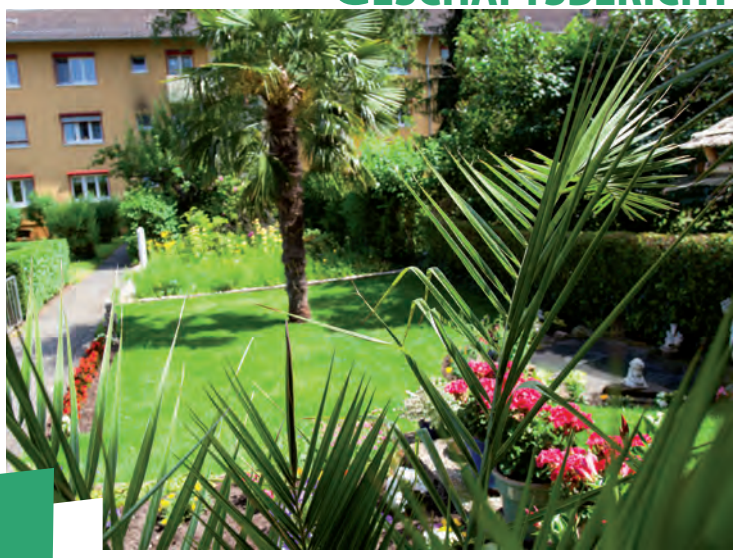
Geschäftsbericht

2017



GARTENSTADT
Karlsruhe

2017

Geschäftsbericht

INHALT

EDITORIAL 4
Ralf Neudeck, Vorstandsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

NAMEN UND FAKTEN 6
Die Genossenschaft auf einen Blick

CORPORATE GOVERNANCE KODEX 7
Gemeinsamer Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat

GELD UND WACHSTUM 10
Rainer Wimmer, Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG

GARTENSTADT 21 – VISION ODER UTOPIE? 12
Was Städteplaner heute aus der mehr als 100 Jahre alten Gartenstadt-Idee lernen können

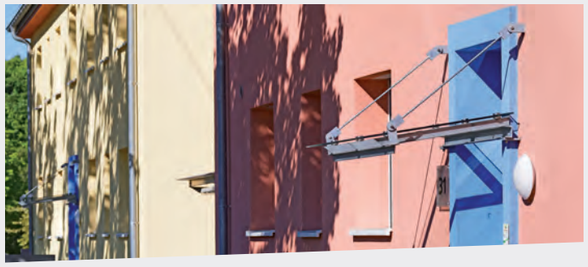
WOHNRAUM-ALLIANZ BADEN-WÜRTTEMBERG 14
Die Wohnungsbaulücke im Land muss geschlossen werden

BEDARF AN BEZAHLBAREM WOHNRAUM IN KARLSRUHE STEIGT 15
Die Gartenstadt Karlsruhe eG errichtet 38 Sozialwohnungen

KREATIVITÄT IN GARTENSTADT-GÄRTEN 16
Vielfalt beim Gartenstadtwettbewerb ‚Unsere Gärten' 2017

ENGAGEMENT FÜR MENSCHEN IN ENTWICKLUNGSLÄNDERN 18
Wirkungsvolle Förderung von DESWOS-Projekten

110 JAHRE GARTENSTADT KARLSRUHE 20
Rückblick und Ausblick



RALF NEUDECK, VORSTANDSVORSITZENDER
DER GARTENSTADT KARLSRUHE EG

EDITORIAL

RALF NEUDECK

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

am 15. Mai 2018 haben wir das Geschäftsjahr 2017 mit unserer 58. Vertreterversammlung abgeschlossen – wieder ein Jahr, in dem sich unsere Genossenschaft planmäßig weiterentwickelt hat.
Die Anzahl der Menschen, die in unserer Gemeinschaft Mitglied sein wollen, ist weiter auf 9.700 angestiegen.
Die Vermietungen liefen problemlos ab und wir haben wieder kräftig in den Bestand investiert. Unsere Spareinrichtung blieb in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Details hierzu entnehmen Sie bitte unserem beiliegenden Jahresabschluss 2017.
Im aktuellen Jahr 2018 konnten wir erfreulicherweise mit dem Neubau von 38 Wohnungen im Rosenweg an der Ecke Krokus- und Dahlienweg beginnen. Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hatte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ende November 2017 beschlossen.
Diesem Beschluss ging eine lange Geschichte voraus: Die ersten Überlegungen zur Bebauung dieser Grundstücke hatten wir bereits 2005 angestellt. Allerdings erhielten wir dann überraschend das

Grundstücksangebot zum Erwerb des landeseigenen Erbbaurechts an der Herrenalber Straße, wo wir im Jahr 2012 dann schließlich unter der Adresse Hainbuchenweg 78 neue Mietwohnungen beziehen und die Tiefgarage mit 113 Stellplätzen sowie den Hans-Kampffmeyer-Saal in Betrieb nehmen konnten.
Anfang 2014 nahmen wir dann die Planungen für die Bebauung der Garagenhöfe im Rosenweg wieder auf. Dort sollten, in Verbindung mit dem Grundstück für die Wohnwagenabstellplätze am Kuhlager-Seele-Weg, ein Seniorenzentrum sowie barrierefreie seniorengerechte Wohnungen entstehen. Diese Pläne haben wir aber aufgrund von übergeordneten planungsrechtlichen Problemen nach zahlreichen Gesprächen mit verschiedenen Behörden der Stadt Karlsruhe nicht weiter verfolgt.
Gleich im Anschluss haben wir uns 2015 dann auf die nun zu realisierende Planung konzentriert. Feststellen mussten wir leider im Laufe der Zeit, dass sich die Inhalte der politischen Sonntagsreden sowohl der Bundes-, der Landes-, als auch der Kommunalpolitik sowie die Ergebnisse verschiedener ‚runder Tische' zum Thema ‚Kostengünstiges Bauen' in der Verwaltungspraxis nicht wiederfinden. Dort werden selten Spielräume für Ermessensentscheidungen genutzt. Vielmehr stellten wir häufig Maximalforderungen und weitest mögliche Absicherungen bei den Entscheidungen fest. Zuweilen entstand der Eindruck, dass die Absicherung bei einzelnen Vorgängen mit dem Hosenträger zum Gürtel erfolgt. Dennoch haben wir es, auch mit teilweise sehr engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt Karlsruhe, nunmehr geschafft.

