Siedlungswerk

Jahresbericht 2020

Jahresbericht 2020

Titelbild:
»Pallotti-Quartier«
in Stuttgart-Birkach

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.

Ein großes Dankeschön an alle, die uns im vergangenen Jahr unterstützt haben, die Corona-Krise gemeinsam zu meistern.

Inhaltsverzeichnis

01 Das Siedlungswerk

Offenes Denken für eine offene Gesellschaft 4
Ein Überblick 6
Das Siedlungswerk – Ihr sicherer Partner 8
»Lebendige WohnRäume« 10
Verkauf und Bestand 12
Außenanlagen neu denken 14
Gemeinsam durch die Krise 16
Internationale Bauausstellung 2027 – Die Zukunft des Bauens, Wohnens und Arbeitens 18

02 Bauen und Bewirtschaften in Baden-Württemberg

»Rosenstein« – unser Leuchtturmprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung 24
»Wohnen für alle« in Fellbach-Schmiden 28
Bad Krozingen – preiswerter Wohnraum, modellhaft umgesetzt 30
Gutleutmatten – günstig wohnen im neuen Stadtquartier 32
Ostfildern-Ruit – Wie gute Nachbarschaft gelingt 34
Attraktive Mietwohnungen in Remseck 36
Biberach – Vielfalt im Wohnungsbau 38
Neckarsulm – Seniorenzentrum und Stadtwohnungen mitten im Grünen 40
Ein vielfältiges Wohnquartier in Waiblingen 42
Singen – durch erfolgreiche Umnutzung Wohnraum schaffen 44
Ulm – ein offenes und lebendiges Areal rund um die Kirche 46
Bienenweide in Stuttgart-Botnang 48
Stuttgart, Charlottenstraße – sicheres Trinkwasser durch moderne Technik 49
Köngen – das »BurgForum« – ein Gemeinwesenhaus 50

03 Aus dem Siedlungswerk

Unsere Mitarbeitenden 52
Die Bienen sind eingezogen 52
Weihnachtsspenden 2020 53
Umbau im Siedlungswerk 54
Kontakt zu unseren Geschäftsstellen 56
Unternehmensdaten und Organe 58
Impressum 59

Offenes Denken für eine offene Gesellschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ansprache der Kanzlerin im Frühjahr 2020 hat es auf den Punkt gebracht: Im Kern hob sie hervor, dass diese Pandemie Dimension einer tiefgreifenden Krise hat, wie wir sie seit dem zweiten Weltkrieg nicht mehr erlebt haben. Heute, ein Jahr später, begreifen viele – immer noch nicht alle – angesichts vieler menschlicher Opfer und persönlicher Verluste, wie einschneidend vor allem der Zwang zu sozialer Distanzierung gesellschaftliches und wirtschaftliches Leben verändert. Mit Impfungen, Teststrategien und vielem anderen mehr, gibt es Hoffnung auf eine positive Wendung. Überstanden ist das Ganze noch lange nicht und ein Zurück zu »Vor-Corona-Zeiten« wird es nicht geben.

Als Siedlungswerk sind wir bislang im Großen und Ganzen mit unseren Mitarbeitern, Kunden und Partnern, in unseren Geschäftsfeldern gut und allen Schwierigkeiten zum Trotz erfolgreich durch die Krise gekommen. Nachhaltige Strategien, Handeln und Denken helfen. Die Werte, das Selbstverständnis und die Handlungsprinzipien des Siedlungswerks wurden weiter ausformuliert und im neu gestalteten Leitbild festgehalten. Trotz der enorm hohen und weiter gestiegenen Arbeitsbelastung kann unsere Wohnungsbau-Offensive beibehalten werden, laufen Optimierungs- und Anpassungsprozesse in Hausbewirtschaftung und Verwaltung, wie die Weiterentwicklung in der Unternehmensgruppe. Die digitale Transformation greift auf allen Ebenen. Videokonferenzen, mobiles Arbeiten von zu Hause, der Baustelle oder zwischen Geschäftsstellen und -partnern wurden in kurzer Zeit zum Standard und helfen neben allen weiteren Hygiene- und Vorsichtsmaßnahmen Risiken zu begrenzen.

Es gilt weiterhin, angemessen zu reagieren – unser Leitmotto für 2021. Wo es nicht anders geht, auch beherzt Maßnahmen zu ergreifen und beispielsweise Wettbewerbe, die mit großem Aufwand mehrfach vorbereitet wurden, neu zu terminieren. Es geht dabei leider Zeit verloren. Wenn dann ein Wettbewerb in hybrider Form doch noch realisiert werden kann, zeigt dies wiederum beispielhaft auch Möglichkeiten für die Zukunft auf.

