



60 JAHRE
**STÄDTISCHE
BAUGESELLSCHAFT**
OBERKIRCH

DAS
WOHNEN
FEIERN.

DER TRAUM VON GESTERN

**IST DIE WIRKLICHKEIT
VON HEUTE UND
MORGEN.**

Bruce Lee

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit sechs Jahrzehnten leistet die Städtische Baugesellschaft Oberkirch einen unverzichtbaren und wertvollen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitbürgerinnen und Mitbürger.

Mit dem Beschluss zur Gründung der Städtischen Baugesellschaft im Jahr 1961 haben die damaligen Verantwortlichen in Rat und Verwaltung einen wichtigen und zukunftsweisenden Schritt gemacht. In ihrer Anfangsphase im Jahr 1963, als die Gesellschaft ihre Arbeit aufgenommen hat, stand zunächst die Linderung der allgemeinen Wohnungsnot im Vordergrund. Mögen sich die Anforderungen in den vergangenen Jahrzehnten auch geändert haben, so ist das Ziel doch unverändert geblieben: Menschen, insbesondere Familien, ein Zuhause zu geben.

„Wohnen“ ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis. Es umfasst mehr als nur ein physisches Dach über dem Kopf – eine Wohnung ist der Raum, in dem wir zur Ruhe kommen, Beziehungen pflegen und ein Gefühl von Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entwickeln. In größerem Maßstab beeinflusst das Wohnen daher auch die Entwicklung einer Stadt, die Wirtschaft, aber auch das gesellschaftliche Gleichgewicht. Die erfolgreiche Arbeit unserer Städtischen Baugesellschaft hat so maßgeblich dazu beigetragen, Oberkirch lebenswerter zu gestalten und den sozialen Zusammenhalt zu fördern.

Mein Respekt gilt dem weitsichtigen Wirken meiner Amtsvorgänger Erwin Braun, Willi Stächele und Matthias Braun, welche die Baugesellschaft während ihrer Amtszeit jeweils erfolgreich weiterentwickelt haben. Ein großer Dank gebührt auch den Geschäftsführern Lothar Seiler (1963 bis 1998) und Franz Müller (1998 bis 2012), welche die Geschicke der Gesellschaft maßgeblich mitbestimmten. Mit Peter Bercher (seit 2012) und Thomas Maier (seit 2020) ist nun eine Doppelspitze in der Verantwortung, denen ich ebenfalls für ihr engagiertes Wirken danken möchte.

Der Städtischen Baugesellschaft, ihrem Aufsichtsrat und den Geschäftsführern wünsche ich weiterhin viel Erfolg. Mögen ihre Bemühungen auch weiterhin dazu beitragen, dass Oberkirch ein Ort ist, in dem sich Menschen wohl und geborgen fühlen können.



Gregor Bühler
Oberbürgermeister
Aufsichtsratsvorsitzender



03

FREUDE

Gregor Bühler, Aufsichtsratsvorsitzender
Thomas Maier und Peter Bercher, Geschäftsführer
Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw
Aufsichtsrat und Team



25

MENSCHEN

Eigentümer*innen,
Mieter*innen und
Mitarbeiter*innen

ENTWICKLUNG

Die ganze Geschichte
Entwicklung der Mieten und Immobilien

11



39

ZUKUNFT

Wie wohnen wir in Zukunft?
Wie entwickelt sich die Region?

AUCH NACH 60 JAHREN IST DER SOZIALE ASPEKT DER STADTENTWICKLUNG EINE TRAGENDE SÄULE UNSERER PHILOSOPHIE. PERSPEKTIVEN UND CHANCEN FRÜHZEITIG ZU ERKENNEN, DIE DAS WOHNEN UND LEBEN VIELER MENSCHEN IN OBERKIRCH BEZAHLBAR UND SICHER MACHEN, IST DER KERN UNSERER ARBEIT.

ALS INITIATOR VON BAUPROJEKTEN FINDEN WIR NEUE WOHNFORMEN UND NACHHALTIGE LÖSUNGEN. DURCH NEUBAUPROJEKTE ERWEITERN WIR UNSEREN BESTAND KONTINUIERLICH UND WERDEN SO DER STEIGENDEN NACHFRAGE NACH BEZAHLBAREM WOHNRAUM GERECHT. ALS SANIERER SETZEN WIR UNS FÜR ERNEUERUNG UND DENKMALSCHUTZ EIN. WIR MACHEN UNSERE ANGEBOTE EINFACH ZUGÄNGLICH, DAMIT NOCH MEHR MENSCHEN DAS GENIESSEN KÖNNEN, WAS IHNEN WICHTIG IST: FAMILIE UND WOHNEN IN OBERKIRCH UND IN DER REGION.

Hinweis: Uns ist es ein Anliegen, dass sich alle Geschlechter wertgeschätzt fühlen. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit verzichten wir jedoch in einigen Texten auf die gleichzeitige Verwendung aller Sprachformen (m/w/d) oder bemühen uns um neutrale Formulierungen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



DAS WOHNEN FEIERN.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, mit Ihnen im Jahr 2023 das stolze Jubiläum 60 Jahre Städtische Baugesellschaft Oberkirch und damit DAS WOHNEN FEIERN zu dürfen. Die Gründung der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch im Jahr 1963 war damals eine gute und weitsichtige Entscheidung durch die verantwortlichen Entscheider und die dazugehörigen politischen Gremien.

Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch wurde während der großen Wohnungsnot, welche nach Kriegsende auch in Oberkirch herrschte, gebraucht und wird heute nicht weniger benötigt, um den Bürgerinnen und Bürgern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Waren es zum Start „nur“ 9 Wohnungen, so konnte der Wohnungsbestand im Laufe der letzten 60 Jahre durch das gemeinsame Wirken aller Beteiligten auf über 700 Wohneinheiten mit einer Durchschnittsmiete von 6,03 €/m² Wohnfläche erhöht werden. Somit befindet sich ca. jede 10. Wohnung in Oberkirch im Eigentum der Gesellschaft.

Mögen sich in der heutigen Zeit die Rahmenbedingungen ständig und immer schneller ändern, so bleibt die Schaffung von attraktivem, aber auch bezahlbarem Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern eines der wichtigsten politischen und gesellschaftlichen Ziele der nächsten Jahre. Durch zahlreiche Neubaumaßnahmen sowie Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestands in den vergangenen Jahrzehnten, konnte dieses Ziel bei der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch immer wieder erreicht werden. Daneben konnten sich, durch das Engagement im Bauträgergeschäft, auch viele Bürgerinnen und Bürger in Oberkirch mit bezahlbarem Wohneigentum versorgen.

Zudem hat sich unsere Gesellschaft immer wieder bei wichtigen städtebaulichen Projekten und auch als Erschließungsträger eingebracht und übernimmt für die Stadt Oberkirch wichtige Aufgaben, die im öffentlichen Interesse stehen. Hier denken wir vor allem an die Umwandlung der ehemaligen französischen Garnison auf der Oberen Höhe in ein attraktives Wohngebiet oder die Beteiligung am 3. Bauabschnitt zur Erweiterung des Altenpflegeheims St. Josef in Oberkirch. Ebenso ist es in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch gelungen, entlang der neuen B 28-Umfahrung das Wohngebiet Heimkehrerstraße zu entwickeln und zu bebauen.

Besonders glücklich sind wir in unserem Jubiläumsjahr 2023, dass wir vom bauwerk schwarzwald für den Umbau unseres denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes, in welchem sich auch unsere Geschäftsstelle befindet, eine Auszeichnung für gutes regionales Bauen erhalten haben und somit nun Teil der architektur_route sind.

Auch in Zukunft freuen wir uns, die Städtische Baugesellschaft Oberkirch durch weitere Projekte aber ebenso bei den Themen Digitalisierung und Klimaneutralität nachhaltig weiterentwickeln zu können und sind uns immer bewusst, dass der Mensch dabei im Mittelpunkt steht.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit beim Aufsichtsrat, bei unseren Gesellschaftern, bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und selbstverständlich auch bei unseren Mieterinnen und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen. Lassen Sie uns gemeinsam DAS WOHNEN FEIERN.


 Thomas Maier
 Geschäftsführer


 Peter Bercher
 Geschäftsführer

EIN GUTES TEAM

Der Aufsichtsrat arbeitet mit den Geschäftsführern Peter Bercher und Thomas Maier im Interesse des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen. Gemeinsam mit den Gesellschaftern, dem Aufsichtsrat, der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern ist es möglich, die unternehmerischen Ziele zu erreichen. Das Handeln der Baugesellschaft ist geprägt von Respekt und Wertschätzung für Mensch und Umwelt.



Aufsichtsrat

Hinten von links:

Wolfgang Ducksch
Frank Spengler
Michael Braun
Rudolf Hans Zillgith
Karl-Heinz Menzel

Vorne von links:

Jürgen Riexinger
Georg Wolf
Peter Bercher
Eveline Seeberger
Karl Gieringer
Oberbürgermeister Gregor Bühler
Thomas Maier
Stephan Zillgith
Frank Lendowski

Geschäftsführer

Peter Bercher
Thomas Maier

Gesellschafter

Stadt Oberkirch	96,76 %
Sparkasse Offenburg/Ortenau	1,88 %
Papierfabrik Koehler Paper SE	1,36 %



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Hinten von links:

Martina Kiefer
Helga Vogt
Roland Birk
Heidi Hofer-Kramer
Peter Hoferer
Steffen Ehmke
Herbert Treyer
Thomas Maier

Vorne von links:

Christine Ruh
Edeltraud Hoferer
Silvia Bürg
Anette Schneider
Georg Kiefer
Volkmar Heinz
Peter Bercher

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen täglich dafür, dass man bei der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch nicht nur mietet, sondern auch gerne wohnt.

60 JAHRE
**STÄDTISCHE
BAUGESELLSCHAFT**
OBERKIRCH

DAMIT DAS WOHNEN BEZAHLBAR BLEIBT.



Seit 60 Jahren verbindet die Städtische Baugesellschaft Oberkirch soziale Verantwortung mit wirtschaftlichem Handeln, Tradition mit Innovation und familienfreundliches Bauen und Wohnen zu angemessenen Preisen. Das Jubiläum ist ein Zeichen für den Erfolg dieses Weges. Voller Stolz kann das kommunale Unternehmen auf seine Leistungen blicken. Im Gründungsjahr der Baugesellschaft 1963 mangelte es in ganz Deutschland noch an ausreichend Wohnraum. Viele Familien, aber auch alte Menschen sowie Fremd- und Gastarbeiter suchten ein neues Domizil. Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch nahm sich dieser Notlage an und schuf mit großem Engagement Wohnungen, die den Menschen bis heute eine Heimat gaben.

Das Wirtschaftswachstum und der zunehmende Wohlstand der Bevölkerung nährte den Bauboom der ersten Jahrzehnte des Bestehens der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch. Nach einer ruhigeren Phase zum Ende des vergangenen Jahrhunderts zeigen die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg seit rund einem Jahrzehnt wieder einen Wohnraumangel an – auch in Oberkirch. Die Städtische Baugesellschaft hat darauf reagiert und in der Oberen Höhe II 22 Wohnungen, im Baugebiet Heimkehrerstraße 18 Wohnungen sowie jüngst 36 neue Wohnungen an der Adolf-Kolping-Straße errichtet.

