

# GESCHÄFTSBERICHT

# 2023



**DIE WOHNBAU**







## VORWORT

Mit Freude legen wir Ihnen, Werte Leserinnen und Leser, unseren Geschäftsbericht des Jahres 2023 vor. Es ist eine lebendige Dokumentation dessen, was wir miteinander geschafft haben. Einmal mehr beweist dieses Werk den Zusammenhalt unserer Belegschaft. Die Beiträge und Fotodokumentationen der einzelnen Teams und Abteilungen bilden anschaulich die vorbildlichen Leistungen des vergangenen Jahres ab. Das macht uns stolz!

Große Herausforderungen waren im Jahr 2023 zu meistern. Und immer geht es nur gemeinsam. Während beim Neubauprojekt Drei-Kronen-Hof unser Architekturbüro mit Baupreissteigerungen und Zeitverzögerungen zu kämpfen hatte, steht die Vertriebsabteilung vor der gewaltigen Aufgabe, 70 Wohnungen und 3.000 Quadratmeter Gewerbefläche zu vermarkten. Wenn das Team Modernisierung innovative Ideen zur Herstellung der Klimaneutralität umsetzt, sind es die Kolleginnen und Kollegen der Mietwohnungsverwaltung, die den Mietern die Erhöhungen vermitteln. Eine nicht zu unterschätzende Herausforderung ist es, die notwendigen Finanzmittel bereitzustellen und Wirtschaftlichkeit sowie Liquidität im Auge zu behalten. Gleichzeitig bedarf es größter Umsicht, unseren eigenen wie auch den fremden Wohnungsbestand zu verwalten. Die Zahnräder greifen ineinander. Das macht uns zufrieden und dankbar!

Auch gemeinsames Feiern gehört im Jahresverlauf zur Tuttlinger Wohnbau GmbH. Ob Richtfest, Spatenstich, Vernissage, Fasnet oder Jubiläum, die Belegschaft ist stets mit an Bord. Und sowieso gibt es traditionell das Grillfest, den Betriebsausflug, einen Familientag, die Weihnachtsfeier und weitere gesellige Anlässe, um unsere Gemeinschaft zu leben und unser Wir-Gefühl zu stärken. Das hält uns zusammen!

Freuen Sie sich auf spannende Einblicke in das Tun und Handeln unserer Wohnbau. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Blättern, Lesen, Schauen und Staunen.

Herzlichst Ihre

Rita Hilzinger  
Geschäftsführerin

Horst Riess  
Geschäftsführer





## INHALT

007	Die Wohnbau
011	Bericht der Geschäftsführung
025	Wohnungsversorgung für breite Schichten
037	Kommunale Siedlungspolitik und Infrastrukturmaßnahmen
045	Städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen
055	Projektentwicklung
063	Vertrieb
069	Wir für Tuttlingen
093	Die Wohnbau in Zahlen
099	Intern – Das sind wir!
113	Bericht des Aufsichtsrates



# DIE WOHNBAU

Das Immobilienkompetenzzentrum in Tuttlingen

---

## ORGANE DER GESELLSCHAFT

### Geschäftsführung

Horst Riess  
Geschäftsführer

Rita Hilzinger  
Geschäftsführerin  
(seit 01.11.2023)

### Gesellschafter

Stadt Tuttlingen  
Tuttlingen

Aesculap AG  
Tuttlingen

CHIRON Group SE  
Tuttlingen

Volksbank  
Schwarzwald-Donau-Neckar eG  
Tuttlingen

Henriette Bacher-Martin  
Ulm

Thomas Kienzle  
Tuttlingen

Gerhild Kossin  
Meersburg

Chr. Storz GmbH & Co. KG  
Tuttlingen

### Aufsichtsrat

Oberbürgermeister  
Michael Beck  
Vorsitzender

Stadtrat  
Hans-Peter Bensch

Stadtrat  
Rainer Buggle  
(bis 23.12.2023)

Stadträtin  
Renate Gökelmann

Stadtrat  
Jürgen Hau

Vorstandsvorsitzender  
Aesculap AG  
Dr. Jens von Lackum  
Stellvertretender Vorsitzender

Stadtrat  
Henner Lamm

Stadtrat  
Michael Meihack

Leiter Liegenschaften  
CHIRON Group SE  
Mario Müller  
(bis 30.11.2023)

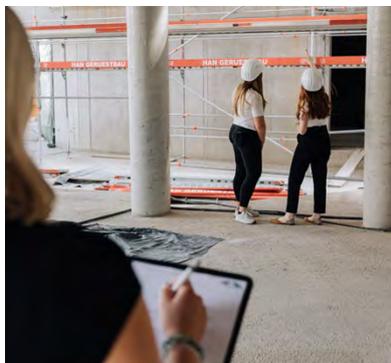
Direktor Private Kunden  
Volksbank  
Schwarzwald-Donau-Neckar eG  
Gerd Rettkowski

Stadtrat  
Uwe Schwartzkopf

Leiter Technisches Dezernat  
Stadt Tuttlingen  
Florian Steinbrenner  
(seit 14.12.2023)

Chief Financial Officer  
CHIRON Group SE  
Markus Unterstein  
(seit 01.12.2023)

Vorstandsvorsitzender  
Kreissparkasse Tuttlingen  
Markus Waizenegger





# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Horst Riess und Rita Hilzinger

---

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND AUSBLICK

Im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung ist es der nobelste Zweck der Tuttlinger Wohnbau, für eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu sorgen. Dies hat Vorrang vor allem anderen. Die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen und dabei städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sind nach unserer Auffassung damit untrennbar verbunden. Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen erstellt das Unternehmen, also auch Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und es bietet Dienstleistungen jeglicher Art.

Auch im Berichtsjahr 2023 belasteten die hohen Baupreise und die verschlechterten Finanzierungsbedingungen die Baukonjunktur schlechthin und insbesondere auch den Wohnungsbau. Der Standpunkt des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) ist eindeutig: Die Bezahlbarkeit des Wohnens hat und behält dabei die erste Priorität. Nicht zuletzt darf durch die Kosten des Wohnens der soziale Frieden im Land nicht gefährdet werden. Beim Tag der Wohnungswirtschaft im November 2023, wurde der GdW-Präsident Axel Gedaschko deutlich: „Keine Zeit mehr für Ideologie, denn wir brauchen praxistaugliche und realitätsnahe Lösungen. Das ist wichtig und es bleibt spannend, wie es für uns als Wohnungswirtschaft weitergeht.“

Insbesondere mit Blick auf die Klimaneutralität und die Folgen ihrer Umsetzung können wir dies nur bestätigen. Im Jahr 2023 startete die Tuttlinger Wohnbau im Rahmen ihres Klimapfades zwei innovative Projekte bei Bestandsimmobilien. In serieller Sanierung werden zehn baugleiche Mietshäuser in der Chiron-Siedlung aus den 50er Jahren energetisch ertüchtigt. Dass dabei aus städtebaulicher Sicht, also in der Gestaltung, für dieses Quartier ein kleiner Quantensprung stattgefunden hat, macht das Projekt umso attraktiver. Beim Gebäude Bodenseestraße 37, das aus den 70er Jahren ist, wird eine Solarfassade angebracht, die bis zu 70.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr liefern wird. Damit kommen wir im Jahr 2023 der Erreichung des Klimaziels bei elf von allerdings 270 eigenen Mietgebäuden durchaus näher. Die Weitergabe der Baukosten im Rahmen der erlaubten Modernisierungsumlagen an die Mieter ist undenkbar. Die Sozialverträglichkeit wäre mehr als gefährdet. Die Vermietbarkeit zu der eigentlich notwendigen „Kostenmiete“ wäre nahezu unmöglich. Deshalb ist für die Tuttlinger Wohnbau nichts anderes möglich, als den Löwenanteil der Kosten zu übernehmen. Weil die finanziellen Auswirkungen für unser Unternehmen betriebswirtschaftlich in keiner Weise darstellbar sind, wird ein solches Vorgehen nicht beibehalten werden können, wenngleich unsere Modelle energetisch und energiepolitisch eine über die Landesgrenzen hinausgehende Aufmerksamkeit erlangt haben. Wir müssen für praxistaugliche und realitätsnahe Lösungen plädieren.

Mit Blick auf die Neubautätigkeit erfahren wir von den Ämtern der Statistik des Bundes und des Landes, dass es bei den Baugenehmigungen in Deutschland im Februar 2024 einen Rückgang von ungefähr 25 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert gibt. Hohe Materialkosten und teurere Finanzierungsaufwendungen sorgen dafür, dass sich die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin auf einem deutlich zu niedrigem Niveau bewegt. Um die nationale Wohnungsknappheit einzudämmen und der hohen Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden, gab die Bundesregierung den Bau von 400.000 neuen Wohnungen als Ziel heraus. Davon sollten 100.000 der sozialen

Bindung unterliegen. Insgesamt kam es im Jahr 2023 jedoch lediglich zu 260.000 Baugenehmigungen für Wohnungen. Das Sichern einer ausreichenden Wohnungsverorgung bedarf also nicht der Worthülsen, sondern verlangt Taten.

Auch die Tuttlinger Wohnbau ist notgedrungen hinsichtlich neuer Baubeginne zurückhaltend. Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben ihre Neubautätigkeit komplett eingestellt. Im Berichtsjahr wurden die restlichen 43 Wohnungen in der Bodenseestraße 53 fertiggestellt und an die Erwerber übergeben. Zum schwierigsten Projekt seit langem und sicherlich auch für längere Zeit: 70 Wohnungen befinden sich im Drei-Kronen-Hof – dem derzeit städtebaulich und architektonisch bemerkenswertesten Bauwerk in Tuttlingen – im Bau. 3.000 Quadratmeter Gewerbeflächen kommen hier ebenfalls zur Realisierung. Nicht vergessen werden darf, schon allein aus Gründen des Aufwandes und der Kosten, die doppelstöckige Tiefgarage. Es bleibt dabei: Die Tuttlinger Wohnbau widmet sich nach wie vor der Schaffung von geeigneten Infrastrukturprojekten wie Gastronomien, Arztpraxen, Bildungseinrichtungen und Ähnlichem. Dass potenzielle Kunden derzeit zurückhaltender sind, erhöht den Aufwand und den Schwierigkeitsgrad des Vertriebs.

Zum Ende des Berichtsjahres 2023 befanden sich im Bestand der Tuttlinger Wohnbau über 1.800 eigene Wohnungen, 20 Studentenwohngemeinschaften, 34 Gewerbeeinheiten und 657 Garagen. Die Sollmieten (im Volksmund Kaltmieten) inklusive der Pachten beliefen sich auf 12,5 Millionen Euro. Im Berichtsjahr erhöhten sich die Erlöse um 12,5 Prozent, was insbesondere auf die ganzjährige Vermietung des Neubaus Bodenseestraße 51, moderate Erhöhungen und vor allem auf die deutliche Steigerung der Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen ist. 7,4 Millionen Euro flossen in Form von Modernisierungen, Renovierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen, in unsere Immobilien und insbesondere unseren Wohnungsbestand zurück.

Das Jahresergebnis der Tuttlinger Wohnbau musste sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verringern. In erste Linie ist dies den oben erwähnten energetischen Sanierungen im Rahmen unseres Klimapfades geschuldet, weil die dort entstandenen Kosten von über fünf Millionen Euro überwiegend dem Jahr 2023 zuzuordnen sind. Die zu erwartenden Zuschüsse – voraussichtlich etwas über drei Millionen Euro – werden entsprechend den Vorschriften eben erst in den Folgejahren bilanziert.

Gegenüber dem genehmigten Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 ergibt sich aus all den genannten Gründen ein um circa 1,8 Millionen Euro niedrigerer tatsächlicher Jahresüberschuss, wobei sich hier die energetischen Sanierungen (624.000 Euro höhere Kosten und 384.000 Euro verschobene Zuschüsse) auswirken. Außerdem wurden die Wohnungen in der Bodenseestraße 53 teilweise früher als geplant verkauft, womit ein Gewinn von nahezu 300.000 Euro schon im Jahr 2022 zu Buche geschlagen hat. Darauf hinzuweisen wäre noch, dass die höheren Nebenkosten des Geldverkehrs, sowie leider höhere Abschreibungen auf Mietforderungen verbucht werden mussten.

#### **Die Vermögenslage der Tuttlinger Wohnbau ist unverändert geordnet.**

Das Anlagevermögen erhöhte sich durch aktivierte Sanierungskosten sowie durch die Erhöhung der Anlagen im Bau. Das Umlaufvermögen verringerte sich durch die be-

reits erwähnte Bautätigkeit. Das Eigenkapital ist aufgrund der Zuweisung des letztjährigen Bilanzgewinns, sowie einer Vorabzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2023 angewachsen. Die Verminderung der Verbindlichkeiten kam durch die Verrechnung der zuvor erhaltenen Anzahlungen im Verkaufsbereich zustande.

#### **Die Kapitalstruktur ist ausgewogen.**

Die Eigenkapitalquote ist leicht gestiegen. Hier liegen wir seit jeher deutlich über dem Branchenschnitt. Die langfristigen Anlagen sind fristenkongruent finanziert. Die kurzfristigen Forderungen und die liquiden Mittel übersteigen die kurzfristigen Schulden. Die Struktur des kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und die der Schulden ist stabil.

#### **Die Finanzlage der Tuttlinger Wohnbau ist geordnet.**

Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gewährleistet. Die Zinsbindungsfristen sind breit gestreut und werden in den nächsten Jahren keine nennenswerten Auswirkungen auf die Jahresergebnisse haben. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cash-Flow geleistet werden. Die Finanzierung der im Jahr 2024 geplanten Investitionen durch zinsgünstige Darlehen und Eigenmittel ist jetzt schon gesichert.

#### **Die Ertragslage der Tuttlinger Wohnbau ist stabil.**

Durch moderate Mieterhöhungen und nunmehr die ganzjährige Vermietung des Objekts Bodenseestraße 51 sind die Sollmieten angestiegen. Die Umsätze aus dem Verkauf, insbesondere unseres Bauträgerprojekts Bodenseestraße 53, sind im Vergleich zum Vorjahr – wo es um die Katharinenstraße 26 und 26/1 ging – gestiegen. Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen haben eine nur moderate Erhöhung erfahren. Die Personalkosten sind leicht gestiegen. Die sogenannte übrige Rechnung ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben. Hier handelt es sich um periodenfremde Erträge aus dem Verkauf von Objekten des Anlagevermögens.

#### **Die voraussichtliche Entwicklung der Tuttlinger Wohnbau ist positiv einzuschätzen.**

Aktuell sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik der Tuttlinger Wohnbau vorgesehen. Hinsichtlich der Erreichung der Klimaneutralität werden wir parallel die Sozialverträglichkeit und notwendigerweise insbesondere die Finanzierbarkeit im Auge behalten müssen. Ziel unseres Unternehmens ist und bleibt es, die Qualität, die Produktivität und die Kundenorientierung zu bewahren und in angestrebter Weise zu steigern.

Für das Geschäftsjahr 2024 prognostiziert die Geschäftsführung im Rahmen der Wirtschaftsplannerstellung einen sehr ordentlichen Jahresüberschuss. Schwankende Ergebnisse sind darauf zurückzuführen, dass Zuschüsse zum Beispiel für 2023 durchgeführte serielle Sanierungen erst im Jahr 2024 und in den Folgejahren fließen.

Ein Sondereffekt ergibt sich aus dem Verkauf des Légère Express Hotels.

Das Vermietungsgeschäft wird weiterhin stabil sein und das sichere wirtschaftliche Standbein bleiben. Wie sich die Vermarktung des im Bau befindlichen Drei-Kronen-

Hofs entwickeln wird, bleibt abzuwarten. Was wir jetzt schon wissen ist, dass der Vertrieb in diesen schwierigen Zeiten zeitlich länger gestreckt angelegt werden muss. Die Kostensteigerungen schlagen sich deutlich in den Verkaufspreisen nieder. Die in Bauvorbereitung stehenden Einfamilienhäuser im Heiligental werden voraussichtlich Bauabschnittsweise erstellt. Die Finanzierungen beider Vorhaben sind gesichert. Zur Darstellung der Prognose können wir nicht häufig genug darauf hinweisen, dass die Auswirkungen der anzustrebenden Klimaneutralität im Gebäudesektor dauerhaft überaus gravierend sein werden.

### **Risiken und das Thema Chancen hat die Wohnbau im Griff.**

Bestandsgefährdende Risiken sind aufgrund der guten finanziellen Ausstattung der Tuttlinger Wohnbau GmbH nicht gegeben. Wie sich die weltpolitische Lage und die damit zusammenhängenden Auswirkungen weiterentwickeln, ist schwer prognostizierbar. Trotz der Schwierigkeit, hier eine zuverlässige Einschätzung vornehmen zu können, bleiben wir positiv gestimmt. Verzögerungen oder Verteuerungen bei der Durchführung unserer Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen können nicht nur nicht ausgeschlossen werden, sondern sind wahrscheinlich. Die Risiken durch Preissteigerungen und durch die immer schwieriger werdenden Vertriebsbemühungen führen möglicherweise zur Verschiebung geplanter Maßnahmen. Gleichwohl hoffen wir auch jetzt auf einen gut laufenden Vertrieb beim Drei-Kronen-Hof und das Vermeiden von negativen Auswirkungen im Grundsätzlichen.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes stellt sich stabil dar. Nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen werden regelmäßig betrieben. Der Auftragsbestand – auch im Architekturbüro – und die damit verbundene Auslastung der Mitarbeiter ist gesichert. Abgesehen von den erwähnten gesamtpolitischen Schwierigkeiten können wir derzeit keine besonderen Risiken feststellen. Natürlich ist unser ausgeprägtes Risikomanagementsystem zur Beobachtung der für das Unternehmen wesentlichen Risikofaktoren vorbildlich eingerichtet. Die differenzierte Festlegung von Zinsbindungen bietet Sicherheit. Die Finanzierung aktueller Bauprojekte für das Anlagevermögen und zur Zwischenfinanzierung der Bauträgerprojekte ist zu guten Konditionen gesichert.

Der Erfolg im originären Vermietungsgeschäft bietet die Sicherheit, ohne außergewöhnliche Risiken auch in anderen Bereichen eine innovative und zukunftsorientierte Geschäftspolitik zu betreiben sowie weiterhin aktiv an der Stadt- und Infrastrukturentwicklung mitzuwirken. Neue Projekte werden vorangetrieben, wobei die sich dadurch eventuell ergebenden Risiken wiederum selbstverständlich sehr sorgfältig abzuwägen sind.

Der Wohnbau geht es gut und das bleibt so.

Text: Rita Hilzinger und Horst Riess

## AUS UNSERER SICHT

In den vergangenen Jahren haben wir an dieser Stelle des Geschäftsberichtes sehr viele der uns beschäftigenden Themen vertieft. Bei der nochmaligen Durchsicht unserer Abhandlungen der Vorjahre kamen wir zum Ergebnis, dass die dort festgehaltenen Vorschläge und die dort formulierten Kritiken auch in diesem Jahr geradezu wortgleich hätten nochmals abgedruckt werden können. Das ist einerseits dem geschuldet, dass wir in unseren Analysen nicht selten der Zeit voraus waren, aber es ist schon auch so, dass vieles – man kann dies bedauern oder auch nicht – unverändert geblieben ist.

### Soziales und Demografie

Natürlich verändert sich unsere soziale Verantwortung nicht. Vielleicht erhöht sie sich sogar. Jedenfalls bleibt es uns ein großes Anliegen, so viele Wohnungen wie möglich im richtigen Segment für so viele Menschen wie möglich anzubieten. Es ist klar, dass unsere Mitarbeiter dabei auch dahingehend geschult sein müssen, häufig die Problemlagen in einzelnen Familien richtig zu erkennen, um in geeigneter Form hilfreich sein zu können. Wir sind zwar Investor in Tuttlingen – zeitweise sogar vielleicht der größte – aber für uns sind gesellschaftlicher Friede, Quartiere und Städte, die ein gutes Leben für alle und möglichst günstige Wohnungen ermöglichen unsere wesentlichen Aufgaben. Im Gegensatz zu vielen Projektentwicklern, die häufig eben eine kurzfristige Gewinnmaximierung anstreben, rücken bei uns immer die Nutzer ins Zentrum unserer Planungen. Als Tuttlinger Wohnbau fühlen wir uns sowohl in der Projektentwickler-Rolle, wie auch als Investor oder Bestandshalter in der Pflicht, Bestes für die Stadt und die Menschen zu finden.

In Generationen zu denken ist unsere Pflicht. Die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen wird zunehmen. Unstrittig ist für uns, dass es ein Ziel

sein muss, die langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes durch eine jeweils möglichst für alle Generationen und Ansprüche angepasste bauliche Ausstattung und eben auch Sanierung zu gewährleisten – so können die Mieterinnen und Mieter gehalten werden. Auch in Zeiten der Wohnungsversorgungsengpässe wollen und werden wir Wohnungssuchende nicht als Bittsteller, sondern als Kunden betrachten. Es hat schon immer Zeiten gegeben, in denen man sich mit Wohnungsleerständen befassen musste. Dort haben sich diejenigen, die über Jahre beispielsweise als Mieter von uns gut behandelt worden sind, an diesen Umgang miteinander erinnert und sind treue Mieter der Tuttlinger Wohnbau geblieben. Die Barrierefreiheit ist im Bestand beispielsweise baulich nicht immer wirtschaftlich gut darstellbar, aber wir müssen auf den wachsenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen achten und für die Erlangung der Zukunftsziele arbeiten.

Die sozialen Qualitäten einer Stadt schaffen Heimat. Es sind die Quartiere, in denen Menschen miteinander arbeiten und zusammenleben. Nur so kann eine wirkliche Nachbarschaft entstehen und sich das Gefühl, zuhause und beheimatet zu sein, entwickeln.

### Politik und Klima

Auch beim Thema Klimawandel, bei dem sich die Tuttlinger Wohnbau in die Pflicht nehmen lassen will, haben wir in der Vergangenheit an dieser Stelle ausführlich unsere Positionen dargestellt. Wir bleiben bei unserer Auffassung, dass dem Aufwand auch ein adäquater Nutzen gegenüberstehen muss. Bei Neubauten – mit Blick auf die energetischen Standards – manchmal zu übertreiben, führt dazu, dass dieses dort „verbrauchte“ Geld – ob es sich um Baukosten oder um Förderungen handelt – logischerweise an anderer Stelle fehlen muss. Der Klimaeffekt aber, den

wir im Auge haben wollen, sollte unseren Fokus viel mehr auf den Altbestand lenken. Wenn die Tuttlinger Wohnbau es auch über die Jahre und Jahrzehnte schon immer für notwendig erachtet hatte, Häuser energetisch zu ertüchtigen, so bleibt doch genügend Potenzial dafür übrig, an der möglicherweise richtigeren Stelle Hand anzulegen.

Die Kritik an der Politik in der jüngsten Vergangenheit ist berechtigt. Dabei wird nicht vergessen oder gar unterschätzt, dass die Aufgaben, die heute auf unsere Politik warten, schon sehr anspruchsvoll sind und oftmals durch Krisen ausgelöst wurden, die wir vorher oder zumindest jahrzehntelang nicht gekannt haben. Was aber als Kritik unbedingt bestehen bleiben muss, ist der oftmals pure Aktionismus, der zu unqualifizierten Schnellschüssen und daraufhin zum schnellen wieder „Einsammeln“ der fehlproduzierten Entscheidungen und Vorschriften führt. Da können wir bei Einrichtungen wie Ministerien, die über einen unmäßig ausgestatteten Personalkörper verfügen,

doch deutlich mehr Qualität, Kompetenz und Strukturiertheit erwarten.

### **Vorschriften und Kosten**

Wenn wir schon bei den Vorschriften sind: Was macht denn das Bauen teuer? Eine Unzahl von Vorschriften, „die die Menschheit nicht braucht“ führen zu Kosten, oft zu überbordenden Aufwendungen und damit auch zu erhöhten Kauf- und Mietpreisen. Wir erleben also genau das Gegenteil von dem, was die Politik immer ankündigt und sicher auch ehrlich möchte, es aber eben nicht schafft und das vermiest potenziellen Investoren die Lust am Bauen. Es nützt auch nichts, wenn die gute Bauministerin Geywitz im Moment von einem ordentlichen Umfang an Bautätigkeit spricht. Derzeit werden allenfalls die Vorhaben abgearbeitet oder beendet, die noch vor den eigentlichen Krisenzeiten bewilligt wurden.

Der Knall kommt noch! Wir sind weit entfernt vom politischen Ziel, dass pro Jahr in Deutschland 400.000 Wohnungen errichtet werden. Mal un-



abhängig davon, ob diese Zahl richtig ermittelt worden ist oder nicht (wenn 400.000 Wohnungen pro Jahr fehlen, sind das in fünf Jahren zwei Millionen Wohnungen; auch wenn in dieser Zeit eine Million Wohnungen gebaut würden, würden in fünf Jahren eine Million Wohnungen fehlen), sind die staatlich beeinflussten Bedingungen schon ein großer Hemmschuh für Investoren. Natürlich ist es leicht, über zu hohe Baukosten zu schimpfen, aber wir müssen einfach auch einmal deutlich aussprechen, dass über 30 Prozent der Kosten am Bau Steuern sind. Warum denkt die Politik darüber überhaupt nicht nach? Nicht einmal eine richtige Diskussion zur Abschaffung, zumindest zur Senkung, der Grunderwerbssteuer ist in unserem Lande am Laufen. Wir können auch nicht darauf verzichten, auf diejenigen zu zeigen, die Grundstücke verkaufen. Selbst in einem fast ländlichen Gebiet wie in der Stadt Tuttlingen haben sich die Grundstückspreise innerhalb weniger Jahre um 50 Prozent erhöht.

### **Förderung und Handeln**

Nur eine deutlich höhere Abschreibung, vielleicht auf sechs Prozent, wäre für Kapitalanleger, die ihre Wohnungen dem Vermietungsmarkt überlassen wollen, sicher interessant. Vielleicht müssen auch die Kommunen zumindest über eine teilweise Übernahme der Erschließungskosten nachdenken, wenn Investoren preisgedämpften Wohnungsbau anbieten. Preisgedämpft heißt nicht automatisch, dass es sich um Sozialwohnungen beziehungsweise geförderten Wohnraum handelt. Preisgedämpft können wir als Investor auch in eigener Form unterwegs sein, wenn die Gesamtbedingungen stimmen und eine wirtschaftliche Auskömmlichkeit hergestellt werden kann. Unsere 40 Wohnungen an der Stuttgarter Straße zum Beispiel wurden ohne Förderung errichtet und trotzdem liegen unsere Mieten unterhalb dessen, was der Mietspiegel in Tuttlingen erlaubt. Bei den

auf freiwilliger Basis durch eine eigene Unternehmensentscheidung entstandenen 50 geförderten Wohnungen in der Bodenseestraße ist es trotz einer nennenswerten Förderung kaum möglich, ein Nullsummenspiel zu veranstalten.

Wir brauchen eine Entschlackung der Bauvorschriften. Die Novellierung der Landesbauordnung Baden-Württemberg steht gerade an. Wir können nur hoffen, dass es dort zu hilfreichen Veränderungen kommt. Bisher war in der Ankündigung aller Novellierungen immer auch die Ankündigung von Vereinfachung, mehr Bürgernähe usw. beinhaltet. Herausgekommen ist stets eine Verkomplizierung und die Erschwerung unserer Arbeit. Wir dürfen aber die Hoffnung, die ja bekanntlich zuletzt stirbt, nicht verlieren, dass die jetzt anstehende Novellierung der Landesbauordnung in Baden-Württemberg doch noch hilfreich gelingt.

### **Keine Baunutzungsverordnung und Bürokratie**

Wenn wir fordern, schafft doch endlich mal die antiquierte Baunutzungsverordnung ab, steht oft die Vermutung im Raum, dass sich Investoren nur auf unanständige Art und Weise die Taschen voll machen wollen. Von diesen immer noch üblichen Klischees sollten wir wegkommen. Natürlich muss das Wagnis in Relation zu einem Gewinn stehen und natürlich können wir bei der Tuttlinger Wohnbau mit offenen Büchern arbeiten, aber wir haben unsere Gewinnerwartungshaltung ohnehin auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Nicht nur beim Neubau, auch bei der Verwaltung unserer Immobilien werden wir mit einem Unmaß an Bürokratie überschüttet und überlastet. Eine unsägliche Vorschriftenflut macht uns das Leben schwer. Und bei jeder Vorschrift und für jede Vorschrift gibt es aller Orten ausreichend Personal, das die Einhaltung der Vorschriften verfolgt. Und gibt es neue Vorschriften, gibt es neues Personal.

Es muss doch irgendwann einmal für die verantwortlichen Politiker einleuchtend sein, dass ein Bürokratieabbau nur durch den Abbau von Personal erfolgen kann. Solange aber auch und gerade in den Ministerien ein permanenter Personalzuwachs stattfindet, soll doch niemand daran glauben, dass dies zu einem Bürokratieabbau führt. Alle wollen sie beschäftigt sein, alle werden etwas tun und bei jeder noch so kleinen Vorschrift gibt es immer sofort ein dutzend Beschäftigte, die genau die Einhaltung dieser Vorschrift für das Wichtigste auf der Welt halten. Wir sind gespannt, wie wir in der Republik mit den derzeit häufig aufgerufenen Bestrebungen, einfacheres Bauen (Gebäudetyp E) zuzulassen, vorankommen. Eine Unzahl von Ingenieuren beschäftigt sich häufig mit unseren Bauten so, dass es nirgendwo günstiger, sondern überall nur teurer wird. Der Statiker unterstellt eine zigfache Erdbebensicherheit, der Bauphysiker oder Schallgutachter ist nur dann zufrieden, wenn auch ein Wohnungsnutzer in der Innenstadt vom Verkehr keinen Piepser mehr hören soll. Ganz zu schweigen von den Brandschutzgutachtern und der Feuerwehr, die selbstverständlich für ihre Forderungen irgendwo auch eine Vorschrift aufreiben, aber immer das Argument der Menschenrettung zur Einschüchterung in die Waagschale werden können. Dabei sind wir uns sicher, dass wir in diesem Zusammenhang auch in der jüngsten Vergangenheit mit Forderungen konfrontiert worden sind, die die betreffenden Brandschutzgutachter und Feuerwehrkommandanten „übersehen“ hätten, wenn sie sie selber hätten bezahlen müssen.