Mehrere Wermutstropfen bleiben jedoch:

- Die von uns im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erbringenden finanziellen Vorleistungen für Planungen, Gutachten und sonstige Nebenkosten haben mittlerweile Dimensionen angenommen, die wir Vorstandsmitglieder im Interesse unserer Genossenschaft nicht mehr vertreten können. Bis hier Planungsrecht eintritt, besteht immer das Risiko des Totalverlustes der Investition.

- Die mittlerweile exorbitant angestiegenen Herstellungskosten, ohne die Grundstückskosten, erlauben uns als Wohnungsbaugenossenschaft künftig wohl unter normalen Finanzierungsbedingungen nicht mehr, die angestrebten angemessenen und für die Mitglieder bezahlbaren Mieten zu realisieren.

Jetzt ist es aber an der Zeit, dass wir uns dieses und nächstes Jahr mit aller Kraft diesem größeren und einem zweiten kleineren Neubauvorhaben sowie unseren zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen widmen. Im Jahr 2019 werden wir den glücklichen Erstmietern dann insgesamt 42 Neubauwohnungen übergeben können. Darauf freuen wir uns bereits heute.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Neudeck
Vorstandsvorsitzender

NAMEN UND FAKTEN

DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Stand 31.12.2017

VORSTAND

Ralf Neudeck (Vorsitzender)
Klaus-Georg Floren
Berthold Hillenbrand

MITARBEITER/INNEN

Geschäftsführung	1
Angestellte	18
Regiebetrieb	7
Auszubildende	1

MITGLIEDSCHAFTEN

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft Düsseldorf

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Köln

European Garden City Network – Netzwerk europäische Gartenstadt Dresden

NABU Naturschutzbund Deutschland e.V. Berlin

AUFSICHTSRAT

Rainer Wimmer (Vorsitzender)	– Dipl.-Ingenieur
Timo Scherr (Stellvertreter)	– Dipl.-Betriebswirt (FH) *
Dr. Thomas Greß	– Zahnarzt *
Dr. Elke Grote	– Ärztin
Volker-Michael Haas	– Rechtsanwalt
Carsten Koch	– Dipl.-Bauingenieur *
Martin Liesching	– Dipl.-Ingenieur (FH) *
Frank Bach	– Dipl.-Ingenieur
Wolf Ludwig	– Architekt
Thomas Platt	– Vorstand
Michael Stauch	– Zahntechniker
Bernhard Stauß	– Dipl.-Informatiker
Dr. Wolfgang Stüber	– Dipl.-Chemiker

* Die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder läuft nach § 20 (2) der Satzung ab; Wiederwahl ist zulässig.

VERMÖGENSLAGE

	in Tausend €
Bilanzsumme	126.250
Anlagevermögen	103.619
Geschäftsguthaben	15.348
Spareinlagen	55.456
Rücklagen	17.498
Jahresüberschuss	1.825
Bilanzgewinn	442

ERGÄNZENDE ZAHLEN

Mitglieder	9.695
Sparkonten	6.800
Wohnungen und Gewerbeeinheiten	2.003
Gesamtmietfläche m²	154.663
Garagen und Stellplätze	644

GEMEINSAMER BERICHT VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der ‚Deutsche Corporate Governance Kodex' in der Fassung vom 07. Februar 2017 wurde von der gleichnamigen Regierungskommission erarbeitet und ist die wesentliche Vorschrift zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften. Der Kodextext und die Zusammensetzung der Regierungskommission sind unter www.corporate-governance-code.de im Internet abrufbar.

Der Kodex richtet sich in erster Linie an Aktiengesellschaften und soll Anlegerinteressen dienen. Gleichwohl stellt sich die Frage der Dokumentation seiner Anwendung auch für unsere Genossenschaft, insbesondere da wir seit vielen Jahren wesentliche Inhalte des Kodexes sowieso schon konsequent einhalten.

Die entsprechenden Regelungen zu einer guten Unternehmensführung sind seit Gründung der Genossenschaft durch verschiedene Rechtsquellen wie dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschrieben. Darüber hinaus sind insbesondere in den letzten Jahren für Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung die rechtlichen Rahmenbedingungen des Gesetzgebers und die aufsichtsrechtlichen Vorschriften des Bundesaufsichtsamtes für Finanzdienstleistungen sowie der Deutschen Bundesbank deutlich verschärft worden. Die Einhaltung dieser Regelungen wird durch den gesetzlichen Prüfungsverband im Rahmen der gesetzlich ebenfalls vorgeschriebenen Jahresabschlussprüfung überwacht und testiert. Die Berichtsergebnisse werden sowohl an das Bundesaufsichtsamt für Finanzdienstleistungen als auch an die Deutsche Bundesbank zur Prüfung weitergeleitet.

Die im vorliegenden Bericht dokumentierten Abweichungen zum Corporate Governance Kodex resultieren aus den grundsätzlichen Differenzierungen zwischen Genossenschaften und börsennotierten Aktiengesellschaften.