Über 700 Wohnungen hält sie heute im eigenen Bestand und zählt damit zu den bedeutenden Vermietern in der Region. Ihr hoher Einsatz sorgt dafür, dass das Wohnen bezahlbar bleibt. Ihre Mieten liegen größtenteils unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

In den vergangenen drei Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für das Bauen drastisch verschlechtert. Hohe Baukosten, Materialengpässe, steigende Bauzinsen und der Fachkräftemangel stellen die Unternehmen beim Wohnungsbau vor große Herausforderungen. Da der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2040 zudem klimaneutral sein soll, konzentrieren sich Wohnungsunternehmen wie die Städtische Baugesellschaft Oberkirch verstärkt auf die Verbesserung und energetische Aufwertung ihrer Gebäude. Mit der Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestands sorgt die kommunale Gesellschaft für angenehme Lebens- und Wohnbedingungen ihrer Mieter.

Der Jubilarin gratuliert der vbw herzlich zum 60-jährigen Bestehen. Unsere Glückwünsche sind verbunden mit dem Dank und der Anerkennung für die vollbrachten Leistungen. Der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch wünschen wir weiterhin viel Erfolg bei der Bewältigung der kommenden Herausforderungen.

Dr. Iris Beuerle

Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

ENTWICKLUNG

DIE GANZE GESCHICHTE VON DER GRÜNDUNG 1963
BIS HEUTE. ÜBER MENSCHEN, ZAHLEN, ZINSEN,
CHANCEN UND PROJEKTE.

60 JAHRE

DIE GANZE GESCHICHTE

Gründung 1963

In den 1960er Jahren – und in der Zeit davor – entstehen viele neue Wohnungen in Oberkirch. Dennoch sind vor allem die kinderreichen und sozial schwachen Familien auf der Suche nach Wohnraum. Auch ein deutlicher Arbeitskräftemangel ist zu verzeichnen. Eine Lösung beider Probleme verspricht die Schaffung neuen Wohnraums zu günstigen Preisen.

Bürgermeister Erwin Braun schlägt in einer Erklärung im Gemeinderat am 25. September 1961 die Gründung einer städtischen Baugesellschaft vor, die dieser mit einer einstimmigen Grundsatzentscheidung befürwortet. Die Stadt Oberkirch bringt in die Gesellschaft städtische Grundstücke ein und übernimmt gegebenenfalls Ausfallbürgschaften. Am 11. Juli 1963 unterzeichnen die drei Gesellschafter Stadt Oberkirch, Bezirkssparkasse Oberkirch und Papierfabrik August Koehler AG vor dem Notariat in Oberkirch den Vertrag. Als Stammkapital stehen 680.000 D-Mark zur Verfügung. Zusätzlich werden bebaute und unbebaute Grundstücke in die Gesellschaft eingebracht. Die Gründung wird mit der Eintragung ins Handelsregister am 29. Juli 1963 rechtswirksam geschlossen.

Noch im September wird die Städtische Wohnbaugesellschaft Oberkirch Mitglied im Verband Badischer Wohnungsunternehmen e. V. in Karlsruhe. Erster Geschäftsführer ist Lothar Seiler, Aufsichtsratsvorsitzender wird Bürgermeister Erwin Braun. Am 10. Februar 1964 spricht das Regierungspräsidium der Städtischen Wohnbaugesellschaft Oberkirch rückwirkend die Gemeinnützigkeit zu, eine unabdingbare Voraussetzung für die Geschäftsabwicklung der Baugesellschaft.

Wirtschaftswunderjahre

Der Start der Städtischen Wohnbaugesellschaft mit 9 Wohnungen im Gebäude an der Renchener Straße 42 scheint relativ bescheiden. Doch schnell weitet sich der Bau neuer Wohngebäude aus: An der Butschbacher Straße entstehen zwei Wohnblöcke mit 60 Wohnungen, an der Adolf-Kolping-Straße ein Wohnblock mit 24 Wohnungen. Am 1. März 1964 können die ersten Mieter einziehen. Die Nachfrage bleibt auch anschließend deutlich höher als das Angebot, und die Schaffung neuen Wohnraums ist oberstes Ziel. Alle Wohnungen werden ab 1964 mit Heizkörpern ausgestattet. Waschautomaten und Heimbüglers stehen gegen ein Entgelt zur Verfügung.



Adolf-Kolping-Straße 2/4 und 6/8, Sanierungsgebiet Dorfhaldeweg

Um das gesteigerte Arbeitsaufkommen bewältigen zu können, beschließt der Aufsichtsrat die Einrichtung eines Büroraums. Schon bald wird ein nebenamtlicher Mitarbeiter, Justizamtmann a. D. Max Kranefeld, eingestellt. Der kaufmännische Angestellte Walter Haas soll den Geschäftsführer Lothar Seiler entlasten. Den Schriftverkehr erledigt eine stundenweise beschäftigte Schreibkraft. Die Beschaffung eines Buchungautomaten erfolgt einige Jahre später. Ab 1967 übernimmt ein Hauswart die Betreuung aller Wohnblöcke und der dazugehörigen Außenanlagen.

Bis Ende des Jahres 1967 werden insgesamt sechs Wohnblöcke gleichen Bautyps erstellt. So entstehen 96 neue Wohnungen an der Butschbacher Straße und an der Adolf-Kolping-Straße. Bauliche Verbesserungen und Weiterentwicklungen, wie zum Beispiel Schalldämmung und Zentralheizung, werden bei den Wohnblöcken an der Adolf-Kolping-Straße berücksichtigt. Im Jahr 1968 realisiert die Städtische Wohnbaugesellschaft eine modernisierte Variante mit weiteren 26 Wohnungen an der Adolf-Kolping-Straße.

Zwischen 1969 und 1972 errichtet sie zwei weitere Wohnblöcke an der Fernacher Höhe. Zu allen Wohnblöcken gehören auch Garagengebäude und Stellplätze, denn die Zeit des Wirtschaftswunders ist auch die Zeit der wachsenden Mobilität. 1973 beginnt die Gesellschaft mit dem Bau eines Wohnhochhauses mit 50 Wohneinheiten an der Brügelmatt. Sie verfügt zudem über ein Wohnhaus an der Appenweierer Straße 47 und ein Wohnhaus mit Büroräumen an der Oberdorfstraße 6.

Steigende Mietpreise, Stolpersteine und Trendwende

In den ersten Jahren muss mehrfach eine Mietanpassung vorgenommen werden, da es zu Unterdeckungen kommt. Die Mieten pro Quadratmeter steigen von 1,85 D-Mark im Jahr 1964 auf bis zu 2,45 D-Mark im Jahr 1973. Um die Mieten so gering wie möglich halten zu können, werden Zuschüsse durch die Stadt Oberkirch und das Land gewährt.

Nach zehn Jahren Bautätigkeit verfügt die Städtische Wohnbaugesellschaft über 271 Mietwohnungen, 107 Autogaragen und 135 Stellplätze. Aufgrund finanzieller Schwankungen werden manche Pläne und Konzepte verschoben oder können gar nicht umgesetzt werden. Aber die wichtige sozial- und gesellschaftspolitische Aufgabe zur Verbesserung und Optimierung von Wohnraum hat die Städtische Wohnbaugesellschaft in Zusammenarbeit mit Gesellschaftern, Aufsichtsrat und Gemeinderat sehr gut bewältigt.

Die Wohnungsnot der vergangenen Jahre ist offensichtlich behoben. Hohe Zinsbelastungen und fehlende Einnahmen durch mangelnde Nachfrage nach Wohnungen sorgen Mitte der 1970er Jahre für eine finanziell angespannte Lage. Ab 1976 zeichnet sich dann eine Trendwende ab: Die Zinsen sinken, viele Einwohner aus den Nachbargemeinden ziehen nach Oberkirch und die geburtenstarken Jahrgänge suchen

nach Wohnraum. Im Herbst 1974 wird das Hochhaus an der Brügelmatt fertiggestellt. Ein Teil der Wohnungen wird für das Personal des Krankenhauses vermietet. 1976 entstehen drei Hausmeisterwohnungen bei den Hans-Furler-Schulen. 1978 erfolgt die Modernisierung der ersten Wohnblöcke. Die Wohnungen werden unter anderem an eine neue Zentralheizung mit Warmwasserversorgung angeschlossen und die Gebäudehüllen mit einer Außenwärmedämmung versehen. Dadurch können im ersten Jahr nach der Sanierung 30 % der Heizkosten eingespart werden. Auch der Einbau von Isolierglasfenstern in weiteren Gebäuden verbessert die Energieeffizienz. Das Thema Modernisierung und Instandhaltung spielt immer wieder eine wichtige Rolle, sowohl wegen steigender Energiekosten (Ölkrise 1973) als auch zur Werterhaltung der Liegenschaften.

Im Rahmen der Gemeindereform in den 1970er Jahren dehnt die Städtische Wohnbaugesellschaft ihr Engagement auf die Oberkircher Ortschaften aus. Sie erwirbt und modernisiert verschiedene Immobilien, die teilweise bis heute in ihrem Besitz sind. 1979 wird mit dem Bau eines weiteren Wohnblocks und Garagengebäudes an der Fernacher Höhe begonnen. →



Gebäude Brügelmatt 12



Bad in der Butschbacher Straße

» ALLE WOHNUNGEN WERDEN AB 1964 MIT HEIZKÖRPERN AUSGESTATTET. WASCHAUTOMATEN UND HEIMBÜGLER STEHEN GEGEN EIN ENTGELT ZUR VERFÜGUNG.

» **WO IMMER ES GEHT, ERHÖHT SIE DIE MIETEN NUR GERING, UM EINE ORDNUNGSGEMÄSSE BEWIRTSCHAFTUNG UND PFLEGE DER LIEGENSCHAFTEN ZU GARANTIEREN.**



Spatenstich Fernacher Höhe

Stadtsanierung und Wandel

Zu Beginn der 1980er Jahre betätigt sich die Städtische Wohnbaugesellschaft auch im Bereich Stadtsanierung. Zwischen der Apothekegasse und dem Südring werden zwei gewerbliche Einheiten erworben und das Gebäude Südring 6 erstellt. Andere Immobilien, wie das ehemalige Pfründnerhaus oder das „Fischer Eck“, werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Zum Jahresbeginn 1981 wird der Wohnungsbestand mit 39 Mietwohnungen von der 1926 gegründeten „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Oberkirch e. G.“ im Rahmen einer unechten Verschmelzung an die Städtische Wohnbaugesellschaft übertragen. Dazu gehören deren Bestände an der Scheffelstraße und an der Butschbacher Straße.

Ein bis zwei in Vollzeit beschäftigte Mitarbeiter übernehmen die kaufmännischen Aufgaben zur Unterstützung des nebenamtlichen Geschäftsführers Lothar Seiler. Mittlerweile kümmern sich zwei Hauswarte um die Unterhaltung und Pflege der Liegenschaften. Im Verlauf der Jahre verstärken eine Halbtagskraft sowie eine Reinigungskraft das Team. 1980 zieht das Büro in die Oberdorfstraße 6. Am 21. Oktober 1981 stirbt Erwin Braun, Bürgermeister der Stadt Oberkirch und langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender. Mit der Gründung der Städtischen Wohnbaugesellschaft

wollte er vor allen Dingen denen helfen, die „auf der Schattenseite des Lebens stehen“. Der neue Bürgermeister Willi Stächele wird zum 1. Dezember 1981 neuer Aufsichtsratsvorsitzender.

Konstante Entwicklung

Die Städtische Wohnbaugesellschaft steht auf gesunden Füßen. Obwohl die Baubranche bundesweit in einer schwierigen Phase steckt, entwickelt sich die Gesellschaft konstant. Wann immer es geht, erhöht sie die Mieten nur gering, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Pflege der Liegenschaften zu garantieren. In manchen Jahren verzichtet sie ganz auf Mieterhöhung. Neben der Bau- und Unterhaltungstätigkeit gehört nun auch die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) zu ihren Aufgaben.