Wir unterstellen für Investoren – und für die Tuttlinger Wohnbau gilt das ganz besonders – dass wir anständige Qualitäten und anständige Produkte auf den Markt bringen wollen. Wir wollen dies aber auch zu bezahlbaren Konditionen tun können. Deswegen wäre es sicher ratsam, ja sogar hilfreich, wenn diejenigen, die mit der Erarbeitung

von Vorschriften, also der Erarbeitung von Gesetzen, beschäftigt sind, sich mit uns und unseren Berufskollegen so austauschen würden, dass es tatsächlich zur Verbesserung all der für das Bauen notwendigen Bedingungen kommt. Leider müssen wir feststellen, dass selbst die Kontakte unserer Verbandsfunktionäre nicht ausreichend sind und oftmals von der Politik auch gar nicht gewollt werden.

### **Lebensqualität und Innenstadt**

Wie immer in unserem Geschäftsbericht lässt es sich nicht vermeiden, dass wir uns zum Thema Innenstadt äußern. Tuttlingen hat eine schöne Innenstadt. Auch wenn diese Stadt 1803 komplett abgebrannt ist, gelang ein guter Wiederaufbau in klassizistischem Stil. Großzügige Straßenräume sind entstanden. Die Innenstadt ist eigentlich für die Einwohnerzahl dadurch etwas zu groß geraten. Dies bedeutet auch, dass es in Tuttlingen wohl leicht überdurchschnittlich viele Erdgeschossflächen gibt. Und in den Erdgeschossen kann man so gut wie nirgendwo Wohnungen anbieten. Aus all den genannten Gründen sollten wir uns nicht zu viele Sorgen über einen einzelnen Leerstand, der möglicherweise der großflächigen Innenstadt geschuldet ist, unterhalten, sondern darüber, mit welchen Inhalten die Erdgeschosse versehen werden müssen. Wir brauchen starke Strukturen und eine besondere Aufenthaltsqualität. Eine nachhaltige Stadtentwicklung erfordert, auch wenn die Fußgängerzone gerade eben noch neu gebaut worden ist, Veränderung und dabei kommt es darauf an, dass wir die Menschen mitnehmen. Die Tuttlinger Wohnbau hat sich an vielen Stellen diesem Thema auch erfolgreich gewidmet. Viele Gastronomien, Dienstleistungsflächen und natürlich Wohnungen sind durch die Wohnbau entstanden. Auch die Quartiersentwicklung „Drei-Kronen-Hof“ wird zu einem Knüller und zu einer Attraktivitätserhöhung der Innenstadt.

Über die richtigen Mobilitätsformen muss gewissenhaft nachgedacht werden. Nach wie vor ist der PKW allen Analysen zufolge die deutliche Nummer Eins im Mobilitätsverhalten. Wir sind halt auch auf dem Land. Dies bedeutet, dass Stellplätze in Innenstadtnähe auch in weiterer Zukunft nicht vergessen werden dürfen. Es ist schon etwas besorgniserregend, wenn an manchen Stellen sicher übertrieben und vielleicht auch ungerecht, aber eben ausformuliert, über eine autofeindliche Stadt Tuttlingen gesprochen wird.

„Das Einkaufen beginnt mit dem Parken!“, so formulieren es diejenigen, die sich mit Einzelhandelsstandorten wie dem der Stadt Tuttlingen beschäftigen. Natürlich wird Tuttlingen nie das Weltzentrum des Einzelhandels und der Einzelhandel selbst ist nur noch ein Teil der Innenstädte. Innenstädte werden zu Lebensräumen. Sie müssen lebens- und liebenswert sein. Dazu gehört es aber auch, keine Angst haben zu müssen, auch wenn man sich abends dort hinbegibt. Dazu gehört aber auch, dass wir endlich an einer radikalen Dezimierung der Tauben und einer deutlichen Abschwächung der Taubenplage arbeiten. Dies

ist ein dringender Appell! Es ist doch schlimm, wenn die Stadt Tuttlingen Millionen dafür ausgibt, eine Fußgängerzone in ihrer Attraktivität zu erhöhen, diese Fußgängerzone dann auch noch sicher nicht billig möbliert und dann findet man, wo man hinschaut, viel zu viel Taubenscheiße. Von den dadurch entstehenden gesundheitlichen Gefahren und den gravierenden Schäden schreiben wir im nächsten Jahr nochmal, falls es bis dahin immer noch nicht besser geworden ist.

Wie kann man die Situation verbessern und wie kann man die Innenstädte retten? Tuttlingen steht mit dieser Problemlage natürlich nicht alleine da. Viele – vielleicht die allermeisten Städte – haben das Problem, der Innenstadtleerstände und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Da ist die Situation in Tuttlingen bei Licht betrachtet viel besser, als man es häufig im Dahergeredeten glauben machen will. Aber Verbesserungspotenzial ist unstrittig vorhanden und der Verbesserungswille muss uns alle an einem Strang ziehen lassen.

### Citywerkstatt und Wohnbau-Forum

Damit wären wir ein Stück weit auch beim The-



ma Fachveranstaltungen, Innenstadtmanagement, Lebensqualität, Erfassung von Leerständen und die hierzu geeigneten Analysen. Deswegen empfehlen wir erneut und noch dringender als bisher, über ein – vielleicht nennen wir es tatsächlich Stadtlabor – nachzudenken. Dies kann eine Tuttlinger Citywerkstatt sein oder aber auch eine Entdeckerlounge und dies alles unter einer Überschrift „Forum urban“. Nicht ohne Grund hat die Tuttlinger Wohnbau in der Innenstadt ein sogenanntes Wohnbau-Forum installiert. Diese Einrichtung eignet sich bestens dem gerade genannten Thema Vorschub zu leisten. Fragestellungen zu den Herausforderungen und Chancen auf dem Weg zur lebenswerten Innenstadt von morgen, können so vertieft erörtert werden. Wir müssen Antworten darauf bekommen, was die größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung in den kommenden Jahren sind. Themen wären Arbeit, Bildung, Wohnen und Wirtschaft und weiterhin Handel, Gastronomie, Produktion, Events und so weiter. Weitere Themen wären aus unserer Sicht Stadtverkehr, Logistik, Mobilität, Erreichbarkeit, Warenströme, Lieferantenverkehre usw. Gerne sind wir dabei behilflich und im Übrigen leidenschaftlich engagiert, wenn es gewünscht wird, an einem Innenstadtmanagement mitzuwirken. Wir sind mit unseren Immobilien selbst häufig genug betroffen. Die Betrachtung der Tuttlinger Wohnbau als Immobilienkompetenzzentrum der Stadt, geht aber darüber hinaus. Das Planungsrecht ist natürlich zu berücksichtigen und die Würdigung der vorhandenen Strukturen ebenso wie Institutionen, Infrastrukturen, Nutzungsänderungen und dergleichen. Das Wichtigste: Lebensqualität in der City.

Wie sieht es mit dem Wohnstandort Innenstadt aus? Natürlich auch hier mit dem Klimaschutz in Verbindung mit Aufenthaltsqualitäten? Eine vitale Innenstadt als Ziel kann erreicht werden, wenn Shopping, Freizeit, Versorgung, Wohnen – im

Übrigen auch Bildung und Arbeit – gleichermaßen verbunden werden können. Nur wenn es zu einer ehrlichen Analyse des Status quo kommt, alle Flächen erfasst sind und dann alles Wissen eingesetzt wird, wird es zu positiven Konzepten kommen. Es ist eben nicht nur Handel und Gastronomie, die ihrer Anreizfunktion gerecht werden müssen, es ist viel mehr. Neues Wohnen in der Innenstadt, kurze Wege, attraktive Lage und hoffentlich bezahlbar – das sollte forciert werden. Wie eine bessere Bezahlbarkeit hergestellt werden kann, haben wir an anderer Stelle dieses Artikels betont. Der Stadtwandel muss mit Herz erfolgen, wenn wir die Stadt als Lebensort für alle zurückgewinnen wollen. Es geht immer um Menschen, die sich nach Wohlfühlen, mitunter auch nach Produktivität und Kreativität sehnen. Die Stadt (Verwaltung und Gemeinderat) muss die Rolle der Ermöglicherin haben. Wir sind nicht zwingend der Meinung, dass man für Alles und Jedes Beratung von außen benötigt, auch wenn ein Wissenstransfer in unsere Stadt hinein immer wünschenswert bleibt. Wichtiger erscheint uns eher, dass wir mehr Akteure aus der Stadt für die entsprechenden Dialoge und Foren gewinnen. Die Tuttlinger Wohnbau lässt sich hier gerne einbinden und auch in diesem Punkt lässt sich die Wohnbau gerne für eine Partnerschaft gewinnen. Wir als Tuttlinger Wohnbau stehen jederzeit für die Mitwirkung an einer Tuttlinger City-Werkstatt zur Verfügung. In unser fast immer noch neues Wohnbau-Forum laden wir dazu gerne ein.

Nochmals zur Innenstadt: Es geht darum, Emotionen und soziale Funktionen zu stärken und dabei mitzudenken und auch Versuche zulassen, experimentell zu sein und dies branchenübergreifend.

Lasst uns loslegen.

Text: Horst Riess

## UNSERE VERANTWORTUNG

### Das Wohlergehen unseres Personals im Zusammenspiel mit der Bürokratie

Beachtliche Resonanz erreichte uns im vergangenen Jahr zum Artikel „Das Wohlergehen unseres Personals“, den wir unter der Rubrik „Unsere Verantwortung“ veröffentlicht hatten. Aus den Reaktionen wurde offensichtlich, wie auch andere Unternehmen mit den darin aufgeführten Schwierigkeiten zu kämpfen haben. Insbesondere die beschriebene Belastung des Personals in Verbindung mit der Überregulierung fand große Zustimmung.

Scheinbar nichts hat sich verändert, gleichwohl die Erkenntnis allenthalben vorhanden ist.

Selbst auf der Seite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz heißt es: „Unnötige Bürokratie kostet Zeit, hemmt die ökologische Transformation und bremst die Wirtschaft. Be-

sonders belastet sind kleine und mittlere Unternehmen. Es besteht also dringender Handlungsbedarf“.

Lassen Sie uns diese Aussage herunterbrechen auf diejenigen, die die Regelungswut in der Praxis umzusetzen haben: „Bürokratie belastet das Personal und damit die Menschen.“

Nur ein einziges Beispiel, das uns bezeichnenderweise von eben demselben Bundesministerium abverlangt wird, soll an dieser Stelle der Veranschaulichung dienen. Unsere Kollegen aus dem Abrechnungswesen müssen neuerdings eine „Selbsterklärung nach § 30 Abs. 1 Nr. 2 StromPBG / § 22 Abs. 1 Nr. 2 EWPPBG“ abgeben. Ein Ausschnitt aus dem mehrseitigen Formular soll zeigen, was zu beantworten ist:

Das Unternehmen ... teilt hiermit nach § 30 Abs. 1 Nr. 2 StromPBG / § 22 Abs. 1 Nr. 2 EWPPBG gegenüber ... mit, dass

tatsächlich anzuwendende absolute Höchstgrenze nach § 9 Abs. 1 StromPBG / § 18 Abs. 1 EWPPBG des Unternehmens<sup>1</sup>

Wählen Sie hier die tatsächlich anzuwendende absolute Höchstgrenze aus

und die

tatsächlich anzuwendende relative Höchstgrenze nach § 9 Abs. 2 StromPBG / § 18 Abs. 2 EWPPBG des Unternehmens

\_\_\_\_\_ Euro beträgt,

woraus folgt, dass die tatsächlich anzuwendende Gesamthöchstgrenze<sup>2</sup>

\_\_\_\_\_ Euro beträgt.

Von der o.g. tatsächlich anzuwendenden Gesamthöchstgrenze entfällt auf das hier vorliegende Lieferantenverhältnis ein Betrag von

\_\_\_\_\_ Euro.

<sup>1</sup> In diesem und in den nachfolgenden Feldern auf dieser Seite sind jeweils die Höchstgrenzen des oben angegebenen Unternehmens (Letztverbraucher / Kunde) und nicht des Unternehmensverbunds, sofern das Unternehmen Teil einer Gruppe verbundener Unternehmen ist, anzugeben.

<sup>2</sup> Minimum der tatsächlich anzuwendenden absoluten Höchstgrenze und der tatsächlich anzuwendenden relativen Höchstgrenze

Unsere Mitarbeiter wenden einen Großteil ihrer Arbeitszeit für die pflichtbewusste Erfüllung solcher Forderungen auf. Absurd ist, wenn sie dann von den eigens hierfür angebotenen Schulungen ernüchert zurückkommen mit der Erkenntnis, dass selbst die Dozenten die auftretenden Fragen nicht beantworten konnten.

Unser Bundesfinanzminister Christian Lindner bezeichnete es beim Zukunftstag des Mittelstandes als „Deutschlands Bürokratie-Burnout“. Lassen sie uns in unserer Verantwortung auch diese Aussage herunterbrechen auf das Personal: Sind es nicht insbesondere die Menschen, die von diesem „Bürokratie-Burnout“ betroffen sein werden? Vermutlich aus derselben Fragestellung heraus fährt Lindner fort und nennt den Bürokratismus ein „Misstrauensvotum gegenüber freien Bürgerinnen und Bürgern und ihrer Urteilskraft“.

Noch einmal auf unser Personal zurückkommend schließen wir mit einem Zitat aus dem letztjährigen Geschäftsbericht: „Einfach nur von sich aus und mit klarem Menschenverstand zu handeln, traut man sich beinahe nicht mehr zu, denn man könnte ja ggfs. gegen eine bestehende Vorschrift verstoßen. ... Uns jedenfalls macht es traurig, wenn unser durchaus motiviertes Personal durch die nicht mehr zu bewältigende Überregulierung derart belastet wird. Es führt zu Mehrarbeit, zu Unsicherheit und damit zu einer mentalen und psychischen Belastung im Arbeitsalltag. Das widerstrebt uns. Wir wollen gesundes Personal, das seinen produktiven Aufgaben mit eigenem Verstand nachgehen und damit Erfolge erzielen kann, damit nicht Verzweiflung, sondern Freude im Beruf überwiegt.“

Text: Rita Hilzinger





ROCKWOOL  
STENWOOL LÄRRE DE ROCKWOOL  
STENWOOL LÄRRE DE ROCKWOOL

ROCKWOOL  
ROCKWOOL  
ROCKWOOL  
ROCKWOOL  
ROCKWOOL  
ROCKWOOL

Technical drawings and documents are pinned to the white plastic sheeting on the metal fence.



# WOHNUNGSVERSORGUNG FÜR BREITE SCHICHTEN

Wir bieten Menschen ein Zuhause

---

## UNSERE GROSSBAUSTELLE

### Drei-Kronen-Hof

Das Projekt Drei-Kronen-Hof beschäftigt uns nun schon im achten Jahr seit dem gewonnenen Wettbewerb 2016.

Es entstehen 70 neue, modern geschnittene Wohnungen in unterschiedlichen Größen und besten Qualitäten. 3.000 Quadratmeter Gewerbe- und Dienstleistungsflächen kommen dazu. Mittlerweile sind die Gebäude aus dem Boden gewachsen und in ganzer Höhe erkennbar. Die Krise in der Bauwirtschaft hat das Projekt mit voller Breitseite getroffen. Massive Kostensteigerungen aufgrund der nachwirkenden Corona-Krise und des Krieges in der Ukraine wiegen schwer. Die Vergabe der Folgegewerke ist erfolgt. Nicht viele Bieter trauen sich ein so großes Projekt unter den nicht gerade einfachen Rahmenbedingungen zu. Auch die Tuttlinger Wohnbau hat die Vorgehensweise und die Frage nach dem Weiterbauen genauestens geprüft. Am Ende siegte die Zuversicht und der unbedingte Wille, dieses Projekt fertigzustellen und unsere Planungen als neuen Teil der Innenstadt umzusetzen. Nach den Rohbauarbeiten wurde umgehend mit den Abdichtungs- und Fensterarbeiten begonnen. Dies war notwendig, um die Gebäude für die kalte und schwierige Herbstzeit vorzubereiten und einen flächendeckenden Innenausbau anzuschieben.

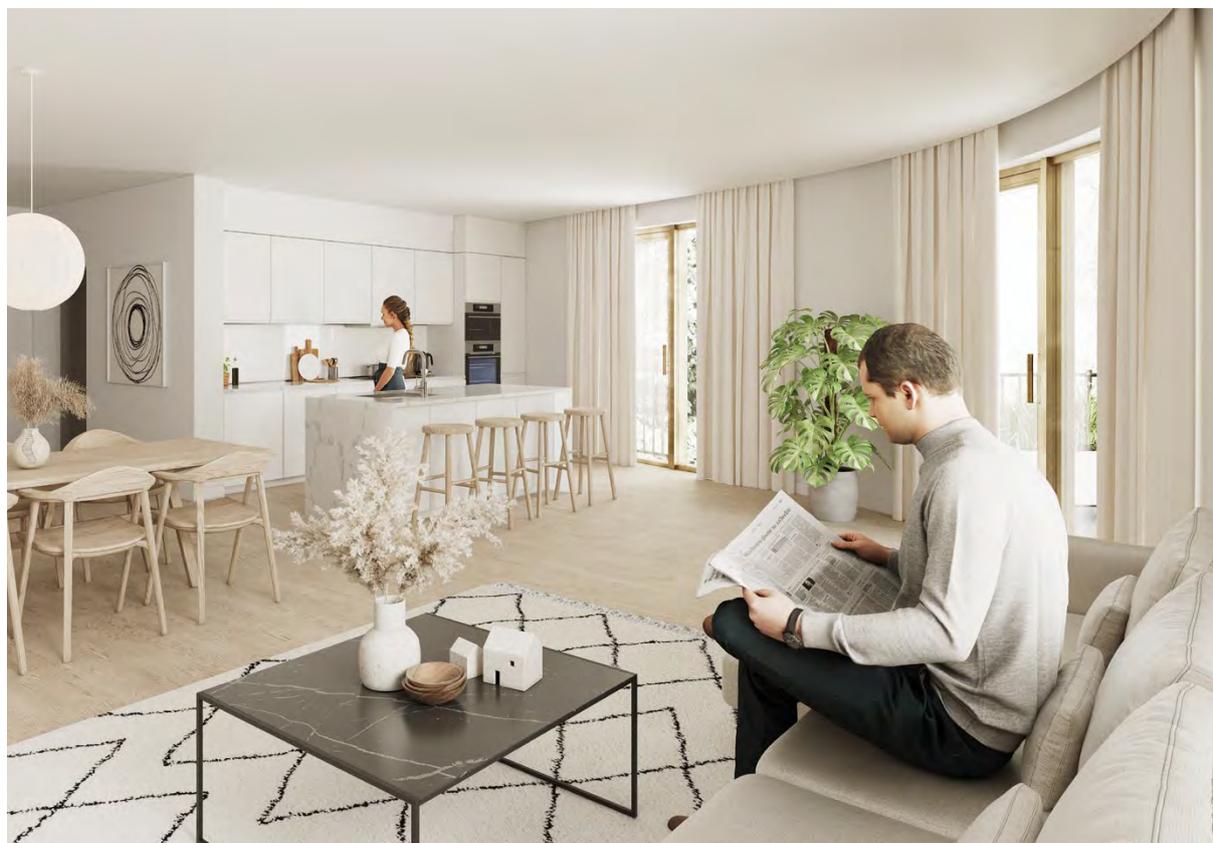
Am 12. Juli 2023 fand das bei der Wohnbau traditionelle Richtfest statt. Eine riesige Richtkrone schwebte während des Festes über den Köpfen der geladenen Gäste. Von Oberbürgermeister Michael Beck und dem Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess bis hin zum Polier des Rohbauers fanden alle wohlklingende Worte und Wünsche für das Projekt. Handwerker, Planer, Mitarbeiter der Stadt und die Mitarbeiter der Tuttlinger Wohnbau ließen sich das Vesper schmecken und stießen gemeinsam auf das festliche Ereignis an.

Im Spätsommer 2023 konnte mit den Dämmarbeiten an der Fassade für das spätere Ziegelmuster begonnen werden. Im Innenausbau fand man plötzlich reges Treiben. Auf den vielen Ebenen tummelten sich viele verschiedene Handwerker – manchmal sogar 60 an der Zahl – aus den unterschiedlichsten Fachbereichen: Techniker, Trockenbauer, Stukkateure, Estrichleger oder auch Elektriker. Ab Oktober nahmen die Estricharbeiten ihren Lauf, so dass zu Weihnachten ein Haus schon komplett damit belegt war. In den Untergeschossen wurden etliche Leitungen und Kabeltrassen für die Obergeschosse der anderen Häuser installiert und vorbereitet. Massive logistische Organisationsfragen mussten beantwortet werden, um die Materialien und Werkzeuge zur richtigen Zeit am richtigen Ort ankommen zu lassen. Etliche Detailabsprachen waren notwendig, um die Ansprüche des Architekten mit denen des Bauherrn abzugleichen. Stets musste intensiv auf die Kosten geachtet werden, um das Projekt gelingen zu lassen.

Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Projektes ist für Ende des Jahres 2024 geplant. Die Tuttlinger Wohnbau hofft auf einen strammen Endspurt und ist überzeugt, einen positiven Beitrag zur Stadtgestaltung liefern zu können.

Text: Michael Heim





## 70 EIGENTUMSWOHNUNGEN

### **Drei-Kronen-Hof**

Die Tuttlinger Wohnbau setzt ihr Vorhaben der erfolgreichen Entwicklung der Tuttlinger Innenstadt mit großem Elan fort. Ein herausragendes Projekt, das in diesem Zusammenhang besonders hervorsticht, ist der Drei-Kronen-Hof. Dieses Bauvorhaben vereint die Schaffung großflächiger gewerblicher Bereiche mit der Errichtung von hochwertigem Wohnraum.

Ein wesentlicher Meilenstein dieses Vorhabens ist die Entstehung von insgesamt 70 Eigentumswohnungen, die den Bedarf an modernem und ansprechendem Wohnraum in Tuttlingen weiter decken werden. Die Tuttlinger Wohnbau legt dabei großen Wert auf Qualität und Innovation, um den zukünftigen Bewohnern ein erstklassiges Wohnerlebnis zu bieten. Die Fertigstellung einer Musterwohnung dient als anschauliches Beispiel für die geplante Wohnqualität im Drei-Kronen-Hof. Diese Musterwohnung wird nicht nur den hohen Standard der Ausstattung und Gestaltung demonstrieren, sondern auch potenziellen Käufern eine konkrete Vorstellung davon vermitteln, wie ihr zukünftiges Zuhause aussehen könnte.

Die Tuttlinger Wohnbau verfolgt mit dem Drei-Kronen-Hof das Ziel, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern auch einen spürbaren Mehrwert für die gesamte Tuttlinger Innenstadt zu generieren. Durch die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung wird das Quartier zu einem vitalen Bestandteil des städtischen Lebens werden und die Attraktivität des Stadtzentrums weiter steigern. Mit dem Projekt Drei-Kronen-Hof setzt die Tuttlinger Wohnbau ihre Mission fort, die Lebensqualität in Tuttlingen nachhaltig zu verbessern und einen Beitrag zur positiven Entwicklung der Stadt zu leisten.

Text: Tina Andric

## MEHRFAMILIENHAUS FÜR MÖHRINGEN

### Konzenbergstraße 17/1

Im Jahr 2023 hat das Architekturbüro der Tuttlinger Wohnbau die Studie zu einem innovativen Mehrfamilienhaus mit sechs Parteien und KfW-Effizienzhaus 40plus Standard erarbeitet. Das moderne Sechs-Parteienhaus soll mit einer PV-Anlage auf beiden Dachseiten und einer effizienten Heizung ausgestattet werden. Auf wenig verfügbarem Bauland im Hanggrundstück, wurden schon in den ersten Entwürfen ideale Grundrisse geschaffen. Das Gebäude wurde an der Westseite nah an den Hang gebaut, um vor dem Haus Platz für PKW- und Fahrrad-Stellplätze zu schaffen. Große Glasfronten in Südrichtung bringen viel Helligkeit in die jeweiligen Wohn- und Esszimmer. Um Installationen zu vereinfachen, liegen jeweils drei identische Wohnungen mit jeweils 53 Quadratmetern Wohnfläche übereinander.

Bei den ersten Baugrunduntersuchungen stellte sich heraus, dass es sich um einen stark lehmhaltigen Boden handelt. Im Juni 2023 wurde daraufhin eine Bodenschürfe zur genaueren Untersuchung durchgeführt. Basierend auf diesen Ergebnissen erstellte der Bodengutachter ein spezielles Konzept zur Hang- und

Baugrubensicherung. Mit Beton gefüllten Schalungssteinen, Baustahlmatten, angeschweißten Stahlträgern und Beton wurde der vorhandene Hang zum Nachbargrundstück befestigt. So konnte sicher mit dem Aushub und dem Rohbau des Mehrfamilienhauses begonnen werden. Bis Ende August war das Untergeschoss aus Stahlbeton fertiggestellt und es ging nahtlos mit den Mauerarbeiten vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss weiter. Die Verwendung 42,5 Zentimeter dicker Porenbetonsteine bei den Außenwänden trug zur Erreichung des erforderlichen energetischen Werts bei. Zur Queraussteifung und Lastabtragung im Gebäude wurden zusätzlich Stahlbetonfertigteildecken, -wände und Ziegelmauerweg eingebaut. Die restlichen Trennwände sollen später aus Gipskarton hergestellt werden.

Pünktlich zum Jahresende 2023 konnte der Rohbau größtenteils fertiggestellt werden, so dass in 2024 die Arbeiten am Dach, der Fenstereinbau und der Innenausbau erfolgen können. Die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses ist für August 2024 vorgesehen.

Text: Florian Frick



## SANIERUNGEN FÜR EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

### In Wörden – Tiefgaragensanierung

Die Tiefgarage unter dem Quartier Wörden West stellt das Fundament der Häuser dar und beherbergt zahlreiche Fahrzeuge. Diese hochwertig gebauten Bauteile werden regelmäßig einer Wartung unterzogen und geprüft. Trotz alledem wurde die Notwendigkeit einer Sanierung der Bodenbeschichtung erkannt und die Durchführung entsprechend geplant. Mit einem regionalen Unternehmen aus dem Landkreis Tuttlingen konnte ein bewährter Partner der Tuttlinger Wohnbau den Zuschlag zur Sanierung erhalten. Die Sanierung wurde in enger Abstimmung mit dem Produkthersteller durchdacht und an die örtliche Situation angepasst. Die Kombination aus wasserdichter Betonkonstruktion, benutzbarer Oberflächen und einer diffusionsoffenen Konstruktionsbasis aufgrund des Donauwasserspiegels stellten hier besondere Heraus-

forderungen dar. Nachdem alle Nutzer und Eigentümer sich auf einige Wochen ohne Stellplatz einstellen mussten, begann der Transport der schweren Geräte. Diese sollten die oberen Schichten des Betonbelages so vorsichtig abschälen, dass die anderen Schichten nicht gefährdet werden. Anschließend wurde die Situation analysiert und diverse Betonproben entnommen. Der eigentliche neue Schichtaufbau war dann eher eine geübte Aufgabe. Nach fast acht Wochen Wartezeit und einem Neuanstrich der Wände konnten die Autos wieder in die Garage einfahren. Im gleichen Zug wurde nach Beschluss der Eigentümer noch die Grundlage zum Laden von Elektrofahrzeugen geschaffen. In einem ersten Schritt schließen acht Parteien zeitnah an. Es werden noch weitere Interessenten dazukommen.

Text: Michael Heim



MIETWOHNUNGSVERWALTUNG



|  
**657**  
Garagen und  
Tiefgaragenstellplätze



|  
**20**  
Studenten-WGs



|  
**432**  
Außenstellplätze



|  
**1.800**  
Mietwohnungen



|  
**34**  
Gewerbeeinheiten



**EIGENTUMSVERWALTUNG**



|

**1.658**  
Wohnungen



|

**1.212**  
Garagen und  
Tiefgaragenstellplätze



**25**  
Gewerbeeinheiten

|



**15**  
Außenstellplätze

|



### Semmelweisstraße 1, 5, 9 – Bestandsanalyse der Balkone und Erneuerung der Aufzugsanlage

Aufgrund von vermehrt gemeldeten Schäden an den Stahlbetonteilen der Balkone, beschlossen die Eigentümer der Hochhäuser Semmelweisstraße 1, 5 und 9 in den Eigentümersammlungen 2022, dass alle Balkone zur Schadenserfassung begutachtet werden sollen. Die vorhandenen Schäden und Auffälligkeiten wurden vor Ort in einem Protokoll festgehalten und mit Fotos dokumentiert. Anschließend wurde im Büro der Tuttlinger Wohnbau alles sorgfältig analysiert und in einer Tabelle zusammengestellt. Somit entstand ein genauer Überblick, wo dringender Handlungsbedarf besteht. Zurückzuführen sind die Schäden auf das Alter der Gebäude, welche Anfang der 70er Jahre fertiggestellt wurden. Durch die ständigen Witterungseinflüsse ist dies ein ganz normaler Alterungsprozess.

In der Semmelweisstraße 9 mussten außerdem beide Aufzugsanlagen ausgebaut und durch neue ersetzt

werden. Anfang September fand der Ausbau des ersten Aufzugs statt. Im Anschluss wurden die Aufzugskabine und die eleganten Edelstahl-Umfassungszargen angebracht. Anfang November nahm der TÜV den Umbau beanstandungsfrei ab und gab den Betrieb wieder frei. Im Anschluss konnte die zweite Anlage zeitnah ausgebaut werden. Doch durch Lieferengpässe verzögert sich der Einbau hier leider bis ins Jahr 2024.

