ihre Projektentwicklungen und das Bauträrgeschäft überwiegend mit Fremdkapital gestalten. Insofern befindet sich die Tuttlinger Wohnbau, dank des immer guten Wirtschaftens, auf einer wirklich sicheren und starken Seite. Das schafft Vertrauen unserer Wohnbau gegenüber und bietet Sicherheit für unsere Kunden, wenn es darum geht, "beim Bauträger zu kaufen". Aktuell hält die Coronakrise alle Marktteilnehmer noch im Griff. Die Vermarktungsdauer wächst mit dieser Zwangspause.

Einzelhandel

Für den Einzelhandel fängt die Krise möglicherweise jetzt erst an. Die Einbußen vieler Geschäfte sind aufgrund der Coronakrise dramatisch. Hinzu kommt jetzt noch verstärkt die Konkurrenz aus dem Internet und möglicherweise auch ein künftiger Rabattdruck. Die Situation ist für viele absolut existenzbedrohend und hat jetzt schon zu Insolvenzen und Schließungen geführt. Dabei brauchen wir nicht nur auf Galeria Karstadt Kaufhof zu blicken, die zu diesem Thema die Medien in den

letzten Wochen bedient haben. Schutzschirme, vor allem Insolvenzanträge, mindestens Eigenverwaltungen und Regelinsolvenzen sind an der Tagesordnung. Große Namen wie Esprit, Maredo, Karstadt Sports und Karstadt Reisen, Vapiano, Hallhuber, Sinn, Mister Minit, Promod, Picard – alle sind sie betroffen und diese Liste ließe sich ellenlang fortsetzen. Filialisten wackeln auf weiter Front. Wir in Tuttlingen haben uns immer bemüht, eine vernünftige Struktur und einen ordentlichen Branchenmix sicherzustellen. Und wir sollten unsere Stadt nicht schlechter reden als sie ist.

In der Nahversorgung hat sich die Tuttlinger Wohnbau schon immer gut positioniert, aber auch im Makler- und Beratungsgeschäft. Die Tuttlinger Wohnbau hat sich über die Jahre immer wieder – oftmals ideell und dem Stadtbild verpflichtet – durch das Maklergeschäft und durch Beratungen und Empfehlungen eingebracht, wenngleich dies nicht immer mit besonderen Honoraren verbunden war. In der Nahversorgung ist uns hier in jüngster Vergangenheit sehr viel gelungen. Wir werden auch weiterhin dagegenhalten, selbst wenn es hoch dramatisch klingt, wonach jeder dritte Einzelhändler um seine Existenz fürchtet. Ein faires Verhalten zwischen Vermieter und Mieter ist unabdingbar. Wir werden unseren gewerblichen Mietern über die schwere Zeit hinweghelfen, auch wenn die Stundung von Mieten nur Aufschub bedeutet. Aber auch nach der Stundung und nach dem Aufschub wird es zu Lösungen kommen müssen, damit insbesondere junge Existenzen und Existenzgründer eine gute Zukunft haben können.



Gastronomie

Die Gastronomie ist in ganz besonderer Weise betroffen. Wir bleiben dennoch optimistisch, denn nun, wo wir aus dem vollen Lauf vom Coronavirus von den Beinen geholt worden sind, wir gewissermaßen zwangsentschleunigt wurden und Zuschauer unseres eigenen Lebens sind, gibt es – neben aller Sorge um das Hier und Heute – den ein oder anderen Moment, um über das Morgen nachzudenken. Wir müssen einfach realisieren, dass es hier erst einmal zu einem Schock kam und wir auf keinerlei unternehmerischen Erfahrungswerte zurückgreifen konnten. Die Unzulänglichkeiten und Schwächen unserer Systeme und Organisationen wurden aufgezeigt. Und wir haben erkennen müssen, dass bestimmte Risiken bisher unterschätzt, wenn sie denn überhaupt beachtet wurden. Die Krisen-Resilienz ist in weiten Teilen der Gastro- und Hotelleriebranche nicht sonderlich ausgeprägt. Die strategische Weitsicht war immer nur bedingt vorhanden. Ein klassisch betriebswirtschaftliches Risikomanagement hat häufig gefehlt. Beklagt man nun die aktuell drohenden Insolvenzen im

AUS UNSERER SICHT

Gastgewerbe oder allgemein das Wirtschaftssterben oder die hohe Flop-Rate gastgewerblicher Konzepte, sollte die Lehre für uns sein, sich fundierter, systematischer und strategischer mit langfristigen Beeinflussungen und Veränderungen der externen und internen Unternehmensumwelt auseinanderzusetzen. Die Gastronomen haben in der Vergangenheit viel dafür getan, immer leistungsfähiger zu werden – sie wurden größer, schneller, produktiver, besser, sprich sie wurden immer effizienter in dem, was sie taten. Effizienz heißt bekanntermaßen, die Dinge „richtig“ zu tun. Das ist die eine Kunst, die Unternehmen und Unternehmer beherrschen müssen. Die andere Kunst, die gute von weniger guten Unternehmen unterscheidet, ist die Effektivität, also die Fähigkeit von Betrieben und Unternehmen, das „Richtige“ zu tun. Was das Richtige ist, hängt natürlich immer auch von den Zielen ab, die man sich setzt. Wir wünschen uns für die Zukunft des Gastgewerbes, dass es zu einer Versöhnung von Wertschöpfung und Wertschätzung kommt, dass wir also eine neue Achtsamkeit dafür an den Tag legen, womit und wie das Geld verdient wird. Wir

haben die Hoffnung, dass die Betriebe nicht in den Fehler verfallen, mit Preissenkungen und Dumpingangeboten durch die Krise zu kommen, sondern vermehrt über Qualität und Nachhaltigkeit ihrer Leistungen in die Zukunftsfähigkeit ihrer Betriebe investieren. Der Steigenberger Chef Thomas Willms hat unlängst gesagt: „Noch nie war es trotz aller kurzfristigen Herausforderungen so wichtig, mittel- bis langfristig zu denken“.

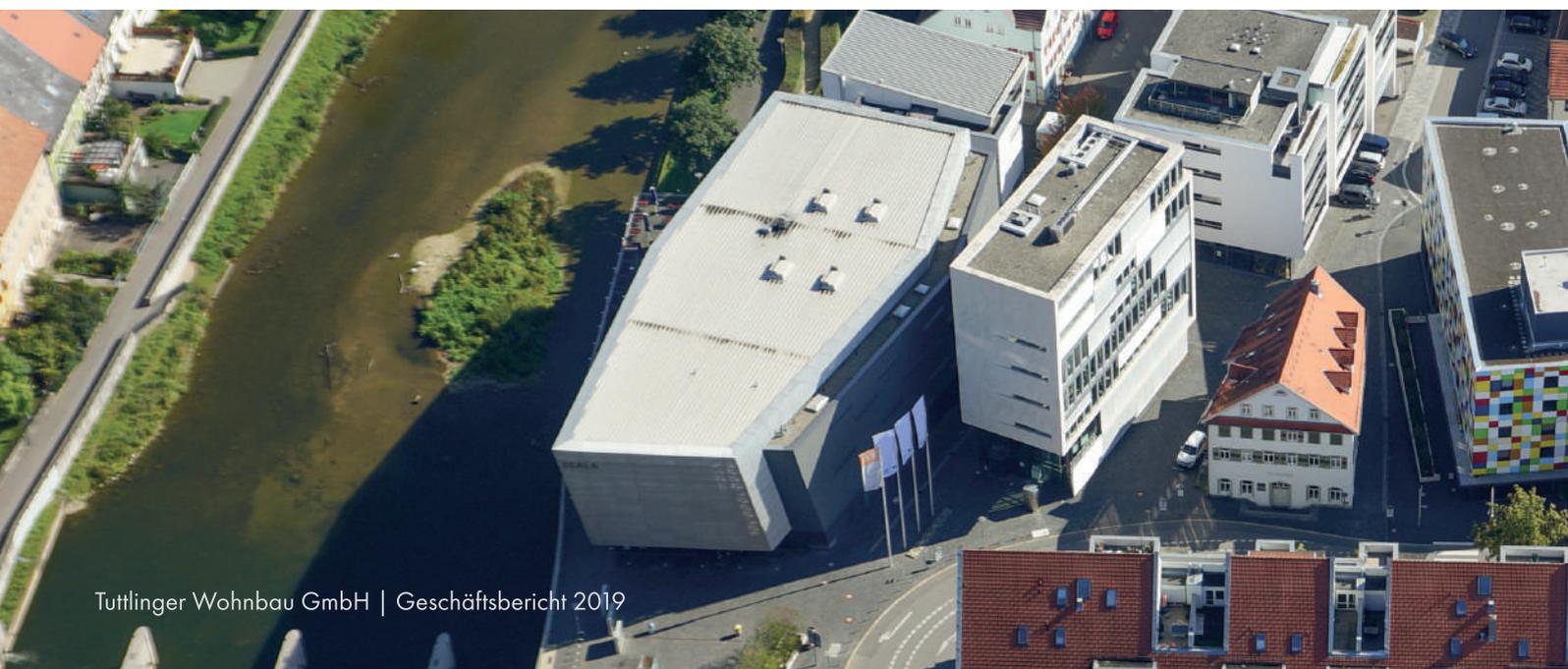
Für uns heißt das, dass diejenigen Betriebe gestärkt aus der Krise hervorgehen werden, denen es gelingt, ihre Zeit und ihre Ressourcen sinnvoll zu nutzen, um sich bestmöglich für die Zeit danach aufzustellen. Ein ungeschminkter Blick auf den eigenen Betrieb ist nötig, weil er ermöglicht es jetzt, Strukturen, Prozesse, Leistungen und Fähigkeiten auf den Prüfstand zu stellen und Fehler der Vergangenheit zu korrigieren. Darin liegt unseres Erachtens auch die große Chance der Hotellerie, der Gastronomie, nämlich der Branche sowohl im Außen- wie im Innenverhältnis zum Wohle aller Beteiligten, auf ein noch höheres Leistungs-niveau zu gelangen.

Aus der Nachfragesicht würden wir

uns wünschen, dass die Kunden und Gäste – also wir – ebenfalls eine neue Achtsamkeit an den Tag legen und stärker darauf achten, was wir wo und in welcher Qualität kaufen. Kunden wird oft nachgesagt, dass sie vor allem den Preis kennen, aber von nichts den Wert. Demnach achten Gäste häufig nicht darauf, ob ihre Speisen beispielsweise tatsächlich nachhaltig sind. Es wird aber auch für die Konsumenten langsam Zeit, Verantwortung zu übernehmen. Nochmals: die Konsumentenachtsamkeit sollte auch darin bestehen, dass wir als Gäste verstärkt auf die Wertigkeit und nicht nur auf den Preis achten und damit unsere Wertschätzung gegenüber den Produkten und Leistungen des Gastgewerbes zum Ausdruck bringen. Unser Fazit hierzu ist: Hier und heute ist eine gute Zeit, ein neues Bewusstsein für Preis und Leistung, für Wertschöpfung und Wertschätzung zu entwickeln – diese Zukunftschance sollten alle ergreifen – gemeinsam Gastgeber und Gast.

Verantwortung beim Bauen

Aber nicht nur Corona, nicht nur Einzelhandel, nicht nur Gastronomie und Hotellerie beschäftigen



uns, sondern die Immobilienwirtschaft insgesamt und wieder einmal unsere Verantwortung beim Planen und Bauen. Entsprechend unserem Leitbild wollen wir beim Planen und Entwerfen jedes Projekt einer individuellen Lösung zuführen. Dabei dürfen wir nicht vergessen, dass gute Architektur immer vom Menschen her gedacht sein muss. Sie muss wirtschaftlich – vielleicht auch wandlungsfähig – sein. Dabei liegen häufig in einfachen und flexiblen Strukturen die Chancen zukunftsweisender Bauten. Geplant wird bei uns im Hause immer so aufwendig wie notwendig, aber zugleich auch so einfach wie möglich, denn nur effiziente Gebäude reduzieren wirkungsvoll zum Beispiel den Verbrauch von Rohstoffen und Energie. Die Stärke der Tuttlinger Wohnbau liegt darin, die uns gestellten Aufgaben in all ihrer Tiefe zu erfassen und in architektonisch überzeugende Lösungen zu überführen.

Wir vergessen dabei nicht, dass die Konzeption eines Gebäudes immer auf zwei Ebenen stattfindet: auf der städtebaulichen Ebene und auf der Ebene der Architektur. Städtebaulich sollen und dürfen sich unse-

re Gebäude in eine gewachsene Stadtlandschaft einordnen, aber sie dürfen den Städtebau auch fortschreiben und neu definieren. Architektonisch soll es individuelle Häuser geben, die die unterschiedlichen Aspekte zu einer konstruktiven formal schlüssigen Lösung zusammenführen.

Wir befinden uns mit unserem Architekturverständnis durchaus in der Gegenwart und errichten Zeugnisse unserer Zeit. Dies verbinden wir aber mit großem Respekt vor dem architektonischen Erbe, das wir vorfinden. Ausgehend vom Ort, vom Zweck und dem Nutzen bevorzugen wir es, jede Bauaufgabe neu zu denken und jede architektonische Fragestellung spezifisch zu beantworten. Dabei wollen wir es nicht versäumen, darauf hinzuweisen, dass das Engagement, die Erfahrungen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Garant dafür sind, die hohen Qualitäts- und häufig genug auch Terminansprüche einzulösen. Mit Erfahrung meinen wir bei der Wohnbau aber nicht nur langjährige Entwurfsroutine und Baustellenpraxis – das auch – sondern eben die an vielen Projekten gereifte Team- und Prozesskompetenz.

Bauen bedeutet Kommunikation. Deswegen ist es eine zwingende Voraussetzung guter Architektur, zuverlässige Steuerungs- und Kommunikationsabläufe herzustellen, bei denen es zu reibungslosen Schnittstellen und der optimalen Integration aller Fachdisziplinen kommt. Gebäude planen kann man heute insbesondere ab einer bestimmten Projektgröße nur noch mit vernetzten Fachdisziplinen und mit Teams, die sich komplementär ergänzen.

Der Dreiklang "Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Langlebigkeit" kennzeichnet unsere Arbeit. Dies verbinden wir mit der fachlichen Formfindung des Entwerfens. Die Tuttlinger Wohnbau und ihr Architekturbüro sind leistungsfähig. Aber nicht nur unsere Größe und Leistungsfähigkeit, die natürlich in Tuttlingen und für Tuttlinger Verhältnisse bemerkenswert sind, sind unsere Hauptmerkmale, sondern weiterhin unser selbstgesetzter Anspruch an unsere qualitativ hochwertige architektonische Arbeit.

Text: Horst Riess

01 Luftaufnahme Wöhrden West





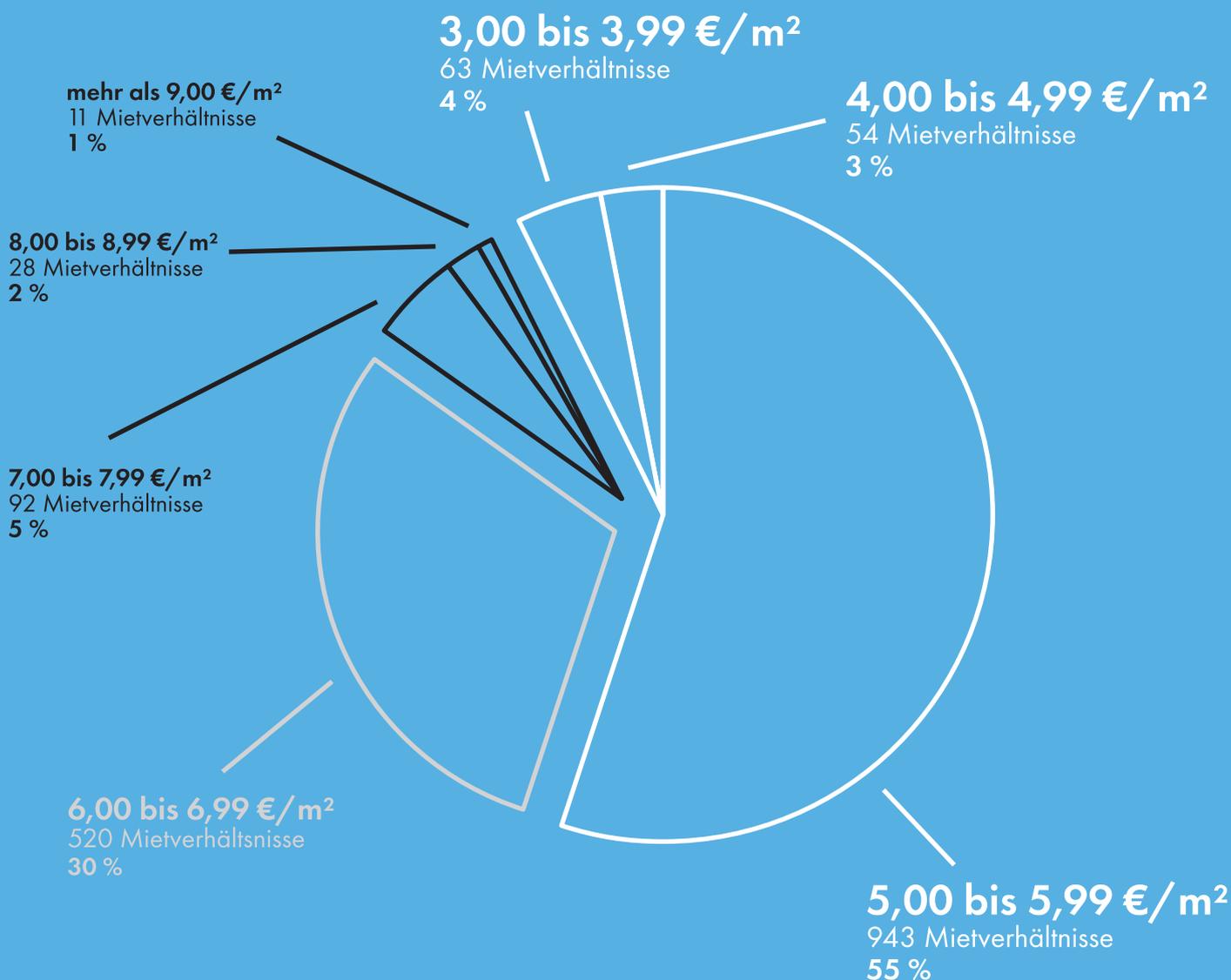
02

VERMIETUNG



UNSER BEITRAG ZUM BEZAHLBAREN WOHNEN

Abbildung 1



„Bezahlbares Wohnen“ – was ist das überhaupt?

Unsere erste und wichtigste Aufgabe ist in unserem Gesellschaftsvertrag klar definiert, nämlich „vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu verfolgen“. Das ist unser Verständnis für das bezahlbare Wohnen. Bei allem, was wir tun, bleibt die „Bereitstel-

lung von Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung“ unser Kerngeschäft. Diese Verantwortung ist uns sehr wohl bewusst und klares Ziel unserer Geschäftspolitik.

271 Wohnungen unseres Bestandes sind an eine besondere Belegung gebunden, da sie mit öffentlichen Mitteln aus Programmen der Förderjahrgänge bis 2008 gefördert sind. Die Vermietung dieser

Wohnungen gestaltet sich teilweise schwierig, da die Wohnungssuchenden einen Wohnberechtigungsschein beibringen müssen, der nur bei sehr geringem Einkommen erhältlich ist (Abbildung 2). Daraus kann sich die absurde Situation ergeben, dass Wohnungen leer bleiben müssen, bis ein entsprechender „Einkommenschwacher“ gefunden wird – und das in der heutigen Situation auf

dem Mietwohnungsmarkt. Eine zusätzliche Hürde bei der Belegung geförderter Wohnungen sind die einzuhaltenden Wohnungsgrößen, die bei einer Person bis maximal 45 m² Wohnfläche, bei zwei Personen bis maximal 60 m² und bei jeder weiteren Person zusätzliche 15 m² maximal betragen darf. Das Bereitstellen von Wohnungen aus den Förderjahrgängen bis 2008 ist deshalb für den Wohnungsmarkt nicht unbedingt hilfreich. Deswegen achten wir sehr genau darauf, dass auch die Mieten unserer freifinanzierten oder inzwischen nicht mehr belegungsgebundener Wohnungen erschwinglich bleiben.

Zum Jahresende 2019 lagen wir bei 62% unserer mehr als 1.700 Mietverhältnisse mit den Kaltmieten unter 6,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Weitere 30% unserer Mieter bezahlen nur zwischen 6,00 € und 6,99 €. Lediglich 8% unserer Mieten liegen bei 7,00 € und darüber (Abbildung 1).

Dieses Angebot können wir uns leisten, weil wir bei der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes seit vielen Jahren ein stabiles und sicheres Geschäftsmodell verfolgen, wodurch die Wohnungen größtenteils entschuldet sind und durch nachhaltige und regelmäßige Modernisierungsmaßnahmen keinen Instandhaltungstau aufweisen.

Auch in den letzten Jahren, als gar keine geeigneten Förderprogramme mehr zur Verfügung standen, ist es uns gelungen, ohne staatliche oder kommunale Hilfen aus eigener Kraft neuen Wohnraum zu schaffen und diesen zu vernünftigen Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Abbildung 2

Einkommensgrenzen für den bestehenden geförderten Mietwohnraum (Förderung bis 2008) gem. § 30 Abs. 5 LwoFG

Mietwohnraumförderung	Einkommensgrenzen	Wohnungsgrößen
1 Person	21.730 €	bis zu 45 m ²
2 Personen	28.885 €	bis zu 60 m ²
3 Personen	37.270 €	bis zu 75 m ²
4 Personen	45.655 €	bis zu 90 m ²
5 Personen	54.040 €	bis zu 105 m ²
6 Personen	62.425 €	bis zu 120 m ²

So untersuchen wir beispielsweise fortlaufend unseren Wohnungsbestand daraufhin, wo Nachverdichtungen möglich sind. In entsprechend geeigneten Altbauten werden deshalb peu à peu die Dächer ausgebaut und so neue „bezahlbare“ Wohnungen geschaffen.

Aber auch im Neubau haben wir uns weiter betätigt und zuletzt die im Berichtsjahr 2019 fertiggestellten 40 neuen Mietwohnungen in der Stuttgarter Straße 27/29 auf den Markt gebracht. Und obwohl es logischerweise die Neubauwohnungen sind, die im oberen Preissegment angesiedelt werden müssen, beginnen die Mieten hier schon bei lediglich 7,50 € pro Quadratmeter im Erdgeschoss und steigen entsprechend der Lage im Haus bis 9,60 € in Penthaus-Lage an. Das ist keinesfalls die Kostenmiete! Würden wir diese auf den letzten Cent genau abrechnen, so müssten wir deutlich mehr als zehn Euro pro Quadratmeter verlangen, zumal wir bei diesem Objekt aufgrund des städtischen Lärmaktionsplans besondere Lärmschutzmaßnahmen an der Fassade ergreifen mussten, deren Kosten sich umgerechnet auf die Miete mit sage und schreibe mehr als einem Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

auswirken.

Für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbare Wohnungen können wir nur deshalb anbieten, weil die Tuttlinger Wohnbau seit jeher diese verantwortbare Wohnungsversorgung verfolgt. Unsere Gesellschafter verzichten nach wie vor auf Ausschüttungen und geben sich mit minimalsten Dividenden zufrieden, damit das vom Unternehmen erwirtschaftete Kapital in der Gesellschaft verbleiben kann und somit der Wohnungsversorgung in Tuttlingen zur Verfügung steht. Hinzu kommt eine vernünftige Wirtschaftsführung, die dazu führt, dass das Unternehmen gut aufgestellt ist.

Am Beispiel der Stuttgarter Straße konnten wir es uns erlauben, in der Kalkulation das Vorratsgrundstück nicht zum Verkehrswert anzusetzen, sondern eben nur zu den ursprünglich bezahlten Selbstkosten. Bei der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals können wir bescheiden rechnen und teilweise sogar ganz verzichten. Auch das ist unser Beitrag zum „bezahlbaren Wohnen“.

Text: Rita Hilzinger

UNSER BEITRAG ZUM BEZAHLBAREN WOHNEN



01

Abbildung 3

Mietwohnraumförderung	Einkommensgrenzen	Wohnungsgrößen
1 Person	51.000 €	bis zu 47,25 m ²
2 Personen	51.000 €	bis zu 63,00 m ²
3 Personen	60.000 €	bis zu 78,75 m ²
4 Personen	69.000 €	bis zu 94,50 m ²
5 Personen	78.000 €	bis zu 110,25 m ²
6 Personen	87.000 €	bis zu 126,00 m ²
Mit schwerbehinderten Bewohnern (Beispiele)		
2 Personen, davon 1 schwerbehinderte Person	54.000 €	bis zu 78,75 m ²
3 Personen, davon 1 schwerbehinderte Person	63.000 €	bis zu 94,50 m ²

Inzwischen hat die hohe Politik erkannt, dass die staatliche Unterstützung bei der Schaffung von Wohnraum viele Jahre lang stiefmütterlich behandelt wurde. Es gibt wieder Förderprogramme, die anwendbar sind und tatsächlich Nutzen stiften für wiederum breite Schichten der Bevölkerung. Denn – was viele nicht wissen – es ist nach den neuen Förderrichtlinien möglich, auch mit mittlerem Einkommen in den Genuss einer öffentlich geförderten Wohnung zu kommen und so eine deutlich reduzierte Miete zu bezahlen. Leider entsprechen die vorgeschriebenen Wohnungsgrößen immer noch nicht der tatsächlichen Nachfrage (Abbildung 3).

Die Tuttlinger Wohnbau ist bei den neuen Fördermöglichkeiten dabei! In unserem derzeit im Bau befindlichen Neubauvorhaben am Graf-von-Stauffenberg-Platz in Thiergarten werden wir fünf öffentlich geförderte Wohnungen mit 69,54 m² bzw. 87,46 m² Wohnfläche, davon drei barrierefrei, zur Verfügung stellen. Die im Mietspiegel der Stadt Tuttlingen vorgesehenen Mieten werden um 33% reduziert und betragen nur 6,58 € (!) pro Quadratmeter. Hierfür erhalten wir Fördermittel in Form von zinslosen Darlehen. Allerdings muss auch

der Investor einen sozialen Beitrag leisten, denn nur 80% aus 3.000 € Baukosten pro Quadratmeter werden gefördert, was bei den heutigen Baupreisen längst nicht mehr ausreichend ist. Das wurde von der Politik inzwischen erkannt und in 2020 auf 80% aus 3.500 € pro m² angepasst. Das eingesetzte Eigenkapital darf sich nur minimal verzinsen. Zudem verpflichten wir uns auf Jahre hinaus auf die entsprechende Belegungsbindung.

Weitere Fördermittel haben wir für sechs Wohnungen im Neubau Auf dem Schafrain 17 beantragt. Sofern wir die Genehmigung erhalten, werden wir hier jeweils zwei Wohnungen mit 75,77 m², mit 56,42 m² und mit 42,72 m² anbieten können, deren Mieten 33% unter dem Mietspiegel liegen. Bei den Kaltmieten der 14 freifinanzierten Wohnungen Auf dem Schafrain 17 leisten wir einen freiwilligen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen, indem wir auch hier nicht die Kostenmiete verlangen, sondern uns an den Mittelwert des Mietspiegels halten und diesen nicht – obwohl es bei Neuvermietung vorgesehen ist – überschreiten. Lediglich in den oberen beiden Etagen verlangen wir minimal mehr. Und auch bei den Schönheitsreparatur-Zuschlägen erheben wir bei den

freifinanzierten Wohnungen freiwillig nur die Hälfte des möglichen Betrages, um auch hier eine Bezahlbarkeit der Gesamtmiete zu unterstützen.

Das in Planung befindliche Bauvorhaben Bodenseestraße 51/53 mit insgesamt 99 Wohnungen wird komplett unter der Überschrift „bezahlbares Wohnen“ erstellt, denn hier haben wir für alle 49 in unserem Bestand verbleibenden Wohnungen Fördermittel beantragt und werden diese somit zu deutlich reduzierten Mietpreisen zur Verfügung stellen können.

Und auch ein Großteil der 50 zum Verkauf bestimmten Wohnungen werden von uns entsprechend den Förderrichtlinien so gebaut, damit ihre

späteren Eigentümer in den Genuss von Fördermitteln kommen können, gleich ob sie die Wohnung selbst beziehen wollen oder sie als Kapitalanlage zur Vermietung erwerben. Auch dieses Angebot ist ein Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in unserer Stadt (Abbildung 4).

Wir fühlen uns dieser ehrenvollen Aufgabe, „vorrangig eine sozial

verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu verfolgen“ gerne verpflichtet und freuen uns, wenn wir die Bedürfnisse unserer Kunden dadurch zufriedenstellen können. Die uns entgegengebrachte Treue ist uns Ansporn und Verpflichtung zugleich (Abbildung 5).

Text: Rita Hilzinger

Abbildung 4

Eigentumsförderung	Einkommensgrenzen
1 Person	60.000 €
2 Personen	60.000 €
3 Personen	69.500 €
4 Personen	79.000 €
5 Personen	88.500 €
6 Personen	98.000 €

DAUER DER AKTUELLEN MIETVERHÄLTNISSE

Abbildung 5





NEUVERMIETUNG AN PRIVATPERSONEN

Stuttgarter Straße 27-29

Das neue Vorzeigeobjekt im Mietwohnungsbereich der Tuttlinger Wohnbau wurde im April/Mai 2019 bezugsfertig.

An der Stuttgarter Str. 27-29 entstanden, trotz erheblicher Schwierigkeiten in der Planungsphase, 40 neue, hochwertige und trotzdem bezahlbare Wohnungen. Die Warmwasseraufbereitung und ebenso die Heizung erfolgen über eine moderne Pelletsheizung. Jede Wohnung hat einen nach Süden ausgerichteten Balkon auf dem

man fast den ganzen Tag die Sonne genießen kann. Für ausreichende Parkmöglichkeiten sorgen die Stellplätze unter den beiden zusammengehörigen Gebäuden. Jeder Haushalt hat hier die Möglichkeit, einen solchen Stellplatz anzumieten. Des Weiteren steht für die "sportlicheren Mieter" ein großer überdachter Fahrradabstellplatz zur Verfügung. Als besonderes Highlight wurde hinter dem Haus für die kleinen Mieter noch ein Spielplatz angelegt.

Text: Thomas Zepf

01 Außenansicht





Bahnhofstraße 39
HNO Praxis Tuttlingen
Dipl. med. Veronika Lützwow

Mit dem Gebäude an der Ecke Bahnhofstraße/Karlstraße wurde das Quartier „Tuttlinger Höfe“ komplettiert. Das Haus mit der Nummer 39 wird durch Gewerbe und Wohnnutzer belebt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Metzgerei mit Imbiss-Angebot und Catering-Service und im ersten Obergeschoss eine HNO Praxis. Darüberliegend entstanden schöne Innenstadtwohnungen für Eigentümer.