1986 beginnt die Städtische Wohnbaugesellschaft mit dem Bau von Altenwohnungen an der Stadtgartenstraße. Sie kauft zudem das Gebäude an der Eisenbahnstraße 5 zur Unterbringung von Geflüchteten. 1988 werden die Häuser an der Unteren Fuchsmatt und an der Straßburger Straße von der „Neuen Heimat“ erworben. Im Jubiläumsjahr 1988 (25 Jahre) zählt die Städtische Wohnbaugesellschaft 427 Mietwohnungen, 169 Autogaragen, 4 gewerbliche Räume und einen Vereins- und Archivraum.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt befindetet sich in den 1980er Jahren im Aufschwung. Auch die Nachfrage nach günstigen Wohnungen, besonders für ältere Menschen, steigt stetig.

Aufhebung der Steuerbefreiung

Mit dem Steuerreformgesetz hebt der Gesetzgeber die Wohnungsgemeinnützigkeit und damit die Steuerbefreiung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf.



Saniertes Fachwerkgebäude
Löwengasse 2

Am 15. Januar 1990 wird in einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung der Gesellschaftsvertrag neu gefasst. Die wichtigste Änderung ist der neue Name „Städtische Baugesellschaft Oberkirch mit beschränkter Haftung“. Die Zahl der Mitglieder im Aufsichtsrat erhöht sich von bisher neun auf zwölf.

Die deutsche Wiedervereinigung im Jahr 1990 und die damit steigende Zahl an Spätaussiedlern aus Osteuropa lässt auch die Nachfrage nach Mietwohnungen erheblich ansteigen. Die Städtische Baugesellschaft sucht deshalb dringend nach Möglichkeiten, um weiteren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Im gesamten Renchtal werden in diesen Jahren nur von der Städtischen Baugesellschaft Mietwohnungen erstellt. So sind zum Beispiel im Jahr 1991 in Oberkirch 800 Wohnungssuchende registriert.

In den folgenden Jahren können mit Hilfe von Sonderprogrammen für Ostausiedler und Übersiedler und weiteren Fördermitteln von Land und Bund Neubauten realisiert werden: Am Krautschollen, am Dorfhaldeweg und an der Appenweierer Straße entstehen neue Mietwohnungen, ebenso in den

» **ES BLEIBT EIN SCHWERPUNKT DER STÄDTISCHEN BAUGESELLSCHAFT, PREISGÜNSTIGE WOHNUNGEN ZUR VERFÜGUNG ZU STELLEN.**

Ortsteilen Stadelhofen und Zusenhofen. Das Gebäude in der Renchener Straße 22 wird erworben und umgebaut.

Die Baugesellschaft festigt ihren gesellschaftlichen Auftrag

1994 werden die Eigentumswohnungen mit Garagen „An den Mühlen“ fertiggestellt und übergeben. In der Stresemannstraße wird mit dem Bau von 35 Sozialmietwohnungen begonnen. Im Rahmen der Marktplatzbebauung erwirbt die Städtische Baugesellschaft 15 Einheiten für betreute Altenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen (Betreuungstützpunkt und Bürgertreff). Der Wohnungsmarkt beruhigt sich allmählich. Allerdings fehlen größere Wohnungen für kinderreiche Familien.

Es bleibt ein Schwerpunkt der Städtischen Baugesellschaft, preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Besonders Bürger mit Migrationshintergrund, Empfänger von Sozialleistungen, Arbeitslose und Alleinerziehende mit Kindern bilden die größten Gruppen an Wohnungssuchenden. →

**» VOR ALLEM DIE
ENERGETISCHE
SANIERUNG HAT
PRIORITÄT. SO
KÖNNEN DIE HEIZ-
UND ENERGIEKOSTEN
FÜR DIE MIETER
DEUTLICH REDUZIERT
WERDEN.**

Nach der enormen Bautätigkeit der vergangenen Jahre gönnt sich die Städtische Baugesellschaft ab Mitte der 1990er Jahre eine „Verschnaufpause“. Sie investiert überwiegend in Modernisierung und Instandhaltung der Liegenschaften. Nach 35 Jahren engagierter Tätigkeit tritt der Geschäftsführer Lothar Seiler am 31. August 1998 in den Ruhestand. Er hat von Beginn an Geschäfte, Investitionen und Bautätigkeiten der Städtischen Baugesellschaft geleitet. Sein Nachfolger wird der Kämmerer und spätere Finanzbürgermeister Franz Müller. 1999 übernimmt der neu gewählte Bürgermeister Matthias Braun den Aufsichtsratsvorsitz von Willi Stächele.

Zeiten der Pflege

Die folgenden Jahre stehen im Zeichen zahlreicher Sanierungsmaßnahmen und der Instandhaltung bestehender Gebäude. Vor allem die energetische Sanierung hat Priorität. So können die Heiz- und Energiekosten für die Mieter deutlich reduziert werden.

Ab dem Jahr 2006 wird die geplante Pflegeheimweiterung an der Lindengasse umgesetzt. Es entstehen ein moderner Neubau mit 1 Demenzstation inklusive 14 Pflegezimmern sowie 2 Pflegestationen mit insgesamt 30 Dauerpflegeplätzen und zusätzlich 8 seniorengerechte Wohnungen, die 2008 feierlich eingeweiht werden. 2010 wird der Grundstein für das Bauprojekt an der Oberen Höhe gelegt, dessen Entwurf das Büro schweiker architekten aus Oberkirch übernimmt. Zum 31. Mai 2012 geht der Geschäftsführer Franz Müller in den Ruhestand. Sein Nachfolger wird Stadtbaumeister Peter Bercher.

Niedriger Leitzins und neues Wohnquartier

2013 liegt die Inflation in Baden-Württemberg bei 1,3 %, die Europäische Zentralbank senkt den Leitzins auf nur noch

0,25 %. Die Tendenz nach unten wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen.

Im Baugebiet Obere Höhe II beginnt die Gesellschaft mit der Erschließung des letzten Bauabschnitts: Sie realisiert dort ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten und bietet einem privaten Bauträger 5 Einzelhausgrundstücke zum Verkauf an. Damit wird sie der großen Nachfrage nach Neubau- und barrierefreien Wohnungen mit bezahlbaren Mieten in attraktiver Lage, insbesondere für Senioren und Familien, gerecht.

Der Leitzins fällt weiter. Erst auf nur noch 0,15 % im Juni 2014 und später im Jahr dann auf 0,05 %. Im Sommer erfolgt auch der Spatenstich im Wohnquartier an der Charles-de-Gaulle-Straße. Fertigstellung des Rohbaus ist im Dezember 2014. Die Planung für den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von ca. 70 Flüchtlingen wird 2014 in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis und der Stadt Oberkirch weiter vorangetrieben.

Nach 15 Monaten Bauzeit können zum 1. September 2015 die ersten Wohnungen im Baugebiet Obere Höhe II an die Mieter übergeben werden. Mit der Bebauung des stadtnahen Grundstücks findet die Umwandlung der im Jahr 2000 gekauften Konversationsfläche ihren Abschluss.

Soziales Engagement und Ehrenamt

Der Neubau der Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete beginnt. Nach der erfolgten Generalunternehmerausschreibung wird der Auftrag im Juni 2015 an ein ortsansässiges Unternehmen vergeben. Das Landratsamt Ortenaukreis wird das Gebäude nach Fertigstellung ab Juli 2016 langfristig anmieten, um es als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen. Die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen soll auch zukünftig ein weiteres Aufgabenfeld der Städtischen

» BARRIEREFREIE ERSCHLIESSUNG DES DENKMALGESCHÜTZTEN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN DER HAUPTSTRASSE 23 a.

Baugesellschaft sein – in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Oberkirch und vielen ehrenamtlichen Helfern.

Im Jahr 2015 werden wieder erhebliche Mittel zur Verbesserung des Wohnungsbestands investiert. Außerdem erwirbt die Gesellschaft von der Stadt Oberkirch das Gewerbeobjekt Hauptstraße 23 a in Oberkirch. Damit zieht die Geschäftsstelle der Städtischen Baugesellschaft von der Eisenbahnstraße 1 in das Erdgeschoss der Hauptstraße 23 a um. Zusammen mit der Stadt Oberkirch entstehen Pläne für das Baugebiet „Heimkehrerstraße“ entlang der neuen B 28-Umfahrung. Hier sollen 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten gemäß den Vorschriften des sozialen Wohnungsbaus gebaut werden. Die Europäische Zentralbank (EZB) setzt ihre lockere Geldpolitik auch 2016 fort. Die Zinsen für 10-jährige Baudarlehen erreichen im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik.

Mit der Erschließung des Grundstücks Hesselbacher Straße 3 in Oberkirch investiert die Städtische Baugesellschaft in ein weiteres Sozialprojekt. Das Landratsamt Ortenaukreis hat dieses Grundstück auf 4 Jahre gepachtet, um es als Containerstandort zur Unterbringung Geflüchteter zu nutzen. Im Frühjahr 2016 beginnt die Städtische Baugesellschaft

mit dem Neubau eines Betriebshofs für die Hausmeister im Regiebetrieb. Die Gebäudekonstruktion in Stahl-Fertigbauweise wird als Büro mit Sozialräumen, Lager und Werkstatt genutzt. Auch ein überdachter Waschplatz mit Ölabscheider ist integriert. Beheizt wird das Gebäude mit einer modernen und nachhaltigen Pelletheizung.

Kostengünstiger Wohnraum mit ansprechender Architektur

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, sind 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen, gehört mehr denn je zu den dringlichsten Aufgaben und Herausforderungen der Wohnungswirtschaft.

Das Baugebiet „Heimkehrerstraße“ mit Garagenanlage nimmt Gestalt an. Die Zielvorgabe durch einfache Bauformen, Minimierung von Nebenflächen und Wiederholung identischer Wohnungsgrundrisse möglichst wirtschaftlich und preisgünstig zu bauen, kann in enger Zusammenarbeit mit dem Büro schweiker architekten erreicht werden. Somit ist auch für die Zukunft ein langfristig vertretbarer Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwand gewährleistet. Die Kaltmiete liegt



bei 6 €/m² Wohnfläche und ist damit ein Drittel günstiger als die ortsübliche Vergleichsmiete für Neubauwohnungen in Oberkirch. Den Spatenstich für das Neubauvorhaben feiert die Gesellschaft im April 2018.

Modernisierung im Denkmal

Eine der größten Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre ist die barrierefreie Erschließung des denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 23 a in Oberkirch. Das Gebäude wird komplett modernisiert und zu einem reinen Geschäftshaus mit einer Nutzfläche von rd. 830 m² umgebaut.

Nach Abschluss der Renovierung soll das EG an die Stadt Oberkirch (Baurechtsabteilung) und an die Bundesagentur für Arbeit vermietet werden. Das 1. OG wird an Herrn Notar Tobias Sigwarth vermietet. Die Städtische Baugesellschaft zieht mit ihrer Geschäftsstelle in das 1. DG. Im Kellergeschoss entstehen Archiv- und Lagerräume. Im August 2017 werden die Baugenehmigung und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für das Bauvorhaben erteilt. Am 1. November 2018 kann die Geschäftsstelle die neuen Räumlichkeiten beziehen. Insgesamt wird die Gesellschaft für diese Baumaßnahme ca. 2.000.000 Euro ausgeben. →

Investitionen in den Bestand

Auch im Geschäftsjahr 2018 investiert die Städtische Baugesellschaft erhebliche Mittel in die Wohnungsbestände inklusive Wohnumfeld. Nur mit einer konsequenten und kontinuierlichen Modernisierung und Instandhaltung können die Gebäudesubstanz und die Außenanlagen qualitativ erhalten und verbessert werden. Dazu gehören sowohl energetische Modernisierungen als auch komplette Wohnungsanierungen und – wenn möglich – eine Optimierung der Wohnungsgrundrisse. Die Wohnwertverbesserungen tragen in Zukunft maßgeblich zu einer guten Profitabilität der Gesellschaft bei.

