Siedlungswerk

REFERENZ
STUTTGART-ROSENSTEIN

SOZIAL, URBAN UND INNOVATIV

Rosenstein
Leben im neuen Stadtteil

Stuttgart- Rosenstein 1
Leben im neuen Stadtteil

Im Herzen von Stuttgart, zwischen dem jungen Europaviertel, der geplanten Schlossgartenerweiterung und dem wunderschönen Rosensteinpark, entsteht der neue Stadtteil Stuttgart-Rosenstein.

Ein vom Siedlungswerk ausgelobter Architekturwettbewerb setzte den Startschuss für die bauliche Entwicklung der südlichen Nordbahnhofstraße, mit der erstmals das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) umgesetzt wird. Im sozial gemischten Quartier werden exklusive Eigentumswohnungen, geförderte Mietwohnungen (Inklusionsprojekt in Zusammenarbeit mit dem Körperbehindertenverein) und Eigentumswohnungen im Sonderbauprogramm der Stadt Stuttgart errichtet. Insgesamt werden auf dem Rosensteinareal in vier Bauabschnitten bis 2022 rund 470 Wohneinheiten entstehen.

Mit der Grundsteinlegung am 9. Juni 2015 startete der erste Bauabschnitt. Die Bewohner der 125 neuen Wohnungen konnten bereits im Mai 2017 einziehen.

Das Siedlungswerk lud alle Bewohner und die Projektbeteiligten zu einer Feier im September 2017 ein. Mit Food Trucks, einer Band, Kinderschminken und Infoständen war es ein gelungenes Einweihungsfest.

Nebenan, auf dem ehemaligen Gelände der Firma »Auto-Staiger« schreiten die Entwicklungen des Quartiers fort. Im zweiten Bauabschnitt sind entlang des Pragfriedhofs vier weitere Punkthäuser vorgesehen. Im vorderen Bereich entsteht ein L-förmiges Mehrfamilienhaus mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss. Insgesamt werden 132 Wohnungen entstehen, davon 10 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Der Baubeginn ist für den Sommer 2018 geplant.

Die weitere Bebauung ist für 2019 bis 2022 geplant.

1

3

»Sozial gemischte Quartiere sind der Markenkern des Siedlungswerk Stuttgart.«

Norbert Tobisch, Geschäftsführer Siedlungswerk

1 | Gespräch Herr Tobisch mit Herrn Pätzold, Bürgermeister für Städtebau und Umwelt der Stadt Stuttgart

2 | Luftbild Erster Baubschnitt

3 | Blick von Westen

4 | Blick von Norden mit Spielplatz

5 | Einweihungsfest

Zahlen und Fakten

Rosenstein
Ehemaliges »Schmidtgen Areal«

Rosenstein 1

Projektdaten
94 Eigentumswohnungen
8 Wohnungen im Preiswerten Wohneigentum (PWE)
9 Mietwohnungen mittlerer Einkommen
14 Sozialmietwohnungen (KBV)
1 Gewerbe