Die Besonderheit einer eingetragenen Genossenschaft besteht darin, dass die Anteilseigner nicht nur Kapital zur Verfügung stellen, sondern gleichzeitig Mitglieder und Kunden der Genossenschaft sind. Der Aktionär einer Aktiengesellschaft ist in der Regel nicht gleichzeitig Kunde und interessiert sich in erster Linie für die Rendite seines Anteils und die Wertentwicklung der Aktie an der Börse. Das Mitglied einer Genossenschaft ist vor allem an der Nutzenstiftung gemäß den Vorgaben der Satzung interessiert und möchte über den Bezug der genossenschaftlichen Leistungen gefördert werden. Erst danach kommt die Renditeerwartung.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, dass sie die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex beachten.

Lediglich folgende Empfehlungen wurden und werden nicht angewendet:

2.1.2 Stimmrecht
§ 43 Genossenschaftsgesetz, Abs. 3 legt fest, dass jedes Mitglied eine Stimme hat. Dies ist unabhängig von der Anzahl der Geschäftsanteile.

2.2.1 Wahl der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat und der Abschlussprüfer
Nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes müssen alle Mitglieder des Aufsichtsrats zwingend Mitglieder der Genossenschaft sein. Die Bestimmung des Abschlussprüfers ergibt sich aus § 53 ff Genossenschaftsgesetz.

2.2.2 Ausgabe neuer Aktien
Die Anzahl der Anteilszeichnungen ist bis zur Höchstmenge von 200 Genossenschaftsanteilen gemäß Satzung möglich. Der Vorstand kann diese Anzahl aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen weiter begrenzen.

2.2.3 Teilnahme an der Hauptversammlung
Die Gartenstadt Karlsruhe eG verfügt über eine Vertreterversammlung. Zur Teilnahme an der Vertreterversammlung sind die gewählten Vertreter der Genossenschaft berechtigt und verpflichtet. Durch Zulassung durch die Versammlungsleitung können Gäste an den ordentlichen oder außerordentlichen Vertreterversammlungen teilnehmen.

2.3.3 Verfolgung der Hauptversammlung
Eine Verfolgung der Vertreterversammlung ist nur durch Teilnahme möglich. Über die von der Vertreterversammlung gefassten Beschlüsse wird ein Protokoll gefertigt, das allen Mitgliedern auf Anforderung zur Verfügung gestellt wird.

3.8 Ordnungsgemäße Unternehmensführung
Ein Selbstbehalt ist bei der D&O-Versicherung nicht vereinbart.

3.9 Gewährung von Krediten an Vorstände oder Aufsichtsräte
Die Gewährung von Krediten ist einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung grundsätzlich nicht erlaubt.

4.2.3 Gesamtvergütung der Vorstände
Die Vergütungen der Vorstände werden vom Aufsichtsrat beschlossen und enthalten keine variablen oder erfolgsorientierten Anteile.

4.2.4 und 4.2.5
Offenlegung der Vergütung für Vorstandsmitglieder
Die Offenlegung erfolgt unter Berufung auf § 286 Handelsgesetzbuch nicht. Die Vergütungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Personalaufwand enthalten.

4.3.3 Geschäfte mit Vorstandsmitgliedern und Mitgliedern des Aufsichtsrats
Geschäfte mit Vorstandsmitgliedern oder mit deren nahestehenden Personen dürfen nur nach vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrats getätigt werden. Bei Geschäften mit Aufsichtsräten oder mit deren nahestehenden Personen müssen vorab Aufsichtsrat und Vorstand zustimmen. Dies gilt nicht für Geschäfte, deren Konditionen, Bedingungen und Vereinbarungen für alle Genossenschaftsmitglieder in gleicher Weise gelten.

5.1.2 Bestellung und Entlassung von Vorständen
Für die Bestellung und die Kündigung des Anstellungsverhältnisses eines Vorstandsmitgliedes unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Frist ist der Aufsichtsrat zuständig. Für die Abberufung eines Vorstandsmitgliedes sowie die außerordentliche Kündigung des Anstellungsvertrags aus wichtigem Grund ist die Vertreterversammlung zuständig.

5.3.2 Prüfungsausschuss
Die Besonderheiten der genossenschaftlichen Pflichtprüfung und Beratung ergeben sich aus § 53 ff Genossenschaftsgesetz.

5.3.3 Nominierungsausschuss für die Besetzung des Aufsichtsrats
Die Wahlvorschläge werden in der Vertreterversammlung vorgestellt und sind offen.

5.4.2 Unabhängigkeit der Aufsichtsräte
Nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes müssen alle Mitglieder des Aufsichtsrats zwingend Mitglieder der Genossenschaft sein. Insoweit kann eine Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder nicht gegeben sein.

5.4.6 Vergütung des Aufsichtsrats
Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wird von der Vertreterversammlung beschlossen und enthält gemäß Genossenschaftsgesetz keine erfolgsorientierten Bestandteile. Eine Veröffentlichung erfolgt nicht.

7. Rechnungslegung und Abschlussprüfung
Die Besonderheiten der genossenschaftlichen Pflichtprüfung und Beratung ergeben sich aus § 53 ff Genossenschaftsgesetz.

GELD UND WACHSTUM

RAINER WIMMER, AUFSICHTSRATSVORSITZENDER DER GARTENSTADT KARLSRUHE EG

RAINER WIMMER

Michael Ende schrieb in den 1980er Jahren in seinem Text ‚Geld und Wachstum': „Man muss sich klar darüber sein, dass es in unserer gegenwärtigen Welt überhaupt kein praktisches Beispiel einer nichtkapitalistischen Wirtschaft gibt, also einer, die der Bedürfnisbefriedigung der Menschen dient, ohne einem Wachstumszwang zu unterliegen".