Text: Jonas Epple, Nadine Feustel, Florian Frick



### Weimarstraße 49 – Löschwasserleitung

Im Juni und Juli 2023 wurde die in die Jahre gekommene Löschwasserleitung im Gebäude Weimarstraße 49 durch einen lokalen Sanitärbetrieb ausgetauscht. Dabei wurde der bereits vor Jahren demontierte Einspeiseschrank im Außenbereich durch einen neuen ersetzt. Außerdem wurde die Einführung der Einspeiseleitung in das Gebäude erneuert. Hierzu erfolgte eine Kernbohrung durch die Stahlbetonwand. Ein Vorteil war, dass die neue Einspeiseleitung an die bereits vorhandene Steigleitung angeschlossen werden konnte und diese nicht erneuert werden musste. Ansonsten hätte man die Wände aufspitzen müssen, da sich die Steigleitung in der Wand befindet. Hierdurch konnte viel Arbeit, Lärm und Staub vermieden werden. Im Treppenhaus wurden die alten Unterputz-Entnahmeschränke durch neue Aufputz-Entnahmeschränke mit Entnahmearmatur ausgetauscht. Entnahmeschränke befinden sich auf jedem Stockwerk, damit die

Feuerwehr im Ernstfall ohne Probleme an Löschwasser kommt und keine langen Schlauchwege hat. Im Bereich des Dachgeschosses beziehungsweise der Aufzugsüberfahrt mussten noch zwei kleinere Kernbohrungen gemacht werden, da am oberen Ende der Löschwasserleitung ein Automatikentlüfter angeschlossen wurde. Dieser Lüfter ist notwendig, damit die Luft aus der Leitung entweichen kann, wenn die Löschwasserleitung mit Wasser gefüllt wird. Abgeschlossen wurde die Erneuerung der Löschwasserleitung mit kleineren Schönheitsreparaturen wie dem Überstreichen der Bohrlöcher, Holzumrandungen/-verkleidungen am Einspeiseschrank im Außenbereich und einer Verkleidung der Löschwasserleitung durch eine Vorsatzschale im Keller.

Text: Jonas Epple





All&Inn  
Medizin

[www.all-inn-medizin.de](http://www.all-inn-medizin.de)

# KOMMUNALE SIEDLUNGSPOLITIK UND INFRASTRUKTUR- MASSNAHMEN

Wir im Auftrag der Gesellschaft



## ERÖFFNUNG

### Das Wohnbau-Forum

Im Jahr 2023 eröffnete die Tuttlinger Wohnbau ihr lang ersehntes Wohnbau-Forum. Mit großer Vorfreude wurden ausgewählte Gäste zu diesem besonderen Anlass eingeladen. Geschäftsführer Horst Riess stellte dabei sein Herzensprojekt persönlich vor und präsentierte die Leiterin des Forums, Frau Corinna Hoffmann. Die Eröffnung wurde durch einen inspirierenden Vortrag von Dr. Andreas Kipar, einem renommierten Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, bereichert. Kipar, der weltweit tätig ist und unter anderem die Stadt Mailand zu einer grünen Metropole mitgestaltet hat, sprach über nachhaltige Stadtentwicklung und betonte die Bedeutung von Grünflächen und Wasserlandschaften. Seine Ausführungen fanden großen Anklang bei den anwesenden Experten und Gästen, darunter die Bundestagsabgeordnete Maria-Lena Weiss und der Baudezernent der Stadt Tuttlingen, Florian Steinbrenner.

Das Wohnbau-Forum markiert einen bedeutenden Meilenstein für die Tuttlinger Wohnbau und die Stadt Tuttlingen. Es soll als Plattform dienen, um Ideen, Innovationen und Visionen für zukunftsfähiges Wohnen und Bauen zu entwickeln und zu diskutieren. In diesem Rahmen werden Experten, Architekten, Planer und Interessierte zusammenkommen, um innovative Konzepte für eine nachhaltige Stadtgestaltung zu erarbeiten.

Weitere hochkarätige Veranstaltungen fanden im Wohnbau-Forum statt. Der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW), Axel Gedaschko, besuchte das Forum im Rahmen seiner Sommertour. In seinem Vortrag lobte er das



Engagement der Tuttlinger Wohnbau und sprach über die aktuellen Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Gedaschko betonte die Notwendigkeit, Vorschriften zu überprüfen und zu vereinfachen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sein Vortrag bildete eine wertvolle Diskussionsgrundlage für die anwesenden Gäste, darunter Frau Dr. Iris Beuerle, die Verbandsdirektorin des vbw, und der Landtagsabgeordnete Niko Reith.

Ein weiteres Highlight war der Besuch des CDU-Kreisvorstands, angeführt von der Bundestagsabgeordneten Maria-Lena Weiss. Die Mitglieder informierten sich an Ort und Stelle über das Bauprojekt „Drei-Kronen-Hof“ und diskutierten im Wohnbau-Forum über aktuelle Herausforderungen der Wohnungspolitik. Geschäftsführer Horst Riess betonte die Bedeutung der Zusammenarbeit zwischen politischen Entscheidungsträgern und Wohnungsbaugesellschaften, um gemeinsam daran zu arbeiten, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken.

Mit diesen und kommenden Veranstaltungen möchte die Tuttlinger Wohnbau einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung der Immobilienbranche in Tuttlingen und darüber hinaus leisten. Die Tuttlinger Wohnbau ist stolz auf ihr Wohnbau-Forum und zuversichtlich, dass es einen bedeutenden Beitrag zur Förderung einer lebenswerten und zukunftsfähigen Stadt Tuttlingen leisten wird.

Text: Corinna Hoffmann



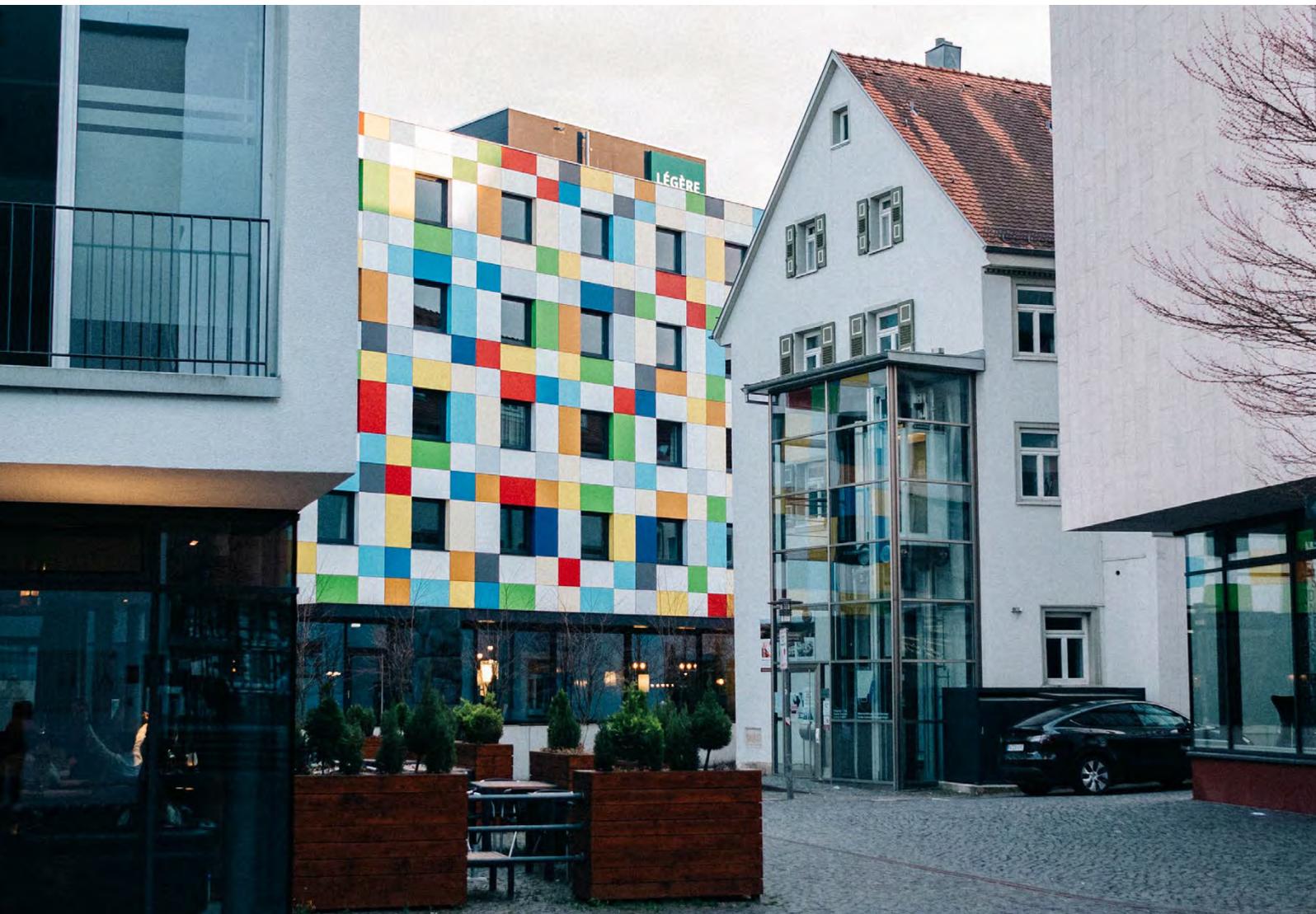
## EIGENTÜMERWECHSEL

### Verkauf des 2016 eröffneten Légère Express Hotels

Nachdem sich abzeichnete, dass das Übernachtungspotenzial für Hotels in Tuttlingen noch größer ist, als es das Légère Hotel in der Königsstraße allein bedienen könnte, waren sich Verantwortliche der FIBONA und der Tuttlinger Wohnbau einig, möglichst ein zweites ähnlich großes Haus – in einem etwas geringeren Preissegment für die Übernachtungen – zu bauen. Sowohl im Aufsichtsrat, als auch bei der Stadtpolitik fand man hier zur Freude der Beteiligten die geeignete Unterstützung. So fand neben dem Quartier Wöhrden West, dem quasi „Zuhause“ der Tuttlinger Wohnbau auf einem Grundstück, das einstmals zum Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ gehörte, auch der Bauantrag für ein 95-Zimmer-Hotel, seine Zustimmung und Genehmigung. Nachdem die besondere Fassade des ersten Légère Hotels breite Diskussionen in der Stadt ausgelöst hatte, legte die Wohnbau ihre bunten Pläne für Charly´s House geraume Zeit vorher vor, stellte sie der Politik zur Verfügung und erlangte so schließlich auch eine breite Zustimmung. Die Wohnbau wollte neben dem eigenen Quartier aber Eigentümer der Immo-

bilie bleiben, sodass in den ersten Jahren die FIBONA damit einverstanden sein musste, in unserem Eigentum und demzufolge als Pächter den Betrieb eines Hotels zu gestalten. Auch hier blieb die Partnerschaft ungeübt. Im Jahr 2023 aber machte die FIBONA wieder den Vorstoß, wie beim ersten Légère Hotel in Tuttlingen, ins Eigentum zu kommen. Nachdem uns bei der Wohnbau klar war, dass mit einer Veräußerung dieser Immobilie keine Risiken dahingehend zu befürchten waren, dass dieses Haus dereinst Zwecken zugeführt werden könnte, die man in unserer Stadt nicht gerne sehen würde, entschied man sich bei der Wohnbau zur Veräußerung. Mit dem Erwerb der Immobilie Légère Express untermauerte die FIBONA Gruppe abermals ihr Vertrauen in Investitionen am Standort Tuttlingen. Auch dieser Vorgang ist ein Beleg für die Prosperität dieser Stadt, aber auch – in aller Bescheidenheit – für die konstruktive und produktive Arbeit der Tuttlinger Wohnbau.

Text: Horst Riess



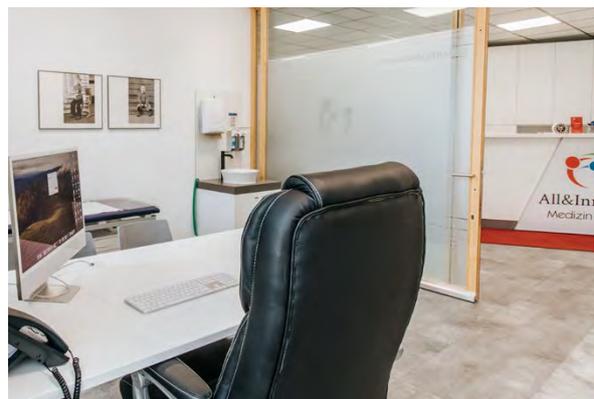
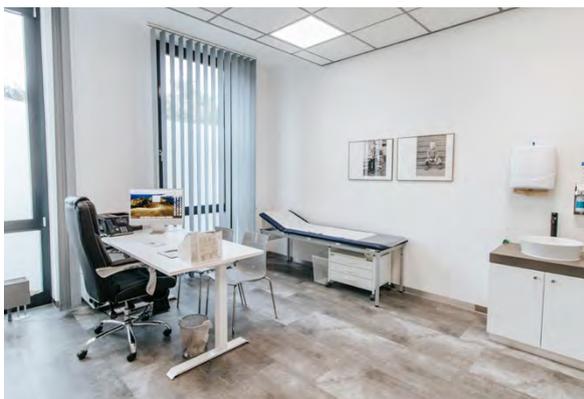
## BANKFILIALE WIRD ZUR ARZTPRAXIS

### Schwarzwaldstraße 3 in Möhringen

Was einst ein Finanzinstitut war, hat nun eine neue Nutzung als lebendiger Mittelpunkt des Gesundheitswesens im Möhringer Ortskern gefunden. Nachdem der Rohbau und der Fußbodenbelag bereits im Dezember 2022 abgeschlossen werden konnten, wurden im Januar 2023 nur noch die HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär)- und Elektroinstallation fertiggestellt. Durch Auswahl von hochwertigen Installationsgegenständen ergibt sich bei dem Projekt ein hygienisches

Gesamtkonzept. Außerdem wurde der Schallschutz der schweren, bestehenden Schiebetüren zu den Behandlungsräumen von einem Schreiner deutlich verbessert. Dadurch ist die Diskretion für die Patienten gewährleistet. Pünktlich zum 01. Februar 2023 wurde die Arztpraxis an die Stadt Tuttlingen übergeben. Der Praxisbetrieb ist zwischenzeitlich ordentlich ausgelastet.

Text: Florian Frick



## ERWERB VON BESTANDSBAUTEN

„Während die einen Immobilien kaufen, müssen die anderen Gebäude loswerden ...“, schreibt Sabine Krauss in der Ausgabe des Gränzboten vom 13.11.2023. Immer dann, wenn Bestandsgebäude an exponierter Stelle der Innenstadt zum Verkauf stehen, wird geprüft, ob ein Erwerb durch unser Unternehmen angebracht ist und ob wir in das Eigentum kommen können.

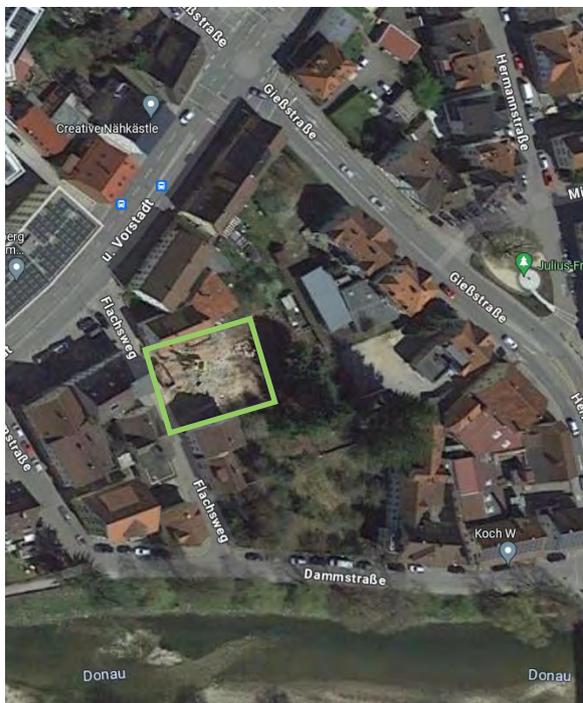
### Bahnhofstraße 11

Im Berichtsjahr 2023 erwarb die Tuttlinger Wohnbau von der Evangelischen Kirchengemeinde das exponiert neben der Stadtkirche gelegene Gebäude Bahnhofstraße 11. Das Haus ist erheblich sanierungsbedürftig und steht zudem unter Denkmalschutz. Dennoch oder gerade deshalb ist es uns ein Anliegen, respektvoll damit umzugehen. Die Wohnungen in den oberen Geschossen werden erhalten. Die endgültige Nutzung des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses steht derzeit noch nicht fest. Die Verbindung der beiden Geschosse durch eine innenliegende Treppe könnte zu einer charmanten gastronomischen oder gewerblichen Nutzung der beiden Geschosse führen.

### Flachsweg 5

Ein weiterer Anreiz, Bestandsgebäude oder Anwesen zu erwerben, ist die Quartiersentwicklung. Dabei handelt es sich meist um einen langjährigen Prozess. Im Areal Gießstraße / Untere Vorstadt / Flachsweg ist die Tuttlinger Wohnbau bereits Eigentümerin mehrerer Grundstücke. Im Jahr 2023 wurde eine weitere Fläche in diesem Quartier vom Familienentlastenden Dienst hinzuerworben. Nachdem eine Revitalisierung der Gebäude keinen Sinn hatte, wurden sie vom Voreigentümer bereits abgerissen. Eine neue Quartiersbebauung ist mittelfristig vorgesehen.

Texte: Rita Hilzinger





# STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGS- UND SANIERUNGSMASSNAHMEN

Ziele und Visionen

---

## AUS ALT MACH NEU

### Chiron-Siedlung

Die Chiron-Siedlung ist das erste große Projekt mit Blick auf das Ziel zur Erreichung von Klimaneutralität. Bestehende Häuser sollen so modifiziert werden, dass sie kein CO<sub>2</sub> mehr ausstoßen. Ressourcenschonende Energiegewinnung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil.

Da es für unser Unternehmen eine große strategische Aufgabe darstellt, alle 270 Gebäude aus dem Bestand so aufzurüsten, dass die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind, wurde eine Roadmap aus zahlreichen Bestandteilen erarbeitet. Es galt, hier die Machbarkeit eines Projektes aus verschiedenen Blickwinkeln zu untersuchen, zu hinterfragen und auf eine spätere Umsetzung zu überprüfen. Letztendlich war es auch sehr wichtig, ob es Firmen und Anbieter gibt, die uns bei dieser Aufgabe unterstützen, Angebote abgeben, und dann auch die Kapazität besitzen, die Projekte kompetent und zuschusskonform abzuwickeln.

Die Untersuchungen wurden von der Gebäudestruktur, über die bereits getätigten Ertüchtigungen bis hin zum Nutzerverhalten der Bewohner ausgeweitet. Hier kamen erstaunliche Ergebnisse heraus. Teilweise sind Unterschiede im Verbrauchsverhalten der Heizenergie von über 30 Prozent zu erkennen gewesen. Es wurden Vergleiche von identischen Wohnungen in baugleichen Häusern über mehrere Jahre bewertet. Dies war notwendig, um die Grenze der Sinnhaftigkeit von Dämmmaßnahmen und die gesetzlichen Anforderungen dazu zu hinterfragen. Ein so aufwändiges Sanierungsprojekt ist ohne Förderungen weder für den Eigentümer noch für den Mieter leistbar. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat für den schnellen Anschlag der notwendigen Sanierungen alter Gebäude eine zusätzliche Förderung auf den Weg gebracht, die wir in Anspruch genommen haben. Das Programm

der Bundesförderung für effiziente Sanierung konnte mit den Ergänzungen ee (erneuerbare Energien), ss (serielle Sanierung), wpb (worst performing building) zu einem erheblichen Baustein mit 40 Prozent Tilgungszuschuss der Finanzierung des Projektes herangezogen werden. Es galt hier zwar zusätzliche Anforderungen des Zuschussgebers zu erfüllen, was aber im ganzheitlichen Blick auf die Maßnahme als vertretbar eingestuft wurde.

Die Planungen und Fördermöglichkeiten wurden im Winter/Frühjahr sehr sensibel durch viele Mitarbeiter verschiedener Fachbereiche geprüft und geplant. Die Konformität einer korrekten Miete, die Prüfung der öffentlich rechtlichen Belange und die Abstimmungen zu den Förderrichtlinien war zeitraubend und intensiv. Erst nach der Genehmigung durch die Förderbank konnten die verschiedenen Generalunternehmen angefragt werden. Eine vorgelagerte Prüfung auf Erfahrungen mit dem Energiesprung-Prinzip hat die Ansprüche der Tuttlinger Wohnbau und die der Anbieter bestätigt. Am Ende des Auswahlverfahrens konnte eine Firma aus Erlangen den Zuschlag für sich verbuchen und den Beginn der Feinplanung einläuten. Der erste Schritt war ein genaues 3D-Aufmaß mittels Laserscan-Technologie. Das Ergebnis konnte mittels Punktwolken die Maßtoleranzen eines jeden alten Gebäudes abbilden und so die Grundlage für eine serielle Produktion bieten. Die Photovoltaikanlagen wurden auf die Dächer, Fenster und Installationsrohre abgestimmt und dimensioniert. Die Nutzer profitieren hier später vom Mieterstromkonzept und können so direkt Strom und Kosten sparen. Der Strom für die neue Luft-Wasser-Wärmepumpe kann ebenfalls vom Dach bezogen werden und optimiert die Energiekostenbilanz für die Bewohner. Das wohl proportionierte und abgestimmte Technikkonzept wird durch eine kleine Lüftungsanlage



in den Wohnungen abgerundet. Durch die teilweise massive Dämmschicht an den Dächern und Wandflächen ist hier eine feuchteregulierende Lüftung notwendig, um Schimmelbildung in den dichten Gebäuden gar nicht erst entstehen zu lassen. An den am Kran angelieferten, vorgefertigten Wandelementen waren die Fenster, Rolläden und Lüftungsbauteile schon fix und fertig vormontiert. An statisch berechneten Stahlwinkeln wurde so das „Puzzle“ zusammengesetzt und die Hülle lückenlos gedämmt. Mit entsprechend ausgeklügelten Ablaufplanungen konnte auf ein Gerüst verzichtet werden, um auch hier wirtschaftlich erträglich zu bleiben. Spektakuläre Bilder mit fliegenden Wandelementen konnten über einige Wochen beobachtet werden. Logistische Herausforderungen in bestehenden zugewandten Wohngebieten stellten alle Beteiligten vor neue Herausforderungen. Just in time musste alles koordiniert werden. Dies wurde vom Projektteam erfolgreich gemeistert.

Am Ende des Jahres 2023 waren alle Bauteile montiert und in Betrieb genommen. Die Feinjustierung fand über den Winter statt. Ebenfalls wurde im Zuge der Maßnahme die Fahrrad- und Müllsituation des Quartiers überprüft und auf einen hochwertigen Stand gebracht. Im Frühjahr 2024 werden dann noch die Außenanlage und die Wegesituation modernisiert, um

das Quartier insgesamt noch attraktiver zu machen. So entsteht ein Vorzeige-Quartier bei dem sich viele was abgucken. Unter anderem haben ein Energieinstitut aus der Region und eines aus Vorarlberg ihre Fühler nach dem Vorzeige-Projekt bereits ausgestreckt und sich die Planung, Finanzierung und Fördermöglichkeit erläutern lassen.

Als Fazit eines durchaus herausragenden Referenzobjektes müssen sowohl positive als auch negative Aspekte analysiert werden. Das Gesamtprojekt beruht auf einer präzisen Planung und termingerechten Durchführung. Der Bauablauf hat keine nennenswerten Zwischenfälle zu verzeichnen. Die Bewohner können sich zurücklehnen und positiv in einer modernisierten Umgebung in die Zukunft schauen. Was aber nicht außen vor gelassen werden darf, ist der kritische Blick auf die Kosten. Dauerhaft ist ein immenses Budget in dieser hier realisierten Form auch für gesunde Unternehmen wie die Tuttlinger Wohnbau nicht leistbar. Die Regeln und Gesetze für derartige Baumaßnahmen sind so zu gestalten, dass Klimabelange und Kosten in Einklang zu bringen sind.

Text: Michael Heim









## FOTODOKUMENTATION

Kreuzstraße 34 und 36  
von Herrn Hans Bock  
Fotograf aus Tuttlingen

## KLEIDER MACHEN LEUTE – FASSADEN MACHEN GEBÄUDE

### **Bodenseestraße 37**

Im Rahmen der Klimastrategie 2045 wurde im Jahr 2023 mit der Sanierung des Gebäudes in der Bodenseestraße 37 im KfW-55-Standard begonnen. Bereits im Januar 2023 fanden der Austausch und die energetische Aufwertung aller Fenster statt. Das Gebäude erstrahlt schon bald in neuem Glanz dank eines farbenfrohen Konzepts: Eine Photovoltaik-Anlage mit einfarbigen Glasmodulen an der Süd- und Westfassade sowie einer eleganten Trespaverkleidung in neun verschiedenen Farben an der Nord- und Ostseite. Das in den 70er Jahren gebaute, neugeschossige Mietwohnungsgebäude wird dadurch zu einem optischen Highlight inmitten des großen Wohngebietes Aspen. Durch das neue Energiekonzept werden in den nächsten zehn Jahren rund 700.000 kWh Strom erzeugt, der direkt von den 27 Mietwohnungen über ein Mieterstrommodell bezogen werden kann.

Mitte des Jahres 2023 wurde die Fassadensanierung vorbereitet. Im August begannen dann schließlich die Hauptarbeiten an der Fassade. Das knapp 30 Meter hohe Gerüst wurde aufgestellt. Eine Spezialfirma baute die asbesthaltige Fassade zurück und entsorgte diese fachgerecht. Im November konnte dann mit der aufwendigen Aluminiumunterkonstruktion und den Dämmarbeiten mit 220 mm Mineralwolle begonnen werden. Diese Arbeiten fanden pünktlich zu Weihnachten ihren Abschluss. Die Baustellenzufahrt und die Lagerfläche dienen in Zukunft im Brandfall als Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche. Hierfür hat die Wohnbau einen nicht unerheblichen Aufwand in Kauf genommen.

Um das Mietwohnungsgebäude Bodenseestraße 37 zusätzlich zur Fassadensanierung und dem Aufzugsaustausch weiter aufzuwerten, kam die Idee für einen Neubau des Müll- und Fahrradabstellplatzes im Außenbereich auf. Die aktuellen Gegebenheiten bieten ziemlich wenig Platz für das geordnete Abstellen von Mülltonnen und Fahrräder der Mieter. Deshalb soll der geplante Neubau nun Platz für 28 Fahrräder, sowie für 17 Mülltonnen bieten. Gebaut werden soll der Müll- und Fahrradabstellplatz aus einer Stahlkonstruktion, welche seitlich mit Holz verkleidet wird. Als Dach wurde ein extensiv begrüntes Flachdach geplant. Aus der einfachen Idee eines überdachten Müll- und Fahrradabstellplatzes wurde ein Entwurf und hier wiederum eine Genehmigungsplanung für einen Bauantrag. Dieser wurde Mitte Juli 2023 bei der Stadt Tuttlingen eingereicht. Ungefähr einen Monat später, Ende August 2023, erhielten wir die Baugenehmigung in Form des roten Punktes von der Stadt Tuttlingen. Mit einem Baubeginn wird im Sommer 2024 gerechnet, sobald die Fassadensanierung abgeschlossen ist. Bis dahin wird aus der Genehmigungsplanung eine Ausführungsplanung gezeichnet, eine Ausschreibung erstellt und Angebote von verschiedenen Handwerksbetrieben eingeholt, die miteinander verglichen werden. Bevor die Arbeiten des Neubaus allerdings starten können, muss zunächst die alte Garage vor dem Gebäude abgerissen werden, damit der Platz frei für den neuen Müll- und Fahrradabstellplatz ist.