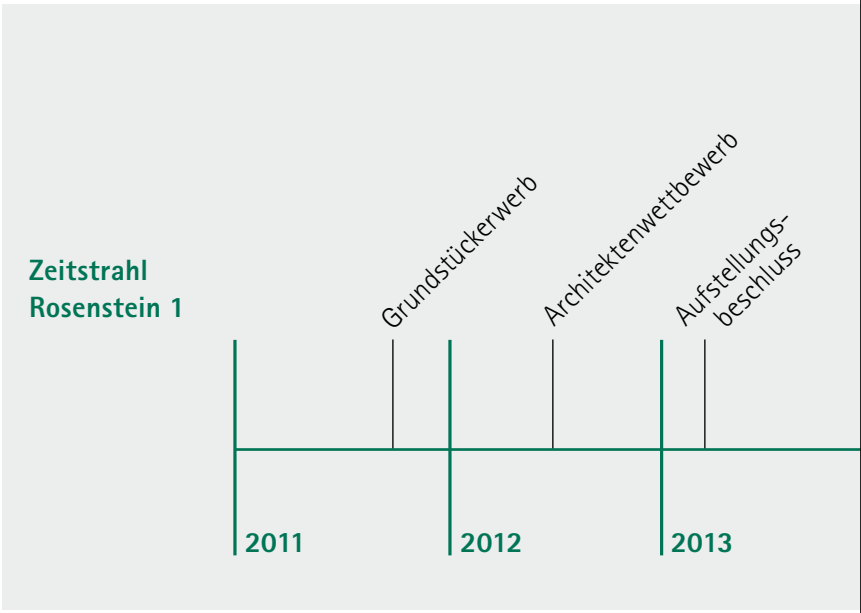
Gesamtinvestition
ca. 45 Mio. Euro

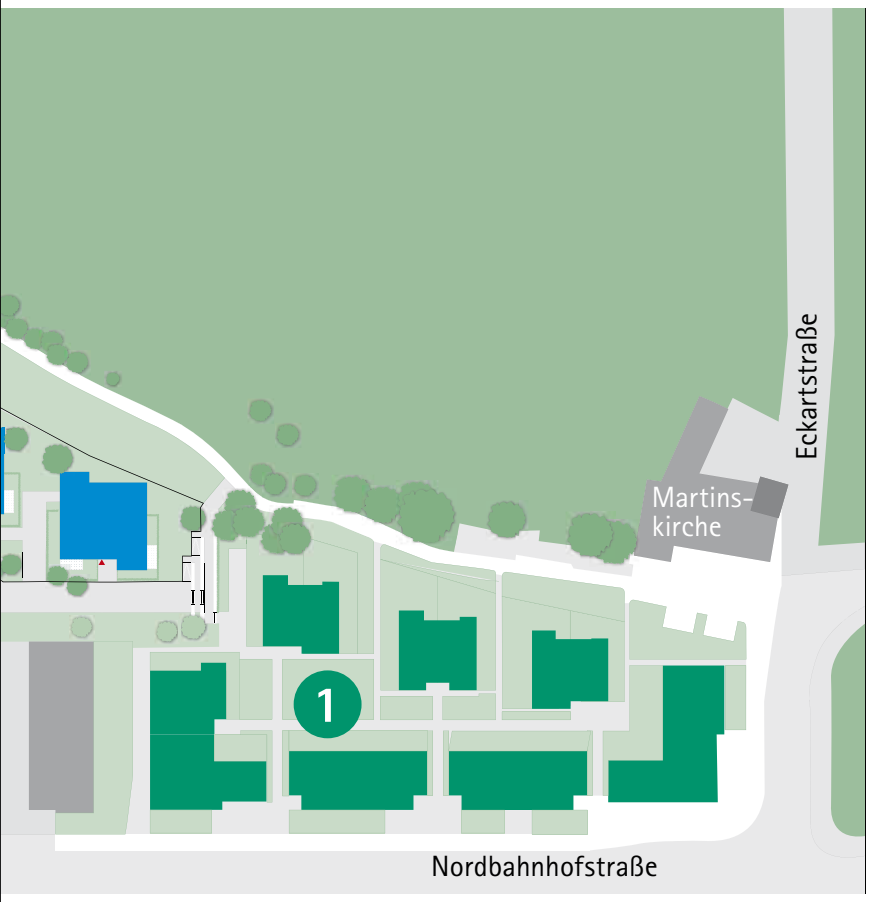
Wohn- und Nutzfläche
ca. 11.423 m²

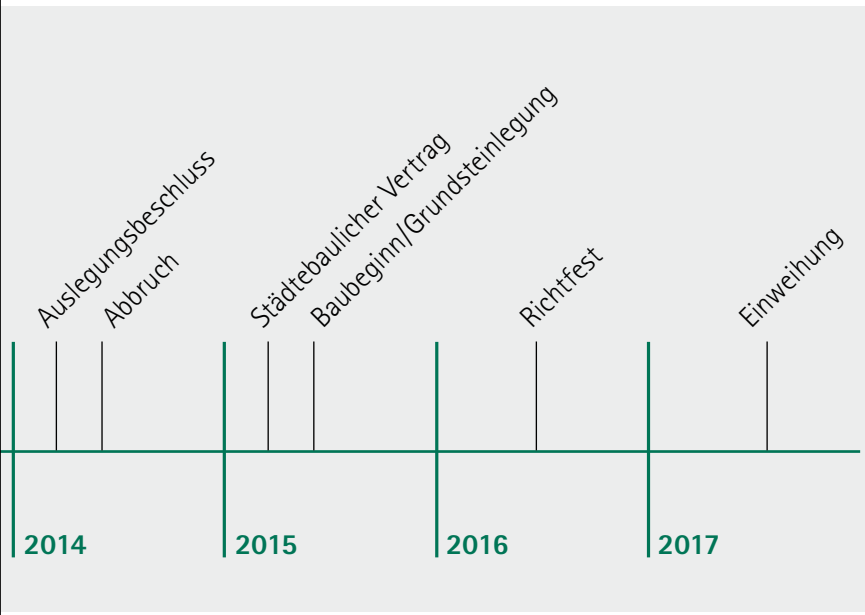
Projektentwickler und Bauherr
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau

Architekten
Ackermann + Raff GmbH & Co. KG,
Architekten BDA und Stadtplaner

Projektbeteiligte
ImmoTherm GmbH
Körperbehindertenverein Stuttgart e.V. (KBV)
stadtmobil carsharing AG, Stuttgart
Schaufenster Elektromobilität
livinglab BWe mobil







Rosenstein
Ehemaliges »Auto-Staiger-Gelände«

Rosenstein 2

124 Eigentumswohnungen
10 Mietwohnungen mittlerer Einkommen
1 Kindertagesstätte mit 3 Gruppen
Bauzeit: Sommer 2018 – Sommer 2020
Investitionssumme: ca. 56 Mio. Euro

Rosenstein 3

68 Eigentumswohnungen
35 Mietwohnungen mittlerer Einkommen
45 Sozialmietwohnungen
1 Kindertagesstätte mit 5 Gruppen
1 Quartiersraum
3 Gewerbe
Bauzeit: 2019 - 2021
Investitionssumme: ca. 78 Mio. Euro

Rosenstein 4

65 Eigentumswohnungen
Bauzeit: 2020 – 2022
Investitionssumme: ca. 34 Mio. Euro

Eigenbetrieb Leben und Wohnen der Stadt Stuttgart (ELW)