Das stimmt sicherlich für die Wirtschaft insgesamt aber nicht für alle Gesellschaftsformen. Eine Genossenschaft unterliegt keinem Wachstumszwang sondern dient der Bedürfnisbefriedigung ihrer Mitglieder. Sie wird auch nicht von Mehrheitsaktionären beherrscht, da jedes Mitglied, unabhängig der Anzahl der Geschäftsanteile, nur EINE Stimme hat. Wenn in einem Dorf eine Einkaufsgenossenschaft gegründet wird, um die Einkaufsmöglichkeiten vor Ort zu garantieren, so muss sie sich nur selbst finanzieren. Sie kann sich selbst erhalten ohne wachsen zu müssen. Nicht Bedürfnisse zu wecken, sondern Grundbedürfnisse zu befriedigen ist Sinn und Zweck einer Genossenschaft. Ein Zukunftsmodell, denn:

Wir alle spüren inzwischen ‚Die Grenzen des Wachstums' (Club of Rome, 1972). Immer mehr und größere Autos, an Weihnachten eine Rekordzahl an Paketen, immer mehr Flugverkehr, die Wetterextreme, der Klimawandel, usw., usw.

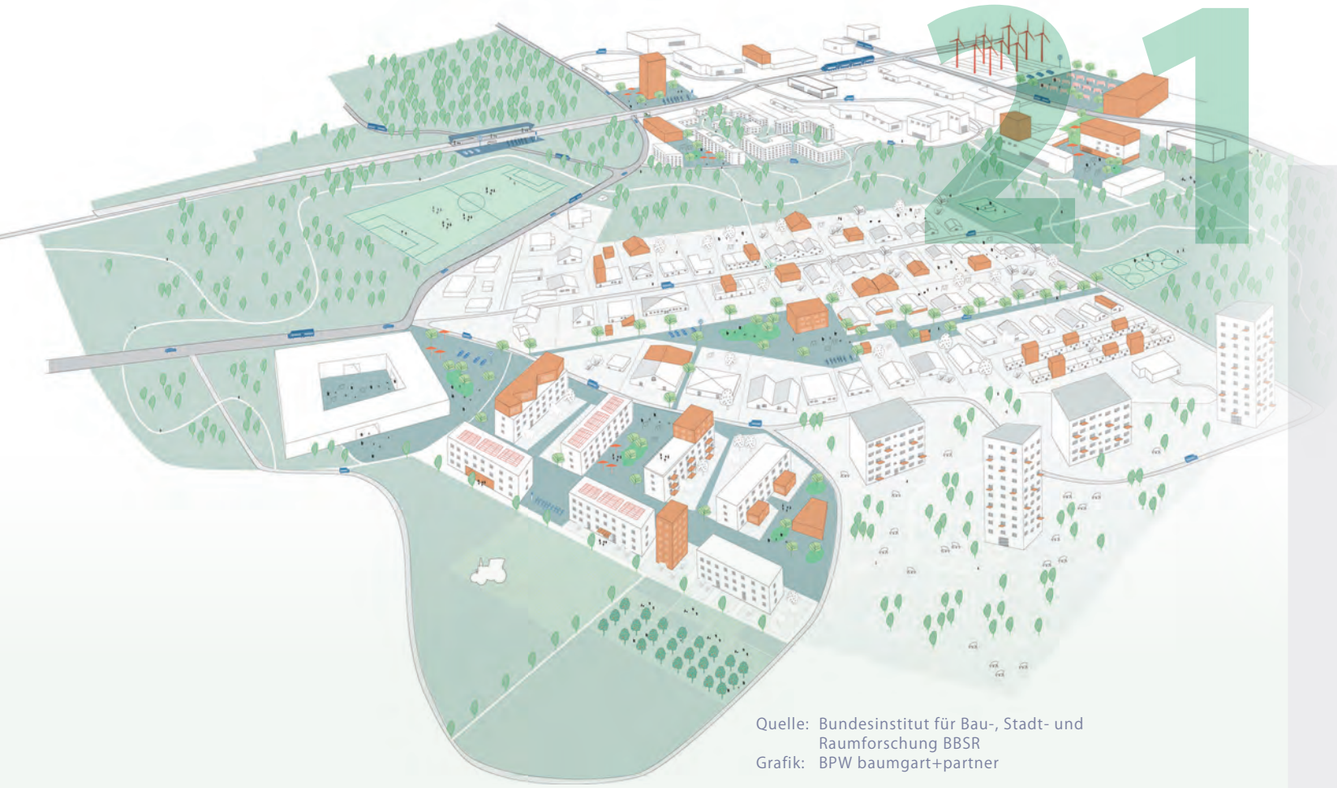
Um die Grundbedürfnisse von Menschen zu befriedigen, brauchen wir inzwischen Einrichtungen wie ‚Die Tafel'. Mit der Befriedigung von Luxusbedürfnissen wird richtig Geld verdient. Kann das auf Dauer gut gehen?

Ich sehe in der Gesellschaftsform der Genossenschaft ein großes Potenzial – auf der einen Seite Grundbedürfnisse zu befriedigen und auf der anderen Seite Planungssicherheit zu vermitteln. Der Staat sollte mit allen Mitteln Genossenschaften fördern.

In diesem Sinne wünsche ich unserer Gemeinschaft ein weiterhin gutes genossenschaftliches Zusammenwirken.

Mein Dank gilt allen Mitarbeitern, den Mitgliedern der Gremien und allen Mitgliedern unserer Genossenschaft.

Rainer Wimmer
Aufsichtsratsvorsitzender der Gartenstadt Karlsruhe eG



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR
Grafik: BPW baumgart+partner

GARTENSTADT 21 – VISION ODER UTOPIE?

WAS STÄDTEPLANER HEUTE AUS DER MEHR ALS 100 JAHRE ALTEN GARTENSTADT-IDEE LERNEN KÖNNEN

Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlichte Forschungsarbeit reflektiert die Entwicklung von Gartenstädten, stellt Fallbeispiele vor und zeigt, wie sich die Gartenstadtidee neu interpretieren lässt.