Text: Jonas Epple und Florian Frick



11839/1



Loh

52

Durchwahl  
Zum Hohl  
Hohl  
in Schicht

zum bestehenden Kanal  
6.60  
10.60  
6.50  
COPIC  
10mm  
3.05  
Entwässerung  
3.05  
4.89

- Trennbauteil**
- 1.1.2.1
  - 1.1.2.2
  - 1.1.2.3
  - 1.1.2.4
  - 1.1.2.5
  - 1.1.2.6
  - 1.1.2.7
  - 1.1.2.8
  - 1.1.2.9
  - 1.1.2.10
  - 1.1.2.11
  - 1.1.2.12
  - 1.1.2.13
  - 1.1.2.14
  - 1.1.2.15
  - 1.1.2.16
  - 1.1.2.17
  - 1.1.2.18
  - 1.1.2.19
  - 1.1.2.20
  - 1.1.2.21
  - 1.1.2.22
  - 1.1.2.23
  - 1.1.2.24
  - 1.1.2.25
  - 1.1.2.26
  - 1.1.2.27
  - 1.1.2.28
  - 1.1.2.29
  - 1.1.2.30
  - 1.1.2.31
  - 1.1.2.32
  - 1.1.2.33
  - 1.1.2.34
  - 1.1.2.35
  - 1.1.2.36
  - 1.1.2.37
  - 1.1.2.38
  - 1.1.2.39
  - 1.1.2.40
  - 1.1.2.41
  - 1.1.2.42
  - 1.1.2.43
  - 1.1.2.44
  - 1.1.2.45
  - 1.1.2.46
  - 1.1.2.47
  - 1.1.2.48
  - 1.1.2.49
  - 1.1.2.50
  - 1.1.2.51
  - 1.1.2.52
  - 1.1.2.53
  - 1.1.2.54
  - 1.1.2.55
  - 1.1.2.56
  - 1.1.2.57
  - 1.1.2.58
  - 1.1.2.59
  - 1.1.2.60
  - 1.1.2.61
  - 1.1.2.62
  - 1.1.2.63
  - 1.1.2.64
  - 1.1.2.65
  - 1.1.2.66
  - 1.1.2.67
  - 1.1.2.68
  - 1.1.2.69
  - 1.1.2.70
  - 1.1.2.71
  - 1.1.2.72
  - 1.1.2.73
  - 1.1.2.74
  - 1.1.2.75
  - 1.1.2.76
  - 1.1.2.77
  - 1.1.2.78
  - 1.1.2.79
  - 1.1.2.80
  - 1.1.2.81
  - 1.1.2.82
  - 1.1.2.83
  - 1.1.2.84
  - 1.1.2.85
  - 1.1.2.86
  - 1.1.2.87
  - 1.1.2.88
  - 1.1.2.89
  - 1.1.2.90
  - 1.1.2.91
  - 1.1.2.92
  - 1.1.2.93
  - 1.1.2.94
  - 1.1.2.95
  - 1.1.2.96
  - 1.1.2.97
  - 1.1.2.98
  - 1.1.2.99
  - 1.1.2.100

- Materialverzeichnis**
- 1.1.2.1
  - 1.1.2.2
  - 1.1.2.3
  - 1.1.2.4
  - 1.1.2.5
  - 1.1.2.6
  - 1.1.2.7
  - 1.1.2.8
  - 1.1.2.9
  - 1.1.2.10
  - 1.1.2.11
  - 1.1.2.12
  - 1.1.2.13
  - 1.1.2.14
  - 1.1.2.15
  - 1.1.2.16
  - 1.1.2.17
  - 1.1.2.18
  - 1.1.2.19
  - 1.1.2.20
  - 1.1.2.21
  - 1.1.2.22
  - 1.1.2.23
  - 1.1.2.24
  - 1.1.2.25
  - 1.1.2.26
  - 1.1.2.27
  - 1.1.2.28
  - 1.1.2.29
  - 1.1.2.30
  - 1.1.2.31
  - 1.1.2.32
  - 1.1.2.33
  - 1.1.2.34
  - 1.1.2.35
  - 1.1.2.36
  - 1.1.2.37
  - 1.1.2.38
  - 1.1.2.39
  - 1.1.2.40
  - 1.1.2.41
  - 1.1.2.42
  - 1.1.2.43
  - 1.1.2.44
  - 1.1.2.45
  - 1.1.2.46
  - 1.1.2.47
  - 1.1.2.48
  - 1.1.2.49
  - 1.1.2.50
  - 1.1.2.51
  - 1.1.2.52
  - 1.1.2.53
  - 1.1.2.54
  - 1.1.2.55
  - 1.1.2.56
  - 1.1.2.57
  - 1.1.2.58
  - 1.1.2.59
  - 1.1.2.60
  - 1.1.2.61
  - 1.1.2.62
  - 1.1.2.63
  - 1.1.2.64
  - 1.1.2.65
  - 1.1.2.66
  - 1.1.2.67
  - 1.1.2.68
  - 1.1.2.69
  - 1.1.2.70
  - 1.1.2.71
  - 1.1.2.72
  - 1.1.2.73
  - 1.1.2.74
  - 1.1.2.75
  - 1.1.2.76
  - 1.1.2.77
  - 1.1.2.78
  - 1.1.2.79
  - 1.1.2.80
  - 1.1.2.81
  - 1.1.2.82
  - 1.1.2.83
  - 1.1.2.84
  - 1.1.2.85
  - 1.1.2.86
  - 1.1.2.87
  - 1.1.2.88
  - 1.1.2.89
  - 1.1.2.90
  - 1.1.2.91
  - 1.1.2.92
  - 1.1.2.93
  - 1.1.2.94
  - 1.1.2.95
  - 1.1.2.96
  - 1.1.2.97
  - 1.1.2.98
  - 1.1.2.99
  - 1.1.2.100

- Legende**
- 1.1.2.1
  - 1.1.2.2
  - 1.1.2.3
  - 1.1.2.4
  - 1.1.2.5
  - 1.1.2.6
  - 1.1.2.7
  - 1.1.2.8
  - 1.1.2.9
  - 1.1.2.10
  - 1.1.2.11
  - 1.1.2.12
  - 1.1.2.13
  - 1.1.2.14
  - 1.1.2.15
  - 1.1.2.16
  - 1.1.2.17
  - 1.1.2.18
  - 1.1.2.19
  - 1.1.2.20
  - 1.1.2.21
  - 1.1.2.22
  - 1.1.2.23
  - 1.1.2.24
  - 1.1.2.25
  - 1.1.2.26
  - 1.1.2.27
  - 1.1.2.28
  - 1.1.2.29
  - 1.1.2.30
  - 1.1.2.31
  - 1.1.2.32
  - 1.1.2.33
  - 1.1.2.34
  - 1.1.2.35
  - 1.1.2.36
  - 1.1.2.37
  - 1.1.2.38
  - 1.1.2.39
  - 1.1.2.40
  - 1.1.2.41
  - 1.1.2.42
  - 1.1.2.43
  - 1.1.2.44
  - 1.1.2.45
  - 1.1.2.46
  - 1.1.2.47
  - 1.1.2.48
  - 1.1.2.49
  - 1.1.2.50
  - 1.1.2.51
  - 1.1.2.52
  - 1.1.2.53
  - 1.1.2.54
  - 1.1.2.55
  - 1.1.2.56
  - 1.1.2.57
  - 1.1.2.58
  - 1.1.2.59
  - 1.1.2.60
  - 1.1.2.61
  - 1.1.2.62
  - 1.1.2.63
  - 1.1.2.64
  - 1.1.2.65
  - 1.1.2.66
  - 1.1.2.67
  - 1.1.2.68
  - 1.1.2.69
  - 1.1.2.70
  - 1.1.2.71
  - 1.1.2.72
  - 1.1.2.73
  - 1.1.2.74
  - 1.1.2.75
  - 1.1.2.76
  - 1.1.2.77
  - 1.1.2.78
  - 1.1.2.79
  - 1.1.2.80
  - 1.1.2.81
  - 1.1.2.82
  - 1.1.2.83
  - 1.1.2.84
  - 1.1.2.85
  - 1.1.2.86
  - 1.1.2.87
  - 1.1.2.88
  - 1.1.2.89
  - 1.1.2.90
  - 1.1.2.91
  - 1.1.2.92
  - 1.1.2.93
  - 1.1.2.94
  - 1.1.2.95
  - 1.1.2.96
  - 1.1.2.97
  - 1.1.2.98
  - 1.1.2.99
  - 1.1.2.100

# PROJEKTENTWICKLUNG

Unser Spoiler für die Zukunft

---

## EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

### Verdichtungskonzept Olgastraße

Heutzutage sind nicht nur Wohnungen knapp; es fängt schon beim Bauland an. Der Traum für ein Einfamilienhaus gestaltet sich schon bei der Bauplatzsuche als schwierig. Deshalb haben wir uns als Tuttlinger Wohnbau fest vorgenommen, mit gutem Beispiel voranzugehen und die Stadtentwicklung mit Konzepten zur verdichteten Bauweise voranzutreiben. Das reduziert den Grundstücksverbrauch.

Die Studie für die Olgastraße 86/1 ergibt sich durch eine Optimierung der bestehenden Grundstückszuschnitte. Diese Optimierung ermöglicht eine Baulücke von rund 670 Quadratmetern Grundstücksfläche für ein zusätzliches Mehrfamilienhaus. Der Entwurf bietet ein Mehrfamilienhaus mit circa 316,50 Quadratmetern Wohnfläche. Er sieht vor, eine Teilung in drei Etagen mit fünf Wohnungen – zu je etwa 63,30 Quadratmetern Wohnfläche und eine qualitative und luftige Außenanlage mit Grünbereich, Stellplätzen, Fahrradplätzen und Müllraum. Das Gebäude fügt sich sehr gut ein und harmonisiert mit den Nachbarhäusern. So entsteht ein stimmiges Gesamtbild.

Text: Mercedes Warken



### Mehrfamilienhaus Auf dem Schafrain

Einst ein ungenutzter Garten hinter den Häusern „Auf dem Schafrain 20 und 22“, soll das Grundstück nun durch ein zeitgemäßes Gebäudekonzept zu neuem Leben erweckt werden. Das geplante Mehrfamilienhaus ist nicht nur ein architektonisches Statement, sondern auch ein Beitrag zur Aufwertung der Umgebung. Mit einer Grundstücksfläche von rund 860 Quadratmetern bietet das Grundstück ausreichend Raum für neun Wohnungen mit einer gesamten Wohnfläche von 523,2 Quadratmetern sowie für die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Stellplätze für Autos und Fahrräder und ein Müllhaus. Das Herzstück dieses Entwurfs ist die harmonische Integration des Gebäudes in seine Umgebung. Durch die Architektur fügt sich das Mehrfamilienhaus nahtlos in die bestehende Nachbarschaft ein und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Zufahrt für Autos und der Zugang für die Fußgänger befindet sich neben den Häusern „Auf dem Schafrain 20 und 22“ und gewährleistet eine bequeme Erreichbarkeit für alle Bewohner. Durchdachte Planung und optimale Nutzung des Raums kennzeich-

nen den Entwurf. Im Untergeschoss befinden sich Keller für alle Wohnungen sowie ein Technikraum, der für eine effiziente Nutzung der Energiequellen des Gebäudes sorgt. Die Wohnungen selbst zeichnen sich durch attraktive Größen von 37 bis 73 Quadratmetern aus und bieten somit genügend Platz für individuelle Bedürfnisse. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Barrierefreiheit gelegt. Die drei Wohnungen im Erdgeschoss sind entsprechend ausgestattet, um Menschen mit Mobilitätseinschränkungen ein komfortables Wohnen zu ermöglichen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse, die für eine optimale Belichtung mit hellem Westlicht sorgen und den Bewohnern eine angenehme Wohnqualität bieten. Insgesamt stellt der Konzeptentwurf für das Mehrfamilienhaus „Auf dem Schafrain“ eine gelungene Kombination aus moderner Architektur, Funktionalität und Nachhaltigkeit dar. Es wird ein Ort, an dem sich Menschen zuhause fühlen und zugleich die Vorzüge einer urbanen Lebensweise genießen können.

Text: Narges Hufenbach



### Studie Ziegel- und Mörikeweg

Im Zuge der Verwirklichung der Klimaneutralität hat die Tuttlinger Wohnbau die Möglichkeit einer optimalen Umsetzung auf die Finanzierungsprobe gestellt. Ein zentraler Faktor war die Schaffung von möglichen Einnahmequellen. Die Idee war es daher, die Gebäude im Ziegel- und Mörikeweg zu sanieren und gleichzeitig durch eine Aufstockung auf dem Dach zu erweitern. Durch diese Maßnahme könnten bei diesem bestehenden Objekt weitere Wohnungen geschaffen und zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden.

Das Projekt soll untersuchen, ob durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen durch Aufstockung mehr Wohnraum geschaffen und dabei die vorhandene Gebäudeinfrastruktur genutzt werden kann. Diese Synergieeffekte sollen zur Optimierung der Finanzierung beitragen, auch wenn sie auf den ersten Blick mit höheren Kosten verbunden sind. Auf diese Weise können zwei Ziele gleichzeitig verfolgt werden: die Schaffung neuen Wohnraums und die Reduktion der klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Der Plan sieht vor, etwa 26 zusätzliche Wohnungen zu ermöglichen und die energetische Optimierung auf mehrere Säulen zu stützen. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die bestehenden Wohnungen klimatisch aufgewertet werden können. Die baurechtlichen Prüfungen sowie die Klärung der Möglichkeiten zur Förderung sollen im Frühjahr 2024 erfolgen.

Text: Michael Heim



### Kontakte für für künftige Projekte

Die Tuttlinger Wohnbau stellt sich den Herausforderungen der Klimakrise und des neu zu schaffenden Wohnraums. Hierzu gilt es, gewohnte Partnerschaften zu pflegen und neue Wege und Sichtweisen zuzulassen. Über sehr gute Kontakte bei der Immobilienmesse Expo Real in München gilt es, im Bereich der Anbieterkreise von industriell vorgefertigten Raumelementen und Bauteilen die bewährten Bauweisen neu zu definieren. Mit dem Architekturbüro Merz aus Aalen wurden Studien zur Sanierung und Erneuerung eines Quartiers mit Seniorenwohnungen erarbeitet. Hier wird die Sanierung geprüft und eine Erneuerung aufgrund des in die Jahre gekommenen Bestandes erwogen. Gleichzeitig wird eine Innenverdichtung dieser Quartiere angestrebt, um die Wirtschaftlichkeit und ressourcenschonende Umgangsweise mit Grundstücken anzupassen. Um das Architekturbüro mit ihrem seriellen Ansatz persönlich beim täglichen Arbeiten kennenzulernen, sind die Verantwortlichen der Tuttlinger Wohnbau nach Aalen gefahren. Ein hervorragendes Quartier mit einer Mischung aus Supermarkt,

Parkhaus und hochwertigen Wohnungen in Holzmodulen in verschiedenen Größen konnte im Endausbau fertiggestellt besichtigt werden. Die Architektursprache und Philosophie der verantwortlichen Architekten passen gut zu denen der Tuttlinger Wohnbau.

Die Tuttlinger Wohnbau ist schon länger auf der Suche nach Partnern für die Umsetzung der Siedlung mit 26 Einfamilienhäusern „Beim Heiligental“ in Möhringen. Ein weiterer Messekontakt führte die Verantwortlichen nach Horb am Neckar zu der Firma Nafz. Die Firma steht für wertigen Holzbau mit klaren organisatorischen Strukturen. Bei einem Besuch der Produktion und bei einem sehr konstruktiven, hochwertigen Austausch im Anschluss wurden die Lösungsansätze für eine mögliche Zusammenarbeit angegangen. Bei einer Baustellenbesichtigung konnte man sich von der hohen Qualität begeistern lassen. Bei weiteren Überlegungen werden die Gespräche sicherlich mit einbezogen.

Text: Michael Heim

Neubebauung „In Altwegen“



## ZUKUNFTSWEISENDE SIEDLUNG

### Thiergarten West

Die Spuren der Tuttlinger Wohnbau sind in vielen Gebieten der Stadt Tuttlingen zu finden. Auch im Neubaugebiet Thiergarten sind schon mehrere Projekte – vom Einfamilienhaus bis hin zum Geschosswohnungsbau mit Kindertagesstätte – von der Wohnbau umgesetzt worden.

Die Stadt Tuttlingen hat am 10. Oktober 2023 für die nächsten Bauabschnitte ein Bewerbungsverfahren ausgelobt. Mit einem sehr anspruchsvollen Anforderungspaket ging die Auslobung an zahlreiche Interessenten.

Die Tuttlinger Wohnbau als lokaler Partner der Stadt hat natürlich ein sehr großes Interesse am Grunderwerb in diesem Gebiet, um neuen Wohnraum mit modernen Nutzungskonzepten zu schaffen. Nachhaltigkeit, serielle Vorfertigungen und Energieeffizienz sollen die elementaren Bestandteile der Bewerbung sein. Das gesamte Team des Architekturbüros hat sich dem Verfahren gewidmet und je nach Fachgebiet seinen Beitrag zu einem vorzeigereifem Beitrag zum Verfahren geleistet. Es wurde ein Wohnmodul entwickelt und so zueinander gestapelt und gereiht, dass sich vielfältige Gebäudeformen gefällig zueinander kombinieren. Besonders stehen dabei aber auch die Aspekte Nachhaltigkeit, Mobilitätskonzepte und Energiesparmaßnahmen im Fokus der Studie. Auch die Optimierung des Mikroklimas und die Vermeidung einer Überhitzung von Wohngebieten und der Innenstadt galt es bei dieser Studie zu berücksichtigen. Mit 190 Wohnungen auf einem rund 12.000 Quadratmeter großen Grundstück ist der geplante Entwurf am Rand der Stadt Tuttlingen beachtlich. Die einzelnen Wohnungsgrundrisse von der Ein- bis Vierzimmerwohnung sind sensibel förderkonform geplant und positioniert. Am zentralen Quartiersplatz ist ein Infrastrukturangebot mit Nahversorgung vorgesehen.

In der ersten Woche des Jahres 2024 wird der Beitrag dann beim Auslober abgegeben.

Text: Michael Heim





DREI-KRONEN-HOF  
[www.drei-kronen-hof.com](http://www.drei-kronen-hof.com)



# Vertrieb Info-Point



# VERTRIEB

Alles rund um Ihre Immobilie

---

## KUNDENESSEN IM STERNERESTAURANT

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH setzt auf exzellenten Kundenservice und enge Kundenbindung. Ein besonderes Highlight waren dabei die beiden Kundenessen im renommierten Tuttlinger Sternerrestaurant ANIMA.

Im Jahr 2023 wurden gleich zwei Termine festgelegt, bei denen geschätzten Kunden und Käufern erneut für ihr Vertrauen gedankt wurde. Geschäftsführer Horst Riess nutzte die Gelegenheit, um sich im Namen der gesamten Tuttlinger Wohnbau bei unseren Kunden für ihr Vertrauen zu bedanken. Er betonte dabei auch den Stolz, den die Wohnbau empfinde, den Gästen ein derart exklusives Erlebnis zu bieten.

Bei beiden Veranstaltungen wurde den geladenen Gästen ein exquisites 5-Gänge-Menü serviert. Die herausragende Küche des ANIMA und der erstklassige Service sorgten für zwei Abende voller kulinarischer Höhepunkte und toller Gespräche. Insgesamt wurden bei den Kundenessen rund 40 Gäste mit dem vorzüglichen Essen verwöhnt.

Die positiven Rückmeldungen bestärken uns darin, solche Veranstaltungen auch im Jahr 2024 einzuplanen.



## EIN NEUBAUPROJEKT MIT HERAUSFORDERUNGEN

Inmitten der aufstrebenden Stadt Tuttlingen erhebt sich der Drei-Kronen-Hof als ehrgeizigstes Neubauprojekt. Doch während die Vision eines solch modernen und auffallenden Wohnkomplexes für viele Anwohner und potenzielle Käufer eine Quelle der Begeisterung ist, sind die Herausforderungen, denen sich das Projekt gegenüberstellt, nicht zu übersehen.

Eine der zentralen Hürden, mit der sich der Drei-Kronen-Hof im Jahr 2023 konfrontiert sieht, sind die anhaltenden Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt. Diese haben dazu geführt, dass die Baukosten deutlich gestiegen sind, was wiederum den Druck auf die Verkaufspreise erhöht hat. Für viele potenzielle Käufer bedeutet dies eine finanzielle Belastung, die möglicherweise über ihren ursprünglichen Erwartungen liegt.

Die Pandemie in den vergangenen Jahren hat diese Probleme verschärft, da Lieferketten gestört und deshalb die Bauarbeiten verzögert wurden. Trotz der Preissteigerungen und Marktinstabilitäten schauen wir optimistisch in die Zukunft. Mitte 2023 wurde der Rohbau des Drei-Kronen-Hofs fertiggestellt und das Grundgerüst nahm Form an. Interessenten kamen vermehrt auf uns zu, angezogen von der günstigen Lage und der Aussicht auf eine prosperierende Zukunft in einer aufstrebenden Stadt.

Wir bleiben entschlossen, die Herausforderungen anzunehmen und das Projekt im kommenden Jahr 2024 erfolgreich abzuschließen. Durch innovative Ansätze in der Bautechnologie, enge Zusammenarbeit mit lokalen Behörden und eine stets klare Vision für nachhaltige Entwicklung bleibt der Drei-Kronen-Hof ein Symbol für Fortschritt und Wachstum in Tuttlingen.

Ausblick auf das kommende Jahr: Wir blicken optimistisch in die Zukunft. Mit weiteren innovativen Projekten in der Pipeline und dem festen Ziel, unsere Kundenbindung weiter zu stärken, sind wir zuversichtlich, dass wir auch im kommenden Jahr erfolgreich sein werden.

Texte: Tina Andric



## TAG DER OFFENEN BAUSTELLE UND BERATUNGSSAMSTAG

Im Rahmen der verkaufsoffenen Sonntage in Tuttlingen veranstaltete die Wohnbau zweimal den Tag der offenen Baustelle. Beide Tage waren ein voller Erfolg und boten den Besuchern die einzigartige Gelegenheit, hinter die Kulissen des laufenden Bauprojekts „Drei-Kronen-Hof“ zu schauen. Zahlreiche Besucher, Interessenten und Schaulustige fanden sich auf der Baustelle ein und begutachteten die entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten mit großem Interesse.

Von frühmorgens bis zum späten Nachmittag strömten die Menschen durch die Tore des Drei-Kronen-Hofs, neugierig darauf, die Fortschritte und Herausforderungen des Bauprojekts zu erkunden. Die Tuttlinger Wohnbau GmbH sorgte für das leibliche Wohl der Besucher, indem sie eine Auswahl an Getränken und Snacks zur Verfügung stellte. Eine örtliche Bäckerei verwöhnte die Gäste mit frisch gebackenen Brezeln, während das Café Herzlich, dessen Verpächterin die Tuttlinger Wohnbau GmbH ist, mit zweierlei Kuchen für Begeisterung sorgte.

In mehreren Gruppen führten die Geschäftsleitung, der leitende Architekten und das Vertriebsteam die überwältigende Menge an Besuchern über die Baustelle. Die Gruppenführenden standen bereit, um Fragen zu beantworten und ihr Wissen zu teilen, was den Besuchern einen umfassenden Einblick in die Welt des Bauens ermöglichte.

Neben den beiden Tagen der offenen Baustelle hat die Tuttlinger Wohnbau GmbH bereits im Jahr 2023 regelmäßige Beratungssamstage auf der Baustelle des Drei-Kronen-Hofs angeboten. Diese Veranstaltungen boten den Besuchern in einem kleineren Rahmen die Möglichkeit, vereinzelt oder in kleinen Gruppen die Baustelle zu besichtigen, persönlich durch die Baustelle geführt zu werden und Fragen zu stellen. Diese Beratungssamstage werden aufgrund der positiven Resonanz und der individuellen Beratung im Jahr 2024 fortgesetzt. Die Öffentlichkeit wird über Zeitungsanzeigen und Social-Media-Beiträge darüber informiert.

Text: Tina Andric





# WIR FÜR TUTTLINGEN

und die Menschen in dieser Stadt

---

## TUTTLINGENS BUSINESSHOTEL

### 10 Jahre Légère Hotel

Vor – allerdings auch schon wieder – zehn Jahren ging in Tuttlingen eine wahre Odyssee zu Ende. Jahre-, nein sogar jahrzehntelang waren zahlreiche Anstrengungen und Bemühungen, ein attraktives Businesshotel in Tuttlingen zu platzieren, erfolglos geblieben. Andererseits wartete auch auf die Tuttlinger Wohnbau mit der Neubebauung des damals sogenannten Gränzbotenareals gleichermaßen eine schwierige Aufgabe. Es war ein Vorschlag der Tuttlinger Wohnbau, diese beiden Aufgaben zu kombinieren, zumals der einstmals auch im Stadthallen-Wettbewerb vorgesehene Standort für ein Hotel als solcher nicht mehr als geeignet hat bewertet werden müssen.

Aber auch bei der Wohnbau tat man sich anfänglich schwer. Nicht zuletzt deswegen, weil alle kontaktierten namhaften Hotelbetreiber sich mit dem Standort Tuttlingen nicht beschäftigen wollten. Aussagen wie „Wir beteiligen uns lieber am Verdrängungswettbewerb in Stuttgart, als dass wir uns mit dem Standort Tuttlingen beschäftigen“, waren so oder ähnlich nicht selten zu hören. Erst eine gewissenhafte Analyse des in Tuttlingen zu generierenden Übernachtungspotenzials unter Einbeziehung der circa 30 größten Unternehmen in Tuttlingen führte weiter.

Die Firma FIBONA – vormals schon bekannt für die Entwicklung und Realisierung der „Inside“ Hotelkette – war, nachdem sich die Geschäftsleitungen der FIBONA und der Wohnbau gegenseitig intensiv geprüft hatten, bereit, sich mit dem Standort Tuttlingen zu beschäftigen. Nach dem kompletten Verkauf aller Inside-Hotels begann dort die Entwicklung einer neuen Hotelkette unter dem Namen „Légère“. Jörg Köllmann aus Wiesbaden – geschäftsführender Gesellschafter der FIBONA und seit Jahrzehnten in ganz Deutschland und darüber hinaus als Projektentwickler bekannt – fand Vertrauen zur Tuttlinger Wohnbau und die Wohnbau zu ihm. So war es unsere Aufgabe, für das Gränzbotenareal eine geeignete Bebauung zu entwickeln und genehmigungsfähig zu machen. Durch die Planung eines 114-Zimmer-Hotels mit einer besonderen, bislang in Tuttlingen nicht vorhandenen Gastronomie und eines stattlichen insgesamt 22 Einheiten umfassenden Wohnhauses, konnte überzeugend auf eine Genehmigung zugearbeitet werden. Dass hierbei für Tuttlingen die ersten sechs Townhäuser entstan-



den und selbstverständlich eine Tiefgarage – sowohl für das Hotel als auch für das Wohnhaus – vorgesehen wurde, half dem Projekt zu einer hohen Akzeptanz. Die Verhandlungen mit Behörden aber auch mit Nachbarn konnten mit entsprechenden Anstrengungen erfolgreich gestaltet werden. Die Industriebetriebe in Tuttlingen, insbesondere die der Medizintechnik, zeigten sich hocheifrig, hatten sie doch über Jahre und Jahrzehnte ihren Geschäftsbesuch überwiegend außerhalb von Tuttlingen unterbringen müssen.

Für uns als Tuttlinger Wohnbau war die Platzierung dieses Hotels als einigermaßen untypisches Projekt der Wohnungswirtschaft eine besondere Herausforderung, aber gleichwohl auch ein besonderes Anliegen. Die Kunden eines Hotels sind stets auch „verdächtig“ Umsätze im Einzelhandel und vor allem in der Gastronomie auszulösen. Nachdem der Tuttlinger Wohnbau die Innenstadt schon immer und auch damals schon durch die Schaffung etlicher Lokalitäten dieses Gewerbe am Herzen lag, war für uns klar, dass das Légère Hotel eine für die Stadt allseits gewünschte Strahlkraft erlangen wird.

Der Beweis dafür, dass sich das Unternehmen FIBONA zum Standort Tuttlingen bekennt, drückte sich auch dadurch aus, dass hier nicht nur der Betrieb eines Hotels vorgesehen war, sondern die Schaffung von Immobilienvermögen im Eigentum der FIBONA. Jörg Köllmann und seinem Team war es wichtig, Eigentümer dieses Hotels zu sein.

Im Jahr 2023 feierten Stadt, Hotel und Wohnbau bereits das zehnjährige Jubiläum. Das Hotel ist von der ersten Stunde an erfolgreich gewesen und hat Gott sei Dank auch die Coronakrise gut überstanden.

Bei der Tuttlinger Wohnbau ist man froh, dass hier eine solch erfolgreiche Projektentwicklung für die Stadt und für viele Betriebe in dieser Stadt gelungen ist. Nicht ohne Grund hatte man bei der Wohnbau Grund und Anlass, Dank all denen zu sagen, die unser Unternehmen auf dem oftmals steinigen Weg begleiteten und zum Erfolg verhalfen.

Wie richtig all diejenigen in ihrer Einschätzung lagen, die schon immer daran geglaubt haben, dass in Tuttlingen ein Businesshotel erfolgreich betrieben werden kann, zeigte sich daran, dass wenige Jahre nach der

Eröffnung des Légère Hotels von der FIBONA Gruppe der Betrieb eines weiteren Hotels – zunächst unter dem Namen „Charly´s House“ angestrebt wurde. Wieder wurde die Tuttlinger Wohnbau als der vertraute Partner angesehen, der dann die Realisierung des heutigen Légère Express Hotels als das Hotel mit der buntesten Fassade Europas erfolgreich umsetzte. Zu diesem Haus erfahren Sie als geneigter Leser im Artikel „Verkauf Légère Express“ mehr.

Text: Horst Riess



## ALLE JAHRE WIEDER

### Immobilienmesse Expo Real

Die jährliche Teilnahme an der Expo Real in München ist für die Tuttlinger Wohnbau zur festen Tradition geworden. Als international angesehene Fachmesse für Immobilien und Investitionen ist die Expo Real ein zentrales Ereignis in der Immobilienbranche. Jahr für Jahr kommen Fachleute, Unternehmen und Investoren aus der ganzen Welt zusammen, um an dieser bedeutenden Veranstaltung teilzunehmen. Im Jahr 2023 standen Themen wie die Situation in der Baubranche, Zinsen, Nachhaltigkeit, Demographie und Digitalisierung im Fokus. Mit einer beeindruckenden Beteiligung von 1.856 Ausstellern aus 36 Ländern zog die Expo Real über 40.000 Teilnehmer aus 70 Nationen nach München.

Als langjähriger Aussteller hat sich die Tuttlinger Wohnbau GmbH auf dieser angesehenen Messe

fest etabliert. Neben der Präsentation unserer aktuellen Projekte nutzen wir die Messe vor allem, um neue Kontakte zu knüpfen und bestehende Geschäftsbeziehungen zu vertiefen. Es freut uns, dass wir auch neue Partnerschaften anbahnen konnten. Im Laufe der Jahre hat die Tuttlinger Wohnbau GmbH bereits ein bemerkenswertes Netzwerk von Kooperationspartnern, Dienstleistern und Investoren aufgebaut.

Auch Oberbürgermeister Michael Beck war vor Ort, um die Stadt Tuttlingen und die Wohnbau als Aufsichtsratsvorsitzender zu vertreten. Während der drei Veranstaltungstage wurde wieder deutlich, wie wichtig der Austausch und die Vernetzung in schwierigen Zeiten sind, um gemeinsam neue Chancen zu nutzen.

Text: Corinna Hoffmann



## EIN BESONDERER VERANSTALTUNGSORT

### PROTUT-Synergietreff

Im Oktober vergangenen Jahres wurde die Baustelle des künftigen Drei-Kronen-Hofs kurzerhand zum Austragungsort des 38. PROTUT Synergietreffs verwandelt. Gastgeber war die Tuttlinger Wohnbau gemeinsam mit dem Légère Hotel. Rund 140 geladene Gäste fanden sich in dem Rohnbau ein.

Holger Huber, Vorstandsmitglied von PROTUT, bedankte sich für die Einladung der beiden Gastgeber zu diesem doch eher ungewöhnlichen Veranstaltungsort. Horst Riess, Geschäftsführer der Wohnbau, stellte den Gästen daraufhin die Einzigartigkeit des Bauvorhabens Drei-Kronen-Hof vor. Er wies darauf hin, dass die Tuttlinger Wohnbau mit über 1.850 eigenen Wohnungen und großen Projekten maßgeblich zur Wohnungsversorgung und Stadtentwicklung beiträgt.