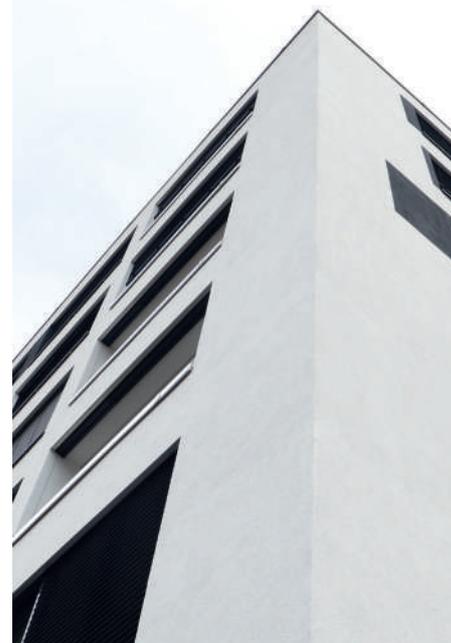
Frau Veronika Lützwow hat hier in Zusammenarbeit mit einem Praxisausstatter ein modernes und pfiffiges

Konzept entwickelt, das sich perfekt in dem Gebäudekomplex integrieren ließ. Auf 245 Quadratmetern entstand eine lichtdurchflutete Praxis mit allen notwendigen Räumen für unterschiedlichste Behandlungsmöglichkeiten. Räume für Diagnostik, Allergietests, Hörtests und die klassischen Behandlungsräume sind ebenso vorhanden wie die geforderten Personal- und Sanitarräume.

Zum 01. März 2019 startete Frau Lützwow in der Bahnhofstraße 39 in den Praxisalltag.

Text: Michael Heim

- 01 Hauseingang
- 02 Fassade





Stadtkirchstraße 14 bestprice by Ego

In der Stadtkirchstraße 14 befindet sich seit 2019 ein neuer Mieter neben dem Café Dream. Auf einer Fläche von etwa 40 Quadratmetern bietet der Einzelhändler Guntram Meurer Männermode von Markenherstellern zu Outletpreisen.

Nachdem Meurer sein Konzept „Ego Männermoden“ im Mai letzten Jahres

an anderem Standort beendet hat, startet er nun mit „bestprice by ego“ in der Stadtkirchstraße erneut durch.

Direkt neben dem ebenfalls neu eröffneten Café Dream ist dies eine willkommene Ergänzung für das frisch renovierte Haus, für die Innenstadt und ein tolles neues Angebot für Männer.

Text: Michael Heim
01-02 Außenansicht



03

**SANIERUNG,
MODERNISIE-
RUNG UND
INSTAND-
HALTUNG**





TREPPENHÄUSER

Auf dem Schafrain 40

Wie in jedem Jahr hat die Tuttlinger Wohnbau auch 2019 wieder zahlreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die Mieter "Auf dem Schafrain" konnten sich über ein frisches, in freundlichen Farben gestrichenes Treppenhaus freuen. Die doch schon in die Jahre gekommenen Lichtschalter und Lampen wurden im selben Zug durch moderne ersetzt.

Balinger Straße 67

Auch das Treppenhaus in der Balinger Straße erstrahlt in neuer Farbe. Hier wurde ebenfalls zu sehr hellen und freundlichen Farbtönen gegriffen.

Texte: Thomas Glos

-
- 01 Auf dem Schafrain
 - 02 Balinger Straße



GENERALSANIERUNG

Lebenshilfe Landkreis Tuttlingen gemeinnützige GmbH, Haus Regenbogen

Für das Haus Regenbogen der Lebenshilfe Tuttlingen stand – aufgrund von Änderungen der gesetzlichen Vorschriften gegenüber der Trägerschaft im Jahr 2019 – eine Generalsanierung an.

Die Tuttlinger Wohnbau hat daraufhin im Auftrag der Lebenshilfe das Erd- und das Obergeschoss komplett saniert, ebenso Teile des Kellergeschosses. In diesem Zuge wurden auch alle nötigen Ertüchtigungen des Brandschutzes durchgeführt. Diese Ertüchtigungen sind vor allem an der neuen Stahltreppe sichtbar, die den zweiten Rettungsweg aus dem Obergeschoss garantiert.

In den beiden Hauptgeschossen, EG und OG wurden außerdem teilweise neue Raumaufteilungen und neue Bäder geschaffen. Sozial-

räume wurden erweitert und neue Wohnformen wurden eingeführt. Die restlichen Innenausbauarbeiten werden beispielsweise durch neue Bodenbeläge, frische Farbanstriche und neue und notwendige Fluchttüren sichtbar.

Die Arbeiten wurden im Februar begonnen und sind bis auf kleinere Nacharbeiten im September abgeschlossen worden. Die größte Herausforderung war die Sanierung während des normalen Heimbetriebes. Heimleitung, Bewohner und Angehörige haben diese Situation dennoch gut gemeistert.

Das frisch sanierte Haus Regenbogen ist nun auf dem aktuellsten Stand der Dinge und kann sich als kleines Schmuckstück mit tollen Wohneinheiten betrachten.

Text: Wolfram Ringeis

- | | |
|----|------------------------|
| 01 | Rettungsweg aus dem OG |
| 02 | neue Badeinrichtung |
| 03 | Innenausbauarbeiten |



FASSADEN, BALKONE UND FENSTERLÄDEN

Lessingstraße 55-59

Seit August 2019 hat die Hausnummer 55-59 das gleiche optische Erscheinungsbild wie der Nachbar 49-53. Die Tuttlinger Wohnbau hat hier die Fassade, die Balkone und sämtliche Fensterläden saniert. Die Balkone sind inzwischen mit einem warmen Holzbelag belegt. Alle Bewohner der Hausnummern 49-71 können sich außerdem über erneuerte Briefkastenanlagen freuen.

Auf dem Schafrain 30-32

In neuem Glanz erstrahlt auch das Äußere des Gebäudes Auf dem Schafrain 30-32. Hier konnten sich die Bewohner über eine Auffrischung der Fassade und Erneuerung der Fensterläden freuen. Farblich wurde das Objekt auf die Hausnummer 42-46 abgestimmt. Hier setzten wir vor allem auf ein helles, freundliches Farbkonzept. Mit der Nummer 30-32 wurde die Sanierung des Schafrains abgeschlossen. In Kombination mit der Lessingstraße ergibt sich nun ein einheitliches Gesamtbild.

Ziegelweg 7-15

Fleißig gearbeitet wurde auch in der Tuttlinger Nordstadt im Ziegelweg 7-15. Mit dem Fensteraustausch und der Montage neuer Fensterläden in einem modernen Blau begann man bereits im Jahr 2019. Diese Maßnahme soll noch im Folgejahr abgeschlossen werden.

Text: Nadine Feustel



- 01 Lessingstraße - nachher
- 02 Auf dem Schafrain - vorher
- 03 Auf dem Schafrain - nachher
- 04 Balinger Straße 71-73

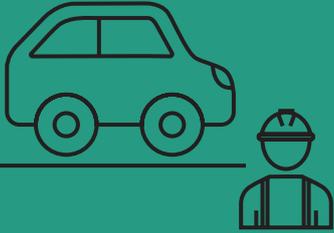
Balinger Straße 71-73

Im Juli 2019 wurden sowohl die Fassaden als auch die Balkone der Balinger Straße 71-73 saniert. Für ein optisch stimmiges Gesamtbild orientierte man sich bei der Sanierung am Äußeren des Gebäudes 75-77. Die Nummer 67-69 wird im Jahr 2020 nach dem gleichen Prinzip aufgefrischt.

Text: Nadine Feustel



DIE WOHNBAU AUF EINEN BLICK



1497
STELLPLÄTZE
IN PLANUNG
UND IM BAU

430
WOHNUNGEN
IN PLANUNG,
IM BAU UND IN
DER WEITEREN
PERSPEKTIVE



1575
WOHNEINHEITEN
IN DER EIGENTUMS-
VERWALTUNG



25
GEWERBEEINHEITEN
IN DER EIGENTUMS-
VERWALTUNG

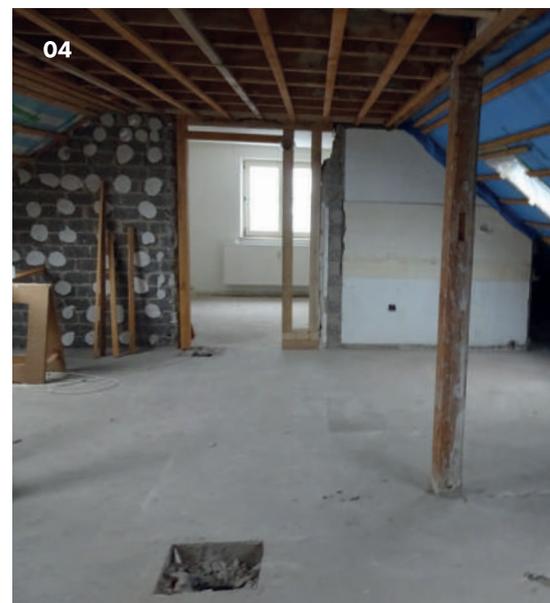


1115
GARAGEN IN DER
EIGENTUMSVER-
WALTUNG

21
STELLPLÄTZE IN
DER EIGENTUMS-
VERWALTUNG



DACHHAUSBAUTEN



Dachgeschossausbauten

Wie in den Jahren zuvor entschied die Tuttlinger Wohnbau auch in 2019 leerstehende Dachbödenräume in kleine, schicke Wohnungen zu verwandeln. Diese Maßnahme macht es immer wieder möglich, neuen und preiswerten Wohnraum zu gewinnen – als bloßer Abstellraum sind die Raumreserven unter dem Dach oft zu schade.

2019 konnten im Tuttlinger Stadtgebiet gleich acht solcher Wohnungen geschaffen werden. Bei

den Umbauarbeiten wurden selbstverständlich die Energieeinsparvorschriften beachtet und für ausreichend Nachdämmung gesorgt. Nachdem die Wohnungen auch mit neuen Dachfenstern ausgestattet wurden, konnte bald die Vermietung an die Interessenten folgen.

Text: Peter Bacher

-
- | | |
|----|-------------------|
| 01 | Paracelsusweg |
| 02 | Auf dem Schafrain |
| 03 | Hegastraße |
| 04 | Lessingstraße |

FLACHDÄCHER

Bodenseestraße 17/19

Die Flachdachabdichtung in der Bodenseestr. 17/19 war in die Jahre gekommen. An mehreren Stellen zeigten sich undichte Stellen und Wasser drang in verschiedene Wohnungen ein. Folglich wurde von der Tuttlinger Wohnbau die Sa-

nierung der Dachfläche beschlos-
sen.

Es wurden alle vier Dachflächen-
ebenen erneuert; zuerst die Haupt-
dachflächen und anschließend die
Terrassenflächen der Wohnungen.
Vorhandene Dachabdichtungen
und durchnässte Dämmungen wur-

den rückgebaut und fachgerecht
entsorgt. Zu guter Letzt wurde eine
dreilagige Bitumenabdichtung mit
einer neuen Dämmung aufgebracht.

Text: Peter Bacher

01	Sanierungsarbeiten
02	saniertes Flachdach



ZUWEGUNGEN

Balinger Straße

Auch in 2019 erneuerte die Tuttlinger Wohnbau die Zuwegungen zu den Hauseingängen einer weiteren Anlage. Die Zuwegungen der Balinger Straße sind gleichzeitig eine Verbindung zur Stettiner Straße. Aus diesem Grund wurde hier besonderer Wert darauf gelegt, dass ein Ein- beziehungsweise Ausgang barrierefrei erreichbar ist. Die Hauseingänge selbst sind nun ebenfalls frei von Stufen. Die daraus resultierende Erhöhung der Wege wurde ins Gelände integriert. Die Gehweggestaltung mit großen Steinen lässt eine natürliche Versickerung von Regenwasser zu.

Abgerundet wurde die Gesamtanlage mit den neu entstandenen Blumenwiesen. Die Bepflanzung mit einzelnen Sträuchern wird 2020 noch folgen. Auch hier werden wir heimische Solitär-Sträucher verwenden, die für die Vogel- und Insektenwelt günstig sind.

Text: Rainer Schmid

01-02 Zuwegung

01



02



04

**ARCHITEK-
TURBÜRO**



Stuttgarter Straße 140

Auf dem Grundstück unterhalb des Schützenhauses wurde eine Konzeptstudie in einer von der Stadt Tuttlingen ausgewiesenen Baulücke erarbeitet. 68 Wohnungen in vier Ebenen mit einer zweigeschossigen Tiefgarage hat die Architektin Ingrid Loch aus dem Architekturbüro der Wohnbau entwickelt.

Besonders anspruchsvoll ist die spe-

zielle Hanglage, mit dem sich darunter befindenden massiven Fels. Bis zu 2,5 Geschosse tief muss in den Hang gegraben werden, um eine ordentliche Ebene für erdgeschossige Wohnangebote zu erreichen.

Das Grundstück befindet sich direkt an der Stuttgarter Straße – einer der meist befahrenen Ausfallstraßen Tuttlingens. Die Bauphase könnte hier besonders anspruchsvoll werden. Im Jahr 2019 wurde eine Bauvoranfra-

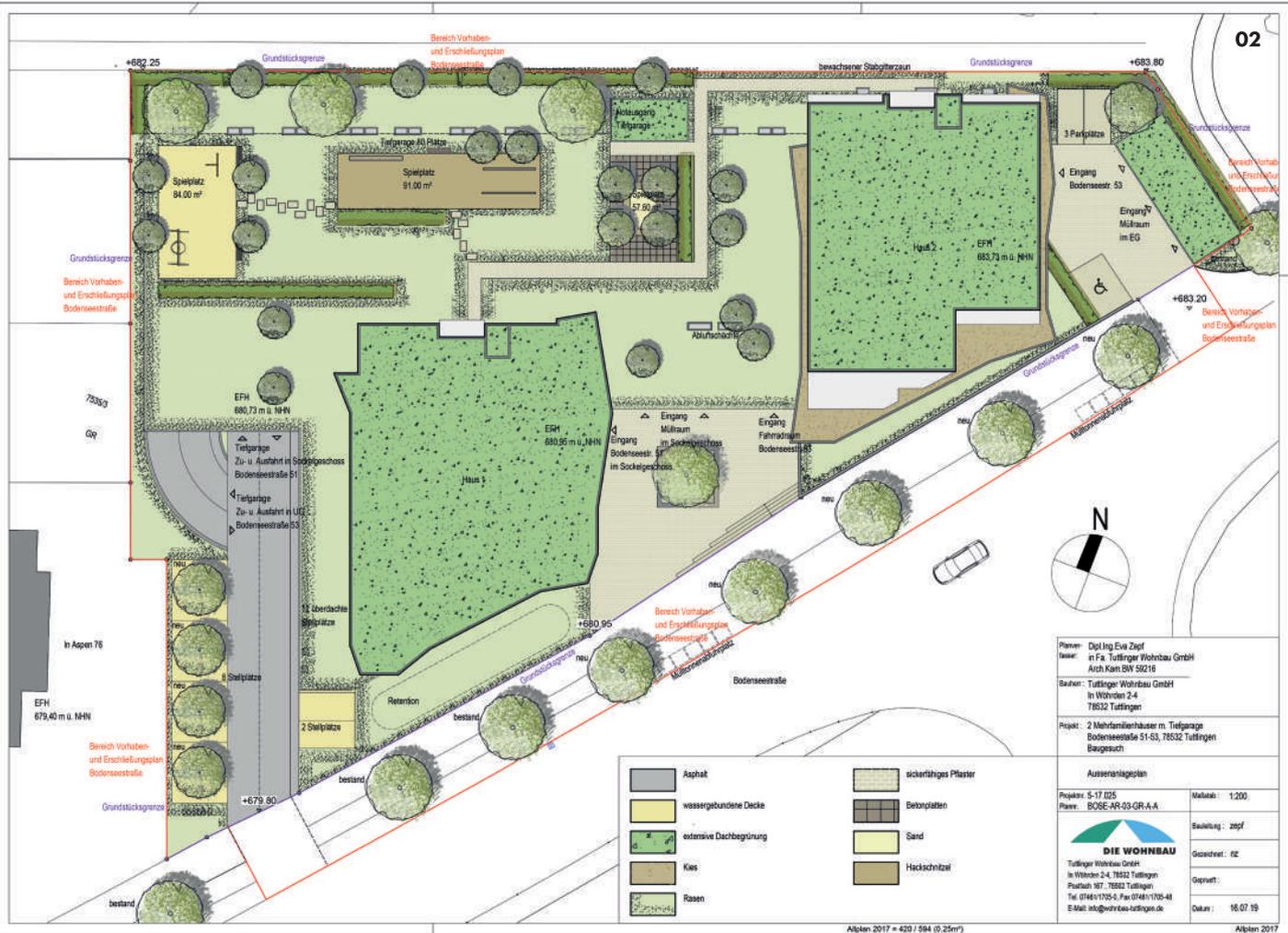
ge erarbeitet und zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund einer Nachbareinwendung wird diese vom Regierungspräsidium in Freiburg bearbeitet. Eine Abschätzung hierzu steht noch aus. Im Falle einer positiven Einschätzung der Behörden könnte im Jahr 2020 geplant und im Jahr 2021 gebaut werden.

Text: Michael Heim

- 01 Grundriss
- 02-03 Visualisierungen







PLANUNG

Die Gebäude der Bodenseestraße werden insgesamt 99 Wohnungen umfassen. 49 davon im Gebäude 51 – dieses bleibt im Eigentum der Wohnbau und wird komplett als Mietwohnungsbau mit 33 Prozent günstigeren Mieten, als sie im Mietpiegel der Stadt Tuttlingen vorgesehen sind, angeboten. Im Gebäude mit der Nummer 53 werden insgesamt 50 Wohnungen errichtet – darunter drei attraktive Penthousewohnungen mit exklusivem Honbergblick.

Jedem Gebäude wird ein Geschoss der zweigeschossigen Tiefgarage zugeordnet. Daneben werden auch noch überdachte und nicht überdachte Stellplätze im Außenbereich angeboten. Mit den umlaufenden Balkonen und bodentiefen Fenstertüren werden alle Wohnungen über eine große Privatheit und einen attraktiven Außenbereich verfügen.

Die Wohnungsgröße reicht vom Ein-Zimmer-Appartement mit circa 35 Quadratmetern bis zur Vier-Zimmer-Wohnung mit 98 Quadrat-

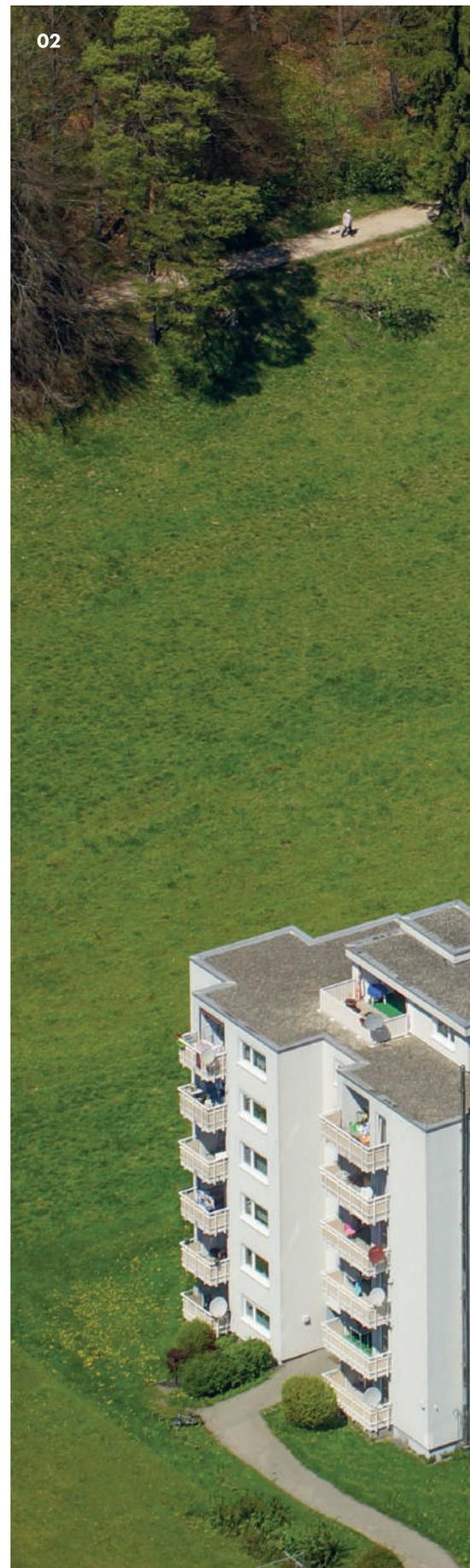
metern Wohnfläche.

Auch bei der Energieversorgung geht die Wohnbau selbstverständlich zukunftsorientierte Wege. Es ist geplant, in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Tuttlingen im Gebäude ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk einzurichten. Dabei sollen nicht nur die beiden Neubauten versorgt werden, sondern auch mehrere Bestandsgebäude der Wohnbau. Geplant ist die Versorgung der Gebäude In Aspen bis zum Tannenweg. Die neuen Gebäude selbst werden als sogenannte KfW-Effizienzhäuser 55 einen hohen energetischen Standard haben.

Zu guter Letzt werden die Gebäude durch einen attraktiven Innenhof erschlossen. Der daran anschließende Gemeinschaftsraum soll allen zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Text: Eva Zepf

- 01 Bebauungsplan; zeichnerischer Teil
- 02 Visualisierung





PLANUNG

Katharinenstraße 26 / Schützenstraße 16

Die Planungen für die Baulücke in der Stadtmitte – in der Nähe des künftigen Drei-Kronen-Hofes und der Hochschule – sind abgeschlossen. 28 Wohnungen sollen in zwei

Häusern auf einer Tiefgarage mit 28 Plätzen gebaut werden. Die Wohnungen sind zum Verkauf vorgesehen. Die hellen Wohnungen orientieren sich auf die Südseite weg vom Verkehr. Ein zukunftsträchtiges Energiekonzept mit einem Blockheizkraftwerk führt zu einer guten

Ökobilanz (KfW 55).

Die Wohnbau erarbeitet mit dem eigenen Architekturbüro die Werkplanung und die Ausschreibungen.

Es fanden zahlreiche Abstimmungen statt, um das schwierige inner-



städtische Grundstück für die Bau-
phase vorzubereiten. Anspruchsvoll
ist vor allem die Lage direkt neben
einem Kindergarten. Besonders
sensibel und rücksichtsvoll sind hier
die konstruktiv verlaufenden Ge-
spräche mit den Behörden zu wer-
ten.

Im späten Frühjahr 2020 soll mit
den ersten Verbauarbeiten begon-
nen werden. Die geplante Bauzeit
ist mit zwei Jahren veranschlagt.

Text: Michael Heim

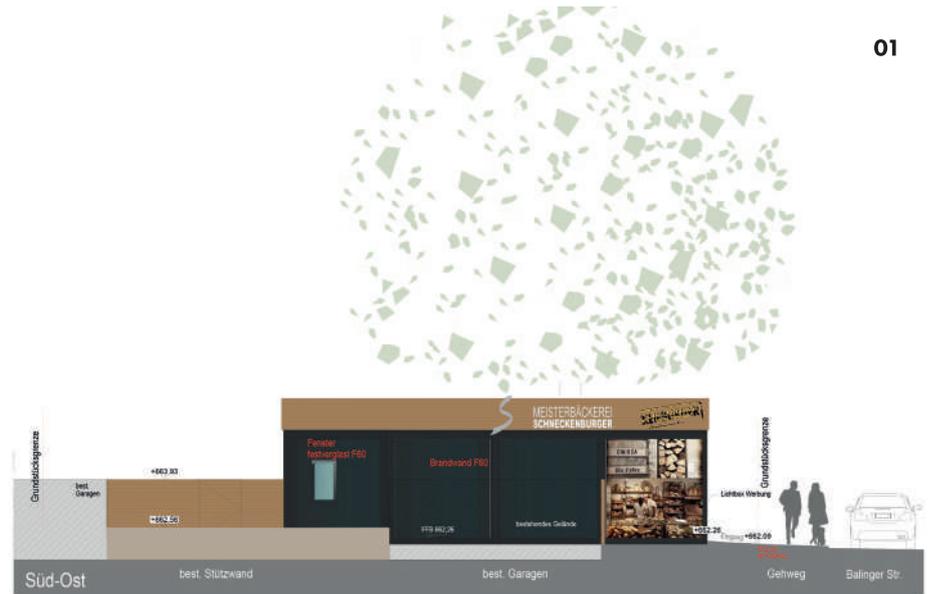
01 Visualisierung HHK Architekten



Balinger Straße 85

Neben dem Grundstück Balinger Straße 85 gehört der Tuttlinger Wohnbau eines der drei von der Wohnbau erstmals errichteten stadtbildprägenden Sternhäuser (die beiden anderen werden von der Wohnbau für die Eigentümer verwaltet). In der Vorzone zur Straße wurde in Zusammenarbeit mit der Bäckerei Schneckenburger eine Verkaufsstätte entwickelt. Das Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau konzipierte mit dem Partner der Bäckerei eine modulare Struktur, die optimal an den Standort angepasst wurde. Das klassische Angebot an Backwaren sowie Sitzbereiche innen und außen werden angeboten.

Im Bereich der Nordstadt haben sich die Anbieter von Backwaren zurückgezogen und es hat am Im-



01

mobilenangebot gefehlt. Die Tuttlinger Wohnbau hat sich, motiviert durch eine entsprechende Empfehlung von Herrn Oberbürgermeister Michael Beck, gerne bereit erklärt, diesen Wunsch nach der Standortsuche und dem Wunsch, ein attraktives Konzept zu entwickeln,

zu unterstützen. Die Bauphase ist für das Frühjahr 2020 geplant und wird vom Betreiber der Bäckerei in Eigenregie verwirklicht.

Text: Michael Heim

01-02 Visualisierungen



02

BAUPHASE

Goethestraße 14 - 14/1

Das Bauvorhaben in der Nordstadt, Goethestraße 14 und 14/1, erlebte im Jahr 2019 den Übergang von den Rohbau- zu den Fassadenarbeiten und schließlich zum Innenausbau.

Nachdem der Rohbau inklusive dem Fensterbau im Frühling weit genug fortgeschritten war, wurden die Fassadenarbeiten begonnen und zur Sommerpause abgeschlossen.

Die Ausbauarbeiten im Inneren schritten planvoll voran, so dass bereits zum Ende des Jahres die Arbeiten in allen zwölf Wohneinheiten abgeschlossen werden konnten. Hiermit schuf die Wohnbau Tuttlingen sechs schöne Zwei-Zimmer und weitere sechs ebenfalls schöne Drei-Zimmer-Wohnungen auf dem Grundstück der ehemaligen Wohnbau-Werkstatt.

Auch die Außenanlagenarbeiten starteten noch im November des



Jahres 2019 und so wurden die Hauseingänge hergestellt und die Rigolen angelegt.

Für den Beginn des Jahres 2020 sind bereits die Übergaben geplant und

die Außenanlagenarbeiten werden bis zum Sommer fertiggestellt sein.

Text: Wolfram Ringeis

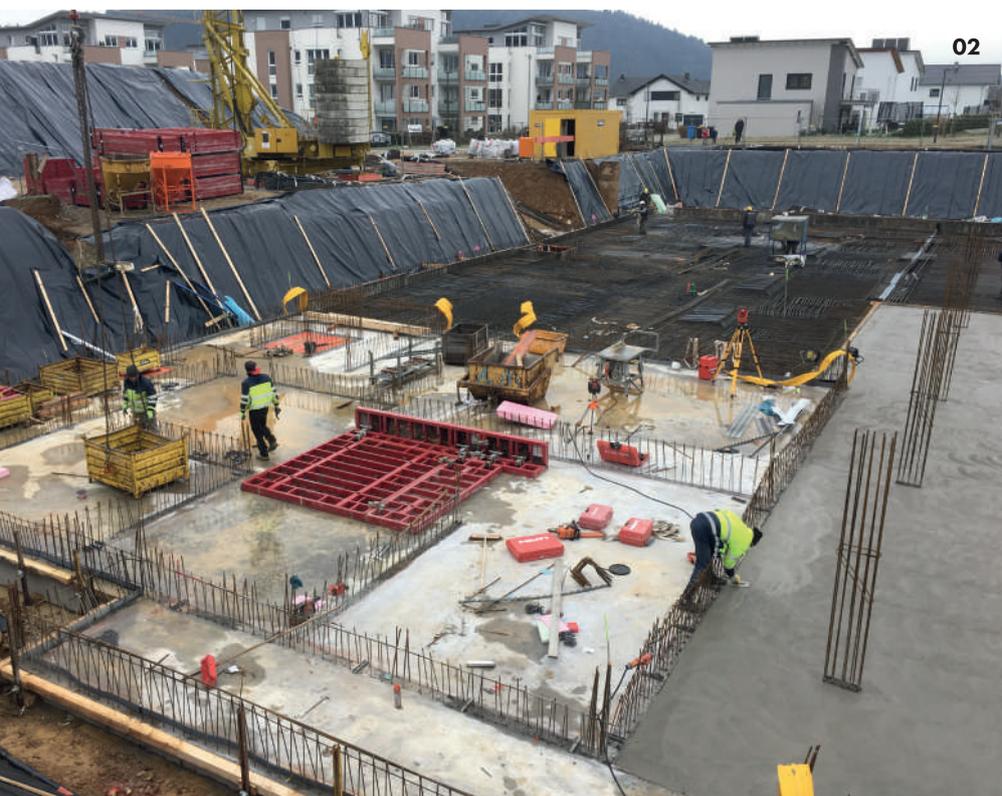
- | | |
|----|-----------------------------|
| 01 | Rohbauarbeiten |
| 02 | Baufortschritt im September |



01



TG Ein- u. Ausfahrt



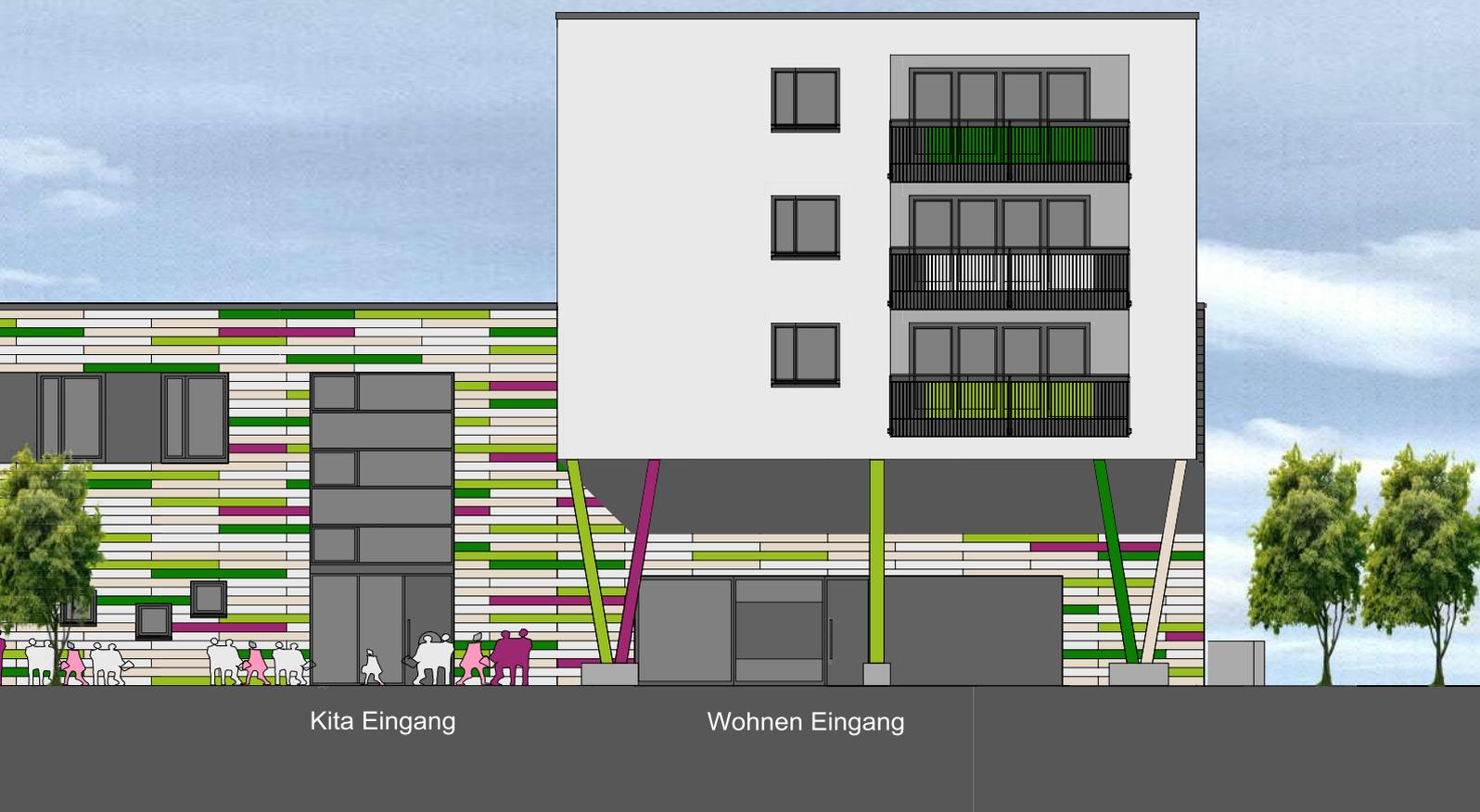
02

Torhaus Thiergarten

Mit dem Spatenstich im Oktober 2019 wurde das Projekt Torhaus in der Nordstadt begonnen.