Die Forscher untersuchten für das Projekt „Gartenstadt 21 – Vision oder Utopie?" Fallbeispiele von Gartenstädten, die seit dem frühen 20. Jahrhundert entstanden sind. „Die Gartenstadtbewegung entwickelte damals einen Gegenentwurf zu der aus ihrer Sicht verdichteten und überlasteten Stadt", sagt BBSR-Direktor Harald Herrmann. „Gleichzeitig versuchte sie, die Vorzüge des Ländlichen mit den Vorzügen des Städtischen zu verbinden. Das scheint angesichts des Wachstums unserer Großstädte auch heutzutage für viele wieder erstrebenswert."

HISTORISCHE VORBILDER

Der Wegbereiter der Gartenstadtbewegung, Ebenezer Howard, beschrieb die Gartenstadt als Siedlungsraum, der sich durch gemäßigte Dichten, viele Freiräume und geordnete Verkehrsverhältnisse auszeichnete. Gleichzeitig standen bezahlbarer Wohnraum und genossenschaftliche Prinzipien wie ein Gemeineigentum an Grund und Boden im Zentrum des Gartenstadtmodells. „Bereits kurz nach seiner Entstehung wurde der Begriff der Gartenstadt vielerorts pragmatisch für neue durchgrünte Siedlungen am Stadtrand genutzt, da insbesondere die städtebaulichen Aspekte der neu gegründeten Gartenstädte auf Interesse stießen", ist in der Forschungsarbeit zu lesen. „Während des Nationalsozialismus wurde die Gartenstadt sogar im Sinne einer reaktionären Ideologie missbraucht. Bis heute werden neue Siedlungen und Stadtentwicklungsprojekte, die sich durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur und viel Grün auszeichnen, gerne als ‚Gartenstadt' bezeichnet. (...) Doch was ist eine Gartenstadt überhaupt, welche Aspekte sind heute – rund 120 Jahre nach der ersten Veröffentlichung der Gartenstadtidee – noch aktuell und übertragbar?", wird in der Publikation gefragt.

MODERNE GARTENSTÄDTE DES 20. UND 21. JAHRHUNDERTS

Die von den Forschern ausgewerteten Fallbeispiele zeigen: Das Leitbild der Gartenstadt wurde in seinem sozialreformistischen Ansatz nur selten konsequent umgesetzt. Ein kooperatives Planungsverständnis und die Beteiligung privater Bauherren und Genossenschaften an der Entwicklung der Quartiere sorgen aber dafür, dass gartenstädtische Ideen wieder in städtebauliche Planungen einfließen. Beispiele dafür sind viele in den 1990er-Jahren entstandene Quartiere. Der Flächenentwicklung durch Bauträgermodelle stehen dort zunehmend alternative Ansätze gegenüber, die Genossenschaften, Baugemeinschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften stärker in den Fokus rücken. Anders als die Gartenstädte der Nachkriegszeit sind diese Quartiere dicht bebaut. Sie zeichnen sich durch attraktive und miteinander vernetzte Grünflächen sowie viele gemischte Funktionen und Nutzungen aus. Auch nachhaltige Mobilitätskonzepte spielen eine große Rolle.

GARTENSTADT-PROTOTYP DER ZUKUNFT

In einem dreitägigen Zukunftslabor wurden 10 Thesen für die Entwicklung der Gartenstadt der Zukunft erarbeitet. Diese Ideen für den Prototypen einer ‚Gartenstadt 21 – grün-urban-vernetzt' entstanden durch eine branchenübergreifende Diskussion von Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen. Eine Stadt, die diese 10 Thesen berücksichtigt, soll Antworten darauf geben, wie unsere Ballungsräume in Zukunft wachsen können und welche Modelle einer Gartenstadt dabei zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen können.

Die Ergebnisse der Forschungsarbeit sind in zwei Bänden erschienen. Band 1: ‚Die Entwicklung der Gartenstadt und ihre heutige Relevanz' sowie Band 2: ‚Ein Modell der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung'. Beide Bände sind kostenfrei beim BBSR erhältlich.

10 THESEN FÜR DIE ENTWICKLUNG DER GARTENSTADT DER ZUKUNFT

1. **Die Gartenstadt21 ist durch gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle geprägt, welche ihre Entwicklung und dauerhafte Pflege sicherstellen**
2. **Die Gartenstadt21 ermöglicht anpassungs- und tragfähige Modelle der allgemeinen Mitwirkung und Teilhabe zu entwickeln und zu verstetigen**
3. **Die Gartenstadt21 bewirkt eine Qualifizierung und Vernetzung vorhandener Siedlungs- und Freiraumstrukturen in der Großstadtregion**
4. **Die Gartenstadt21 verfügt über stadträumliche Qualitäten, bei denen eine hohe bauliche Dichte und öffentliche Freiräume in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen**
5. **Die Gartenstadt21 bietet eine attraktive „Grüne Infrastruktur", im Sinne von differenzierten öffentlichen Freiräumen mit unterschiedlichen Funktionen**
6. **Die Gartenstadt 21 ist klimaangepasst und energieoptimiert**
7. **Die Gartenstadt21 bietet vielfältige bezahlbare Wohnangebote für verschiedene soziale Gruppen**
8. **Die Gartenstadt21 berücksichtigt neue Formen des Arbeitens sowie die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft gleichermaßen**
9. **Die Gartenstadt21 verfügt über verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen für Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft**
10. **Die Gartenstadt21 ist durch ein vernetztes Mobilitätsangebot geprägt und trägt hierdurch zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung bei**

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR

DIE WOHNUNGSBAULÜCKE IM LAND MUSS GESCHLOSSEN WERDEN

WOHNRAUM-ALLIANZ BADEN-WÜRTTEMBERG

Eine Wohnungsbaulücke von 88.000 Wohnungen im Land Baden-Württemberg, der Bedarf von 65.000 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2020 – dies ist ein Ergebnis der Prognos-Studie, die auf Empfehlung der Wohnraum-Allianz beauftragt worden war. Diese Initiative wurde von der baden-württembergischen Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut MdL (Foto rechts) ins Leben gerufen, um der Herausforderung zu begegnen, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg zu schaffen.