Die Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft werden nicht kleiner. Die Wohnungsfrage war schon vor Beginn der Pandemie eine der zentralen gesellschaftlichen Fragen. Es bleibt zu wünschen, dass auch Politik und

Verwaltung hier mehr Ideen und Einsatz zeigen, damit Leben und Arbeiten trotz aller Restriktionen weitergehen kann. Da gibt es noch viel Potenzial. Auffällig war schon, wie schwer sich die Bürokratie tut, Prozesse zu ändern, auch mal die Amtsstube zu verlassen oder wenigstens virtuell erreichbar zu sein.

Letztlich gilt es, Formen zu finden, die eine weiterhin »offene« Gesellschaft ermöglichen, die möglichst viele mitnimmt, niemanden wirklich zurücklässt und soziales Miteinander stärkt. Da durften wir mit unserer Konzeption der »Sozial gemischten Quartiere und Hausgemeinschaften« die gute Erfahrung machen, dass Nachbarschaften helfen – auch wenn Abstand und Maske behindern.

Dies dürfen wir Ihnen, liebe Leserinnen, liebe Leser, zurufen. Bleiben Sie uns verbunden. Wir wünschen Bewahrung, gute Gesundheit und Zuversicht in dieser Zeit.

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.

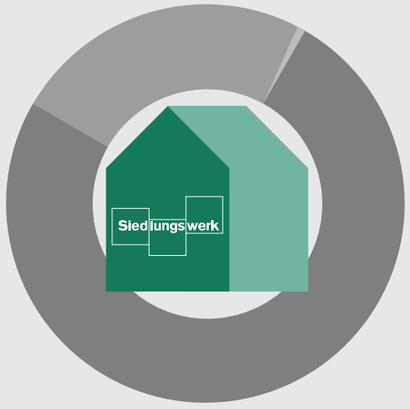
Wir bauen, verwalten und vermieten Immobilien, nicht nur in Einzelobjekten, sondern auch ganze Quartiere mit Kindertagesstätte und Gewerbeeinheiten und stehen damit für Stadtentwicklung im ganzheitlichen Sinn. Insgesamt 234 Mitarbeitende sind für die Unternehmensgruppe in Stuttgart oder unseren Geschäftsstellen 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 | Leistungsstarke Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Firmensitzes des Siedlungswerks

2 | Haupteingang des Gebäudes des Siedlungswerks und der SW Verwaltungsgesellschaft

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 %

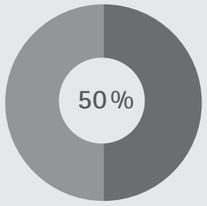
Beteiligungen in Prozent

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

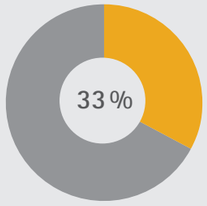
die STEG



Als städtebaulicher Dienstleister und Berater unterstützt die STEG Stadtentwicklung in

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

ImmoTherm



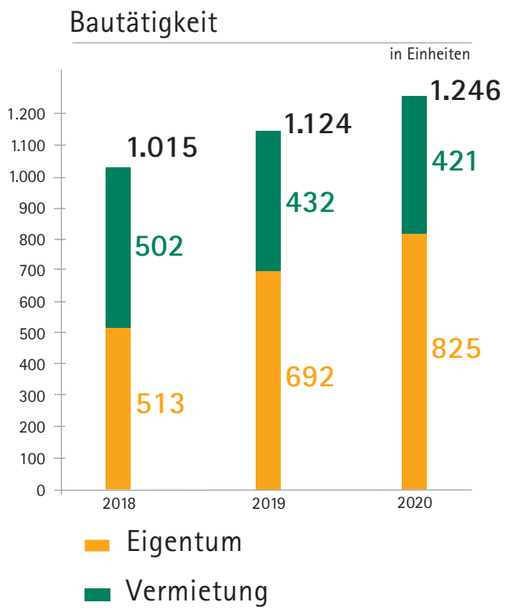
Die ImmoTherm GmbH übernimmt im Rahmen eines Energieliefercontracting die Umsetzung unserer Energiekonzeption in Wohnquartieren, inklusive der

