

# Umfassende Modernisierung, moderate Mieten

Deutlich gesteigerte Wohn- und Lebensqualität bei der LBG: Wohnsiedlung Villeneuvestraße 48 – 111 in Kornwestheim / Bis 2014 in mehreren Bauabschnitten energieeffizient und barrierearm aufgewertet und modernisiert: Wohnsiedlung Meßstetter Straße in Stuttgart-Möhringen



Die Zufriedenheit des Mitglieds und Mieters steht im Mittelpunkt des Handelns der LBG. Mieterfeste, wie z.B. für die Mieter in Kornwestheim, gehören dazu

## LBG: IM MIETWOHNUNGSBAU SEIT 1921

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) ist heute im Besitz von rund 5.500 Wohnungen an über 50 Standorten in Baden-Württemberg. Auch 20 gewerbliche Einheiten sind im Portfolio der LBG, die sich seit ihrer Gründung 1921 durch ein umfangreiches Dienstleistungsangebot für ihre Mitglieder auszeichnen.

Rund 15.000 Menschen finden in den Wohnungen der LBG ein Zuhause mit Wohnrecht auf Lebenszeit – von der großzügigen 1-Zimmer-Wohnung über attraktive und gut geschnittene 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bis zu familiengerechten 4- und 5-Zimmer-Wohnungen sowie schönen Penthouse- und Maisonette-Wohnungen wird jeder Wohnwunsch abgedeckt.

Die Philosophie der LBG ist es, ihren Mitgliedern Wohnsicherheit zu angemessenen Mie-

ten, Wohnrecht auf Lebenszeit sowie satzungsgemäße Gewinnbeteiligung zu gewährleisten.

Im Laufe der Jahrzehnte haben sich die Anforderungen in der Wohnungswirtschaft bedeutend verändert. Die LBG hat die Herausforderung angenommen und frühzeitig die Weichen in die richtige Richtung gestellt. Der eingeschlagene Weg zu einer modernen Dienstleistungsgenossenschaft wurde konsequent fortgesetzt. Dabei stehen die Betreuung und die Zufriedenheit ihrer Mitglieder und Mieter im Mittelpunkt. Neben der Qualität des Wohnungsbestandes rückt auch das Produkt „Wohnen“ in den Vordergrund. An den Wünschen und Bedürfnissen ihrer Mitglieder und Mieter orientiert, bietet die LBG ein vielfältiges Dienstleistungsspektrum. Neben Mehrgenerationenhaus, Senioren-WG, LBG-Mieterfesten, LBG-Mietertreff und Gäs-

te- und Ferienwohnung gewinnt die in der gesamten Wohnungswirtschaft richtungswisende Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund Landesverband Baden-Württemberg e.V. bezüglich wohnbegleitender Dienstleistungen, insbesondere für das „Wohnen im Alter“, zunehmend an Bedeutung. Oft reichen bereits kleine Hilfen aus, um den Alltag zu erleichtern. Das Dienstleistungsangebot kann individuell und völlig flexibel je nach Bedarf und Wunsch von jedem Mitglied der Genossenschaft abgerufen werden. Die Mitglieder zahlen keine Pauschale, sondern die jeweils genutzte Leistung.

## GRUNDANIERUNG DER WOHNIEDLUNG VILLENEUVESTRASSE 48 – 111 IN KORNWESTHEIM

Die Wohnsiedlung in der Villeneuvestraße 48 – 111 in Kornwestheim besteht aus 18 Mehrfamilienhäusern, die seit 2008 in zwei Bauabschnitten umfassend modernisiert werden. Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG hatte das Ingenieurbüro Fisch aus Ludwigsburg damit beauftragt, die Wohnanlagen sowohl durch mehr Energieeffizienz, als auch durch eine Anpassung der Grundrisse an heutige Wohnwünsche aufzuwerten. Im Juni

Die Wohnsiedlung in Kornwestheim wird durch Modernisierungsmaßnahmen innen und außen energieeffizienter und attraktiver. Trotz der Modernisierung bleiben die Mieten der LBG-Mitglieder moderat. Zusätzlich sparen die Mieter aufgrund der energieeffizienten Maßnahmen bei den Nebenkosten

Ansprechpartner direkt vor Ort – die neue LBG-Außenstelle in der Villeneuvestraße 82 in Kornwestheim







In Stuttgart-Möhringen werden die Wohnungen der LBG energieeffizient und barrierearm umgebaut. Balkone und Wintergärten erweitern den modernisierten Wohnraum

2010 konnte der erfolgreiche Abschluss des 1. Bauabschnitts mit einem Mieterfest gefeiert werden. Bis Ende 2011 waren alle Sanierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden abgeschlossen. Die Außenanlagen werden planmäßig 2013 fertig. Die LBG übernimmt hierbei einmal mehr eine Vorreiterrolle im Zusammenhang mit energiesparenden Investitionen zum langfristigen Nutzen ihrer Mitglieder und Mieter.