Bei diesem Neubauprojekt werden 16 Wohnungen und eine Kindertagesstätte mit drei Gruppen realisiert. 36 Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage wird – Blick auf die Erweiterung des Baugebietes Thiergarten – schon größer als sie für dieses Projekt erforderlich wäre.

Der attraktive Entwurf des Projektes ist im Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau entstanden. Die Bauerrichtung wird von der Firma Züblin als Generalunternehmer und lang-



jähriger Partner übernommen. Eine enge Koordination mit der Stadt Tuttlingen als Kindergartenbetreiber gehört zu unseren regelmäßigen Aufgaben.

Das Gebäude wird in Stahlbeton errichtet und erhält zwei unterschiedliche Fassadentypen. Die Kindertagesstätte erhält eine Harzkompositfassade in freundlichen Farben. Der Wohnungsteil ist ab den Obergeschossen klar abgesetzt.

Um die notwendigen ökologischen Ziele zu erreichen, wird die Wärme durch ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke erzeugt. Die Baustelle ist komplett durchstrukturiert und im Zeitplan. Bis zum Ende des Jahres

2019 waren Aushub und Gründungen fertig und die Bodenplatte hergestellt.

Im späten Frühjahr 2020 wird mit der Fertigstellung des Rohbaus gerechnet. Das Richtfest soll ebenfalls zu diesem Zeitpunkt stattfinden. Die Bauarbeiten am Kindergarten sollen möglichst Ende des Jahres 2020 abgeschlossen sein. Die Wohnungen (teilweise öffentlich gefördert) werden im Frühjahr 2021 fertig.

Text: Michael Heim

- 01 Visualisierung
- 02 Baustelle Ende des Jahres 2019
- 03 Spatenstich





Auf dem Schafrain 17

Die Konzeptentwicklung für das brachliegende Grundstück begann bereits 2017. Leider führten genehmigungsrechtliche Diskussionen zu vermeidbarem Zeitverlust. Im Oktober 2019 konnte dennoch schon das Richtfest gefeiert werden. Noch

vor Weihnachten hat die Tuttlinger Wohnbau die Verlegung des Estrichs veranlasst. 2020 wird es mit Vollgas vorangehen.

Das Neubauprojekt wird nach der Fertigstellung 20 Wohneinheiten, die anschließend vermietet werden, umfassen und durch einen Aufzug wird

die Barrierefreiheit gewährleistet. Sechs Wohnungen sollen gefördert und entsprechend kostengünstig vermietet werden. Zusätzlich wird es neben dem Gebäude 20 Stellplätze und einen außenliegenden Müll- und Fahrradraum geben.

Text: Nadine Feustel



- 01 Visualisierung
- 02 Richtfest im Oktober 2019
- 03 Bauarbeiten im März 2019



01

Röntgenstraße 104

Im Neubauprojekt in der Röntgenstraße entstehen 14 Eigentumswohnungen und 14 Stellplätze – zwei davon für Schwerbehinderte. Das Gebäude wird durch einen Aufzug komplett barrierefrei sein.

Im September 2019 konnte bereits der Spatenstich erfolgen und im Folgemonat wurde mit den Aushubarbeiten begonnen.

Text: Nadine Feustel

-
- 01 Aushubarbeiten im Oktober 2019
 - 02 Spatenstich im September 2019
 - 03 Rohbauarbeiten im Untergeschoss
 - 04 Visualisierung



02



03



04

BAUPHASE

**Stadtkirchstraße 17
Stiftung Liebenau**

Die Tuttlinger Wohnbau erwarb in der Stadtkirchstraße ein weiteres

schon etwas in die Jahre gekommenes Gebäude. Das ehemalige Kaufhaus mit späterer Schulnutzung befindet sich schräg gegenüber vom früheren Café Ribler – jetzt das von

der Wohnbau kreierte Café Dream. Das Objekt zeichnet sich durch ein solides Mauerwerk und Stahlbetonbau aus den 70er Jahren aus.

Nach der sorgfältigen Pächter- und Nutzungssuche konnte mit der Stiftung Liebenau ein schlüssiges Konzept mit einer Mischnutzung aus betreutem Wohnen und Büroräumen erarbeitet und vereinbart werden. Nachdem baurechtlich viele Herausforderungen und Nachbarschaftsthemen durchgestanden wurden, fiel im Frühjahr der Startschuss zum Umbau und zur Sanierung.

Es wurden teils erhebliche Brandschutzauflagen erfüllt, komplett neue Leitungen eingezogen und neue Raumstrukturen erarbeitet. Im Erd- und Dachgeschoss zieht die Stiftung Liebenau mit ihren Arbeitsplätzen ein. In den beiden Obergeschossen dazwischen werden zwei Wohngemeinschaften für Senioren mit je vier Zimmern errichtet. Jedem Bewohner werden ein eigenes Zimmer und gemeinschaftlich genutzte Wohn-, Ess- und Kochbereiche zur Verfügung gestellt.

Pünktlich zu den Weihnachtsfeiertagen waren alle Rohbau- und groben Ausbaurbeiten abgeschlossen. Für das Frühjahr 2020 sind noch die Feinschliffe der Maler und Fliesenarbeiten vorgesehen. Der Einzug der Bewohner erfolgt anschließend.

Text: Michael Heim



01



02

01 Besprechungsraum
02 Außenansicht

BRANDSCHUTZERTÜCHTIGUNG

Paracelsusweg 10 Lebenshilfe Landkreis Tuttlingen gemeinnützige GmbH

Unter dem Dach des Paracelsusweg 10 sind viele Dinge zu Hause – von Werkstätten und Verwaltung bis zu verschiedenen Betreuungseinrichtungen und einem Lehrschwimmbecken für die Lebenshilfe und externe Nutzer.

Der ursprüngliche Bau - bestehend aus der Verwaltung, der Werkstatt 1, dem Schwimmbad und einem Kindergarten – wurde bereits im Jahr 1976 errichtet. Es folgten Um- und Erweiterungsbau-

ten in den Jahren 1986 (Erweiterung der Werkstatt 1), 1999 (Anbau der Werkstatt 2) bis zur Aufstockung des Verwaltungstraktes im Jahr 2008. Zusätzlich gab es eine Vielzahl größerer und kleinerer Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäude.

Durch all diese Maßnahmen wurde die Bewertung des Brandschutzes immer komplexer, was dazu führte, dass vor zwei Jahren eine umfängliche Neubewertung der Gesamtanlage von Seiten der Baurechtsbehörde gefordert wurde.

Die seit Jahren bestehende vertrau-

envolle Zusammenarbeit der Lebenshilfe mit der Tuttlinger Wohnbau findet eine weitere Fortsetzung. Mit der Durchführung der Brandschutzertüchtigung wurde die Wohnbau in Zusammenarbeit mit der Firma Sinfiro, Brandschutzingenieure aus Balingen beauftragt. Die Bearbeitung der Konzepte wurde mittlerweile abgeschlossen. Die bauliche Umsetzung durch die Wohnbauexperten ist im Gang und wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Text: Eva Zepf

01 Barrierefreie Fluchtwege





Bahnhofstraße 39

Bereits im Oktober 2018 hatte sich die Metzgerei Bühler über ihren neuen Standort gefreut. Als erster Pächter konnte das Unternehmen seine Gewerberäume beziehen.

Zu Beginn des Jahres 2019 wurden sämtliche Arbeiten im Innenausbau fortgesetzt und planungsgetreu im März abgeschlossen. Auch die Außenanlagenarbeiten in der Bahnhofstraße 39 waren im April fertig.

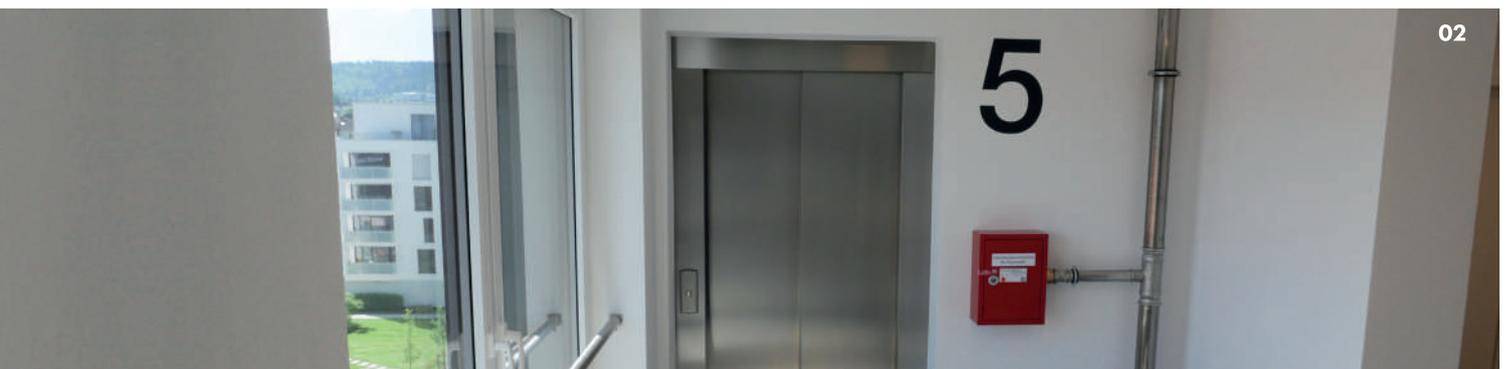
Anschließend konnte die Übergabe des ersten Obergeschosses an die HNO Praxis Dipl. med. Veronika Lützwow erfolgen. Die Übergaben aller 16 Wohnungen an die Eigentümer fanden im Anschluss daran statt.

Anfang Juni waren sämtliche Wohneinheiten bezogen.

Im modernen Gebäude Bahnhofstraße 39 wurden somit zwei – sich großer Beliebtheit erfreuender – Gewerbeeinheiten und 16 Wohneinheiten im Herzen Tuttlingens geschaffen. Ein gelungener Abschluss der Tuttlinger Höfe mit einem Vorstoß an die „Tuttlinger Meile“ Bahnhofstraße ist dadurch geschafft.

Text: Wolfram Ringeis

- 01 Außenansicht
- 02 Gebäudeinneres



Stuttgarter Straße 27-29

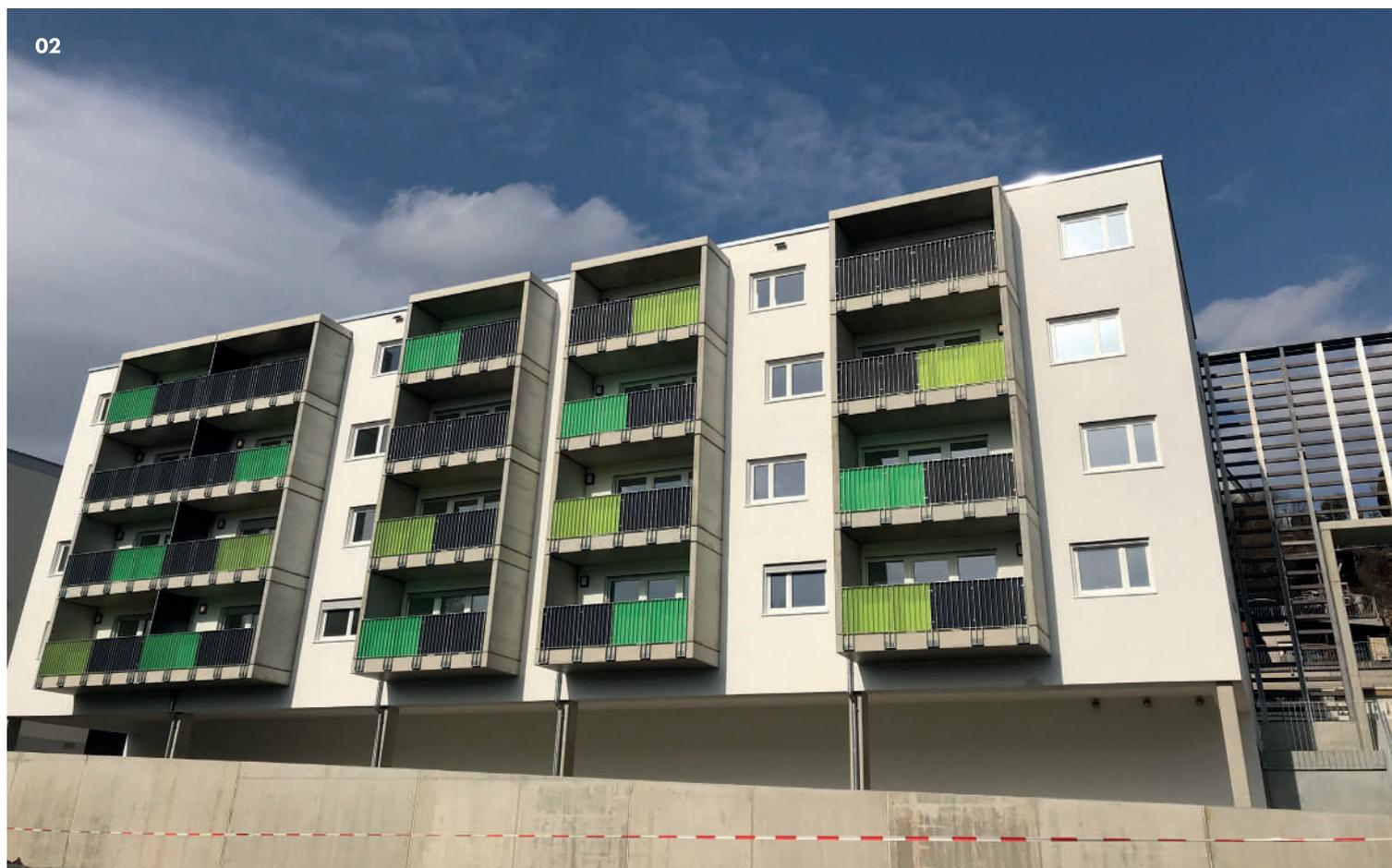
Die Innenausbauarbeiten wurden unmittelbar zu Beginn des Jahres 2019 fortgesetzt.

Im März konnte schließlich für alle Wohnungen die Fertigstellung bekannt gegeben und somit ab dem 1. April die 40 Wohneinheiten vermietet werden.

Ende Mai 2019 waren sämtliche Wohneinheiten vermietet und dringend benötigte und bezahlbare Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen fanden frohe neue Mieter.

Text: Wolfram Ringeis

-
- 01 ehemalige Baustelle
 - 02 Außenansicht der Südseite





Baukosten

Die Tuttlinger Wohnbau beschäftigt sich – wenig überraschend – stets mit dem Thema Baukosten.

Die Baukosten steigen jedes Jahr in erheblichem Maße und bringen die Vermarktungspreise an Grenzen. Überbordende Richtlinien, Gesetze und natürlich eine große Nachfrage nach Wohnraum geben den Preisen nur eine einzige Richtung. Um diesem Trend in der Branche entgegenzuwirken, machen wir uns permanent Gedanken zu möglichen Kosteneinsparungen.

Die eine Variante ist, „schneller“ zu bauen; die Baustellentätigkeit also zu beschleunigen, um das Produkt schneller an den Markt zu bringen. Die Bauindustrie ist schon seit einigen Jahren an diesem Thema stark interessiert und kann mittlerweile in mehreren Bereichen gute Ansätze präsentieren.

Modulares Bauen ist eines der Mittel, dies zu ermöglichen. Um den sehr unterschiedlich zu bewertenden Begriff zu schärfen, wollen wir erläutern:

Modulares Bauen ist ein Bauverfahren, bei dem überwiegend im Hoch-, aber auch im Tiefbau Teile des Bauwerkes (wie etwa die Fassade) aus vorgefertigten Bestandteilen, den Modulen, nach dem Baukastenprinzip zusammengefügt werden. Die Außenwände und die Raumausstattung werden also nicht mehr vor Ort hergestellt, sondern dort nur noch montiert. Vorteile des Verfahrens sind eine verkürzte Bauzeit, die kostengünstigere Serienfertigung der Baubestandteile und – zumindest potenziell, wenn auch

noch selten umgesetzt – die Erleichterung des Abbaues am Ende der Nutzungszeit mit anschließender Wiederverwertung der Materialien.

Die ersten Umsetzungsversuche gab es in den 1920er Jahren zum Beispiel in der Weißenhofsiedlung in Stuttgart, die heute UNESCO-Welterbe ist.

Bauweisen

Raumzellenbauweise und Containerbauweise:

In der Raumzellenbauweise werden vollständig montierte und oft auch schon komplett ausgestattete Einheiten auf speziellen Tiefladern oder Schwertransportern an den Standort transportiert. Dort werden sie mit Hilfe eines Baukranes positioniert und zu einem temporären oder dauerhaften Gebäude zusammengesetzt. Sofern es sich bei den Raumzellen um Container (Wohncontainer, Bürocontainer etc.) handelt, spricht man von einer Containerbauweise und bei den Gebäuden beziehungsweise den Anlagen von Containerburgen oder Containerdörfern. Ein zusätzlicher Vorteil der Raumzellen- und insbesondere Containerbauweise ist die Mobilität der Einheiten, die bei Bedarf leicht an neue Standorte transportiert werden können.

Großtafel-/Plattenbauweise:

In der modularen Großtafelbauweise (auch Plattenbauweise genannt) wird das Bauwerk modular aus – in der Regel vorproduzierten – Wand- und Bodenplatten zusammengefügt. Aussteifendes Element ist dabei oft ein Aufzugskern aus Ortbeton oder eine an den Raum-

zellenbau angelehnte Bauweise.

Skelettbauweise:

Beim der Skelettbau werden in einen gegebenenfalls ebenfalls modular aufgebauten Rahmen aus Holz, Stahl oder Stahlbeton vorgefertigte Deckenplatten, Wand- und Fassadenelemente montiert. Die Raumausstattung wird nach dem Baukastenprinzip individuell angefertigt. (Quelle: Wikipedia)

Planung und Umsetzung

Modulares Bauen hat den großen Vorteil der Geschwindigkeit auf der Baustelle. Es erfordert aber eine immense Vorplanung. Jede Wand und Decke ist komplett zu definieren und nach der Produktion nicht mehr veränderbar. Diese Module haben durch den großen Planungsaufwand – unabhängig vom Anbieter und System – bei größeren Wohnanlagen, bei denen es viele gleiche Wohnungszuschnitte gibt, Ernst zu nehmende Vorteile. Der „Container Touch“ aus den vergangenen Jahrzehnten kann durch pfiffige Tricks und gute Gestaltung vermieden werden.

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) hat aufgrund der aktuellen Bedürfnisse und Nachfragen eigens einen Wettbewerb ausgelobt, um die Vorteile der unterschiedlichen Architekten und Systeme transparent zu machen.

Text: Michael Heim

ARCHITEKTURBÜRO
MODULARES BAUEN





01



02

Zu Besuch bei der ALHO Systembau GmbH

Die Tuttlinger Wohnbau hat sich ebenfalls intensiv mit dem Thema „Modulares Bauen“ beschäftigt. Verschiedenste Konzepte wurden analysiert und verglichen. Ob aus Holz, Stahl, Beton oder durch hybride Lösungen – jedes System bringt Vor- und Nachteile mit sich. Ob einzelne Wände, Räume oder Badzellen vorgegeben werden, ist stark vom sogenannten Vervielfältiger abhängig. Erst ab großen Stückzahlen werden solche Systeme für den Auftraggeber sinnvoll.

Um nicht nur theoretische Überlegungen anzustellen, statteten Verantwortliche der Wohnbau zwei Anbietern einen Besuch ab. Der Modulbauer VARIAHOME aus dem Allgäu und der Stahlbauer ALHO aus Nordrhein-Westfalen gewährten einen Einblick in die Produktion ihrer Systeme. Einzelne Produktionsabläufe wurden sehr detailliert beschrieben und erklärt.

Im November 2019 nahmen der Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau, Horst Riess und der Leitende Architekt Michael Heim an einer Werksbesichtigung der Firma ALHO in Morsbach bei Leverkusen teil. Die Firma ist beim zukunftssträchtigen Thema „modulares Bauen“ seit Jahren in Deutschland ein führendes Unternehmen. Die Kontakte zu den beiden Firmen wurde auf der jährlich stattfindenden Immobilienmesse EXPO REAL in München geknüpft.

Das Interesse an neuen Bausystemen ist bei der Tuttlinger Wohnbau schon immer groß gewesen. Aber in

einer Zeit, in der die Ressourcen der Handwerker knapp bemessen sind, gewinnt das Thema vermehrt an Bedeutung.

Während der Besichtigungen erklärte der führende Mitarbeiter der Sparte Wohnungsbau, Christoph Zielinski die verschiedenen Arbeitsschritte und Abläufe in den Produktionsstätten. Im Anschluss wurden verschiedene Referenzbeispiele aufgezeigt und erläutert.

Bei der Besichtigung an einem noch im Bau befindlichen Objekt in Friesenhagen machten sich Horst Riess und Michael Heim ein genaues Bild von den Materialien und der Gestaltung des Bauwerkes. Die Wohnbau ist sehr interessiert an neuen Bau- und Wohnformen und zeigt sich dem gegenüber jederzeit offen. Zeitgemäße Strategien zur Schaffung von Wohnraum sind an vielen Orten wichtig und notwendig.

Schlussfolgerung aus den aufschlussreichen Firmenbesichtigungen ist vor allem, dass das Thema „modulares Bauen“ auch in Zukunft eine besondere Präsenz auf der Agenda der Tuttlinger Wohnbau haben wird. Es gilt, beim passenden Projekt frühzeitig die entsprechenden Anbieter auszuwählen und einzubinden.

Text: Michael Heim

01 Baustelle in Friesenhagen
02 Werksbesichtigung ALHO

DIVERSE THEMEN

Blumenwiesen

Der Tuttlinger Wohnbau war es auch im Jahr 2019 sehr wichtig, einen weiteren positiven ökologischen Beitrag zu leisten. Kurzerhand wurden die Felder verschiedener Anlagen in besonders farbenfrohe

und blütenreiche Blumen-, Hummel- und Bienenwiesen verwandelt.

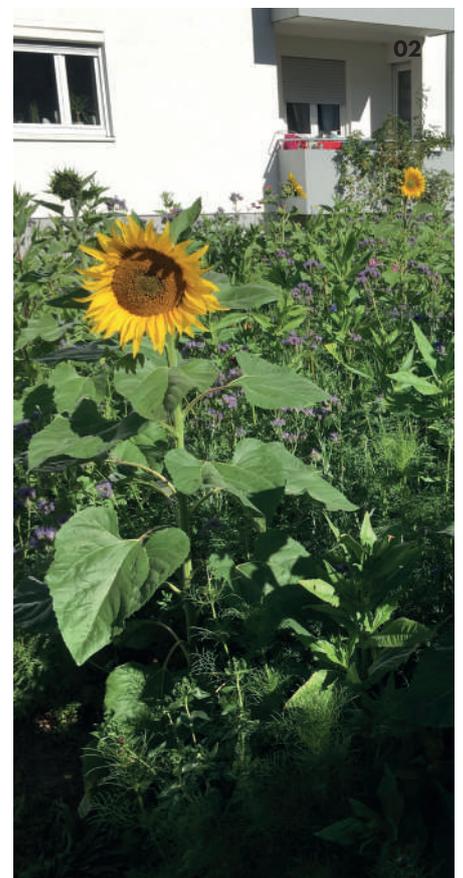
In der Balingen Straße hat die Wohnbau zudem mehrere geometrische Felder und In Altwegen ein verlaufendes Feld in die großzügigen Grünanlagen integriert.

Obwohl Sommer und Keimzeit sehr trocken waren, konnte ein erstaunliches Ergebnis erzielt werden und die Insektenwelt nimmt dieses Angebot sehr gerne an.

Es ist uns wichtig – und ökologisch richtig – dass wir dieses Konzept weiter vorantreiben. Somit werden die Felder auch 2020 wieder als blühender Farbtupfer aufbereitet und gepflegt. Dass die Pflege solcher blühender Oasen etwas mehr Zeit in Anspruch nimmt und dadurch sich auch die Gartenpflegekosten moderat erhöhen, sollte es uns allen wert sein. Wir werden diese aber im Auge behalten und auch selbst einen Teil der Kosten direkt übernehmen.

Text: Rainer Schmid

01-02 Blumenwiesen



01



Spielplätze

Die Wohnanlage in der Stuttgarter Straße 27-29 hält für die kleinen Mieter ein ganz besonderes Highlight bereit. Hier wurde eigens für die Bewohner ein kompakter Spielplatz mit hochwertigen Spielgeräten errichtet. Inzwischen zählt der Bestand der Wohnbau schon zwölf solcher Spielbereiche.

Als Lieferant für den Kinderspielplatz wurde erneut die Westfalia Spielgeräte GmbH herangezogen. Die Firma erwies sich schon bei vergangenen Projekten als guter Partner. Das Besondere an den Produkten ist, dass es sich um umweltfreundliche Spielgeräte aus Recycling-Kunststoff mit dem Blauen Engel handelt. Das qualitativ hochwertige Material ist nicht nur langlebig, witterungsbeständig und stabil – es verspricht bei normalem Gebrauch

eine Garantie von 15 Jahren. Insbesondere aufgrund der Geeignetheit für die Kinder und dann unter ökologischen Gesichtspunkten haben wir uns als Tuttlinger Wohnbau für dieses nachhaltige System entschieden.

In der Stuttgarter Straße animiert der Spielturn mit Rutsche und die Kletterwand zum Toben und Erkunden. In Kombination mit dem Sandkasten, der kleinen Wippe und einer Ruhebänk für die Eltern ist für ausreichend Abwechslung und Ausgleich gesorgt.

Der Bereich um den Spielplatz wird zukünftig mit einer ökologisch wertvolle Grünanlage – bestehend aus heimischen und insektenfreundlichen Sträuchern – sowie einer Blumenwiese abgerundet.

Text: Rainer Schmid

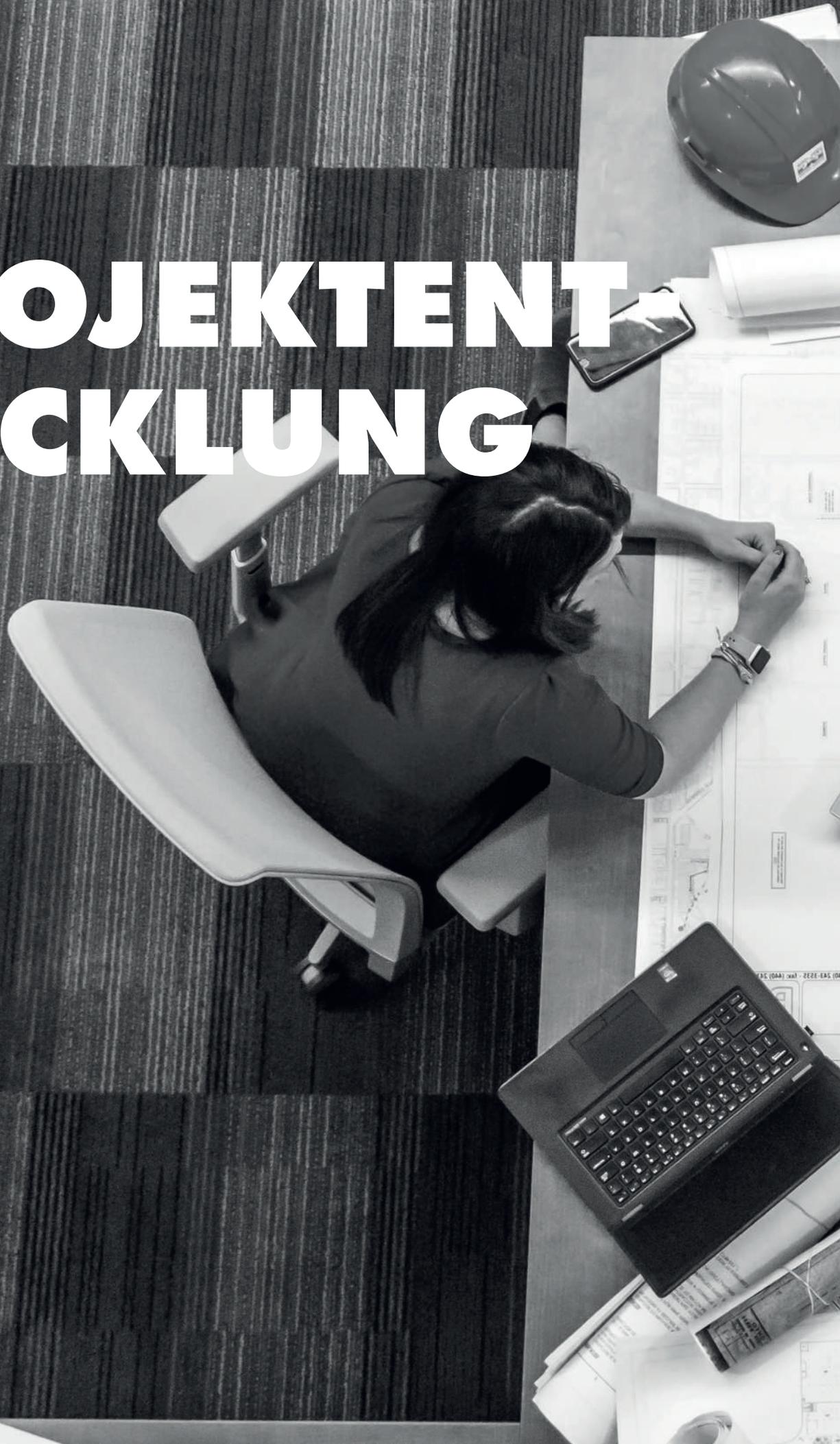
01-02 Spielplatz Stuttgarter Straße

02



05

PROJEKTENTWICKLUNG





GASTRONOMIE "BAERS-PLACE"



Untere Vorstadt 2 Paul-Anger-Haus

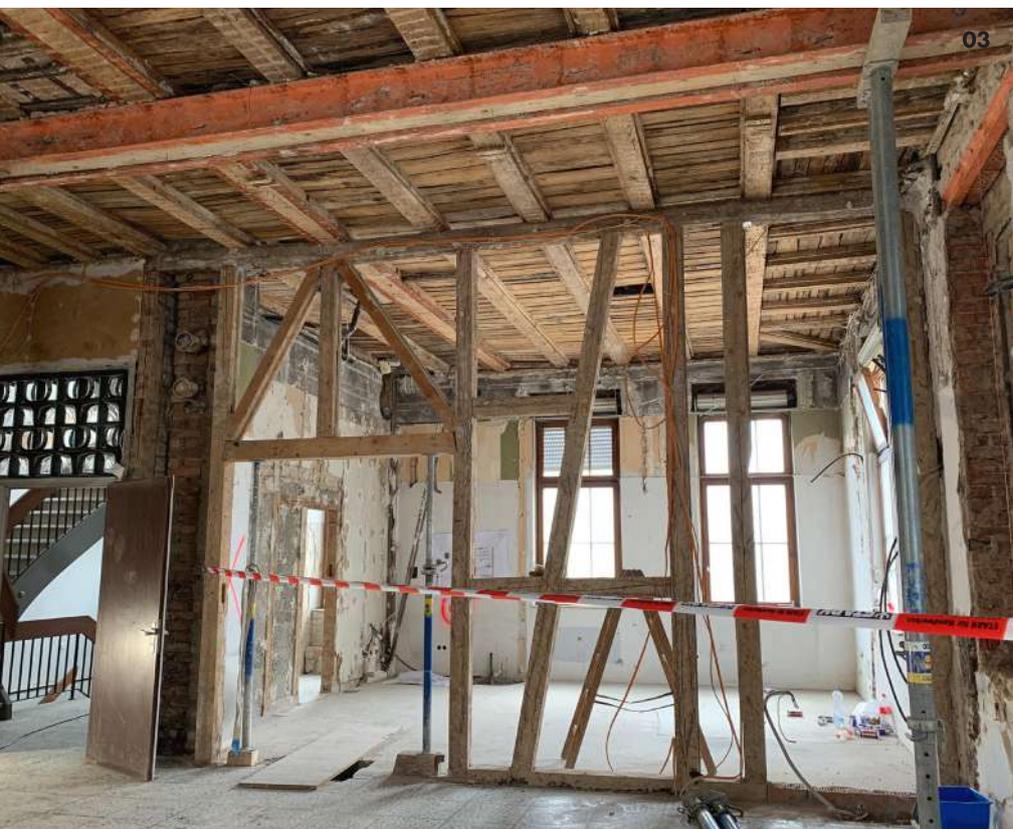
Projektentwicklung bedeutet, dicke Bretter zu bohren. Doch nach jahrelanger Suche ist es uns im Geschäftsjahr 2019 endlich gelungen, mit Robin Bär und seiner Familie einen passenden Betreiber für eine neue Gastronomie im Erdgeschoss unseres Paul-Anger-Hauses zu gewinnen. Am 27. Februar 2019 konnte der Pachtvertrag unterzeichnet werden. Damit wurde eine extrem anspruchsvolle Umbauphase eingeleitet.