Im Anschluss stellte Joachim Kugler, General Manager der Fibona GmbH, die Légère Hotel Group vor, die derzeit acht Hotels in Deutschland und Luxemburg betreibt, darunter zwei in Tuttlingen. Neben dem bereits seit 2013 in Tuttlingen ansässigen Légère Hotel, das als Vier-Sterne-Hotel konzipiert ist, bietet das Légère Express (ehemalig Charly's House) seit 2016 komfortable Zimmer im attraktiven Preissegment an.

Den restlichen Abend nutzen die Gastgeber und Besucher zum Netzwerken und Kontakte pflegen. Dabei wurde mit reichlich Fingerfood und einer kleinen Getränkebar auch für das leibliche Wohl aller Anwesenden gesorgt.

Text: Corinna Hoffmann



## HOCH HINAUS

### Taubenpopulation in Tuttlingen

Es ist wie immer im Leben: Unterschiedliche Wahrnehmungen führen zu verschiedenen Ansichten. Während die einen für den Schutz der Stadtauben plädieren, klagen andere über eine massive Belästigung durch die Tiere.

Für uns als Gebäudeeigentümer und Gebäudeverwalter stellt die Taubenpopulation in Tuttlingen ein gravierendes Problem dar. Häuser werden durch Taubenkot verschmutzt, die Tiere nisten unter Photovoltaikanlagen und Bewohner können Ihre Balkone nicht mehr nutzen. Unzählige Beschwerden erreichen uns. Verzweifelte Mieter und Eigentümer beklagen sich massiv. Eine ältere, sehr langjährige Mieterin steht aus purer Verzweiflung weinend in unserem Büro.

Die Tuttlinger Wohnbau selbst, aber auch die von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften haben für Abwehrmaßnahmen bereits immense Summen aufgewendet.

Nachdem uns Wohnungsunternehmen anderer Städte von erfolgreicher Taubenvergrämung durch Falken berichtet haben, kontaktierten wir die Berufsfalknerin Vanessa Müller aus Weil im Schönbuch. Auf beein-

druckende Weise informierte sie uns über die natürliche Vergrämung der Stadtauben durch Greifvögel. „Die Tauben fühlen sich durch die bloße Anwesenheit eines Greifvogels nicht mehr sicher, sodass sie sich einen anderen Aufenthaltsort suchen. Auf diese Weise nutzen wir das von Natur aus angebotene Verhalten der Tiere aus und vergrämen sie ökologisch.“ Diese Methode wird beispielsweise auch an Flughäfen praktiziert.

Anfang August 2023 startete Frau Müller auf dem Dach einer Eigentümergemeinschaft einen Probeflug, um Aufschluss darüber zu bekommen, wie schnell und wie weit die Tauben den Standort meiden und wie lange sie fortbleiben. Der direkte Erfolg war nicht schlecht. Die Tauben wurden aufgescheucht und suchten kurzfristig das Weite. Da in Tuttlingen die Vögel jedoch illegal gefüttert werden, müssten die Vergrämungsflüge aber dauerhaft integriert werden, was eine kostspielige Angelegenheit ist. Eine Lösung könnte auch die Ansiedlung eines Falkenpaares sein. Die betroffene Eigentümergemeinschaft entschied sich, das gesamte Gebäude in ein Taubenabwehrnetz einhüllen zu lassen.

Text: Rita Hilzinger



## AUSGEZEICHNET

### Internorga – Preisverleihung „Die 50 schönsten Restaurants und Bars“

Nachdem die Preisverleihung an die Gewinner des Jahres 2022 aufgrund von Corona nicht stattfinden konnte, erhielten wir Anfang 2023 eine Einladung zur Internorga in Hamburg, um mit unserem Grillrestaurant baers-place den Preis zur Wahl unter „Die schönsten Restaurants und Bars 2022“ nachträglich in Empfang zu nehmen. Gratulation und Auszeichnung durften wir von Cornelia Hellstern, Architekturkommunikation und Autorin der Publikation, in Empfang nehmen. Ehrengast des Abends war Ingrid Hartges, Hauptgeschäftsführerin des DEHOGA Bundesverbandes. Es war ein turbulenter Abend mit vielen begeisterten Gästen, die allerdings durch einen Feueralarm ein abruptes Ende fand.

Text: Rita Hilzinger



## JAHRZEHNTELANGE TREUE

Im letzten Jahr feierte die Tuttlinger Wohnbau ein besonderes Jubiläum, das die langjährigen Beziehungen und die aufrichtige Wertschätzung ihrer Mieter in den Mittelpunkt rückte. Die Geschäftsleitung ehrte Mieter mit Mietverhältnissen von 40 Jahren und mehr und lud aus diesem Anlass zu einer Feier ein.

In seiner Ansprache im Wohnbau-Forum betonte Geschäftsführer Horst Riess die Bedeutung der langjährigen Treue der Mieter. Es sei ihm eine große Freude, dass sie bereits viele Jahrzehnte lang treue Mieter bei der Tuttlinger Wohnbau sind. Dies sei nicht nur ein Zeichen der Anerkennung, sondern auch ein Zeichen für ein erfolgreiches und vertrauensvolles Miteinander über eine lange Zeit hinweg.

Der besondere Abend endete mit einem festlichen Abendessen im renommierten Grillrestaurant baers-place, bei dem die Mieter als Ehrengäste der Wohnbau verwöhnt wurden. Hier hatten sie die Gelegenheit, Erinnerungen auszutauschen, Geschichten zu teilen und ihre enge Verbundenheit zu feiern.

Text: Corinna Hoffmann



## KOCHKUNST AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Das Sternerestaurant (ein Michelin-Stern) Anima setzte seinen Erfolgskurs auch im Jahr 2023 fort. Im renommierten Restaurantführer Gault-Millau erreichte der Pächter der Tuttlinger Wohnbau erneut drei Kochhauben – diesmal in rot. Dies steht nicht nur für höchste Kreativität, Qualität und bestmögliche Zubereitung, sondern auch für eine herausragende Leistung innerhalb der Kategorie. Im Jahr 2023 haben nur 38 Restaurants in ganz Deutschland diese Auszeichnung erreicht. Das Team um den Inhaber Heiko Lacher und seine Frau Janice Lacher wurde vom Restaurantführer außerdem explizit für dessen besondere Geschmackserlebnisse gelobt. Im Landkreis Tuttlingen ist diese ehrenvolle Auszeichnung einmalig.

Die Tuttlinger Wohnbau ist besonders stolz darauf, einen solch herausragenden Pächter wie das Anima zu haben, das mit seinen kulinarischen Meisterleistungen und seinem exzellenten Ruf einen bedeutenden Beitrag zur gastronomischen Vielfalt der Region leistet.

Text: Corinna Hoffmann



## GELDER FÜR DEN GUTEN ZWECK

### Narrentreffen Möhringen

Im Januar 2023 richtete die Narrenzunft Möhringen das Narrentreffen der Landschaft Baar aus. Tausende Narren pilgerten in den Tuttlinger Ortsteil und füllten die Straßen mit bunten Kostümen und jeder Menge guter Laune. Die Tuttlinger Wohnbau wollte bei diesem bunten Treiben nicht fehlen und unterstützte als einer der Hauptsponsoren unter anderem die Eintrittsplaketten für den großen Umzug.



### Weihnachtsspende

Die jährliche Weihnachtsspende zählt zu den besonders schönen Traditionen der Tuttlinger Wohnbau. Jahr für Jahr zeigt das Unternehmen sein Engagement in der Region, indem es aktiv soziale Projekte unterstützt, die das Wohlergehen Bedürftiger im Blick haben. Geschäftsführerin Rita Hilzinger und Geschäftsführer Horst Riess überreichten wieder pünktlich zu Weihnachten einen Spendenscheck in Höhe von 2.000 Euro an den Deutschen Kinderschutzbund Ortsverband Tuttlingen e. V.. Die Vorsitzende des Vereins, Irmgard Rieger, nahm die großzügige Spende dankend entgegen. Der Deutsche Kinderschutzbund setzt sich seit über 60 Jahren für den Schutz und die Rechte von Kindern ein. Die Weihnachtsspende der Wohnbau wird speziell für den neuen Krabbel- und Spieltreff verwendet. Dieses Angebot schafft einen Ort der Begegnung, an dem Mütter und Kleinkinder gemeinsam wertvolle Zeit miteinander verbringen können.



### Honberg-Sommer

Das Sponsoring des jährlichen Festivals Honberg-Sommer bereitet allen Beteiligten eine besondere Freude und einen unvergesslichen Sponsorenabend. Im Jahr 2023 hat die Tuttlinger Wohnbau den Auftritt des Künstlers Gregor Meyle gesponsert. Sein mitreißender Auftritt begeisterte das Publikum und trug dazu bei, dass der Abend erneut ein voller Erfolg wurde. Die Gäste der Wohnbau konnten die musikalische Darbietung in vollen Zügen genießen und im Anschluss das hochwertige Catering von UNIBAERSAL auskosten.



Texte: Corinna Hoffmann

### Weitere Spendenempfänger

Bürgerstiftung Tuttlingen  
 Deswos  
 DRK Tuttlingen  
 Duddler Musigg Tuttlingen  
 Katholische Kirche Tuttlingen  
 Karlschule  
 Kindergarten Kernstadt  
 ... und mehr

### Weitere Sponsoringempfänger

Stadtfest  
 Tuttlinger Hallen (Honberg-Sommer)  
 ASV Nendingen und ASV Tuttlingen  
 Future Sport  
 Heimatforum  
 SCO4 Tuttlingen  
 Schneeschuhverein  
 SG Donautal Tuttlingen  
 Tennis Club Rot-Weiss (Hauptsponsor Wohnbau-Cup)  
 TG Tuttlingen 1859  
 Tuttlingen Türkgücü  
 Tuttlinger Sportfreunde  
 TV Nendingen  
 ... und mehr



## PRESSESPiegel GRÄNZBOTE UND SÜDFINDER

## Interessenten für Gastronomie und Gewerbe sind da

Trotz aller Unsicherheiten wird der Drei-Kronen-Hof fertiggestellt – Nur die Preise sind höher als kalkuliert

Von Ingeborg Wagner

TUTTLINGEN - Bis vor vier Wochen war Horst Riess, Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau, „noch deutlich besorgter, als ich es heute bin“. Mittlerweile ist er sich sicher, dass sein Unternehmen das neue Quartier Drei-Kronen-Hof tatsächlich fertigstellen kann. Lieferengpässe, Materialknappheit, die enorme Teuerung am Bau, all das hatte dem Großprojekt in Innenstadtlage arg zugesetzt und macht sich nun bei den Preisen für Wohnungen und Büros bemerkbar.

Wer am Quartier vorbeiläuft und regelmäßig die Fortschritte beobachtet, wundert sich: Stockwerk um Stockwerk wächst der Bau in die Höhe – was soll da noch schiefgehen? Horst Riess beschreibt die enormen Anstrengungen, die notwendig sind, um Handwerker und Unternehmen zu finden. Bundesweit wurden die Gewerke ausgeschrieben, oft bei zwei Dutzend Firmen angefragt. Und dann kamen drei, manchmal auch vier Angebote. In Preisregionen, die vor dem Baustart noch völlig utopisch erschienen, jetzt aber normal sind.

Riess sagt, dass der Drei-Kronen-Hof das schwierigste Vermarktungsobjekt ist, dass er in seinen 30 Jahren bei der Wohnbau hatte. „Aber ich bin zuversichtlich und überzeugt: Das wird eine tolle Sache“, fügt er an.

Die Wohnbau geht mit dem Verkauf und der Vermietung der 70 Wohnungen und 3000 Quadratmetern Büro- und Gewerbefläche demnächst an den Markt. Im Schnitt liege der Kaufpreis für die Wohnungen bei 5000 Euro pro Quadratmeter. Wer eine der drei Penthouse-Wohnungen in oberer Lage von Haus drei haben will, muss mehr hinblättern.

Das Gebäude in Richtung Marktplatz/ZOB (Haus 1), das Gewerbe, Büros und Arztpraxen vorbehalten ist, hat bereits seine endgültige Höhe erreicht. Zwei Gastronomiebereiche sind vorgesehen. Interessenten gebe es bereits, mehrere Varianten sind vorstellbar. So auch im Erdgeschoss: „Wir denken da in Alternativen“, sagt Riess. Entweder entsteht ein großer Gastronomiebereich in Richtung Marktplatz oder eine sogenannte „Boxing-Lösung“. Drei bis vier verschiedene Anbieter mit unterschiedlichen Produkten, die die Sitzmöglichkeiten innen und im Außenbereich gemeinsam nutzen. Im vierten Geschoss ist ein weiteres Angebot geplant. „Von Roof-Top-Gastro zu sprechen, wäre auf der vierten Ebene wohl etwas übertrieben“, meint Riess. Aber ja, die Dachterrasse ist Teil des Konzeptes.

Zwischen 16 und 18 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter rechnet der Wohnbau-Geschäftsführer für Gewerbe und Gastronomie. Die Preise hängen auch davon ab, wie aufwändig die Installationen sein werden, die die Pächter brauchen. Im Verkauf sei der Gewerbebereich noch unter 5000 Euro pro Quadratmeter zu haben.

Haus 2 ist L-förmig im hinteren Bereich des Areals angelegt und



Auf dem ehemaligen Union-Areal beim ZOB entsteht in Tuttlingen der Drei-Kronen-Hof der Wohnbau.

FOTO: DOROTHEA HECHT

reicht bis zur Katharinenstraße. Es wird sechs Ebenen bekommen. In Haus 3 (Ecke Obere Hauptstraße/Katharinenstraße) sind es sieben Ebenen, derzeit werkeln die Bauarbeiter im vierten Geschoss. Die drei Gebäude sind um einen Innenhof angelegt.

Auch abseits des Themas Quartiersentwicklung „wird es von der Attraktivität und Ausstattungen her mit das Beste sein, was wir in den vergangenen Jahren realisiert haben“, sagt Riess über den Drei-Kronen-Hof. 80 Prozent der Gewerke seien soweit ausgeschrieben, dass Angebote und meist auch schon unterschriftsreife Verträge vorliegen. Die restlichen 20 Prozent der Handwerkerleistungen fallen teilweise erst mit der Fertigstellung des Projekts an. Die Wohnbau holt dafür gerade Angebote ein. In gut einem Jahr soll alles fertig sein. Angedacht war das zeitige Frühjahr 2024, nun wird es wohl Mitte des Jahres.

Der Drei-Kronen-Hof ist das eine, die Straßengestaltung rund um das Areal das andere. Dafür ist die Stadt Tuttlingen zuständig. Die Umbauten betreffen vor allem die Schützenstraße und die Obere Hauptstraße. Deutlich weniger Verkehr, stattdessen Pflasterungen und Bäume sehen die Planungen vor. In der Oberen Hauptstraße ist obendrein eine schmale Wasserrinne vorgesehen als Hommage an den unter-

irdisch fließenden Seltenbach. Die Schützenstraße im Bereich der Hochschule soll den Charakter eines Platzes bekommen, ebenso wie der Bereich zwischen Drei-Kronen-Hof und ZOB, der künftig Willy-Brandt-Platz heißen wird.

Zwar gibt es laut Stadtsprecher Arno Specht noch keine Detailplanung, welche Bodenbeläge welche Farbe bekommen, aber das Grundkonzept stehe fest.

## Warum kein geförderter Wohnraum?

30 Prozent geförderter Wohnungsbau bei Neubauprojekten – diesem Ziel hat sich die Stadt Tuttlingen verschrieben. Auf dem Drei-Kronen-Hof gibt es diesen Anteil allerdings nicht. Warum? Das liegt daran, dass die Grundstücke schon 2017 an die Wohnbau verkauft worden seien, sagt Stadtsprecher Arno Specht auf Nach-

frage. Das Programm für günstigen Wohnraum habe der Gemeinderat erst 2019 beschlossen. Nachträglich könne man einem Bauträger nun nichts mehr aufzwingen, das müsse – wenn dann – freiwillig geschehen. Klar sei, so Specht: „Wenn man es heute machen würde, würde man es anders machen.“ (dh)

## Wohnbau hat neue Geschäftsführerin

Rita Hilzinger wird zum 01. November 2023 zur kaufmännischen Geschäftsführerin der Tuttlinger Wohnbau GmbH bestellt. Der langjährige Geschäftsführer Horst Riess wird zum 31. Oktober 2025 aus dem Unternehmen ausscheiden. Um eine reibungslose Nachfolge zu sichern, werden bis dahin Rita Hilzinger und Horst Riess die Geschäfte gemeinschaftlich führen.



## Baustart für Thiergarten West noch ungenau

Im neuen Quartier soll Wohnraum für 800 Menschen entstehen – Bauträger soll kommenden Monat feststehen

Von Lisa Klebaum

TUTTLINGEN - Im Oktober vergangenen Jahres wurden die Erschließungsarbeiten im Wohngebiet Thiergarten West in Tuttlingen beendet. Seither ist nicht viel passiert. Erst im kommenden Monat soll entschieden werden, wer Bauträger für dieses Gebiet wird.

Im neuen Wohngebiet soll Raum für rund 800 Menschen entstehen. Geplant sind 53 Grundstücke mit Flächen von rund 428 bis 1708 Quadratmetern. Zwar gibt es im südlichen Bereich eine Zeile für Einfamilienhäuser – drei Grundstücke insgesamt – ansonsten sollen aber vor allem Geschosswohnungen entstehen.

Mittelpunkt des neuen Baugebiets ist ein Quartiersplatz in Verlängerung der Balingen Straße. Der ist bereits seit Oktober letzten Jahres fertig. Auf der eigentlichen Fläche des Wohngebiets tut sich aber bislang noch fast nichts – nur ein Haus im Rohbau steht bereits.

Bis die Geschosswohnungen gebaut werden, dauert es noch ein bisschen. Denn: „Der Bauträger steht noch nicht fest“, sagt Laurenzia Balzer, persönliche Referentin des Tuttlinger Oberbürgermeisters. Für die Baufelder E und F – jeweils links und rechts des Quartiersplatzes – wird im Juli der Gemeinderat über den Bau-träger entscheiden.

„Für die übrigen Baufelder A bis D erfolgt die Ausschreibung später“, so Balzer. Bislang sieht der Zeitplan vor, dass bis Juli 2024 die Kaufverträge für Baufeld A bis D abgeschlossen sein sollen und im Anschluss die Realisierungsphase beginnt.



Der Quartiersplatz ist fertig. Bis die Geschosswohnungen gebaut werden, dauert es allerdings noch ein bisschen.

FOTO: LISA KLEBAUM

Die Konzepte der Interessenten werden dann von einem Auswahlgremium begutachtet, und unter anderem nach architektonischen und städtebaulichen Kriterien beurteilt. Bei den Baufeldern E und F wird auch der soziale Aspekt gewertet. In diesen beiden Bereichen müssen 70

Prozent der Wohnungen gefördert sein. „Entsprechend sind auch die Grundstückspreise ermäßigt: Sie liegen hier bei 300 Euro pro Quadratmeter, bei den anderen Baufeldern bei 340 Euro“, heißt es in einer früheren Pressemitteilung. Einen genauen Termin für den Baustart gibt es aller-

dings noch nicht. „Für die Baufelder E und F soll nach dem genannten Gemeinderatsbeschluss der Kaufvertrag bis Herbst 2023 geschlossen werden. Erst danach kann der Bau beginnen“, erklärt Balzer.

Neben diesen sechs Baufeldern gibt es noch zwei weitere,

die direkt an Thiergarten I grenzen. Diese sind bereits für die Tuttlinger Wohnbau reserviert. „Sie wird dort die Bebauung fortsetzen, die sie mit dem Torhaus und dem Kindergarten bereits begonnen hat“, so die Stadtverwaltung in einer Pressemitteilung.

## Wohnbau eröffnet Forum für Stadtentwicklung

In den Räumen der Honbergstraße sollen Ideen zur Zukunft der Stadt ausgetauscht werden

TUTTLINGEN (maj/sz) - Wie soll sich die Stadt Tuttlingen entwickeln? Eine Frage, die sich die Tuttlinger Wohnbau um Geschäftsführer Horst Riess permanent stellt. „Wir haben eine große Aufgabe. Wir sind Teil der Stadtgestaltung und -entwicklung“, sagte er. Nun gibt es auch einen Ort, an dem über die bauliche Zukunft gesprochen werden kann. Das Wohnbauforum ASN in der Honbergstraße wurde feierlich eingeweiht.

„Wir wollen in den Dialog treten, um Dinge voranzubringen. Für die Leute in der Stadt“, sagte Riess. Man habe verschiedene Räume in der Stadt ausgelotet. Die Wahl war aber gar nicht so leicht. „Wir wollten nichts Großes. Wir wollten etwas, wo man im exklusiven Rahmen arbeiten und über Ideen sprechen kann“, erklärte der Wohnbau-Geschäftsführer, dem das Forum als Ort für Wissenstransfer ein Herzensprojekt gewesen ist. Eines, das schon im Masterplan für Tuttlingen vorgeschlagen wor-



Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess (von links), Corinna Hoffmann, Leiterin des Wohnbauforums, und Referent Andreas Kipar freuen sich über die Einweihung des Wohnbauforums.

FOTO: MATTHIAS JANSEN

den war. Anreize zur Stadtentwicklung gab es bei der Einweihung von Andreas Kipar. Der

Landschaftsarchitekt und Stadtplaner ist seit Jahren weltweit tätig und hat beispielsweise die

Stadt Mailand bei ihrer Entwicklung zu einer grünen Metropole begleitet. An mehreren Beispielen zeigte er auf, wie nachhaltige Stadtentwicklung möglich und wie wichtig diese ist. Diese könnte auch auf Tuttlingen übertragbar sein. „Aufbrechen“, sagte Kipar, „mit Mut“ an die versiegelten Flächen herangehen und es dort grün werden lassen, war ein Rat. Dort, wo es unproblematisch ist, sollte auf Asphalt verzichtet werden. Mit Blick auf einen Fluss in der Stadt, wie die Donau, hob Kipar die hohe Bedeutung von Wasser und die damit einhergehende Landschaftsgestaltung hervor.

Mit Wohnbau-Forum soll es einen Raum geben, in dem Ideen, Innovationen und Visionen für zukunftsfähiges Wohnen und Bauen ausgetauscht werden können. Es wird Experten, Architekten, Planer und alle Interessierten zusammenbringen, um innovative Konzepte für eine nachhaltige Stadtgestaltung zu entwickeln und zu diskutieren.

## Kunstaussstellung...

mit Kristina Schneider bei der Wohnbau

Die Tuttlinger Wohnbau öffnete ihre Türen zur Vernissage mit der Tuttlinger Künstlerin Kristina Schneider. Die Kunstausstellung, die von den Geschäftsführern Rita Hilzinger und Horst Riess eröffnet wurde, verspricht vor allem kreative Vielfalt.

TUTTLINGEN – Mit den Worten: „Wer nicht kommt, verpasst was“, begrüßte Horst Riess die Gäste. Kristina Schneiders Kunst zeichnet sich besonders durch ihre intensive Farbgestaltung aus. In ihren Werken verschmelzen einzelne Fragmente zu eindrucksvollen Gesichtern, die den Betrachter in den Bann ziehen. Die Verwendung von starken Farbkontrasten erinnert dabei an die Pop Art und verleiht den Portraits



Künstlerin Kristina Schneider mit den Wohnbau-Geschäftsführern Horst Riess und Rita Hilzinger. Foto maj:

eine zeitgenössische und lebendige Note.

Die Ausstellung kann noch bis zum 15. Dezember während der Öffnungszeiten in den Räumlichkeiten der Tuttlinger Wohnbau besichtigt werden.

PM



## Richtfest gefeiert

Drei-Kronen-Hof soll 2024 fertig sein

Die Rohbauarbeiten am Drei-Kronen-Hof sind abgeschlossen. Am Mittwoch wurde das Richtfest des 40-Millionen-Projektes gefeiert.

TUTTLINGEN – Seit 2021 wird gebaut, mittlerweile sind die Rohbauten auf dem ehemaligen Union-Areal fertig. Als „Drei-Kronen-Hof“ soll das Projekt bis Sommer 2024 abgeschlossen sein. OB Michael Beck blickte beim Richtfest auf die bewegte Baugeschichte zurück. „Es war nicht immer einfach“, erinnerte er sich – das fing bei den langwierigen Grundstückskäufen an, zwischendurch gab es Bedenken des Denkmalschutzes, und mehrfach änderte sich die Nutzungskonzeption. Seit 2021

baut die Wohnbau an der zentralen Stelle der Stadt. Mit einer Neugestaltung der Straßen um das Gelände wird auch die Stadt Tuttlingen ihren Beitrag leisten. „Wir vergrößern hier die Innenstadt“, so der OB. Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess dankte allen am Bau Beteiligten. Gemeinsam entstehe so ein „grandioses Bauwerk mit großstädtischen Zügen.“ Gebäude wie diese, so Riess, „finden Sie auch in unserer Hauptstadt.“ Alles in allem entstehen im Drei-Kronen-Hof 70 Wohnungen mit fast 5.000 Quadratmetern Wohnfläche, 14 Gewerbeeinheiten mit 3.000 Quadratmetern Fläche sowie eine Tiefgarage. Die Wohnbau investiert in das Projekt rund 40 Millionen Euro. PM



Richtfest im Drei-Kronen-Hof: OB Michael Beck und Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess (v.l.). Foto: Stadt Tuttlingen

## PROTUT-Synergie Treff im „Quartier der Zukunft“

Tuttlinger Wohnbau präsentiert sich gemeinsam mit

TUTTLINGEN - Einen ungewöhnlichen Veranstaltungsort erlebten die rund 140 Besucher des 38. PROTUT Synergie Treffs: Auf der Baustelle des Drei-Kronen-Hofs in Tuttlingen präsentierten sich die Gastgeber.

PROTUT-Vorstandsmitglied Holger Huber dankte für die Einladung der Wohnbau in diese „besondere Location“ im Rohbau-Stadium. „Das hier im Drei-Kronen-Hof sind keine gewöhnlichen Bauten, die sind etwas ganz Besonderes“, nahm Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess gerne den Ball auf. Immerhin trage die Tuttlinger Wohnbau maßgeblich zur Stadtgestaltung bei mit über 1850 Wohnungen und großen Projekten: „Ohne die Tuttlinger Wohnbau gäbe es die Légère-Hotels nicht. Sie sind ein Riesengewinn für Tuttlingen und die umliegende Gastronomie“, sagte der Wirtschaftsförderer der Stadt Tuttlingen, Martin Wycisk.

Auch im Drei-Kronen-Hof möchte die Tuttlinger Wohnbau

Gastronomie ansiedeln. Rita Hilzinger als Verantwortliche für die Gewerbeflächenentwicklung ist bereits in konkreten Verhandlungen mit verschiedenen Partnern. Neben den 563 Quadratmetern im Erdgeschoss ist auch das Obergeschoss ideal dafür: Mit Dachterrasse und einer Art „Roof-Top-Bar“. Die konnten die

Gäste beim anschließenden Rundgang durch Haus Eins auch bewundern.

In den beiden Nachbargebäuden sind nur im Erdgeschoss Dienstleistung und Handel vorgesehen, darüber befinden sich auf sechs Stockwerken 70 Wohnungen – allesamt individuell und sehr verdichtet gebaut, „kei-

ne Geschossbauten“, wie Riess betonte. Der Verkauf laufe gut, aber: „Es ging schon einmal schneller“, verwies der Wohnbau-Chef auf die aktuelle Entwicklung am Bau. Trotzdem: „Ich bin nicht unzufrieden“, sagte er und versprach: „Das ist das Quartier der Zukunft.“

Joachim Kugler, General Manager der Fibona GmbH in Wiesbaden stellte im Anschluss die Légère Hotel Group mit ihren derzeit acht Hotels in Deutschland und Luxemburg vor, zwei davon mit über 200 Zimmern in Tuttlingen. Neben dem Légère Hotel, seit 2013 in Tuttlingen und als Vier-Sterne-Hotel ausgelegt, bietet das Légère Express, seit 2016 komfortable Zimmer im günstigeren Preissegment.

Die nächsten Veranstaltungen: 14. November: Wissenswerkstatt, Dezember: Adventstreff in der Innenstadt, 12. Januar 2024: Neujahrsempfang mit dem Paralympics Sieger, Weltmeister und Europameister Niko-Kappel.



Von links: Rita Hilzinger (Tuttlinger Wohnbau), Martin Wycisk (Stadt Tuttlingen), PROTUT-Vorstand Holger Huber, Joachim Kugler (Fibona GmbH) und Horst Riess (Tuttlinger Wohnbau). FOTO: BETTINA FILLINGER

## Tuttlinger Wohnbau startet mit Verkauf am Drei-Kronen-Hof

TUTTlingen (sz) - Auf dem früheren Union-Areal entsteht in Tuttlingen ein neues Innenstadt-Quartier, das Wohnen, Gewerbe und Gastronomie verbindet. Dabei wird moderne Architektur mit einem effizienten Energiekonzept vereint, schreibt die Tuttlinger Wohnbau in einer Pressemitteilung.

Insgesamt 70 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, Penthouse-Wohnungen und rund 3000 Quadratmeter Gewerbeflächen bietet der Neubau in Tuttlingens Innenstadt. Nun hat die Tuttlinger Wohnbau den Verkaufstart für das neue Areal bekanntgegeben.

Interessenten haben im Zuge des Verkaufsoffenen Sonntags am 23. April in Tuttlingen die Möglichkeit, exklusive Einblicke in die Baustelle zu erhalten und sich vor Ort von der Qualität des Projekts zu überzeugen.

Von 12 bis 17 Uhr stehen Ansprechpartner vor Ort bereit, um Fragen zu beantworten und individuelle Beratung zu bieten.