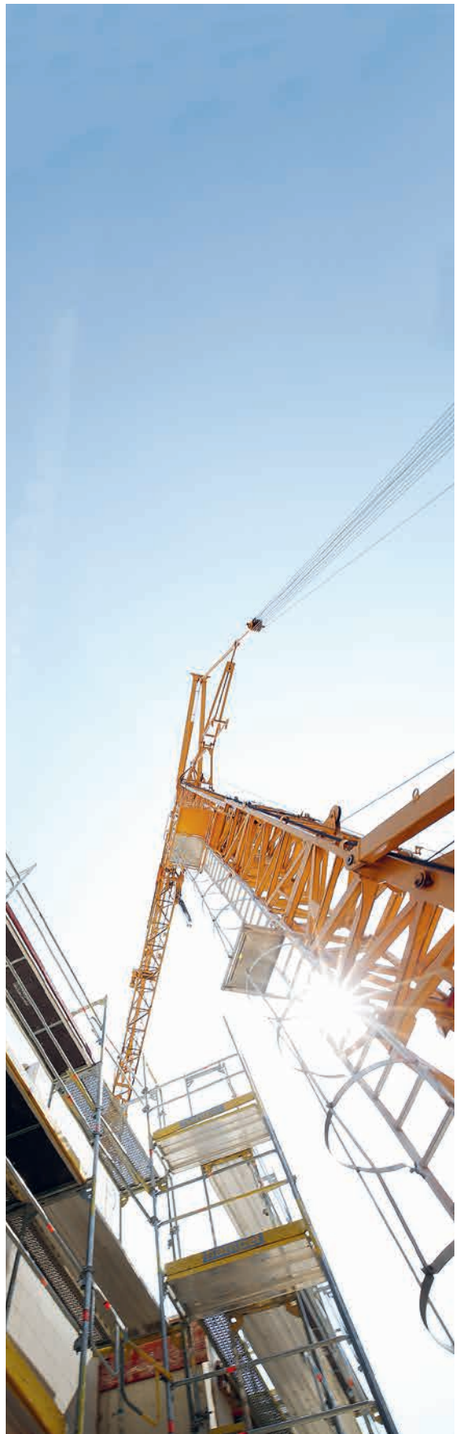
- Planung
- Errichtung
- und Bewirtschaftung auf Basis innovativer, modularer Konzeption

Das Siedlungswerk – Ihr sicherer Partner

Mit dem Siedlungswerk bauen Sie auf einen sicheren Partner für Ihr Wohneigentum. Seriöse Gesellschafter, eine gute Kapitalausstattung mit circa 270 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: knapp 32.000 Wohnungen hat das Siedlungswerk bisher gebaut, rund 23.000 Immobilien werden derzeit von unserer Unternehmensgruppe verwaltet.





	2019	2020
Siedlungswerk in Zahlen		
Bilanzsumme	635,5 Mio. €	**735,5 Mio. €**
Eigenkapital	260,9 Mio. €	**268,4 Mio. €**
Stammkapital	20,0 Mio. €	**20,0 Mio. €**
Mitarbeitende SW-Gruppe	234	**234**
Gesamtbauleistung seit 1948, in Einheiten	31.200	**31.674**
Bautätigkeit, in Einheiten	1.124	**1.246**
Eigentum	692	**825**
Vermietung	432	**421**
Verwaltungsbestand SW-Gruppe		
Mieteinheiten	5.036 374.720 m²	**5.196** **391.139 m²**
Pachtwohnungen	250 14.678 m²	**133** **8.670 m²**
Verwaltung nach WEG	16.354	**16.606**
Bewirtschaftung für Dritte	577	**659**
Summe	22.217	**22.594**
Verkauf		
Neubau	201 Einheiten	**241 Einheiten**
Umsatz	96,5 Mio. €	**108,1 Mio. €**
Bestand	72 Einheiten	**73 Einheiten**
Umsatz	13,3 Mio. €	**13,3 Mio. €**

»Lebendige WohnRäume«

Die Wohnung ist in der Corona-Krise zum räumlichen Zentrum des Alltagslebens geworden: Die Arbeit wird vermehrt im »Home-Office« erledigt, Kinder werden Zuhause betreut oder unterrichtet und durch die Beschränkungen in privaten, kulturellen oder sportlichen Bereichen hält man sich gezwungenermaßen viel häufiger in den eigenen vier Wänden auf. Besonders schwierig wird es, wenn alles auf beengtem Raum stattfindet und ein Rückzugsort fehlt. Die Corona-Situation hat dies wie unter einem Brennglas verschärft und deutlich gemacht, dass es an passendem und bezahlbarem Wohnraum fehlt.

Das Siedlungswerk hatte allein im Jahr 2020 fast 1.250 Wohneinheiten im Bau. Allem übergeordnet ist die für das Siedlungswerk und die SW Verwaltungsgesellschaft (SWV) gemeinsame Verpflichtung »lebendige WohnRäume« in einem attraktiven Umfeld zu schaffen. Mit unserem Konzept der sozial gemischten Quartiere und Hausgemeinschaften entsteht nicht nur neuer Wohnraum, sondern Orte des gesellschaftlichen Miteinanders. Dabei möchten wir individuelle Wohnqualität schaffen und den Rahmen für nachbarschaftliches Leben verbessern. Dies schließt alle Gruppen unserer Gesellschaft ein: Eigentümer und Mieter, Menschen mit und ohne Handicaps, Ältere und Jüngere, Singles und Familien mit kleinem oder großem Geldbeutel. Zu unserem Konzept der »Lebendigen WohnRäume« zählt auch eine ökologisch nachhaltige Entwicklung. Daher legen wir bei unseren Projekten Wert darauf, erneuerbare Materialien und Energien einzubinden und dafür möglichst die vor Ort vorhandenen Quellen zu nutzen. Auf Nachhaltigkeit achten wir auch bei der Gestaltung unserer Grünbereiche: Unsere Rasenflächen, naturnahen Gärten, Fassaden und Beete zeichnen sich durch bunte Vielfalt aus und bieten wertvolle Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten.