Wachstumsschwäche und Corona-Pandemie

Weltweit wächst die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Die Notenbanken reagieren mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da der Leitzins bereits seit März 2016 bei 0,0 Prozent liegt, wird der Einlagensatz im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Milliarden Euro wieder aufgenommen.

Die Städtische Baugesellschaft verzeichnet in diesem Jahr die Fertigstellung der 18 Wohneinheiten an der Wilhelm-Emanuel-von-Ketteler-Straße und im Dorfhaldeweg im Baugebiet „Heimkehrerstraße“. Die Wohnungen können planmäßig an Familien mit Kindern vermietet werden. Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie Anfang 2020 geht ein (wirtschaftlicher) Umbruch einher. Das führt im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Brutto-

inlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal kann sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet.

Die Planungen für den Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern mit je 9 Wohneinheiten im Bereich der Adolf-Kolping-Straße/Dorfhaldeweg gehen voran. In den nächsten Jahren sollen dort öffentlich geförderte und frei finanzierte 2- und 3-Zimmer-Wohnungen nach dem hohen KfW-Standard 55 gebaut werden. Auch bei diesem Projekt bewegt sich die Gesellschaft mit knapp über 7 €/m² deutlich unter dem Mietniveau für private Neubauwohnungen in Oberkirch. Weiter optimiert werden auch die Pläne für das neue Wohnquartier „Wohnen am Hesselbach“. Aufgrund verschiedener Gegebenheiten (Altlastenproblematik, Restwertentschädigungen, erforderlicher Grunderwerb) wird es eine große Herausforderung, dort bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Stellvertretend für zahlreiche Instandhaltungen und ein Lichtblick in nicht nur klimapolitisch schwierigen Zeiten ist die Neuanlage der Grünflächen an der Butschbacher Straße. Neue Bäume und eine Blumenwiese fördern die Biodiversität.

Bauen inmitten der Krise

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex steigt im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5 % und erreicht damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) liegen deutlich über der Gesamtteuerung. Zunehmend entfalten krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung. Für die Städtische Baugesellschaft steht 2021 im Zeichen des Spatenstichs. Die Neubaumaßnahmen an der Adolf-Kolping-



Betriebshof Hesselbacher Straße 4 b

Straße und im Dorfhaldeweg starten. Nahezu alle Wohnungen sind bereits vermietet oder reserviert. Mit dem Beginn des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine am 24. Februar 2022 ergibt sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Die Flüchtlingszahlen steigen wieder an und somit erhöht sich auch der Bedarf für bezahlbaren Wohnraum nochmals deutlich. Im Jahresverlauf erreicht die Inflation ihre höchste Rate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen sind auch die Baupreise betroffen. Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kommt es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %. Unter diesen Voraussetzungen verschlechtert sich die Situation in der Wohnungswirtschaft erheblich, und die gesamte Baukonjunktur insbesondere beim Wohnungsneubau ist rückläufig.

Auch deshalb ist es umso wichtiger, dass sich die Städtische Baugesellschaft Oberkirch dafür entscheidet, im Quartier

Adolf-Kolping-Straße eine Verdichtung der Bebauung mit der Neugestaltung sämtlicher Außenanlagen zu planen und umzusetzen. Voraussichtlich im Herbst 2023 wird das Projekt mit dem Bezug des letzten Hauses abgeschlossen sein.

Blick in die Zukunft

Das Thema Wärmeversorgung und Beheizung der Bestandsimmobilien wird für die Städtische Baugesellschaft zukünftig von zentraler Bedeutung sein. Hier werden die Vorgaben der staatlichen Maßnahmen hin zur Klimaneutralität, welche in Baden-Württemberg bis zum Jahr 2040 erreicht sein muss, die weiteren Entwicklungen stark beeinflussen. Dafür wird es auch erforderlich sein, die Mieten sozial und moderat im gesamten Wohnungsbestand anzupassen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem im preisgedämpften Segment, ist in der Region und auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Es ist davon auszugehen, dass in Deutschland der öffentlich geförderte Wohnraum weiter zurückgehen wird. Zum einen läuft bei vielen Objekten die Sozialbindung aus und zum anderen wird aufgrund von

» DAS THEMA WÄRMEVERSORGUNG UND BEHEIZUNG DER BESTANDSIMMOBILIEN WIRD FÜR DIE STÄDTISCHE BAUGESSELLSCHAFT ZUKÜNFTIG VON ZENTRALER BEDEUTUNG SEIN.

gestiegenen Zinsen, den hohen Baukosten und einer fehlenden Förderung beim Neubau nur wenig in Neubauvorhaben investiert. Hier werden in jedem Fall neue Wohnbauintiativen vom Bund und Ländern im politischen Raum erforderlich sein, um einen Gegentrend einzuleiten.

Durch den geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten im Quartier an der Fernacher Höhe sollen weitere preisgedämpfte Mietwohnungen erstellt werden. Die Gesellschaft wird erstmals ein neues Gesamtkonzept als Quartierlösung umsetzen, das neuen Wohnraum, Stellplätze und den Aufbau einer eigenen Nahwärmeversorgung – auch für die Bestandsgebäude – miteinander verbindet.

Den Wohnungsbestand wird die Gesellschaft nach Erstellung einer CO₂-Bilanz weiterhin energetisch modernisieren, um die vorgegebenen Wege des Klimapfades und der Nachhaltigkeitsberichterstattung einhalten zu können. Im Interesse ihrer Mieterinnen und Mieter ist die Gesellschaft bestrebt, die Herausforderungen der Zukunft bestmöglich umzusetzen.



Spatenstich zum ersten Mehrfamilienhaus im Baugebiet „Heimkehrerstraße“

DIE OBERE HÖHE

Ein Stück deutsch-französische Geschichte

Im November 1953 werden in Oberkirch alle nach dem Zweiten Weltkrieg von den Franzosen besetzten Wohnungen freigegeben. Auf dem Gewinn Obere Höhe entsteht daraufhin ein neues Stadtviertel ausschließlich für französische Familien und Besatzungsmitglieder, das sogenannte „Franzosenviertel“. Die deutsche Bundesvermögensverwaltung lässt 7 Wohnblöcke mit rund 130 Wohnungen errichten. Auch eine französische Schule und ein Casino als Großküche für die Versorgung der Offiziere werden gebaut.

Stand am Anfang die Besatzung durch das französische Militär im Mittelpunkt, so entwickeln sich über die Jahrzehnte echte deutsch-französische Freundschaften und viele Oberkircher bedauern den Abzug der Truppen im Jahr 1993. Die Teilnahme der Deutsch sprechenden Soldaten der französischen Garnison an der Oberkircher Fasent als Stabhalterei „Obere Höhe“ leistet dabei einen wichtigen Beitrag zur Völkerverständigung.

Nach dem Abschied der Franzosen erfolgt im September 1994 der Erwerb eines Großteils des Geländes, die Obere Höhe I, durch die Städtische Baugesellschaft von der Bundesvermögensverwaltung Freiburg. Der Aufsichtsrat hatte im Vorfeld beschlossen, das 7.735 m² große Grundstück zum Kaufpreis von 1.423.500 DM zu erwerben. Die Bundesvermögensverwaltung gewährt für den sozialen Wohnungsbau 50 % Nachlass. Mit dem Spatenstich für 35 Sozialmietwohnungen in 5 Häusern geht die Gesellschaft im Dezember 1994 in die erste Umsetzung. Die Fertigstellung der Wohnungen

auf dem Gelände der ehemaligen französischen Garnison ist für Herbst/Winter 1995 geplant. Die gesamten Baukosten betragen ca. 8 Millionen DM. Die Landeskreditbank gewährt ein zinsverbilligtes Darlehen von 4,8 Millionen DM. Bürgermeister Willi Stächele betont, dass mit diesem Bauvorhaben ein weiterer Schritt für die Wohnversorgung derjenigen getan wird, welche über geringe Einkommen verfügen und nicht selbst in der Lage sind, eine Wohnung zu finden. Im Jahr 1995 registrieren Stadt und Baugesellschaft 700 Wohnungssuchende, die dringend Wohnraum benötigen.

„DIESES PROJEKT IST EIN WICHTIGER MEILENSTEIN IN DER POLITIK DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS. ICH WÜSSTE NICHT, WIE WIR DAS OHNE DAS INSTRUMENT DER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BEWÄLTIGT HÄTTEN.“ Bürgermeister Willi Stächele, Richtfest 1995.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit 35 öffentlich geförderten Wohnungen, 25 Tiefgaragenstellplätzen und 28 Stellplätzen hat der Wohnungsmarkt in Oberkirch eine Entlastung erfahren, aber die Probleme der Wohnungssuchenden mit niedrigem Einkommen bleiben. Auch bei der geringer werdenden Finanzmasse, was den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau betrifft, ist es der Gesellschaft ein besonderes Anliegen, diesen Weg mit Neubauwohnungen in vertretbarem Rahmen weiterzuführen und damit ergänzende Angebote zum frei finanzierten Wohnungsmarkt zu schaffen.

Der Aufsichtsrat beschließt im März 1997 den Bau von weiteren 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Im Dezember 1997 werden die Aufträge für zusätzliche 15 Mietwohnungen im Baugebiet Obere Höhe 9 und 11 vergeben. Beim Richtfest im Mai 1998 zeigt sich Geschäftsführer Lothar Seiler erfreut darüber, dass auf dem ehemaligen Verwaltungsareal nun auch 6 Wohnungen der Lebenshilfe Offenburg zur Verfügung stehen werden. Der Wohnungsneubau stellt eine Ergänzung zu den am Ort vorhandenen Werkstätten dar.

Alle Gebäude erhalten einen Fernwärmeanschluss an das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Oberkirch. Mit Abschluss dieser Baumaßnahme im Herbst 1997 ist eine Wohnfläche von 1.931 m² entstanden. Zu den Baukosten von über 7 Millionen DM hat das Land Baden-Württemberg ein Darlehen von etwa 3 Millionen DM gewährt. Auf dem Nachbargrundstück im Bereich der Esperantostraße werden Ende der 1990er Jahre durch einen privaten Investor ebenso 41 Wohnungen mit Tiefgarage errichtet. Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch hat sich in den letzten Jahren finanzielle Spielräume geschaffen. Sie hatte sich darauf einstellen müssen, weitere, überwiegend 4- oder 5-Zimmer-Wohnungen der französischen



Baugebiet Obere Höhe I

Nachdem der Bebauungsplan im Juli 2002 von der Stadt Oberkirch beschlossen wurde, kann Anfang November 2002 mit den Erschließungsarbeiten im Baugebiet Obere Höhe II, nördlich der Briandstraße begonnen werden. Im August 2003 sind die 5 Mehrfamilienwohnhäuser südlich der Briandstraße, in denen vormals Angehörige der französischen Soldaten untergebracht waren, komplett renoviert. Alle 50 entstandenen Eigentumswohnungen sind verkauft.

In den Jahren 2004 und 2005 verkauft die Städtische Baugesellschaft die geschaffenen Bauplätze vorwiegend an Familien mit Kindern. Ebenso werden Grundstücke an private Bauträger abgegeben, die dann Reiheneinheiten und Doppelhaushälften zum Verkauf erstellen. Nach Bebauung der Einzelhäuser und der Reiheneinheiten im Baugebiet werden nach und nach auch endgültig die Erschließungsstraßen fertiggestellt. Für ein größeres Grundstück entlang der Renchener Straße werden immer wieder Gespräche mit Investoren geführt.

