Siedlungswerk

Jahresbericht 2019

Titelbild:
Siedlungswerk-Gebäude auf dem Gelände
der BuGa 2019 in Heilbronn

Jahresbericht 2019

Danke

unserem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern für die konstruktive und zielführende Zusammenarbeit.

unseren Kundinnen und Kunden für das entgegengebrachte Vertrauen in unser Unternehmen.

unseren Partnern aus Kommune und Wirtschaft für die verlässliche, faire und erfolgreiche Zusammenarbeit.

unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte Mitwirkung. Sie haben mit ihrer Fachkompetenz und ihrem persönlichen Einsatz das Fundament für ein weiteres erfolgreiches Jahr für das Siedlungswerk gelegt.

unserem Betriebsrat für das offene und konstruktive Miteinander.

Inhaltsverzeichnis

01 Das Siedlungswerk

»Aus der Mitte der Gesellschaft für ein Wohnen, da, wo andere wohnen« 4
Ein Überblick 6
Das Siedlungswerk – Ihr sicherer Partner 8
Verkauf und Bestand 2019 10
Warum ist Bauen so teuer? 12
Wohnen – vom Grundbedürfnis zum Luxus 14
Auszeichnungen 16
Höhepunkte 2019 18

02 Bauen und Bewirtschaften in Baden-Württemberg

Stuttgart »Olga-Areal« – ein Quartier stellt sich vor 22
Stuttgart-Birkach – gelebte Nachbarschaft im »Pallotti-Quartier« 24
Spatenstich für familienfreundliches Wohnen in Holzgerlingen 26
Innovative Wohnkonzepte in Heilbronn und Tübingen 28
Ein wichtiger Baustein in der Stadtentwicklung für Waiblingen 30
Energetische Modernisierung und Sanierung von Bestandsobjekten 32
»Im Seidenfaden« – ein vielfältiges Stadtgebiet in Offenburg 34
Erfolgreiche Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften in Kirchzarten 36
Moderner Wohnraum in Rottweil 38
Rottenburg – Im Zentrum der Stadt: Begegnung zum »Stadtgespräch« 40
Neu-Ulm – von der Kaserne zum Stadtquartier 42
Friedrichshafen-Wiggenhausen – ein lebendiges Quartier entsteht 44
Landesgartenschau Wangen im Allgäu – Holzbau neu interpretiert 46

03 Aus dem Siedlungswerk

Unsere Mitarbeitenden 48
Weihnachtsspende 2019 49
Veranstaltungen 50
Kontakt zu unseren Geschäftsstellen 52
Unternehmensdaten und Organe 54
Impressum 55

»Aus der Mitte der Gesellschaft für ein Wohnen, da, wo andere wohnen«

Sehr geehrte Damen und Herren,

als geneigter Leser unseres Jahresberichts freuen wir uns, dass Sie sich interessieren und Einblicke in unsere Tätigkeiten nehmen möchten. Wir dürfen annehmen, auch Sie haben eine Beziehung zum Wohnungsbau. Weil Sie damit befasst sind oder persönlich betroffen, oder sich gar in verschiedenen Rollen wiederfinden? Wohnen geht uns alle an, wie unsere Gesellschaft als Ganzes, und ist mit zunehmender Aufmerksamkeit zu einem aktuellen Topthema geworden. Tagesnachrichten, Talkshows, Publikationen unterschiedlichster Couleur sind voll davon. Lange vorbei, als man den deutschen Wohnungsmarkt für ausgeglichen hielt, wohnungspolitische Maßnahmen oder Bauen für überflüssig. Gemeinnützigkeit für das soziale Wohnen wurde abgeschafft, Wohnraum in Zeiten neoliberaler Euphorie nur monetär betrachtet und eine kurzfristig beruhigende Statistik Anfang des Jahrtausends verstellte den Blick auf fundamentale Veränderungen in unserer Gesellschaft, die bereits mit wenig Fantasie große Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf haben. Es betrifft beispielsweise die späten »Babyboomer«, die, heute selbst Eltern, familiengerechten Wohnraum suchen. Dies vor allem in den Städten, wo sich Arbeit findet und Kitas, Familie und Beschäftigung ohne ressourcen- und nervenaufreibendes Pendeln vereinbaren lässt. Nur eine Gruppe, nur eine Fallkonstruktion, denn es betrifft viele, vom Starter-Haushalt bis zum seniorengerechten Wohnen. Ändert sich die Lebenslage, ist häufig eine Änderung der Wohnsituation vonnöten. Nur wohin? Zurück aufs Land, wo die Märkte vergleichsweise entspannt sind, ist für die meisten Suchenden aus vorgenannten Gründen keine Alternative. Und günstig wird es auf Grund der Mobilitätskosten auch nicht. Statt unsere Umwelt zu schonen und einen Beitrag gegen den Klimawandel zu leisten, wird das Problem der Erderwärmung im wörtlichen Sinne noch aufgeheizt. Schnelle und einfache Lösungen gibt es nicht. Sonderformen wie Micro-lofts oder Tiny-houses, die nur auf Verkleinerung zielen, passen auf die wenigsten Lebenslagen. Nachhaltiges Agieren und eine gewisse Beharrlichkeit, mehr Mut, Ambition und Haltung beim Bauen und Bewirtschaften in der Verantwortung für Wohnungssuchende ist notwendig.

Neben den Verlierern gibt es auch Profiteure der aktuell aufgeladenen Entwicklung an den Wohnungsmärkten und nicht wenige, die keine Veränderung wollen. Immobilienwerte steigen, was die Eigentümer freut. Für die privaten Haushalte geht dies in vielen Fällen auch in Ordnung und ist ein wichtiges Element der Altersvorsorge, während institutionelle Anleger daraus ihre Renditefantasien ziehen und letztlich Grundstücks- und Baupreise weiter in die Höhe treiben. Aber auch Mieterhaushalte wollen keine Veränderung, vor allem solche, die gut und sicher bei verantwortungsvollen Wohnungsgesellschaften wohnen. NIMBY – not in my backyard – ist mittlerweile das

1 | Einweihungsfest »Rosenstein-Quartier« in Stuttgart. Ein sozial gemischtes Quartier, das für Nachbarschaft, Austausch und Integration unterschiedlicher Lebensstile steht.

angelsächsische Synonym für »wir wollen keine neuen Nachbarn« – sei es in der unmittelbaren Nachbarschaft oder wenn der Wohnungsdruck über alle Stadtviertel oder in den gut angebundenen Umlandkommunen wächst.

Hier hat das Siedlungswerk schon seit langem Unternehmensziele entwickelt. Aktuell realisieren wir über 1.000 Haus- und Wohneinheiten nach dem Konzept »sozial gemischter Quartiere und Hausgemeinschaften« im ganzen Land, in Eigentum und Miete, davon der Großteil mit Landesförderung, Förderprogramm der Diözese Rottenburg-Stuttgart und in Ergänzung mit eigener Familienkomponente. In der Regel dort, »wo's brennt«, der Wohnraumbedarf besonders groß ist und über die Unterstützung der örtlichen Gemeinwesen und Nachbarschaften soziales Lernen mit Relevanz für die Gesellschaft möglich wird. Neben der ökologischen Nachhaltigkeit ist soziale Nachhaltigkeit Grundvoraussetzung, damit ein »Wohnen, da, wo andere wohnen«, möglich wird.

Während der Endredaktion unseres Jahresberichts im März 2020 hat sich die Corona-Pandemie in Deutschland entwickelt und starken Einfluss auf unser Leben und unsere Arbeitswelt genommen. Die Auswirkungen werden in unserem Rückblick auf das Jahr 2020 sicher eine Rolle spielen. Doch es geht wieder schrittweise voran und wir möchten Ihnen allen Mut machen, gemeinsam die Krise zu meistern.

Ihnen, lieber Leser, wünschen wir spannende Einblicke und viel Freude beim Lesen und Betrachten.

Siegfried Apfel Jürgen Schilbach Norbert Tobisch

Die Geschäftsführer des Siedlungswerks

Ein Überblick

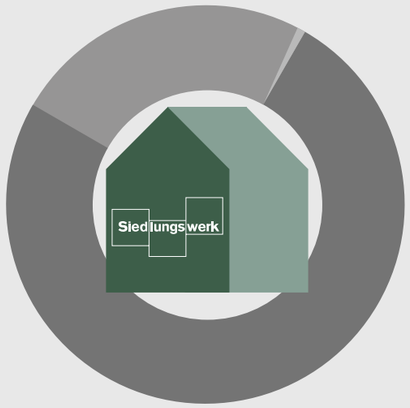
Das Siedlungswerk gehört zu den führenden Wohnungs- und Städtebauunternehmen in Baden-Württemberg. Unsere Wurzeln reichen zurück bis ins Jahr 1948, als das Siedlungswerk gegründet wurde, um in der großen Wohnungsnot der Nachkriegsjahre Wohnraum zu schaffen. Seither sind wir als zuverlässiger und leistungsstarker Partner in der Region tätig. Unsere Geschäftsstellen befinden sich in Freiburg, Heilbronn, Ravensburg, Rottweil, Schwäbisch Gmünd, Stuttgart und Ulm und damit ganz in Ihrer Nähe. Außerdem finden Sie ein Büro für Immobilienverwaltung in Böblingen.

Wir bauen, verwalten und vermieten Immobilien, nicht nur in Einzelobjekten, sondern auch ganze Quartiere mit Kindertagesstätte und Gewerbeeinheiten und stehen damit für Stadtentwicklung im ganzheitlichen Sinn. Insgesamt 238 Mitarbeitende sind für die Unternehmensgruppe in Stuttgart oder unseren Geschäftsstellen in der Region tätig und setzen sich jeden Tag dafür ein, hochwertige Bau- und Wohnqualität bereitzustellen.

Um dieses Ziel zu erreichen, arbeiten wir eng und in gegenseitigem Vertrauen mit unseren Kunden und Partnern aus Kommune und Wirtschaft sowie unseren Dienstleistern zusammen.