Um uns auf die Wünsche des künftigen Pächters einstellen zu können, hatten wir mit dem Ausbau der Räumlichkeiten bewusst abgewartet. Der Betreiber sollte beispielsweise mitbestimmen können, wo die Theke ihren richtigen Platz findet oder welches die besten Laufwege

für das Bedienungspersonal sind. Robin Bär wollte zudem sein bisher im Catering bewährtes Konzept des Event-Grillens in die neue Gastronomie übernehmen.

Das wohnbaueigene Architekturbüro unter der Leitung von Michael Heim wurde mit der Planung beauftragt. Mit dem Entwurf der Grundrisse setzte Architektin Ingrid Loch die räumlichen Vorstellungen und Wünsche um.

Eine extrem große Herausforderung stellte die Statik des Hauses dar. Wir wollten Räume öffnen, um eine großzügige und lichtdurchflutete Atmosphäre zu schaffen. Trennwände wurden entfernt und bis zu 2,5 Tonnen schwere Eisenträger eingebracht. So war es gottlob auch möglich, die Außenwand zur neu angebauten Orangerie zu öffnen.

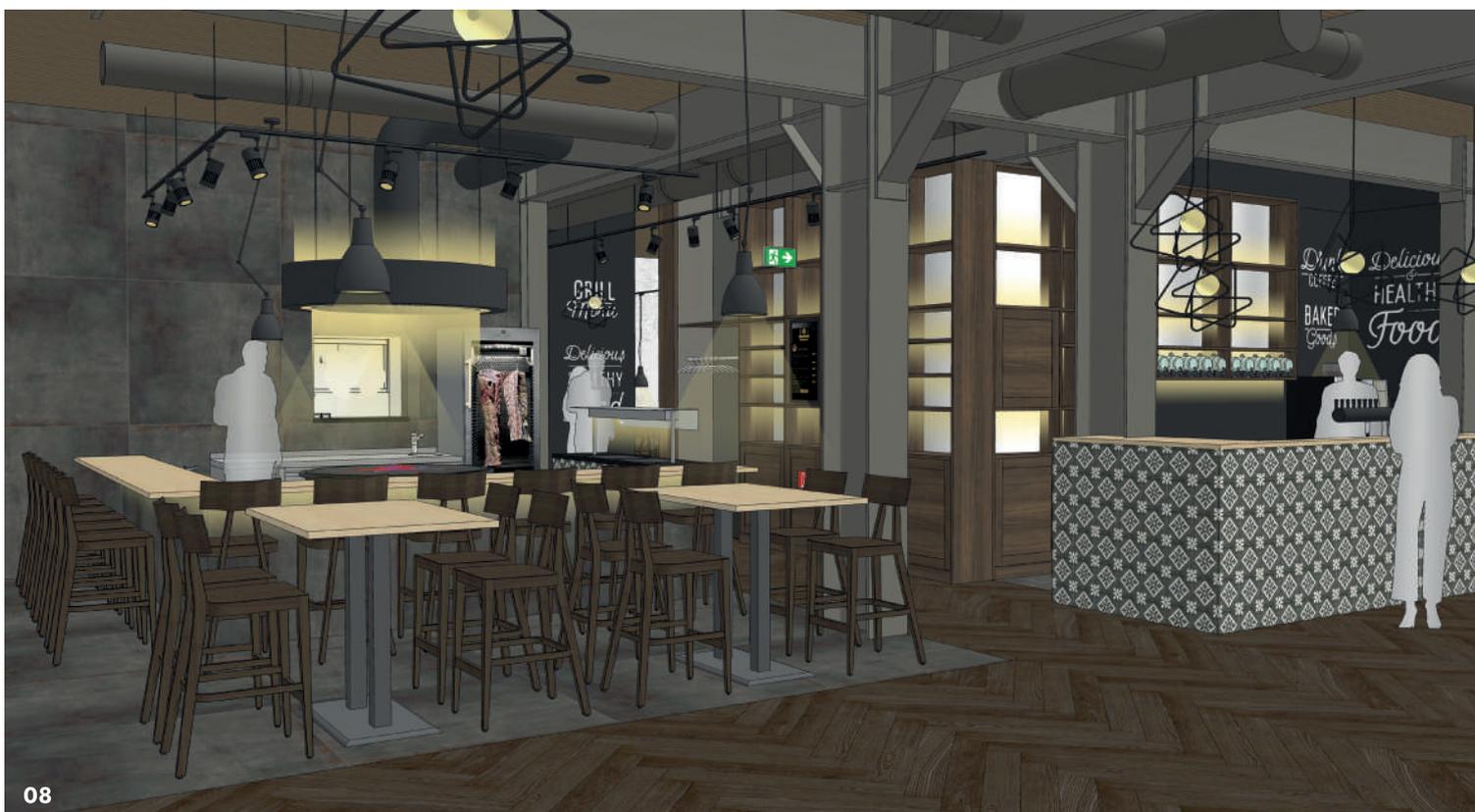
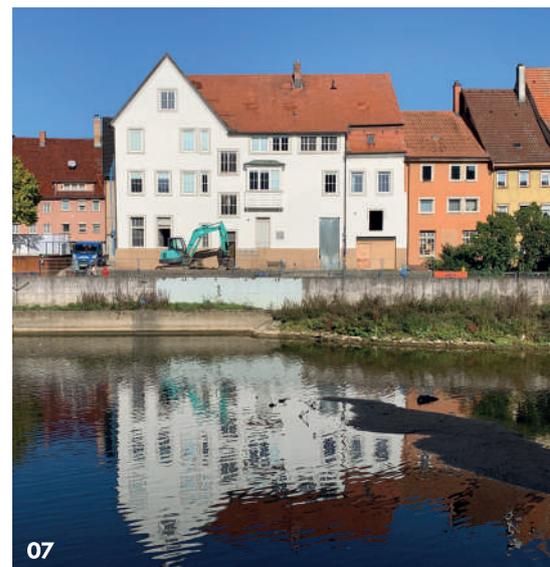


Für den Entwurf und die Planung des Innenausbaus und der Einrichtung beauftragten wir die renommierte Tuttlinger Innenarchitektin Margrit Marquardt, deren erste Visualisierung und Bemusterung bereits überzeugte. Die Koordination der am Bau beteiligten Handwerker übernahm unser erfahrener und

kompetenter Bauleiter Wolfram Ringeis mit seiner jungen Kollegin Andrea López. Wöchentlich anberaumte Baubesprechungen am Objekt garantierten einen möglichst reibungslosen und aufeinander abgestimmten Ablauf der komplizierten Baustelle. Die Handwerkschaft leistete Großartiges.

Text: Rita Hilzinger

- 01 Vertragsunterzeichnung
- 02 Baubesprechung vor Ort
- 03 ehemalige Fachwerkwand
- 04 Anlieferung der Stahlträger
- 05 Baggerarbeiten für Kellerräume
- 06 neue Deckenkonstruktion
- 07 frischer Fassadenanstrich
- 08 Visualisierung Margrit Marquardt





HAUS 1

02



Unter Jennung

In der Möhringer Vorstadt nennt die Wohnbau ein schönes großes Grundstück am Hang oberhalb der Firma Aesculap ihr Eigentum. Auf diesem Grundstück mit fast 8.000 Quadratmetern Fläche stand früher eine in die Jahre gekommene Villa. Diese wurde 2014 durch die Tuttlinger Wohnbau abgerissen.

Da der Bedarf und die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Tuttlingen ungebremst vorhanden zu sein scheint, wurde nach einem Konzept gesucht, das sich an diesem anspruchsvollen Hanggrundstück attraktiv verwirklichen lässt. Weil es auch bei der Tuttlinger Wohnbau viele unterschiedliche Projekte umzusetzen gibt, hat man sich entschieden, einen externen Planer für

dieses Projekt zu beauftragen. Das Büro KTP | Kauffmann Theilig und Partner aus Ostfildern ist für diese gestalterisch und technisch anspruchsvolle Aufgabe ausgewählt worden. KTP arbeitet verantwortlich am Projekt Drei-Kronen-Hof und kennt sich in Tuttlingen mittlerweile sehr gut aus.

Die Planungsaufgabe ist gemeinsam in mehreren Besprechungen erarbeitet worden. Als Stichworte kann man exemplarisch hier nennen: Identifikation mit dem Gebiet, ökologische Siedlung, kompaktes Grundstück, moderne Architektur, Holzbaustoffe, modernes Energiekonzept, eigene Grünflächen.

Es sollen entsprechend genannter Parameter 27 moderne Einfamilienhäuser mit jeweils ca. 150 Quadrat-

metern Wohnfläche entstehen. Eine neu zu planende Erschließungsstraße mit den erforderlichen Medien ist Teil der Planung. Durch die effiziente Grundrissgestaltung kann die notwendige Grundstücksfläche kompakt gehalten werden. Ziel ist es, an dem Standort eine moderne Architektur zu bezahlbaren Preisen für die Kunden anbieten zu können.

Im Jahr 2020 sollen der Bebauungsplan und die Genehmigungen erarbeitet werden. Für das Jahr 2021 ist dann der Baubeginn vorgesehen.

Text: Michael Heim

INNENSTADT-QUARTIER

Drei-Kronen-Hof

Das Projekt Drei-Kronen-Hof stand komplett unter dem Stern unserer Unterstützung bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Zahlreiche

Besprechungen waren von Nöten, um die schwierigen Belange des Grundstücks und des Umfeldes zu berücksichtigen und mit den Behörden abzugleichen. Exemplarisch dafür sind die Themen Verkehr, Ver-

kehrerschließung des Quartiers, Schallschutz für Bewohner und Nachbarn und Medien-Erschließung zu erwähnen. Einer der zentralen Bestandteile der Planung hat auch die Darstellung unserer Bauprozesse in zeitlicher Abhängigkeit zu städtischen Baumaßnahmen erfordert. Hier galt es, mit und durch



unseren Partner KTP Architekten aus Ostfildern einige Szenarien durchzuplanen und darzustellen.

Im Umfeld des Grundstücks befindet sich eine alte gemauerte Dole unter der Straße (die Seltenbachdole), die angeblich keine zusätzlichen Lasten verkraften kann. Herausforderung für die Planer und für uns als Bauherr ist es, die Abwicklung der Baustelle optimal zu takten.

Parallel dazu wurden die „nor-

malen“ Planungsprozesse weiter vorangetrieben. Wohnungsgrundrisse wurden entwickelt, die Tiefgarage wurde optimiert und verfeinert, Pächterlösungen für Gewerbe wurden in verschiedensten Varianten erarbeitet und mit zahlreichen Interessenten besprochen und verhandelt.

Beim Projekt Drei-Kronen-Hof handelt es sich um ein beachtliches Projekt, das die Innenstadt erheblich aufwerten wird. Der sensible Um-

gang mit Materialität, Nutzer und Umfeld zählt hier zu der zentralen Aufgabe, die die Tuttlinger Wohnbau zwar fordert, ihr aber auch viel Freude bereitet.

Im Laufe der ersten Hälfte des Jahres 2020 soll der Bauantrag fertig gestellt sein. Ein Baubeginn noch im Jahr 2020 ist angestrebt.

Text: Michael Heim

01 Visualisierung KTP Architekten





Anonymer Wettbewerb Bahnhof

Der Bereich um den Bahnhof ist derzeit die größte Entwicklungsfläche in Tuttlingen. Die Stadt Tuttlingen und die Aesculap AG hatten zur Entwicklung des fast 20.000 Quadratmeter großen Areals einen Investorenwettbewerb ausgeschrieben.

Die Teilnahme an diesem anonymen Wettbewerb war für die Wohnbau selbstverständlich. Schnell stand der Entschluss fest, dass man dieses Projekt gemeinsam mit einem der namhaftesten Büros der Republik angehen wolle. RKW Architektur + aus Düsseldorf ließen sich für Tuttlingen gewinnen.

Die Aufgabe

Es galt, drei ausgewiesene Bereiche verpflichtend zu gestalten und zusätzlich den Bahnhofsvorplatz (leider nur) als Ideenteil aufzuzeigen.

Eine nicht zu unterschätzende Aufgabe war es, ein Mobilitätszentrum am und im Bahnhof zu implementieren.

Der Entwurf

Die Architekten aus dem Büro RKW Architektur + haben in Erarbeitung mit uns einen aus unserer Sicht „sensationellen“ Entwurf auf das Papier gebracht, der den städtebaulichen Maßstab für Tuttlingen erhält, aber auch gleichzeitig weiterentwickelt. Wohnen in verschiedensten Formen, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungen jeglicher Art sind Bestandteil der Wettbewerbsarbeit. Der Vorplatz des Bahnhofs erfährt eine komplette Umgestaltung und schafft Aufenthaltsqualitäten für Reisende und Einheimische. Die Themen Nachhaltigkeit, Umwelt, Lärmschutz, Emissionen und Schmutz werden sehr ernst genommen und zum Beispiel durch die Verwendung von Ziegelstein aufgefangen.

Die Entscheidung

Im April 2019 tagte das hochrangige Preisgericht. Am Ende des Tages konnte die Tuttlinger Wohnbau mit nicht unbeachtlichem Abstand die Punktwertung für sich entscheiden. Die Jury legte jedoch keine endgültige Vergabe fest. Vielmehr sollten die beiden finalen Teilnehmer die Chance zur Erarbeitung einer Endfassung ihrer Arbeiten dann bekommen, sobald die Auslober die eigene Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes als Vorgabe anbieten.

Diese Überarbeitung soll bis zum späten Frühjahr 2020 erfolgen. Der Vergabebeschluss bleibt somit vorerst abzuwarten.

Text: Horst Riess und Michael Heim

01 Visualisierung RKW Architektur



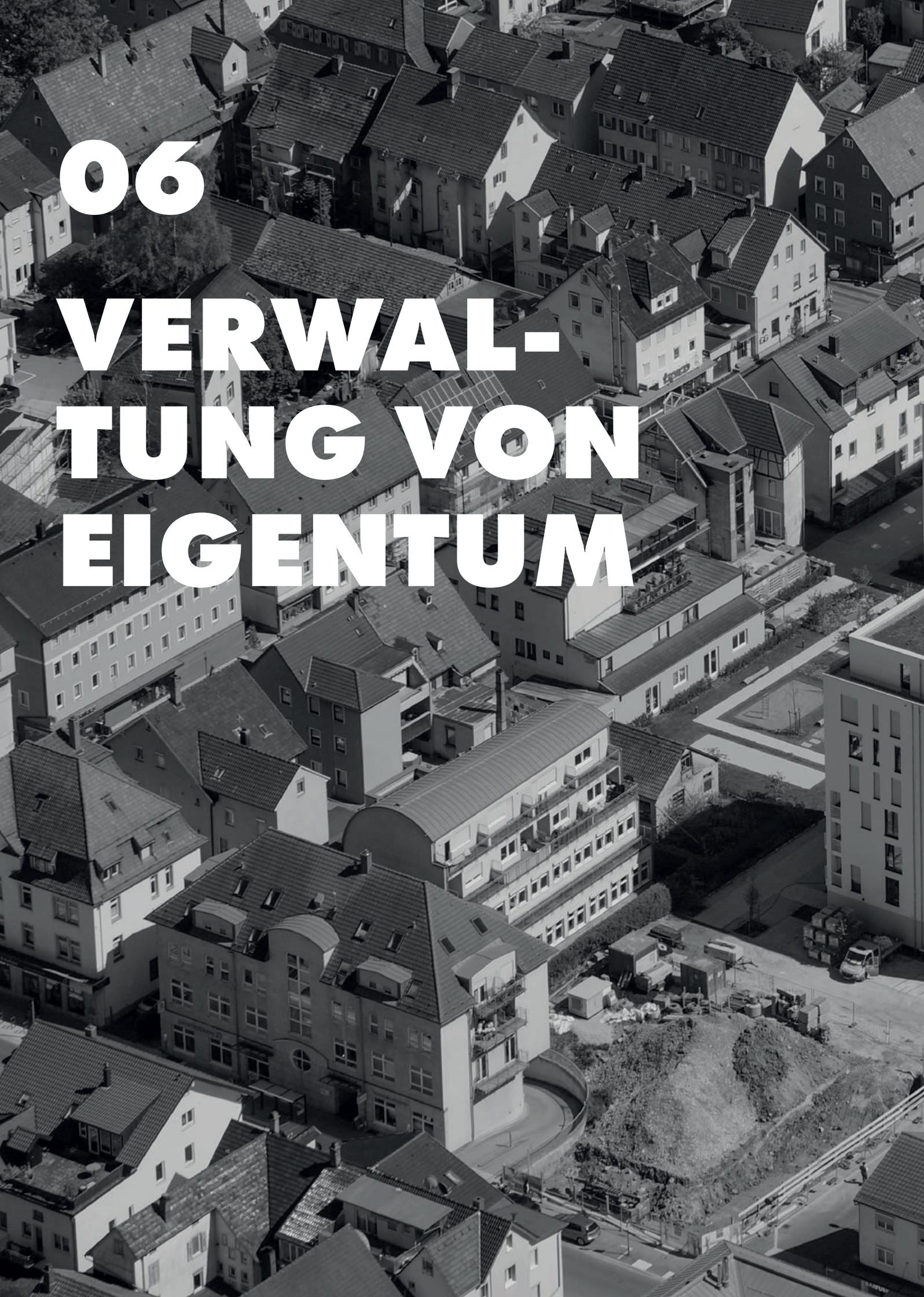
PROJEKTENTWICKLUNG BAHNHOFSAREAL



Mobilitätskonzept

Das Thema "Mobilitätskonzept" wird in dem Kapitel "Bericht des Geschäftsführers" auf den Seiten 16-19 erläutert.



An aerial, black and white photograph of a dense residential neighborhood. The image shows a variety of building styles, including traditional houses with gabled roofs and modern multi-story apartment buildings. A prominent feature is a large, curved building with a prominent arched window. In the lower right, there is a construction site with a dirt area, a small white van, and some construction equipment. The overall scene is a mix of old and new architecture.

06

**VERWAL-
TUNG VON
EIGENTUM**



VERWALTUNG VON EIGENTUM
NEUE GEMEINSCHAFTEN

01



02





- 01-02 Kolpingweg 10
- 03 Hölderlinstraße 4
- 04 Neuhauser Straße 136



SANIERUNGEN

Energetische Sanierung / Dämmung

Auch im Rahmen der Eigentumsverwaltung der Tuttlinger Wohnbau wurden vergangenen Jahr zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

In der Neuhauser Straße 132-134 mussten die beiden Dachloggien neu abgedichtet werden. Gleich-

zeitig wurden die Wände dieser Dachloggien, die an die Wohnräume angrenzen, entsprechend der Vorschriften der Energieeinsparverordnung gedämmt.

In der Sauerbruchstraße 19/21 wurde eine energetische Sanierung mit mineralischem Dämmmaterial auf einer Hausseite, der Wetterseite, durchgeführt. Im Zuge dieser Sanierung wurden außerdem die

Betongitter der Dachbodenfenster entfernt und die Fenster ausgetauscht.

Balkone

In den Gebäuden Tannenweg 8 und Schulstraße 12 wurden die Balkone saniert, da die Abdichtungen leider im Laufe der Zeit porös und somit undicht geworden waren.

Stromzähleranlagen

In älteren Gebäuden kommt irgendwann der Zeitpunkt, an dem die Stromzählereinrichtungen auf den neuesten Stand gebracht werden müssen.

Dieser Fall trat in der Weimarstraße 49 ein. Dadurch, dass es sich hierbei um ein achtgeschossiges Gebäude handelt, war der Aufwand entsprechend groß. Durch den Umbau mussten zusätzlich die Maßnahmen gemäß den aktuellen Brandschutzvorschriften durchgeführt werden.



01

01-02 Sauerbruchstraße



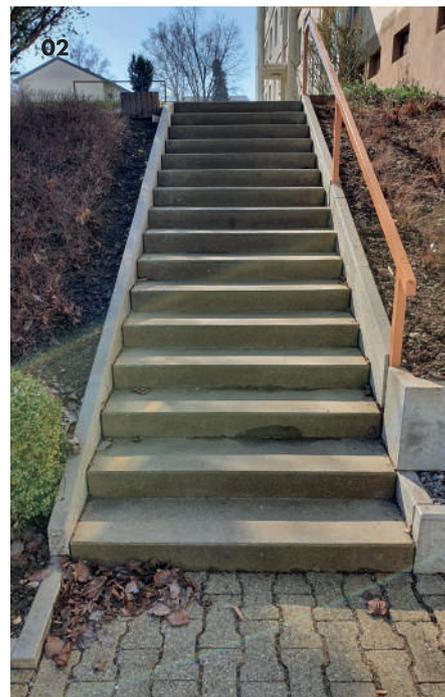
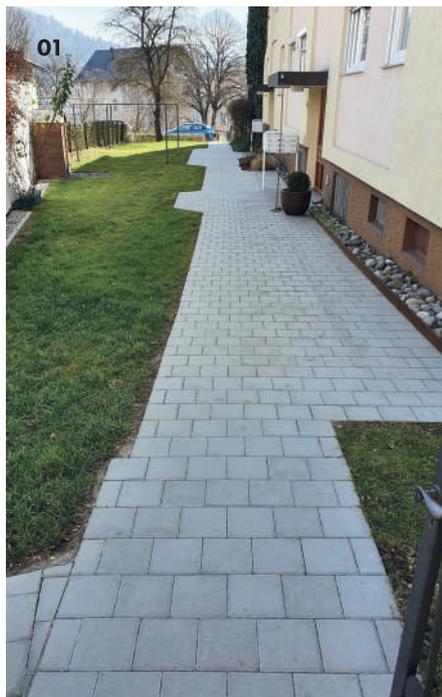
02

Hauszugänge und Außenanlagen

Die Eigentümer der Lessingstraße 9/ Ziegelweg 2 und der Albrecht-Dürer-Straße 1/1 und 1/2 ließen im Außenbereich Veränderungen durchführen. Seit dem erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen können sich die Bewohner der beiden Objekte über neue und einwandfreie Hauszugänge freuen.

Texte: Sandra Lenhardt

- 01 Lessingstraße/Ziegelweg
- 02 Albrecht-Dürer-Straße
- 03-04 Weimarstraße vorher
- 05-06 Weimarstraße nachher



REPARATUREN

Feuerwehreinsatz

Zu einem recht außergewöhnlichen Einsatz kam es am Gebäude in der Schulstraße 12. Hier wurde im Jahr 2019 durch ein Unwetter ein Dachfenster ausgehebelt und dieses beschädigte noch ein weiteres Fenster. Um die Reparatur am Äußeren des Gebäudes durchzuführen, musste hier sogar die Feuerwehr helfen.

Text: Sandra Lenhardt

01-02 Feuerwehreinsatz



Enthärtungsanlagen

Sogenannte Enthärtungsanlagen – auch Entkalkungsanlagen genannt – werden in die Wassersysteme der Gebäude eingebaut, wenn das Wasser zu kalkhaltig oder zu hart ist. Dies kann sich von Stadtgebiet zu Stadtgebiet unterscheiden. Tuttlingen bezieht Bodenseewasser, hat aber auch eine eigene Versorgung. Dieses Tuttlinger Wasser ist deutlich "härter". Ab einem Wert von 14 dH (deutsche Härte) spricht man von hartem Wasser. Hier werden insbesondere Haushaltsgeräte oder Heizungsanlagen in Mitleidenschaft gezogen, da diese schneller verkalken.

Dosieranlagen

Dosieranlagen werden eingebaut, um im Inneren der Wasserleitungen – durch die Zuführung von Mineralstoffen – eine gewisse Schicht zu bilden, wodurch die Leitungen eine längere Lebensdauer erhalten haben. Normalerweise sollte diese Schicht automatisch entstehen und aufrechterhalten werden, jedoch kann dies durch ungünstige Wasserqualität, aber auch durch Material- oder Verarbeitungsmängel ausbleiben.

Datenschutz

Auch wenn sich mit der neuen Datenschutzverordnung einiges geändert hat – wie zum Beispiel der Umgang mit der Weitergabe von Daten an Dienstleister – ändert sich innerhalb der Eigentümergemeinschaft wenig. Im Kreis einer Eigentümergemeinschaft besteht in diesem Sinne kein Datenschutz. Das bedeutet, dass alle Wohnungseigentümer das volle Einsichtsrecht in die

Unterlagen der Eigentümergemeinschaft haben. Somit besteht auch Anspruch auf eine Eigentümerliste mit Namen und Adressen, da die Wohnungseigentümergemeinschaft

keine anonyme Gesellschaft ist.

Texte: Sandra Lenhardt

01 Enthärtungsanlage
02 Dosieranlage



07

MAKLER- TÄTIGKEIT





DER VERKAUF IHRER IMMOBILIE - GANZHEITLICH UND INDIVIDUELL

Immobilienverkauf: partnerschaftlich mit der Tuttlinger Wohnbau

Der Verkauf einer Immobilie ist meistens ein bedeutender Schritt. Ihre Immobilie ist über Jahre zu einem Schmuckstück herangewachsen. Sie haben Ihr Zuhause mit viel Liebe zu dem gemacht, was es heute ist und möchten natürlich, dass Ihr Werk mit aller Achtung behandelt wird. So ist es auch unser Anliegen, Ihre Immobilie in guten Händen zu wissen und für Sie die bestmöglichen Konditionen zu erzielen.

Vorteile Verkauf durch den Immobilienmakler Tuttlinger Wohnbau

Es steht viel auf dem Spiel – daher sollten Sie sich mit Vor- und Nachteilen eines Maklerverkaufs auseinandersetzen und bei der Auswahl des Maklers kritisch sein, um Vertrauen entwickeln zu können.

Zugegeben, die Versuchung ist verlockend, sich die Kosten für einen professionellen Immobilienmakler zu sparen. Gerade im Internet stolpert man über Artikel, die Immobilienbesitzern weismachen wollen, dass ein Immobilienverkauf keine große Sache ist und die jedermann leicht selbst hinkommt. Bei einem Immobilienverkauf geht es in der Regel um viel Geld und nur zu oft machen Privatverkäufer aus Unwissenheit Fehler, die am Ende richtig Geld kosten können.

Wie in anderen Bereichen, die Erfahrung und Insiderwissen voraussetzen, können Sie durch den Einsatz eines seriösen Immobilienmaklers sicherstellen, dass Sie den besten Preis für Ihre Immobilie bekommen und sich belastenden Stress und Nervenanspannung ersparen. Die Profis der Tuttlinger Wohnbau sind die passenden Makler für Sie.

Text: Joachim Rack

DER IMMOBILIENVERKAUF IN 5 SCHRITTEN



1. Schritt: Besichtigung Ihrer Immobilie

Im ersten Schritt machen wir uns ein genaues Bild von Ihrer Immobilie. Dazu besichtigen wir diese und gehen alle vorhandenen Unterlagen gewissenhaft durch. So können wir die relevanten Daten und Fakten sorgfältig zusammentragen. Das schafft Transparenz für alle Beteiligten.



5. Schritt: Kaufvertrag und Notartermin beantragen

Wir bereiten den notariellen Kaufvertrag für Sie vor, vereinbaren mit allen Seiten einen Notartermin und wenn gewünscht, begleiten wir Sie bei der notariellen Beurkundung.

2. Schritt: Markt- bzw. Verkaufspreis ermitteln

Es ist wichtig, den richtigen Verkaufspreis für Ihre Immobilie zu finden. Ist der Preis zu niedrig, erhalten Sie nicht die Summe, die dem Wert Ihrer Immobilie entspricht. Ist der Preis zu hoch, finden Sie keine Interessenten. Wir ermitteln den passenden Preis für Ihr Objekt und orientieren uns dabei an der aktuellen Marktlage.



3. Schritt: Verkauf vorbereiten

Wir erstellen ein aussagekräftiges Exposé Ihrer Immobilie. Falls nötig, bereiten wir Pläne und Grundrisse auf und besorgen alle notwendigen Unterlagen und Informationen (zum Beispiel einen Grundbuchauszug, die Teilungserklärung und die Instandhaltungsrücklagen). Gerne helfen wir Ihnen auch dabei, einen Energieausweis für Ihre Immobilie zu beschaffen. Dabei kann die Erstellung auch durch einen Experten unseres Hauses angeboten werden.



4. Schritt: Käufer finden

Zuerst suchen wir in unserer umfangreichen Interessentendatei nach geeigneten Käufern für Ihr Eigenheim. Zusätzlich werben wir regelmäßig in regionalen und überregionalen Medien. So erhöhen wir die Chancen auf einen erfolgreichen Verkauf.

Zeigt jemand Interesse, übernehmen wir die Terminabsprache für eine Besichtigung. Zu Ihrer Sicherheit prüfen wir die Zahlungsfähigkeit und die Finanzierung der Interessenten. Auch bei den weiteren Verhandlungen und Absprachen stehen wir Ihnen zur Seite.