Im April 2011 beschließt der Aufsichtsrat, von mehreren Architekturbüros Entwürfe zur Bebauung der Restfläche im Baugebiet Obere Höhe gestalten zu lassen. In diesem Zuge wird ein Ideenwettbewerb für eine Wohnungsnutzung der Restbauflächen durchgeführt. Im März 2012 entscheidet man sich, den Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Thomas Schweiker aus Oberkirch umzusetzen, der ein Mehrfamilienwohnhaus mit 22 Wohneinheiten in gekrümmter Form entlang der Renchener Straße als Laubenganghaus vorsieht. Zwischen dem Geschosswohnungsbau und der vorhandenen Wohnbebauung sind fünf Einfamilienhäuser geplant, welche sich in ihren Abmessungen nahtlos in die vorhandene, kleinteilige Bebauung einfügen. Es soll eine möglichst vielfältige, generationenübergreifende Bewohnerschaft angesprochen werden.

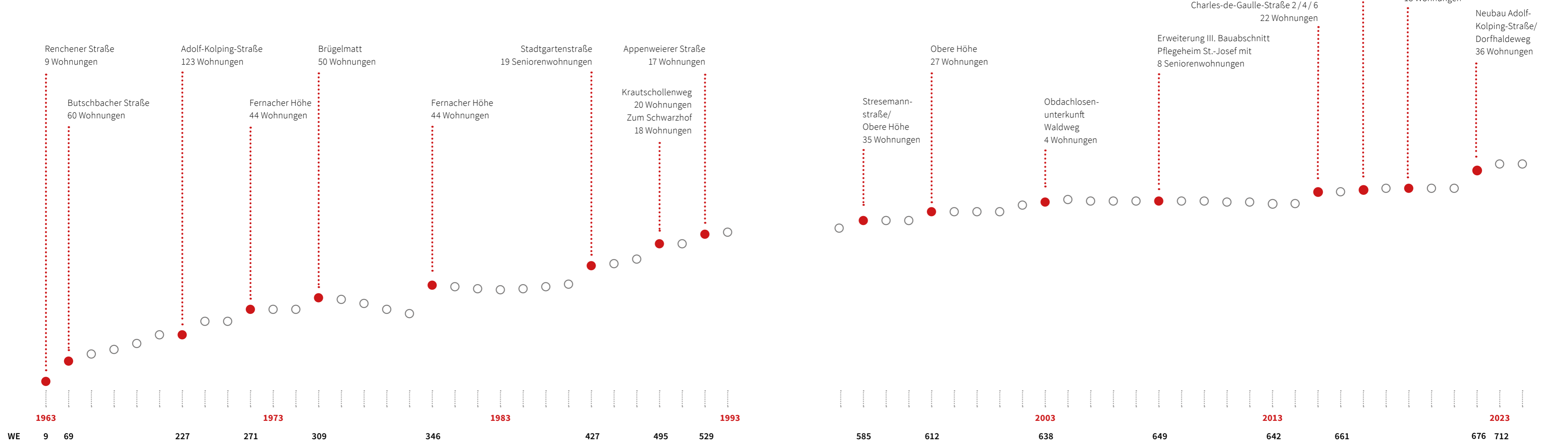
2013 werden durch die Firma Frammelsberger Holzbau eine Teilfläche von 1.685 m² erworben und 5 Einzelhäuser zum Verkauf realisiert. Im Juni 2014 erfolgt der feierliche Spatenstich zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 22 Wohneinheiten durch die Städtische Baugesellschaft. Nach 15 Monaten Bauzeit können die ersten Wohnungen zum 1. September 2015 an die Mieterinnen und Mieter planmäßig übergeben werden. Damit findet die Umwandlung der Konversationsflächen einen Abschluss. Die Entwicklung des Quartiers kann als sehr gelungen bezeichnet werden: Auf der Obere Höhe ist ein stadtnahes Baugebiet mit vielen Einfamilienhäusern, Reiheneinheiten, Eigentums- und Mietwohnungen zu bezahlbaren Preisen entstanden.

Streitkräfte in der Obere Höhe vom Bund zu übernehmen und deshalb, aber auch aufgrund der Förderbestimmungen des Landes, darauf verzichtet, größere Wohnungen zu bauen.

Die in Oberkirch stationierten französischen Truppen schließen ihren auf Ende August 1999 angesetzten Abzug ab und verlassen ihre 130 Geschosswohnungen. Zwischen dem Eigentümer, der Bundesvermögensanstalt Freiburg, und den Kaufinteressenten Stadt Oberkirch/Städtische Baugesellschaft beginnen die Kaufpreisverhandlungen. Am 20. April 2000 wird der Verkauf der Obere Höhe für 9,5 Millionen DM an die Städtische Baugesellschaft Oberkirch besiegelt. Auf der knapp 4 Hektar großen Fläche im Oberkircher Westen wird in den nächsten Jahren das jüngste städtische Wohngebiet entstehen. Insgesamt bietet die Städtische Baugesellschaft 50 Eigentumswohnungen zum Verkauf an. „Mit dem Angebot wollen wir junge Familien ansprechen, die vielleicht noch nicht über genügend Geld verfügen, um sich ein eigenes Haus bauen zu können“, erläutert der damalige Bürgermeister Matthias Braun. Der Quadratmeterpreis liegt bei 2.600 DM. Zum Jahresende soll der Bebauungsplan Obere Höhe II aufgestellt werden. Vorstellbar ist eine Mischung aus freistehenden Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinheiten. Auch Büroräume könnten bei Bedarf angesiedelt werden. Im November und Dezember 2001 erfolgt der Abbruch von 7 Gebäuden auf der Obere Höhe, um die Fläche für eine Neuüberplanung mit Bauplätzen frei zu machen. Der Abverkauf der sanierten Eigentumswohnungen in der Straßburger Straße läuft gut, und auch für den nächsten Wohnblock in der Esperantostraße gibt es schon Interessenten.

RAUM GESCHAFFEN

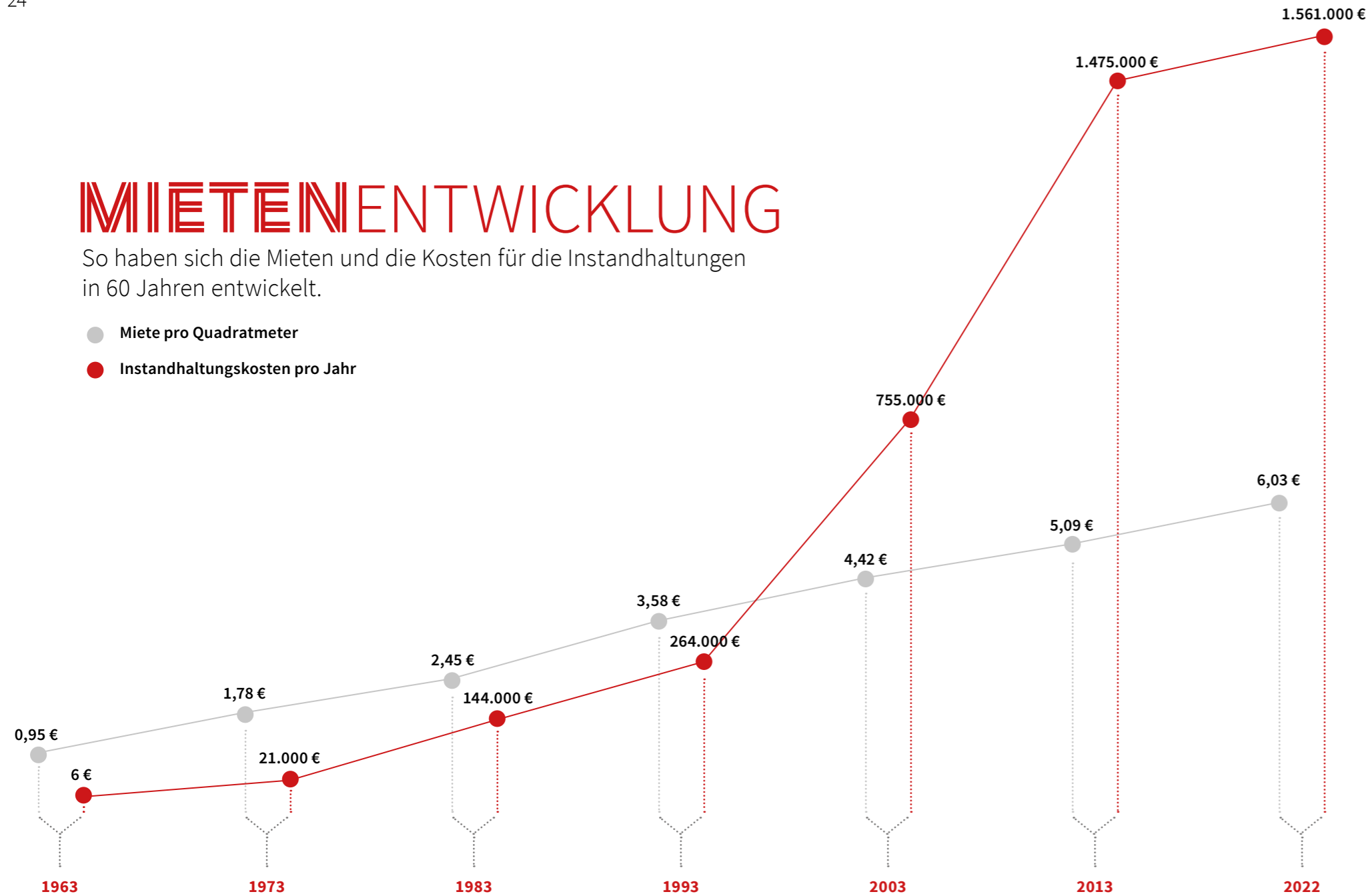
Die Anzahl der Wohnungen steigt im Jahr 2023 auf 712.



MIETENTWICKLUNG

So haben sich die Mieten und die Kosten für die Instandhaltungen in 60 Jahren entwickelt.

- Miete pro Quadratmeter
- Instandhaltungskosten pro Jahr



MENSCHEN

EIGENTÜMER*INNEN, MIETER*INNEN UND MITARBEITER*INNEN ERZÄHLEN ÜBER DAS LEBEN, WOHNEN UND ARBEITEN BEI DER STÄDTISCHEN BAUGESELLSCHAFT OBERKIRCH.

60 JAHRE



„Seit März 2010 arbeite ich bei der Städtischen Baugesellschaft mit dem Schwerpunkt der Bilanzbuchhaltung. Für mich ist es wichtig, dass die gesamte Buchhaltung der diversen Fachbereiche an einer Stelle zusammengeführt wird. Besonders gefällt mir, dass ich durch die ständigen Neuerungen und Änderungen meinen Wissensstand erweitern und festigen kann. Da wir ein relativ kleines Team sind, sind auch die Wege und die Kommunikation, besonders zur Geschäftsführung, kurz und somit rasche und zeitnahe Arbeitsabläufe möglich.“

Silvia Bürg

Buchhaltung / Rechnungswesen



„Inspirieren lasse ich mich von unserem kleinen Team, das täglich Großes leistet. Dieser Beruf ist immer eine Herausforderung, aber das macht ihn ja so spannend. Neue und ungeplante Situationen erfolgreich zu meistern und dabei ruhig und gelassen bleiben.“

Christine Ruh

Buchhaltung / Rechnungswesen



Meine Inspiration ist es, mit unserem tollen Team den Menschen behilflich zu sein, ihren Lebensmittelpunkt zu finden. Die tägliche Herausforderung für mich ist es, als Ansprechpartner für unsere Mieter und die Eigentümer der WEG's, die wir verwalten, Konflikte und Probleme für alle Beteiligten zu lösen und auf spontane Situationen flexibel zu reagieren.