Mehr Informationen erhalten Interessierte im Internet unter [www.drei-kronen.hof.com](http://www.drei-kronen.hof.com)

Das Verkaufsexposé kann per Email angefordert werden unter [verkauf@wohnbau-tuttlingen.de](mailto:verkauf@wohnbau-tuttlingen.de)



## Tuttlinger Wohnbau verabschiedet langjährige Mitarbeiterinnen

TUTTlingen (sz) - Die Tuttlinger Wohnbau hat innerhalb jüngster Zeit drei langjährige Mitarbeiterinnen in die passive Phase der Altersteilzeit verabschiedet. Ingrid Gerstmann, Ingrid Loch und Eva Zepf (Fotos: Tuttlinger Wohnbau) haben in ihren Tätigkeitsbereichen über Jahrzehnte wertvolle Arbeit für das Unternehmen geleistet.

Ingrid Gerstmann war 30 Jahre in der Buchhaltungsbteilung der Tuttlinger Wohnbau tätig. Ihre gründliche Arbeitsweise, Zuverlässigkeit und Fachkompetenz haben sie zu einer unverzichtbaren Kraft in der Finanzabteilung gemacht. In-

grid Loch hat ihre architektonische Hingabe und Expertise im Unternehmen eingebracht und bewiesen. Als Architektin hinterlässt sie ihre einzigartige Handschrift auf zahlreichen Bauprojekten, die das Stadtbild von Tuttlingen auf eindrucksvolle Weise prägen. Eva Zepf, die beeindruckende 35 Jahre lang einen wesentlichen Beitrag im Unternehmen geleistet hat, war eine Säule der Wohnbau. Als Architektin hat sie mit ihrer Leidenschaft und Kreativität zahlreiche Neubauprojekte gestaltet und durch ihren unverwechselbaren Architekturstil geprägt.



Ingrid Loch, Eva Zepf und Ingrid Gerstmann zusammen mit Horst Riess (Geschäftsführer) und Rita Hilzinger (Prokuristin) FOTO: WOHNBAU

## Wohnbau-Cup 2023: Steffi Bachofer will Titel verteidigen

TUTTlingen (zad) - Der WTB-Circuit 2023 um den Tuttlinger Wohnbau Cup beim TC Rot-Weiß Tuttlingen wird auch heuer wieder kurz vor dem Jahreswechsel ausgespielt. Am Samstag, 30. Dezember, finden die Finalbegegnungen statt.

Noch bis Mitternacht des 22. Dezembers sind die Meldelisten geöffnet. Bislang haben sich 24 Spieler für die Herrenkonkurrenz angemeldet, bei den Damen sind es bislang nur zehn Meldungen. Mit dabei ist allerdings Vorjahressiegerin und Altmeisterin Steffi Bachofer, die ihren Titel erneut verteidigen möchte. „Auf den letzten Drücker kommen immer noch viele Meldungen“, weiß Gudrun Egle, Vorsitzende des TC Rot-Weiß Tuttlingen, aus Erfahrung. Egle weiß aber, dass sich unter den Meldungen in beiden Feldern schon namhafte Spielerinnen und Spieler befinden.

Die Hauptrunde mit einem 32er-Feld wird dann ab Mittwoch, 27. Dezember, ausgespielt. Ob es eine Qualifikationsrunde geben wird, entscheidet sich erst am 23. Dezember nach der Auswertung der Meldelisten und der Auslosung. Die Finalsiege des Wohnbau-Cups finden dann am 30. Dezember statt.

Als einziges Eigengewächs des TC Rot-Weiß Tuttlingen wird Randolf Klett beim Wohnbau-Cup an den Start gehen. Die Preisgelder sowohl bei der Herren- als auch der Damenkonkurrenz liegen bei insgesamt jeweils 2500 Euro. Der Eintritt zu den Spielen des Wohnbau-Cups 2023 in der Tennishalle Tuttlingen ist an allen Tagen frei. Die Gaststätte in der Tennishalle hat geöffnet und sorgt während des Turniers für das leibliche Wohl der Zuschauer und Aktiven.

## Zu viel sozialer Wohnungsbau in Thiergarten?

Wohnbau-Chef warnt vor Problemen – Stadt kontert: Wohnungsberechtigungsscheine gibt es auch „für ganz normale Familien“

Von Sabine Krauss

TUTTlingen - Der Verkauf von zwei großen Baufeldern im Neubaugebiet Thiergarten West war eigentlich bereits für Juli geplant. Doch erst am Montag ist es im Gemeinderat nun soweit. Unter anderem gab es hinter den Kulissen offenbar Differenzen, wie viel sozialer Wohnungsbau für Thiergarten gut ist. Abgesehen davon präsentiert die Stadt einen neuen Vorschlag.

Seit dem Jahr 2020 lautet die Vorschrift für Tuttlinger Neubaugebiet, dass 30 Prozent der Wohnungen sozial gefördert sein müssen. Das bedeutet: Wer dort einzieht, bekommt eine günstigere Miete als anderswo. In Tuttlingen liegt diese etwa ein Drittel unter dem Mietspiegel, wie Horst Riess, Chef der Tuttlinger Wohnbau, sagt.

Einziehen dürfen Personen, die einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Diesen wiederum erhält man, wenn das Bruttoeinkommen unter einer bestimmten Grenze liegt. Für Alleinstehende und Paare liegt sie bei einem Brutto-Jahreseinkommen von 55.200 Euro, für eine vierköpfige Familie bei 73.250 Euro. Eine Einschränkung gibt es allerdings bei der Wohnungsgröße, die vom Gesetzgeber vorge-



Im Neubaugebiet Thiergarten soll es bald mit dem Bau der Mehrfamilienhäuser losgehen. Am Montag sollen im Gemeinderat zwei große Baufelder vergeben werden, was eigentlich schon für Juli geplant war. FOTO: ARCHIV: SABINE KRAUSS

ben ist. Eine Person darf auf 45 Quadratmetern wohnen, für jede weitere Person sind 15 zusätzliche Quadratmeter vorgesehen. In Tuttlingen ist die Nachfrage nach dieser Art von Wohnungen bislang groß. Rund 350 derartige Wohneinheiten vermietet die Tuttlinger Wohnbau – allesamt seien sie belegt, sagt Riess. Zuletzt baute die Wohnbau an der Bodenseestraße zwei große Häuser mit insgesamt 100 Wohnungen, von denen eines ausschließlich Mietern mit einem Wohnberechtigungsschein vorbehalten ist. Doch aus dieser Richtung

kommt nun auch Kritik. Mit einem Schreiben wandte sich der Wohnbau-Chef vor der Sommerpause an die Stadt. Dabei stellte er die Frage, wie viel sozialer Wohnungsbau vertraglich für das Neubaugebiet Thiergarten sei. Seine Befürchtung: Gäbe es zu viel geförderten Wohnraum auf einem Fleck, entstehe eine Gesamtbewohnerschaft, durch die Probleme entstehen könnten. „Das fängt bereits bei unterschiedlichen Auffassungen in Sachen Sauberkeit, Ordnung und Hygiene an“, spricht Riess Fälle an, die er von seinen Wohnbau-

Mietobjekten kenne – unter anderem auch im Neubau an der Bodenseestraße. „Es muss klar sein: Dort, wo sozialer Wohnungsbau angeboten wird, muss man als Vermieter und Verwalter viel genauer hinschauen“, betont er.

Selbiges befürchtet Riess nun auch für Thiergarten. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sollen dort nämlich mehr geförderte Wohnungen entstehen als die vorgeschriebenen 30 Prozent. Neben den 25 Plätzen für Einfamilienhäuser, für die die Vorschrift nicht gilt, gibt es acht große Baufelder für Mehrfamilienhäuser. Für sechs von ihnen gilt die 30 Prozent-Regelung: Zwei davon sind bereits im Besitz der Wohnbau, die das Areal direkt neben dem Tothaus entwickelt. Vier weitere sollen demnächst ausgeschrieben werden, interessierte Bauträger können sich dann bewerben.

Für die zwei verbleibenden Baufelder ist die Vorgabe jedoch höher: 70 Prozent der dortigen Wohnungen müssen Inhabern von Wohnberechtigungsscheinen vorbehalten sein. Dafür gewährt die Stadt einen reduzierten Kaufpreis von 300 statt 340 Euro pro Quadratmeter. Den ausgetobten Wettbewerb gewann die Institutional Investment-Partners GmbH aus Frankfurt. Bau-

und betreiben wird die Häuser unter der Federführung der Frankfurter Firma jedoch die Hoffnungsträger Projektentwickler GmbH aus Leonberg.

Die Stadt wehrt sich entschieden gegen Horst Riess' Einwände. Der Wohnbauchef stellt die Situation so dar, als würden in Thiergarten bald überwiegend problematische Mieter wohnen, so Stadt-Pressesprecher Arno Specht. Was Riess jedoch verkennet: „Dadurch, dass die Einkommensgrenzen für den Wohnberechtigungsschein angehoben wurden, sind es inzwischen ganz normale Familien, die berechtigt sind“, sagt Specht. Allein unter den Mitarbeitern der Stadtver-

waltung hätte rund die Hälfte Anspruch auf den Wohnberechtigungsschein. „Offen ist es schon, wenn in einer vier- oder fünfköpfigen Familie nur ein Elternteil voll arbeitet“, so der Pressesprecher.

Specht verweist auf die steigenden Zahlen an Antragstellern: Stellte die Stadt im Jahr 2016 insgesamt 81 Wohnberechtigungsscheine (für 148 Haushaltsmitglieder) aus, waren es im Jahr 2021 insgesamt 97 (für 267 Haushaltsmitglieder) und im vergangenen Jahr 154 (für 358 Personen). Von Januar bis September dieses Jahres kamen bereits 119 Haushalte mit insgesamt 293 Haushaltsmitgliedern zum Zug.

### Stadt möchte eigene Mitarbeiter-Wohnungen

Um als Arbeitgeber attraktiv zu sein, möchte die Stadt Tuttlingen im Neubaugebiet Thiergarten zehn der geförderten Wohnungen für sich behalten. Diese sollen den eigenen Mitarbeitern vorbehalten sein, die sich auf eine Stelle bei der Stadtverwaltung bewerben.

„Wir wollen nicht nur einen Arbeitsplatz bieten, sondern gleich eine Wohnung dazu“, sagte OB Michael Beck jüngst im Techni-

nischen Ausschuss. Man erhoffe sich dadurch, mehr Bewerberinnen und Bewerber für verschiedene Bereiche zu finden – unter anderem etwa bei Erzieherinnen und Erziehern. Die Vermietung vollziehen solle die Wohnbau. Ist von städtischer Seite kein Bedarf für die Wohnungen vorhanden, sollen sie an andere Interessenten vermietet werden. „Leer stehen lassen werden wir sie nicht“, betonte Beck.



Beim Drei-Kronen-Hof geht es voran.

FOTO: INGEBORG WAGNER

### Drei-Kronen-Hof: Der Rohbau steht

Die Rohbauarbeiten auf dem ehemaligen Union-Areal sind nahezu fertig. Der „Drei-Kronen-Hof“ soll bis Sommer 2024 abgeschlossen sein. Seit 2021 baut die Wohnbau an der zentralen Stelle der Stadt. Alles in allem entstehen dort 70 Wohnungen mit fast 5000 Quadratmetern Wohn-

fläche, 14 Gewerbeeinheiten mit 3000 Quadratmetern Fläche sowie eine Tiefgarage. Für die Gastronomie - vorgesehen im Erdgeschoss ebenso im vierten Stock mit Rooftop-Bar - werden Pächter gesucht. Die Wohnbau investiert in das Projekt rund 40 Millionen Euro. (iw)

### Tuttlinger Wohnbau spendet 2000 Euro zu Weihnachten

TUTTLINGEN (sz) - Die Weihnachtsspende ist für die Tuttlinger Wohnbau bereits zur Tradition geworden. Jahr für Jahr engagiert sich das Unternehmen in der Region und unterstützt damit aktiv soziale Projekte, die das Wohl von Bedürftigen im Blick haben. Geschäftsführerin Rita Hilzinger (links) und Geschäftsführer Horst Riess übergaben den diesjährigen Spendenscheck in Höhe von 2000 Euro an den Deutschen Kinderschutzbund Ortsverband Tuttlingen. Die Vorsitzende des Vereins, Irmgard Rieger (Mitte), nahm die Spende dankend entgegen.

Der Deutsche Kinderschutzbund setzt sich seit über 60 Jahren für den Schutz und die Rechte von Kindern ein. Die Weihnachtsspende der Wohnbau wird speziell für den neuen Krabbel- und Spieltreff des Verbandes verwendet. Dieses Angebot schafft einen Ort der Begegnung,

an dem Mütter und Kleinkinder gemeinsam wertvolle Zeit miteinander verbringen können. Hier steht das Spielen, Musizieren und Erkunden im Mittelpunkt, um die Bindung zwischen Eltern und Kindern zu stärken.



(v. l. n. r.) Rita Hilzinger (Geschäftsführerin Tuttlinger Wohnbau), Irmgard Rieger (Vorsitzende des Kinderschutzbundes Tuttlingen), Horst Riess (Geschäftsführer Tuttlinger Wohnbau)

FOTO: TUTTLINGER WOHNBAU

## Neue Aufgabe für alte Häuser

Tuttlinger Wohnbau saniert Chiron-Siedlung – Gebäude sollen klimaneutral werden

Von Matthias Jansen

TUTTLINGEN - Bis 2045 sollen die Gebäude in Deutschland klimaneutral sein. Mit der Sanierung der Chiron-Siedlung startet die Tuttlinger Wohnbau nun in dieses – bundespolitisch abverlangte – Großprojekt. Für die Bewohner der zehn Häuser wird die Miete steigen, auch wenn die Wohnbau nicht alle Modernisierungskosten umlegen will.

Insgesamt 270 Gebäude hat die Wohnbau in ihrem Bestand. Die Baujahre reichen von 1944 bis heute. Trotz der großen Spanne stehe die Wohnbau bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäude nicht am Anfang, betont Rita Hilzinger, Prokuristin und Leiterin der kaufmännischen Abteilung. Auch aufgrund der jährlichen Investition „beachtlicher Summen in die Bestandspflege und Modernisierung – insbesondere in energetische Ertüchtigungen“ ist die Zahl der Gebäude mit den schlechtesten Energieeffizienzklassen gering. Mehr als 160 kWh pro Quadratmeter werden nur in acht Prozent der Gebäude verbraucht. Das sind 150 Wohnungen.

Und um diese Häuser will man sich nun zuerst kümmern. Allein 70 Wohnungen werden in der Chiron-Siedlung derzeit modernisiert. „Wir werden erst die Häuser mit den Energieeffizienzklassen F-H anpacken, weil darin auch der größte Hebel besteht“, sagt Hil-



Unweit der Firma Chiron werden Mehrfamilienhäuser an der Hegaustraße klimatauglich saniert.

FOTO: MATTHIAS JANSEN

zinger. Die größte Herausforderung sei es, zwischen dem Klimaschutz, der Sozialverträglichkeit der Modernisierung und der Finanzierung die richtige Balance zu finden.

Allein die Klimaneutralität der Chiron-Siedlung wird rund sechs Millionen Euro kosten. Geld, das den Gewinn der Wohnbau schmälert und wenigstens teilweise durch die Mieten wieder zurück-

fließen soll. „Eigentlich könnte ich den Mietern nach der Modernisierung 3,50 Euro mehr pro Quadratmeter abverlangen. Aber wir müssen dabei auch die Sozialverträglichkeit im Blick haben“, meint Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess.

Wahrscheinlich, so erläutert es Hilzinger, werde es nur zu einer Mietsteigerung von 1,50 Euro pro Quadratmeter kommen. „Bei

einer 50 Quadratmeter großen Wohnung sind das aber auch 75 Euro monatlich. So viel zur Sozialverträglichkeit“, meint sie. „In der Chiron-Siedlung gibt es Mieter, die schon sehr lange und gerne dort wohnen, manchmal gerade deswegen, weil es einfache und damit auch günstige Wohnungen sind.“

Um die Bewohner auf dem Weg zur Klimaneutralität mitzunehmen, habe man einen Infonachmittag mit den betroffenen Mietern veranstaltet. „Das Verständnis für die Maßnahme hat sich dadurch verbessert“, sagt Hilzinger. Zumal es durchaus möglich ist, dass der Energieverbrauch und die Kosten für die Bewohner sinken. Dies, sagt Riess, liege aber am Verbrauch und sei von Mieter zu Mieter unterschiedlich.

Die Voraussetzungen, um Energie zu sparen, sind dann aber gegeben. Geplant sind die Kellerdecken zu dämmen, neue Türen und Fenster einzubauen, eine Photovoltaikanlage zur Stromer-

zeugung und eine Wärmepumpe zu installieren sowie Abstellräume für Müll und Fahrräder zu bauen.

Der Clou bei der Sanierung ist aber: die neue Fassade der Häuser. Diese wird nach einem 3D-Aufmaß seriell in einer Fabrik produziert und dann passgenau am Haus angebracht. „Das Verfahren wird Einzug halten“, ist Riess überzeugt und sieht die Gefahr, dass „Städte ein einheitliches Erscheinungsbild bekommen“. Hält man alle Vorgaben ein, werden die Sanierungen mit bis zu 40 Prozent der Summe gefördert.

Angesichts hoher Baupreise glaubt der Wohnbau-Chef, dass man in Zukunft darüber nachdenken muss, „wo man Gebäude unnutzen kann“. Vor Jahren hätte man sich vielleicht auch bei der Chiron-Siedlung überlegt, die Gebäude einfach abzureißen. „Das machen wir nicht. Die Bausubstanz ist da. Wir wollen es lieber ertüchtigen“, so Riess. Und fit machen für das Jahr 2045.

#### So teilen sich die Gebäude in Energieeffizienzklassen ein

Um die Vorgabe der klimaneutralen Gebäude zu erfüllen, hat sich die Wohnbau im Jahr 2021 eine Strategie erarbeitet. Dazu wurde zunächst der Status quo ermittelt und eine CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt. Sechs Prozent der Wohnbau-Häuser gehören zur Energieeffizienzkategorie A mit einem jährlichen Verbrauch von 30 bis 50 kWh pro Quadratmeter. Weitere 31 Prozent teilen sich auf die Klassen B (14 Prozent) und C (17 Prozent) auf

und entsprechen mit einem Verbrauch von 50 bis 100 kWh pro Quadratmeter im Jahr noch einem Neubau. Der Hauptteil der Gebäude gehört in die Klassen D (30 Prozent/100 bis 130 kWh/Quadratmeter) und E (25 Prozent/130 bis 160 kWh/Quadratmeter). Die restlichen acht Prozent der Gebäude haben die schlechtesten energetischen Eigenschaften (s. Text) und sollen zuerst saniert werden. Da

werden mehr als 160 kWh pro Quadratmeter im Jahr an Energie verbraucht. Haupt-Energieträger bei den Wohnbau-Gebäuden ist mit 62 Prozent weiter Erdgas, 20 Prozent entfallen auf mit fossilen Brennstoffen hergestellter Fernwärme. Kleinere Anteile am Energiemix haben Biogas (sechs Prozent), Heizöl, Pellets (je vier), Strom (drei) und ökologisch hergestellte Fernwärme (ein Prozent).

## Kunterbuntes Hotel wechselt den Besitzer

Die Tuttlinger Wohnbau verkauft das Légère Express an den bisherigen Pächter

TUTTLINGEN (dh) - Ein wenig aufsehenerregend war es schon, als die Tuttlinger Wohnbau zum ersten Mal enthüllte, wie ihr Hotel-Neubau am Seltenbach aussehen sollte: eine Fassade in quatschbuntem Schachbrettmuster, direkt neben der historischen Stadtmühle. Sieben Jahre später haben sich die Tuttlinger an den Anblick gewöhnt – und das Légère Express wechselt den Besitzer.

Die Wohnbau hat das Gebäude an ihren langjährige Pächter, die Fibona GmbH verkauft. Am 13. Dezember wurde der Vertrag unterschrieben. Fibona betreibt die Légère-Hotel-Kette mit acht Häusern, darunter die beiden Hotels in Tuttlingen.

Die Wohnbau hat sowohl das Légère an der Königstraße mit 114 Zimmern gebaut als auch das Légère Express (bis 2020 Charly's House) mit 95 Zimmern. Während Fibona das Légère nach der Fertigstellung 2013 kaufte, blieb das kleinere Hotel nach der Eröffnung 2016 zunächst bei der Wohnbau.

Doch die Zeiten haben sich geändert, sagt Wohnbau-Geschäftsführerin Rita Hülzinger. Die Pacht war auch an den Umsatz gekoppelt, durch die coronabedingten Schließungen sanken also die Einnahmen. „Und wir haben schon gemerkt, dass so ein Hotel höhere Instandhaltungskosten hat als ein normales Wohnhaus.“ Mit dem Geld aus dem Verkauf könne die Wohnbau an anderer Stelle wieder investieren.



Das Légère Express in der Tuttlinger Straße Am Seltenbach hat 2016 eröffnet. Der Betreiber kauft nun das Gebäude.



FOTOS: DOROTHEA HECHT

Fibona wiederum verfolgt ohnehin „die Unternehmensstrategie, die von uns betriebenen Immobilien im Bestand zu halten“, teilt Geschäftsführer Sven Köllmann mit. Zum Verkaufspreis äußern sich die beiden Parteien nicht.

Der Kauf sei auf jeden Fall ein Bekenntnis zum Standort, betont Köllmann. Beide Hotels lie-

fen gut, die Auslastung liege bei branchenüblichen 65 bis 70 Prozent. Im Vergleich mit den anderen Légère-Standorten erzielt Tuttlingen damit Durchschnittswerte. Auch wenn Lohn- und Energiekosten gestiegen seien, findet Köllmann: „Der Markt hat nach Corona vollkommen zu alter Stärke zurückgefunden.“

Große Investitionen in die beiden Tuttlinger Häuser sind nach sieben beziehungsweise zehn Jahren laut Köllmann nicht nötig: „Anders als andere Hotelketten investieren wir kontinuierlich in unsere Häuser.“ Die öffentlichen Bereiche im Légère Express sollen 2024 aber umgestaltet werden. Neue Mö-

bel, neue Beleuchtung, „wir wollen uns an neue Trends anpassen“, so Köllmann.

Weitere Légère-Express-Hotels gibt es in Leipzig und Bielefeld. Die etwas höherpreisigen Légère-Hotels finden sich neben Tuttlingen in Luxemburg, Wiesbaden-Taunusstein, Bielefeld und Erfurt.

## Zukunft des Neubaugebiets „Unter Jennung“ weiterhin unklar

Eine Million Euro für ein Haus? Ein Neubaugebiet ist gestoppt – doch auch der zweite Anlauf bleibt bislang ohne Erfolg

TUTTLINGEN (skr) - Nach wie vor ist unklar, ob und wann es mit der geplanten Neubausiedlung der Tuttlinger Wohnbau in der Möhringer Vorstadt weitergeht. Das Projekt scheitert weiterhin an den Kosten.

Im Juni gab die Wohnbau bekannt, noch einmal von vorne anzufangen und die nötigen Bauarbeiten neu auszuschreiben. Grund dafür war, dass die vorliegenden Angebote der Baufirmen so hoch gewesen seien, dass „nicht mehr wirtschaftlich“ gebaut werden könne, wie Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess begründete. Der Verkaufspreis pro Haus hätte nach damaliger Berechnung bei einer Million Euro gelegen.

Doch obwohl inzwischen neue Angebote eingetrudelt sind, gibt es weiterhin keine Lösung. „Zwar haben wir jetzt günstigere Angebote bekommen, doch diese reichen noch nicht aus“, so Riess. So seien die Baukosten noch immer zu hoch, um mit dem Projekt weitermachen zu können. Auch lägen noch nicht alle Angebote vor, auf die man warte.

Dennoch hält die Wohnbau weiterhin an ihrem Vorhaben fest. 26 baugleiche Häuser sollen in „Unter Jennung“ entstehen, erste Erdarbeiten zur Geländemodellierung sind längst abgeschlossen. „Ich bin grundsätzlich Optimist“, so der Wohnbau-Chef, „das Projekt ist zu schön und zu gut, um es aufzugeben.“



Die ersten Bauarbeiten sind abgeschlossen, aber wie es im geplanten Neubaugebiet „Unter Jennung“ weitergeht, ist nach wie vor ungewiss.

FOTO/ARCHIV: LISA KLEBAUM



## Wohnbau ehrt langjährige Mieter

TUTTLINGEN (sz) - Die Tuttlinger Wohnbau feierte kürzlich ein besonderes Jubiläum: Die Geschäftsleitung ehrte Mieter mit Mietverhältnissen von 40 Jahren und mehr und lud aus diesem Anlass zu einer Feier ein (Foto: Wohnbau). Horst Riess betonte in seiner Ansprache im Wohnbau-Forum die Bedeutung der langjährigen Treue

der Mieter. Es sei ihm eine große Freude, dass sie bereits viele Jahrzehnte lang treue Mieter sind. Dies ist für ihn nicht nur ein Zeichen der Anerkennung, sondern auch ein Zeichen für ein erfolgreiches und vertrauensvolles Miteinander. Zur Feier gab es ein festliches Abendessen im Grillrestaurant Baers Place in Tuttlingen.

## PRESSESPIEGEL STADTMAGAZIN „IM QUADRAT“



## Die Wohnbau stellt 100 Wohnungen in der Bodenseestraße 51 + 53 fertig



Baufahrzeuge tauchen nur noch vereinzelt auf, die Bauzäune sind schon verschwunden. Die Baustelle der Tuttlinger Wohnbau GmbH in der Bodenseestraße 51 + 53 befindet sich nach knapp zwei Jahren Bauzeit in den letzten Zügen.

Auch die letzten Schlüssel für die 50 Eigentumswohnungen werden zur Zeit übergeben. Die drei exklusiven Penthousewohnungen suchen in Tuttlingen ihresgleichen. Nicht nur der Ausblick ist besonders, auch in Sachen Materialität und Oberflächen hat die Tuttlinger Wohnbau die Wünsche nach Optik, Funktionalität und Langlebigkeit erfüllt.



Die beiden Neubauten umfassen insgesamt 100 Wohnungen und werden durch eine zweigeschossige Tiefgarage und Außenstellplätze ergänzt. Insbesondere die Wohnbereiche in den oberen Etagen erlauben mit ihren bodentiefen Fenstern und umlaufenden Balkonen einen einmaligen Blick über die Dächer Tuttlingens. Grüne Wiesen in der unmittelbaren Umgebung und die direkte Lage am Honberg versprechen ein wertvolles Stück Lebensqualität.

In puncto Energieversorgung ist das Projekt zukunftsorientiert ausgelegt. Ein Blockheizkraftwerk wird nicht nur die beiden Neubauten, sondern auch mehrere Bestandsgebäude der Tuttlinger Wohnbau mit Energie versorgen.



Fast alle der 50 Mietwohnungen im Haus 51 haben ihre Bewohner gefunden. Alle angebotenen Wohnungen sind öffentlich gefördert und somit nur mit einem Wohnberechtigungsschein anzumieten. Durch die Sozialbindung liegt der Mietpreis ganze 33 Prozent unter der ortsüblichen Miete. Die Ausstattung ist modern und zeitgemäß – ebenso die bereits eingebauten Küchen.

In den kommenden Wochen werden Restarbeiten ausgeführt und vor allem der großzügige Innenhof attraktiv gestaltet.

### 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

## DREI-KRONEN-HOF

# VERKAUFSSTART



Durch den Drei-Kronen-Hof entsteht ein neues Innenstadt-Quartier und eine neue Lage: Tuttlingens erste Adresse für gute Adressen. Drei-Kronen ist die wiederbelebte historische Adressbildung.

Die moderne Formsprache der drei unterschiedlichen Gebäude lassen eine attraktive begrünte Innenhoffläche mit Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher entstehen. Die drei Gebäudekörper umspielen die Grünfläche und definieren den Raum. Der Drei-Kronen-Hof fügt sich gelungen in die Innenstadt ein und ist gleichzeitig ein städtebaulich herausragender Hingucker. Das schlichte helle Erscheinungsbild wird durch die geschlammte Ziegelfassade ein Schmeichler für das Auge. Großzügige Fenster, Loggien und Balkone beleben die Baukörper in wechselndem Rhythmus.



Das Projekt bietet ein zeitgemäßes und individuelles Wohnkonzept. Von den 1-Zimmer-Appartements bis zu den Penthouse-Wohnungen verfügt das neue Quartier über passenden Wohnraum für alle Lebensphasen. Auch für die Nachbarschaft entsteht ein lebendiges Objekt

mit attraktiven Außenbereichen der Gewerbetreibenden in den Erdgeschossen. Die gute Anbindung an den Nahverkehr und die nahegelegene Infrastruktur mit Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomien, Kindertagesstätten, Schulen und einem Hochschulcampus bieten hier „Mehr als Wohnen“.

Ab sofort startet die Tuttlinger Wohnbau mit dem Verkauf des Drei-Kronen-Hofs. Das Verkaufsexposé kann unter [verkauf@wohnbau-tuttlingen.de](mailto:verkauf@wohnbau-tuttlingen.de) angefordert werden. Mehr Informationen erhalten Sie außerdem unter [www.drei-kronen-hof.com](http://www.drei-kronen-hof.com). Das Vertriebsteam der Tuttlinger Wohnbau, bestehend aus Herrn Tony Rempel und Frau Tina Andric steht auch gerne für persönliche Beratungsgespräche bereit.

WIR GLAUBEN AN DIE ZUKUNFT

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Wöhrden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-36  
Fax 07461 1705-25  
[verkauf@wohnbau-tuttlingen.de](mailto:verkauf@wohnbau-tuttlingen.de)  
[www.wohnbau-tuttlingen.de](http://www.wohnbau-tuttlingen.de)



## Eröffnungsfeier im Wohnbau-Forum



Mit großer Vorfreude lud die Tuttlinger Wohnbau ausgewählte Gäste zur lang ersehnten Eröffnung ihres Wohnbau-Forums ein. Geschäftsführer Horst Riess persönlich enthüllte sein Herzensprojekt und stellte die Leiterin des Wohnbau-Forums, Frau Corinna Hoffmann, vor. Die Veranstaltung wurde durch den hochkarätigen Referenten Dr. Andreas Kipar, einem renommierten Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, bereichert, der seit vielen Jahren weltweit tätig ist und unter anderem die Stadt Mailand bei ihrer Entwicklung zu einer grünen Metropole begleitet. Unter den Teilnehmern befanden sich viele namhafte Gäste und Fachleute wie die Bundestagsabgeordnete Maria-Lena Weiss und der Baudezernent der Stadt Tuttingen, Florian Steinbrenner.