Gerade in Zeiten der Pandemie und der sozialen Verunsicherung hat sich gezeigt, wie wertvoll eine gut funktionierende Nachbarschaft ist und welche positiven Auswirkungen sie auf unsere Lebensqualität hat.

Bautätigkeit des Siedlungswerks: fast

1.250

Wohneinheiten im Jahr 2020

1 | Begrünte Außenanlage im Quartier

2 | Begegnung und Kennenlernen beim Gärtnern

3-4 | Quartiersfest

5-6 | Ressourcenschonende Energie durch Photovoltaikanlage

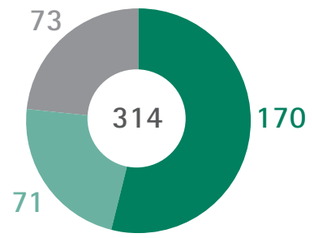
Verkauf und Bestand 2020

2020 war ein erfolgreiches Jahr für unser Unternehmen mit vielen Herausforderungen, nicht nur im Zusammenhang mit der Bewältigung der Corona-Pandemie. Diesen Erfolg haben wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu verdanken, die mit ihrem Fachwissen, ihrem Engagement und ihrer Erfahrung maßgeblich dazu beigetragen haben.

Der Wunsch zum Kauf einer Wohnimmobilie als Zuhause für sich und die Familie oder zur nachhaltigen Wertanlage, hat sich im vergangenen Jahr unter der Pandemiesituation weiter verstärkt. Die eigene Wohnung oder das eigene Haus gewann nochmals an Wertigkeit und ist noch mehr in den Fokus unserer Kunden gerückt. Die von uns angebotenen Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen und Eigenheimen waren damit an allen Standorten sehr gefragt. Dem weiterhin günstigen Zinsniveau standen aber erneut gestiegene Baukosten und damit höhere Endpreise gegenüber. Unsere Gebrauchtwohnungen an ausgewählten Standorten stellten hier wieder eine interessante Alternative dar. Insgesamt hat das Verkaufsergebnis im Neubau und bei den Bestandswohnungen unsere Erwartungen in 2020 abermals übertroffen.

Verkauf

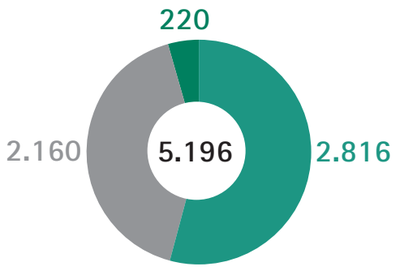
in Einheiten



- Eigentumswohnungen/Eigenheime
- barrierefreie Eigentumswohnungen
- Bestandswohnungen

Bestand Anlagevermögen

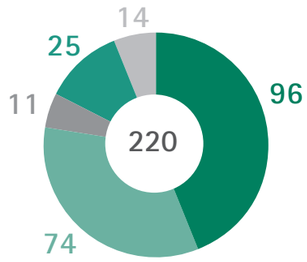
in Einheiten



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

Bestand Gewerbe und Sonstige

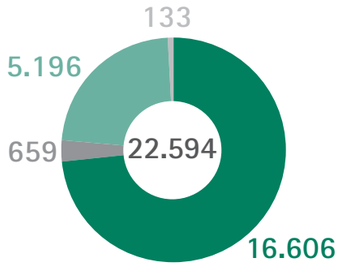
in Einheiten



- 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 | Immo-Messe Freiburg, Februar 2020