Heidi Hofer-Kramer

Immobilienverwaltung

WIR WOLLEN WISSEN, WAS DAS TEAM BEWEGT.



„Jeder Tag mit unseren Mietern und Wohnungssuchenden ist eine Herausforderung. Als erster Ansprechpartner für unsere Mieter brauche ich oft viel Zeit und Geduld und manchmal auch ein offenes Ohr bei Konflikten. Es ist mein Ziel, den Mietern bei Problemen und Anliegen helfen zu können und die Wohnungssuchenden zu unterstützen. Meine Arbeit ist abwechslungsreich und macht mir viel Spaß.“

Anette Schneider

Zentrale / Sekretariat

WAS INSPIRIERT SIE BEI IHRER TÄGLICHEN ARBEIT? WO LIEGEN DIE HERAUSFORDERUNGEN?

„Meine Herausforderung in der täglichen Arbeit liegt darin, trotz der stark gestiegenen Baukosten weiterhin bezahlbaren Wohnraum durch innovative Architektur und Grundrissgestaltung unserer Neubauobjekte zu realisieren. Des Weiteren gilt es täglich die „knapper“ werdenden Handwerker und Facharbeiter so zu motivieren, dass die Projekte ohne zeitliche Unterbrechung reibungslos in einer kurzen Bauzeit umgesetzt werden können.“

Herbert Treyer

Hochbautechniker



„Mich inspiriert es, in einem tollen, vertrauensvollen Team zu arbeiten und die unterschiedlichen Herausforderungen mit Mietern und Handwerkern zu meistern. Jeder Tag bringt etwas Neues.“

Volkmar Heinz

Hochbautechniker





Josef Seidler blättert in einem Album voller Erinnerungen.

EIN GUTES MIET-EINANDER

Während draußen der heißeste Tag des Jahres gemeldet wird und die Rollläden in der Lindengasse fast alle geschlossen sind, empfängt uns Josef Seidler in seiner Wohnung mit einem Strahlen. Er freut sich über unseren Besuch. Ein Aufzug bringt uns in die dritte Etage. Seit 15 Jahren ist Josef Seidler schon Teil der Hausgemeinschaft, aber der Einzige, der von Anfang an mit dabei ist. Eingezogen ist er 2008 zusammen mit seiner Frau, die mittlerweile leider verstorben ist. „Wie gerne hätten wir noch die Goldene Hochzeit gefeiert“, erzählt er mit Blick auf ein Bild von ihr, das auf dem Tisch einen Ehrenplatz hat.

Der 86-Jährige gerät ins Schwärmen, wenn er über sie spricht. Seine Augen leuchten. Sie war eine gute Köchin, die Küche war früher ihr Reich. Erst in den letzten Monaten ihres Lebens habe sie ihn „an den Herd gelassen“. Heute kocht Josef Seidler jeden Tag selbst. Er geht gerne einkaufen, legt Wert auf frische Zutaten, liebt Gemüse und Salat.

Nach seinem Schulabschluss 1951 gab es nur wenige Lehrstellen, und so begann er eine Ausbildung als Former und Gießer – ohne genau zu wissen, was ihn erwartet.

Josef Seidler war sehr geschickt und wurde bald ins Büro gerufen, wo er sich schnell zum Technischen Zeichner weiterentwickelt. Nur so konnte er später seine Familie mit den drei Kindern ernähren. Ab 1965 bewohnten sie zu fünf eine 3-Zimmer-Wohnung in der Adolf-Kolping-Straße. Den Einzug musste seine Frau damals alleine bewältigen, da Josef Seidler schwer erkrankt war und monatelang im Krankenhaus lag sowie lange Zeit in Kur war.

„SO WIE FÜR SEINE FAMILIE IST ER AUCH IM HAUS EINE ANLAUFSTELLE. EIN VERTRAUTER, DER HILFT, WO ES ETWAS ZU TUN GIBT.“

10 Jahre später wechselte die Familie in eine größere Wohnung auf der selben Etage. Vier Zimmer bedeuteten nicht nur mehr Komfort, sondern vor allem mehr Platz für die Kinder. Dort lebten sie zusammen bis zum Einzug in die Lindengasse im Jahr 2008. Heute lächelt Josef Seidler, wenn er an diese bewegte Zeit denkt. „Wir haben viel unternommen und es sehr genossen.“

Als die Kinder ausgezogen waren und seine Frau aufgrund ihrer Krebserkrankung keine Treppen mehr steigen konnte, suchten die Seidlers eine kleinere, barrierefreie Wohnung. So kamen sie als Erstbezug in die Lindengasse.

Josef Seidler hat immer gerne fotografiert, davon zeugen zahlreiche Foto- und Dia-Alben in den Regalen, die er über Jahre bestückt hat. Stolz zeigt er uns ein Bild seiner großen Familie, auf dem er mit seinen Kindern, Enkeln und Urenkeln bei einem Ausflug zu sehen ist. Er sei der „Opa“ für alle, berichtet er. „Ich freue mich immer über spontane Besuche und Anrufe meiner Lieben.“ So wie für seine Familie ist er auch im Haus eine Anlaufstelle. Ein Vertrauter, der hilft, wo es etwas zu tun gibt. Herr Seidler weiß einiges zu erzählen und ist auch heute noch vielseitig interessiert. In der Coronazeit hat er sich dafür stark gemacht, dass alle Hausbewohner*innen mit den Heimbewohnern vom Pflegeheim St. Josef gemeinsam geimpft werden. Erst neulich bat ihn eine Nachbarin um Hilfe, weil ihre Waschmaschine sich nicht mehr öffnen ließ. Wenn die Fensterputzer kommen, sorgt er dafür, dass alle Rollläden oben sind. Das Haus liegt ihm spürbar am Herzen.



Zu Besuch bei Öznur und Özgür Boyraz und ihrem Sohn Melih Aslan in der Adolf-Kolping-Straße in Oberkirch

Vielen Dank für den herzlichen Empfang.

Seit wann wohnen Sie schon hier?

Öznur Boyraz: Wir sind vor einem Jahr nach Oberkirch gezogen, vorher haben wir in Achern gewohnt. Ich komme ursprünglich aus Nürnberg und mein Mann aus München, aber wir wollten unbedingt in den Schwarzwald. Hier in der Adolf-Kolping-Straße fühlen wir uns sehr wohl. In Oberkirch und der Ortenau „ist viel los“, auch für unseren Sohn. Und Melih liebt den Stadtgarten.

Wie haben Sie die Wohnung denn gefunden?

Özgür Boyraz: Über ein Suchportal im Internet. Wir konnten die Wohnung bereits im Rohbau besichtigen, was uns besonders gut gefallen hat. Es war Liebe auf den ersten Blick: Die Wohnung ist schön hell, und vom Balkon haben wir eine tolle Aussicht in die Natur. So ein Bild mit dem Blick ins Grüne schicken wir oft nach München zu unseren Freunden, dann werden sie ganz neidisch.

Haben Sie einen guten Draht zur Städtischen Baugesellschaft Oberkirch?

Öznur Boyraz: Die Wohnung ist ja neu, aber wenn es mal Probleme gibt, läuft alles ganz unkompliziert ab. Kurz nach unserem Einzug stand eine Türkei-Reise an. Trotz Neubau gab es ein paar Kleinigkeiten zu verbessern. Noch am Flughafen habe ich eine E-Mail geschrieben, um zeitnah Feedback zu geben. Alles wurde perfekt umgesetzt und wir sind sehr glücklich, dass wir die Wohnung haben.

Wie ist der Kontakt zur Nachbarschaft?

Öznur Boyraz: Da wir alle zur gleichen Zeit eingezogen sind, klappt es wirklich gut. Alle sind sehr nett. Wir hören die Nachbarn eigentlich nicht, aber wenn es doch mal lauter wird oder ein Fest ansteht, sprechen wir miteinander.

Sind Sie beide hier geboren und aufgewachsen?

Özgür Boyraz: Ja, aber unsere Eltern kommen aus der Türkei. Mein Vater pendelt zwischen der Türkei und Deutschland. Er ist hin- und hergerissen zwischen den Kulturen. Mein Opa, der als Gastarbeiter kam, liebt es in Deutschland zu sein. Er wohnt hier und fühlt sich zugehörig.

Pflegen Sie die türkische Kultur in Deutschland?

Öznur Boyraz: Eigentlich nur die großen türkischen Feste. Mit unserem Sohn Melih spreche ich oft Türkisch. Mir ist es wichtig, ihm die Sprache näherzubringen. Es wäre schade, wenn er sie nicht lernt. Später kann er dann entscheiden, was er daraus macht.

Fahren Sie oft zusammen in die Türkei?

Özgür Boyraz: Ja, letztes Jahr waren wir bei meinem Vater. Wir genießen die Kultur in der Türkei, und es ist einfach unsere zweite Heimat. Wenn wir hier schlafen gehen, fängt das Leben in der Türkei draußen erst richtig an. Man trifft sich, redet und feiert.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Özgür Boyraz: Wir wollen unsere Träume leben, weiterhin gesund und glücklich bleiben.



Özgür und Öznur Boyraz zusammen mit ihrem Sohn Melih Aslan

IN ZWEI KULTUREN ZU HAUSE

„ALLES WURDE PERFEKT
UMGESETZT UND WIR SIND
SEHR GLÜCKLICH, DASS WIR DIE
WOHNUNG HABEN.“

Im Laubenganghaus

Carola und Hans Schieske

Carola und Hans Schieske (75 und 78 Jahre) leben seit 2015 im Laubenganghaus in der Charles-de-Gaulle-Straße. Für das Penthouse haben die beiden ihr Haus mit Garten in Nußbach aufgegeben. Seitdem genießen sie ihren „Unruhestand“ im Ambiente des modernen Mehrfamilienhauses. Das Architekturbüro Thomas Schweiker realisierte diesen leicht gewölbten, am Verlauf der Straße orientierten Baukörper, der sich wie eine schützende Schale um den Kern des Wohnquartiers legt.

Wir sind zu Gast in einer geschmackvoll und modern eingerichteten, lichtdurchfluteten Wohnung mit ausgesuchten Möbeln und zahlreichen Pflanzen. Durch den großen Freisitz und die zwei Laubengänge entsteht vor allem im Sommer ein zweites Wohnzimmer an der frischen Luft. Verschiebbare Elemente schaffen trotz großzügiger Fensteröffnungen private Räume. Bei unserem Besuch genießt auch Kater Rocky diesen herrlichen Platz und posiert ganz entspannt für ein Foto.



AKTIV IM EHRENAMT

Das Ehepaar ist oft und gerne unterwegs. In ihrer Freizeit engagieren sich beide im Ehrenamt. Der gelernte Fernmeldehandwerker, Arbeits- und Berufspädagoge, Ausbilder, Sport- und Tennislehrer begann seine „Laufbahn“ vor Jahren im Verein ZEITBANKplus. Im ReperaturTREFF Oberkirch hilft Hans Schieske jeden ersten Samstag im Monat dabei, kaputte Alltagsgegenstände zu reparieren. „Ich freue mich jedes Mal, wenn ich ein altes Teil wieder flottmachen und den Menschen damit ein Lächeln ins Gesicht zaubern kann“, erzählt er begeistert. Auch als Flüchtlingshelfer habe er schon vielen Familien aus unterschiedlichsten Ländern den Neustart in Oberkirch erleichtert. Auf sein Alter angesprochen antwortet Hans Schieske mit einem Schmunzeln: Er sei schließlich noch 22 Jahre von der 100 entfernt. Eine clevere Antwort – und psychologisch gesehen eine, die ganz sicher jung hält.