08

INTERN





JUBILARE



Ulrike Loos
30 Jahre

Während der gesamten Tätigkeit bei der Tuttlinger Wohnbau zeichnete sich die wertgeschätzte Mitarbeiterin durch ihre hohe Verlässlichkeit und Kollegialität aus. Für ihren Einsatz und die Loyalität zum Unternehmen bedankten sich Geschäftsführer Horst Riess und Pro-

kuristin Rita Hilzinger. Die silberne Ehrennadel des vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) bekam Ulrike Loos vom stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Prof. Dr. Dr.h.c Michael Ungethüm überreicht.



Rainer Schmid
20 Jahre

Auf bereits 20 Jahre Betriebszugehörigkeit bei der Tuttlinger Wohnbau kann Rainer Schmid zurückblicken. Begonnen hat Herr Schmid als Gärtner und stieg im Laufe der Jahre in der technischen Mietwohnungsverwaltung ein. Rainer Schmid ist für Instandhaltungen zu-

ständig und Spezialist für Wartungen, den Brandschutz und die Betreuung von besonderen Immobilien (z. B. Scala-Kino, Ärztehaus in der Neuhauser Straße).



Michaela Möller
10 Jahre

Mit ihrer aufgeschlossenen Art setzte sich Michaela Möller damals gegen über 100 Bewerber und Bewerberinnen auf die Stellenausschreibung am Empfang der Tuttlinger Wohnbau durch. Nun feierte sie ihr bereits 10-jähriges Jubiläum. Michaela Möller hat in unserem Hau-

se bemerkenswert Karriere gemacht und gehört als Assistentin der Geschäftsleitung nunmehr dem engen Führungsteam des Unternehmens an. Als Vertrauensperson ist sie Anlauf- und Koordinationsstelle intern und für externe Geschäftspartner.



Linda Abokat
10 Jahre

Vor 10 Jahren begann Linda Abokat ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Tuttlinger Wohnbau. Nach einem erfolgreichen Abschluss im Jahr 2012 wurde sie direkt in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen. Bis heute ergänzt sie kompetent das Team der Woh-

nungseigentumsverwaltung und wird von Kunden sowie Kolleginnen und Kollegen für ihre freundliche und aufgeschlossene Art sehr geschätzt.

NEUE MITARBEITER

Mercedes Warken

01. Januar 2019

Mercedes Warken kann den Abschluss „Bachelor auf Arts“ vorweisen und ist seit Anfang des Jahres 2019 für die Tuttlinger Wohnbau tätig. Sie gehört dem Team der Architekturabteilung an und beschäftigt

sich überwiegend mit der Erstellung von Entwürfen, mit der Ausführungsplanung und Bauvorbereitungen.



Corinna Hoffmann

01. September 2019

Seit September 2019 ist Corinna Hoffmann als Sekretärin des Geschäftsführers die Anlauf- und Koordinationsstelle für interne und externe Anliegen. Neben den klassischen Sekretariatsarbeiten gehören die Bereiche

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing zu ihrem Aufgabenfeld. Frau Hoffmann sorgt somit für ein untadeliges Erscheinungsbild der Tuttlinger Wohnbau insbesondere im Bereich Corporate Identity und Corporate Design.



Alena Volina

01. Oktober 2019

Vor ihrer Tätigkeit bei der Wohnbau hat Alena Volina ein Diplom im Bereich Ingenieur-Architekt mit der Fachrichtung „Gebäudeprojektierung“ erlangt. Bei der Wohnbau sammelt sie seit dem Oktober 2019

Praxiserfahrungen im Rahmen eines Praktikums (AiP) für das Berufsfeld einer Architektin. Im Architekturbüro der Wohnbau ergänzt Sie das Team von Architekten, Bauleitern und Bauzeichnern.



Harald Waldrich

01. November 2019

Das Thema „Digitalisierung in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft“ hat bei der Tuttlinger Wohnbau einen ganz besonderen Stellenwert eingenommen. Eigens für diesen Bereich wurde Harald

Waldrich zum Ende des Jahres eingestellt. Neben internen Digitalisierungsmaßnahmen wird er in naher Zukunft auch für Mieter und Eigentümer nutzenstiftende digitale Anwendungen schaffen.



Monika Berg

01. Dezember 2019

Die ausgebildete Diplom-Ingenieurin, Monika Berg, unterstützt als Bauleiterin kompetent und erfahren die Architekturabteilung der Tuttlinger Wohnbau. Die Überwachung von Bauprojekten nimmt einen gro-

ßen Teil ihres Aufgabenbereiches ein.



ABGESCHLOSSENE AUSBILDUNG

Ausbildungsabschluss 2019

Die Ausbildung und Nachwuchsförderung von Immobilienfachleuten sind fester Bestandteil der Arbeit der Tuttlinger Wohnbau GmbH. Knapp 15 Prozent der Belegschaft im Unternehmen sind Auszubildende.

Jährlich starten zwei junge Menschen ihr Berufsleben bei der Tuttlinger Wohnbau. Innerhalb von drei Lehrjahren werden den Auszubildenden alle Kenntnisse und Fertigkeiten eines guten Bauzeichners

beziehungsweise Immobilienkaufmanns vermittelt.

Die Prokuristin und Ausbildungsleiterin der Wohnbau, Rita Hilzinger und die Ausbilderin, Diana Kolesnikov stehen ihren Schützlingen jederzeit mit Rat und Tat zur Seite.

Im Jahr 2019 konnte die Wohnbau wieder voller Stolz auf ihre beiden frisch gebackenen Berufseinsteigerinnen blicken. Andrea López und Jamie-Lee Kübler schlossen ihre Ausbildung mit vollem Erfolg ab. Frau López erreichte bei der münd-

lichen Prüfung sogar einen herausragenden Abschluss von 1,0.

Jamie-Lee Kübler entschloss sich nach der Ausbildung dazu, vorerst weitere Erfahrungen in einem anderen Unternehmen zu sammeln. Andrea López hingegen wurde unbefristet als Bauzeichnerin im Architekturbüro der Wohnbau eingestellt.

Text: Corinna Hoffmann

01 v.l.n.r. Prokuristin Rita Hilzinger, Jamie-Lee Kübler, Andrea López und Geschäftsführer Horst Riess



NEUE AUSZUBILDENDE

Jonas Epple Bauzeichner

„Nachdem ich die Erwin-Teufel-Schule in Spaichingen mit der Fachhochschulreife verlassen habe, entschied ich mich für eine Ausbildung als Bauzeichner, Fachrichtung Architektur. Meine Ausbildung, die ich im Hause der Tuttlinger Wohnbau begann, dauert 3 Jahre.

Während meiner Schulzeit interessierte ich mich schon für das Zeichnen am PC sowie auch für das technische Zeichnen. Im späteren Berufsleben möchte ich selber an verschiedenen Bauprojekten mitwirken.“



Kevin Heubach Immobilienkaufmann

„Nach meinem Realschulabschluss an der Ludwig-Uhland-Realschule in Tuttlingen entschied ich mich für eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Tuttlinger Wohnbau.

Ich wählte einen Beruf, bei dem ich einen direkten Kontakt zu den Menschen habe. Aber auch allgemein das Thema Immobilien, wohlführendes Wohnen ist in der Gesellschaft ein sehr wichtiger Faktor und gefragtes Thema, bei welchem ich gerne mitwirken möchte.

Mit Hilfe der Tuttlinger Wohnbau möchte ich es schaffen, den Menschen ein Wohlgefühl in Form einer Immobilie zu vermitteln. Daher bin ich auch sehr froh, dass mir die Wohnbau diese Chance ermöglicht hat.“



KLIMAPFLEGE



Kochevent

Ein ganz besonderes Highlight für die Wohnbaubelegschaft ist das Kochevent im Rahmen eines internen kleinen Neujahrsempfangs vom Chef persönlich. Geschäftsführer Horst Riess lässt es sich nicht nehmen, seine Mitarbeiter jedes Jahr aufs Neue mit einem ausgiebigen selbstgekochten Menü zu überraschen. Für ihn ist es eine Gelegenheit, sich bei allen Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit zu bedanken.

Narrenfrühstück

Mit einem gemeinsamen Frühstück im Café Walter leitete die Tuttlinger Wohnbau am "Schmotzigen Dunschtig" die Fasnacht ein. Anschließend ging es zurück in das



Firmengebäude, um dort mit unterschiedlichsten Gästen den Schmotzigen zu feiern. Kindergärten, die Duddler Musigg Tuttlingen und weitere Fasnachtsgruppen trugen zu einem bunten Programm im Wöhrdensaal der Wohnbau bei.

Betriebsausflug

Mit Vesper ausgerüstet ging die Busfahrt los in Richtung Stuttgarter Bahnhof. Die Führung durch die dortige Baustelle „Stuttgart 21“ wurde von der Wohnbau-Belegschaft mit großem Interesse verfolgt. Am Folgetag trafen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Junghans Terrassenbau Museum ein, um sich auf eine spannende Reise durch die Geschichte der Uhrenfertigung zu begeben. Zum gemütlichen Ab-

schluss des zweitägigen Ausfluges kehrten alle in der Waldauschänke Buchenberg ein. Der Geschäftsführer bedankte sich für die gelungene Organisation beim Betriebsrat.

Grillfest

Das jährliche, von den Auszubildenden organisierte, Grillfest ist inzwischen schon zu einer Wohnbau-Tradition geworden. Im vergangenen Jahr wurde das Eisenbahnerheim in einen kleinen Festplatz verwandelt. Bei idealem Wetter, deftigem Essen und lockeren Gesprächen war der Spaß garantiert.

Texte: Corinna Hoffmann

- 01 Kochevent
- 02 Narrenfrühstück
- 03 Betriebsausflug



Familienfest

Erstmalig hat die Tuttlinger Wohnbau im Jahr 2019 ein Familienfest für die Mitarbeiter und deren Familien veranstaltet. Mit knapp 60 Teilnehmenden ging die Reise zum Erlebnisbauernhof „Lochmühle“ in Eigeltingen. Geboten war – neben dem teilweise ersten Kennenlernen der Angehörigen – ein buntes Programm für Groß und Klein. Ob beim Wettmelken, Traktorfahren, Bullenreiten oder Armbrustschießen – der Spaß wurde an diesem Tag großgeschrieben. Nach einer kleinen Siegerehrung kehrte die Gruppe im Landgasthof des Erlebnisbauernhofs ein und ließ den Abend beim gemeinsamen Essen ausklingen.

Ausbildungsbörse

Im vergangenen Jahr war die Wohnbau zum wiederholten Mal bei der Tuttlinger Ausbildungsbörse vertreten. Die Lehrlinge planten und organisierten – in enger Zusammenarbeit mit der Ausbildungsleiterin Rita Hilzinger und Ausbilderin Diana Kolesnikov – den Stand. Das Standmotiv hieß „Wohnzimmer“. So fand man 2019 einen Messestand mit gemütlichen Sitzgelegenheiten und einer Bilderwand mit aktuellen Projekten der Wohnbau vor.

An zwei Tagen hatten potenzielle Bewerber dann die Möglichkeit, sich direkt bei den Auszubildenden über deren Tätigkeitsfelder und das Unternehmen zu informieren. Als kleines Highlight hatten alle Besucher die Möglichkeit, an einem Wohnbau-Gewinnspiel teilzunehmen.

Texte: Corinna Hoffmann

01 - 04 Familienfest



01



02



03



04

KLIMAPFLEGE

Jahresabschlussfeier

Zum Ende des Jahres hatte die Tuttlinger Wohnbau die gesamte Belegschaft und die Wohnbaurentner zur Jahresabschlussfeier ins von der Wohnbau gebaute Café Dream eingeladen.

Neben dem erstklassigen Buffet, zubereitet von der Betreiberfamilie Capar, sorgte insbesondere der Auftritt der Auszubildenden für jede Menge Spaß. Wie auch in den Vorjahren organisierten die sechs Lehrlinge das Wichteln für alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Verkleidet mit Rentiergeweihen und Weihnachtsmannmützen verteilten Sie die Geschenke nach dem gemeinsamen Essen.

Text: Corinna Hoffmann

- 01 Wichtelgeschenke
- 02-04 Belegschaft



02



03



04



01

DIVERSES

Kundenessen

Die Wohnbau lädt regelmäßig – als kleines Dankschön – die Käuferinnen und Käufer ihrer Bauträgerobjekte zu einem gemeinsamen Kundenessen ein. Dieser Anlass wird auch regelmäßig dazu genutzt, um die jeweiligen Verantwortlichen der einzelnen Wohnbauabteilungen – zum Beispiel der Wohnungseigentumsverwaltung – vorzustellen.

Im Juli 2019 freuten sich die Kunden über ein exklusives Mehr-Gänge-Menü im Sternerrestaurant ANIMA.

Text: Joachim Rack

Mieterjubiläum

Ein ganz besonderes Jubiläumstfest feierte die Tuttlinger Wohnbau zusammen mit ihren langjährigsten Mieterinnen und Mietern. Mehr als 50 Jahre halten sie dem Unternehmen die Treue, was Geschäftsführer Horst Riess zum Anlass nahm, ein Fest auszurichten.

In seiner Ansprache lobte Riess die besondere Zugehörigkeit und bezeichnete die Kunden als Werbebotschafter des Unternehmens. Alle Eingeladenen erhielten eine Urkunde; die Rekordhalterin, Frau Christel Teszarzik, für sage und schreibe 69 Jahre als Mieterin der Tuttlinger Wohnbau.

Nach einer Führung durch das wohnbaueigene Hotel „Charly´s House“ gab es als Dankeschön ein Essen in der Faces Lounge des Légère Hotels. Dabei wurden in angeregten Gesprächen Erinnerungen ausgetauscht und alte Geschichten erzählt.

Text: Rita Hilzinger

Besuch von Frau Dr. Beuerle

Im September 2019 empfing die Tuttlinger Wohnbau hohen Besuch. Frau Dr. Iris Beuerle, die seit Jahresbeginn als Verbandsdirektorin des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. deren Präsidentin ist, machte ihre Aufwartung im Hause der Wohnbau.

Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger nutzten die Gelegenheit, um mit der wichtigsten Interessenvertreterin der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg gegenüber politischen, wirtschaftlichen und sozialen Entscheidungsträgern sowie Behörden und Verbänden aktuelle politische Themen zu diskutieren und ihr besondere Anliegen aus Tuttlingen mit auf den Weg zu geben.

Im Mittelpunkt des Gesprächs stand selbstverständlich die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und welche Methoden und Vorgehensweisen dabei wohl am effizientesten wären. Frau Dr. Beuerle versprach, in den Begegnungen mit den Politikern für die Vereinfachung von Bauvorschriften zu kämpfen. Sie wisse sehr gut, dass gerade ein bemerkenswerter Teil von auch fragwürdigen Bestimmungen zu

den Kostentreibern "auf dem Bau" gehören. Iris Beuerle ist es aber auch wichtig, durch Informationen und Empfehlungen aus den Unternehmen einen Erfahrungsaustausch zu pflegen, der ihr bei ihrer täglichen Arbeit helfe. Deswegen sei sie erfreut, bei der Tuttlinger Wohnbau auf Gesprächspartner getroffen zu sein, auf deren Hinweise, Erfahrungen und Rat sie auch in Zukunft gerne zurückkommen wolle.

Text: Corinna Hoffmann

01 Besuch Frau Dr. Beuerle (r.)
02 Mieterjubiläum



15 JAHRE WÖHRDEN WEST

Jubiläum und Vernissage

Volles Haus und eine ausgelassene Stimmung herrschten aus besonderem Grund bei der Tuttlinger Wohnbau. Über 150 geladene Gäste feierten im Bürogebäude der Wohnbau das 15-jährige Bestehen des Quartiers „Wöhrden West“.

Im Wöhrdensaal eröffnete der Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau, Horst Riess, die Jubiläumsfeier. Gleichzeitig wurde an diesem Abend die lange Tradition der jährlichen Kunstausstellung fortgeführt. Die Werke der

Künstlerin Gertrud Labor konnten bis zum 20. Dezember während der Büroöffnungszeiten besichtigt werden.

Ein ganz besonderes Highlight des Abends war – ermöglicht durch die tätige Mithilfe des Eigenbetriebs Tuttlinger Hallen und insbesondere durch Herrn Berthold Honeker – der Auftritt des bekannten A-capella-Ensembles „CASH-N-GO“ aus Augsburg. Mit einem bunten Mix aus Klassikern und Hits der heutigen Zeit legten die sechs Musiker einen unvergesslichen Auftritt hin. Auch der Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeister Michael

Beck, genoss zusammen mit seiner Gattin den unterhaltsamen Abend.

Das leibliche Wohl der Gäste kam nicht zu kurz. Der Wirt der künftigen Gastronomie am Sonnenbrünnele – Robin Bär – verwöhnte die Besucher mit vielerlei Häppchen und das Irish Pub servierte die Getränke.

Text: Corinna Hoffmann

- 01 Quartier Wöhrden West
- 02 Begrüßung im Wöhrdensaal
- 03 A-capella-Ensemble CASH-N-GO
- 04 Buffet
- 05 Künstlerin Gertrud Labor







EXPO REAL

Wie auch in den vergangenen Jahren präsentierte sich die Tuttlinger Wohnbau Anfang Oktober 2019 auf Europas größter Fachmesse für Immobilien und Investitionen – der EXPO REAL in München. Alljährlich werden während der Veranstaltung bestehende Geschäftsbeziehungen gepflegt, neue Kontakte geknüpft und aktuelle Projekte der Wohnbau vorgestellt.

Als besonderer Besuchermagnet am Stand stellte sich das detailgetreue Modell des Wettbewerbs-siegers „Drei-Kronen-Hof“ heraus. Das Projekt beinhaltet rund 60 Wohnungen welche durch Büro- und Einzelhandelsflächen sowie Gastronomie ergänzt werden. Des Weiteren erhielten die Besucher der Messe einen Einblick in die zukünftigen Projekte „Stuttgarter Straße“, „Bodenseestraße“ und Wettbewerb „Bahnhof“.

Äußerst erfreut waren Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger über den Besuch des Tuttlinger Oberbürgermeisters Michael Beck und der Aufsichtsrätin Renate Gökelmann. Beide informierten sich auf der Messe über die aktuellsten Entwicklungen in den Bereichen Bauen, Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.

Text: Corinna Hoffmann

-
- 01 Von links nach rechts:
Oberbürgermeister Michael Beck, Aufsichtsrätin Renate Gökelmann, Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger

2.189

Aussteller aus 45 Ländern



46.747

Teilnehmer aus 76 Ländern



72.250

m² Gesamtfläche



600

Experten im Konferenzprogramm

09

**PRESSE-
SPIEGEL**

10 Dllno
of omr

WORLD BUSINESS

B3

...directly anything that is indicative
...countries have
...Gen. That
...countries.

Februar

„Kasten-Horstle“ löst seine Pranger-Schulden ein

Wohnbau-Chef Horst Riess übergibt Vogelhäuser an die Honberger Narren

Von Claudia Steckeler

TUTTTLINGEN - Am Schmutzigen Donnerstag vergangenen Jahres ist Horst Riess, der Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau, vom Tuttlinger Narrenverein Honberger wegen seiner „Kastensucht“ an den närrischen Pranger gestellt worden. Nun hat er sein damaliges Urteil eingelöst.

Riess wurde zur Last gelegt, dass er sämtliche Baulücken der Stadt – wie das Union-Areal, die Tuttlinger Höfe oder das Kinoareal – mit einem Kasten bebauen würde, statt Mut zu zeigen und Häuser mit Tuttlinger Hut zu bauen. Als Buße sollte er fünf Vogelhäuser mit Tuttlinger Hut bauen, „so wie sie Landesbaumeister von Über entworfen hat“, stand es im damaligen Urteil.

Am vergangenen Freitag nun, lud das „Kasten-Horstle“ zur Übergabe in den ebenfalls angeprangerten

Wohnbau-Kasten ein und übergab dort, hoch über den Tuttlinger Dächerspitzen, Präsidentin Sonja Vogler, Vizepräsident Alexandro Ganuscio, Ehrenpräsidentin Brigitte Wiede sowie den Ehrennarrenräten Herbert Tiny und Gert Kaufmann drei große, prächtige „Vogel-Villen“ mit dem bekannten Tuttlinger Hut. Konstruiert und gefertigt wurden diese Vogelhäuser von Michael Mehlhack, der zum einen der Tuttlinger Fasnachtrichter und auch im Aufsichtsrat der Wohnbau ist.

Angesichts der Größe und der perfekten Ausführung der Vogelhäuser waren sich die Vertreter der Honberger schnell einig, dass die drei Häuser völlig ausreichen würden. Nachdem diese dann imprägniert sind, wird der Narrenverein sich darum kümmern, wo die einzigartigen Nistkästen mit Tuttlinger Hut einen dauerhaften Platz finden.



Schuldpruch eingelöst: Gert Kaufmann (Ehrennarrenrat), Alexandro Ganuscio (Vizepräsident), Sonja Vogler (Präsidentin), Brigitte Wiede (Ehrenpräsidentin), Horst Riess (Geschäftsführer Wohnbau) und Herbert Tiny (Ehrennarrenrat) bei der Übergabe der neu konstruierten Tuttlinger Vogelhäuser (von links). FOTO: CLAUDIA STECKELER

Mai

Tuttlinger Wohnbau erzielt sattes Plus

Vorjahresüberschuss wird um eine Million Euro übertroffen – Zuwächse dank Zinszahlung

Von Matthias Jansen

TUTTTLINGEN - Die Tuttlinger Wohnbau GmbH hat den Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr um beinahe eine Million Euro gesteigert. In der Gemeinderatsitzung am Montag präsentierte Geschäftsführer Horst Riess die Zahlen. Einstmündig wurde dessen Entlastung sowie der Verwendung des Bilanzgewinns zugestimmt.

Die Tuttlinger Wohnbau sei ein gut aufgestelltes Unternehmen, schreibt die Verwaltung in der Vorlage. Eine These, die Riess als Riess untermauert. Im Vergleich zum Wirtschaftsjahr erzielte die Wohnbau ein um 1,64 Millionen Euro besseres Ergebnis. Das Plus ergibt sich aus Veränderungen auf der Ertragsseite. Bei den Aufwendungen lagen die Zahlen ungefähr im Bereich des Vorjahres.

Die Umsatzerlöse gingen im Jahr 2018 zwar von 16,66 Millionen Euro auf 13,12 Millionen Euro zurück. Bei den Bestandsveränderungen und aktiven Eigenleistungen (2018: 2,5 Millionen Euro; 2017: 606.000 Euro), sonstigen betrieblichen Erträgen (2018: 1,27 Millionen Euro; 2017: 98.000 Euro) und Zinserträgen (2018: 469.000 Euro; 2017: 2000 Euro) gab es ein Plus. Warum gerade die sonstigen Erträge und die Zinsen so hoch gewesen wären, wollte Franz Schilling (CDU) wissen. Das sei ein Fehler bei den Finanzbehörden gewesen, sagte Oberbürgermeister Michael Beck.

Wohnbau erkämpft sich Umsatzsteuer-Erstattung

In den Jahren 2011 und 2012 habe es Fälle von umgekehrter Umsatzsteuer gegeben, erklärte Riess auf Nachfrage unserer Zeitung. Seinem Unternehmen seien Netto-Rechnungen gestellt worden. Als Empfänger oder Besteller der Handwerker-Leistungen habe die Wohnbau dann auch noch die Umsatzsteuer zahlen müssen. „Die Steuerzahlungsverpflichtung ist uns angetragen worden. Das ist gegen jede steuerrechtliche Logik“, sagte Riess, dessen Unternehmen gegen die Entscheidung vorging und Recht bekam. „Das Verfahren hat ergeben, dass das nicht in Ordnung war“, meinte Riess.

Wohnungsbaugesellschaft mit guter Eigenkapitalquote

Mit 52,4 Prozent hat das Unternehmen eine gute Eigenkapitalquote. „Das ist sicher eine der höchsten im Land“, sagte der Wohnbau-Geschäftsführer. Der Cashflow beträgt 4,68 Millionen Euro, die Verbindlichkeiten von 34 Millionen Euro stammen vor allem aus Bankdarlehen (26,4 Millionen Euro).



An der Stuttgarter Straße hat die Tuttlinger Wohnbau zwei Mehrfamilienhäuser gebaut. Insgesamt war das Jahr 2018 ein erfolgreiches für das Unternehmen. Der gesteigerte Überschuss begründete sich nicht durch Mieterhöhungen, sondern durch die Ausweitung des Angebots, erklärte Geschäftsführer Horst Riess. ARCHIVFOTO: KRÄUSSER

„Um Jahresüberschuss wurden zwei Millionen Euro in Gewinnrücklagen eingestellt. Die Gesellschafterversammlung, die am 3. Juni tagt, entscheidet über den Bilanzgewinn von 235.468 Euro. Das Geld bleibt im Unternehmen. Daran bedient sich niemand. Wir bei der Wohnbau wollen alle eine gute Versorgung mit Wohnraum“, erklärte Riess. Wie in den Vorjahren wird die Maximaldividende von vier Prozent ausgeschüttet.

Hellmut Dinkelaker (SPD) stellte die Frage, ob die Wohnbau nicht Räume zum Wohnen bereitstellen könne, die zwar saniert seien, aber man nicht die üblichen Auflagen erfüllen müsse. Er sei bei der Arbeiterwohlfahrt angesprochen worden, dass eine dreistellige Zahl dieser Wohnräume fehlen würden. Riess erklärte, dass man in diesem Bereich tätig, es aber auch nicht so einfach sei. „Wenn wir nichts anfasen, sind die Räume nicht bewohnbar“, erklärte er. Söbald die Wohnbau aber etwas umbau-

müssen Vorschriften – wie Statik oder energetische Maßnahmen – berücksichtigt werden. „Die ersten Kosten entstehen, da wohnt noch kein Mensch drin.“ Für Hans-Martin Schwarz (LBU) bleibt „Wohnen ein Riesenthema“ in Tuttingen. Er sieht die Stadt durch die Wohnbau aber auf dem richtigen Weg. Auch im Bereich Wohnungen mit Sozialbindung werde die Aufgabe erfüllt. Beck lobte das „gesunde Wachstum im Wohnungsba“ der Stadt. Man habe neu gebaut und aus dem Bestand nichts verkauft. „Bei der Wohnbau sind wir gut aufgestellt.“

Aufsichtsrat entlastet

Dem Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau GmbH wurde in der Sitzung des Gemeinderats am Montag einstimmig die Entlastung erteilt. (mj)

März

Stuttgarter Straße 27-29 und Bahnhofstraße 39

Alektz zwei städtebauliche Akzente setzt die Tuttlinger Höfe oder das Kinoareal – an der Stuttgarter Straße und an der Bahnhofstraße sind hochmoderne Wohnbauten entstanden.

TUTTTLINGEN - Ende März konnte die Wohnbau zwei Neubauten fertigstellen und an die neuen Bewohner übergaben. Das Tuttlinger Wohnungsangebot wird damit im Frühjahr 2017 statt. Entstanden sind hier acht Einzel-

Der Neubau Stuttgarter Str. 27-29 ergänzt den Stadtteil Nord mit seiner modernen grün-weißen Fassadengestaltung. Der Spatenstich der 40 Mietwohnungen fand im Frühjahr 2017 statt. Entstanden sind hier acht Einzel-

halb-, 16 Zwei- und 16 Drei-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen überzeugen nicht nur mit ihrem attraktiven Zuschnitt, sondern auch mit der guten Lage. Die Innenstadt ist fußläufig in fünf Minuten zu erreichen. Zu Wasser und der Donaupark liegen in der direkten Nachbarschaft.

Das Bauvorhaben Bahnhofstraße 39 (L39) auf dem ehemaligen Schleier-Gelände, rundet das Ensemble der Tuttlinger Höfe ab. Auf diesen Neubauten ruht sich die Architekturabteilung der Tuttlinger Wohnbau jedoch nicht aus. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen in und um Tuttingen übersteigt nach wie vor das Angebot.

Zwölf Eigentumswohnungen entstehen derzeit in der Goethestraße 14 und 14/h. 20 Eigentums- und Mietwohnungen auf dem Schafrahn 17/19. In beiden Fällen ist die Fertigstellung für das kommende Frühjahr geplant.



In der Stuttgarter Straße sind 40 Mietwohnungen entstanden – mit markanter Fassade zur Straße hin...



...und mit Blick auf OHG und Mühlaustrasse auf der Rückseite. FOTOS: WOHNBAU

Die Kaltmieten für die Wohnungen bewegen sich zwischen 7,53 Euro im Erdgeschoss und 6,61 Euro pro Quadratmeter in der Penthouse-Lage.

Während die Tuttlinger Wohnbau an der Stuttgarter Straße Mietwohnungen errichtet hat, wurde der zweite Neubau Ende März in der Bahnhofstraße 39 fertiggestellt. Hier befinden sich 16 hochwertige Eigentumswohnungen in den oberen Geschossen des exklusiven Baus.

Der optimale Wohnungsmix stellt sich zusammen aus sechs kleinen City-Apartments mit



Das Haus Bahnhofstraße 39 vervollständigt das Projekt „Tuttlinger Höfe“. FOTOS: WOHNBAU

Kontakt

Tuttlinger Wohnbau GmbH
In Wöhrden 2-4
78532 Tuttingen
Tel: 07461 / 1705-0
E-Mail: info@wohnbau-tuttlingen.de
Net: www.wohnbau-tuttlingen.de

Mai

Betriebsjubiläum

TUTTTLINGEN – Mit ihrer aufgeschlossenen Art setzte sich Michaela Möller damals als eine von über 100 Bewerbungen auf die Stellenausschreibung an Empfang der Tuttlinger Wohnbau durch. Nun feierte Sie ihr 10-jähriges Jubiläum. Heute gehört sie als Assistentin der Geschäftsleitung dem engen Führungsteam an. Als Vertrauensperson ist sie Anlauf- und Koordinationsstelle für interne und externe Gesprächspartner.