2 | Illustration, Neuhausen, Stadtmitte Senioren-Eigentumswohnungen

3 | Illustration, Offenburg, Kronenwiese Eigentumswohnungen

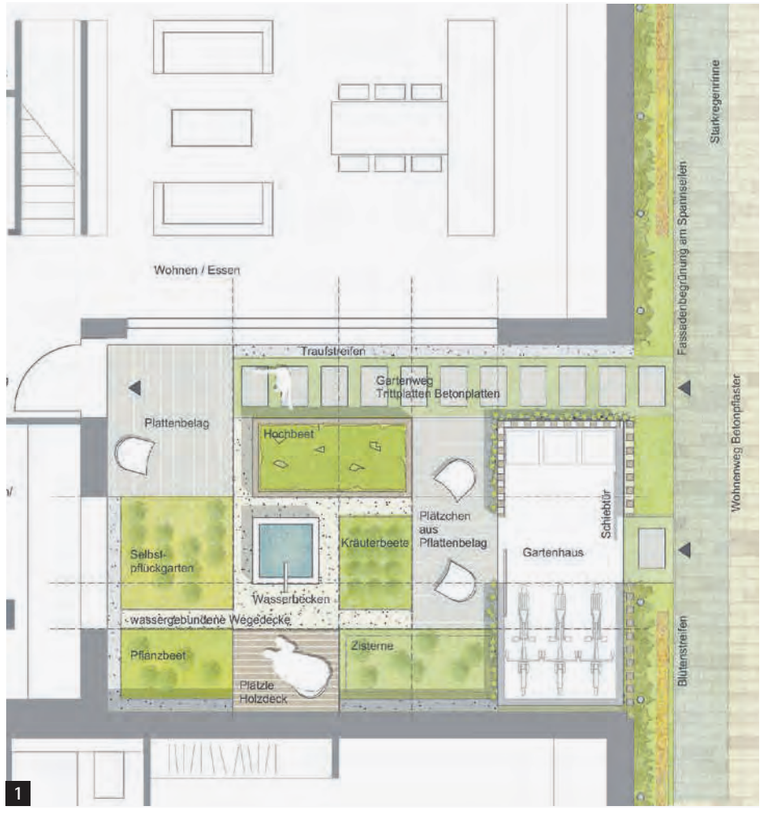
4 | Illustration, Ulm-West, Blücherstraße Eigentumswohnungen

5 | Illustration, Waiblingen, Baugebiet »Auf der Linde« Eigentumswohnungen

6 | Illustration, Holzgerlingen, Baugebiet Dörnach-West Eigentumswohnungen

Außenanlagen neu denken

Wo früher Baracken standen, ist das Siedlungswerk im Rahmen der Landesgartenschau 2024 in Wangen im Allgäu am Bau des neuen Wohngebiets »In den Auwiesen« beteiligt. Für die Gestaltung der Grünanlagen, Fassaden und Dachgärten hat das Siedlungswerk einen freiraumplanerischen Wettbewerb ausgelobt, dessen Preisgericht am 23. Juli 2020 tagte. Wichtigste Kriterien waren die Umsetzbarkeit, Dauerhaftigkeit sowie die Übertragbarkeit des Konzeptes auf andere Projekte und Orte. Den Wettbewerb für sich entscheiden konnte das Büro »Stefan Fromm« aus Dettenhausen. Dessen Entwurf übernimmt mit seinem Baukasten-Prinzip die Leitidee der »Wangener-Gartenbausteine« und baut darauf ein vielfältiges und flexibles Gestaltungssystem für Freiräume auf. Dabei zieht sich das Prinzip der Nachhaltigkeit als roter Faden durch alle Module: Gartenhöfe, Dachterrassen, Wohnwege, Nachbarschaftshöfe oder die Gärten der Mehrfamilienhäuser werden im Konzept berücksichtigt. Mit diesem Baukastensystem kann individuell geplant werden, sodass je nach Bedarf, Familiensituation, gestalterischen Vorlieben und Geldbeutel, attraktive und ökologisch vielfältige Gärten entstehen können.



Es gibt beispielsweise Familiengärten mit einem Sandkasten, »grüne Zimmer«, Obst- und Gemüsegärten, Wassergärten, Blumengärten, den »Garten der Vielfalt« und vieles mehr; die Dachterrassen, Fassaden und Rasenflächen werden vorrangig mit natürlichen und regional gewonnen Materialien gestaltet und zeichnen sich durch eine bunte Vielfalt in der Bepflanzung aus. Auf diese Weise finden Insekten ein breites Angebot an Nahrung und für die Bewohner ist der Lauf der Jahreszeiten sichtbar. Das Herzstück bildet der Nachbarschaftshof, der als gründurchwirkte Gemeinschaftsfläche angelegt ist, mit einem Pavillon als Zentrum. Die rahmenden Beete können von den Nachbarn gemeinsam bepflanzt werden, außerdem gibt es verschiedene Kinderspielbereiche und Liegewiesen unter Schatten spendenden Bäumen. Für die Bewässerung wird teilweise Regenwasser genutzt, das in kleinen Starkregenrinnen abfließen kann oder in Zisternen gesammelt wird.

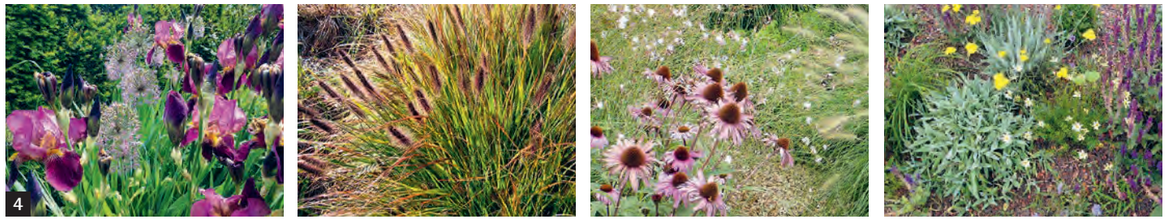
Der Entwurf mit seinem vielfältigen Spiel von urbanem Grün und individuellem Gartenbezug treffe das angestrebte Bild der neuen Gartenstadt, so die Jury. »Wir erhoffen uns von dieser Art des Bauens und der Gestaltung eine Vorbildfunktion in der Region zu übernehmen«, so Norbert Tobisch, Geschäftsführer des Siedlungswerks.