1 | Sitz des Siedlungswerks und der SW Verwaltungsgesellschaft (SWV)

Gesellschafter



- Bistum Rottenburg-Stuttgart, Rottenburg a. N.
  74,6 %
- Caritasverband der Diözese Rottenburg-Stuttgart e.V., Stuttgart
  Katholische Arbeitnehmer-Bewegung (KAB) Diözesanverband Rottenburg-Stuttgart e.V., Stuttgart
  Kolpingwerk Diözesanverband Rottenburg-Stuttgart e.V., Stuttgart
  0,4 %
- Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart
  25,0 %

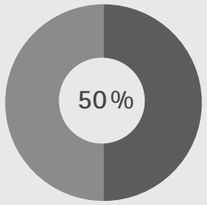
Beteiligungen, in Prozent

SWV

Die SWV ist spezialisiert auf unterschiedliche Bereiche der Immobilienverwaltung:

- Verwaltung von Eigentümergemeinschaften
- Miet- bzw. Sondereigentumsverwaltung für Kapitalanleger und Vermieter
- Verwaltung von Gewerbeimmobilien
- Verwaltung von Immobilien für Kommunen
- Organisation von Sozialimmobilien mit Betreuungskonzepten

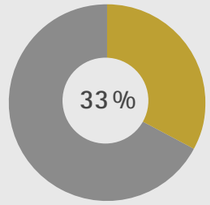
die STEG



Als städtebaulicher Dienstleister und Berater unterstützt die STEG Stadtentwicklung in

- Stadtplanung und Stadterneuerung
- Baulandschaffung
- Projektentwicklung
- Fördermittelakquisition
- Finanzmanagement
- Immobilienbewertung

ImmoTherm



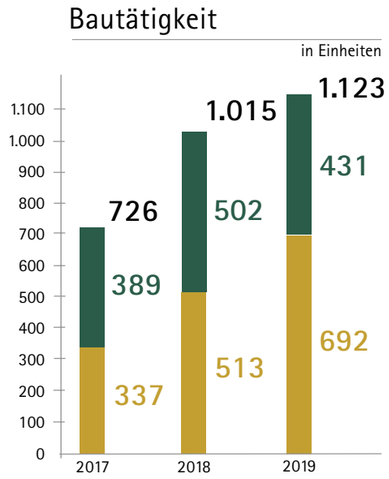
Die ImmoTherm GmbH übernimmt im Rahmen eines Energieliefercontracting die Umsetzung unserer Energiekonzeption in Wohnquartieren, inklusive der

- Planung
- Errichtung
- und Bewirtschaftung
- auf Basis innovativer, modularer Konzeption

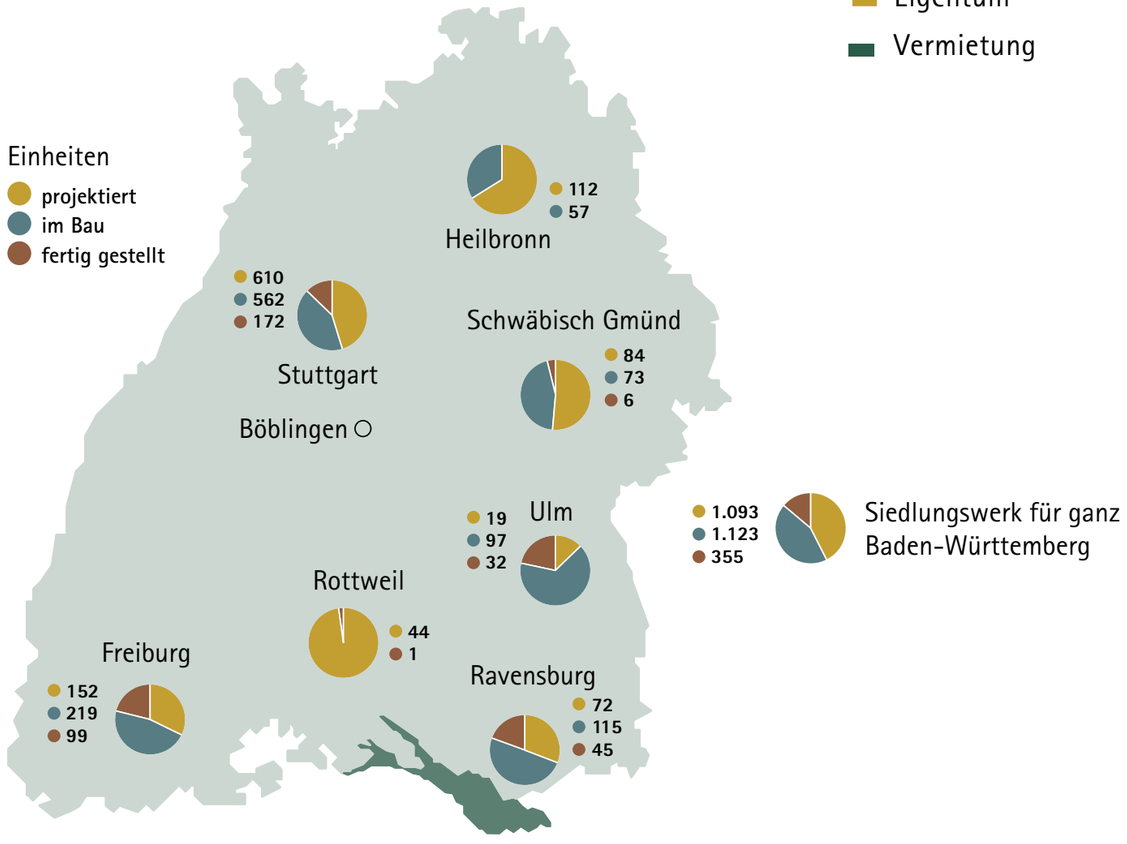
Das Siedlungswerk – Ihr sicherer Partner

Mit dem Siedlungswerk bauen Sie auf einen sicheren Partner für Ihr Wohneigentum. Seriöse Gesellschafter, eine gute Kapitalausstattung mit mehr als 260 Millionen Euro Eigenkapital und eine solide Geschäftspolitik sind die Grundlagen für die erfolgreiche Bautätigkeit unseres Unternehmens. Seit über 70 Jahren stehen wir für einen umfassenden Service rund ums Thema Bauen und Verwalten: über 31.000 Wohnungen hat das Siedlungswerk bisher gebaut, rund 22.300 Immobilien werden derzeit von unserer Unternehmensgruppe verwaltet.

2019 im Bau: rund 100.000 m² Wohn- und Gewerbefläche, das entspricht circa 14 Fußballfeldern.



Bautätigkeit des Siedlungswerks in Baden-Württemberg 2019 nach Geschäftsstellen



	2018	2019
Siedlungswerk in Zahlen		
Bilanzsumme	581,5 Mio. €	**635,5 Mio. €**
Eigenkapital	247,7 Mio. €	**260,9 Mio. €**
Stammkapital	20,0 Mio. €	**20,0 Mio. €**
Mitarbeitende SW-Gruppe	235	**238**
Gesamtbauleistung seit 1948, in Einheiten	30.737	**31.200**
Bautätigkeit, in Einheiten	1.015	**1.123**
Eigentum	513	**692**
Vermietung	502	**431**
Verwaltungsbestand SW-Gruppe		
Mieteinheiten	4.967 368.789 m²	**5.036** **374.720 m²**
Pachtwohnungen	367 21.227 m²	**250** **14.678 m²**
Verwaltung nach WEG	16.466	**16.354**
Bewirtschaftung für Dritte	531	**577**
Summe	22.331	**22.217**
Verkauf		
Neubau	183 Einheiten	**201 Einheiten**
Umsatz	75,1 Mio. €	**96,5 Mio. €**
Bestand	106 Einheiten	**72 Einheiten**
Umsatz	15,9 Mio. €	**13,2 Mio. €**

Verkauf und Bestand 2019

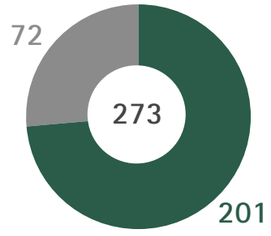
2019 war ein erfolgreiches Jahr für unser Unternehmen mit Herausforderungen und vielen Höhepunkten. Diesen Erfolg haben wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu verdanken, die mit ihrem Fachwissen, ihrem Engagement und ihrer Erfahrung maßgeblich dazu beigetragen haben.

Die Wohnimmobilie zum Selbstbezug sowie zur langfristigen Wertanlage blieb auch in 2019 ein sehr gefragtes Gut. Die von uns entwickelten Neubau-Projekte fanden eine ausgezeichnete Resonanz. Beim Verkauf unserer ausgewählten Bestandswohnungen waren alle Standorte und Regionen gleichermaßen nachgefragt. So lagen unsere Verkaufsergebnisse sowohl im Neubau als auch bei den Gebrauchtwohnungen deutlich über unseren Erwartungen.

Unsere Bautätigkeit hat mit insgesamt 1.123 Einheiten in Baden-Württemberg einen, im langjährigen Vergleich, Spitzenwert erreicht. Im Bau befanden sich Miet- und Eigentumswohnungen in einem ausgewogenen Verhältnis, das damit beispielhaft unsere Konzeption sozial gemischter Quartiere und Hausgemeinschaften reflektiert. Dabei wurden insbesondere auch inklusive Angebote für Menschen mit Handicaps und Fluchterfahrung sowie dringend benötigter familiengerechter Wohnraum geschaffen. Unsere Mieteinheiten waren nahezu komplett vermietet, die Leerstandsquote lag hier bei etwa 0,35 %.

Verkauf

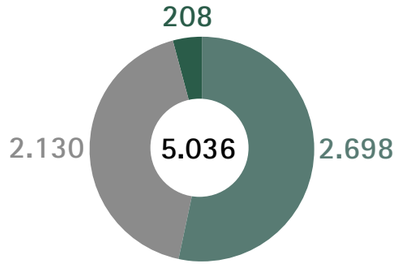
in Einheiten



Eigentumswohnungen
Bestandswohnungen

Bestand Anlagevermögen

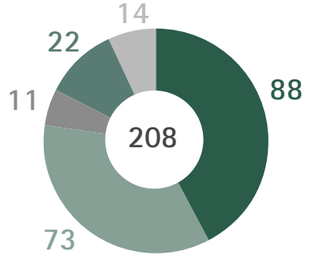
in Einheiten



54 % Wohnungen mit Sozialbindung
42 % Frei finanzierte Wohnungen
4 % Gewerbliche und sonstige Immobilien

Bestand Gewerbe und Sonstige

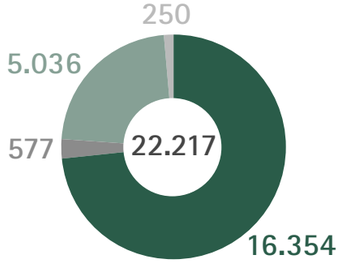
in Einheiten



Büros und Praxen
Einzelhandel und Dienstleistung
Kindertagesstätten
Soziale Einrichtungen und Gemeinschaftsräume
Bäckereien und Cafés

Verwaltungsbestand

in Einheiten



Verwaltung nach WEG
Sondereigentumsverwaltung
Eigene Mieteinheiten
Angepachtete Mieteinheiten

1

2

4

5

1 | Immo-Messe Freiburg, Februar 2019

2 | Immobilien Messe Stuttgart, November 2019

3 | Kita im fertiggestellten Projekt Stuttgart-Nord, Maybachstraße

3

6

4 | Neuhausen »Akademiegärten«, Eigentumswohnungen, Wohnhof 3, Illustration

5 | Neuhausen »Akademiegärten«, Reihenhäuser, Wohnhof 6, Illustration

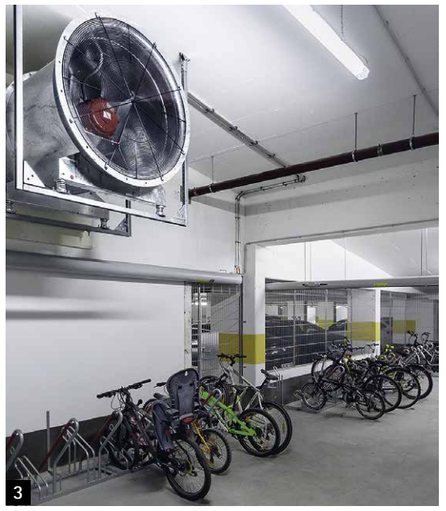
6 | Filderstadt-Plattenhardt, »Säcklersgängle«, Reihenhäuser, Illustration

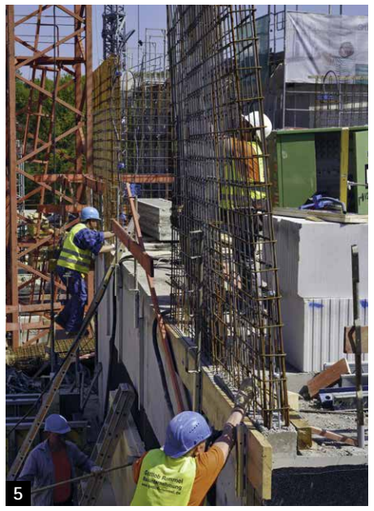
Warum ist Bauen so teuer?