Pflegeeinrichtung für alleinstehende Männer mit 60 Plätzen
Bauzeit: 2016 – 2018

Quartiersarbeit – für das Miteinander

Im Gesamtgebiet Rosenstein entsteht ein neues sozial gemischtes Quartier. Neben den Themen Wohnen, Ökologie und Mobilität spielt auch das sozial gemischte Umfeld und die Nachbarschaft eine wichtige Rolle.

Nach Bezug der ersten Wohnungen im Herbst 2017 wurde eine Nachbarschaftsinitiative angestoßen, die von unserer Mitarbeiterin im Gemeinwesen koordiniert wird. Diese Basis der guten nachbarschaftlichen Beziehung soll der Grundstein für das weitere gemeinschaftliche Miteinander bilden.

Hierbei stehen die Angebote der Bewohnerschaft selbst im Vordergrund. Was kann der Einzelne zum Gelingen guter Nachbarschaft einbringen? Welche Angebote können aus dem Quartier heraus entwickelt werden?

Ein Quartiersraum, der im dritten Bauabschnitt geplant ist, bildet hierzu den räumlichen Ort der Begegnung. Die Zielsetzung ist, dass sich alle Bewohner wiederfinden und wohlfühlen: alle Generationen, die Eigentümer- und Mieterschaft, Menschen mit hohen, mittleren und niedrigeren Einkommen.