Michaela Möller FOTO: WOHNBAU

April

Richtfest bei der „alten Wohnbau“

An der Goethestraße entstehen zwölf Wohnungen, die im Januar 2020 fertig sein sollen

TUTTLINGEN (gg) - Mit einem Richtfest hat die Wohnbau am Montag den Bau von zwölf neuen Wohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Werkstatt bei der „alten“ Wohnbau gefeiert.
In der Goethestraße 34 versammelten sich am Montagvormittag Handwerker, Mitarbeiter und Vertreter des Gemeinderates, um an der Einweihung teilzunehmen. Horst Riess, Geschäftsführer der Wohnbau, betonte bei seiner Rede die Bedeutung der Richtfest-Tradition.
Auf dem Gelände entstehen auf drei Geschossen verteilt zwölf Wohnungen, sechs mit jeweils 78 Quadratmetern sowie sechs mit 62 Qua-



Manfred Vossler leert nach altem Richtfest-Brauch ein Gläschen Wein auf dem Dach. FOTO: JOE CASARE

Juni



Wohnbau-Prokuristin Rita Hilzinger (l.) mit Jamie-Lee Küble (2.v.l.), Andrea Lopez und Geschäftsführer Horst Riess. FOTO: WOHNBAU

Juli



Wohnbau ehrt langjährige Mieterinnen und Mieter

Ein ganz besonderes Jubiläumfest hat die Tuttlinger Wohnbau zusammen mit ihren langjährigsten Mieterinnen und Mietern gefeiert. Mehr als 50 Jahre halten sie dem Unternehmen die Treue, was Geschäftsführer Horst Riess zum Anlass nahm, ein Fest auszurichten. In seiner Ansprache lobte Riess die besondere Zugehörigkeit und bezeichnete die Kunden als Wer-

botschafter des Unternehmens. Alle Eingeladenen erhielten eine Urkunde; die Rekordhalterin, Christl Tessarak, für sage und schreibe 69 Jahre. Nach einer Führung durch das wohnbaueigene Hotel Charly's House gab es als Dank ein Essen in der Faces Lounge des Légère Hotels. Das Bild zeigt die Jubilare mit Horst Riess in ihrer Mitte. (pm) FOTO: WOHNBAU

Erfolgreiche Azubis

Die Tuttlinger Wohnbau ist stolz auf ihre Auszubildenden Andrea Lopez und Jamie-Lee Kübler, die beide ihre Prüfungen mit Erfolg abgelegt haben.

ler, die zur Immobilienkauffrau ausgebildet wurde, hat sich entschlossen, nun in einem anderen Unternehmen weitere Erfahrungen zu sammeln. Sie hat die Wohnbau mit Beendigung der Ausbildung verlassen. Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger „Wir freuen uns über die Erfolge unserer Auszubildenden. Bereits im September dürfen wir zwei neue begrüßen.“

TUTTLINGEN - Andrea Lopez schaffte mündlich den Abschluss von 1,0. Als frischgebackene Bauzeichnerin wurde sie unbefristet in das Architekturbüro des Unternehmens übernommen. Jamie-Lee Küb-

Mai

Union-Areal: Bis es richtig losgeht, dauert es noch

Viele Fragen gibt es beim Verkehrskonzept für die angrenzenden Straßen

Von Sabine Krauss

TUTTLINGEN - Es wird wohl noch einige Zeit dauern, bis sich auf dem Union-Areal und in den angrenzenden Straßen konkret etwas tun wird. Während der nun vorgelegte Bebauungsplan der Wohnbau mit Verzögerung in die Gremien geht, sieht das Verkehrskonzept im Bereich Katharinen-/Schützenstraße und Obere Hauptstraße derzeit noch recht vage aus. Zu keinem richtigen Ergebnis kam der Technische Ausschuss am Donnerstag.

Es soll einmal ein neues Schmuckstück im Kern der Stadt geben: Das geplante Drei-Kronen-Quartier der Tuttlinger Wohnbau mit einer Mischung aus Geschäften und Gastronomie im Erdgeschoss, sowie Büros, Praxen und Wohnungen in den Stockwerken darüber. Schon 2018 hätte es losgehen sollen. Dass es Verzögerungen gab, lag daran, dass viele verschiedene Details hätten geklärt werden müssen, so Wohnbau-Chef Horst Riess. „Solche Prozesse brauchen immer Zeit“, verweist er auf die Komplexität des Bauprojekts.

Vorausgesetzt, der Gemeinderat stimmt am kommenden Montag dem vorgelegten Bebauungsplan zu, beginnen nun zumindest die Detailplanungen. Hierfür hat die Wohnbau eigens das Planungsbiros Kauffmann, Theilig und Partner aus Ostfildern beauftragt. Wann es dann jedoch konkret mit dem Bau losgeht, kann Riess aktuell noch nicht sagen.

Der Wohnbau-Chef weiß nur: Es gibt mehrere Interessenten, die sich für die Einzelhandels-Flächen im



So soll das sogenannte Drei-Kronen-Quartier mit Blick in Richtung Honberg einmal aussehen. Während diese Planungen halbwegs konkret sind, sieht es in Sachen Verkehrskonzept für die angrenzenden Straßen anders aus. VISUALISIERUNG: WOHNBAU

neuen Drei-Kronen-Quartier interessieren. Welche konkret, möchte er nicht verraten - bloß, das es „nichts mit Klamotten zu tun hat“ und eine Art von Einzelhandel sei, der in der Innenstadt momentan nicht vorhanden, aber erwünscht sei. Aber: „Diese Interessenten werden nicht jahrelang warten“, hofft er, dass der Bau bald starten kann.

Verhältnismäßig konkret sind Riess' Planungen im Vergleich zum angedachten Verkehrskonzept. Fakt ist: Die drei Straßen um das Areal - die Katharinen- und Schützenstraße sowie die Obere Hauptstraße - sollen neu gestaltet und auch die Verkehrsführung geändert werden. Während derzeit alle drei Straßen

nur in eine Fahrtrichtung befahrbar sind, könnte dies künftig geändert werden - zumindest in der Katharinenstraße und der Oberen Hauptstraße.

Vierspurige Katharinenstraße

„Es ist ein riesiges Vorhaben, das wir da vor uns haben“, sagte Stadtplaner Oliver Bock im Technischen Ausschuss. Da es nicht nur drei Straßen, sondern auch drei Kreuzungen seien, auf denen viel Verkehr fließe, sei das Verkehrskonzept eine nicht einfache Aufgabe. Eine vierspurige Katharinenstraße mit zwei Fahrbahnen in beide Richtungen und einer kleinen Baumallee in der Mitte wäre denkbar - sollte es der Stadtverwal-

tung gelingen, weitere Häuser in diesem Viertel aufzukaufen. Der Plan sieht auch einen kleinen Kreisverkehr beim Übergang von der Schützenstraße in die Zeughausstraße und in Richtung Marktplatz vor. Die Stadtverwaltung bezieht sich bei ihren Überlegungen auf das von der Firma Rapp Trans AG erstellte Verkehrskonzept für die Straßen rund um das Union-Areal. Bock jedenfalls schlug vor, für die konkrete Umsetzung einen Generalplaner mit ins Boot zu holen.

Die Ausführungen der Verwaltung waren etlichen Mitgliedern des Technischen Ausschusses jedoch zu lückenhaft und ungenau. Etwa, dass die verschiedenen Verkehrs-Vari-

ten nicht konkret gegenübergestellt wurden, wie Uwe Schwartzkopf (LBU) bemängelte. Michael Seiberlich (CDU) störte sich daran, dass der Technische Ausschuss im März 2018 eine andere Variante befürwortet habe, als nun von der Verwaltung vorgeschlagen wurde. Henner Lamm (SPD) schlug die Ausschreibung eines Wettbewerbs vor, um eine saubere Verkehrsplanung zu bekommen - ihm missfalle das viele „wir könnten, sollten, müssten“.

Eine Abstimmung wurde letztendlich vertagt und dem Vorschlag von Emil Buschle, Erster Bürgermeister, zugestimmt: eine gemeinsame Klausurtagung der Gemeinderäte mit einem Verkehrsplaner.

August

Neues Grill-Restaurant „Unibaersal“ öffnet 2020

Pachtvertrag mit Robin Bär im Paul-Anger-Haus am Sonnenbrünnele ist unterzeichnet

TUTTLINGEN (pm) - Im Erdgeschoss des alterwürdigen Paul-Anger-Hauses am Sonnenbrünneleplatz wird eine Gastronomie einziehen. In den Obergeschossen wohnen seit einigen Jahren Studenten. 2020 öffnet dann das Grill-Restaurant „Unibaersal“ seine Pforten.

Nachdem es der Wohnbau Anfang des Jahres gelungen ist, einen Pachtvertrag abzuschließen, durfte sie nun auch die Baugenehmigung in Empfang nehmen. Am Dienstag überreichte Oberbürgermeister Michael Beck sie höchstpersönlich an die Pächterfamilie Robin Bär und an die Geschäftsleitung der Wohnbau. Alle stehen hinter dem Projekt und freuen sich auf das neue Grill- und Speiserestaurant, das im Frühjahr 2020 seine Türen öffnen wird.

Jahrelang hat die Wohnbau nach einem passenden Gastronomiepartner gesucht. „Gastronomieversprechung gehört zu den schwierigsten Vermarktungen. Da muss man schon dicke Bretter bohren und einen langen Atem haben“, weiß Wohnbau-Proku-

ristin Rita Hilzinger, die das Projekt leitet. Geschäftsführer Horst Riess betont: „Wir wollten hier auch wäherlich sein und den Bedarf nach gutbürgerlicher Küche gerecht werden. Mit Robin Bär und seiner Familie haben wir den richtigen Wirt gefunden.“

Robin Bär betreibt mit seiner Familie den Cateringservice Unibaersal. Oberbürgermeister Beck lobte Bär und seine Mannschaft, die ihr Können aktuell beim dem Honberg unter Beweis gestellt hätten. Er freue sich schon jetzt, wenn die schmuckhaften Grillspezialitäten bald im neuen Lokal an der Donau genossen werden können.

Beck unterstützte von Anfang an das Vorhaben der Wohnbau, weil ein gutbürgerliches Restaurant das gastronomische Angebot der Stadt bedarfsgerecht ergänzen werde, dazu hin noch in dieser Lage am Sonnenbrünnele. Der Platz soll bewirrt werden. Zur Donau hin wird eine Orangerie angebaut, die ganzjährig eine gemütliche Atmosphäre bietet.



Freuen sich über ein neues Restaurant in der Stadt (von links): OB Michael Beck, Betreiber Robin Bär mit Frau und Söhnen, Horst Riess (Geschäftsführer Wohnbau), Leitender Architekt Michael Heim, Wohnbau-Prokuristin Rita Hilzinger. FOTO: PM

September

Wohnbau ist beim Bahnhof im Rennen

Investorenwettbewerb: Vorschläge kommen im Herbst in den Gemeinderat

Von Ingeborg Wagner

TUTTLINGEN - Die Tuttlinger Wohnbau ist eine von zwei Bewerbern für den Investorenwettbewerb Tuttlinger Bahnhof, die gebeten wurden, ihre Entwürfe zu konkretisieren. Die Stadt will zusammen mit der Firma Aesculap den Bahnhofsvorplatz samt Gebäude umgestalten und die Verkehrsbindung verbessern. Der Prozess hat sich verzögert, auch weil der Preisrichter-Jury die eingereichten Vorschläge nicht konkret genug waren. Nun werden dem Gemeinderat im Oktober, spätestens November, die nachdiskutierten Pläne vorgelegt.

Das ist rund ein halbes Jahr hinter dem angepeilten Zeitplan. Doch die Verzögerung könnte sogar Vorteile haben: Das Land hat ein neues Förderprogramm für Bahnhöfe, ÖPNV und deren Verknüpfung aufgelegt. „Das sind gute Themen, um die es bei uns geht“, sagt Stadtsprecher Arno Specht. In den nächsten Tagen gibt es dazu Gespräche im Stuttgarter Verkehrsministerium, „bei denen wir uns erklären lassen, ob wir Chancen haben, da hineinzuzaunzen“. Chancen, die sich zu Beginn der Planung noch nicht gezeigt hätten.

Parallel dazu geht es vor Ort weiter: Ende des Monats stehen in den beiden Büros, die als Investoren einstiegen wollen, Termine an. Darunter die Wohnbau, deren Hauptgegenwärtiger die Stadt Tuttlingen ist. „Wir haben uns Wettbewerbsformulare und eine Skizze vorgelegt, wie wir uns den Bahnhofsvorplatz vorstellen können“, sagt Wohnbau-Chef Horst Riess. Nun soll er weitere Vorschläge zur Platzgestaltung machen. Riess: „Wir warten noch darauf, dass die Stadt uns konkret sagt, was wir liefern müssen.“

Lauf Specht wird sich Ende des Monats zeigen, wieweit man sich in den Gesprächen anbahnt. Mit den konkretisierten Vorschlägen soll es dann in die nächste Sitzungsrunde des Gemeinderats gehen - das ist wahrscheinlich im Oktober oder November das Fall.

Der weitere Zeitplan

So könnte es zeitlich weitergehen: „Wir hoffen, dass wir noch in diesem Jahr einen Investor finden, sodass 2020 in die eigentliche Planungsphase eingestiegen werden kann“, heißt es aus der Stadtverwaltung. Die Bauarbeiten sollen im Sommer 2021 anfangen. Die Stadt Tuttlingen und die Fir-



Der Bahnhofsvorplatz steht im Zentrum der Planungsvorschläge möglicher Investoren. FOTO: INGEBOURG WAGNER

ma Aesculap sind gleichberechtigte Eigentümer des Bahnhofs. Beide haben auch ein Interesse daran, das zusätzliche Parkraum auf dem Areal einsteigen. Kommt ein Parkdeck? Specht: „Das Thema Parken ist Teil des Pflichtenheftes, das die Investoren einreichen müssen.“ Doch ob es nun ein Parkhaus oder eine Tiefgarage realisiert werden, hängt von den Entwürfen ab.

Auch die Gestaltung des Bahnhofsgebüdes ist an Vorgaben gebunden, und zwar an die des Denkmalschutzes. Und am Bahnhofsvorplatz müssen die unterschiedlichen Mobilitätsformen, die dort aufeinandertreffen, intelligent geführt werden. Buss, Radverkehr, Privat-Pkw und neue Mobilitätsformen. Car-Sharing wäre zum Beispiel so eine.

Zu den Kosten des Gesamtprojekts kann die Stadt nichts sagen. „Denn wir bauen ja nicht“, sagt Specht. Geplant ist, dass die Stadt das Gebäude samt zugehöriger Fläche verkauft und der Investor das Bauprojekt umsetzt. Specht: „Wie viel die Investoren wollen, hängt von deren Kalkulation ab.“ Wohnbau-Chef Riess sagt, dass zum jetzigen Stadium nichts dazu. „Die Vergabe ist ja noch nicht entschieden.“

Die Bahn wird sich laut Stadtverwaltung nicht finanziell beteiligen. Sie hat das Bahnhofsgebäude als erheblich erachtet und zum Verkauf angeboten.

Durchbruch ins Koppelland Als „überraschend entgegenkommend“ bezeichnet der Stadtsprecher das Verhalten der Bahn gegenüber dem Vorstoß aus Tuttlingen, einen Durchbruch der Bahnamterführung in Richtung Donau zu wagen. Damit könnte der Fuß- und Radverkehr vom Koppelland angebunden werden (wir berichteten). „Noch fehlt aber die Aussage der Bahn, dass wir das machen dürfen“, so OB Michael Beck.

Zurück zum Investorenwettbewerb: Von drei Büros, die Vorschläge für den Wettbewerb abgegeben haben, ist eines bereits ausgeschlossen. „Dessen Vorschlag hat nicht ganz gepasst“, so Stadtsprecher Specht.

September



Wohnbau bildet aus

TUTTLINGEN - Die Ausbildung und Nachwuchsförderung eines guten Bauzeichners beziehungsweise Immobilienkaufmanns erlernen. Das Bild zeigt v.l. Ausbilderin Diana Kolesnikov - die erfolgreich die Ausbilderprüfung an der IHK Akademie Villingen-Schwenningen absolviert hat - mit Kevin Heubach und Jonas Epple sowie Geschäftsführer Horst Riess. Foto: Wohnbau

Wohnbau bildet aus. Die Ausbildung und Nachwuchsförderung eines guten Bauzeichners beziehungsweise Immobilienkaufmanns erlernen. Das Bild zeigt v.l. Ausbilderin Diana Kolesnikov - die erfolgreich die Ausbilderprüfung an der IHK Akademie Villingen-Schwenningen absolviert hat - mit Kevin Heubach und Jonas Epple sowie Geschäftsführer Horst Riess. Foto: Wohnbau

August

Studenten sind beliebte Mieter

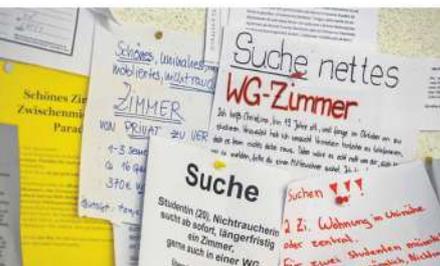
Wachsende Zahl Auswärtiger verschärft Wohnungsmarkt - Kaum Klagen von Vermietern zu hören

Von Ingeborg Wagner

TUTTLINGEN - Der Druck auf den Tuttlinger Wohnungsmarkt ist groß. Zu Semesterbeginn im Oktober werden an der Hochschule fast 2000 neue Studenten erwartet. Außerdem sind viele alte Studenten - und deren Anwälte - müssen schauen, wo sie unterkommen können. Die Wohnbau hat insgesamt 24 Zimmer in 18 Wohngruppenangeboten im Angebot, zudem gibt es viele private Anbieter von Unterkünften. Wenn man hört und mit wem man spricht: Die Studenten gehören zum überwiegenden Teil zu den angenehmen Mietern.

„Zimmer frei“ - dieser Zustand hält bei den WG-Zimmern der Wohnbau schon lange an. „Die sind in der Regel immer vermietet“, sagt Rita Hilzinger, Prokuristin der Wohnbau. In den Anfängen des Hochschulbaus in Tuttlingen habe es eine starke Nachfrage nach Zimmern gegeben. Das hat sich etwas beruhigt, auch wenn die Zahl der Studierenden stetig steigt. Die Erlöse für die Wohnbau sind aber in den letzten Jahren wieder deutlich gestiegen. „Das ist ein gutes Zeichen“, sagt Hilzinger.

Studenten-WG: Immer mehr Studenten kommen von außerhalb der Region. Am Hochschulcampus Tuttlingen gibt es 536 Studenten (Stand 12.11.2018). Rund 50 Prozent kommen aus der Landkreise Tuttlingen, Schwarzwald-Baar, Konstanz oder Biberach. Die meisten Studenten stammen aus dem restlichen Baden-Württemberg, aus anderen Bundesländern oder aus dem Ausland. Der Trend geht laut Rita Hilzinger von der Studenten-schule bis zu mehr Studenten, die



immer mehr Studenten kommen von außerhalb der Region. Am Hochschulcampus Tuttlingen gibt es 536 Studenten (Stand 12.11.2018). Rund 50 Prozent kommen aus der Landkreise Tuttlingen, Schwarzwald-Baar, Konstanz oder Biberach. Die meisten Studenten stammen aus dem restlichen Baden-Württemberg, aus anderen Bundesländern oder aus dem Ausland. Der Trend geht laut Rita Hilzinger von der Studenten-schule bis zu mehr Studenten, die

den mit denen von Azubis und Praktikanten. Boer ärgert, dass solche Privatleute die Not der jungen Leute ausnutzen und selbst aus den miesesten Löchern mögliche viel Kapital schlagen wollen. Es sei unangenehm, welche Fotos er von Wohnungssuchenden schon gezeigt bekommen habe - von vorhergehenden Besichtigungen. Für Gottes Lohn vermiete er auch nicht. Aber: „Wir wollen das machen, das es sich rechnet. Millionen werden wir davon nicht.“ Wenn er die Möglichkeit hätte, würde er gerne ein weiteres Haus zu Studenten-WGs umbauen. Doch das ist ein Prozess, der sich nicht beschleunigen lässt, sagt Boer.

Nie bereit hat auch Gerda Kötter, das sie in ihrem Mehrfamilienhaus in der Oberen Hauptstraße Studentenzimmer eingebaut hat. Kötter: „Wir haben uns gleich dazu entschieden, als wir gehört haben, dass Tuttlingen eine Hochschule bekommen.“ Doch die Umbauarbeiten seien erst im Oktober beendet worden, da hatte das Semester bereits begonnen. Also geboten zunächst Praktikanten und Schüler zu den Mietern. Gerda Kötter schließt den Kopf. Mit diesen haben wir seine guten Erfahrungen gemacht.“ Jetzt, mit neuen Studenten-WGs, klänge das aber anders. „Ich kann nichts Negatives sagen.“ Wenn jemand ausfällt, können sie sich um einen Ersatz bemühen um den Nachmieter. Das habe den Vorteil, dass sich alle gut verstehen.

Trotz aller Harmonie: Eine Nachforderung sei es, die Räder sonderbar zu haben. Das liegt laut der Vermieterin an dem hohen Blöden des Wassers, der Armaturen und Fliesen nicht ganz sauber zu bekommen. „Das ist ein bisschen ärgerlich, aber das können ja die Studenten nicht dafür.“

immer mehr Studenten kommen von außerhalb der Region. Am Hochschulcampus Tuttlingen gibt es 536 Studenten (Stand 12.11.2018). Rund 50 Prozent kommen aus der Landkreise Tuttlingen, Schwarzwald-Baar, Konstanz oder Biberach. Die meisten Studenten stammen aus dem restlichen Baden-Württemberg, aus anderen Bundesländern oder aus dem Ausland. Der Trend geht laut Rita Hilzinger von der Studenten-schule bis zu mehr Studenten, die

weiter von weiter herkommen. Das heißt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studenten könnte steigen. Riessmann: „Denn bei den Erstkündigungen können nach 55 Prozent von überregionalen Studenten an dem Campus. Bezogen auf diese Zahlen gehen wir davon aus, dass etwa 60 Prozent der Studenten neuen Wohnraum in Tuttlingen suchen.“ Das ist ein Signal, dass ihre Erfahrung zeigt, dass die Wohn-

gruppen geübt sind als alle und die meisten wohnungssuchenden Studenten eine persönliche und finanzielle Unterstützung finden würden. „Ob die Angebote die Nachfrage nach Wohnraum über den Zeitraum des Traktats, z.B. auch weiterhin so gut decken können, bleibt abzuwarten. Ebenso, ob der Trend anhält“, sagt Hilzinger.

in diesem Gebäude an der Hauptstraße sind Studenten-WGs untergebracht. FOTO: W

September



Wohnbau startet Baustelle: Spatenstich in der Röntgenstraße

TUTTLINGEN (pm) - Die Nachfrage nach Wohnraum wächst, sagt Hans Riess, Leiter der Tuttlinger Wohnbau. Sie werden langfristig durch eingetragene Mitarbeiter der zuständigen Prozess- und Bauleitung unterstützt werden. Die Wohnbau-Pläne sind hier über große 375 Quadratmeter will die Wohnbau-Verwaltung über...

Oktober



Beim Spatenstich: 2021 soll der Bau fertig sein. Foto: Stadt

Spatentich am Torhaus

Drei Kindergartengruppen und 16 Wohnungen unter einem Dach

Nun haben die Arbeiten am markantesten Gebäude in Thiergarten offiziell begonnen: Am Torhaus. 16 Wohnungen und ein dreigruppiger Kindergarten finden dort Platz. Anfang 2021 soll es dann fertig sein.

TUTTLINGEN – Das Torhaus in Tuttlingen hat gleich mehrere Funktionen: Zum einen Wohnraum, der zum Teil staatlich gefördert wird, zum anderen findet dort ein dreigruppiger Kindergarten Platz. Ge-

plant ist eine Krippengruppe, eine Ganztagesgruppe für Kinder über 3 Jahre und eine Gruppe mit verlängerten Öffnungszeiten für Kinder über 3 Jahre. „Mittelfristig benötigen wir in Tuttlingen 400 zusätzliche Kindergartengruppen“, so Beck, „das ist der erste Schritt für unser Ausbauprogramm.“

Fünf der 16 Wohnungen seien mit Fördermitteln gebaut und können somit zu reduzier-

ten Mietpreisen angeboten werden. Vermietet werden diese Wohnungen nur gegen einen Wohnberechtigungschein.

Insgesamt investiert die Wohnbau rund 9 Millionen Euro in das Torhaus. 3,1 Millionen davon fließen in den Kindergarten, der wiederum mit 372 000 Euro vom Bund gefördert und von der Stadt Tuttlingen dann angemietet wird.

Kindergarten soll Weihnachten 2020 fertig sein

lis/pm

Oktober



Der Neubau der Wohnbau im Schaffrain, bei dem jetzt Richtfest mit OB Michael Beck gefeiert wurde, ist ein Ersatzbau für den abgebrochenen Altbestand mit ehemals 18 Wohneinheiten. Von den 20 neuen Wohneinheiten werden etwa 30 Prozent gefördert sein. Die Gesamtwohnfläche, die entsteht, beträgt etwa 1 200 Quadratmeter. Dazu entstehen 20 Stellplätze mit zwei Behinderten-Stellplätzen und ein separates Müll-/Fahrradhaus. Das Haus bekommt einen Aufzug und ist komplett barrierefrei. Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, welches in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Tuttlingen, als Contracting, betrieben wird. Die Investitionssumme für das Projekt betrug rund 4 200 000 Euro. FOTO: Krause

Oktober

Tuttlinger Wohnbau unterstützt Buntgut

Geschäftsführer Horst Riess begutachtet die bestellte Ware bei dem Upcycling-Projekt

TUTTLINGEN (pm) - In der Tuttlinger Buntgut-Werkstatt finden Langzeitbeschäftigte, Flüchtlinge und Menschen mit Zeit eine sinnvolle Beschäftigung. Aus alten, getragenen Kleidungsstücken, Stoffen und Werbematerialien oder Planen, die keine Verwendung mehr finden, entstehen neue und attraktive Artikel.

Horst Riess besuchte mit Michaela Möller Buntgut, um die bestellte Ware zu begutachten. Aus den interessanten und attraktiven Werbe-

bannern der Wohnbau sind Schlüsselanhänger entstanden. Die Mitarbeiterinnen der Caritas freuen sich, auf einen in Aussicht gestellten neuen Auftrag der Tuttlinger Wohnbau. Zukünftig denkt man an die Herstellung von Brustbeuteln, Gürtel- oder Einkaufstaschen aus den nicht mehr benötigten Werbematerialien („Aus Alt mach Neu“). Bei jedem Produkt liegt ein kleiner Zettel, der darüber informiert, dass „ich mal ein Werbematerial war“.



Das Foto zeigt die Projektverantwortlichen dieser Aktion von links nach rechts: Ulrike Irion und Hanna Dilger von der Caritas Schwarzwald-Alb-Donau, Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess, Bahar Walizadeh, die Näherin von Buntgut, und Michaela Möller, Assistentin der Geschäftsleitung Tuttlinger Wohnbau. FOTO: PM

Oktober

„Drei-Kronen-Hof“ als Besuchermagnet

Wie auch in den vergangenen Jahren präsentierte sich die Tuttlinger Wohnbau Anfang Oktober 2019 auf Europas größter Fachmesse für Immobilien und Investitionen – der Expo Real in München. Alljährlich werden während der Veranstaltung bestehende Geschäftsbeziehungen gepflegt, neue Kontakte geknüpft und aktuelle Projekte der Wohnbau vorgestellt.

TUTTLINGEN – Als besonderer Besuchermagnet am Stand stellte sich das detailgetreue Modell des Wettbewerbsiegers „Drei-Kronen-Hof“ heraus. Das Projekt beinhaltet rund 60 Wohnungen welche durch Büro- und Einzelhandelsflächen sowie Gastronomie ergänzt werden. Des Weiteren erhielten die Besucher der Messe einen Einblick in die zukünftigen Projekte „Stuttgarter

Straße“, „Bodenseestraße“ und Wettbewerb „Bahnhof“.

Außerst erfreut waren Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger über den Besuch des Tuttlinger Oberbürgermeisters Michael Beck und der Aufsichtsrätin Renate Gökemann. Beide informierten sich auf der Messe über die aktuellsten Entwicklungen in den Bereichen Bau-

en, Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.

Die Expo Real erwies sich in diesem Jahr insgesamt als genauso stark wie die Immobilienwirtschaft – knapp 2 200 Aussteller und 46 000 Besucher trafen in München ein. Die Immobilienmesse wurde als Plattform für Diskussionen, Geschäfte und zum Netzwerken genutzt.

Oktober

An Balingen Straße eröffnet eine Bäckerei

OB Beck übergibt Bäcker Marc Schneckenburger Baugenehmigung – Fertigstellung im Februar 2020

TUTTLINGEN (skr/pm) - Seit der Supermarkt Treff 3000 an der Balingen Straße im vergangenen Jahr in eine Netto-Filiale umgewandelt worden ist, gibt es in der Tuttlinger Nordstadt keine Bäckerei mehr. Zudem schloss auch Ende des vergangenen Jahres Tuttlingens letzter Tante-Emma-Laden an der Brückenstraße, der ebenfalls stets frisches Gebäck im Angebot hatte.

Außer dem Selbstbedienungs-Backshop in der Netto-Filiale an der Balingen Straße gibt es in der Nordstadt derzeit keine Möglichkeit, Backwaren zu kaufen. Schon im vergangenen Jahr hatten Bürger deswegen Kontakt zur Bäckerei Schneckenburger aufgenommen.

Vor dem Hintergrund, dass in der Nordstadt mehrere tausend Men-

schen leben, war es nun auch Oberbürgermeister Michael Beck ein Anliegen, das Stadtviertel besser zu versorgen. Mit der Bäckerei Schneckenburger und der Tuttlinger Wohnbau wurde ein Modell erarbeitet, mit dem das Problem recht kurzfristig behoben werden kann: Auf dem Gelände bei den Stern-Hochhäusern wird in Modulbauweise ein Backshop errichtet. Die Planung übernimmt die Wohnbau, Bau und Betrieb Schneckenburger. Ein ähnliches Modell gibt es bereits im Gewerkepark TakeOff.



Wohnbau-Architekt Michael Heim, Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess, OB Michael Beck, Marc Schneckenburger (von links) sind bei der Übergabe der Baugenehmigung dabei. FOTO: STADT TUTTLINGEN

Das Neuhäuser Modell hat mich inspiriert“, so Beck, „so etwas muss doch auch in Wohngebieten möglich sein. Schließlich ist es wichtig, dass die wohnortnahe Versorgung möglichst gut ist.“ Ein Vorzug dieser Variante seien die kurzen Bauzeiten: Bereits im Februar 2020 soll es in der Balingen Straße frische Brötchen und andere Backwaren sowie ein kleines Café geben.

Oktober



Kindergarten samt Wohnungen: Das will die Wohnbau im Torhaus in Thiergarten umsetzen.

GRAFIK: WOHNBAU

Thiergarten bekommt seinen Kindergarten

Spatenstich für das Torhaus ist am 23. Oktober – Bunte Fassade geplant

Von Ingeborg Wagnier

TUTTLINGEN - Mit dem Spatenstich am Mittwoch, 23. Oktober, wird nach mehr als vier Jahren Planungszeit das sogenannte Torhaus im Neubaugebiet Thiergarten auf den Weg gebracht. Bauherr ist die Tuttlinger Wohnbau. Neben 16 Wohnungen wird auch ein Kindergarten verwirklicht. „Wir strengen uns an, damit die Einrichtung bis Jahresende 2020 eingeweiht werden kann“, sagt Wohnbau-Chef Horst Riess.

Drei Gruppen sind geplant, die die Stadt Tuttlingen betreiben wird: Eine Gruppe für unter Dreijährige mit zehn Kindern, eine Ganztagsgruppe U3 mit 20 Kindern sowie eine U3-Gruppe mit verlängerten Öffnungszeiten, die 25 Plätze vorhält. „Grundsätzlich ist das Torhaus so ausgelegt, dass Ganztagsbetreuung angeboten werden kann. Das zukünftige Angebot wird sich am Bedarf orientieren“, erklärt Benjamin Hirsch von der Stadtverwaltung Tuttlingen.

Die Nachfrage nach Betreuungspätzen in der Stadt ist groß. Wie der Tuttlinger Oberbürgermeister Michael Beck dem Gemeinderat sagte, fehlen in den kommenden Jahren bis zu 400 Kindergartenplätze. Für das Torhaus gibt es aber noch keine Belegungslisten und damit auch keine Wartelisten. Die neue Einrichtung ist so konzipiert, dass in der Freifläche Erweiterungspotenzial besteht. „Das

ist auch im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen“, sagt Stadtsprecher Arno Specht. Zudem könnte in Zusammenarbeit zwischen Stadt und dem Unternehmer Karl Storz eine Art Betriebskindergarten umgesetzt werden, wie bei der Alten Post und dem Partner Aesculap bereits geschehen. Beide Seiten – Verwaltung und Storz – bekunden auf Nachfrage unserer Zeitung ein generelles Interesse. Zum jetzigen Zeitpunkt gebe es aber weder konkrete Verhandlungen, noch Vorstellungen, wie ein Konzept aussehen könnte, so Specht.