Die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg, die aus ca. 50 Vertreterinnern und Vertretern der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, des Natur- und Umweltschutzes sowie der im Landtag vertretenen Fraktionen besteht, erarbeitet Empfehlungen, die den Wohnungsbau nachhaltig voranbringen sollen. Ein Beispiel ist das Förderprogramm ‚Wohnungsbau BW 2018/2019' mit einem Volumen von 250 Mio. Euro, in das viele Empfehlungen der Experten einfließen. „Das Landeswohnraumförderungsprogramm ist mit 250 Mio. Euro relativ gut ausgestattet und in seiner neuen modularen Systematik auch gut angelegt, um den sozialen Wohnungsbau in Baden-Württemberg anzuschieben", zeigt sich Dr. Sigrid Feßler, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., zufrieden (Foto links). Allerdings könne sich der Grundstücksmangel in den Kommunen weiterhin als Bremsklotz beim Neubau und damit auch bei der Nutzung des Förderprogramms erweisen.

Der vbw begrüßt, dass die von ihm vorgeschlagene Entkoppelung der Baukosten von den Grundstückskosten in das Programm aufgenommen wurde. „Wir sind uns sicher, dass durch diese Umgestaltung deutliche Anreize für mehr kostengünstigen Wohnungsbau gesetzt werden", so Dr. Feßler. Die Erhöhung der förderfähigen Baukosten sei ebenfalls eine gute Maßnahme, da diese in den vergangenen Jahren flächendeckend überproportional gestiegen seien. „Insoweit wäre nur noch eine Dynamisierung der förderfähigen Baukosten wünschenswert", ergänzt Feßler.

Die Verbandsdirektorin ist zuversichtlich, dass die vbw-Mitgliedsunternehmen das Programm nutzen werden. „An der geplanten Wohnraumfördersystematik des Landes lässt sich wenig kritisieren. Wir wünschen uns, dass diese positive Entwicklung verstetigt wird", sagte Feßler abschließend.

DIE GARTENSTADT KARLSRUHE EG ERRICHTET 38 SOZIALWOHNUNGEN

BEDARF AN BEZAHLBAREM WOHNRAUM IN KARLSRUHE STEIGT

Der Bestand an sozial geförderten Mietwohnungen sank in Karlsruhe in den letzten Jahren kontinuierlich, während der Bedarf an Mietwohnungen im allgemeinen und an bezahlbarem Wohnraum im besonderen sukzessive ansteigt. Ende des Geschäftsjahres 2017 fasste der Karlsruher Gemeinderat einstimmig den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Rosenweg Ecke Dahlienweg' in Rüppurr. Die Gartenstadt errichtet dort drei großzügige Gebäude mit insgesamt 38 barrierefreien und zum Teil rollstuhlzugänglichen Wohnungen.

Damit reagiert die Gartenstadt auf den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Karlsruhe. Außerdem trägt die Wohnungsbaugenossenschaft mit diesem Projekt dazu bei, barrierefreie Wohnungen über den Bestand hinaus zur Verfügung zu stellen. Die Gartenstadt ermöglicht so den älteren Mieterinnen und Mietern in der gewohnten Umgebung der Gartenstadt zu bleiben. Des Weiteren ist mit Umzügen in den Neubau im Rosenweg zu rechnen. Damit werden Einfamilienhäuser frei, die dann jungen Familien als Wohn- und Lebensraum angeboten werden können. Geplant sind konkret 26 Zwei-Zimmerwohnungen, 9 Drei-Zimmerwohnungen und 3 Vier-Zimmerwohnungen. Die Gebäude verfügen über zwei Tiefgaragen mit insgesamt 56 Stellplätzen sowie 72 Fahrradstellplätze. Alle drei Gebäude sind mit jeweils einem Aufzug ausgestattet. Das Bauvorhaben umfasst ein Investitionsvolumen von rund 8,5 Mio €, ohne Grundstückskosten. Gefördert wird das Projekt von der Bundesrepublik Deutschland, vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms und von der Stadt Karlsruhe im Rahmen des Karlsruher Wohnraumförderprogramms.

Mit der Baureifmachung des Grundstücks startete das Neubauprojekt planmäßig im Januar 2018. Die Rohbauarbeiten beginnen Mitte Juni 2018, die Bezugsfähigkeit der Wohnungen ist für Ende 2019 projektiert.

Bereits im 4. Quartal 2018 erfolgt die Ausschreibung der Wohnungen auf der Gartenstadt-Webseite und in der Gartenstadt-Mitgliederzeitschrift.

VIELFALT BEIM GARTENSTADTWETTBEWERB ‚UNSERE GÄRTEN' 2017

KREATIVITÄT IN GARTENSTADT-GÄRTEN

In die drei Säulen Freizeit, Service und Hilfe lässt sich das Sozialmanagement der Gartenstadt Karlsruhe einteilen. Es fördert die Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld und stärkt das positive Miteinander – im Geiste des genossenschaftlichen Gedankens. Ein sinnvolles Beispiel dafür: der Gartenwettbewerb der Gartenstadt Karlsruhe, der im Jahr 2017 unter dem Motto ‚Unsere Gärten' stattfand.

Zum dritten Mal hatten die Gartenstadt-Mitglieder 2017 die Gelegenheit, sich mit anderen Gateninhabern zu messen und die Kreativität ihrer Gärten mit anderen Mitgliedern zu teilen. Der Wettbewerb vermag ideal zu veranschaulichen, mit welch außerordentlichem Engagement die Mieter zur Gestaltung der Gärten und Grünflächen beitragen und so das Gesamtbild der Gartenstadt prägen.