Blick auf einen Fluss in der Stadt, „die noch sehr junge Donau“, hob Kipar die hohe Bedeutung von Wasser und die damit einhergehende Landschaftsgestaltung hervor. Durch großen Applaus honorierte die Zuhörerschaft den für viele inspirierenden und auch für Experten erhellenden Vortrag. Riess übergab Kipar zum Schluss Gastgeschenke aus Produktionen Tuttlinger Unternehmen.



v. l. n. r.: Geschäftsführer Horst Riess, Leiterin der Wohnbau-Forums Corinna Hoffmann, Landschaftsarchitekt Dr. Andreas Kipar

Andreas Kipar zeigte an mehreren auch auf Tuttingen womöglich übertragbaren Beispielen auf, wie nachhaltige Stadtentwicklung möglich und wie wichtig dies ist. „Aufbrechen“, sagte Kipar „mit Mut“ an die versiegelten Flächen herangehen und es dort grün werden lassen, wo es heute unproblematisch ist, auf Asphalt, zum Beispiel, zu verzichten. Mit

Das Wohnbau-Forum markiert einen Meilenstein für die Tuttlinger Wohnbau und auch für die Stadt Tuttingen. Mit diesem einzigartigen Forum möchten sie einen Raum schaffen, in dem Ideen, Innovationen und Visionen für zukunftsfähiges Wohnen und Bauen ausgetauscht werden können. Es sollen noch weitere interessante Referenten Ihren Weg in das Wohnbau-Forum finden. Der Präsident des Spitzenverbandes für Wohnungswirtschaft (GdW), Herr Axel Gedaschko, hat bereits sein Kommen bestätigt.

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Wörden 2-4 • 78532 Tuttingen  
info@wohnbau-tuttingen.de  
www.wohnbau-tuttingen.de



v. l. n. r.: Michael Weniger, Georg Schwarz GmbH; Horst Riess, Geschäftsführer Tuttlinger Wohnbau GmbH; Michael Beck, Oberbürgermeister Stadt Tuttlingen; Prof. Andreas Theilig, Partner bei Architekturbüro Kauffmann Theilig & Partner; Michael Heim, Leitender Architekt Tuttlinger Wohnbau GmbH; Thomas Theilig, Partner bei Architekturbüro Kauffmann Theilig & Partner

## Richtfest bei der Großbaustelle Drei-Kronen-Hof



Mehr als 100 Gäste versammelten sich zum Richtfest auf der Großbaustelle des Drei-Kronen-Hofs in Tuttlingen. Nach einer musikalischen Darbietung der Musikschule Tuttlingen eröffnete Oberbürgermeister Michael Beck das Fest. Er schloss mit den Worten, der Drei-Kronen-Hof sei ein Projekt, „auf das man sich freuen kann“.

wird der Drei-Kronen-Hof verschiedene Gewerbeflächen beherbergen, die Raum für Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen bieten. Darüber hinaus werden 70 moderne Wohnungen Teil des Quartiers sein, die den Bewohnern ein zeitgemäßes und komfortables Zuhause bieten werden. Ein besonderes Highlight des Drei-Kronen-Hofs wird die Dachterrasse sein, die den Bewohnern einen Blick auf die Stadt und ihre Umgebung ermöglicht.



Nach dem traditionellen Richtspruch der Georg Schwarz GmbH bedankte sich Wohnbau-Geschäftsführer Horst Riess bei allen Beteiligten für ihren unermüdlchen Einsatz und betonte die Bedeutung des Drei-Kronen-Hofs für die Stadtentwicklung. Er hob die architektonische Gestaltung, die hochwertigen Materialien und die durchdachte Konzeption des Gebäudekomplexes hervor.

Das Verkaufsexposé kann per Mail an [verkauf@wohnbau-tuttlingen.de](mailto:verkauf@wohnbau-tuttlingen.de) angefordert werden. Mehr Informationen erhalten Sie außerdem auf der Website [www.drei-kronen.hof.com](http://www.drei-kronen.hof.com). Das Vertriebsteam der Tuttlinger Wohnbau, bestehend aus Herrn Tony Rempel und Frau Tina Andric steht auch gerne für persönliche Beratungsgespräche bereit.



Das Richtfest am Drei-Kronen-Hof war nicht nur ein symbolischer Meilenstein, sondern auch eine Möglichkeit für die Anwesenden, die Fortschritte des Bauprojekts hautnah zu erleben. Das rund 40 Millionen teure Innenstadt-Quartier soll voraussichtlich im Sommer 2024 vollendet und eröffnet werden. Auf einer Fläche von 3000 Quadratmetern

WIR GLAUBEN AN DIE ZUKUNFT

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Wöhrden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-36  
[verkauf@wohnbau-tuttlingen.de](mailto:verkauf@wohnbau-tuttlingen.de)  
[www.wohnbau-tuttlingen.de](http://www.wohnbau-tuttlingen.de)



v. l. n. r.: Horst Riess (Geschäftsführer, Tuttlinger Wohnbau), Dr. Iris Beyerle (Verbandsdirektorin, vbw), Axel Gedaschko (Präsident, GdW), Corinna Hoffmann (Leiterin Wohnbau-Forum, Tuttlinger Wohnbau) Rita Hilzinger (Prokuristin, Tuttlinger Wohnbau), Florian Steinbrenner (Leitung Technisches Dezernat, Stadt Tuttlingen)

## Wohnbau-Forum empfängt zahlreiche Gäste



GdW-Präsident Axel Gedaschko



Kreisvorstandssitzung der CDU



Mieterjubiläum

### GdW-Präsident Axel Gedaschko

Im Rahmen seiner Sommertour besuchte Axel Gedaschko, der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), das kürzlich eröffnete Wohnbau-Forum der Tuttlinger Wohnbau GmbH.

Axel Gedaschko, bekannt für sein Expertenwissen in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum, faire Mietbedingungen und nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes, sorgte mit seinem Vortrag im Wohnbau-Forum für eine inspirierende Diskussionsgrundlage. Mit den Worten „Sie leisten hier wirklich Vorbildliches“ lobte Gedaschko das gesamte Team der Tuttlinger Wohnbau und auch die Stadt selbst. Er hatte am Vorabend gemeinsam mit Wohnbau-Chef Horst Riess einige Projekte des Tuttlinger Unternehmens besichtigt und habe dort „einige Dinge gesehen, die in vielen Städten nicht selbstverständlich sind“.

### CDU-Vorstandssitzung

Unter der Leitung von Bundestagsabgeordneten und Kreisvorsitzenden Marielena Weiss und dem Kreisgeschäftsführer Elmar Bruno begaben sich die Mitglieder der CDU-Fraktion auf eine

informative Tour durch das Bauprojekt „Drei-Kronen-Hof“.

Nach der Besichtigung fand im Wohnbau-Forum eine Diskussionsrunde statt, an der neben den CDU-Vertretern auch der Geschäftsführer der Wohnbau, Horst Riess, teilnahm. Die Diskussion drehte sich insbesondere um die aktuellen Herausforderungen und Missstände in der Wohnungspolitik. Die Teilnehmer tauschten Ideen und Ansichten aus, um Lösungsansätze für die drängenden Probleme im Bereich Wohnen zu finden.

### Mieterjubiläum

Für 40 Jahre Treue bedankte sich die Geschäftsleitung der Tuttlinger Wohnbau bei ihren langjährigsten Mietern. Mit einer Einladung in das neue Wohnbau-Forum und einem darauf folgenden Abendessen im Grillrestaurant baersplace wurde die Unterstützung der Mieter gewürdigt.

### Tuttlinger Wohnbau GmbH

In Wörden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-36  
verkauf@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de



(v. r. n. l.) Künstlerin Kristina Schneider mit den Wohnbau-Geschäftsführern Horst Riess und Rita Hilzinger und der Veranstaltungsorganisatorin Corinna Hoffmann

## Kunsausstellung bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH



Für zahlreiche geladene Gäste öffnete die Tuttlinger Wohnbau Mitte November ihre Türen zur Vernissage mit der Tuttlinger Künstlerin Kristina Schneider. Die Kunsausstellung, die von den Geschäftsführern Rita Hilzinger und Horst Riess eröffnet wurde, verspricht vor allem kreative Vielfalt.

Mit den Worten: „Wer nicht kommt, verpasst was.“, begrüßte Horst Riess die Gäste. Ein Appell an alle Kunstliebhaber und Interessierten, sich von der beeindruckenden Kunst Kristina Schneiders inspirieren zu lassen.

Kristina Schneiders Kunst zeichnet sich besonders durch ihre intensive Farbgestaltung aus. In ihren Werken verschmelzen einzelne Fragmente zu eindrucksvollen Gesichtern, die den Betrachter in den Bann ziehen. Die Verwendung von starken Farbkontrasten erinnert dabei an die Pop Art und verleiht den Portraits eine zeitgenössische und lebendige Note. Während ihrer Ansprache lobte Schneider die Tuttlinger Wohnbau mit Blick auf die Kunst- und Kulturförderung als Vorbild für andere Unternehmen in der Stadt. Sie betonte

die Offenheit und Unterstützung, die sie von den Geschäftsführern und dem Team der Wohnbau erfahren habe.

Abgerundet wurde die Veranstaltung von dem vielseitigen Catering des Café Herzlich. Von kleinen Fingerfood-Kreationen bis hin zu erlesenen Törtchen blieben bei den Gästen keine Wünsche offen. Die Wahl des Cafés Herzlich für das Catering unterstreicht die Bedeutung lokaler Partnerschaften.

Das Team der Tuttlinger Wohnbau GmbH freut sich schon jetzt, auch im kommenden Jahr wieder einen regionalen Künstler oder eine Künstlerin in ihren Räumlichkeiten zu begrüßen.

Die aktuelle Ausstellung kann noch bis zum 15. Dezember während der Öffnungszeiten im Bürogebäude der Tuttlinger Wohnbau besucht werden.

**Tuttlinger Wohnbau GmbH**  
In Wörden 2-4 • 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 1705-36  
verkauf@wohnbau-tuttlingen.de  
www.wohnbau-tuttlingen.de





# DIE WOHNBAU IN ZAHLEN

Von A wie Anlagevermögen bis Z wie Zinsen

---

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

## AKTIVA

	2023 in EUR	2022 in EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>5.454,00</b>	<b>15.826,00</b>
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	5.454,00	15.826,00
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>77.949.400,40</b>	<b>75.165.317,56</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.335.018,41	46.773.621,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.139.092,96	23.891.606,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	48.242,81	48.242,81
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	311,97	311,97
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.048,00	238.608,00
Anlagen im Bau	10.119.673,68	4.145.622,58
Bauvorbereitungskosten	82.012,57	67.304,16
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>1.550,00</b>	<b>1.550,00</b>
Genossenschaftsanteile	1.550,00	1.550,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<b>21.061.159,08</b>	<b>23.300.023,14</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.536.303,02	1.113.494,37
Bauvorbereitungskosten	1.171.727,92	666.173,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.200.264,21	16.751.204,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	223.597,38	0,00
Unfertige Leistungen	4.298.477,28	4.132.426,65
Andere Vorräte	88.520,62	87.560,67
Geleistete Anzahlungen	542.268,65	549.163,47
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>2.433.008,76</b>	<b>2.654.350,36</b>
Forderungen aus Vermietung	319.826,68	182.122,25
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	907.778,89	1.324.610,18
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.472,02	22.877,45
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.150,00	5.550,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.172.781,17	1.119.190,48
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>	<b>4.596.645,94</b>	<b>7.458.805,85</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.636.425,82	4.491.281,70
Bausparguthaben	960.220,12	2.967.524,15
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.539,73</b>	<b>3.334,49</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>106.050.757,91</b>	<b>108.599.207,40</b>

## PASSIVA

	2023 in EUR	2022 in EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>	<b>48.458.506,06</b>	<b>47.560.399,53</b>
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	75.000,00	75.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.000.000,00	6.000.000,00
Andere Gewinnrücklagen	42.383.506,06	41.485.399,53
<b>III. Bilanzgewinn</b>	<b>201.536,69</b>	<b>504.106,11</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>48.810.042,75</b>	<b>48.214.505,64</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Steuerrückstellungen	40.655,00	40.655,00
Sonstige Rückstellungen	735.707,50	1.037.265,77
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>776.362,50</b>	<b>1.077.920,77</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.799.735,67	44.088.291,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	568.286,90	594.124,50
Erhaltene Anzahlungen	5.885.142,27	13.401.548,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.686,16	262.559,35
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.293,38	260,39
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	999.166,93	934.790,51
Sonstige Verbindlichkeiten	39.041,35	25.206,43
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>56.464.352,66</b>	<b>59.306.780,99</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>106.050.757,91</b>	<b>108.599.207,40</b>

## GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG 31. DEZEMBER 2023

	2023 in EUR	2022 in EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>28.468.804,17</b>	<b>25.873.332,53</b>
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.399.825,50	14.581.812,80
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.469.268,76	10.680.989,56
c) aus Betreuungstätigkeit	558.825,59	524.122,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.884,32	86.408,17
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-2.655.737,84	1.893.591,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5.900,00	28.300,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	704.942,45	666.475,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.523.183,71	18.412.406,40
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.701.729,29	7.549.836,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.802.205,64	10.844.256,05
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.248,78	18.314,21
6. Personalaufwand	2.485.572,28	2.411.128,87
a) Löhne und Gehälter	1.971.133,69	1.922.941,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	514.438,59	488.187,19
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.638.528,28	2.628.653,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.477.099,59	1.124.876,72
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.030,83	9.381,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	591.577,46	594.467,46
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22.586,19	558.504,70
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>835.564,49</b>	<b>2.741.043,96</b>
14. Sonstige Steuern	234.027,80	236.937,85
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>601.536,69</b>	<b>2.504.106,11</b>
16. Einstellung in Gewinnrücklagen	-400.000,00	-2.000.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>201.536,69</b>	<b>504.106,11</b>

## 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 03. Juni 2024



RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by: <i>Gerhard Schroeder</i> 87E1B55CD7EB49A Gerhard Schroeder Wirtschaftsprüfer	DocuSigned by: <i>Sascha Adrian Vogel</i> 2C4BD09A0C07460 Sascha Adrian Vogel Wirtschaftsprüfer
---	---



# INTERN - DAS SIND WIR!

Die Tuttlinger Wohnbau aus einer anderen Sicht

---



**Horst Riess**  
Geschäftsführer



**Rita Hilzinger**  
Geschäftsführerin



**Michael Heim**  
Leitender Architekt



**Michaela Möller**  
Assistentin der  
Geschäftsleitung



**Corinna Hoffmann**  
Sekretärin des  
Geschäftsführers



**Katja Stehle-Zepf**  
Rechnungswesen  
Mahnwesen



**Martina Kolak**  
Mietwohnungsverwaltung  
Mietwohnungsvergabe



**Joanna Bulut**  
Mietwohnungsverwaltung  
Mietwohnungsvergabe



**Ramona Breinlinger**  
Mietwohnungsverwaltung  
Kalkulation/Abrechnung



**Ulrike Loos**  
Mietwohnungsverwaltung  
Kalkulation/Abrechnung



**Nikola Zapletalová**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Tina Andric**  
Infothek  
Verkauf und Makeln



**Nicole Dieterle**  
Infothek  
Eigentumsverwaltung



**Tony Rempel**  
Verkauf, Makeln und  
Digitalisierung



**Volker Schäfer**  
Teamleiter  
Eigentumsverwaltung



**Jonas Epple**  
Planung



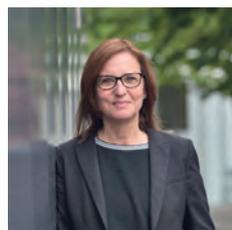
**Nadine Feustel**  
Planung und Bauleitung



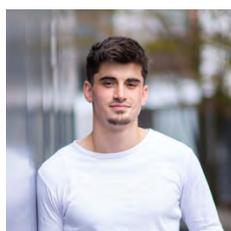
**Florian Frick**  
Planung und Bauleitung



**Narges Hufenbach**  
Planung und Bauleitung



**Ingrid Loch**  
Planung und Kalkulation



**Manuel Mussnug**  
Student BWL –  
Immobilienwirtschaft



**Jasmin Schölzel**  
Studentin BWL –  
Immobilienwirtschaft



**Rebecca Stehle**  
Studentin BWL –  
Immobilienwirtschaft



**Hannah Degenkolb**  
Auszubildende  
Immobilienkauffrau



**Katharina Frick**  
Auszubildende  
Bautechnikerin



**Diana Kolesnikov**  
Sekretärin der  
Geschäftsführerin



**Nicoleta Petricencu**  
Rechnungswesen  
Bilanzbuchhaltung



**Arne Geinitz**  
Rechnungswesen  
Buchhaltung



**Ingrid Gerstmann**  
Rechnungswesen  
Buchhaltung



**Jana Werth**  
Rechnungswesen  
Buchhaltung



**Ulrike Staudenmaier**  
Mietwohnungsverwaltung  
Kalkulation/Abrechnung



**Thomas Gros**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Tobias Kohler**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Anita Kurz**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Rainer Schmid**  
Technische  
Mietwohnungsverwaltung



**Linda Abokat**  
Eigentumsverwaltung



**Bianka Fischer**  
Eigentumsverwaltung



**Kevin Heubach**  
Eigentumsverwaltung



**Sandra Lenhardt**  
Eigentumsverwaltung



**Nicole Schmidt**  
Eigentumsverwaltung



**Andrea López Muñoz**  
Planung



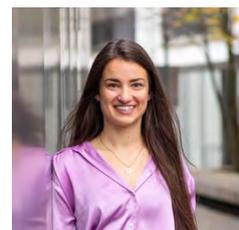
**Mercedes Warken**  
Planung



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



**Gabriela Szytenhelm**  
Reinigungskraft



**Fabienne Leibinger**  
Studentin BWL –  
Immobilienwirtschaft



**Michelle Marzog**  
Auszubildende  
Bauzeichnerin



**Antonio Milazzo**  
Auszubildender  
Immobilienkaufmann



**Leia Schneckenburger**  
Auszubildende  
Bauzeichnerin

## MAN LERNT NIE AUS

### Wohnbau unterstützt Fort- und Weiterbildungen

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH legt seit jeher großen Wert auf die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung ihrer Belegschaft. Es ist wichtig, dass das Personal stets über die neuesten Entwicklungen in ihren jeweiligen Fachbereichen informiert ist, weshalb die entsprechenden Maßnahmen gezielt gefördert werden. Einige werden sogar vollständig vom Unternehmen finanziert. Horst Riess, Geschäftsführer der Tuttlinger Wohnbau GmbH, betont die hohe Bedeutung von Fort- und Weiterbildungen für die Mitarbeiterzufriedenheit sowie den Erfolg des Unternehmens. Auch Geschäftsführerin Rita Hilzinger, unter anderem zuständig für das Personalwesen, zeigt sich erfreut über das Interesse der Belegschaft an Fortbildungsmaßnahmen.

### Corinna Hoffmann

#### Bachelor Professional of Marketing

Corinna Hoffmann, die Sekretärin des Geschäftsführers, schloss im vergangenen Jahr nebenberuflich den Bachelor Professional of Marketing mit der Note 1,5 bei der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg ab. Frau Hoffmann ist neben den Sekretariatsaufgaben auch für den Bereich Marketing, das Erscheinungsbild des Unternehmens im Bereich des Corporate Designs verantwortlich und leitet das Wohnbau-Forum in der Tuttlinger Innenstadt.



### Tina Andric

#### Bachelor Professional in Office and Project Organisation

Die Vertriebsmitarbeiterin Tina Andric kann ebenfalls auf einen erfolgreichen Abschluss ihrer nebenberuflichen Fortbildung zurückblicken. Auch sie legte die Prüfung bei der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg ab. Das erlangte Wissen bringt sie nun gewinnbringend in das Unternehmen und vor allem in den Vertrieb ein.



### Bianka Fischer

#### Geprüfte Immobilienverwalterin

Bianka Fischer – tätig in der Eigentumsverwaltung der Tuttlinger Wohnbau – hat sich im Jahr 2023 erfolgreich als Immobilienverwalterin zertifizieren lassen. Während der Fortbildung hat Frau Fischer hilfreiches Wissen erlangt, um die Herausforderungen im Bereich Eigentumsverwaltung souverän zu meistern.



Texte: Horst Riess und Corinna Hoffmann

## AUF NEUEN WEGEN

Die Tuttlinger Wohnbau hat innerhalb jüngster Zeit drei langjährige Mitarbeiterinnen in die passive Phase der Altersteilzeit verabschiedet. Ingrid Gerstmann, Ingrid Loch und Eva Zepf haben in ihren Tätigkeitsbereichen über Jahrzehnte wertvolle Arbeit für das Unternehmen geleistet.

### Ingrid Gerstmann

Ingrid Gerstmann war 30 Jahre in der Buchhaltungsabteilung der Tuttlinger Wohnbau tätig. Ihre gründliche Arbeitsweise, Zuverlässigkeit und Fachkompetenz haben sie zu einer unverzichtbaren Kraft in der Finanzabteilung gemacht. Ihre Kolleginnen und Kollegen schätzten nicht nur die zuverlässige Arbeitsweise, sondern auch ihre hilfsbereite und freundliche Art. Geschäftsführer Horst Riess erwähnte, dass für ihn Ingrid Gerstmann damals die erste Neueinstellung war, die er als neuer Geschäftsführer vornahm. Riess: „Und dann gleich ein Volltreffer. Danke Frau Gerstmann!“



### Ingrid Loch

Ingrid Loch hat ihre architektonische Hingabe und Expertise im Unternehmen eingebracht und bewiesen. Als Architektin hinterlässt sie ihre einzigartige Handschrift durch zahlreiche Bauprojekte, die das Stadtbild von Tuttlingen auf eindrucksvolle Weise prägen. Ihre Leidenschaft und ihr bemerkenswertes Engagement waren ein Gewinn für die Tuttlinger Wohnbau. Horst Riess: „Die Ingrid Loch hätte mit ihrer Entwurfsqualität auch jedem Wettbewerbsbüro bestens zu Gesicht gestanden.“



### Eva Zepf

Eva Zepf, die beeindruckende 35 Jahre lang einen wesentlichen Beitrag im Unternehmen geleistet hat, war eine Säule der Wohnbau. Als Architektin hat sie mit ihrer Leidenschaft und Kreativität zahlreiche Neubauprojekte gestaltet und durch ihren unverwechselbaren Architekturstil geprägt. Ihre über mehr als drei Jahrzehnte währendes und außergewöhnliches Engagement haben das Bild der Wohnbau maßgeblich geprägt. Horst Riess betonte: „Die Hartnäckigkeit, mit der Sie Ihre Ziele verfolgten, hat mich stets tief beeindruckt.“



Die Tuttlinger Wohnbau ist stolz darauf, solch engagierte Mitarbeiterinnen wie Frau Gerstmann, Frau Loch und Frau Zepf in ihren Reihen gehabt zu haben. Ihr Vermächtnis wird in der Firma weiterhin spürbar sein, während sie ihre passive Phase der Altersteilzeit genießen. Frau Gerstmann ist noch im Jahr 2023 komplett ausgeschieden.

Zur Verabschiedung durften Frau Gerstmann, Frau Loch und Frau Zepf jeweils in einem Restaurant ihrer Wahl mit allen Kolleginnen und Kollegen ihre wohlverdiente Pensionierung feiern. Auch der Betriebsrat hat diese Gelegenheit genutzt, um sich bei den scheidenden Kolleginnen für ihre wertvolle Arbeit und ihren außerordentlichen Einsatz für das Unternehmen zu bedanken. Mit herzlichen Worten und einem Rückblick auf die gemeinsame Zeit überreichte die Geschäftsleitung persönliche Geschenke als Zeichen der Anerkennung und Wertschätzung.

Texte: Jasmin Schölzel

## NEUE NACHWUCHSKRÄFTE

### Rebecca Stehle

#### BWL-Immobilienwirtschaft, 1. Semester

„Ein Dach über dem Kopf zu haben gehört zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Die ständige Entwicklung der Immobilien und die immer wieder neu auftkommenden Trends und Aspekte haben bei mir das Interesse am dualen Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft geweckt. Seit Oktober 2023 bin ich duale Studentin an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) Stuttgart. Die Tuttlinger Wohnbau ist hierbei mein Praxispartner und bietet mir einen abwechslungsreichen und vielseitigen Arbeitsalltag. Was mir am dualen Studiengang BWL-Immobilienwirtschaft besonders gut gefällt, ist der dreimonatige Wechsel zwischen der Theoriephase an der DHBW Stuttgart und der Praxisphase bei der Tuttlinger Wohnbau. Es wird uns ermöglicht, einen Einblick in die Prozesse ab der Planung und Erstellung eines Projektes, bis hin zur Realisierung der Immobilie zu erhalten. Wir Studenten können somit unser Wissen aus dem Theorieunterricht als direkten Praxisbezug im Unternehmen anwenden, vertiefen und dadurch viel an Berufserfahrung sammeln, was den Start ins Berufsleben erleichtert.“



### Antonio Milazzo

#### Immobilienkaufmann, 1. Lehrjahr

„Nach meinem Abitur an der Ferdinand-von-Steinbeis Schule in Tuttlingen im Jahr 2021 habe ich nach einer ausgedehnten Reise im Jahr 2023 beschlossen, meine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Tuttlinger Wohnbau zu beginnen. Schon immer faszinierten mich Immobilien und mein Schulpflichtpraktikum bei der Tuttlinger Wohnbau bestätigte meine Vorstellungen von dieser Branche. Die Kombination aus Büroarbeit und Außendienst sowie der direkte Kontakt



mit Menschen macht diesen Beruf für mich äußerst attraktiv. Während meiner Ausbildung durchlaufe ich alle Abteilungen, was mir ermöglicht, einen Einblick in verschiedene Bereiche zu gewinnen und herauszufinden, welche mir besonders zusagen könnten.“

### Michelle Marzog

#### Bauzeichnerin, 1. Lehrjahr

„Nach meinem erfolgreichen Realschulabschluss an der Konzenbergschule in Wurmlingen und durch die Ausbildungsbörse sowie ein internes Praktikum begann ich am 1. September 2023 meine Ausbildung als Bauzeichnerin bei der Tuttlinger Wohnbau. Bauwesen und Architektur haben mich schon immer interessiert, auch das Zeichnen gehört zu meinen langjährigen Hobbys. Die praktische Seite des Bauwesens konnte ich zuvor durch einen Um- und Ausbau eines Familienerbstücks in vielen Facetten ausüben. Da diese Ausbildung all das vereint, bereitet sie mir große Freude und Spaß. Die Tuttlinger Wohnbau bietet einen vielseitigen Aufgabenbereich, einige Weiterbildungsmöglichkeiten und viele praxisnahe Erfahrungen. So beteiligt man sich zum Beispiel an der Planung und Bauleitung eines Bauvorhabens. Es gibt regelmäßige Baustellenbesuche, bei denen man den Baufortschritt dokumentiert und Absprache mit Handwerkern hält. Auch verschiedene Baustellenpraktika gehören dazu.“



## EIN BLICK HINTER DIE KULISSEN

### Praktikum bei der Tuttlinger Wohnbau

Seit vielen Jahren bietet die Tuttlinger Wohnbau Schülern die Möglichkeit, in das Unternehmen zu „schnuppern“. In unserer Abteilung für Planung und Bauleitung bieten wir den Praktikanten ein umfassendes Programm, das sie in die faszinierende Welt des Bauwesens einführt. Ein wichtiger Bestandteil des Praktikums ist die Einführung in die verschiedenen Aspekte der Bauplanung. Die Praktikanten lernen, wie Baugesu-

che erstellt und eingereicht werden und welche Schritte notwendig sind, um Genehmigungen für Bauprojekte zu erhalten. Darüber hinaus bekommen sie eine Einführung in CAD-Programme, insbesondere in das weit verbreitete Programm „Allplan“. Praktische Übungen stehen ebenfalls auf dem Programm. Die Schüler haben die Möglichkeit, ein einfaches Haus in 3D zu entwerfen und zu möblieren. Sie lernen, Wohn- und Nutzflächen zu berechnen und ihr räumliches Vorstellungsvermögen zu schärfen, indem sie Baukörper aus verschiedenen Richtungen skizzieren. Auch der Modellbau kommt nicht zu kurz – sie erstellen Modelle eines Baukörpers aus Pappe, um ihre gestalterischen Fähigkeiten weiter zu entwickeln. Zusätzlich zu diesen Aktivitäten begleiten sie regelmäßig unsere Projektleiter zu Baustellenterminen und besichtigen aktuelle Baustellen, um einen umfassenden Einblick in den Bauablauf zu erhalten. Ein Highlight ihres Praktikums ist der Entwurf ihres Traumhauses, bei dem sie ihre kreativen Ideen umsetzen können. Die erstellten Pläne werden abschließend für mögliche Schulpräsentationen zusammengestellt und ausgedruckt, damit sie als Erinnerung an ihr Praktikum dienen.

Über das klassische Schülerpraktikum hinaus bietet die Wohnbau auch vorbereitende Praktika für das Architekturstudium oder Praxissemester für bestimmte Studiengänge an. Im vergangenen Jahr hat Ozan Ergenzin das Team der Wohnbau ergänzt. Herr Ergenzin absolvierte im Rahmen seines Studiums – Wirtschaftsingenieurwesen für Bau und Immobilien – ein Praxissemester bei der Wohnbau. Insbesondere brachte er sich beim Thema Klimaschutz ein. Dazu zählten vor allem die Maßnahmen um die Chiron-Siedlung. Er führte eine umfassende Analyse der Mieterstruktur, des Mietverhaltens und des Energieverbrauchs durch. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurden

gezielte Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs und zur Verbesserung der Wohnqualität entwickelt. Gemeinsam mit dem Praktikanten Quentin Krause nahm er bereits im Jahr zuvor an der zweitägigen Klausurtagung zum Thema Klimaschutz teil. Für diese Klausurtagung arbeiteten beide Praktikanten eigenständig eine digitale Mitarbeiterbefragung aus. Außerdem hat Herr Ergenzin bei den Wohnungsübergaben und der Dokumentation der Abnahmen des Projektes Bodenseestraße 51 + 53 mitgewirkt.

