



102 Mietwohnungen mit über 7.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst das als Postdörfle bekannte Quartier in Ulm.

## Hohe Wohnqualität und sozial

### Realisierung komplexer wohnungsbaugenossenschaftlicher Vorgaben

Die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG (LBG) errichtete gemeinsam mit der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland (GWO) insgesamt 102 Mietwohnungen mit über 7.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche in dem als Postdörfle bekannten Quartier in Ulm. Sie wurden nach dem ersten Spatenstich im Oktober 2018 im Juni 2020 bezugsfertig. Für die LBG, die an dem Projekt mit 51 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte beteiligt ist, ist es ein weiteres ihrer bedeutenden Neubauobjekte. Eine Herausforderung hierbei war das Austarieren von Investitionen mit hohen Qualitätsansprüchen auf unterschiedlichsten Ebenen, wohnbegleitenden Leistungen und Wirtschaftlichkeit. Denn zugunsten ihrer sozial sowie auf hohen Wohnwert und nachhaltigen Werterhalt ausgerichteten Agenda verzichtet die LBG insbesondere für die Gewährleistung des bezahlbaren Wohnens auf einen Teil von Gewinn und Rendite. Ideal Standard bringt im Rahmen einer stetig erweiterten Zusammenarbeit mit persönlicher Betreuung durch seinen Außendienst und kompletten Badlösungen Beiträge ein, deren Bedeutung im Gesamtkontext des Projektes Postdörfle sowie der Geschäftspolitik der LBG über rein funktionale Produkteigenschaften hinausgehen.

Die 1921 gegründete Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG mit Hauptsitz in Stuttgart und mehreren Außenstellen, u. a. in Ulm, gehört heute als

modernes Dienstleistungsunternehmen zu den bedeutendsten Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. „Wir sehen unsere Wohnungen als Sozialgut

und nicht nur als Wirtschaftsgut. Wir bieten mit unserer Geschäftspolitik allen Bevölkerungsschichten, insbesondere auch der Mittelschicht, ein gutes



■ Ausgestattet sind alle Bäder im LBG-Bestand des Postdörfles mit CeraFlex Armaturen sowie Waschtischen in zwei Größen und WCs mit randloser Spültechnik aus der Serie Connect Air.

und bezahlbares Zuhause. Im Gesamtbestand unserer rund 5.500 Wohnungen befinden sich nur 361 Wohnungen mit Sozialbindung.

Die LBG ermöglicht ihren Mietern – die im genossenschaftlichen Modell auch Miteigentümer sind und ein Wohnrecht auf Lebenszeit haben – auch insgesamt ein außergewöhnlich niedriges Mietpreinsniveau. Dafür verzichten wir bewusst auf einen Teil des Gewinns und somit auf einen Teil der Rendite“, so Josef Vogel, kaufmännischer Vorstand der LBG. Dennoch gelingt der LBG ein anspruchsvolles Gesamtkonzept ([www.lbg-online.de](http://www.lbg-online.de)): Dazu gehören z. B. ein für den Mietwohnungsbau überdurchschnittlicher Ausstattungs- und Architekturstandard sowie umfangreiche wohnbegleitende Service- und soziale Leistungen. Darunter z. B. Hilfestellungen

durch zwei eigene Sozialarbeiterinnen, Senioren- und Pflegeberatung, Förderung von Nachbarschaftsinitiativen und Unterstützung bei Modernisierungen.

Darüber hinaus führte die LBG mit einer Senioren-WG und einem Mehrgenerationenhaus neue Wohnformen ein. Die Caritas, die Diakonie und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg verliehen der LBG erneut im Rahmen des Mittelstandspreises für soziale Verantwortung die Auszeichnung „SOZIAL ENGANGIERT 2019“. Und die jüngste Mitgliederbefragung von 2019 ergab, dass es der LBG gelungen ist, die durchschnittliche Mietbelastung für die Mitglieder in den letzten fünf Jahren sogar zu senken. Damit sind die komplexen Prämissen umrissen, denen auch der

Neubau von 51 Wohneinheiten im Postdörfle konsequent folgt.

### Nachverdichtung im historischen Bestand

Ulm ist mit einem Bestand von über 477 Wohnungen einschließlich der Neubauten einer der LBG-Hauptstandorte. Die Gesamtinvestitionen der beiden Wohnungsbaugenossenschaften für das Projekt Postdörfle, dessen Generalplanung das Ulmer Architekturbüro ZG Architekten GmbH übernommen hatte, betragen ca. 25 Millionen Euro. Errichtet wurden die Neubauten im Innenhof des Postdörfles, wofür Bestandsgebäude abgerissen wurden. Davon betroffene Vormieter kehrten mit Unterstützung der LBG ins Postdörfle zurück oder zogen in andere Objekte der LBG um. In den neuen sieben Wohngebäuden



| CeraFlex Armaturen



| WC mit randloser Spültechnik aus der Serie Connect Air.

entstanden 2-, 3-, sowie familien-gerechte 4-Zimmer-Wohnungen. Alle verfügen über Loggien und Terrassen, Aufzug und Tiefgarage und sind barrierefrei zu erreichen. Im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme der LBG wurden zudem Räumlichkeiten für eine Kindertagesstätte eingerichtet. Die monatlichen Nettomietpreise unterschreiten bei durchschnittlich 9,90 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich die aktuellen örtlichen Neubau-Marktmieten. Die Ursprünge des Postdörfles reichen weit zurück: 1872 wurden 34 dreigeschossige Häuser mit insgesamt 200 Familienwohnungen bezogen, die eigens für Bedienstete der Post- und Telegraphenverwaltung errichtet worden waren.