„WER SICH KENNT, KANN SICH HELFEN.“

Seine Frau Carola ist einmal in der Woche als Lesepatin aktiv. Aktuell begleitet sie ein Mädchen während der Grundschulzeit, um ihr die Freude am Lesen zu vermitteln. „Oftmals spielen wir auch zusammen, aber das Schönste ist, wenn mir die Kleine auf dem Schulhof entgegenrennt und mich freudig begrüßt.“

Sie fühlen sich wohl im Haus und haben guten Kontakt zu den anderen fünf Mietparteien. „Wer Nachbarschaft wahrnimmt und mit den Menschen spricht, lernt sie kennen. Wer sich kennt, kann sich helfen“, erzählen sie mit Empathie und Überzeugung. Carola und Hans Schieske schätzen besonders die jährlichen Nachbarschaftsfeste, um in Verbindung zu bleiben.



„MAN SCHAUT
AUF EINANDER, NIMMT ANTEIL
UND KÜMMERT SICH.“



Zu Gast im Dorfhaldeweg

Şevket Temürlenk

Menschen wie Şevket Temürlenk gibt es nur wenige. „Chef“, wie Şevket (sprich Chef-ket) von einigen augenzwinkernd genannt wird, ist als einer von fünf Söhnen in Oberkirch aufgewachsen. Seine Eltern kamen in den 1970er Jahren als Gastarbeiter nach Deutschland. Sie sind mittlerweile wieder in ihre Heimat nach Adana im Süden der Türkei zurückgekehrt.

Şevket (47 Jahre) hat zusammen mit seiner Frau Nagihan, die ebenfalls aus der Türkei kommt, drei Kinder. Der Sohn ist bereits aus dem Haus. Die Mädchen Zara und Lara wohnen zusammen mit den Eltern seit 2019 im Dorfhaldeweg.

Wir fühlen uns willkommen bei den Temürlenks. Eine Wohnung, deren Einrichtung zwei Welten miteinander verbindet: deutsche Gemütlichkeit und schmuckvolle türkische Accessoires. Ganz sicher ist es die Liebe, die beides zusammenbringt. Die Familie steht an erster Stelle, das ist sofort zu spüren. Der Mokka schmeckt fantastisch und wird uns liebevoll serviert. Wir kommen schnell ins Gespräch.

Der sportlich wirkende Mann mit den großen braunen Augen ist frühberentet, doch seinen Gesundheitszustand sieht man ihm heute nicht an. Seit Jahren leidet er an Morbus Behçet, eine Erkrankung, die die Einnahme starker Medikamente

notwendig macht. Seinen Arbeitsvertrag bei der Firma Sander musste er im gegenseitigen Einvernehmen auflösen. Das ist traurig, aber Şevket sieht es gelassen. Er habe viel durchgemacht bis zur Diagnose. Heute weiß er die guten Tage zu schätzen.

Şevket ist gut vernetzt in Oberkirch. Die Menschen dort kennen ihn, und wann immer es seine Gesundheit zulässt, ist er für andere da. 25 Jahre war er Jugendleiter im Türkischen Kulturverein, außerdem Trainer im SVO, ist seit 7 Jahren aktiv im Seniorennetzwerk „Von Mensch zu Mensch“, bei PAuLA e.V., als Dolmetscher bei der Stadt Oberkirch und im Ehrenamt der Fahrrad-Reparaturstation. Wahrscheinlich hat er gar nicht an alles gedacht. Şevket lacht.

Zur Nachbarschaft im Haus fällt Şevket ein türkisches Sprichwort ein: „Bevor du ein Haus kaufst, kauf dir erst Nachbarn.“ Er berichtet von einer netten Nachbarschaft im Dorfhaldeweg. Familie Temürlenk versteht sich gut mit den Mietern der anderen fünf Wohnungen. Man schaut aufeinander, nimmt Anteil und kümmert sich. Als für Tochter Lara neulich die Führerscheinprüfung anstand, habe das ganze Haus mitgefiebert, erzählt Şevket. Bestanden! Nicht nur den Führerschein.

DAS HERZ AM RECHTEN FLECK



Nagihan und Şevket Temürlenk mit Tochter Sara



Peter Hoferer, Gas- und Wasserinstallateur und einer der Hausmeister bei der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch, im Gespräch mit uns.

Roland Birk,
Elektrotechniker



Heute nennt man Hausmeister auch oft Facility-Manager. Die Bezeichnung als „Manager“ ist aufgrund der steigenden Vielschichtigkeit der Aufgaben keineswegs übertrieben, oder? Welche Arbeiten übernehmen Sie als Hausmeister?

Peter Hoferer: Wir machen alles rund ums Haus, von oben bis unten und innen drin. Wände streichen, Türen reparieren und die gesamte Gebäudetechnik, Grünanlagen pflegen, Rasen mähen, Winterdienst. Wir halten die Spielplätze in Ordnung, kontrollieren, dokumentieren und reparieren, wo es einen Defekt gibt. Jedes Jahr kommt der TÜV, um die Spielplätze zu überprüfen. Und dann sind da noch die Wehwechen unserer Mieter: Hier klemmt es, da läuft das Wasser nicht ab. Drüben geht die Heizung nicht oder es gibt einen Stromausfall. Da jeder für sich arbeitet, ist es wichtig, dass wir uns gut abstimmen. Jeden Morgen treffen wir uns im Betriebshof, um kurz den Tag zu besprechen und die Aufgaben zu verteilen.

In Ihrem Team hat jeder besondere Qualifikationen und Stärken. Was muss jeder Hausmeister bei Ihnen können?

Peter Hoferer: Grundsätzlich arbeitet jeder in seinem Berufsfeld. Ich als Installateur übernehme alles, was mit Wasser,

Heizung und Lüftung zu tun hat. Wenn allerdings am Samstag das Wasser nicht abläuft und es zu Verstopfungen kommt, muss das jeder von uns beheben können. Auch wenn Türen und Fenster klemmen oder es einen Türschließzylinder zu wechseln gilt.

Sind Sie immer für die Mieter*innen erreichbar?

Peter Hoferer: Wir haben einen Bereitschaftsdienst und so ist einer von uns rund um die Uhr erreichbar. Es gibt ein Mobiltelefon, welches wir immer für eine Woche bei uns tragen, dann kommt der nächste dran. Selten vergeht eine Woche ohne Anruf, aber es gibt auch Wochen, in denen wir abends oder am Wochenende 3- bis 4-mal gerufen werden. Wenn allerdings nur das Fenster klemmt, nehmen wir das Anliegen auf und kommen am nächsten Werktag. Der Bereitschaftsdienst ist für echte Notfälle gedacht. Manchmal schließen sich die Mieter aus, dann kommen wir natürlich auch, das ist ja klar.

Wann ist am meisten zu tun? Eher im Winter?

Peter Hoferer: Im Frühjahr, wenn der Rasen zu wachsen beginnt, dann brauchen wir jede Hand. Wir haben zwei Trakto-



Georg Kiefer, Zimmermann
und Schreiner

ren und einen Aufsitzmäher. Bei der Pflege der Außenanlagen arbeiten wir auch mit externen Unternehmen zusammen und koordinieren dann die anfallenden Arbeiten. Wenn der Frost kommt, werden die Traktoren dann umgerüstet für den Winterdienst. Je nach Schneelage macht der Bereitschaftsdienst dann früh morgens einen Rundruf und trommelt das Team zusammen. Wenn es schneit, sind wir alle im Einsatz.

Wie lange arbeiten Sie bereits für die Städtische Baugesellschaft und was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Peter Hoferer: Seit 2000 bin ich im Team und in eineinhalb Jahren werde ich in Rente gehen. Das Wichtigste für mich ist der Zusammenhalt im Team und unser Austausch. Ich würde mich freuen, wenn wieder jemand ins Team kommt, der gut dazu passt.

Kaum hat Peter Hoferer die Fragen beantwortet, klingelt sein Telefon und eine Dame bittet um seine Hilfe. Peter Hoferer hört geduldig zu und findet dann schnell eine Lösung. Echte Profis eben ...

IMMER IM EINSATZ

Steffen Ehmke,
Maler und Lackierer





ZUKUNFT

WEGWEISER ERKENNEN UND NEU GESTALTEN. WIE WERDEN SICH OBERKIRCH UND DIE REGION VERÄNDERN? WELCHE WERKZEUGE BRAUCHT ES FÜR EINE GELINGENDE ZUKUNFT?



#Weinstadt

Das besondere Terroir, mineralreiches Granitverwitterungsgestein, lässt Trauben für hervorragende Weine wachsen. So wird in der Region Oberkirch schon seit der Römerzeit Weinbau betrieben; erstmals wird der Weinbau im 11. Jahrhundert schriftlich erwähnt.



Erdbeerfest

Nicht zuletzt hat die „Königin der Früchte“, die Erdbeere, hier ihren Hauptvermarktungsbereich. Tonnen von leckeren Erdbeeren werden jährlich in der Region geerntet. Beim jährlichen Erdbeerfest steht diese Frucht im Mittelpunkt ebenso wie die Baden-Württembergische Erdbeerkönigin, welche in Oberkirch alle zwei Jahre gewählt wird. Heimische Gastronomen und Direktvermarkter verwöhnen die Besucher mit raffinierten Erdbeer- und Spargelgerichten.



Oberkircher Brennersteig

SCHON AUSPROBIERT? DER WANDERWEG FÜHRT ÜBER WALDWEGE UND DURCH TRAUMHAFT SCHÖNE WIESEN-, OBST- UND REBLANDSCHAFTEN RUND UM DAS HESSELBACHER TAL ZUM GEIGERSKOPFTURM.

Unsere Stadt liegt nicht nur an der Sonnenseite des Mittleren Schwarzwalds inmitten einer prägenden Obst- und Reblandschaft, sondern punktet auch mit einer historischen Altstadt und acht lebendigen Ortschaften.

#Wohlfühlstadt

Oberkirchs Fußgängerzone wurde vor einigen Jahren neu gestaltet. Die historische Kulisse mit Barock- und Fachwerkhäusern, Gassen und dem Mühlbach lädt zum Bum-meln und Verweilen ein.



Hoch über der Stadt Oberkirch im Renchtal erhebt sich als markantes Wahrzeichen die Burgruine Schauenburg. Sie bietet einen herrlichen Ausblick auf die Stadt und die Rheinebene bis nach Frankreich.



LEBENSWERTE REGION.