Der Wettbewerbs-Ausschreibung folgten einige Mietparteien, die ihre Gärten fotografieren und von einer Jury begutachten ließen. Die Bewertung erfolgte nach insgesamt zehn festgelegten Kriterien wie Pflanzenvielfalt, Natürlichkeit, Individualität, Regenwassernutzung, Nistmöglichkeiten und das Erscheinungsbild in Harmonie und Pflege.

Der effektive Obstbaumschnitt, der richtige Standort für Grünpflanzen, die optimale Bodenbeschaffenheit für üppige Erträge – zweifellos überzeugten die Gartenbesitzer als botanische Experten, die mit Fachwissen und interessanten Details für die richtige Gartenpflege auch die Jury staunen ließen. Mehr noch als die ansprechende visuelle Wahrnehmung der Gärten wiegt deren Nutzen als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Laut Artenschutzbericht der Bundesregierung sind ein Drittel aller Tier- und Pflanzenarten in Deutschland gefährdet. Mit entsprechenden Maßnahmen wie der Pflanzung möglichst vieler über das Jahr verteilt blühender Blumen-, Kräuter- oder Gemüsesorten und dem Verzicht auf chemische Schädlingsbekämpfungsmittel sind auch die Gartenbesitzer in der Gartenstadt auf die Themen Artenvielfalt und Biodiversität sensibilisiert.

Der Gartenwettbewerb der Gartenstadt Karlsruhe hat sich inzwischen etabliert und wird auch 2019 wieder Anreiz für viele Gartenbesitzer sein, ihre Gärten zu präsentieren.

Mit Engagement und Leidenschaft präsentierten die Gewinner des Gartenstadtwettbewerbs ‚Unsere Gärten' 2017 ihre persönlichen Gärten – liebevoll gestaltet und gepflegt:

1 AGNES ZAHORECZ

2 VOLKER MEIER

3 LISA HÄBERLE

4 MARIANNE WALTER

5 HEINZ TSCHANN

Lehrer und Schulkinder einer Grundschule vor einer der neuen Toilettenblocks in Guntur, Indien. Foto: Guntur Diocese Social Service & Welfare Society

WIRKUNGSVOLLE FÖRDERUNG VON DESWOS-PROJEKTEN

ENGAGEMENT FÜR MENSCHEN IN ENTWICKLUNGSLÄNDERN

DESWOS

Vier Wände und ein Dach, welche uns vor der Witterung schützen und uns einen Zufluchtsort geben, einen Ort, an welchem wir uns fallen lassen können und ganz für uns sein können. Ein Glück, an welches wir keinen zweiten Gedanken richten. Zu selbstverständlich ist es für uns, zu sehr zur Gewohnheit geworden und so ist es auch richtig. Doch, dass nicht jedem das zukommt, was wir für uns als selbstverständlich erachten, ist leider Realität. Aus diesem Grund hat sich die Gartenstadt Karlsruhe eG vor 46 Jahren bewusst für die Förderung der DESWOS entschieden.

DESWOS steht für: Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen und ist ein eingetragener Verein. Da jedes der Projekte der DESWOS für die Gartenstadt eG ein Herzensprojekt darstellt, hat sich diese auch in diesem Jahr nicht auf nur eines konzentriert, sondern die gespendeten Gelder in alle Projekte einfließen lassen.
Nachfolgend werden einige dieser Projekte vorgestellt.

TOILETTENBAU FÜR SCHULEN UND BERUFSBILDUNGSPROGRAMM GUNTUR, INDIEN

In vielen Dörfern Indiens fehlt es an sanitären Einrichtungen, daher verrichtet die Bevölkerung ihre Notdurft auf den umliegenden Feldern. Während der Regenzeit stellt dies jedoch ein besonderes Problem dar, da durch die Überschwemmungen, die während dieser Zeit entstehen, die Fäkalien in die Dörfer gespült werden und somit zu Krankheiten besonders bei Neugeborenen und Senioren führt, deren Immunsysteme weniger stark sind.
Aus diesem Grund entschied sich die DESWOS dazu, den Bau von sanitären Anlagen zu unterstützen, um somit 3.000 Grundschulkindern den Zugang zu Toiletten und Waschmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

WEITERFÜHRENDE SCHULE IN MULANGA FERTIGGESTELLT, SAMBIA

Wer erinnert sich nicht gerne an die Schultage zurück, an welchen es hieß: „Heute findet der Unterricht draußen statt?“ Genau, jeder! Doch man stelle sich vor, wenn dies jeden Tag so wäre. Kein fester Boden, kein Dach, bei glühender Mittagssonne – undenkbar. Realität allerdings für die weiterführende Schule in Mulanga. Dort begannen Eltern der Schüler mit eigenen Mitteln Schulgebäude zu errichten, die Gelder gingen jedoch aus und die Gebäude blieben unvollendet.

DESWOS und der Verein Brücke der Freundschaft vollendeten die Bauten und schufen somit Schulgebäude, in welchen Schüler vor der prallen Sonne geschützt sind.

DORFENTWICKLUNG IN CHINGAZO, ECUADOR

Die Bewohner des verschlafenen Dorfes Chingazo in Ecuador leben meist noch in traditionellen Flechthütten. Diese bieten jedoch kaum Schutz vor der Kälte sowie dem Staub des nahegelegenen Vulkans. DESWOS beschloss daher den Bau von kleinen Häuschen zu finanzieren, um den Bewohnern und Familien des Dorfes ausreichenden Schutz vor Witterung und Vulkanstaub zu gewährleisten.

Schulunterricht unter freiem Himmel! Ohne ein Dach, Fußboden, Fenster & Türen ist kein Unterricht möglich. Foto: Brücke der Freundschaft e.V.