### Qualitätsanspruch: ökologisch, beständig, wertig

Antje Durach, Prokuristin und seit Juli 2020 technische Vorstandin der LBG, begleitete gemeinsam mit Frank Wehle, technischer Leiter und seit Juli 2020 Prokurist der LBG, das Projekt von den ersten Ideen sowie Abstimmungen mit Stadtverwaltung und GWO, um sicherzustellen, dass die Anforderungen der LBG erfüllt werden. „Für uns ist es zentral, dass sowohl Neu- als auch modernisierte Bauten ein gemeinsames Qualitätsniveau

aufweisen“, erläutert Antje Durach. „Wirtschaftlichkeit der Investitionen, wertige Anmutung, ökologische Aspekte, Funktionalität und langlebige Produktqualität – all dies gehört auch im Postdörfle zu den Anforderungen, die wir als Bauherr vorgeben. Ein bestimmter Standard ist uns auch deshalb sehr wichtig, weil die hohe Wohnqualität zur hohen Identifikation der Mieter mit ihrem Umfeld beiträgt.“ Frank Wehle ergänzt, dass Erkenntnisse der LBG-Modernisierungs- und Technikteams aus Rückmeldungen der Mieter in Bauplanungen und Ausstattung einfließen: „So hat sich im Laufe der Zeit ein spezifischer Qualitätsstandard der LBG herausgebildet, der auch im Postdörfle gegeben ist.“

Im äußeren Erscheinungsbild zeige sich dieser Qualitätsstandard, so Antje Durach, z. B. bei Fassaden, die aus ökologischen und ästhetischen Gründen nicht mit einem Wärmedämmverbundsystem, sondern als Ziegel-Mauerwerk ausgeführt sind. Die Positionierung der Häuser begegnet der begrenzten Flächensituation des Innenhofs damit, dass sie „auf Lücke“ gesetzt sind. So erscheint die Bebauung visuell offener. Der Außenbereich spricht z. B. mit Sitzmöglichkeiten, Kinderspielgeräten und

einem Bouleplatz Mieter jeden Alters an. Mit fachlicher Beratung wurde für die Fassaden in Abstimmung mit der zum Teil unter Denkmalschutz stehenden umgebenden Gebäude ein Farbkonzept in Grün- und Rottönen realisiert. Die Fensterflächen der Treppenhäuser sind Gras- und Schilfmotiven nachempfunden. Mit dieser Aufmerksamkeit für das Detail setzt sich das hohe architektonische Niveau in der Wohnungsausstattung fort. Hier spielen die Bäder eine Schlüsselrolle. So bieten beispielsweise schwellenlose Duschen genug Bewegungsfreiheit auch für Hilfsbedürftige plus Betreuungsperson, lenkt Antje Durach den Blick auf konzeptionelle Überlegungen der Baueinrichtung, zu der auch Lösungen von Ideal Standard einen bedeutenden Beitrag leisten.

### Alltags- und altersgerechte Badlösung

In Bei 27 Neubauwohnungen in Crailsheim und der Modernisierung von rund 400 Bestandsbauten hatte die LBG bereits gute Erfahrungen mit Ideal Standard gemacht. Fortschrittliche Technologien, Langlebigkeit der Produkte, ökologische Aspekte, das Preis-Leistungsverhältnis sowie die langfristig sichere Verfügbarkeit der Produkte und ihrer Ersatzteile führen Antje Durach