1 | Lebendige Gartenanlagen

2 | Luftbild auf Wangen, im Vordergrund das Gelände für die Landesgartenschau

3 | Fassadenbegrünung bei Reihen- und Mehrfamilienhaus

4 | Aus dem »Moodboard« der Landschaftsarchitekten



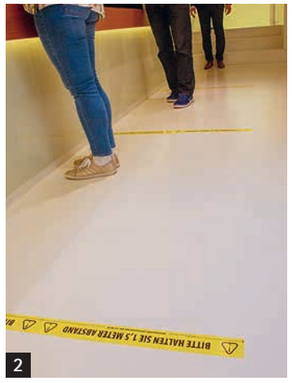
Gemeinsam durch die Krise

Kaum ein Thema hat die Menschen in den vergangenen Monaten so sehr bewegt wie die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus. Die erforderlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie haben die gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit März 2020 ganz erheblich beeinträchtigt und uns alle vor besondere Herausforderungen gestellt. Höchste Priorität für unsere Unternehmensgruppe hatte der Schutz der Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ihrer Familien und unserer Geschäftspartner sowie die wirtschaftliche Absicherung unseres Unternehmens. Dafür wurde ein flexibles Hygienekonzept erarbeitet, das ständig an die aktuelle Corona-Situation angepasst wurde: Neben den allgemeinen Verhaltensregeln – Abstand, Hygiene, lüften, Maske – halfen am Boden oder auf Stühlen angebrachte Markierungen, den notwendigen Abstand zu halten. Die Kernarbeitszeiten wurden aufgehoben, damit die Mitarbeitenden Fahrten zu den Stoßzeiten im ÖPNV umgehen konnten. Wo immer möglich, wurde mobil von Zuhause aus gearbeitet. Zu einem späteren Zeitpunkt wurden den Mitarbeitern auch Schnelltest zur Verfügung gestellt und Besprechungsräume mit speziellen Luftfilteranlagen ausgestattet. Persönliche Termine und Kontakte wurden auf das Notwendigste beschränkt, sodass etwa Arbeitsabläufe, Organisatorisches oder Absprachen per Telefon oder überwiegend via Videokonferenz abliefen. So hilfreich die Videokonferenzen auch waren, haben sich auch die Grenzen der visuellen Kommunikation gezeigt; besonders bei Besprechungen, deren Inhalte im gemeinschaftlichen Dialog erarbeitet werden, zeigt sich die Qualität von persönlichen Gesprächen, bei denen die Beteiligten gemeinsam »an einem Tisch« sitzen.

Bei allen Einschränkungen zeigt die Krise aber auch, was die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gemeinsam leisten können und wie flexibel und kreativ auf die erschwerten Bedingungen reagiert wurde. Wettbewerbe mussten abgesagt werden, aber dafür wurden neue hybride Formate entwickelt und eingesetzt. Bei der Projektentwicklung lässt sich allerdings nicht alles auffangen und Planverfahren, Genehmigungen und Abnahmen verzögern sich. Auf unsere Bautätigkeit und den Verkauf hatte die Krise erfreulicherweise keine negativen Auswirkungen, sodass unsere Unternehmensgruppe auch 2020 die erfolgreiche Entwicklung der Vorjahre fortführen konnte.

Stärkere Einschränkungen ergaben sich für die »Verwaltung«, da die Kontakte zu Mietern und Eigentümern stark eingeschränkt wurden. So durften beispielsweise keine Versammlungen mehr durchgeführt werden. Dennoch hatten Eigentümer die Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung und somit waren Abrechnungen vorzulegen. Während es teilweise in der Branche üblich wurde, die Abrechnungen wegen der erschwerten organisatorischen Rahmenbedingungen ungeprüft zu versenden, hat sich die SWV aus Qualitätsgründen an ihren gewohnten Weg gehalten und die Abrechnungen nur geprüft versandt. Eine Vorgehensweise, die durch die erschwerten Umstände nur mit zusätzlichem Aufwand zu bewerkstelligen war. Im Zeitfenster Juni bis Oktober 2020 waren Versammlungen wieder zulässig, für deren Durchführung die SWV ein umfangreiches Hygienekonzept entwickelte. Dadurch konnten – trotz dem Mangel an geeigneten Räumlichkeiten – über 80 % der Versammlungen rechtskonform durchgeführt werden.