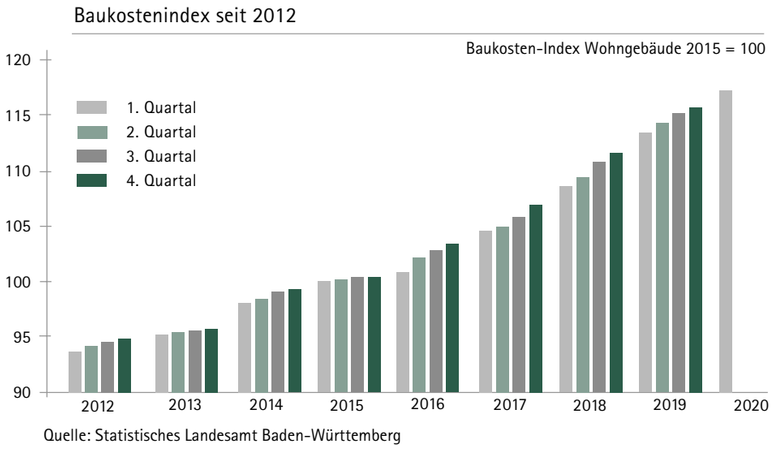
Die Frage nach der Teuerungsrate beim Bauen ist nicht alleine mit den gestiegenen Baupreisen, die sich im Baukostenindex wiederspiegeln, zu erklären. Eine Vielzahl von Faktoren haben insgesamt auf die Preissteigerung Einfluss. Natürlich regeln auch Angebot und Nachfrage den Markt und volle Auftragsbücher bei Handwerkern, Dienstleistern und Zulieferern sorgen nicht für stabile Preise. Dies ist aber nur ein Aspekt. Die Grundstücke, die heute bebaut werden, sind nicht mehr auf der grünen Wiese, sondern in Folge der Innenentwicklung meist in einem schwierigen Umfeld mit Bestands- und Grenzbebauung. Das heißt, ein Grundstück muß neben dem Planungsrecht auch baureif gemacht werden. Infolge von Vornutzungen sind Abbruch- und Entsorgungskosten mit mehr oder weniger hohen Altlastenkosten verbunden. Die Entsorgung auf Deponien ist aufwendig und teuer, die Sicherung der Bestandsgebäude mit Verbauarbeiten eine Herausforderung, welche ingenieurmäßig gut geplant sein will.

Bis der erste Bagger für die Neubaumaßnahme anrollt ist also schon viel Zeit vergangen und jede Menge Aufwendungen notwendig geworden. Auch am Gebäude selbst werden immer mehr Aufwendungen nötig. Hatten wir es 1995 noch mit 5.000 DIN Normen zu tun, sind es heute schon über 20.000, die umgesetzt werden müssen. Daneben müssen baurechtliche Anforderungen aus der LBO, wie z.B. die Barrierefreiheit oder das Herstellen von Fahrradabstellplätzen und Brandschutzmaßnahmen oder auch die EnEV eingepreist werden.

Ausstattung und Qualität der Gebäude werden kontinuierlich verbessert: Fußbodenheizung, Parkettboden, Video-Sprechanlagen sind die für den Bewohner sichtbaren Anzeichen. Aber auch hinter den Wandoberflächen befindet sich Hightech pur in den Installationsschächten. Sei es um einen guten Schallschutz zu gewährleisten oder die Wohnungen multimedial aufzurüsten.







Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

1 | Innerstädtische Projekte: Schutz der Nachbarbebauung durch situationsgerecht angepassten Verbau

2 | DIN-Normen: Gegen Beschädigung geschützter (Chlorid-) Schutzanstrich in Garagen

3 | Tiefgaragen: Zusätzlicher Raumbedarf für Fahrräder, hohe Auflagen für den Brandschutz

4 | Wohnungsinstallation: Komplexe Technik, schon in unserer Grundausstattung

5 | Handwerk: Bauen bleibt Handarbeit, die Arbeit von vielen Händen

6 | Bäder: Optimaler Schallschutz, Einhaltung der Trinkwasserverordnung und flexible Individualisierbarkeit für unsere Kunden

Wohnen – vom Grundbedürfnis zum Luxus

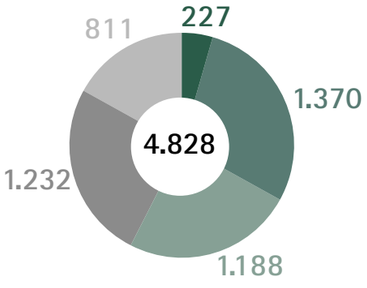
Die Preise für Immobilien explodieren, Mieten werden immer teurer, insbesondere in den großen Städten und wirtschaftsstarken Regionen wie Baden-Württemberg. Eine vom Bundestag beauftragte Studie des Stadtforschers Andrej Holm hat ergeben, dass sich unter den 20 deutschen Städten mit den höchsten Bestandsmieten neun Städte aus der Region finden. Besonders hoch war die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter in Stuttgart (9,96 Euro/m²), aber auch kleinere Städte wie Leonberg (8,58 Euro/m²) und Konstanz (8,51 Euro/m²) sind unter den Top 20 der Liste. Zum Vergleich: Bundesweit liegt der Durchschnitt bei 6,92 Euro pro Quadratmeter. Darüber hinaus zählen einige baden-württembergische Städte mit sowieso schon hohen Mieten auch zu den Orten, in denen die Mieten in den letzten fünf Jahren besonders stark gestiegen sind: Wohnen wird zum Luxus. Davon betroffen sind nicht nur Geringverdiener, sondern auch die breite Mitte der Bevölkerung.
Zu diesem Schluss kommt auch eine Studie des Immobilienportals Immowelt, bei der die Wohnkostenquote für die 14 größten deutschen Städte unter die Lupe genommen wurde. Ergebnis: Selbst für Familien aus dem mittleren Einkommen ist es schwierig, überhaupt bezahlbaren Wohnraum zur Miete zu finden. In Stuttgart beispielsweise liegt die Wohnquote bei 31 Prozent und daher gerade noch im Rahmen der allgemeinen Empfehlung, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Haushaltseinkommens ausmachen sollte.

Ausgewogene Balance von Miet- und Eigentumswohnungen

Um das Problem mit bezahlbarem Wohnraum langfristig in den Griff zu bekommen, braucht es eine ausgewogene Balance beim Anteil von Miet- und Eigentumswohnungen und eine sozial gemischte Nachbarschaft, die Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung bietet. Ein Ansatz, dem sich das Siedlungswerk seit seiner Gründung 1948 verpflichtet hat und damit ein Gegengewicht zum Wohnungsbau für institutionelle Anleger schafft. »Wir müssen den Wohnungsbau wieder demokratisieren«, erklärt Nobert Tobisch, Geschäftsführer des Siedlungswerks. Dazu gehöre es auch, Wohneigentum als Investition für durchschnittliche Arbeitnehmer und damit für große Teile der Bevölkerung erschwinglich zu machen.

Wohnungsmieten Siedlungswerk

in Einheiten



Ebenso müssen Mietwohnungen wieder zu bezahlbaren Preisen angeboten werden.

»Familienkomponente« und Förderfonds »Bezahlbarer Wohnraum«

Um hier aktiv zu unterstützen, haben der Diözesanrat und das Siedlungswerk Förderprogramme geschnürt, die sowohl für einkommensschwache als auch mittelständische Familien konzipiert sind. Die »Familienkomponente« des Siedlungswerks richtet sich an Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem minderjährigen Kind, die eine Wohnung mieten oder zur Eigennutzung erwerben möchten. Die Höhe der Komponente liegt beim Erwerb einer Eigentumswohnungen einmalig bei 2.500 Euro je Kind. Für die Förderung gibt es bestimmte Einkommensgrenzen, die sich am Programm »Wohnungsbau BW« orientieren, zzgl. 30 Prozent um einer möglichst großen Bandbreite von Familien die Förderung anbieten zu können. Die Kinderkomponente für die Mietwohnungen richtet sich ebenfalls an Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren und liegt bei 0,50 Euro pro m² je Kind und Monat. Die Einkommensgrenze entspricht dem Programm »Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher der Landeshauptstadt Stuttgart« und ist an spezielle Konditionen gebunden, wie der Vermietung nicht öffentlich geförderter Neubauwohnungen (Erstbezug), und einer Miethöhe von mindestens 8,00 Euro pro m².

Der Diözesanrat beschäftigt sich seit mehr als zehn Jahren mit der Situation einkommensschwacher Menschen und hat nun den Förderfonds »Bezahlbarer Wohnraum« mit über 10 Millionen Euro ausgestattet. Aus diesem Fonds werden zunächst bis zu 9,25 Millionen Euro in zwei Förderinstrumente investiert: Die Projektförderung »Kirchliche Wohnraumini-tiative« und eine Individualförderung. Bei der »Kirchlichen Wohnraum-initiative« geht es um den Aufbau von flächendeckenden Strukturen und Netzwerken, um bestehenden Wohnraum oder andere geeignete Räumlichkeiten in bezahlbaren Wohnraum umzuwandeln. Die Individualförderung sieht Mietzuschüsse für Mieter mit geringem Einkommen und Förderungen der Wohneigentumsbildung bei Ersterwerb einer Neubau- oder Bestandsimmobilie beim Siedlungswerk vor.

1 | Mietwohnungen im Stuttgarter »Olga-Areal«, teilweise vermietet unter dem Förderprogramm »Mittlere Einkommen der Landeshauptstadt Stuttgart«

2 | Bad Krozingen, »Im Kurgarten«, Mietwohnungen mit Garten im Bestand des Siedlungswerks

3 | Quartiersplatz in Friedrichshafen-Wiggenhausen; hier wurden vom Siedlungswerk zahlreiche, geförderte Mietwohnungen erstellt

Auszeichnungen

Mit unseren Bauprojekten schaffen wir Wohnraum und leisten unseren Beitrag zur Baukultur in Stadt und Region. Dafür werden unsere Projekte regelmäßig ausgezeichnet, und 2019 durfte sich das Siedlungswerk über gleich drei Auszeichnungen freuen.

»Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg 2019«

Für den ersten Bauabschnitt des Rosenstein-Quartiers in Stuttgart erhielt das Siedlungswerk den »Flächenrecyclingpreis 2019« für die Umnutzung eines ehemaligen Gewerbegrundstücks zum neuen Stadtquartier. Nach Fertigstellung aller Bauabschnitte werden dort rund 480 Wohnungen entstanden sein. »Das Projekt schafft dringend benötigten Wohnraum in unserer Landeshauptstadt«, erklärte Katrin Schütz, Staatssekretärin im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bei der Preisverleihung und lobte es als »städtebaulich angemessen und zugleich architektonisch gelungen«.