und Frank Wehle als wesentliche Aspekte an, die Zusammenarbeit mit Ideal Standard anlässlich des Postdörfle-Projektes zu vertiefen. „Dabei schätzen wir über Produkteigenschaften hinaus, wie die persönliche Betreuung des Außendienstes von Ideal Standard unsere Planungsarbeit erleichtert“, betonen Antje Durach und Frank Wehle. Ausgestattet sind alle Bäder im LBG-Bestand des Postdörfles mit CeraFlex Armaturen sowie Waschtischen in zwei Größen und WCs mit randloser Spültechnik aus der Serie Connect Air. Eine Besonderheit ist, dass die Befestigung der WCs optisch verborgen ist. Antje Durach kommentiert: „Die LBG gehört zu den ersten, die im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau den Mehrwert der spülrandlosen WC-Technologie von Ideal Standard erkannten. Wir beurteilen die in Frage kommende Badkeramik auch daraufhin, in welchem Zustand sie nach jahrelangem Gebrauch ist. Die randlose Spültechnik, die nun auch im Postdörfle bei den Connect Air WCs zum Einsatz kommt, bringt nicht nur hygienische Vorteile für die Mieter. Sie trägt auch dazu bei, dass WCs bei Wiedervermietungen immer noch in einem exzellenten Zustand sind, der unserem Anspruch langfristigen Werterhalts entspricht.“ Es war eine Pionierleistung von Ideal Standard, diese Spültechnologie bereits vor mehr als 30 Jahren zu entwickeln. Die randlose Toilette aus der Connect Air Badserie setzt diese Tradition fort. Sie ist auf Wunsch mit der zusätzlichen Schmutz abweisenden Oberflächenveredelung Ideal Plus, sowie dem besonders komfortablen Soft Closing WC-Sitz erhältlich.

Die Waschtische der Connect Air Serie erfüllen gleich mehrere Anforderungen, wie Antje Durach erklärt: „Unsere Mieter

wünschen, dass das Becken der Waschtische ein hohes Volumen an Wasser aufnehmen kann, sowie ein Design, bei dem eine bestimmte Ausgestaltung des Beckenrandes wichtig ist. Denn Angelegenheiten wie etwa textile Handwäsche sollen im Waschbecken erledigt werden können. Besonders ältere Menschen schätzen es, beim Haarewaschen vor dem Handwaschbecken zu sitzen und sich mit den Armen auf dem Beckenrand bequem und sicher aufstützen zu können, was das Design der Connect Air Waschtische sehr gut ermöglicht.“ Vor diesem Hintergrund fiel die Wahl der LBG auch auf die schwenkbare und hohe CeraFlex Armatur. „Damit bleibt sogar genug Freiraum und Beckenvolumen, das Waschbecken z. B. als Babywanne zu nutzen“, kommentiert Antje Durach und betont: „Trotz dieser hohen Alltagstauglichkeit sieht das Design von Armatur und Keramik auch sehr wertig aus und fügt sich in das gestalterische Gesamtbild von Bad und Wohnung ein.“

Frank Wehle ergänzt, dass zentrale Merkmale der CeraFlex Armatur auch Anforderungen der LBG an die Nachhaltigkeit erfüllen. Herzstück der CeraFlex Armaturenserie ist die Keramikkartusche. Ideal Standard präsentierte bereits 1969 die weltweit erste Einhebel-Kartusche mit keramischen Dichtscheiben. Die aktuelle FirmaFlow-Kartusche hält fast doppelt so lange wie der Industriestandard und funktioniert selbst bei täglichem Gebrauch auch nach 10 – 15 Jahren noch problemlos. Die eingesetzte verbesserte CLICK-Technologie mit einem mechanischen Widerstand begrenzt den Wasserfluss auf 5 Liter/Minute anstatt der üblichen 9 Liter. Darüber hinaus verschafft auch die Blue-Start Technologie der CeraFlex

Armatur einen ökologischen Mehrwert. „Wenn es wirtschaftlich vertretbar ist, investieren wir in solche Technologien auch dann, wenn nicht unmittelbar die LBG, sondern in erster Linie die Mieter davon profitieren. In diesem Fall haben wir den vergleichsweise niedrigen Mehrpreis für die Blue-Start Technologie gerne investiert, um die Vorteile der Wasser- und Energieeinsparung an die Mieter weiterzugeben“, so Frank Wehle.

Dass insgesamt die LBG mit dem Postdörfle die Bedürfnisse ihrer Mieter wieder einmal sehr gut getroffen hat, bestätigt die Erfahrung des LBG-Vorstands Josef Vogel: „Trotz der Beschränkungen im Zuge von

Schutzmaßnahmen vor COVID-19 konnte die Vermietung planmäßig und überaus erfolgreich beginnen. Bis Anfang Juli 2020 waren schon fast alle Wohnungen belegt.“ Antje Durach ergänzt: „Wir sind den Mietern im Quartier sehr dankbar, dass sie Lärm und Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten erduldet haben. Zu guter Letzt freut sich nun jeder darüber zu sehen, was aus dem Postdörfle geworden ist. Unsere Mieter sind stolz darauf, hier zu wohnen“. Damit unterstützte Ideal Standard nicht nur die Realisierung hoher Wohnqualität in einem vorbildlichen Neubauprojekt. Hier zeigt sich auch, wie das Unternehmen die komplexe Geschäftspolitik eines innovativen und sozial verantwortungsbehafteten Dienstleistungsunternehmens des genossenschaftlichen Wohnungsbaus auch kontinuierlich begleitet. Bei der LBG stehen schon weitere Neubauvorhaben auf der Agenda. Und ihr Vorstands- und Technikteam sind sich einig, auch dabei wieder auf die bewährte Leistungsfähigkeit von Ideal Standard zu setzen. ◀