3,3 Millionen Euro investiert die Wohnbau in den „Kindergarten Torhaus“ – so der Arbeitstitel. Dafür bekommt sie rund 300 000 Euro an Fördermitteln vom Land. Gebaut wird schlüsselfertig, auch Außenanlagen und Spielbereich gehören zum Auftragsvolumen.

Der Mietvertrag mit der Stadt läuft zunächst auf 15 Jahre mit der Option auf Verlängerung, wie Riess ausführt. Für die Möblierung und übrige Ausstattung ist die Stadtverwaltung zuständig.

Diskussion um Gebäudehöhe

Am Kindergarten haben sich die Anwohner, die ihre Häuser im ersten Bauabschnitt Thiergarten erstellt oder in eine der neuen Wohnungen gezogen sind, nicht gestört. Umstritten war dagegen der benachbarte „Wohnturm“ im Torhaus, der ursprünglich 26 Einheiten umfassen sollte. Die Auseinandersetzung darum, was an dieser Stelle sinnvoll und vertretbar ist, hat das Projekt verzögert. Riess: „Wenn man auf einer bestimmten Grundstücks-Größe mehr Wohnungen unterbringen will, geht das nur in der Höhe.“ Das Aufbegehren der Nachbarschaft auf die geplanten sieben Vollgeschosse plus Sattelschoss erfolgte umgehend (wie berichtet). Das gab der Bebauungsplan auch nicht her. Eine Änderung der Planungsrichtlinien kam in den Gemeinderat – der lehnte nach den Protesten aber ab.

Nun werden 16 Wohneinheiten in fünf Vollgeschossen gebaut. Die Gebäudehöhe beträgt 15 Meter. „Das finde ich auch nicht schlecht. Das passt dorthin, das passt in Thiergarten“, sagt Horst Riess. Er kann sich einen Seitenhieb aber nicht verkneifen: „Unser Haus steht im Norden und kann keinen Schatten werfen, sonst müsste der Erdball abgeschossen werden.“ Schattenwurf war eine der Befürchtungen der Anwohner in der Diskussion um das Torhaus gewesen, neben der Anzahl der geplanten Wohnungen und dem damit einhergehenden zusätzlichen Verkehrstrom.

Fünf der 16 Wohnungen fallen unter geförderten Wohnungsbau. Das beinhaltet die Festlegung, dass die Miete 25 Jahre lang um 3 Prozent unter der örtlichen Vergleichsmiete liegen muss. Die anderen Einheiten – es

entstehen Zwei-, Drei- und Vierzimmervohnungen – werden ebenfalls vermietet. Ein Mietzins unter zehn Euro pro Quadratmeter sei aber nicht machbar, sagt der Wohnbau-Chef. Bezugsfertig sollen die Wohnungen im späten Frühjahr 2021 sein. Insgesamt investiert die Wohnbau im Torhaus sieben Millionen Euro.

Dazu gehört auch eine Tiefgarage mit 36 Stellplätzen. „Die ist viel zu groß“, sagt Riess und rechnet vor: 16 für die Bewohner und drei, die die Stadt anmietet – macht 19. Die restlichen 17 unterirdischen Parkplätze entstehen mit Blick auf eine Fortführung der Thiergarten-Bebauung. Das Torhaus soll dabei das verbindende Element darstellen.

„Wenn die Bebauung in Thiergarten weitergeht, dann hat die Wohnbau das Zugriffsrecht auf das angrenzende Grundstück“, betont Horst Riess. Auch die Tiefgarage könnte entsprechend erweitert werden. Doch der weitere Grundstückskauf gestaltet sich für die Stadt schwierig. Wie berichtet ist noch nicht entschieden, ob und wie die Bauabschnitte zwei und drei umgesetzt werden können.

Die Außenfassade des Torhaus-Kindergartens wird aus dem gleichen Material wie die des Hotels „Charly's House“ in der Tuttlinger Innenstadt sein. „Zudem wollen wir es freundlich-farbig für Kinder gestalten“, sagt Horst Riess. Er gibt sich selbstbewusst: „Das wird der schönste Kindergarten von ganz Tuttlingen.“

Oktober

Grünes Licht für Wohnhäuser in der Bodenseestraße

TUTTLINGEN (sbh) - Die Tuttlinger Wohnbau plant, zwei Mehrfamilienhäuser in der Bodenseestraße zu bauen. Der Gemeinderat hat am Montag in Sachen Bebauungsplan grünes Licht für die Pläne gegeben. Ein Punkt löste jedoch Diskussionen aus: die Photovoltaik. Ulrike Martin (LBU) stellte den Antrag, die Wohnbau zum Bau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der beiden Gebäude zu verpflichten – oder, dass die Dachflächen an die Stadtwerke zum Betrieb solcher Anlagen verpachtet werden. Zustimmung gab es dafür unter anderem aus der FDP-Fraktion. Die CDU-Fraktion sprach sich gegen den Antrag aus. „Wir sprechen immer über günstigen Wohnungsbau. Es wäre mal wichtig zu wissen, was so eine Anlage kostet“, sagte Joachim Klüppel (CDU) und machte auf mögliche Auswirkungen auf die Mietpreise aufmerksam. Der Antrag fand keine Mehrheit. Der Gemeinderat fasste den Satzungsbeschluss für das Vorhaben mit einer Gegenstimme. Insgesamt sollen 100 Wohnungen entstehen.

November



Ein Fest für die ganze Familie bei Wohnbau

TUTTLINGEN (hoffmann) - Erstmals hat die Tuttlinger Wohnbau ein Familienfest für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und deren Familien veranstaltet. Mit knapp 60 Teilnehmenden ging die Reise zum Erlebnisbauernhof „Lochmühle“ in Eigeltingen.

Geboten war – neben dem teilweise ersten Kennenlernen der Angehörigen – ein buntes Programm für Groß und Klein. Ob beim Wettmelken, Traktorfahren, Bullenreiten oder Armbrustschießen – der Spaß wurde an diesem Tag großgeschrieben. Nach einer

kleinen Siegerehrung kehrte die Gruppe im Landgasthof des Erlebnisbauernhofs ein und ließ den Abend beim gemeinsamen Essen und Beisammensein gemütlich ausklingen.

Foto: Hoffmann, Tuttlinger Wohnbau GmbH

November

Die Woche in Wort und Bild



15 Jahre Quartier Wöhrden West in Tuttlingen. Das war der dort ansässige Wohnbau, die das Quartier mit Kino, eigener Zentrale, dem Sternerestaurant Anima, einer Kölschbar und Wohnraum entwickelte, eine große Feier mit der A-Capella-Band „Cash'N'Go“ als Stargast wert und der Vernissage der Werke von Gertrud Labor.

Dezember



Wohnbau übergibt 3000 Euro

TUTTLINGEN (pm) - Die diesjährige Weihnachtsspende der Tuttlinger Wohnbau ist an das Tuttilla Abenteuerland gegangen. Wohnbau-Prokuristin Rita Hilzinger und Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess überreichten dem Tuttilla-Vorsitzenden Mathias Frey und Spielplatzleiter Daniel Schmidt im Beisein von Michaela Möller, Assistenz der Wohnbau-Geschäftsleitung (alle von links) einen Scheck über 3000 Euro. Das Tuttilla-Team präsentierte den Vertretern der Wohnbau ihre Arbeit, die mit Staunen den großen Spielbereich, das Hüttendorf, die Feuerstelle, den Garten mit Hochbeeten für die eigene Ernte und die Bastel-Werkstatt besichtigten.

FOTO: WOHNBAU

Dezember

Wohnbaugesellschaft zeichnet Mitarbeiter aus

Eine feiert Jubiläum, ein anderer verlässt das Unternehmen – er ist Rekordhalter

TUTTLINGEN (pm) - Auf bereits 30 Jahre Betriebszugehörigkeit bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH kann Ulrike Loos zurückblicken.

Während ihrer Tätigkeit bei dem Tuttlinger Wohnungs- und Immobilienunternehmen zeichnete sie sich durch ihre hohe Verlässlichkeit und Kollegialität aus. Für ihren Einsatz und die Loyalität zum Unternehmen bedankte sich Geschäftsführer Horst Riess und Prokuristin Rita Hilzinger. Die silberne Ehrennadel des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) bekam Ulrike Loos von dem stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Prof. Ungethüm überreicht.

Im Aufsichtsrat hat sich das Un-

ternehmen von Herwig Klingenstein verabschiedet.

Im Kreise der Gesellschafter, der Aufsichtsräte und der Geschäftsleitung wurde der bisher langjährigste Aufsichtsrat in der Geschichte der Tuttlinger Wohnbau verabschiedet. Auf eine Laufbahn von 39 Jahren – genau die Hälfte des Firmenbestehens – kann Herr Klingenstein zurückblicken.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Oberbürgermeister Michael Beck überreichte ihm für seine Leistungen im Rahmen seiner Tätigkeit als Aufsichtsrat die silberne Ehrennadel des vbw. Er lobte Herwig Klingenstein für sein Pflichtbewusstsein und seine Fähigkeit, die Stadt als Gesamtbild zu betrachten.



Von links: Geschäftsführer Horst Riess, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Professor Michael Ungethüm, Prokuristin Rita Hilzinger, Ulrike Loos und Betriebsratsvorsitzender Thomas Zepf FOTO: WOHNBAU GMBH

Dezember

Traditionelles Tennisturnier hat neuen Sponsor

Tuttlinger Wohnbau ist neuer Kooperationspartner des TC Rot-Weiß Tuttlingen – 5000 Euro Preisgeld

Von David Zapp

TUTTLINGEN - Das traditionelle Tennisturnier des TC Rot-Weiß Tuttlingen geht am 26. Dezember mit neuem Sponsor und neuem Namen in die nächsten drei Auflagen. Die Wohnbau Tuttlingen sponsert das mit 5000 Euro dotierte Turnier für die kommenden drei Jahre. Der Tuttlinger Wohnbau-Cup findet am 26., 27. und 30. Dezember in der Tennishalle des Tennisclubs statt.

Nachdem der langjährige Namensgeber und Sponsor des Tennisturniers, die Aesculap AG, als Kooperation mit dem TC RW Tuttlingen ausgetreten ist, kann das Traditionsturnier nun mit neuem Sponsor und unter neuem Signum weitergeführt werden.

Am 26. Dezember stehen die Qualifikationsspiele der Damen an, einen Tag später müssen sich die Herren für die Endrunde am 30. Dezember qualifizieren. Die Halbfinalspiele beginnen um 10 Uhr, die Finalspiele um 13 Uhr. Das Turnier gehört weiter zur Kategorie A 4 und ist in diesem als Teil des Dunlop WTP Circuits eines der besten zehn Wettbewerbe in der nationalen Turnierszene in der laufenden Hallensaison. „Es werden Spieler aus ganz Deutschland erwartet“, sagt Michael Krause, Pressereferent des TC



Johannes Tirpak (Sportvorstand Tennis des TC RW Tuttlingen), Horst Riess (Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau) und Michael Krause (Pressereferent des TC RW Tuttlingen) freuen sich über die neu geschlossene Sponsoring-Kooperation für das traditionelle Tennisturnier in Tuttlingen (von links).

FOTO: DAVID ZAPP

RW. In der Damenkonkurrenz werden Spielerinnen aus den Top 100 besten Tennisspielerinnen erwartet, in der Herren-Konkurrenz schlagen Spieler der Top 80 bis 130 in Tuttlingen auf.

„Wir sind als Sponsor offen für Vereinsaktivitäten. Und da hat das Tennisturnier gut ins Bild gepasst. Wir konzentrieren uns auf Tuttlingen – wie beim Ringen, Handball oder run & fun auch“, sagt Horst Riess, Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau. Die Entscheidung, als Sponsor dieses Tennisturnier weiter zu tragen, hänge auch mit der Maxime zusammen, dass man in Tuttlingen für die Menschen auch Lebensqualität schaffen müsse. „Und da war bei uns die Überlegung, dass das Turnier bleibt“, so Riess.

Die Organisation des Turniers obliegt Marvin Vogt und Tomas Zivnick von der Tennisschule Samurai aus Donaueschingen. Anne Knüttel und Jakob Sude gewannen das Turnier im vergangenen Jahr.

Der Tuttlinger Wohnbau-Cup findet am 26., 27. und 30. Dezember statt. Die Finals werden am 30. Dezember ab 13 Uhr ausgetragen.

Februar

März



Die Wohnbau – Fertigstellungen Frühjahr 2019

Bahnhofstr. 38



Stuttgarter Str. 27-29



Stuttgarter Str. 27-29

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

Bei der Wohnbau finden Sie in allen Fragen rund um die Immobilie die richtigen Ansprechpartner.

Mit rund 1.700 Mietwohnungen bietet sie einer Vielzahl von Menschen ein Zuhause. Ihr Angebot reicht vom Studentenzimmer über die großzügige familiengerechte Wohnung bis hin zur Seniorenwohnung. Auf diesem Angebot ruht sich die Tuttlinger Wohnbau nicht aus. Sie ist stets interessiert an der Weiterentwicklung der Stadt und insbesondere der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

In März 2019 wird der Neubau in der Stuttgarter Straße 27-29 fertig gestellt.

Der Spatenstich für das Objekt fand im Frühjahr 2017 statt. Nach minimalen baubedingten Verzögerungen werden voraussichtlich am 01. März die ersten Mieter einziehen. Entstanden sind acht Einheiten, 16 Zwei- und 16 Drei-Zimmerwohnungen. Die Wohnungen überzeugen mit ihrem guten Zuschnitt und der guten Lage. Die Innenstadt ist fußläufig in fünf Minuten zu erreichen. Die Kaltmiete für die Wohnungen bewegen sich zwischen 7,50 Euro pro Quadratmeter im Erdgeschoss und 9,50 Euro pro Quadratmeter im Penthouse.

Bewerben Sie sich jetzt und vereinbaren Sie einen Termin zur Wohnungsbesichtigung. Die Vermietungsabteilung steht Ihnen für weitere

Fragen gerne zur Verfügung. In der Innenstadt wird dieses Frühjahr ebenfalls ein Neubau fertiggestellt.

Das Gebäude Bahnhofstr. 38 ist der zweite und letzte Bauschritt der Tuttlinger Höfe und rundet das Ensemble ab. Hier hat die Metzgerei Bühler ihren neuen Standort gefunden. Im exklusiven Ambiente bietet sie seit dem 4. Oktober 2018 zusätzlich einen abwechslungsreichen Mittagstisch. Ab dem Frühjahr befindet sich in den neuen Räumlichkeiten eine HND-Praxis im 1. Obergeschoss.

Darüber beherbergt das Gebäude noch 16 Eigentumswohnungen, vom gemütlichen 47-Quadratmeter-Apartment bis hin zur großzügigen Vier-Zimmer-Wohnung mit über 110 Quadratmeter Wohnfläche. Alle Wohnungen sind barrierefrei und gehoben ausgestattet. Die Wohnungen warten auf ihre neuen Bewohner.

Kauf- und Mietinteressenten wenden sich bitte an die Vertriebsabteilung der Tuttlinger Wohnbau GmbH.

Ein kleiner Ausblick auf weitere interessante Neubauprojekte finden Sie unter www.wohnbau-tuttlingen.de

So entsteht in der Nordstadt Goethestraße Ecke Lessingstraße ein kleines Objekt mit zwölf Eigentumswohnungen, davon sechs Zwei-Zimmer- und sechs Drei-Zimmer-Wohnungen. 13



Die Wohnbau als Planer und Bauleiter

Stuttgarter Str. 27-29



Ansicht Thiergarten



Visualisierung Quer-Kreuzhof

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 Tuttlinger Wohnbau GmbH ist im Immobilienbereich breit aufgestellt. Von der Planung eines Neubaus bis hin zur Fertigstellung ist das Architekturbüro des Unternehmens aktiv. Hier arbeiten täglich Architekten, Bauleiter, Zeichnerinnen sowie Auszubildende. Das Architekturbüro hat viele Aufgabenschwerpunkte und Tätigkeitsfelder.

Zum einen werden Projekte für eigene Gebäude entwickelt und umgesetzt – zum anderen werden auch für Privatinteressenten und Eigentümergemeinschaften Projekte und Baumaßnahmen professionell abgewickelt. Die Planungen reichen dabei von einer Garage, einer Gaube, einer Wärmedämmung an einer Fassade bis hin zu Wohnhäusern, Mehrfamilienhäusern und sogar ganzen Quartieren. Die Mitarbeiter decken alle Architektanleistungen, die vom städtebaulichen Entwurf bis zur Werkplanung und Realisierung notwendig sind, ab. Bereits zu Beginn können die beschäftigten Auszubildenden in den attraktiven Projekten mitarbeiten und lernen, wie sich ihr späterer Beruf anfühlt.

Wichtig ist auch, dass die Berufsanfänger den Bezug zur realen Umsetzung der Pläne, also Baustellenbegleitungen, Kundengespräche und Planungsdiskussionen miterleben können. 13

Aktuell sind mehrere Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser in der Planungsphase oder im Bau, bei denen sich immer mehr heraus kristallisiert, dass das „günstige Bauen“ zunehmend schwerer umsetzbar ist.

Rentabilitätsberechnungen werden durch verschärfte Vorschriften, wie zum Beispiel zur Energieeinsparung oder zum Lärmschutz, durch die vorgeschriebene Mindestanzahl an Stellplätzen für Autos und Fahrräder, zum Thema Entwässerung sowie bezüglich der Entsorgung von Baustoffen immer komplizierter und auch langwieriger. Trotz dieser Themen werden Ende März dieses Jahres in der Stuttgarter Straße 27/29 40 neue Mietwohnungen sowie in der Bahnhofstr. 39 16 Eigentumswohnungen fertiggestellt.

Weitere Neubauten entstehen derzeit in der Nordstadt. In der Goethestraße 14+14/1 sind 12 Eigentumswohnungen geplant während Auf dem Schafrahn 20 neue Miet- oder Eigentumswohnungen ihren Platz finden.

In der nahen Zukunft werden Projekte in der Röntgenstraße, in Thiergarten, in der Ortsmitte Nendingen und sehr viele Uterhalts- sowie Modernisierungsarbeiten werden an den eigenen Gebäuden und an den Gebäuden von Eigentümergemeinschaften angepackt. Fassadenreparaturen, Aufzugmodernisierungen, Renovierungen und auch der Ausbau von Dachgeschossen sind auf der Tagesordnung. 13

April



Die Wohnbau erweitert das Tuttlinger Wohnungsangebot

Bahnhofstr. 39

Ende März konnte die Tuttlinger Wohnbau GmbH zwei Neubauten fertigstellen und an die neuen Bewohner übergeben. Das Tuttlinger Wohnungsangebot wurde damit um 56 Wohnungen erweitert.

Der Neubau Stuttgarter Str. 27-29 ergänzt den Stadthilfengang Nord mit seiner modernen grün-weißen Fassadengestaltung. Der Spatenstich der 40 Mietwohnungen fand im Frühjahr 2017 statt. Entstanden sind hier acht Einseinhalb-, 16 Zwei- und 16 Drei-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen überzeugen nicht nur mit der guten Lage. Die Innenstadt ist fußläufig in fünf Minuten zu erreichen. TiWasa und der Donaupark sind in der direkten Nachbarschaft. Die Kaltmieten für die Wohnungen bewegen sich zwischen 7,50 Euro in der Erdgeschosslage und 9,50 Euro pro Quadratmeter im Penthouse.

tige Eigentumswohnungen befinden sich in den oberen Geschossen des exklusiven Baus. Der optimale Wohnungsmix stellt sich zusammen aus sechs kleinen City-Apartments mit rund 47 qm Wohnfläche, sechs größeren Zwei-Zimmer-Wohnungen mit rund 64 qm Wohnfläche sowie zwei Vier-Zimmer- und zwei Penthouse-Wohnungen.

Die Bahnhofstr. 39, auf dem ehemaligen Schlecker-Gelände, rundet das Ensemble Tuttlinger Höfe ab. Auf diesen Neubauten ruht sich die Architekturabteilung der Tuttlinger Wohnbau jedoch nicht aus. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen in und um Tuttlingen übersteigt nach wie vor das Angebot. So befinden sich derzeit in der Nordstadt zwei Neubauten im Bau, ein weiterer Neubau folgt demnächst in der Röntgenstraße und zwei weitere Gebäude befinden sich in der Bodenseestraße in der Planung.

Der Spatenstich für den in 2017 gewonnenen Wettbewerbs auf dem ehemaligen Union-Areal soll ebenfalls noch dieses Jahr stattfinden. Im „Drei-Kreuzen-Hof“ entstehen rund 60 Wohneinheiten. Vorrangvergaben nimmt die Wohnbau sowohl für die Wohnungen als auch für Büro-, Praxis- und Gewerbeflächen entgegen. 13



Neubau Stuttgarter Str. 27-29



Visualisierung Drei-Kreuzen-Hof

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

Weitere interessante Mietwohnungsangebote finden Sie auf unserer Homepage www.wohnbau-tuttlingen.de unter der Rubrik „Mieten“.

Der zweite Neubau wurde Ende März in der Bahnhofstr. 39 fertiggestellt. 16 hochwert-

Mai



Die Wohnbau als Makler

Luftbild Nordstadt

Seit mehr als 75 Jahren ist die Tuttlinger Wohnbau kompetenter Ansprechpartner in Sachen Immobilienkauf, Verkauf und Vermietung. Sie verwalte mehr als 3.000 Wohnungen und ist somit umfassend mit dem Immobilienmarkt vertraut.

Planen Sie den Kauf, Verkauf oder die Vermietung einer Immobilie, gibt es vieles zu beachten. Um das bestmögliche Ergebnis zu erlangen, ist ein erfahrener Makler der beste Weg dorthin. Mit der Hilfe eines Experten der Wohnbau verhindern Sie Fehler, die am Ende viel Geld kosten können.

Immobiliengeschäfte gehen zumeist mit rechtlichen Fragen und langen Verhandlungen einher. Die Wohnbau nimmt Ihnen diese Last ab und gestaltet den gesamten Prozess angenehm und stressfrei, beginnend mit der Beratung über formelle Angelegenheiten bis hin zur Übergabe der Immobilie.

Eine Immobilie selbstständig zu kaufen oder zu verkaufen, ist sehr zeitaufwendig. Es vergehen Stunden und Tage um ein passendes Objekt zu finden und es folgen zudem zahlreiche Recherchen und Verhandlungen. Gerne übernimmt die Wohnbau das alles für Ihre Kunden und steht mit umfassender Beratung zu Seite.

Über die Jahre hat das Internet immer mehr an Bedeutung gewonnen. Der persönliche Kontakt zu einem sachkundigen Berater ist jedoch auch in Zukunft unersetzlich und dies wird auch mit fortschreitender Technik so bleiben.

Kurz zusammengefasst bietet die Wohnbau eine kompetente und umfassende Beratung in allen Fragen rund um den Kauf, Verkauf und die Vermietung von Immobilien. Ebenso kommt es zu einer marktgerechten Bewertung der Immobilie und zu einer zielgerichteten und individuell zugeschnittenen Vermarktung.

Das komplette Marketing sowie die Organisation und Durchführung der Beratungs- und Besichtigungstermine übernimmt die Vertriebsabteilung der Wohnbau. Zudem wird die richtige Zielgruppe ermittelt und die damit verbundene Prüfung potentieller Käufer durchgeführt.

Auch nach Vertragsabschluss bietet die Wohnbau weiterhin eine optimale Verwaltung der Immobilie an.

Zufriedenheit der Kunden ist unser oberstes Ziel und dafür geben alle Mitarbeiter jeden Tag ihr Bestes.

Melden Sie sich bei Ihrer Wohnbau!



Bürogebäude TuttlingerWohnbau GmbH



Wohnbau-West

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

Juni



Bürogebäude Tuttinger Wohnbau GmbH

Die Wohnbau als Verwalter

Auch nach der Fertigstellung für Sie da!

Neben einem beachtlichen Angebot an Mietwohnungen werden Eigentumswohnungen der Tuttinger Wohnbau weiterhin ihre Zukunft haben.

Die Architekturabteilung des Unternehmens arbeitet tagtäglich an den Planungen der jüngsten Projekte, die vortrefflich platziert und vermarktet werden.

Allen möglichen Anforderungen nach Wohnfläche und Wohnfunktion gerecht zu werden, ist das Ziel. Hinzu kommt, dass das Wohnungssektor sowohl im Marktsegment „Eigentümer“ wie in dem der „Kapitalanleger“ nachgefragt wird.

Die Eigentumswohnung bleibt also ein klassisches Produkt der Tuttinger Wohnbau. Erwerber bei der Wohnbau genießen den Vorteil, von Profis auch danach umfangreich betreut zu werden.

Die gesamte Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Gestaltung und Entwicklung des Gemeinschaftsverhältnisses ist bei der Wohnbau in besten Händen. Um Abrechnungen, Reparaturen, Sanierungen, Hausmeisterstellungen und vieles andere mehr müssen sich die Eigentümer nicht kümmern.

Die Wohnbau verwaltet als größter Wohnungsverwalter in Tuttlingen und Umgebung rund 1.500 Einheiten für andere Eigentümer. Neben den seit Jahren ausgeführten Verwaltungstätigkeiten im Bereich der Miet- und Eigentumswohnungen, hat sich die Wohnbau seit einigen Jahren in ein neues Tätigkeitsfeld mit der Vermietungsverwaltung für Immobilienentwickler begeben.

Sowohl im technischen als auch im kaufmännischen Bereich sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnbau Ansprechpartner für Eigentümer, Mieter, Pächter, Dienstleister und Handwerker.

- Zu den Aufgaben zählen unter anderem:
- Vertretung in der Mietverwaltung
 - Erstellung von Nebenkostenabrechnungen mit dem Mieter
 - Verhandlungen führen
 - Kündigungen abwickeln
 - Neuvermietungen
 - Wohnungsabnahmen und Übergaben

Der sogenannte Full-Service bietet den Eigentümern eine sorgenfreie Verwaltung der Immobilien durch die Wohnbau.



Hasbergstraße 1-3



Hübelerplatz

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

Juli



Auszubildende

Die Wohnbau bildet aus



Belegschaft Tuttinger Wohnbau GmbH



Baugrubenbau

Seit vielen Jahren bildet die Tuttinger Wohnbau junge Menschen in verschiedenen Bereichen aus und sorgt damit für kompetenten Nachwuchs in der Immobilienbranche. Auszubildende **Immobilienkaufleute** durchlaufen in ihrer dreijährigen Ausbildung neben der Theorie alle Abteilungen des Unternehmens. Zu den immobilien-spezifischen Aufgaben zählen die Vermietung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, die Verwaltung fremden Wohnungssektors und gewerblicher Objekte sowie der Erwerb, die Veräußerung und die Vermittlung von Immobilien. Aufgrund der zahlreichen Baumaßnahmen, welche die Architekturabteilung der Tuttinger Wohnbau plant und durchführt, erhalten die Auszubildenden auch Einblicke in verschiedenste Baumaßnahmen – vom Einfamilienhaus bis hin zu großen Projekten wie zum Beispiel dem Bau der Tuttinger Hofe.

Neben den immobilien-spezifischen Ausbildungsinhalten kommen selbstverständlich auch alle branchenübergreifenden kaufmännischen Bereiche wie betriebliches Rechnungswesen, Controlling sowie Steuern und Versicherungen nicht zu kurz.

Der theoretische Teil der dualen Ausbildung findet im Blockunterricht an der Fritz-Erler-Schule in Pforzheim statt. Für Auszubildende mit Abitur oder Fachhochschulreife besteht die Möglichkeit, die Zusatzqualifikation „Immobilienassistent*in“ abzulegen.

Der Beruf der Immobilienkaufleute ist dabei sowohl zukunftsicher als auch vielseitig. Einen großen Aufgabenbereich bietet ebenso die Ausbildung zum/zur **Bauzeichner*in** mit dem Schwerpunkt Architektur.

Die Auszubildenden wirken bei der Planung von Bauprojekten mit, erstellen Bauunterlagen und zeichnen Baupläne. Neben den Büro-tätigkeiten stehen zahlreiche Baustellenbesuche auf dem Ausbildungsplan.

Bereits während der Ausbildung unterstützen die Bauzeichner qualifiziert die Architekten und Bauleiter.

Den theoretischen Teil der Ausbildung absolvieren die Bauzeichner an der Gewerblichen Schule in Donaueschingen.

Es bestehen Weiterbildungsmöglichkeiten zum/zur Techniker*in der Fachrichtung Bautechnik oder Vermessungstechnik und zum/zur Techniker*in für Betriebswirtschaft. Durch Aufnahme eines Fachhochschulstudiums bietet sich des Weiteren die Möglichkeit zur Weiterbildung zum/zur Diplomingenieur*in oder zum/zur Diplomarchitekten-architekt*in.

Für freie Ausbildungsplätze für das Jahr 2020 kann man sich jetzt bewerben.

Ausbildungsstellen:
 Prokuristin Rita Hübinger
 Tel.: 07461/1705-17 oder
 bewerben@wohnbau-tuttlingen.de

September

Oktober



Langjährige Mieterinnen und Mieter sowie Wohnbau Mitarbeiter

Die Wohnbau-Vermietung



Mietgebäude auf dem Scheffeln



Bodenseestraße 51-53

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

Mietertage

Ein ganz besonderes Jubiläumfest feierte die Tuttlinger Wohnbau zusammen mit ihren langjährigen Mieterinnen und Mietern. Mehr als 50 Jahre halten sie dem Unternehmen die Treue, was Geschäftsführer Horst Riess zum Anlass nahm, ein Fest auszurichten. In seiner Ansprache lobte Riess die besondere Zugehörigkeit und bezeichnete die Kunden als Werbebotschafter des Unternehmens. Alle Eingeladenen erhielten eine Urkunde, die Rekordhalterin, Frau Christel Tessarak, für sage und schreibe 69 Jahre. Nach einer Führung durch das wohnbaubasierende Hotel Charly's House, gab es als Dankeschön ein Essen in der Faces Lounge des Löhre Hotels. Dabei wurden in angeregten Gesprächen Erinnerungen ausgetauscht und alte Geschichten erzählt.

Neubaute
Die Wohnbau ist als größtes Vermietungsunternehmen in Tuttlingen und Umgebung stets bei der Planung und dem Bau von weiteren Mietobjekten aktiv.

Im Frühjahr 2020 werden auf dem Scheffeln 17 20 Mietwohnungen fertiggestellt. Weiterhin plant das Architekturbüro das Torhaus Thiergarten, welches die Verbindung zwischen den Bauschritten des bestehenden und geplanten „Thiergartens“ wird. Neben der zweigeschossigen Kindertagesstätte werden 16 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage entstehen. Auf den insgesamt fünf Geschossen sind Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen geplant. Die Wohnflächen variieren zwischen 65 und 87 qm. Mit dem Bau soll nach dieses Jahr begonnen werden.

In der Bodenseestraße 51-53 sind insgesamt 99 Wohnungen, verteilt auf zwei Baukörper plus eine großzügige Tiefgarage über zwei Etagen, geplant. Ein Baukörper bleibt als Mietwohnungen im Bestand der Tuttlinger Wohnbau und die andere Hälfte wird verkauft. Bewerbungen sind bereits möglich.

Ansprechpartner Vermietung
Joanna Buldt: 0746111705-11
Alexandra Pfeifer: 0746111705-54



Paul-Anger-Haus mit neuem Fassadenstrich

Die Wohnbau erweitert das Gastronomie-Angebot



Übergabe der Baugewerkschaft



Paul-Anger-Haus wie über neuer Ansicht

Bereits im Jahr 2010 kaufte die Wohnbau das Paul-Anger-Haus am Tuttlinger Donauufer. Im ersten Schritt wurden die Obergeschosse komplett ausgebaut, um neuen Wohnraum für Studierende zu schaffen. Es sind drei geräumige Wohngemeinschaften für Studenten mit insgesamt elf Zimmern entstanden - es waren die ersten WG's überhaupt in Tuttlingen.