»Award Deutscher Wohnungsbau 2019«

Mit dem »Award Deutscher Wohnungsbau 2019« bekam das Siedlungswerk gemeinsam mit dem Architekturbüro »a + r Architekten GmbH Stuttgart« für das Projekt »Rosenstein« eine Auszeichnung in der Kategorie Quartiersentwicklung. Der Preis würdigt die Leistung der Entwickler und Auftraggeber, die »großartiger Architektur den Weg bereiten«, so Dr. Marcella Prior-Callwey, und »dabei Gestaltung und Wirtschaftlichkeit vereinen müssen«. Bei der Beurteilung der Fachjury ist maßgebend, wie innovativ, zeitgemäß und gestalterisch herausragend die Bauten sind. Ein weiterer Schwerpunkt liegt darauf, in welchem Maß die verschiedenen Bedürfnisse der künftigen Bewohner berücksichtigt werden.

»Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg«

Für seine Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern aus dem Dritten Sektor ist das Siedlungswerk mit dem »Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg« gewürdigt worden. Der Preis zeichnet Unternehmen aus, die zeigen, dass »gesellschaftliches Engagement und wirtschaftlicher Erfolg Hand in Hand gehen kann«, so die Jury. Beworben hatte sich das Siedlungswerk mit einem Projekt in Freiburg, in dem Wohnungen für Menschen mit körperlicher oder psychischer Beeinträchtigung angeboten werden. Der »Ring der Körperbehinderten« bietet dort beispielsweise für Menschen mit körperlicher Behinderung eine begleitete Wohngemeinschaft an. Der »Sozialdienst katholischer Frauen« ist mit einem Familien-Beratungszentrum vertreten.

3

1

1 | Freiburg-Gutleutmatten

2 | Verleihung des »Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg«

3-4 | »Stuttgart-Rosenstein«, 1. Bauabschnitt

5 | Verleihung des Flächenrecyclingpreises 2019

6 | »Award Deutscher Wohnungsbau 2019«

2

4

5

6

Höhepunkte 2019

Februar
Baubeginn,
Esslingen,
Seracher Straße

5. Februar
»Flächenrecyclingpreis
Baden-Württemberg
2019«, Stuttgart,
»Rosenstein-Quartier«,
1. BA

26. Februar
Investorenwettbewerb,
Fellbach, ehemaliges
Hallenbad-Areal

10. Mai
Baustellenfest,
Stuttgart-Birkach,
»Pallotti-Areal«

17. Mai
Baubeginn,
Neuhausen a. d. F.,
Wohnhof 3 und 6,
Wohnquartier
»Akademiegärten«

23. Mai
Spatenstich,
Waiblingen,
»Wohnen
auf der Linde«

3. Juli
»Mittelstandspreis für
soziale Verantwortung
in Baden-Württemberg 2019«,
für Freiburg-Gutleutmatten

5. Juli
Richtfest,
Fellbach-Schmiden,
»Wohnen für Alle«

7. August
Architekten- und
Investorenwettbewerb,
Wangen im Allgäu,
»Wohnbebauung
Auwiesen«

8. Oktober
»Award Deutscher
Wohnungsbau 2019«,
Kategorie Quartiers-
entwicklung

21. September
Einweihung,
Stuttgart-West,
»Olga-Areal«

5. November
Spatenstich,
Holzgerlingen,
Wohnquartier

Dezember
Beginn
Neuvermietung
Ostfildern-Ruit,
Hedelfinger-Straße

Bauen und Bewirtschaften in Baden-Württemberg

Ausgewählte Projekte nach Geschäftsstellen

Heilbronn
»Neckarbogen«

Stuttgart
»Olga-Areal«

Waiblingen
»Wohnen auf der Linde«

Rottweil
Basler Straße

Neu-Ulm
»Am Escheugraben«

Kirchzarten
»Kastanienhof«

Friedrichshafen
Friedrichshafen-Wiggenhausen

Stuttgart »Olga-Areal« – ein Quartier stellt sich vor

Am 21. September 2019 feierte das Siedlungswerk gemeinsam mit anderen Bauträgern, Baugemeinschaften und Partnern die Einweihung des »Olga-Areals« im Stuttgarter Westen. Entlang der Schloßstraße, wo sich früher das Olga-Krankenhaus befand, ist ein modernes Wohnquartier mit zeitgemäßen Wohnformen und Gewerbeeinheiten für alle Altersgruppen entstanden. Rund 16.400 Quadratmeter Fläche wurden nach dem Umzug des Krankenhauses zur Umwandlung in Wohnraum frei. Auf vier Baufeldern sind insgesamt 230 Miet- und Eigentumswohnungen, eine Kindertagesstätte sowie Gewerbe- und Ladenflächen entstanden. Das Siedlungswerk erstellte nach seinem Konzept des sozial gemischten Quartiers insgesamt 26 geförderte Mietwohnungen, 23 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher und acht Eigentumswohnungen.

Die Wohnungen gruppieren sich, gemeinsam mit den Wohnungen der Bauherrengemeinschaft von Baufeld 3 Nord, um einen grünen Innenhof, dessen Herzstück die Hochbeete sind. Gemeinschaftlich können hier Obst und Gemüse angebaut werden oder mit dem Anbau von Kräutern, Blumen und Stauden die Vielfalt von Pflanzen und Insekten im städtischen Raum erhöht werden. Sechs Gewerbeeinheiten mit Dienstleistungsangeboten bringen zusätzliche Infrastruktur ins Viertel. Mit dem »Olga-Areal« gewinnt die Stadt Stuttgart ein attraktives Wohnquartier und einen urbanen Dienstleistungsstandort. »Das Areal bereichert den Stuttgarter Westen«, so Bürgermeister Thomas Fuhrmann. Auf dem Einweihungsfest konnten sich die neuen Bewohner sowie die in der Nähe lebenden Nachbarn und alle Interessierten kennen lernen und gemeinsam den Start eines modernen und lebendigen Quartiers im Herzen des Stuttgarter Westens feiern.

Die SW Verwaltungsgesellschaft mbH, eine Tochter des Siedlungswerks, verwaltet neben der WEG innerhalb des Siedlungswerk-Quartiers auch die Gemeinschaftsanlage mit Kinderspielplatz und Wegenetz. Der Bereich gehört allen Eigentümergemeinschaften des Areals zusammen und muss daher separat verwaltet werden. Eine Aufgabe, die die SWV aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung übernehmen konnte.

Rund
4.700 m²
Wohn- und Nutzfläche Siedlungswerk-Gebäude

Rund
85 %
unserer Einheiten sind Mietwohnungen

1

1 | »Olga-Areal«, Luftperspektive

2+5 | Impressionen des Einweihungsfestes

3+4 | Innenhof mit Gemeinschaftsbeeten

2

3

4

5

Siedlungswerk Stuttgart

Hauptsitz des **Siedlungswerks** und der **SW Verwaltungsgesellschaft** in Stuttgart mit **186 Mitarbeitern**

Geschäftsstelle Stuttgart

Mitarbeiter
5

Dienstleistung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
Telefon 0711 2381-224
bgss@siedlungswerk.de

Stuttgart-Birkach – gelebte Nachbarschaft im »Pallotti-Quartier«

In Stuttgart-Birkach entsteht das neue Wohnquartier »St. Vinzenz Pallotti«. Das Besondere daran ist sein Konzept – es steht für eine moderne, offene und inklusive Nachbarschaft. Herzstück ist das Pallotti-Haus, ein Wohnhaus mit verschiedenen Wohnformen und Räumen für alle Bewohner; der Quartiersraum kann beispielsweise für kleine Feiern, Gruppentreffen oder zum gemeinsamen Kaffeetrinken genutzt werden. Im Pallotti-Haus gibt es außerdem einen Gemeinderaum der katholischen Kirchengemeinde, fünf Wohngruppen für rund 35 Geflüchtete sowie sechs geförderte Mietwohnungen für geflüchtete Menschen mit Bleiberecht und zwei Wohngruppen für 14 Studierende mit und ohne Migrationshintergrund der Universität Hohenheim. In den insgesamt acht Häusern sind außerdem 60 Eigentumswohnungen und eine Kindertagesstätte untergebracht. Um die Bewohner mit ihren unterschiedlichen Lebensstilen zusammen zu bringen, begleitet das Siedlungswerk das Projekt bereits seit dem Baustellenfest in der Quartiersarbeit. Mittlerweile haben sich erste Gruppen mit gemeinsamen Interessen zu den Themen »Familie und Kind« und »Feste und Feiern« zusammen gefunden. Auch erste Gedanken, was man im Quartier zusammen machen möchte, gibt es schon, wie etwa die Idee eines »Fair-Teilers«. Hier können gerettete Lebensmittel für interessierte Quartiersbewohner und Nachbarn kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Die anderen Bewohner dürfen sich daran kostenlos bedienen. Außerdem gibt es Überlegungen, die Lebensmittel bei einem Kochabend mit den Nachbarn gemeinsam zu einem Menü zu verarbeiten und in geselliger Runde zu verspeisen.

5

1

2

3

4

6

1 | v. l. n. r.:
Vorsitzender des Aufsichtsrats des Siedlungswerks und Generalvikar der Diözese Rottenburg-Stuttgart, Prälat Dr. Clemens Stroppel, Norbert Tobisch, Geschäftsführer Siedlungswerk, Msgr. Dr. Christian Hermes, Stadtdekan, katholisches Stadtdekanat Stuttgart

2 | Illustration der Kindertagesstätte mit großem Außenspielbereich

3 | Junge Besucher auf dem Fest

4 | links: Stefan Spatz, Leiter Sozialamt der Landeshauptstadt Stuttgart, rechts: Schwester Karin Berger, Generalvikarin, Franziskanerinnen von Sießen

5 | Illustration Quartiersplatz

6 | Übersicht St. Vinzenz Pallotti-Quartier

Spatenstich für familienfreundliches Wohnen in Holzgerlingen

Um Wohnraum zu schaffen, hat die Stadt Holzgerlingen bereits 2004 das Baugebiet »Hülben« gestartet. Bis heute haben hier auf einer Gesamtfläche von circa 21 Hektar rund 1.700 Menschen ein neues Zuhause gefunden. Nun setzt die Stadt mit dem Neubaugebiet »Dörnach-West« den Wohnungsbau fort. Das gesamte Plangebiet umfasst rund 6,2 Hektar und soll Wohnraum für 800 Menschen bieten. Damit reagiert die Stadt auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt, die längst nicht nur in den großen, sondern auch kleineren Städten Baden-Württembergs besteht. Das Siedlungswerk baut in der Katharina-Kepler-Straße insgesamt 25 Eigentumswohnungen sowie 33 Mietwohnungen, teilweise gefördert nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm. Vier L-förmige Gebäude gruppieren sich um einen aufwendig gestalteten, grünen Innenhof mit gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Sitzmöglichkeiten. Das Wohnungsangebot richtet sich an alle, berücksichtigt aber besonders Familien mit Kindern, die 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen benötigen. Zudem entsteht eine Wohngruppe für Menschen mit Assistenzbedarf, die vom »VK Förderung von Menschen mit Behinderung«, Sindelfingen, betreut wird.

Am 5. Oktober 2019 erfolgte mit dem Spatenstich der offizielle Baubeginn für das Projekt. Bürgermeister Ioannis Delakos unterstrich in seinen Grußworten das Konzept der sozialen Durchmischung im neuen Wohngebiet. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sei in den letzten Jahren immens gestiegen, so der Bürgermeister, und man sei sehr froh, in Holzgerlingen solchen Wohnraum in großer Anzahl bereitstellen zu können.