Die SW-Unternehmensgruppe konnte der Krise im zurückliegenden Jahr mit bewährter Stärke, Flexibilität und gemeinsamen Engagement gut begegnen und ihren Auftrag auch 2020 umsetzen: Lebendige WohnRäume für alle Teile der Gesellschaft zu schaffen.



1-6 | Darstellung der Coronamaßnahmen zu unterschiedlichen Zeitpunkten

Die Zukunft des Bauens, Wohnens und Arbeitens

Genau hundert Jahre nachdem die europäische Architekten-Avantgarde mit der Stuttgarter Weissenhofsiedlung ihr »Wohnprogramm für den modernen Großstadtmenschen« vorstellte, will die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) neue Antworten auf die Frage finden: Wie leben, wohnen, arbeiten wir im digitalen und globalen Zeitalter?

Mit der IBA soll der Aufbruch in die Zukunft exemplarisch sichtbar und erlebbar gemacht werden – durch innovative Projekte in der ganzen Region, neuartige Infrastruktur und temporäre Experimente. Neue Wohn- und Arbeitswelten kommen in produktiven, urbanen Quartieren zusammen. Nachhaltige Materialien und Bauweisen schaffen einen Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft. Die IBA'27 stellt dabei die Menschen in den Mittelpunkt: Offen und dialogorientiert will sie gemeinsam neue Antworten finden, wie der gesellschaftliche, technologische und ökologische Wandel in der Region erfolgreich gelingen kann.

Das Siedlungswerk ist mit gleich vier Projekten im IBA'27-Netz beteiligt:

Stuttgart
Rosenstein – Leben im neuen Stadtteil

Stuttgart-Birkach
St. Vinzenz Pallotti – ein soziales und inklusives Quartier entsteht

Stuttgart
Mehrgenerationenwohnen auf dem Killesberg

Leinfelden, Schelmenäcker
Wohnen für alle – Arbeiten im Grünen

1

2

3

4

Rosenstein – Leben im neuen Stadtteil

Aus einer innerstädtischen Gewerbebrache im Stuttgarter Norden wird ein zukunftsweisendes Wohnquartier: Das Siedlungswerk setzt ein Quartier mit sozial gemischter Nachbarschaft und einem innovativen Energie- und Mobilitätskonzept um. Rund 480 Wohnungen werden voraussichtlich bis 2025 entstehen, ebenso zwei Kitas. Das Wohnungsangebot ist breit gefächert und bietet Eigentums- und Mietwohnungen sowie geförderte Mietwohnungen. In das Wohnungskonzept eingebunden ist auch ein Inklusionsprojekt mit dem »Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V.«.

1–4 | Rosenstein-Quartier, erster Bauabschnitt

Der erste Bauabschnitt ist bereits von Eigentümern und Mietern aus Stuttgart und der Region bezogen. Damit sich das Quartier von Beginn an gut entwickeln kann, hat das Siedlungswerk eine Nachbarschaftsinitiative initiiert und einen Quartiersraum als Herz der Initiative geplant. Die Initiative wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern gut angenommen: Mittlerweile gibt es beispielweise schon eine Eltern-Kind-Gruppe, eine Jogging-Gruppe und eine Fest-Gruppe.

Zukunftsweisendes Energie- und Mobilitätskonzept

Neue Wege werden auch beim Thema Energie gegangen. Die Wärmeversorgung läuft über zwei moderne Blockheizkraftwerke, als Energiereservoir dienen Eisspeicher; Sonnenkollektoren auf den Gebäudedächern speisen Sonnenenergie in die Eisspeicher ein, die dann zur Beheizung genutzt werden kann. Der Strom wird im Quartier selbst erzeugt und teilweise für einen kleinen Fuhrpark mit Elektromobilen verwendet. Den Bewohnerinnen und Bewohnern steht neben einem elektronischen Car-Sharing-Angebot, noch ein Fahrrad- und Pedelec-Sharing zur Verfügung.

St. Vinzenz Pallotti – ein soziales und inklusives Quartier entsteht

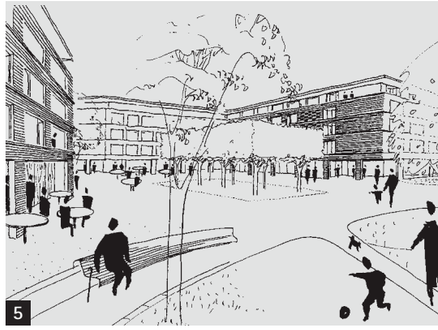
Das Siedlungswerk realisiert auf dem Grundstück der ehemaligen St.-Vinzenz-Pallotti-Kirche in Stuttgart-Birkach ein inklusives Quartier. Das Areal ist freigeworden weil immer weniger Menschen die Gottesdienste besuchten und das Kirchengebäude stark sanierungsbedürftig war. 2017 wurde die Kirche profaniert und abgerissen.