Für die Wohnbau stand relativ schnell fest, wie das Erdgeschoss des erworbenen Gebäudes genutzt werden soll. Die besondere Lage direkt am Radweg und Donauufer bietet einen idealen Platz für eine Gastronomie. Auf besonderen Wunsch des Oberbürgermeisters Michael Beck sollte auch der - direkt an das Paul-Anger-Haus angrenzende - Sonnenbrunnen-Platz belebt und zusätzlich als Sommerterrasse genutzt werden.

Die ersten Ideen waren also da - gefunden werden musste nur noch ein Wirt, welcher das Verlangen nach gutbürgerlicher Küche in Tuttlingen befriedigen kann. Knapp sieben Jahre verlief diese

Suche leider vergebens. Doch nun konnte ein vielversprechender Partner identifiziert werden.

Herr Robin Bär - bekannt durch den Cateringservice „JUNIBERSAL“ aus Ermingen - wird die Gastronomie im Paul-Anger-Haus übernehmen. Die vertraglichen Details wurden bereits festgelegt und unterschrieben. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2020 geplant.

Bis dahin wird die Wohnbau die Baumaßnahmen fortführen. Besondere Highlights des Projektes werden die erglänzende Orangerie und die Grillstation im Inneren des Hauses sein. Die Freie Innenarchitektin Margrit Marquardt ist für die Planung der Ausstattung in Räumlichkeiten zuständig.

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

November

Dezember



Die Wohnbau feiert 15 Jahre Wöhrden-West

Wöhrden-West aus der Luft

Vor mehr als 15 Jahren wurde der Bereich „Wöhrden-West“ am Tuttlinger Donauufer im Rahmen einer städtebaulichen Maßnahme neu strukturiert. Geplant wurden mehrere architektonisch sehr hochwertige Bauwerke, welche das Stadtbild Tuttlingens noch weiter aufwerten sollten.

Im Oktober 2002 starteten somit die Maßnahmen, um das Areal baureif zu machen. Ziemlich schnell entwickelte sich die Baustelle zu einem wahren Publikumsmagneten und lockte in 75 geführten Besichtigungen mehr als 4.500 Personen an.

An der Schnittstelle zu Tuttlingens Kernstadt entstand ein Ensemble aus einem Kino mit Erlebnisgastronomie, zwei Wohnhäusern mit Büros, Praxen, weiteren Gastronomieangeboten und einem Bürogebäude.

Gegen Ende des Jahres 2004 erfolgte schließlich die Übergabe und der Bezug der neu geschaffenen Immobilien. Auch die Tuttlinger Wohnbau fand ihren Platz

in dem neugestalteten Areal. Das Wohnungs- und Immobilienbüro hat auch heute noch seinen Sitz in dem schlichten, hohen Bürogebäude „In Wöhrden 2-4“.

Bis heute pulsiert das Leben in Wöhrden-West insbesondere durch die Gastronomiebetriebe Irish Pub, das Sternrestaurant ANIMA, die Cocktailbar WB und das Scala-Kino. Zwischenzeitlich ist auch das Hotel Charly's House zum Anziehungspunkt geworden. Insgesamt bewegen sich in diesem Quartier jährlich 450.000 Menschen.

Die Wohnbau feiert 15 Jahre Wöhrden-West, das Quartier, das heute aus Tuttlingen nicht mehr wegzudenken ist.

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



Die Wohnbau als Verpächterin für die Stiftung Liebenau

neues Fassadenstrich



Erstellung von Trockenbauwänden aus Gipskarton



Malerarbeiten

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH und die Stiftung Liebenau freuen sich über die Realisierung eines gemeinsamen Wohnprojekts. In der Stadtkirchstraße 17 entstehen neue Lebensräume für ein selbstbestimmtes Leben für Menschen mit Behinderung.

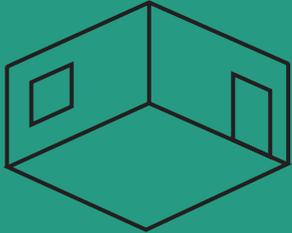
Die Bauarbeiten in der Stadtkirchstraße sind in vollem Gange. Das ehemalige Geschäftshaus mit der Hausnummer 17 wird derzeit von der Tuttlinger Wohnbau GmbH umgebaut und saniert.

Das fünfgeschossige Gebäude wird in seiner Nutzung besonders vielseitig sein. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss entstehen auf etwa 200 Quadratmetern großzügige Büro- und Besprechungsräume, welche von den ambulanten Diensten, dem Fachdienst „Betriebliche Inklusion“ sowie dem Inklusionsprojekt „Zusammen für ein inklusives Tuttlingen“ der Stiftung Liebenau genutzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich auch ein großer Multifunktionsraum, der für Veranstaltungen und Besprechungen vorgesehen ist. Er steht

auch anderen Institutionen oder Vereinen zur Verfügung. In den Ebenen eins und zwei werden Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung gebaut. Geplant sind nicht nur vier Einzelzimmer pro Geschoss, sondern auch gemeinschaftliche Flächen für Wohnen, Essen und Kochen. 250 Quadratmeter werden die zwei Wohngemeinschaften in der Stadtkirchstraße 17 umfassen. Zusätzlich wird jedem Bewohner ein großzügiger Kellerraum zur Verfügung gestellt.

Die Tuttlinger Wohnbau wird bei dem gemeinsamen Projekt das Vermietungsgeschäft übernehmen. Die qualifizierte und verlässliche ambulante Begleitung der Menschen erbringt die Stiftung Liebenau.

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

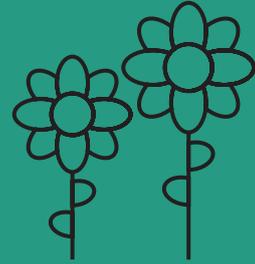


3693

QUADRATMETER
NEU GESCHAFFENE
WOHNFLÄCHE IN
2019

8

BLUMENWIESEN
IM BESTAND

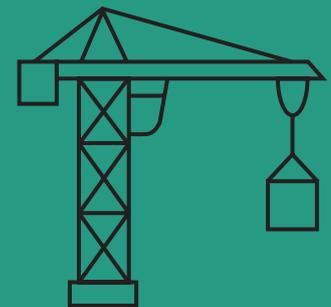


12

SPIELPLÄTZE
IM BESTAND



5.769.948,87
EURO INVESTITIONEN



64

GEBAUTE
WOHNUNGEN
IN 2019

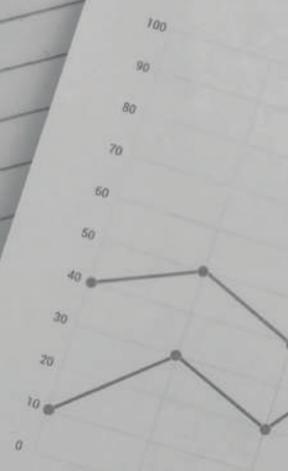
268

GEFÖRDERTE
MIETWOHNUNGEN



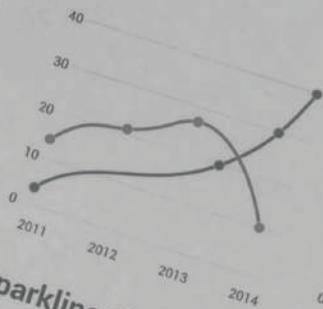
10

WOHNBAU IN ZAHLEN



Morris Charts

Line Chart



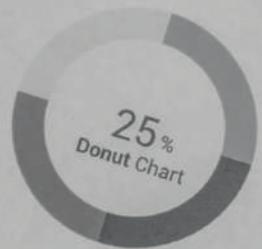
Area Chart



Bar Chart

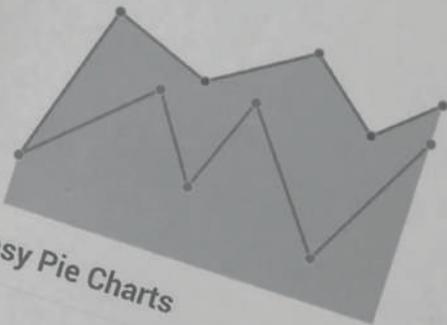


Donut Chart



Sparkline Charts

Line Chart



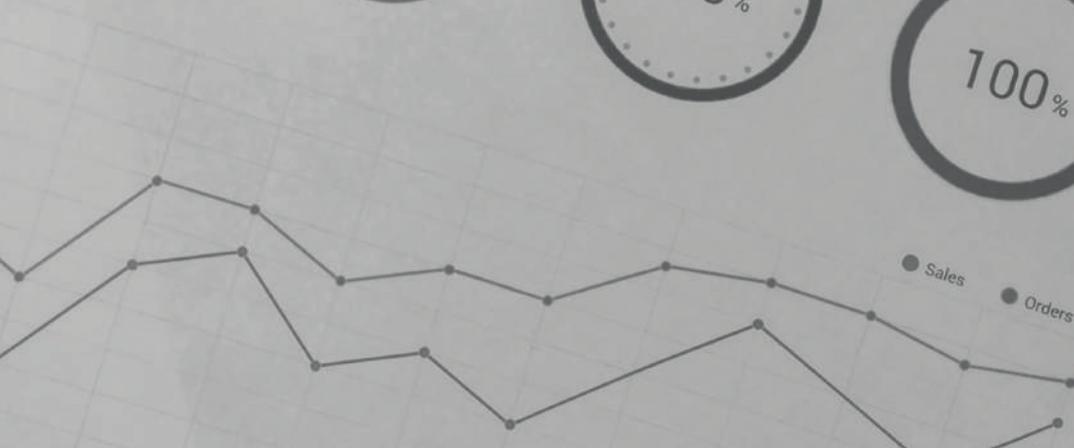
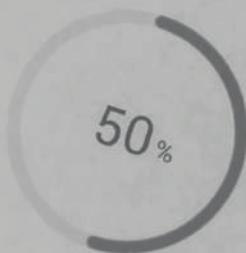
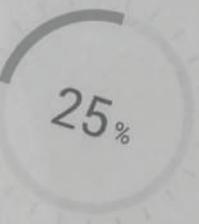
Bar Chart



Pie Chart



Easy Pie Charts



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019**AKTIVA****A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

	2019 in EUR	2018 in EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	39.926,00	33.255,00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	39.926,00	33.255,00
II. Sachanlagen	57.624.706,31	54.520.299,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.326.522,52	31.491.618,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.145.473,23	16.398.997,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	247.078,97	532.442,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	311,97	311,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.572,00	105.149,00
Anlagen im Bau	4.745.747,62	5.959.367,49
Bauvorbereitungskosten	0,00	32.411,69
III. Finanzanlagen	5.944,90	10.380,80
Beteiligungen	1.550,00	1.550,00
Sonstige Ausleihungen	4.394,90	8.830,80
B. Umlaufvermögen	8.969.274,30	10.051.025,37
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	8.969.274,30	10.051.025,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.373.210,54	2.262.259,62
Bauvorbereitungskosten	705.952,89	165.600,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.799.341,11	4.604.450,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00	58.247,92
Unfertige Leistungen	2.717.967,17	2.583.234,46
Andere Vorräte	57.743,34	65.040,35
Geleistete Anzahlungen	315.059,25	312.192,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.032.088,19	2.013.263,08
Forderungen aus Vermietung	151.651,47	340.874,31
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	276.815,00	610.943,17
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.588,99	17.117,07
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.140,00	6.902,00
Sonstige Vermögensgegenstände	564.892,73	1.037.426,53
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	12.204.774,40	8.123.391,86
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.352.622,75	6.704.973,31
Bausparguthaben	1.852.151,65	1.418.418,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.821,56	4.432,16
BILANZSUMME	79.883.535,66	74.756.047,93

II. Sachanlagen**III. Finanzanlagen****B. Umlaufvermögen****I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte****II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände****III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben****C. Rechnungsabgrenzungsposten****BILANZSUMME**

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****2019 in EUR****150.000,00****41.049.615,31**

75.000,00

6.000.000,00

34.974.615,31

387.394,62**41.587.009,93**

48.177,25

476.674,61

524.851,86

31.870.355,41

670.585,74

4.072.871,41

173.694,78

949.132,05

35.034,48

37.771.673,87**79.883.535,66****2018 in EUR****150.000,00****38.540.146,38**

75.000,00

6.000.000,00

32.465.146,38

515.468,51**39.205.614,89**

897.821,78

652.836,38

1.550.658,16

26.382.091,64

695.726,92

4.944.806,53

197.346,78

1.746.754,69

33.048,32

33.999.774,88**74.756.047,93**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019

	2019 in EUR	2018 in EUR
1. Umsatzerlöse	17.745.830,88	13.119.008,08
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.010.716,54	12.582.952,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.107.069,99	1.506,00
c) aus Betreuungstätigkeit	571.163,15	489.000,34
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.881,20	45.549,55
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 262.924,14	3.457.768,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	129.700,00	89.900,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	432.210,09	1.275.432,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.968.900,30	9.481.482,68
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.969.873,16	6.019.576,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.984.379,91	3.450.404,28
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.647,32	11.502,07
6. Personalaufwand	2.286.198,02	2.072.406,99
a) Löhne und Gehälter	1.797.889,93	1.638.502,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	488.308,09	433.904,36
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.333.279,27	2.187.405,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	848.411,71	694.815,75
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	182,60	270,36
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Beträge	5.379,69	468.881,66
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	536.284,92	539.169,02
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	486.322,34	707.194,14
13. Ergebnis nach Steuern	2.590.982,56	2.728.786,51
14. Sonstige Steuern	203.587,94	213.318,00
15. Jahresüberschuss	2.387.394,62	2.515.468,51
16. Einstellung in Gewinnrücklagen	- 2.000.000,00	- 2.000.000,00
17. Bilanzgewinn	387.394,62	515.468,51

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2020

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Bernhard Steffan
Wirtschaftsprüfer

Gerhard Schroeder
Wirtschaftsprüfer



11

**SOZIAL-
BILANZ**





01

Gymmotion

„Flying Energy“ war das Motto der Gymmotion 2019. Die erstklassige Show aus gebündelter Kraft, Dynamik und Hochgeschwindigkeitsentertainment sorgte erneut für gute Unterhaltung und viel Vergnügen in der Mühlau-Sporthalle.

Jedes Jahr aufs Neue bietet die Gymmotion einen bunten Mix aus Artistik, Comedy, Turnen, Rope Skipping und Live-Entertainment. Die internationalen Turn- und Bewegungskünstler stellen immer wieder ihr Können unter Beweis und erzeugen unvergessliche Momente voller Spannung und Nervenkitzel.

Organisiert wurde die gelungene Veranstaltung von der TG Tuttlingen. Die Tuttlinger Wohnbau unterstützte den Sportverein im Jahr 2019 bei der Gymmotion auch bei weiteren Veranstaltungen wie zum Beispiel run & fun mit ihrem Sponsoring.

Text: Corinna Hoffmann

Weihnachtsspende

Schon seit vielen Jahren lässt die Tuttlinger Wohnbau GmbH sozialen Projekten und Einrichtungen eine großzügige Spende zu Weihnachten zukommen. In diesem Jahr dürfen sich der Erste Vorsitzende, Mathias Frey und der Spielplatzleiter, Daniel Schmidt über einen Spendenscheck im Wert von 3.000 EUR für Tuttilla Abenteuerland e.V. freuen.

Das Tuttilla Abenteuerland ist ein vielfältiger Abenteuerspielplatz im Donaupark und feierte in diesem Jahr bereits sein 20-jähriges Jubiläum.

um. Begonnen hat alles mit einem kleinen Bauwagen (Bild rechts), welcher vorerst der Werkzeugausgabediente. Im Laufe der Jahre wurde der Wagen immer weiter ausgebaut und sogar weitere Räumlichkeiten angebaut. Wenn man heute den Bauwagen betritt, offenbart sich einem ein weitläufiger Aufenthaltsraum und eine kleine Werkstatt.

Die soziale Einrichtung bietet Kindern ab sieben Jahren einen kostenlosen Treffpunkt, um neue Freundschaften zu schließen, den Umgang mit der Natur zu erleben und vieles mehr.

Vor der Übergabe der Weihnachtsspende präsentierten Frey und Schmid stolz ihr Werk und gaben der Geschäftsleitung der Tuttlinger Wohnbau einen Einblick in ihre Arbeit. Hinter den Pforten des Abenteuerlandes begutachtete das Wohnbau-Team mit Staunen den großen Spiel- und Feuerbereich, den Garten mit Hochbeeten für die eigene Ernte und die Werkstatt zum Basteln. Insbesondere beim Begehen des Hütendorfs kam Freude beim Führungsteam der Wohnbau auf. Die Kinder haben hier schon zahlreiche kleine und große Holzbauten geschaffen, welche sogar alle ihre "Eigentümer" und "Eigentümerinnen" haben. Die größte Hütte wurde bei der Begehung vom Spielplatzleiter mit einem Zwinker als „die Tuttilla Höfe“ betitelt. Die Währung in dem kleinen Dorf sind Nägel. Mit ihnen können Klappstühle, Winkeleisen und vieles mehr erworben werden. Werkzeuge sind selbverständlich gegen Pfand erhältlich.

Die Geschäftsleitung der Wohnbau ist sich nach der umfangreichen und spannenden Führung durch das Abenteuerland sicher, dass

die Spendengelder in den richtigen Händen gelandet sind und wünscht den Kindern und den Verantwortlichen des Vereins auch für die Zukunft viel Freude.

Text: Corinna Hoffmann

-
- 01 Quartett „White Gothic“
 - 02 Der erste Bauwagen
 - 03 Hütendorf
 - 04 Spendenübergabe



02



03



04

SPENDENGELDER UND SPONSORING



Donaugalerie

Im Juli 2019 wurde im Rahmen der Donaugalerie das Skulpturenprojekt von Oberbürgermeister Michael Beck eröffnet. Über einen Zeitraum von 14 Wochen waren die Werke von internationalen und regionalen Künstlern in der Stadt Tuttlingen ausgestellt. Die Ausstellung im Freien wurde ergänzt durch die Präsentation von kleineren Modellen und Arbeiten in der Galerie der Stadt Tuttlingen. Das Projekt beinhaltete unter anderem Schöpfungen des international bekannten Künstlers Bernar Venet und des Schweizer Olivier Estoppey.

Das besondere Herzstück der Ausstellung stellte die gigantische Bronzeskulptur des renommierten britischen Bildhauers und Grafikers Tony Cragg dar. Die Ausstellung seiner Bronzeskulptur drohte jedoch aufgrund der enormen Größe und den damit verbundenen Kosten zu scheitern.

Für den Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau – Horst Riess – war das fast undenkbar. Für ihn war die Ausstellung eine absolute Herzensangelegenheit und sollte – selbstverständlich in seiner ganzen Vollständigkeit – das schöne Stadtbild Tuttlingens unterstreichen.

Kurzum wurde in unserem Unternehmen der Entschluss gefasst, die nicht unerheblichen Transportkosten für die Skulptur mit Spendengeldern zu begleichen.

Mit Schwertransportern, Kränen und Hubwagen wurde das außergewöhnliche Kunstwerk an Ort und Stelle gebracht. Auf eigens dafür gegossenen Fundamenten fand das Herzstück des Skulpturenprojektes

schlussendlich doch noch seinen Platz auf dem Gerberufer und konnte von zahlreichen Interessierten und Kunstkennern betrachtet werden.

Honberg-Sommer

Der Honberg-Sommer ist immer wieder ein ganz besondere Highlight in Tuttlingen. Jedes Jahr lockt das Open-Air-Festival zahlreiche Besucher an. Zu verdanken ist das vor allem den Auftritten von namhaften Künstlern.

Die Zusammenarbeit mit Sponsoren ermöglicht es, dass der Veranstalter seit vielen Jahren ein buntes Programm und eine hohe Qualität bieten kann.

Die Tuttlinger Wohnbau zählt zu den langjährigen Partnern und freut sich jedes Jahr erneut auf den Honberg-Sommer. Den Sponsorenabend feierte die Wohnbau 2019 während des Auftrittes des britischen Rockmusikers Glenn Hughes.

Texte: Corinna Hoffmann

Weitere Spendenempfänger

Tuttlinger Bürgerstiftung, Dr.-Winkler-Stiftung, ASV Tuttlingen, Caritas und Weitere

Weiteres Sponsoring

Stiftung Liebenau, Turngemeinde, Fritz-Erler-Schule, Immanuel-Kant-Gymnasium, Otto-Hahn-Gymnasium, Karlschule, ASV Nendingen, Lebenshilfe und Weitere



- 01 Leiterin der Städtischen Galerie Frau Ehrmann-Schindlbeck und Herr Riess vor der Bronzeskulptur
- 02 Boulder-Kletterhaus Karlschule
- 03 ASV Nedingen Ringen



12

**BERICHT DES
AUF SICHTS-
RATES**





BERICHT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN

Werte Leserinnen und Leser,

gerne lasse ich Sie teilhaben an den vielfältigen Angelegenheiten, die uns als Aufsichtsratsgremium der Tuttlinger Wohnbau erreichen. Die Themen sind bunt und abwechslungsreich und reichen von der verantwortungsvollen Aufgabe der Bereitstellung von ausreichendem und angemessenem Mietwohnraum, über passende Angebote für Wohnungskäufer bis hin zu infrastrukturellen Maßnahmen, die Tuttlingen guttun. Unsere Obliegenheit ist es, die Geschäftsführung bei diesen mannigfaltigen Aufgaben zu begleiten, zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Um dieser Verpflichtung gerecht zu werden, ist der Aufsichtsrat im Jahr 2019 zu fünf Sitzungen zusammengekommen. Zudem ließen wir uns vom Geschäftsführer regelmäßig auch schriftlich über den Stand der aktuellen Projekte informieren. So kann ich berichten, dass wir unseren gesellschaftsvertraglichen und gesetzlichen Verpflichtungen nachkommen und gerecht werden können.

Dem vorliegenden Geschäftsbericht ist sehr anschaulich zu entnehmen, welch großes Aufgaben- und Projektvolumen dieses Unternehmen bewältigt. Die immense Bautätigkeit ist in Tuttlingen in vielfältiger Weise und stadtübergreifend erkennbar. Zu den Beschlüssen, die der Aufsichtsrat diesbezüglich fasst, nehmen wir regelmäßig auch Besichtigungstermine wahr, um uns vor Ort ein Bild zu machen. In 2019 konnten wir uns so beispielsweise vor dem Bezug der Gebäude Stuttgarter Straße 27/29 und Bahnhofstraße 39 selbst von den Ergebnissen überzeugen.

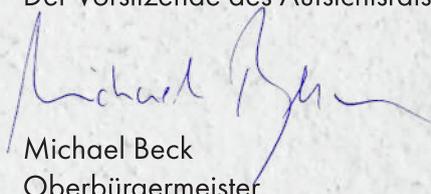
Hinter all dem steckt eine enorme Verantwortung in finanzieller und wirtschaftlicher Hinsicht. Eine Hauptaufgabe unseres Gremiums besteht deshalb darin, die sehr detaillierte Wirtschaftsplanung zu beraten und zu bewilligen sowie den Jahresabschluss der Gesellschaft zu genehmigen. Hier ist uns eine vorschriftsgemäße Aufgabenerledigung auch im Sinne unserer Gesellschafter vollumfänglich möglich.

Bei unseren Aufgaben versuchen wir stets, uns nahe an den Anliegen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Unternehmen unserer Stadt zu orientieren. Es ist uns eine Ehre, die Menschen in ihrem Grundbedürfnis des Wohnens und die Betriebe bei der Zurverfügungstellung eines attraktiven Standorts unterstützen zu dürfen. Daran wollen wir gerne weiterhin arbeiten. Dankbar nehmen wir dabei wahr, in welch hohem Verantwortungsbewusstsein auf die städtebauliche Qualität geachtet wird.

Ich freue mich, dass die Zusammenarbeit in einer ausgesprochen harmonischen und konstruktiven Atmosphäre im Gremium und mit der Geschäftsleitung geschehen kann. Nur so gelingt es uns, zielorientiert und erfolgreich zu bleiben. Deshalb bedanke ich mich – auch im Namen der Gesellschafter – bei meinen Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrates sowie beim Geschäftsführer und der gesamten Belegschaft auf das Herzlichste. In diesem Sinne wünsche ich unserer Wohnbau weiterhin bestes Gelingen.

Tuttlingen, im Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Michael Beck
Oberbürgermeister

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

01



Aufsichtsrat und Geschäftsleitung der Tuttlinger Wohnbau GmbH

Am 23. Juli 2019 konstituierte sich der Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau GmbH neu. Entsprechend den Vorgaben des Gesellschaftsvertrages endet die Amtszeit des Aufsichtsrates mit Ende des Monats, in dem sich der Gemeinderat neu konstituiert. Demzufolge war

im Berichtsjahr 2019 in einer Gesellschafterversammlung ein neues Aufsichtsgremium zu wählen. Der Rat besteht aus elf Mitgliedern, wobei der jeweilige Oberbürgermeister im Amt gesetzt ist. Die übrigen Mitglieder werden – entsprechend den Beteiligungsverhältnissen – aus sechs Stadträten und vier Personen aus der freien Wirtschaft gebildet.

Text: Rita Hilzinger

01

V.l. Hellmut Dinkelaker, Dr. Markus Flik, Renate Gökelmann, Markus Waizenegger, Michael Beck, Uwe Schwatzkopf, Prof. Dr. Dr. Dr.h.c. Michael Ungethüm, Frank-Karsten Willer, Michael Meihack, Rita Hilzinger, Hans-Peter Bensch, Horst Riess, Rainer Buggle

VERABSCHIEDUNGEN

Verabschiedungen des Aufsichtsrates

Vorsitzender a. D. der Geschäftsleitung
Aesculap AG

Prof. Dr. Dr. Dr.h.c. Michael Ungethüm
stellv. Vorsitzender (bis 09.12.19)

Erster Bürgermeister
Emil Buschle (bis 31.07.19)

Stadtrat
Herwig Klingenstein (bis 31.07.19)

Vorsitzender a.D. der Geschäftsführung
Chiron-Werke GmbH & Co. KG
Dr. Markus Flik (bis 31.12.19)

Direktor a. D.
Volksbank
Schwarzwald-Donau-Neckar eG
Frank-Karsten Willer (bis 30.09.19)

01-02 Verabschiedung Herwig
Klingenstein



Herwig Klingenstein

Mit Herwig Klingenstein scheidet das bisher langjährigste Mitglied des Aufsichtsrats der Tuttlinger Wohnbau aus. Er war seit seiner ersten Ernennung durch die Gesellschafterversammlung am 07.10.1980 fast 40 Jahre lang treuer Ratgeber und Mitgestalter im Gremium. Herwig Klingenstein begleitete das Unternehmen während der Zeit des Wohnungsnotstandes Anfang der 90-er Jahre und der damit zusammenhängenden großen Bautätigkeit. In seine Zeit als Aufsichtsrat fallen große Projektentwicklungen wie zum Beispiel In Wöhrden und beim Kronenareal in Möhringen. Zudem erlebte Herwig Klingenstein während seiner Amtszeit auch den größten Umbruch des Unternehmens, als 1991 die Gemeinnützigkeit fiel und die Wohnbau sich neu ausrichten musste. Herwig Klingenstein fühlte sich in seiner Rolle als Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau dem Unternehmen in besonderem Maße verpflichtet. Für seine Leistungen wurde er bei seinem Ausscheiden mit der Silbernen Ehrenmedaille des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ausgezeichnet.

Prof. Dr. Dr. Dr.h.c. Michael Ungethüm

Herr Prof. Dr. Dr. Dr.h.c. Michael Ungethüm wurde von der Gesellschafterversammlung am 14.12.1999 erstmals in den Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau gewählt. Knapp 20 Jahre lang blieb er dem Unternehmen in diesem Amt bis zu seinem Ausscheiden im Dezember 2019 treu. Seit 10.01.2014 hatte er

die Rolle des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden inne. Zudem war er über viele Jahre hinweg ein wertvoller Ratgeber im Personalausschuss. Neben seiner kompetenten Begleitung in allen aufschlagenden Themen haben insbesondere sein Sachverstand und sein Rat in betriebswirtschaftlichen Belangen eine ganz besondere Wertschätzung genossen. Herr Prof. Ungethüm war im Gremium ein in jeder Hinsicht unterstützender Berater, der seine Aufgabe stets zum Wohl der Gesellschaft wahrgenommen hat.

Frank-Karsten Willer

Frank-Karsten Willer gehörte dem Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau seit 2015 an. In seine Arbeit im Gremium brachte er seine Fachkenntnisse im Wirtschafts- und Steuerrecht ein. Nach der besonderen Auswertung des jährlichen Prüfungsberichts des Wirtschaftsprüfers oblag es ihm, seine Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrates und die Gesellschafter über die Ergebnisse zu

informieren. Seine Kompetenz in allen Fragen der Finanzierung brachte er nutzenstiftend ins Gremium ein.

Emil Buschle

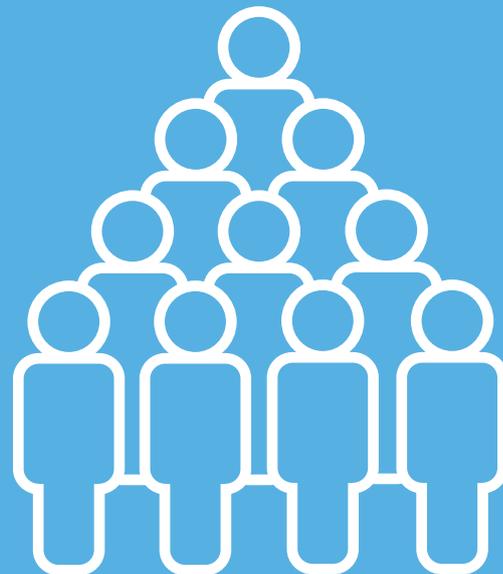
Wertvolle Unterstützung erfuhr der Aufsichtsrat in politischen und gesellschaftlichen Fragen durch den Ersten Bürgermeister Emil Buschle, der seit April 2018 dem Aufsichtsrat angehörte.

Dr. Markus Flik

Zum selben Zeitpunkt wurde Herr Dr. Markus Flik in das Gremium gewählt. Entsprechend seiner Herkunft aus der freien Wirtschaft, lagen ihm vor allem gesellschaftsrechtliche und betriebswirtschaftliche Themen am Herzen.

Das Unternehmen Tuttlinger Wohnbau GmbH blickt in großer Dankbarkeit auf die Leistungen der unterschiedlichen Aufsichtsräte zurück.

Text: Rita Hilzinger



IMPRESSUM

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
Peter Bacher
Jonas Epple
Nadine Feustel
Thomas Glos
Michael Heim
Kevin Heubach
Rita Hilzinger
Corinna Hoffmann
Sandra Lenhardt
Joachim Rack
Wolfram Ringeis
Rainer Schmid
Eva Zepf
Thomas Zepf

Layout und Gestaltung

Horst Riess
Corinna Hoffmann

Koordination

Corinna Hoffmann

Fotos

Archiv Tuttlinger Wohnbau GmbH
Plessing Luftbilder
Julia Davina Fritz
Stadt Tuttlingen
Unsplash
Pexels
Pixabay
Freepik

Weitere Daten

Tuttlinger Stadtmagazin „Im Quadrat“
Gränzbote und Südfinder
Unabhängiges Wochenblatt

Druck

braun druck & medien GmbH

© Tuttlinger Wohnbau GmbH
Juni 2020