Heute dienen Pellets als Wärmelieferant für die 187 Wohnungen in der Villeneuvestraße. Der Pelletkessel weist dabei eine Leistung von rund 450 Kilowatt auf. Zusätzlich sorgt ein Gaskessel dafür, dass es an besonders kalten Tagen ebenfalls komfortabel warm bleibt. Konkret bedeutet das für die Wohnsiedlung eine Reduktion ihres CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um 520 t jährlich. Als ökologisch wertvoll erweist sich in diesem Zusammenhang auch das Wärmedämmverbundsystem der sanierten Fassaden sowie die neuen Fenster, die Dämmmaßnahmen im Untergeschoss und die sanierten Dächer, die neu mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet wurden. Ein Highlight stellen zudem die vorgestellten neuen Balkone dar, die im Rahmen der Fassaden-sanierung den Wohnraum attraktiv nach außen erweitern.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen des 2. Bauabschnitts, der sich auf die Aufwertung der Innenräume konzentriert, zählen weiterhin im Zuge der erneuerten Haustechnik eine zentrale Warmwasserversorgung sowie neue Elektroinstallationen. Mit der Ausstattung

moderner Bäder gingen gezielte Eingriffe in die Grundrisskonfiguration einher. Schalldämmende Wohnungseingangstüren bilden schließlich den wirkungsvollen Wohnraumabschluss zu den neu gestalteten Treppenhäusern.

#### WOHNANLAGE MESSSTETTER STRASSE IN STUTTGART-MÖHRINGEN

103 Wohneinheiten der LBG in der Meßstetter Straße in Stuttgart-Möhringen werden in mehreren Bauabschnitten saniert und in diesem Zuge energieeffizient und barrierearm modernisiert. Seit 2007 wird nach Plänen des Architektur- und Planungsbüros Herkommer aus Stuttgart gebaut. Bis 2014 sollen die Modernisierungsarbeiten dauern.

Ein Bauabschnitt umfasste die Erneuerung der kompletten Trink- und Abwasserleitungen und in diesem Zusammenhang auch die barrierearme Neukonzeption der Bäder. Die Mieter und Genossenschaftsmitglieder sollen auch im Alter möglichst lange in ihrer vertrauten Wohnumgebung bleiben können. Der 2. Bauabschnitt umfasste die Umstellung der Heizung auf Nahwärmeverbund mit Blockheizkraftwerk. Auf diese Weise wird nicht nur Wärme, sondern auch Strom erzeugt. Die Gebäudehüllen werden schrittweise mit einem Vollwärmeschutz versehen und die alten Balkone als Wintergärten umfunktioniert. Neue großzügige Balkone werden dem Baukörper zusätzlich vorgestellt und tragen das Ihre zum zeitgemäßen Look der Mehrfamilienhäuser bei. Installiert werden auf den sanierten Dächern außerdem Photovoltaik-Anlagen, die eine Gesamtleistung von mehr als 100 Kilowatt Peak erzielen werden, sobald auch der letzte Bauabschnitt ab-

geschlossen ist. Barrierearme Zugänge, attraktiv neu gestaltete Außenanlagen und an einem Gebäude auch eine Aufzugsanlage sind Teil der geplanten Maßnahmen. Hohe Wohn- und Lebensqualität zu moderaten Mieten ist die Devise – mit durchschnittlich 6,80 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen diese auch nach der Modernisierung deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete in Stuttgart.

**Bauherr:**  
Landes-Bau-Genossenschaft  
Württemberg eG (LBG), Stuttgart  
**Architektur und Planung:**  
-Proj. „Villeneuvestraße in  
Kornwestheim“:  
Ingenieurbüro Fisch, Ludwigsburg  
-Proj. „Meßstetter Straße in  
Stuttgart-Möhringen“:  
Architektur- und Planungsbüro  
Herkommer, Stuttgart

#### Partner am Bau:

- Mundsinger + Hans Freie Landschaftsarchitekten
- Hörz Stuckateurbetrieb
- Dunz GmbH
- IBS Ingenieurbüro Schuler GmbH
- Robert Kauderer GmbH
- Müller GmbH Sanitär- und Heizungstechnik
- Clauß & Co. GmbH
- Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Sven Köhler
- B A D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH
- WOLF & MÖGLE GmbH
- Tomas Kubik Montagebau
- Fliesenfachgeschäft Werner Bubeck
- Schlosserei Wahl