Dafür steht das Siedlungswerk mit seiner ganzheitlichen Ausrichtung: Weil das Ganze eben doch mehr ist als die Summe seiner Teile.

1

2

3

4

Aktion Nachbarschaft

Am 22. September 2017 fand das Einweihungsfest für den ersten Bauabschnitt statt, bei der die ersten Schritte für eine gelebte und aktive Nachbarschaft in die Wege geleitet wurden: die »Aktion Nachbarschaft«.

Auf Karten konnten alle Bewohner ihre Ideen und Wünsche notieren. Nach der Auswertung der Karten wurde im Januar 2018 zu einem ersten Nachbarschaftstreffen eingeladen. Über 50 interessierte und engagierte Bewohner haben sich eingefunden und in Interessensgruppen aufgeteilt.

Die Ansprechpartner der Gruppen treffen sich in regelmäßigen Abständen mit unserer Mitarbeiterin der Gemeinwesenarbeit um sich über die stattgefundenen Aktivitäten auszutauschen und Neues zu planen.

Die ersten Aktionen laufen bereits, wie zum Beispiel die Interessensgruppe »Sport und Bewegung« die sich einmal wöchentlich zum gemeinsamen Joggen im Rosensteinpark trifft oder die »Familie und Kind Gruppe«, die sich in regelmäßigen Abständen zu verschiedenen Unternehmungen zusammenfindet.

Das große Interesse und die rege Beteiligung der Bewohnerschaft, sowie die rasche Umsetzung der Ideen der einzelnen Interessensgruppen, sind für uns Anzeichen, dass unsere Unterstützung im Rahmen der »Aktion Nachbarschaft« gut angenommen wird.

Mit Fertigstellung der weiteren Bauabschnitte werden sich im Rahmen der »Aktion Nachbarschaft« durch künftige Bewohner, immer wieder Veränderungen und zusätzliche Impulse ergeben.

5

6

7

8

1-4 | Impressionen vom Einweihungsfest

5-7 | Aktion Nachbarschaft

8 | KBV Infostand

Intelligente Energieversorgung Natur und Umwelt schützen

Wir wollen uns nicht mit Erreichtem zufrieden geben. Unser Ziel ist es, die Energiebilanz weiter zu verbessern, den Einsatz fossiler Brennstoffe und damit den CO_2-Ausstoß zu reduzieren.

Für die Wärmeversorgung des Wohnquartiers kommt ein modernes Blockheizkraftwerk (BHKW) nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) in Kombination mit einer Wärmepumpe zum Einsatz. Ein moderner, langlebiger, erdgasbetriebener Motor erzeugt in einem gekoppelten Prozess Wärme und Strom. Der erzeugte Strom wird für den Antrieb der Wärmepumpe verwendet.

Als Energiereservoir für die Wärmepumpe dient ein innovativer Eisspeicher. Solarabsorber auf einigen Gebäuden speisen überwiegend im Sommer die von der Sonne gewonnene Wärme in den Eisspeicher ein, die anschließend für die Beheizung der Gebäude, insbesondere im Winter, zur Verfügung steht. Für Spitzenlasten wird die Anlage durch eine moderne Erdgasbrennwertanlage unterstützt.

Für die Deckung des Allgemeinstrombedarfs und den Strombedarf für ein Car- und E-Bike-Dienstleistungsangebot für das Wohnquartier soll weitgehend Strom verwendet werden, welcher auf dem Grundstück erzeugt wird. Dieser Strom stammt größtenteils aus der Photovoltaikanlage und dem Blockheizkraftwerk.

Zur Verbesserung der Eigenstrombilanz wird Strom in Batterien zwischengespeichert. In dieser integrierten Kombination der dezentralen Wärme- und Stromerzeuger zeichnen sich die Anlagenkomponenten durch ihre Umweltfreundlichkeit aus und helfen wertvolle Ressourcen zu schonen.