1

2

1 | Illustration Innenhof

2 | Illustration Gebäude an der Katharina-Kepler-Straße

3 | Baufeld

4 | Spatenstich am 5. November 2019, Mitte: Ioannis Delakos, Bürgermeister Holzgerlingen 2. v. links: Norbert Tobisch, Geschäftsführer des Siedlungswerks

3

4

BB

Büro Böblingen

Mitarbeiter
7

Dienstleistung
- Immobilienverwaltung

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Auguste-Piccard-Weg 2
71034 Böblingen
Telefon 07031 81747-6
bb@siedlungswerk.de

Innovative Wohnkonzepte in Heilbronn und Tübingen

Unsere Wohnquartiere bilden eine lebendige Vielfalt aus Eigentums-und Mietwohnungen, Gewerbeimmobilien und gemeinsam genutzten Außenbereichen. Dafür setzen wir auf unser Konzept des sozial gemischten Quartiers, das für Nachbarschaft, Austausch und Integration unterschiedlicher Lebensstile steht. Dass sich diese Idee nicht nur bei unseren großen Quartiersprojekten, sondern auch im kleineren Rahmen umsetzen lässt, zeigen unsere beiden Bauvorhaben in Heilbronn und Tübingen.

Tübingen – »Austausch in der Lichterstube«

Um Wohnraum für Menschen mit Fluchterfahrung zu schaffen, hat die Stadt Tübingen im Jahr 2016 insgesamt 14 Grundstücke im gesamten Stadtgebiet zur Verfügung gestellt. Das Siedlungswerk konnte auf einem der Grundstücke bereits ein Bauvorhaben mit insgesamt neun Mietwohnungen fertigstellen, acht davon als geförderte Mietwohnungen. Die Wohnungen sind familienfreundlich konzipiert und wurden inzwischen auch überwiegend an Familien vermietet. Da das Siedlungswerk mit diesem Haus einen Beitrag für geflüchtete Menschen leisten möchte, spielen Räumlichkeiten zum Austausch, Kennenlernen und Vernetzen eine wichtige Rolle. Herzstück dafür ist die sogenannte »Lichterstube« im Erdgeschoss. Der Name ist von den Lichterstuben früherer Zeiten entliehen, in denen sich Menschen an dunklen Winterabenden trafen um gemeinsam Handarbeiten zu erledigen und Geselligkeit zu erleben. Eine weitere Möglichkeit für nachbarschaftliches Miteinander bietet die große Dachterrasse. Hier können die Bewohner zusammen gärtnern und ihr Obst, Gemüse und die Blütenpracht gemeinsam genießen.

1 | Urban Gardening als Haus-Gemeinschaftsprojekt in Tübingen, Heuberger Torweg

2 | Spielplatz

3 | Fassade des Gebäudes im Heuberger Torweg

Inklusive Wohngemeinschaft in Heilbronn

Ein anderes Projekt zum inklusiven Wohnen wird in einem Gebäude des Siedlungswerks in Heilbronn umgesetzt. Auf dem ehemaligen Gelände der Bundesgartenschau, im jungen Stadtteil Neckarbogen, hat das Siedlungswerk gemeinsam mit der »Offenen Hilfe Heilbronn« ein inklusives Wohnprojekt gestartet: Junge und ältere Menschen mit und ohne Handicap leben hier gemeinsam in zwei Wohngemeinschaften. Davon profitieren alle – die Bewohner ohne Handicap unterstützen ihre Mitbewohner im Haushalt und der Freizeit und dürfen dafür zu günstigeren Konditionen wohnen. Ziel ist ein gemeinschaftliches Wohnen auf Augenhöhe. Zusätzliche Unterstützung bieten Fachkräfte der »Offenen Hilfen«.

1 | Das »Aktiv-Plus-Haus« in Holz-Hybrid-Bauweise auf dem Gelände der BuGa 2019 in Heilbronn

2 | Solar-Flächen, auch an der Fassade, für hohe Energie-Effizienz

HN

Geschäftsstelle Heilbronn

Mitarbeiter
7

Dienstleistungen
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Wolfganggasse 12
74072 Heilbronn
Telefon 07131 99195-0
bgshn@siedlungswerk.de

Ein wichtiger Baustein in der Stadtentwicklung für Waiblingen

Auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhaus-Areals Waiblingen, entlang der Winnender Straße, entsteht ein neues Wohngebiet. Über 200 Wohnungen sollen hier künftig rund 420 Bewohnern ein neues Zuhause sein. Außerdem wird eine Kindertagesstätte gebaut.

Das Grundstück wurde für eine neue Nutzung frei, nachdem sich die Kreiskrankenhäuser Backnang, Schorndorf und Waiblingen zusammengeschlossen und ihren Standort nach Winnenden verlegt haben. Das Baugebiet liegt fußläufig zur Waiblinger Altstadt, die man durch eines der Waiblinger Wahrzeichen, den Beinsteiner Torturm, betreten kann. Für die Neubebauung hat die Stadt gemeinsam mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen einen Investorenwettbewerb ausgerufen. Das Siedlungswerk konnte mit seinen Entwürfen für familiengerechten und bezahlbaren Wohnraum überzeugen und bekam zwei von insgesamt vier Baufeldern zugesprochen.

73 Eigentumswohnungen werden hier entstehen, die sich von Größe und Grundriss an die verschiedenen Bedürfnisse von Senioren, Singles und Familien richten. Durch die Topographie des Grundstücks mit seinen unterschiedlichen Höhenlagen, ergeben sich klassische Wohnungsschnitte und außergewöhnliche »Split-level«-Wohnungen mit versetzten Wohnebenen, die über wenige Stufen verbunden sind.

Am 23. Mai 2019 konnte der Spatenstich für das Projekt gefeiert werden. »Wir sind froh, dass sich die Lücke, die das alte Kreiskrankenhaus hinterlassen hat, nun Zug um Zug wieder schließen wird und wir die Neu-Waiblingerinnen und Neu-Waiblinger bald in unserer Mitte begrüßen dürfen«, so der Waiblinger Baubürgermeister Dieter Schienmann.

2

3

4

1

1 | Luftbild von Waiblingen mit gesamtem Baugebiet, rot: Baufelder Siedlungswerk

2 | Baustelle auf dem Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses Waiblingen

3-4 | Illustrationen der unterschiedlichen Bauformen

GD

Geschäftsstelle Schwäbisch Gmünd

Mitarbeiter
8

Dienstleistungen
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Mühlbergle 9/1
73525 Schwäbisch Gmünd
Telefon 07171 92757-0
bgsgd@siedlungswerk.de

Energetische Modernisierung und Sanierung von Bestandsobjekten

In der Villastraße in Stuttgart hat das Siedlungswerk an einem seiner Gebäude umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. In dem Wohnhaus befinden sich 56 Wohnungen für Alleinerziehende, Alleinstehende über 60 Jahren und Wohnungen für Menschen mit körperlichen Einschränkungen; ebenso ist dort der Körperbehinderten-Verein Stuttgart eingemietet. Allen Bewohnern stand bisher ein Aufzug aus dem Jahr 1992 zur Verfügung, der aber nicht alle Stockwerke anfuhr. Bei den Planungen zur Sanierung stellte sich heraus, dass einige der Bewohner mit starken körperlichen Einschränkungen für die Dauer des Umbaus in ein Pflegeheim hätten umziehen müssen. Eine andere Lösung musste her und wurde mit dem Stuttgarter »Büro für nachhaltige Architektur« bald gefunden: der Neubau eines Aufzugturms. Der Aufzugturm wurde mit Beton-Halbfertigteilen pro Stockwerk nach oben gebaut und ab dem Sockel mit transparenten Polycarbonatplatten verkleidet. Für Menschen mit Sehbehinderung kündigt eine Stimme die einzelnen Stockwerke an. Der Bau kostete rund 355.000 Euro. Zusätzlich hat man die Phase genutzt und alle Fenster- und Balkonelemente gewartet, mit Dichtungen versehen und teilweise Fassaden und Fenster gestrichen. Außerdem wurden alle Terrassenbeläge im Erdgeschoss erneuert und höher angebracht, damit der Übergang zwischen Wohnung und Terrasse leichter zu bewältigen ist. Eine weitere Maßnahme war die Anbringung von Sonnenschutz an allen südseitigen Fenstern, der nicht nur vor Hitze schützt, sondern auch nachts vor starker Außenbeleuchtung. Zusätzliche Rollläden und Raffstores mit Funk-Windwächter fahren sich bei starkem Wind automatisch hoch. Zur Erleichterung wurden auch Funkhandsender an die Bewohner ausgeteilt, die wegen Handicap nicht immer Rollladengurt oder -kurbel bedienen können. Für die Maßnahmen hat das Siedlungswerk circa 398.000 Euro investiert.

Stuttgart, Villastraße
Sanierung

750.000 € €

wurden in Aufzug, Rollläden und Technik investiert

Ein anderes Sanierungsprojekt befindet sich in Stuttgart-Neugereut. Hier wurden an mehreren Objekten energetische Modernisierungen mit Dach- und Fassadensanierung nach KFW EH 100 bzw. 115 Standard durchgeführt. Insgesamt 13 Häuser des Siedlungswerks mit 145 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit wurden saniert. Dazu mussten zunächst die vorhandenen Fassadenplatten entfernt werden, um eine neue vollflächige Dämmung mit Wärmeverbundsystem anzubringen. In den Treppenhäusern wurden Teile der Holzfenster ausgetauscht. In allen 145 Wohnungen wurde ein Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz umgesetzt und außerdem die Kellerdecken gedämmt. Für eine bessere Energiebilanz des Gebäudes hat das Siedlungswerk insgesamt 3,5 Millionen Euro investiert.

In Stuttgart-Neugereut hat das Siedlungswerk

3,5 Mio €

investiert

3 | Fassadengestaltung in Stuttgart-Neugereut, Pelikanstraße

1 | Gesamtanlage in Stuttgart, Villastraße

2 | Rollladen an allen Fenstern

4 | Angebauter Aufzugturm

»Im Seidenfaden« – ein vielfältiges Stadtgebiet in Offenburg

Nicht nur in den großen Städten Baden-Württembergs ist Wohnraum knapp, auch in den kleineren und mittleren Städten ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum spürbar. Um dem entgegen zu wirken, hat die Stadt mit dem neuen Wohngebiet »Im Seidenfaden« eine große Erweiterungsfläche erschlossen. Das Gebiet befindet sich am Rand der Kernstadt entlang der Fessenbacher Straße und schließt in süd-östlicher Richtung an ein Landschaftsschutzgebiet an. Auf einer circa 12,7 Hektar großen Fläche soll ein vielfältiges Stadtquartier mit rund 450 Wohneinheiten entstehen. Für die Entwicklung des Gebiets wurde von der Stadt ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Im Rahmen der anschließenden Grundstücksausschreibung konnte das Siedlungswerk ein Baufeld erwerben, das zwischen Fessenbacher Straße und dem Riesbächle gelegen ist und den Auftakt zum Baugebiet von Osten her bildet. Von dort aus bietet sich ein schöner Blick auf den Schwarzwald und zum Schloss Ortenberg. Zwei Häuser mit insgesamt 26 Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 2.400 Quadratmetern sind entstanden. Mit Wohnflächen von 34 bis 137 Quadratmetern sind die Wohnungen nicht auf einen bestimmten Kundenkreis ausgerichtet, sondern bieten sich für Familien ebenso wie für Singles an.