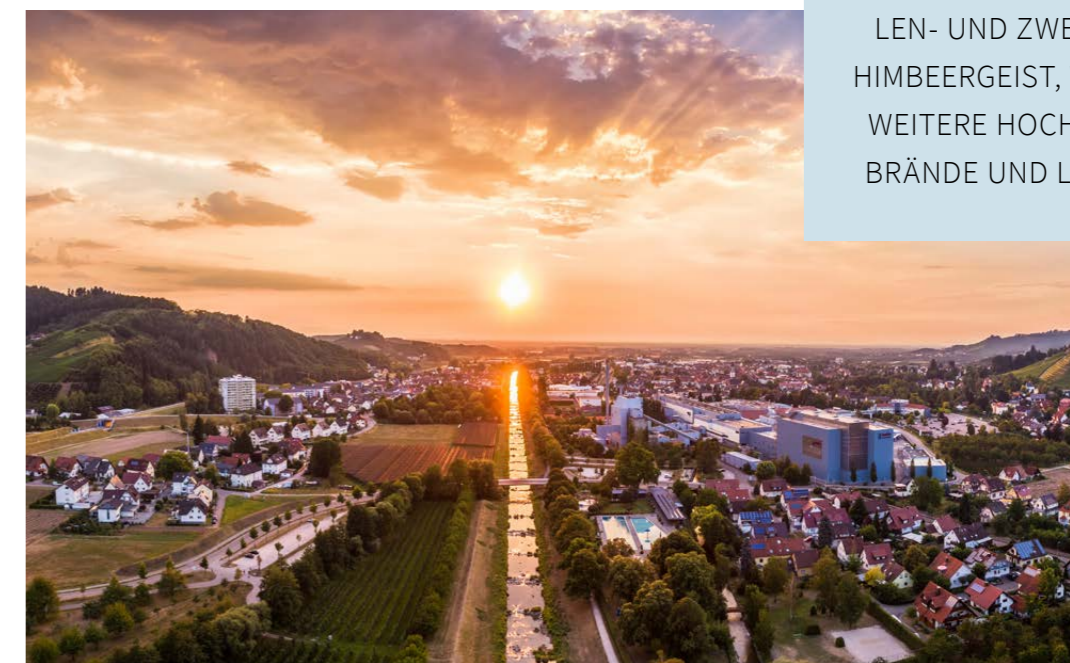
#Obststadt

Das Renchtal ist durch das optimale Klima, welches durch die einzigartige Lage zwischen Oberrhein und Schwarzwald entsteht, einer der Orte mit der frühesten Obstblüte. So gibt es zum Beispiel die ersten Kirschen des Jahres hier bei uns in Oberkirch und der Region.

Leben und Arbeiten

Neben vielen mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben sind auch Weltmarktführer wie die Papierfabrik Koehler Paper SE mit über 2.500 Mitarbeitern sehr erfolgreich. Dazu kommt ein ausgewogener Dienstleistungssektor mit einer starken Sparkasse Offenburg/Ortenau und der Volksbank Offenburg - Die Gestalterbank.

Auch als Schul- und KiTa-Standort ist Oberkirch bekannt und ebenso für ein sehr aktives Kultur- und Vereinsleben mit rund 230 Vereinen und Organisationen. Ein aktives Seniorenetzwerk und zwei Pflegeheime sowie betreutes Wohnen mitten in der Stadt sorgen dafür, dass es sich auch im Alter gut und gerne in Oberkirch leben lässt.



Viel Sonne

In Oberkirch werden über das Jahr etwa 2.000 Sonnenstunden gezählt.



#Brennerstadt

ALLEIN IN OBERKIRCH SIND RUND 800 HAUSBRENNEREIEN REGISTRIERT, DESWEGEN GILT DIE HISTORISCHE STADT ZU BEGINN DES RENCHTALS ALS HAUPTSTADT DER BRENNER! AUS DEN KÖSTLICHEN FRÜCHTEN WERDEN KIRSCHWASSER, MIRABELLEN- UND ZWETSCHGENWASSER, HIMBERGEEIST, WILLIAMS UND VIELE WEITERE HOCHQUALITATIVE EDELBRÄNDE UND LIKÖRE DESTILLIERT.



VORWÄRTS GEHEN

Antworten von Peter Bercher
und Thomas Maier

1. Die Städtische Baugesellschaft Oberkirch definiert sich als sozial, zukunftsorientiert und nachhaltig. Was bedeutet das genau?

Sozial erfüllen wir stets den Anspruch, Wohnraum in guter Qualität zu bezahlbaren Mieten anzubieten. Im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt liegen unsere Mieten schon immer unter dem vergleichbaren Marktniveau. Damit können wir den Auftrag des politischen Raumes ausführen, Menschen wertvollen Wohnraum zu geben, die nicht über ein Einkommen verfügen, die marktüblichen Mieten zu bezahlen. Diesen Auftrag zu erfüllen geht aber nicht ohne die Politik. Denn dort werden die Rahmenbedingungen wie Verkehrsplanung, Stadtplanung, Raumplanung gesteckt.

Zukunftsorientiert sind wir als kommunales Wohnungsunternehmen schon seit 60 Jahren, denn die Gegebenheiten ändern sich ständig. In Zukunft werden wir die Themen Digitalisierung und Klimaschutz aktiv umsetzen und versuchen, unser Kerngeschäft „Bezahlbares Wohnen“ weiter auszubauen.

Nachhaltiges Bauen zum Schutz der Güter wie z. B. Umwelt, Ressourcen, Gesundheit, aber auch Kultur und Kapital wird zukünftig noch wichtiger werden. Wir in der Wohnungswirtschaft denken aber schon immer in sehr langen Zyklen von über 50 Jahren. Das ist nachhaltig.

2. Wie erleben Sie Ihre Mieter*innen derzeit? Was sind die Prioritäten und wie werden sich diese aus Ihrer Sicht verändern?

Ein Großteil unserer Mieterinnen und Mieter wohnt schon lange, teilweise Jahrzehnte bei uns und man kennt sich. Der Kontakt und die Kommunikation sind uns hier als Vermieter sehr wichtig. Wurde früher von den Mietinteressenten bei der Anmietung einer Wohnung eher gefragt, ob die Wohnung über einen Balkon verfügt, so liegt die Priorität heute mehr bei der Infrastruktur wie dem vorhandenen Breitbandanschluss usw.

3. Infolge der Pandemie hat sich die Wohnung auch als Arbeitsort etabliert. Entsprechend wichtig ist eine schnelle Internetanbindung. Wie ist hier der Stand der Dinge?

Wir haben unser Kabelnetz und den Breitbandausbau in unserem Wohnungsbestand in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert und ausgebaut, um den Mieterinnen und Mietern eine gute Versorgung zu gewährleisten. Neubauvorhaben werden generell immer mit einem Glasfaseranschluss inklusive Inhouse-Verkabelung geplant. Das gehört heutzutage einfach dazu.

4. Abgesehen vom Arbeiten wird das Wohnen vom Megatrend Digitalisierung bestimmt. Wächst aus Ihrer Sicht angesichts der steigenden Energiepreise das Interesse an Energieverbrauchsmessung und zur Energiesteuerung?

Teilweise ja und teilweise auch nein. Die Digitalisierung bringt sicherlich ganz neue Möglichkeiten gerade im Bereich der Energieversorgung und -steuerung mit sich, die wir im Neubau und bei Heizungsmodernisierungen auch nutzen. Durch die Umstellung unseres kompletten Wohnungsbestands auf digitale Ablesegeräte mit Funkausstattung ist das monatliche Ablesen von Verbrauchswerten in der Wohnung für die Mieterinnen und Mieter jederzeit möglich. Wie dies genutzt wird, liegt an jedem einzelnen selbst. Um die Heiz- und Betriebskosten so gering wie möglich zu halten, ist es bei den Neuvermietungen sicherlich wichtig, über gute energetische Standards bei den Gebäuden zu verfügen.

5. Nochmal zum Thema Nachhaltigkeit: Welche konkreten Ziele haben Sie für die nächsten Jahre?

Wir bauen und modernisieren unsere Wohnungen für die nächsten Jahrzehnte. Deshalb ist auch uns die Nachhaltigkeit bei der Auswahl der Baumaterialien, aber auch der allgemeinen Ressourcen wichtig. Die thermische Hülle der Gebäude wird durch moderne Wärmedämmverbundsysteme, neue Fenster, Dachdämmung usw. ertüchtigt. Der Energiebedarf wird durch die energetischen Modernisierungen deutlich gesenkt. Bei der Erneuerung der Heizungsanlagen wird immer die neueste Technik eingebaut, um die vorgegebenen Klimaziele zu erreichen. Unser Ziel ist es ganz klar, auch in den nächsten Jahren attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren oder zumindest preisgedämpften Mieten anbieten zu können.

6. Viele Menschen leben derzeit allein. Erleben Sie als Wohnungsunternehmen den Wunsch nach Quartieren, in denen Menschen sich wieder mehr vernetzen wollen?

Ja, tatsächlich. Gerade im Bereich des betreuten Wohnens haben wir z. B. mit dem Bürgertreff am Marktplatz, welcher von der Stadt Oberkirch mit ihren ehrenamtlichen Helfern schon seit Jahren großartig betreut wird, eine wunderbare Einrichtung in der Innenstadt mit wechselnden Angeboten zum Mitmachen, aber auch zum Genießen. Gemeinschaftsräume im Wohnungsbestand können in Zukunft vielleicht auch bei uns ein Thema werden.

7. Durch neue Bauprojekte werden Sie der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht. Welche Projekte planen Sie aktuell?

Aktuell planen wir gerade eine weitere Verdichtung der Bebauung im Gebiet Fernacher Höhe. Hier wollen wir einen alten Garagenhof abreißen und das Baufenster für einen Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten nutzen. Dabei integrieren wir zwei Biomassekessel mit Holzhackschnitzeln im Keller, die auch die umliegenden Bestandsgebäude versorgen sollen. Dies ist für uns alle ein spannendes Projekt. Auch wollen wir in den nächsten Jahren noch das ein oder andere Projekt als Quartierslösung mit

den Themen bezahlbarer Wohnraum, Stellplatzneuordnung und Wärmeversorgung umsetzen. Für weitere Projekte prüfen wir die Randbedingungen und Erfolgsaussichten.

8. Wie wird sich der Standort Oberkirch entwickeln?

Gute Frage! Wir gehen weiterhin von einer guten und vielfältigen Entwicklung am Standort Oberkirch, aber auch in den dazugehörigen Ortsteilen aus. Es lassen sich die gleichen oder zumindest ähnliche Entwicklungen wie in anderen Städten unseres Landes beobachten. Nur nicht in extremen oder kritischen Ausschlägen. Oberkirch ist wirtschaftlich gut aufgestellt, mit starken mittelständischen Unternehmen. Wir erwarten daher eine weiterhin prosperierende Entwicklung unserer Städtischen Baugesellschaft in Oberkirch.

9. Was sind die Wohntrends der Zukunft?

Sicherlich werden Trends wie Digitales Wohnen mit einer guten Breitband-Infrastruktur, aber auch das smarte Leben im Quartier mit den Themen Verkehr, Mobilität, Kommunikation, Energieversorgung und Integration eine wichtige Rolle spielen. Den demografischen Wandel müssen wir heute schon und auch in Zukunft im Blick haben und über flexible und vielfältige Wohnformen mit und ohne Betreuung nachdenken. Auch Familien mit Kindern sollten wir ausreichend große Wohnungen zur Verfügung stellen können.

10. Bezahlbares und klimafreundliches Wohnen bleibt eine der wichtigsten sozialen Fragen unserer Zeit.

Wie sehen Sie die Zukunft der Städtischen Baugesellschaft Oberkirch – und was wünschen Sie sich persönlich für die nächsten Jahre?

Wir möchten natürlich auch in Zukunft möglichst vielen Mieterinnen und Mietern ein schönes Zuhause zur Anmietung anbieten können. Und das möglichst zu bezahlbaren Mieten sowie Heiz- und Betriebskosten. Dieses Ziel spornt uns jeden Tag an. Persönlich wünschen wir uns vor allem Gesundheit, um die abwechslungsreiche Arbeit jeden Tag im Team mit Kraft und Freude angehen zu können.

60 JAHRE
**STÄDTISCHE
BAUGESELLSCHAFT**
OBERKIRCH

Hauptstraße 23 a
77704 Oberkirch
www.baugesellschaft-oberkirch.de

IMPRESSUM

Herausgeber:
Städtische Baugesellschaft Oberkirch mbH

Idee und Gestaltung:
Atelier für neue Trends GmbH
www.atelier-weigl.de

Fotografie:
Benedikt Spether
www.benediktspether.de
stock.adobe.com

Lektorat:
Nina Stoltz

Druck:
Roland Felder Offsetdruck GmbH
www.felder-druck.de