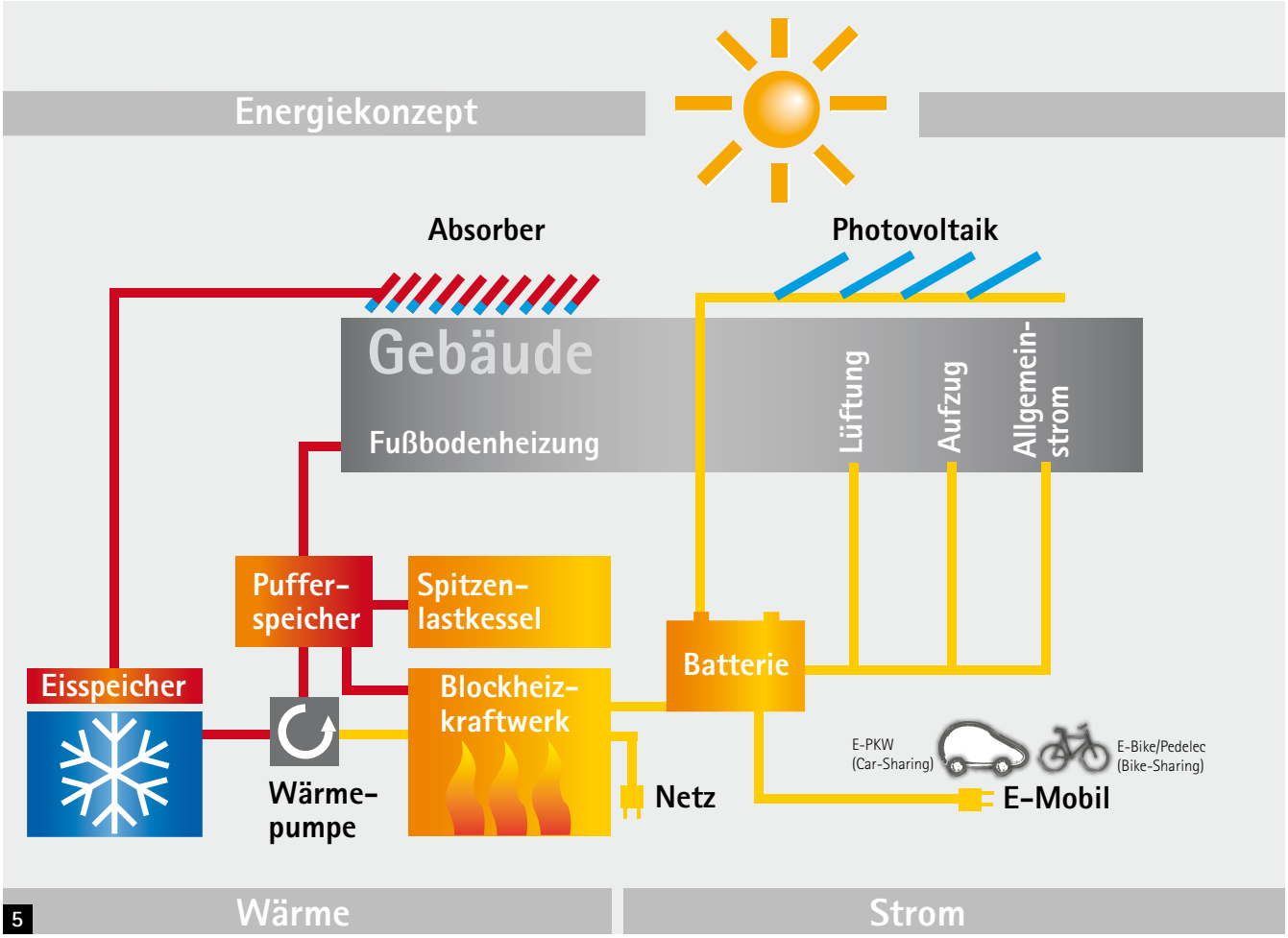
Für die Errichtung und die anschließende Bewirtschaftung der Heizzentrale und der Solarkomponenten wurde als gewerblicher Wärmelieferant die Firma ImmoTherm GmbH beauftragt. Die ImmoTherm GmbH sorgt somit als Fachunternehmen auch für den Betrieb und Brennstoffeinkauf, hält die Heizzentrale und die Solarkomponenten inklusive Hausanschlüsse instand und gewährleistet so die reibungslose Wärme- und Allgemeinstromversorgung.