1

2

1 | Haus 1 mit Spielplatz

2 | Haus 1 und 2

3 | Blickbeziehung des Wohngebiets »Im Seidenfaden« mit Schloss Ortenberg

4 | Lage des Baugebietes in malerischer Schwarzwaldlandschaft

3

4

FR

Geschäftsstelle Freiburg

Mitarbeiter
5

Dienstleistungen
- Baudurchführung
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Rieselfeldallee 1
79111 Freiburg
Telefon 07161 156985-0
bgsfr@siedlungswerk.de

Erfolgreiche Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften in Kirchzarten

Die Gemeinde Kirchzarten hat mit dem Projekt »Wohnen am Kurhaus« ein neues Wohngebiet am westlichen Ortsrand der Gemeinde ausgewiesen; östlich verläuft die Dr.-Gremmelsbacher-Straße, an die sich bestehende Wohnbebauung anschließt; südlich dehnen sich landwirtschaftliche Flächen aus und in der Nähe steht das namensgebende Kurhaus der Gemeinde. Vom Baugrundstück aus bietet sich ein wunderbarer Blick auf den Schwarzwald. Da Kirchzarten ein beliebter Wohnort ist und Wohnraum knapp, soll eine Durchmischung mit Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern entstehen, die sich an verschiedene Kreise der Bevölkerung richtet. Die Umsetzung wird – je nach Baufeld – von Baugruppen, Wohnungsunternehmen und genossenschaftlichem Wohnbau realisiert.

Die vom Siedlungswerk geplanten Projekte befinden sich auf dem Grundstück der Adelhausenstiftung, zugehörig der Stiftungsverwaltung Freiburg i. Br., die noch weitere Grundstücke im Baugebiet hat. Für deren Bebauung haben der Bauverein Breisgau eG, die Familienheim Freiburg und das Siedlungswerk in enger partnerschaftlicher Abstimmung einen Vorschlag zur Grundstückverteilung erarbeitet.

Darin ist die von der Gemeinde gewünschte Durchmischung von Miet- und Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften berücksichtigt. Der Bauverein realisiert auf seiner Fläche ein Mehrfamilienhaus sowie Doppelhaushälften. Das Siedlungswerk baut im »Kastanienhof« und dem »Birnenhof« insgesamt 27 Eigentumswohnungen und 27 Mietwohnungen, davon zehn als geförderte Mietwohnungen, sowie eine Tiefgarage. Die Familienheim baut ein Mehrfamilienhaus, dessen künftige Bewohner die Tiefgarage des Siedlungswerks mitnutzen. Die Planung dazu erfolgte in enger Abstimmung.

50 %
Mietwohnungen

50 %
Eigentumswohnungen

1 | Luftbild mit Blick auf das Baugebiet in Kirchzarten und in Richtung Freiburg

2 | Illustration Eigentumswohnungen am Birnenhof

3-4 | Illustrationen Eigentumswohnungen am Kastanienhof

Moderner Wohnraum in Rottweil

In Rottweil ist das Siedlungswerk momentan mit zwei Projekten vertreten. Im neuen Wohngebiet »Spitalhöhe« werden in der Basler Straße zwei Häuser mit Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Im Sommer 2020 soll mit dem Bau begonnen werden. Insgesamt werden 25 Wohnungen, davon 14 geförderte Mietwohnungen und 11 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.000 Quadratmetern sowie 33 Tiefgaragen-Stellplätze realisiert.

Das zweite Projekt liegt in der Öschlestraße im Stadtteil Altstadt und konnte bereits 2019 fertiggestellt werden. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Bestandsgrundstück des Siedlungswerks. Da die darauf stehenden Gebäude insgesamt in einem sehr schlechtem Zustand waren, wurden sie abgerissen und damit der Weg für einen modernen Neubau geebnet. Insgesamt ist ein Gebäude mit sechs Eigentumswohnungen entstanden. Das Satteldach des Hauses nimmt die Umgebungsbebauung der Nachbarschaft auf und fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein.

Seit Gründung der Geschäftsstelle Rottweil hat das Siedlungswerk 421 Eigentumswohnungen, 132 Mietwohnungen, 99 Doppel- und Reihenhäuser, und 12 Gewerbeeinheiten in der Region gebaut.

3

1

2

1-2 | Eigentumswohnungen in der Öschlestraße

3 | Luftbild Stadtpanorama Rottweil, im Vordergrund das Baugebiet »Spitalhöhe«

4 | Illustration Eigentumswohnungen an der Basler Straße

4

RW

Geschäftsstelle Rottweil

Mitarbeiter
5

Dienstleistungen
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Hohlengrabengasse 6
78628 Rottweil
Telefon 0741 94237-0
bgsrw@siedlungswerk.de

Rottenburg am Neckar – Im Zentrum der Stadt: Begegnung zum »Stadtgespräch«

Die Kernkompetenzen der **STEG Stadtentwicklung GmbH** sind die Stadterneuerung und Stadtplanung sowie die Baulandschaffung und Projektentwicklung. Als Tochterfirma des Siedlungswerks betreut die STEG eine große Vielfalt an Projekten in Baden-Württemberg und Sachsen. Mit der fachkompetenten und persönlichen Begleitung der Auftraggeber lassen sich individuell passende Lösungen für immer neue Herausforderungen finden und umsetzen.

An der Schnittstelle zwischen der mittelalterlichen Altstadt und dem bischöflichen Palais befindet sich das Gebäude der neuen Stadtbibliothek, die nach den Entwürfen des Architekturbüros »harris + kurrle architekten bda« realisiert und im August 2017 eröffnet wurde. Das Bauwerk definiert die Eingangssituation in die historische Altstadt und rahmt den Blick auf den Rottenburger Dom »St. Martin«.

Neben der Dombücherei kann die Stadtbücherei auf die 14 Ortsschaftsbüchereien zugreifen – ein breites Spektrum unter einem Dach. Der Veranstaltungsraum und das Café »Stadtgespräch« sind die offen gestalteten Bereiche der Begegnung. Zudem ist die Zielsetzung des Cafés, dass Menschen mit und ohne Beeinträchtigung zusammenarbeiten.

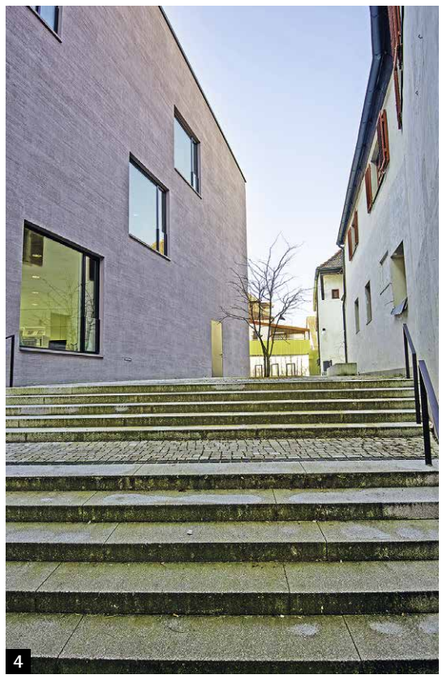
Die Neubaukosten für das Projekt betrugen 5,45 Mio. Euro, zuzüglich den Kosten für den Abbruch mit rund 85.000 Euro. An den Baukosten haben sich Bund und Land mit Finanzhilfen aus der Städtebauförderung in Höhe von rund 925.000 Euro beteiligt. Die wesentliche Rolle der STEG lag in der Sanierungsbetreuung und dem Fördermittelmanagement für das gesamte Sanierungsgebiet.

Der Neubau der Stadtbibliothek war zugleich Impulsprojekt für das Sanierungsgebiet »Bahnhof/Östliche Königstraße«.

3

1

2


4

5

1-5 | Neubau der Stadtbibliothek Rottenburg inmitten der Stadt

Das Projekt Stadtbibliothek, Rottenburg am Neckar, wurde 2019 mit dem Staatspreis »Baukultur Baden-Württemberg« der Kategorie »Bauen für die Gemeinschaft« ausgezeichnet.

Unsere Stadt – Unsere Gemeinde: »Zusammen leben, einkaufen, lernen und Freizeit genießen – das ist unser Lebensraum«

Einer der Leitgedanken der STEG Stadtentwicklung GmbH

Neu-Ulm – von der Kaserne zum Stadtquartier

Um den Wohnungsmangel zu beheben, weist die Stadt Neu-Ulm neue Baugebiete aus, auf denen vor allem Miet- und Eigentumswohnungen entstehen sollen. Dazu gehört auch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Wiley-Kaserne, die bereits Anfang der 1990er Jahre von der US-Armee freigemacht wurde. Auf dem über 80 Hektar großen Gelände ist die neue Südstadt Neu-Ulms entstanden, in der heute rund 4.000 Menschen leben. Mit »Wiley Nord« wird der Bau des Stadtquartiers nun abgeschlossen und mit der Innenstadt verbunden. Neben Schulen, Seniorenstiften und kulturellen Einrichtungen wird auf dem Gelände vor allem Wohnraum entstehen. Das Siedlungswerk ist am Projekt mit einem kleinen Baugebiet beteiligt und hat im Sommer 2017 mit dem Bau von rund 32 freifinanzierten Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit begonnen. Bei dem Projekt wurde auf eine komplette Durchmischung verschiedener Wohnungsgrößen geachtet, von der 1-Zimmer-Wohnung für Singles bis zur 4-Zimmer-Wohnung für Familien. Im Herbst 2019 konnten die Wohnungen bereits bezogen werden. In einem zweiten Bauabschnitt, der im Februar 2020 gestartet ist, kommen nochmals rund 70 Eigentumswohnungen dazu.

Bauvolumen
circa
10 Mio €

Gesamtwohnfläche
2.600 m²

1

UL Geschäftsstelle Ulm

Mitarbeiter
3

Dienstleistungen
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Walfischgasse 15
89073 Ulm
Telefon 0731 140509-10
bgsul@siedlungswerk.de

2

3

4

Im Luftbild:

1 | Eigentumswohnungen, im Bau

2 | Mietwohnungsgebäude Siedlungswerk, heute bereits fertiggestellt

3 | Pflegeheim

1 | Illustration, Gebäude mit Eigentumswohnungen

2 | Luftbild Neu-Ulm, ehemaliges Wiley-Gelände

3 | Mietgebäude Siedlungswerk

4 | Neu gebautes Caritas-Seniorenzentrum Albertus Magnus

Friedrichshafen-Wiggenhausen – ein lebendiges Quartier entsteht

Über 1.600 Wohnungen und 688 Häuser hat das Siedlungswerk bereits im Raum Friedrichshafen gebaut. Mit zwei weiteren Projekten im Ortsteil Wiggenhausen setzt das Siedlungswerk seine Bautätigkeit nun fort.
Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Friedrichshafen inzwischen auch den dritten Abschnitt der sogenannten »Solarstadt« realisiert und damit ein großes, sozial gemischtes Quartier geschaffen. Das Gebiet ist günstig gelegen, mit offenen Feldern und Wiesen im Norden und gleichzeitig kurzen Wegen in die Stadt. Oberstes Ziel der Stadt war es, ein Quartier für alle Kreise der Bevölkerung zu schaffen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Dies ist mit einer Mischbebauung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und einem Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen von rund 50 % gelungen.