In dieser traditionellen Hütte aus Bahareque, einem Flechtwerk aus Ästen mit Lehm beworfen, leben die Familien zurzeit noch. Foto: Fundación EcoSur Ecuador

JUBILÄUMSJAHR 2017

RÜCKBLICK UND AUSBLICK

110 JAHRE GARTENSTADT KARLSRUHE

110 Jahre Gartenstadt Karlsruhe – Grund genug zurückzublicken und zu prüfen, wo die Genossenschaft heute steht – als Anbieter von Wohnraum und als Spareinrichtung. Allein 2017 verzeichnete die Gartenstadt eine gestiegene Nachfrage nach Wohnungen im Verhältnis zu den angebotenen Einheiten. Ebenso wie die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auch die Spareinrichtung der Gartenstadt trotz Zinssenkungen attraktiv für die Kunden und wird kontinuierlich nachgefragt.

Mit hehren Zielen begingen Hans Kampffmeyer, Friedrich Ettlinger und Eugen Geiger am 13.3.1907 die Gründung der Baugenossenschaft Gartenstadt Karlsruhe-Rüppurr – neben der Gartenstadt Hellerau bei Dresden die erste dieser Art in Deutschland. Angesichts der schlechten Lebensbedingungen der Stadtbevölkerung hatte sich 1905 die Deutsche Gartenstadtgesellschaft nach englischem Vorbild formiert.
Wie damals stellen sich Stadtplaner heute ähnliche Fragen: Verstädterung, Single-Haushalte und eine wachsende Anzahl an Transferleistungsbeziehern drängen auf einen beschränkten Wohnungsmarkt. Die Gartenstadt Karlsruhe eG sieht sich verpflichtet, dem Rückstand der Sozialwohnungen und des kommunalen Bestandes entgegenzutreten. So wird das Neubauverfahren Rosenweg seit Anfang 2018 realisiert – mit drei Wohngebäuden und 38 sozial geförderten, barrierefreien Wohnungen wird dem steigenden Bedarf an Wohnraum für Senioren Rechnung getragen (siehe dazu Seite 15). Für den Bestand sieht die Lage weiterhin rosig aus: das kontinuierliche Wachstum und die positive Arbeitsmarktlage in Karlsruhe garantieren eine anhaltende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

WOHNGENOSSENSCHAFT MIT MODELLCHARAKTER

2017 untersuchte das Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung in Potsdam in einer vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Modellsiedlung, welche sozialen, ökologischen und ökonomischen Potenziale gemeinschaftliche Wohnformen aufweisen und welche Synergieeffekte sich aus dieser Wohnform ableiten lassen. In der Gartenstadt lässt sich das seit 110 Jahren gewachsene Ergebnis ganz konkret betrachten: Die Gartenstadt bietet im Rahmen ihres Sozialmanagements kompetente Beratung und Unterstützung in Konfliktfällen. Gemeinschaftlich nutzbare Räume und zwei Gästewohnungen schaffen Raum für vielfältige Angebote, die das gesellige Miteinander der Mieterinnen und Mieter fördern. Besonders ältere Bewohner profitieren von der Zusammenarbeit der Gartenstadt mit den sozialen Einrichtungen in Karlsruhe – für ein selbstbestimmtes Leben in gewohnter Umgebung.

SOMMERFEST ZUM JUBILÄUM

Das 110-jährige Jubiläum beging die Gartenstadt mit einem Sommerfest am 22. Juli 2017 am Ostendorfplatz in Rüppurr. Nach der Eröffnung mit Fassanstich durch den Vorsitzenden Vorstand Ralf Neudeck und Aufsichtsratsvorsitzenden Rainer Wimmer bot sich den Gartenstadt-Bewohnern und -Mitgliedern sowie neugierigen Passanten ein abwechslungsreiches Programm für die ganze Familie. Neben dem Musikverein Harmonie Rüppurr und der Seán Treacy Band wartete ein fröhliches Kinderprogramm auf die Kleinsten. Impressionen aus 110 Jahren würdigten die Geschichte der Genossenschaft.

Im Bewusstsein der historischen Bedeutung und den aktuellen Herausforderungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus verpflichtet, lebt die Gartenstadt Karlsruhe mit ihren rund 9.500 Mitgliedern auch weiterhin das Ideal des verantwortlichen Handelns – zuverlässig, gemeinsam.

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

Gartenstadt Karlsruhe eG

Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
Telefon 0721/ 9 88 21 - 0
Fax 0721/ 9 88 21 - 80
info@gartenstadt-karlsruhe.de
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
Donnerstag 13:30 – 17:30 Uhr

Impressum

Gartenstadt Karlsruhe eG
Postfach 51 02 53, 76192 Karlsruhe
Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe
Telefon 0721 / 9 88 21-0
info@gartenstadt-karlsruhe.de
www.gartenstadt-karlsruhe.de

Konzeption, Gestaltung, Redaktion
projektart – vogel rosenbaum & partner
www.projektart.eu

Fotografie
Gartenstadt Karlsruhe eG, www.projektart.eu, ONUK – Bernhard Schmitt, Janusch Fotodesign, BPW baumgart+partner (S. 12), vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (S. 14), Steffen Maier/Schwarzwälder Bote (S. 14), Bernd Bistritz – Architekten (S. 15)

© 2018, Vervielfältigung nicht erlaubt

Bankverbindungen

Aareal Bank
BLZ 550 104 00
Konto-Nr. 322 513
BIC: AARBDE5WDOM
IBAN: DE115501 0400 0000 3225 13

Badische Beamtenbank Karlsruhe
BLZ 660 908 00
Konto-Nr. 2 412 063
BIC: GENODE61BBB
IBAN: DE266609 0800 0002 4120 63

Sparkasse Karlsruhe
BLZ 660 501 01
Konto-Nr. 9 001 835
BIC: KARSDE66XXX
IBAN: DE616605 0101 0009 0018 35

GARTENSTADT
Karlsruhe

Die zuverlässige Gemeinschaft für ein Zuhause im Grünen

2017