Text: Andrea López und Ozan Ergenzin

## STUDIUM ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

### Fabienne Leibinger

Mit Erfolg hat Fabienne Leibinger ihr duales Studium zum Bachelor of Arts in Betriebswirtschaftslehre mit Fachrichtung Immobilienwirtschaft bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH abgeschlossen. Frau Leibinger wechselte während ihres Studiums von Leipzig zurück in ihre Heimat, um bei der Wohnbau ihr fünftes und sechstes Semester zu vollenden. Nach ihrem Abschluss wurde sie am 01.10.2023 als vollbeschäftigte Mitarbeiterin in die Wohnungseigentumsverwaltung übernommen. In ihrer neuen Rolle übernimmt sie eigenverantwortlich die Verwaltung von 13 Wohnungs- und Garageneigentümergeinschaften. Zu ihren Aufgaben zählen die Hausgeldabrechnung, Verwaltung von Konten, Heizkostenabrechnung, und die Veranlassung von Schadensbeseitigungen.

Text: Corinna Hoffmann



## EINER FÜR ALLE UND ALLE FÜR EINEN

Die Auszubildenden und Studierenden der Tuttlinger Wohnbau erhalten neben den klassischen Ausbildungsinhalten auch eigenständige Projekte. Diese dürfen Sie als junges Team gemeinsam planen, organisieren und durchführen. Diese Erfahrungen sind entscheidend für ihr persönliches Wachstum und fördern ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl innerhalb des Teams.

### Family – meet, look and eat

Zum „Elternabend“ im Juli 2023 luden alle Nachwuchskräfte ihre Eltern in die Räumlichkeiten der Tuttlinger Wohnbau ein. Dieser Abend war eine wertvolle Gelegenheit für die Familien, einen Einblick in den Berufsalltag ihrer Kinder zu erhalten. Nach einem herzlichen Empfang durch das Ausbildungsteam ergriff zunächst Herr Riess das Wort für eine kurze Willkommensrede. Im Anschluss hielten die Auszubildenden und Studierenden einen Vortrag, in dem sie die Tuttlinger Wohnbau und die verschiedenen Berufe vorstellten. Dieser Vortrag fand auf der Großbaustelle des Drei-Kronen-Hofs seine Fortsetzung. Nach der Besichtigung des Drei-Kronen-Hofs folgte ein gemütliches, gemeinsames Abendessen im Irish Pub Tuttlingen. Bei leckerem Essen und Getränken konnten sich Auszubildende, Eltern und Ausbilder in entspannter Atmosphäre austauschen und näher kennenlernen.

### Ausbildungsnacht

Im Jahr 2023 nahm die Tuttlinger Wohnbau zum ersten Mal an der Ausbildungsnacht teil. In einer Mainacht wurden von 17 bis 23 Uhr die Türen für junge Leute, die Interesse an einer Ausbildung oder einem Studium hatten und einen Blick hinter die Kulissen werfen wollten, geöffnet. Die Besucher hatten die Möglichkeit, mit den Auszubildenden, Studierenden und erfahrenen Mitarbeitern vor Ort zu sprechen. Die Nachwuchskräfte der Wohnbau hatten unter anderem eine Cocktailbar eigens für diesen Abend organisiert, an der frische Getränke für alle zubereitet wurden. Dadurch entstand eine lockere Atmosphäre, in der sich die Besucher wohlfühlten und ganz ungezwungen mit den Mitarbeitern ins Gespräch kommen konnten. Für die Auszubildenden und Studierenden war das Event ein voller Erfolg, denn sie konnten zahlreiche motivierte und neugierige Besucher begrüßen und diesen ihr Berufsleben vorstellen.

### Ausbildungsbörse

Auch in diesem Jahr nahm die Tuttlinger Wohnbau mit Begeisterung an der Ausbildungsbörse in der Stadthalle Tuttlingen teil, die am 22. und 23. April 2023 stattfand. Die Organisation dieses Events lag in den Händen der Auszubildenden und Studenten des Unternehmens. Frühzeitig begannen sie mit der Planung,



um sicherzustellen, dass der Stand und die Präsentation das Unternehmen gebührend repräsentieren.

Die Nachwuchskräfte gaben den Besuchern Einblicke in die verschiedenen Ausbildungsberufe wie Immobilienkaufmann/-frau und Bauzeichner/-in mit der Fachrichtung Architektur sowie in die dualen Studiengänge BWL-Immobilienwirtschaft und Wirtschaftsingenieurwesen Facility Management. Die Interessenten hatten die Möglichkeit, mit den Auszubildenden und Studenten sowie der Ausbildungs Koordinatorin, Frau Zer, ins Gespräch zu kommen und Fragen zu stellen.

Ein besonderes Highlight war das Glücksrad, an dem zahlreiche Besucher die Möglichkeit hatten, Geschenke zu gewinnen. Die hohe Besucherzahl und die positive Resonanz waren äußerst erfreulich. Die Teilnahme an der Ausbildungsbörse war insgesamt ein großer Erfolg und stärkte nicht nur die Präsenz als attraktiver Arbeitgeber in der Region, sondern auch die Bindung zwischen den Auszubildenden, Studenten, Bewerbern und der Tuttlinger Wohnbau. Es war eine großartige Gelegenheit, die Zusammenarbeit und den Austausch innerhalb der Unternehmensfamilie zu fördern.

Texte: Hannah Degenkolb

## Grillfest

Inmitten der geschäftigen Jahresagenda fand sich für die gesamte Belegschaft einmal mehr die Gelegenheit, die Gemeinschaft zu pflegen und zu feiern: das jährliche Grillfest. Organisiert und durchgeführt wurde dieses von den engagierten Auszubildenden und Studenten der Tuttlinger Wohnbau. In diesem Jahr wählten sie das idyllische Vereinsheim des TV Nendingen als Location für das Fest.

Umgeben von grünen Wiesen konnte das Wohnbau-Team einen Nachmittag voller Leckereien genießen. Die Gerüche von gegrilltem Fleisch und das fröhliche Lachen füllten die Luft und schufen ein schönes Erlebnis für alle Anwesenden. Wir freuen uns bereits darauf, die Tradition im nächsten Jahr fortzusetzen.

Text: Corinna Hoffmann



## EINE STARKE GEMEINSCHAFT

Gemeinsame Ausflüge und Veranstaltungen haben sich bei der Tuttlinger Wohnbau als ein wichtiger Bestandteil erwiesen, um den Zusammenhalt innerhalb der Belegschaft zu stärken. Wir sind überzeugt, dass eine starke Gemeinschaft im Unternehmen nicht nur die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter fördert, sondern auch einen positiven Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und den Erfolg des Unternehmens hat.

### Stadtradeln

Im Jahr 2023 haben sich einige Mitarbeiter der Tuttlinger Wohnbau aktiv am STADTRADELN in Tuttlingen beteiligt, um ein starkes Zeichen für den Klimaschutz zu setzen. Unter dem Leitspruch „Radeln für ein gutes Klima“ haben die elf Teilnehmer ihr Bestes gegeben und 21 Tage lang fleißig Kilometer auf dem Rad gesammelt. STADTRADELN ist nicht nur ein Wettbewerb, sondern auch eine Initiative, die die Vorteile des Radfahrens betont. Unsere Beteiligung am STADTRADELN hat nicht nur dazu beigetragen, dass wir 1870 Kilometer zurückgelegt haben, sondern auch, dass wir als Unternehmen Verantwortung für die Umwelt übernehmen und einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

### Wohnbau-Zoo

Das jährliche Feiern am „Schmotzigen“ ist schon lange Tradition bei der Tuttlinger Wohnbau. Die Belegschaft hatte auch im Jahr 2023 ein gemeinsames Motto gewählt: Wohnbau-Zoo. Der Tag begann mit einem herzhaften Frühstück im gemütlichen Ambiente des Café Walters, wo sich die Belegschaft auf das bevorstehende Fest einstimmte. Anschließend versammelten sich alle im Wöhrdenaal des Bürogebäudes, der eigens für diesen Anlass festlich geschmückt wurde. Dort trafen nach und nach die verschiedensten Gäste ein, darunter Kindergartengruppen, Duddler und Hexen, die für eine bunte und lebendige Atmosphäre sorgten.

### Betriebsausflug

Im vergangenen Jahr organisierte der Betriebsrat traditionell einen zweitägigen Betriebsausflug, der bis zum letzten Moment geheim gehalten wurde. Das erste Etappenziel war Pforzheim, wo das beeindruckende Holz-Hybrid-Hochhaus „Carl“ mit der Firma Züblin besichtigt wurde. Die innovative Architektur und nachhaltige Bauweise dieses Gebäudes bot interessante

Einblicke in die Zukunft des Bauwesens. Nach einem gemeinsamen Mittagessen teilte sich die Belegschaft in Gruppen auf und stellte sich verschiedenen Escape Rooms. Das gemeinsame Lösen von Rätseln förderte den Teamgeist und sorgte für Spaß und Spannung. Am Abend erreichte die Gruppe das Übernachtungsziel in Balingen, wo am nächsten Morgen der Besuch der Landesgartenschau auf dem Programm stand. Der Ausflug fand seinen krönenden Abschluss bei einem gemeinsamen Mittagessen im Schiefernhaus in Dormentingen. Der Betriebsausflug war eine gelungene Abwechslung vom Arbeitsalltag und bot die Gelegenheit, als Team enger zusammenzuwachsen und gemeinsame Erinnerungen zu schaffen.

### Familienfest

Das Familienfest bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH wurde erstmals im Jahr 2019 ins Leben gerufen und mehrfach wiederholt. Hierzu werden nicht nur die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter herzlich eingeladen, sondern auch ihre Familien. Im Jahr 2023 öffneten sich die Tore des Indoor-Freizeitparks Sensapolis in Sindelfingen für das Familienfest. Sensapolis bot eine Vielzahl von Attraktionen für Groß und Klein, darunter ein zauberhaftes Märchenschloss, ein abenteuerlicher Hochseilgarten und auch ein Bereich für Kleinkinder. Das Familienfest war nicht nur eine Gelegenheit, um gemeinsam zu lachen und unvergessliche Erinnerungen zu schaffen, sondern auch eine Möglichkeit, die Wertschätzung der Tuttlinger Wohnbau GmbH für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie ihre Familien zum Ausdruck zu bringen.

### Weihnachtsfeier

Zum Ende des Jahres 2023 fand sich die gesamte Belegschaft der Tuttlinger Wohnbau zur Weihnachtsfeier im BBQ-Grillrestaurant baers-place ein. Als Zeichen der Wertschätzung und Dankbarkeit überreichte die Firmenleitung ein besonderes Geschenk an jeden Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin. Die Auszubildenden und Studierenden verteilten außerdem die traditionellen Wichtelgeschenke. Voller Vorfreude wurden die kleinen Präsente überreicht, die mit Sorgfalt für jeden einzelnen ausgewählt worden waren.

Texte: Corinna Hoffmann.



## KRISTINA SCHNEIDER PORTRAITKUNST

### Vernissage

Zur jährlichen Vernissage im Hause der Wohnbau begrüßte der Geschäftsführer Horst Riess die Anwesenden mit den Worten: „Wer nicht kommt, verpasst was“. Für das Jahr 2023 hatte die Geschäftsleitung der Tuttlinger Wohnbau die junge und doch schon erfolgreiche Künstlerin Kristina Schneider ausgewählt. Die Tuttlingerin kann bereits auf mehrere regionale Ausstellungen zurückblicken und hatte ihren bisherigen Karrierehöhepunkt bei einer Zusammenarbeit mit der Traditionsmarke Aspach. Für diese gestaltete Kristina Schneider eine limitierte Streetart-Edition mit einer Auflage von 200.000 Flaschen und auch die Fassade des Kundencenters. Schneiders Werke zeichnen sich besonders durch ihre intensive Farbgebung aus. Einzelne Fragmente verschmelzen zu faszinierenden Gesichtern, die den Betrachter in den Bann ziehen. Die Verwendung von starken Farbkontrasten erinnert an die Pop Art und verleiht den Porträts eine zeitgenössische Note.

In ihrer Ansprache lobte Schneider die Tuttlinger Wohnbau für ihr Engagement in der Kunst- und Kulturförderung, und betonte deren Vorbildfunktion für andere Unternehmen in der Stadt. Sie hob die Offenheit und Unterstützung hervor, die sie von den Geschäftsführern und dem Team der Wohnbau erfahren habe. Die Ausstellung konnte einen Monat lang in dem Bürogebäude der Tuttlinger Wohnbau bestaunt werden.

Text: Corinna Hoffmann



## IN STILLEM GEDENKEN

### NACHRUF



Wir trauern um unseren ehemaligen Mitarbeiter

### Herrn Karl Wörner

Von November 1972 bis Juni 2002 war Karl Wörner in unserer technischen Mietwohnungsverwaltung tätig. Während seiner fast 30-jährigen Betriebszugehörigkeit leistete er wertvolle Dienste zum Wohl unserer Kunden und unserem Unternehmen. Wir werden Herrn Wörner ein ehrendes Andenken bewahren.

Seinen Angehörigen fühlen wir uns in herzlicher Anteilnahme verbunden.

Aufsichtsrat  
Oberbürgermeister Michael Beck  
Aufsichtsratsvorsitzender

Geschäftsleitung | Belegschaft  
Rita Hilzinger            Horst Riess  
Geschäftsführerin      Geschäftsführer



# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Oberbürgermeister Michael Beck über die Wohnbau

---

Werte Leserinnen und Leser,

der vorliegende Geschäftsbericht bildet in beeindruckender Weise die Vielfalt der Themen, die bei der Tuttlinger Wohnbau GmbH abgewickelt werden, ab. Als Aufsichtsratsvorsitzender darf ich an dieser Stelle und im Namen des gesamten Gremiums unsere Freude über den erfolgreichen Abschluss des Geschäftsjahres 2023 zum Ausdruck bringen.

Im abgelaufenen Jahr kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen, um über die anstehenden Belange zu beraten und Beschluss zu fassen. Neben den regelmäßig aufschlagenden Themen kam es auch zu außergewöhnlichen Angelegenheiten, die uns beschäftigten.

Bestürzt mussten wir am Ende des Jahres die traurige Nachricht über den plötzlichen Tod unseres langjährigsten Aufsichtsratsmitglieds Rainer Buggle zur Kenntnis nehmen. Er hatte über viele Jahre das Amt des Schriftführers inne und war zudem Mitglied im dreiköpfigen Personalausschuss. Aber nicht alleine der Verlust seiner Kompetenz berührt uns, vielmehr werden uns seine empathischen, sozialen und freundschaftlichen Beiträge dauerhaft fehlen. Wir werden Rainer Buggle im Gremium sehr vermissen.

Die Tuttlinger Wohnbau GmbH ist in den vergangenen Jahrzehnten stark gewachsen. Das Aufgabenvolumen hat sich ebenso wie die Komplexität in der Aufgabenerledigung vervielfacht. Um dem Unternehmen weiterhin Stabilität und Zukunftsfähigkeit zu verleihen und das Wachstum zu sichern, hielten wir es für geboten, die Unternehmensstruktur und die Unternehmensorganisation in geeigneter Weise fortzuschreiben und die Geschäftsführung zu verstärken. Im Oktober 2023 fasste der Aufsichtsrat einstimmig den Beschluss, die langjährige Prokuristin Rita Hilzinger zur kaufmännischen Geschäftsführerin zu bestellen. Ihre Kompetenz und ihre Erfahrung werden damit für das Unternehmen gesichert. Der über Jahrzehnte alleinige Geschäftsführer Horst Riess wird im November 2025 seinen Ruhestand antreten. Bis dahin führen die beiden die Geschäfte nun gemeinsam.

Wenngleich der Aufsichtsrat gerne die in 2023 im Rahmen des Klimapfades realisierten Projekte Chiron-Siedlung und Bodenseestraße mitgetragen hat, dürfen wir die finanziellen Auswirkungen zur Herstellung der Klimaneutralität und die damit zusammenhängenden Belastungen, die wir unseren Bewohnern zumuten, nicht aus den Augen verlieren. Die Kernaufgabe der Tuttlinger Wohnbau ist und wird es bleiben, breite Schichten der Bevölkerung mit – bezahlbarem! – Wohnraum zu versorgen.

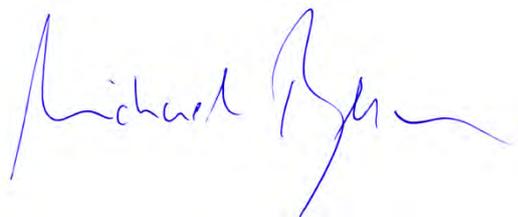
In jeder Zusammenkunft des Aufsichtsrates ließen wir uns von der Geschäftsleitung über die aktuellen Projekte, insbesondere auch über die mit dem Großprojekt Drei-Kronen-Hof verbundenen Herausforderungen informieren. Es ist eine Herzensangelegenheit aller Beteiligten, dieses besondere Bauvorhaben zu einem erfolgreichen Abschluss zu führen.

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft. Mit Engagement und Freude werden wir gemeinsam die anstehenden Aufgaben meistern. Und so ist es mir ein Anliegen, mich zu bedanken bei allen, die an diesem Strang ziehen und sich für das Wohl des Unternehmens stark machen. Die Geschäftsführung erbringt zusammen mit der gesamten Belegschaft herausragende Leistungen, was mein besonderes Lob verdient. Anerkennung bringe ich auch dem Aufsichtsrat für die Begleitung und Unterstützung entgegen. Abschließend bedanke ich mich bei den Gesellschaftern, die selbstlos die Angelegenheiten des Unternehmens mittragen.

Ihnen allen und auch unseren Kunden und Geschäftspartnern wünsche ich alles Gute, Gesundheit sowie Freude und Erfolg bei all Ihrem Tun.

Tuttlingen, im Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Beck', with a long horizontal flourish extending to the right.

Michael Beck  
Oberbürgermeister

## UNSER AUFSICHTSRAT

### Der Aufsichtsrat vor Ort

Im Geschäftsjahr 2023 gab es etliche Termine, bei denen sich der Aufsichtsrat vor Ort ein Bild machen konnte. Im März besichtigte das Gremium die Großbaustelle Drei-Kronen-Hof und ließ sich dabei von der Geschäftsleitung über den aktuellen Stand informieren. Selbstverständlich waren die Räte auch zum Richtfest im Juli eingeladen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Michael Beck hielt eine Ansprache an die Besucher.

Der Einladung zur Einweihung des Wohnbau-Forums mit dem international renommierten Mailänder Stadtplaner und Architekten Andreas Kipar im Mai folgten etliche Aufsichtsratsmitglieder. Auch als uns der Präsident des Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen Axel Gedaschko auf seiner Sommer-tour beehrte, war der Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau eingeladen. Das Grußwort hielt Florian Steinbrenner, Leiter Technisches Dezernat und seit 2023 neues Aufsichtsratsmitglied.

### Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr 2023 ergaben sich mehrere Veränderungen im Gremium. Zum 30. November schied der bisherige Vertreter des Gesellschafters Chiron Group SE Mario Müller, Leiter Liegenschaften aus. Zum 1. Dezember folgte ihm übergangslos der CFO Chiron Group SE Markus Unterstein nach. Am 14. Dezember beschloss die Gesellschafterversammlung, die Zusammensetzung des Aufsichtsrates insofern abzuändern, als dass das Gremium künftig aus mindestens zwölf Mitgliedern, davon acht Vertreter der Stadt Tuttlingen, bestehen soll. Einer davon ist der jeweilige Oberbürgermeister im Amt. Die Besetzung eines weiteren städtischen Sitzes kann vom Oberbürgermeister festgelegt werden. Die Gesellschafterversammlung setzte in dieser Sitzung auf Vorschlag des Oberbürgermeisters den Technischen Dezer- nenten der Stadt, Florian Steinbrenner, als weiteres Aufsichtsratsmitglied ein. Am 23. Dezember verstarb der langjährige Aufsichtsrat Rainer Buggle. Er bekleidete das Amt des Schriftführers und war Mitglied im Personalausschuss. Rainer Buggle erhält einen eigenen Artikel in diesem Geschäftsbericht.

Text: Rita Hilzinger





## RITA HILZINGER

### 40 Jahre Unternehmenszugehörigkeit, 25 Jahre Prokura und Ernennung zur Geschäftsführerin

2023 war für die langjährigste Mitarbeiterin der Tuttlinger Wohnbau, Rita Hilzinger, ein denkwürdiges Jahr. Sage und schreibe 40 Jahre stellt sie der Wohnbau ihre Kompetenz, Tatkraft, Leidenschaft und ihre ausgeprägte Identifikation mit dem Unternehmen zur Verfügung. Sie ist seit Jahrzehnten eine maßgebliche Triebfeder für die positive Unternehmensentwicklung der Tuttlinger Wohnbau.

1983 wurde der Ausbildungsberuf noch als „Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ geführt (heute sind das Immobilienkauffrauen). Schon in ihrer Ausbildungszeit, man nannte sie damals noch „Lehr-

mädle“, konnte Rita Hilzinger in ihrer frischen, sympathischen Art die Kolleginnen und Kollegen von ihrer Eignetheit, aber auch von ihrem ausgeprägten Sinn für Kollegialität überzeugen und gewinnen. Allen in der Belegschaft war klar, diese Rita Hilzinger macht ihren Weg. Der Abschluss ihrer Ausbildung wurde so hervorragend benotet, dass sie sich zur bundesweiten Spitzengruppe zählen konnte und mit den besten ihres Berufs und Jahrgangs als Belohnung zu einer Bildungsreise nach Berlin eingeladen wurde. Das war damals schon was.

Ihr Eifer und ihr großer Wissensdurst veranlasste sie, mehrere Studiengänge in der beruflichen Weiterbildung zu belegen. So wurde sie an der Universität in



Freiburg zur Diplomimmobilienwirtin und bei der IHK zur Fachwirtin der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Und jetzt kommts: Während ihrer Schwangerschaft legte sie mit exzellentem Ergebnis die Prüfung zur Bilanzbuchhalterin ab. Ein Berufsbild, in welchem eine 50-prozentige Durchfallquote üblich ist. All dies und eben auch wie sie sich im Unternehmen gezeigt hatte, führte dazu, dass die damalige Geschäftsleitung sie inständig gebeten hatte, so schnell wie möglich nach der Mutterschutzfrist wieder in das Unternehmen einzutreten.

Beim Wegfall der Gemeinnützigkeit der gesamten Wohnungswirtschaft in der Republik Anfang der 1990er Jahre zeigte sie dann ihre ganze Kompetenz

in beeindruckender Art und Weise, sodass die Tuttlinger Wohnbau bei diesem Wegfall der Gemeinnützigkeit und dem Übertritt in die „freie Wirtschaft“ bestens vorbereitet war und stabil dastand. Noch viele, viele Jahre nach Wegfall der Gemeinnützigkeit konnte das Unternehmen von dieser qualifizierten Leistung profitieren.

Schon mit Anfang 30 wurde Rita Hilzinger zur Prokuristin ernannt und ist seither ein wesentlicher Teil bei der Gestaltung der Geschäftsführung im Unternehmen.

Für die Belegschaft war und ist Rita Hilzinger die Ansprechperson schlechthin in allen Belangen aber insbesondere, wenn es um Fragen der Immobilien- oder



Wohnungswirtschaft oder auch des Steuerrechts geht. Auch in anderen Wohnungsunternehmen wurde man auf Rita Hilzinger aufmerksam. Der von ihr speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelte, über die Jahre fortgeschriebene und bis heute angewandte Wirtschaftsplan wurde zum Vorbild vieler in dieser Branche. Einen solchen gab es vorher in der Wohnungswirtschaft überhaupt nicht. Auch im Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau wird das exzellente Planungsweisen alle Jahre erneut anerkannt und gelobt.

Sowohl zum 40-jährigen Jubiläum als auch anlässlich der 25-jährigen Prokura kam es in Begleitung ihres Ehemanns Gerhard zu angemessenen Würdigungen sowohl vom Aufsichtsrat als auch von Geschäftsführer

Horst Riess. Darüber hinaus wurde in der wohnbautypischen Art anständig gefeiert und gefestigt.

Über die vielen Jahre konnte Rita Hilzinger aus Treue zur Tuttlinger Wohnbau dem einen oder anderen Ruf von auswärts widerstehen und wurde folgerichtig gegen Ende des Jahres 2023 zur kaufmännischen Geschäftsführerin ernannt. Nach einstimmigem Beschluss des Aufsichtsrates wurde sie zur gleichberechtigten Kollegin des langjährigen Geschäftsführers Horst Riess. Dieser bedankte sich auch beim Aufsichtsrat für diese kluge und wegweisende Entscheidung zum Wohle der Tuttlinger Wohnbau.

Insgesamt betrachtet ist der berufliche Weg und Wer-



degang der Rita Hilzinger schon etwas ganz besonderes. Vom „Lehramt“ zur Chefin ist ein seltenes Phänomen, aber es ist unstrittig klar, dass dies der Zukunft der Tuttlinger Wohnbau immer gut tat und weiterhin gut tun wird.

Der hier abgebildete Bilderbogen zeigt im Übrigen nachdrücklich, wie beliebt, anerkannt, gesellig und gleichzeitig kompetent die neue Geschäftsführerin Rita Hilzinger in all den Jahren schon gewesen ist. Die Anerkennung ihrer Kompetenz bei unseren Geschäftspartnern, durch die Belegschaft und die Beliebtheit nicht nur im Kollegenkreis sind und bleiben ihr sicher.

Text: Horst Riess



## IN STILLEM GEDENKEN

### Rainer Buggle

Rainer Buggle ist tot. Ein Urgestein der Tuttlinger Kommunalpolitik ist urplötzlich und unerwartet verstorben. Rainer Buggle war ein Mann mit festem Auftritt und klarer Ansage. So hat man ihn auch bei seiner ehrenamtlichen Tätigkeit als Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau gekannt. Über drei Jahrzehnte hinweg stellte Rainer Buggle seine Kompetenz und seinen scharfen Sinn für anstehende Aufgaben auch der Tuttlinger Wohnbau zur Verfügung. Als Aufsichtsrat war ihm bewusst und er hat darauf immer wieder hingewiesen, ist man zuallererst dem Wohl dieses Unternehmens verpflichtet. So verlor Rainer Buggle nie den Blick für das Wirtschaftliche der Wohnbau, verband dies aber auf bemerkenswerte Art und Weise mit den Anliegen, die seinem sozialen Gewissen zuzuordnen waren. Das Wohl der Menschen – ob Mieter, Mitarbeiter oder Funktionäre – stand immer im Mittelpunkt seiner Betrachtung.

Rainer Buggle hatte eine herausgehobene Position im Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau GmbH. Er war über viele Jahre Schriftführer und Mitglied des Personalausschusses. Den Aufsichtsratskolleginnen und -kollegen, aber auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Tuttlinger Wohnbau wird Rainer Buggle, sein wertvoller Rat, seine große Erfahrung und sein ausgleichendes Wesen fehlen.

Auch in unserem Nachruf haben wir Rainer Buggle für seine geleistete Arbeit aufrichtig gedankt und betont, dass wir ein ehrendes Gedenken für ihn stets bewahren werden. Unser tiefes Mitgefühl gilt in diesen schweren Stunden seiner lieben Frau Heidi, seinen Kindern und all seinen Angehörigen.

Text: Horst Riess



## Nachruf



Wir trauern um unser Aufsichtsratsmitglied

## Rainer Buggle

der während seines aktiven Engagements so unerwartet aus unserer Mitte gerissen wurde. Rainer Buggle gehörte seit 1994 bis heute dem Aufsichtsrat der Tuttlinger Wohnbau an. Als Schriftführer und Mitglied des Personalausschusses hatte er eine herausgehobene Position im Gremium. Die gesunde Weiterentwicklung des Unternehmens sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch aus sozialer Verantwortung waren ihm Herzensanliegen. Sein wertvoller Rat, seine große Erfahrung und sein ausgleichendes Wesen werden uns fehlen.

Mit aufrichtigem Dank für seine geleistete Arbeit verbindet uns ein ehrendes Gedenken, das wir ihm stets bewahren werden.

Unser tiefes Mitgefühl in diesen schweren Stunden gilt seiner Frau Heidi sowie den Kindern und allen Angehörigen.

### **Für den Aufsichtsrat und die Gesellschafter**

Oberbürgermeister Michael Beck  
Aufsichtsratsvorsitzender

### **Für die Geschäftsleitung und die Belegschaft**

Horst Riess                      Rita Hilzinger  
Geschäftsführer              Geschäftsführerin

**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  
Rita Hilzinger  
Corinna Hoffmann  
Tina Andric  
Hannah Degenkolb  
Jonas Epple  
Ozan Ergenzin  
Nadine Feustel  
Florian Frick  
Michael Heim  
Narges Hufenbach  
Andrea López  
Michelle Marzog  
Antonio Milazzo  
Jasmin Schölzel  
Rebecca Stehle  
Mercedes Warken

**Layout, Gestaltung und  
Koordination**

Corinna Hoffmann

**Fotos**

Archiv Tuttlinger Wohnbau GmbH  
Archiv PROTUT  
Archiv Stadt Tuttlingen  
Hans Bock  
BACKBONE  
Ed. Züblin AG  
Freepik  
Hammer Holzbautechnik  
Julia Davina Fritz  
Kauffmann Theilig & Partner  
Margrit Marquardt Innenarchitekturbüro  
Unsplash  
0049 Productions

**Weitere Daten**

Gränzbote  
Südfinder  
Stadtmagazin Im Quadrat

**Druck**

braun druck & medien GmbH

© Tuttlinger Wohnbau GmbH  
Juni 2024

Aus Gründen der Pragmatik und Ästhetik und zur besseren Lesbarkeit wird in den vorliegenden Texten vorrangig das generische Maskulinum verwendet. Dies ist wertneutral zu sehen und schließt die weibliche Form stets mit ein.

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

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