Das Siedlungswerk konnte im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens im Jahr 2014 zwei Quartiere für sich gewinnen. Das erste Quartier wurde bereits im Frühling 2018 fertiggestellt: Es umfasst insgesamt 48 Wohnungen, die über drei Gebäude verteilt sind und mit ihren unterschiedlichen Wohnungsgrößen sowohl für Singles, als auch Familien geeignet sind.
Der Bau für das zweite Quartier startete im Sommer 2016. Insgesamt 44 Wohnungen wurden gebaut, davon 23 geförderte Mietwohnungen, die das Siedlungswerk zur Vermietung im eigenen Bestand hält, sowie 21 Eigentumswohnungen. Im April 2019 konnten die künftigen Bewohner einziehen. Mit dem Projekt in Wiggenhausen hat die Stadt Friedrichshafen gemeinsam mit den beteiligten Wohnungsunternehmen ein wichtiges Ziel in der Stadtentwicklung umgesetzt – ein sozial und funktional gemischtes Stadtgebiet ist entstanden, das auch positive Ausstrahlungseffekte für die gesamte Nachbarschaft hat.

6

1

2

3

4

5

7

1 | Gebäudegruppe des 1. Quartiers

2 | Gebäudegruppe des 2. Quartiers

3-5 | Innenräume geförderte Mietwohnungen und Dachterrasse

6 | Luftbild Neubaugebiet in Friedrichshafen-Wiggenhausen

7 | Detail Mietgebäude

50 %
Mietwohnungen

50 %
Eigentumswohnungen

RV

Geschäftsstelle Ravensburg

Mitarbeiter
14

Dienstleistungen
- Baudurchführung
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Friedrich-Schiller-Straße 22
88214 Ravensburg
Telefon 0751 3697-20
bgsrv@siedlungswerk.de

Landesgartenschau Wangen im Allgäu – Holzbau neu interpretiert

Im Jahr 2024 richtet die Stadt Wangen im Allgäu die Landesgartenschau Baden-Württemberg aus. In diesem Zuge wird in den Auwiesen ein neues Wohngebiet auf einem circa 3.500 Quadratmeter großen Grundstück entstehen. Vor dem Hintergrund der Landesgartenschau soll die Neubebauung einen wichtigen Beitrag zu den Themen Holzbau und zukunftsorientierte Bauformen leisten. Um eine hohe städtebauliche Qualität für das neue Wohngebiet zu erreichen, hat die Stadt einen Architekten- und Investorenwettbewerb ausgelobt. Am 7. August 2019 tagte das Preisgericht und verlieh den 1. Preis gemeinsam an das Siedlungswerk und die Architekten »a + r Architekten GmbH Stuttgart«. Der Entwurf sieht ein Wohnungsangebot aus sogenannten Hofhäusern und Geschosswohnen vor. Über 50 % des Wohnraums in den Mehrfamilienhäusern ist als Familienwohnung mit drei bis vier Zimmern vorgesehen; mehr als ein Drittel der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Neben seinem Konzept der sozial gemischten Quartiere setzt das Siedlungswerk auf ökologische Nachhaltigkeit. Eine große Herausforderung ist in dieser Hinsicht die Reduktion der CO_2-Emission beim Bau und Betrieb von Gebäuden. Dazu wird Holz als Baustoff wiederentdeckt, denn Bäume nehmen beim Wachsen Kohlendioxid aus der Luft auf und speichern diesen in ihrem Holz, sodass es sich nicht mehr in der Luft verteilen kann. Bauen mit Holz kann sich so positiv auf den Klimawandel auswirken. Außerdem wird Holz im Gegensatz zu Baumaterialien wie Ziegel, Zement und Stahl, nicht mit hohem Energieaufwand und hoher CO_2-Emission künstlich hergestellt, sondern wächst auf natürliche Weise vor Ort. Die dazu benötigte Energie kommt zu 100 Prozent von der Sonne. Unsere Wohngebäude in Wangen werden deshalb – bis auf die Untergeschosse, Tiefgaragen und Treppenhauskerne – fast vollständig aus Holz errichtet. Die tragenden Bauteile bestehen überwiegend aus Massivholz und teilweise aus Holzrahmenkonstruktionen. Selbst die Fassade wird aus einheimischen Hölzern gefertigt. Die Arbeit »weist eine hohe städtebauliche Qualität auf, die klare Gliederung und der nutzbare öffentliche Raum lassen eine hohe Attraktivität und eine gute Akzeptanz bei den Bewohnern erwarten«, so das Urteil der Preisgerichtsjury. Die gute Durchmischung der geforderten Wohnformen ermöglichen ein lebendiges Wohnquartier am Auwiesenpark in Wangen.

1 | Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros »a + r Architekten GmbH Stuttgart«

2 | Landesgartenschaugelände Wangen im Allgäu 2024

3 | Bebauungsplan für die Auwiesen; das Siedlungswerk wird hier Wohngebäude in Holzbauweise erstellen

Unsere Mitarbeitenden

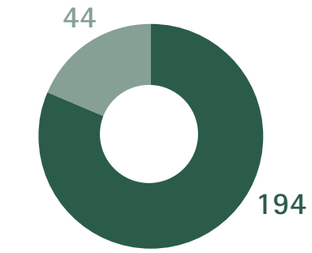
Rund 238 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für unsere Unternehmensgruppe in Stuttgart und unseren Geschäftsstellen in Baden-Württemberg tätig. Mit unserer Arbeit folgen wir seit über 70 Jahren unserem Gründungsauftrag und schaffen Wohnraum in der Region. Als zuverlässiger und leistungsstarker Partner haben wir seit unserer Gründung über 31.000 Wohneinheiten gebaut und rund 22.300 Immobilien im Verwaltungsbestand.

Durch das Fachwissen unserer Teams in den Bereichen Immobilienverwaltung, Vertrieb, Planung, Bauwesen, Recht, Projektmanagement und Betriebswirtschaft können wir unsere Projekte im kompletten Prozess begleiten – von der Planung bis zur Vermietung; das gilt für unsere Einzelobjekte ebenso wie für unsere Quartiere mit Kindertagesstätten und Gewerbeeinheiten.

Unsere Mitarbeiter setzen sich jeden Tag dafür ein, hochwertige Bau- und Wohnqualität bereitzustellen. Sie tragen mit ihrer Motivation, ihrem Fachwissen und ihrem Verantwortungsbewusstsein entscheidend zum Erfolg der Unternehmensgruppe bei.

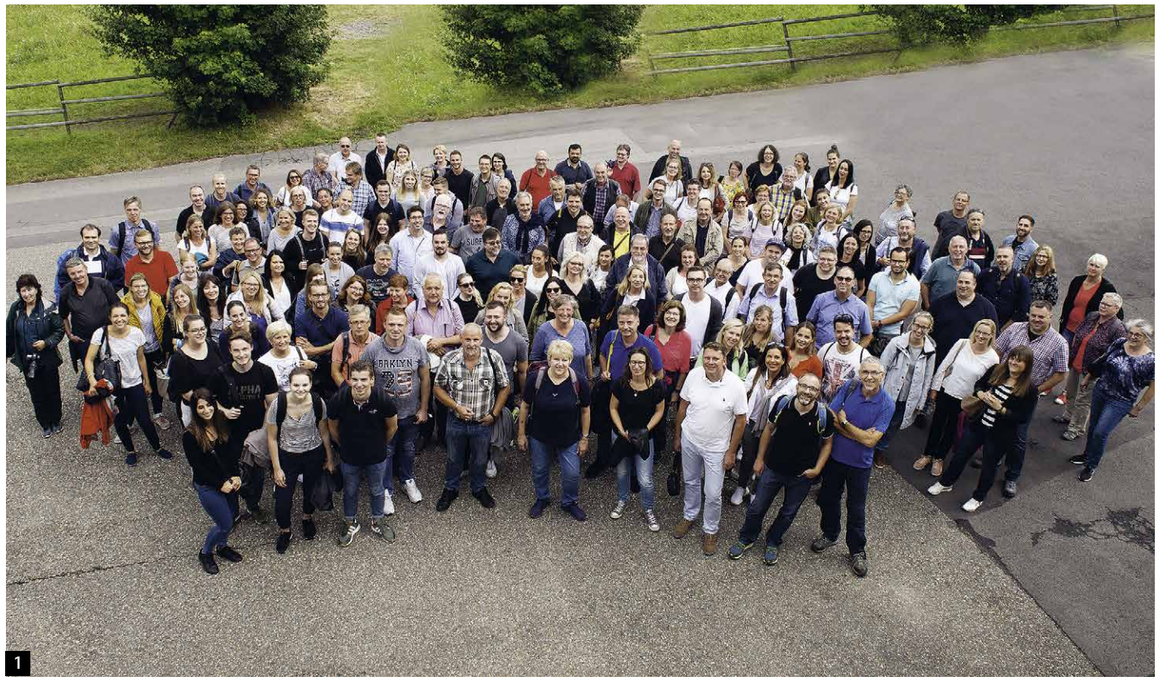
Unternehmensgruppe Siedlungswerk

Mitarbeitende 2019



Betriebszugehörigkeit

Ø 13 Jahre



1

Weihnachtsspende 2019

Statt der üblichen Weihnachtsgeschenke spendet das Siedlungswerk den dafür vorgesehenen Betrag an verschiedene Hilfsprojekte. Im Jahr 2019 wurden insgesamt drei weltkirchliche Hilfsprojekte bedacht, die zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Menschen vor Ort beitragen.

Die **Diözese Molegbe** in der Demokratischen **Republik Kongo** unterstützt den **Bau einer Schule in Yakoma** im Norden des Landes. Dort befindet sich eine Grundschule, die von über 650 Kindern besucht wird. Bisher gab es kein festes Schulgebäude, sondern nur einen einfachen Unterstand aus Zweigen. Die Schüler sitzen auf Steinen oder Baumstämmen, bei Regen muss der Unterricht ausfallen. Nach und nach errichtet die Pfarrei Saint Jean hier ein Schulhaus und wird dabei vom Siedlungswerk beim Bau von fünf Klassenzimmern unterstützt.

Das zweite Hilfsprojekt setzt sich für die **Selbstbestimmtheit von Frauen und Mädchen in Ruanda** ein, wo der Orden der **Schwestern der heiligen Theresa in Rukira** ein Ausbildungszentrum aufbaut. Derzeit sind rund 450 Schülerinnen angemeldet, von denen die meisten bisher nur die Grundschule besucht haben. Im Ausbildungszentrum St. Amabilis haben sie die Möglichkeit eine zweijährige staatlich anerkannte Ausbildung abzuschließen und dadurch eine wirtschaftliche Tätigkeit aufnehmen zu können. Zehn Lehrer arbeiten dort und unterrichten im Nähen, Stricken, in der Gastronomie, Mikrofinanzierung etc. Die bestehende Infrastruktur hat zwei Blocks mit Klassenräumen, zwei Räume für den Praxisunterricht, einen Lagerraum und ein Büro. Für den regelhaften Betrieb fehlen noch Wassertanks und die Ausstattung für die Werkstatträume. Das Siedlungswerk spendet vier Tanks und verschiedene Ausstattungsmaterialien, wie beispielsweise Näh- und Schneidemaschinen.

Im **Tschad** arbeitet die Bildungsorganisation **»Fe y Alegría«** in der Region Guéra seit 2012 an Maßnahmen, die der Bevölkerung den **Zugang zu Wasser** erleichtern sollen. Vielen Menschen fehlt sauberes Trinkwasser und Brauchwasser für sanitäre Zwecke. Auch für die landwirtschaftliche Produktion ist bei Weitem nicht genügend Wasser da. Die tägliche Suche nach Wasser und die damit verbundenen stundenlangen Fußmärsche sind anstrengend und werden von Frauen und Mädchen erledigt. Das Siedlungswerk unterstützt die Hilfsorganisation beim Ausbau von drei Schulen, die mit sanitären Anlagen ausgestattet werden; außerdem erhält eine der Schulen eine solarbetriebene Pumpe für ihren Brunnen, an dem Menschen der Gemeinde künftig Wasser holen können. Im Rahmen des Projektes sind ebenfalls Schulungen zu Gesundheits- und Hygienemaßnahmen vorgesehen.