1 | Ein Mitarbeiter erklärt das Energiekonzept

2 | Eisspeicher

3-4 | Eisspeicher mit und ohne Eis

5 | Schaubild Energiekonzept


Energiekonzept
Absorber
Photovoltaik
Gebäude
Fußbodenheizung
Lüftung
Aufzug
Allgemein-
strom
Puffer-
speicher
Spitzen-
lastkessel
Batterie
Eisspeicher
Blockheiz-
kraftwerk
Wärme-
pumpe
Netz
E-PKW
(Car-Sharing)
E-Bike/Pedelec
(Bike-Sharing)
E-Mobil
Wärme
Strom
5

2

3

4

Zukunftsweisendes Energiekonzept E-Mobilität

Das Siedlungswerk steht für innovative Energiekonzepte in seinen Wohnprojekten. Das Bauvorhaben Rosenstein bietet darüber hinaus auch beim Thema Mobilität den Bewohnern neue Möglichkeiten.

Im Rahmen des Forschungsverbundes Schaufenster Elektromobilität LivingLab BWe mobil der Bundesrepublik Deutschland wurde für das neue Wohnquartier ein Mobilitätskonzept entwickelt.

Die Bewohnern können auf ein Angebot zur Nutzung eines elektromobilen Fuhrparks (z. B. Elektroautos, Pedelecs) eines Dienstleisters zurückgreifen.

Ziel ist es, die auf dem Grundstück selbst erzeugte Energie zu nutzen. Mit dieser Energie ist eine ressourcenschonende Elektromobilität möglich.

Mit seinem Energie- und Mobilitätskonzept im Wohnquartier Rosenstein hat das Siedlungswerk 2016 den 2. Platz des Umweltpreises der Stadt Stuttgart gewonnen.

schaufenster elektromobilität
Eine Initiative der Bundesregierung

livinglab BWemobil
Unterstützt durch das Land Baden-Württemberg

1 | Die Stelen im Quartier informieren über das Energie- und Elektromobilitätskonzept

2 | Carsharing-Stellplätze für E-Mobilität

Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V. – Inklusives Wohnen

Der »Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V.« (KBV) hat im Rahmen seiner Wohnangebote mit dem Siedlungswerk – neben Stuttgart-Bad Cannstatt »SeelbergLeben« – einen weiteren Wohnstandort im Rosensteinquartier bezogen.

Die im Projekt »SeelbergLeben« gesammelten Erfahrungen und die im Laufe der Zeit festgestellten benötigten Veränderungen und Erweiterungen vonseiten des Trägers, sind in das Projekt »Rosenstein« eingeflossen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser 14 Appartements haben die Möglichkeit, die Leistungs- und Unterstützungsangebote im Rahmen des »Ambulant betreuten Wohnen« durch den KBV zu nutzen. Der Verein hat für seine Arbeit vor Ort ein Stützpunktbüro im selben Gebäude eingerichtet.

»Wohnen, wo andere wohnen – mit dem Körperbehinderten Stuttgart e.V. und dem Siedlungswerk ist dies für viele Menschen mit Behinderung Wirklichkeit geworden.«

Norbert Tobisch, Geschäftsführer Siedlungswerk

3 | Rollstuhlparcours

4 | Infostand des KBV bei der Einweihung

Rosenstein 2
Neuen Wohnraum schaffen

Nachdem »Rosenstein 1« mit 125 Wohnungen im Herbst 2017 bezogen wurde, startet nun die Bebauung im Gebiet »Rosenstein 2« auf dem ehemaligen Gelände der Firma »Auto Staiger«. Ebenfalls wurde dafür ein Architekturwettbewerb ausgelobt und auch hier wird das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM umgesetzt. Gemeinsamkeiten gibt es außerdem bei der Energieversorgung und der urbanen Architektur.