2

1 | Gruppenbild der Belegschaft des Siedlungswerks und der SW Verwaltungsgesellschaft beim Betriebsausflug in Heilbronn

2 | Schülerinnen an einer der vom Siedlungswerk unterstützen Schulen im Tschad

Veranstaltungen

Betriebsausflug nach Heilbronn

Am 12. Juli fand der jährliche Betriebsausflug des Siedlungswerks statt. 2019 waren alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingeladen, einen Tag in Heilbronn zu verbringen. Das Tages-Programm startete mit einem kurzen Spaziergang zum Innenstadteingang der Bundesgartenschau, wo ein geführter Rundgang einen Überblick über das BuGa-Gelände gab. Bestandteil der Führung war auch ein Besuch auf dem heutigen »Neckarbogen«, einem neu entstandenen Wohngebiet, das in der Planungsphase unter dem Motto »Wohnquartier der Vielfalt – Zukunft bauen, Ressourcen schonen, Gemeinschaft leben» stand. Das Siedlungswerk hat zu diesem Quartier ein Wohnhaus in Hybrid-Bauweise beigetragen, das sich durch sein innovatives Energiekonzept auszeichnet. Nach einem gemeinsamen Mittagessen erfolgte ein individuell buchbares Programm: eine Weinprobe in der Wein-Villa, ein Brauerei-Seminar in einer lokalen Brauerei oder ein Besuch der Experimenta mit ihren interaktiven Forschungswelten. Für Sportinteressierte standen Klettern in der Boulder-Halle oder eine Kanu-Tour zur Auswahl. Wer wollte, konnte Heilbronn auf eigene Faust erkunden. Ausklang des Tages bildete ein gemeinsames Abendessen mit herrlichem Ausblick auf die umliegenden Weinberge.

13. DEE-AOK Firmenlauf in Stuttgart

Mittlerweile schon fest am Start war das Team des Siedlungswerk auch 2019 wieder am DEE-AOK-Firmenlauf beteiligt. Insgesamt zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter meldeten sich für den gut sechs Kilometer langen Lauf an. Die Strecke startet beim GAZI-Stadion und führt auf Waldwegen entlang der Waldau ins Ziel Richtung Fernsehturm. Die Veranstaltung gehört zur BW-Running-Firmenlaufserie und findet in insgesamt zehn Städten in der Region Baden-Württemberg statt; sie wird in Gemeinschaft des Badischen und Württembergischen Leichtathletik-Verbandes und der AOK Baden-Württemberg ausgerichtet. Ziel ist es, die Mitarbeitenden in Unternehmen zum Laufen zu motivieren und gesundheitlich zu stärken.

21. Diözesane Meisterschaft in Rottenburg

Insgesamt elf Mannschaften hatten sich für die 21. Auflage des Turniers in Rottenburg zusammengefunden; die Mannschaft des Siedlungswerk trat zur Titelverteidigung an. Nach einer erfolgreichen Anfangsphase mit vier gewonnen Spielen, musste sich die Mannschaft im fünften Spiel geschlagen geben. Im Halbfinale konnten die Siedlungswerk-Fußballer ihre Feldüberlegenheit nutzen und das Spiel für sich entscheiden, sodass sie im Finale den »jungen Wilden«, der Mannschaft der Stiftung St. Franziskus, gegenüberstanden. Die »jungen Wilden« hatten auf Grund ihres größeren Kaders noch Reserven, so dass sie mit einem Endstand von 2:0 das Turnier als Sieger beendeten. Auch wenn es nicht zur Titelverteidigung gereicht hat, hatte die Mannschaft viel Spaß und mit dem 2. Platz ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

1-5 | Impressionen vom Betriebsausflug zur BuGa 2019 in Heilbronn

6 | Siedlungswerk-Mannschaft beim Diözesan-Fußball-Turnier

7 | Die Teilnehmenden des Stuttgarter Firmenlaufs

S

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

Marcus Meyer
Telefon 0711 2381-224
Telefax 0711 2381-274
bgss@siedlungswerk.de

FR

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Freiburg
Rieselfeldallee 1
79111 Freiburg

Heinz-Dieter Störck
Telefon 0761 156985-0
Telefax 0761 156985-19
bgsfr@siedlungswerk.de

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Büro Böblingen
Auguste-Piccard-Weg 2
71034 Böblingen

Telefon 07031 81747-6
Telefax 07031 81747-70
bb@siedlungswerk.de

BB

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Rottweil
78628 Rottweil
Hohlengrabengasse 6

Heinz-Dieter Störck
Telefon 0741 94237-0
Telefax 0741 94237-20
bgsrw@siedlungswerk.de

RW

HN

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Heilbronn
Wolfganggasse 12
74072 Heilbronn

Bernd Böhm
Telefon 07131 99195-0
Telefax 07131 99195-19
bgshn@siedlungswerk.de

UL

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Ulm
Walfischgasse 15
89073 Ulm

Michael Rieker
Telefon 0731 140509-10
Telefax 0731 140509-19
bgsul@siedlungswerk.de

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle
Schwäbisch Gmünd
Mühlbergle 9/1
73525 Schwäbisch Gmünd

Silvia Budde
Telefon 07171 92757-0
Telefax 07171 92757-70
bgsgd@siedlungswerk.de

GD

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Geschäftsstelle Ravensburg
Friedrich-Schiller-Straße 22
88214 Ravensburg

Roland Jocham
Telefon 0751 3697-20
Telefax 0751 3697-24
bgsrv@siedlungswerk.de

RV

Unternehmensdaten und Organe

Gründung
19.06.1948

Eintragung
der Gründung: 12. 07. 1949
der Umfirmierung: 12. 12. 2013
(Amtsgericht Stuttgart HRB 1085)

Erlaubnis
Nach § 34c GewO vom 09. 12. 1993

Sitz
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
Telefon 0711 2381-0
Telefax 0711 2381-225
info@siedlungswerk.de
www.siedlungswerk.de

Aufsichtsrat
Generalvikar Prälat Dr. Clemens Stroppel, Rottenburg, Vorsitzender
Bankdirektor Michael Horn, Stuttgart, stellv. Vorsitzender bis 30.04.2020
Bankdirektor Thorsten Schönenberger, Stuttgart, stellv. Vorsitzender ab 24.06.2020
Ltd. Direktor i. K. Dietmar Krauß, Rottenburg, Schriftführer
Ltd. Direktor i. K. Hermann-Josef Drexl, Rottenburg
Ordinariatsrat Dr. Joachim Drumm, Stuttgart
Generalbevollmächtigter Andreas Götz, Stuttgart, ab 01.07.2020
Diözesancaritasdirektor Pfarrer Oliver Merkelbach, Stuttgart
Direktor i. R. Bruno Möws, Stuttgart
Ltd. Direktorin i. K. Dr. Rebecca Schaller, Rottenburg
Direktor Thomas Christian Schulz, Stuttgart

Geschäftsführung
Direktor Siegfried Apfel, Geschäftsführer
Direktor Jürgen Schilbach, Geschäftsführer
Direktor Norbert Tobisch, Geschäftsführer

Prokuristen
Frank Gehring, Rechnungswesen
Rainer Gehring, Immobilienverwaltung, bis 29.02.2020
Gudrun Haag-Erdösi, Personalwesen
Alexander Kentsch, Kaufmännische Projektentwicklung/-management
Harald Luger, Projektrealisierung
Jochen Wassner, Markt und Verkauf
Christoph Welz, Technische Projektentwicklung

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

FEW, Familienerholungswerk der Diözese Rottenburg-Stuttgart e.V., Stuttgart

GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

KSD, Katholischer Siedlungsdienst e.V., Bundesverband für Wohnungs- und Städtebau, Berlin

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

Impressum

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

Telefon 0711 2381-0
Telefax 0711 2381-225
info@siedlungswerk.de
www.siedlungswerk.de

Verantwortlich für den Inhalt
Christina Parrotta

Bildredaktion
Horst Fischer, Michael Kühn, Christina Parrotta, Evelyn Rothaug

Redaktionsteam
Rebecka Dobler, Christina Parrotta, Sandra Sick, Linda Sosset, Navina Spazierer

Text
Christina Parrotta
Harald Luger (Seite 12)
die STEG (Seite 40)

Konzept und Gestaltung
Horst Fischer, Christina Parrotta

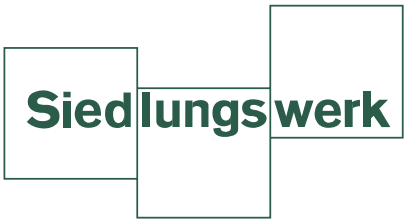
Druck
GO Druck Media GmbH & Co.KG, Kirchheim unter Teck

Gedruckt auf Papier
mit FSC-Zertifizierung
www.fsc.org

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C116715

Bildnachweis
S. 5 Uta Rometsch, Fotografie.
S. 7 Andreas Körner, Bildhübsche Fotografie.
S. 11 Creative Rise, Illustrationen.
S. 16 Bild 1: Olaf Herzog, Fotografie.
Bild 2: Uta Rometsch, Fotografie.
S. 17 Bild 3, 4: Brigida González, Fotografie.
Bild 5: Horst Rudel.
S. 18 links: Brigida González, Fotografie.
S. 18 zweites Bild von links: Uta Rometsch, Fotografie.
S. 18 drittes Bild von links: Creative Rise, Illustrationen.
S. 19 zweites Bild von rechts: Bernhard Widmann, Fotografie.
S. 20 Bild Stuttgart: Bernhard Widmann, Fotografie.
S. 20 Bild Rottweil: Konzept 3-D, Wismar, Illustration.
S. 20/21 Bild Kirchzarten, Waiblingen, Neu-Ulm: Creative Rise, Illustrationen.
S. 22 Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 23 Bild 2, 5: Bernhard Widmann, Fotografie.
S. 24 Bild 1, 3, 4: Uta Rometsch, Fotografie.
S. 24/25 Bild 2, 5, 6: Creative Rise, Illustrationen.
S. 26 Creative Rise, Illustrationen.
S. 27 Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 30 Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 31 Creative Rise, Illustrationen.
S. 35 Nils Theurer, Textour, Fotografie.
S. 36 Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 36/37 Bild 2, 3, 4: Creative Rise, Illustrationen.
S. 39 Bild 3: Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
Bild 4: Konzept 3-D, Wismar, Illustration.
S. 40/41 alle Fotos: Leif-Hendrik Piechowski, Photography.
S. 42/43 Bild 1: Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
Bild 2: Creative Rise, Illustrationen.
S. 45 Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 46 a + r Architekten GmbH, Stuttgart.
S. 47 lohrer.hochrein, landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH.
S. 48 Julia Wolf, Fotografie.
S. 49 Verwendung des Fotos mit freundlicher Genehmigung der Diözese Rottenburg-Stuttgart.

Alle nicht genannten Fotos: Siedlungswerk.



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

Telefon 0711 2381-0
Telefax 0711 2381-225
info@siedlungswerk.de
www.siedlungswerk.de