Entlang des Pragfriedhofs, in Fortführung der Gebäude von Rosenstein 1 baut das Siedlungswerk vier weitere Punkthäuser sowie ein L-förmiges Gebäude.

Insgesamt entstehen 122 Eigentumswohnungen, eine Kindertagesstätte und 10 Mietwohnungen für mittlere Einkommen. Die Erschließung sowie die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen über die Friedhofstraße. Es werden neue Anliegerstraßen sowie ein mit Bäumen gesäumter »Boulevard« zwischen dem ersten und den weiteren Bauabschnitten an der Nordbahnhofstraße gebaut. Zwischen den Häusern wird mit einem Platz der Quartiersgedanke weitergeführt.

2

3

1

1-6 | Unverbindliche Illustrationen

Das Siedlungswerk Ihr sicherer Partner

Mit dem Siedlungswerk bauen Sie seit 1948 auf einen sicheren Partner für Ihr Wohneigentum. Seriöse Gesellschafter, gute Kapitalausstattung und solide Geschäftspolitik sind die Grundlagen für die erfolgreiche Bautätigkeit unseres Unternehmens.

Als eines der großen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg haben wir bereits über 30.000 Wohnungen gebaut. Mehr als 22.000 Wohnungen werden derzeit von der Unternehmensgruppe verwaltet.

Durch unsere langjährige Erfahrung bieten wir Ihnen einen umfassenden Service rund um Ihre Immobilie.

Das Bistum Rottenburg-Stuttgart, die Landesbank Baden-Württemberg u. a. halten das Stammkapital des Siedlungswerks. Mit unserem Hauptsitz in Stuttgart und unseren Geschäftsstellen in Freiburg, Heilbronn, Ravensburg, Rottweil, Schwäbisch Gmünd und Ulm sind wir für Sie vor Ort.

2

1

3

1 | Photovoltaikanlage auf dem Dach der Geschäftsstelle Siedlungswerk, Stuttgart

2 | Der abgebildete Bischofsstab zeigt den Heiligen St. Martin, Diözesanpatron der Diözese Rottenburg-Stuttgart, als Symbol der tätigen Nächstenliebe und das Senkblei, das stellvertretend für das Bauen steht.

3 | Modell

Ein Stück Zukunft schenken

Wir bauen Eigentumswohnungen, Eigenheime und Mietwohnungen für Familien, ältere Menschen, Singles und Starter-Haushalte oder als Ihre individuelle Kapitalanlage.

Über 5.000 eigene Wohnungen und Gewerbeeinheiten stehen in unserem Anlagebestand und werden von uns vermietet und verwaltet.

In unseren Wohnvierteln achten wir auf Ausgewogenheit zwischen Miet- und Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten. Wir integrieren Gemeinwesen- und Versorgungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Nahversorgung oder gemeinschaftlich nutzbare Quartiersräume.

4 | Hauptsitz Siedlungswerk

5 | Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen mit viel Kreativität, Motivation und Verantwortungsbewusstsein entscheidend zum Erfolg der Unternehmensgruppe Siedlungswerk bei.

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

Telefon 0711 2381-395
Telefax 0711 2381-320
gfg@siedlungswerk.de
www.siedlungswerk.de

Bildnachweis
- Seite 3 und Seite 5, Luftbilder: Holger Leicht
- Seite 6, Seite 7 und Seite 11: Uta Rometsch
- Seite 9: Viessmann Group
- Seite 14 und Seite 15 oben: Andreas Körner
- Seite 10 links: projektgruppe.de
- Seite 15 unten: vege/fotolia.com

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C103650