Für das neue Quartier baute das Siedlungswerk insgesamt acht Gebäude, die im Frühsommer 2021 fertiggestellt wurden. 61 Stadtwohnungen verteilen sich auf sechs Mehrfamilienhäuser, einige davon barrierefrei. In ein dreigeschossiges Gebäude zieht eine Kindertagesstätte ein. Das sogenannte »Pallotti-Haus« wird das soziale Zentrum des Quartiers. Hier entsteht Wohnraum für Menschen mit Fluchterfahrung im Asylverfahren, Flüchtlinge mit Bleiberecht und Studierende mit Migrationshintergrund. In einem Quartiersraum kann sich die Nachbarschaft treffen und austauschen. Er wird gemeinschaftlich von der Quartiersmanagerin des Siedlungswerks, vom Caritasverband Stuttgart e.V., der Pastoralstelle und der Diözese Rottenburg-Stuttgart betrieben. Neben dem Quartiersraum gibt es auch einen Gemeinderaum für die katholische Kirchengemeinde St. Antonius. Die Gemeinde wird so auch ohne Kirchengebäude weiterhin vor Ort präsent sein. Zudem soll ein Konvent der Franziskanerinnen von Sießen Teil des Quartiers werden. Als Erinnerung an die abgerissene Kirche wird vor dem Pallotti-Haus ein Kunstwerk mit Teilen der bunten Kirchenfenster aufgestellt.

Mehrgenerationenwohnen auf dem Killesberg

Gemeinsam mit dem »Deutschen Roten Kreuz (DRK) Kreisverband Stuttgart e.V.« realisiert das Siedlungswerk ein Mehrgenerationenprojekt auf dem Killesberg im Stuttgarter Norden. Wo bisher ein Seniorenzentrum stand, entsteht ein generationenübergreifendes Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen und Familien.

Das Vorhaben wird in zwei Bauabschnitten umgesetzt: Zunächst wird für das DRK ein neues, zeitgemäßes Pflegeheim mit 45 Plätzen, eine Tagespflege, eine Begegnungsstätte und ein Pflegestützpunkt gebaut. Zusätzlich entstehen öffentlich geförderte Pflege-Mietwohnungen und betreutes Wohnen. Außerdem realisiert das Siedlungswerk weitere 57 Wohnungen, die verkauft oder vermietet werden. Insgesamt sind rund 40 Prozent aller Wohnungen im Mehrgenerationenprojekt öffentlich gefördert. Dadurch soll ein sozial gemischtes und generationenübergreifendes Wohnviertel entstehen. Ein Generationenplatz bildet den Mittelpunkt des künftigen Quartiers und soll den Bewohnerinnen und Bewohnern als Treffpunkt dienen. Der Platz geht in den angrenzenden Generationen-Park über, wo Grünflächen und ein großer Spielplatz für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen. Damit das Quartier autofrei bleibt, liegt die Zufahrt zur Tiefgarage am Quartiersrand; außerdem sind Stellflächen für eine Mobilitätsstation mit E-Lademöglichkeit sowie für Bike-Sharing vorgesehen.



Schelmenäcker: Wohnen für alle, Arbeiten im Grünen

An Stelle eines bisher vorrangig gewerblich genutzten Gebiets, entsteht ein Mischgebiet, an dem Wohnen und Arbeiten näher zusammenrücken. Das Siedlungswerk baut zwei von insgesamt drei Wohnhöfen mit 143 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten. Gesellschaftliches Miteinander und Teilhabe stehen im Mittelpunkt, daher wird bezahlbarer Wohnraum in Miete und Eigentum geschaffen. Drei Wohngruppen für Menschen mit Behinderung – betrieben durch die »Diakonie Stetten e.V.« bzw. den »REHA Vereinen e.V.« – ziehen in die neuen Wohnhöfe ein. Außerdem sind »Clusterwohnungen« für Pflegekräfte sowie Wohnungen für alleinerziehende Mütter und Väter geplant. In den Erdgeschossen gibt es Flächen zur gewerblichen Nutzung; so entstehen auch Arbeitsplätze im Quartier. Möglichkeiten für Begegnung bieten der Quartiersraum und Flächen im Außenbereich, die Basis für eine lebendige Nachbarschaft sind.

1–2 | Impressionen St. Vinzenz Pallotti

3 | Baustellenbegehung

4 | Baustellenbegehung, rechts:
Bischof Dr. Gebhard Fürst mit Norbert Tobisch, Geschäftsführer Siedlungswerk

5 | Entwurf des Quartiersplatzes

6 | Grüner Innenhof, Illustration

Bauen und Bewirtschaften in Baden-Württemberg

Ausgewählte Projekte nach Geschäftsstellen

Asperg
»Mosel-/Bottwarstraße«

Neuhausen auf den Fildern
»Akademiegärten«

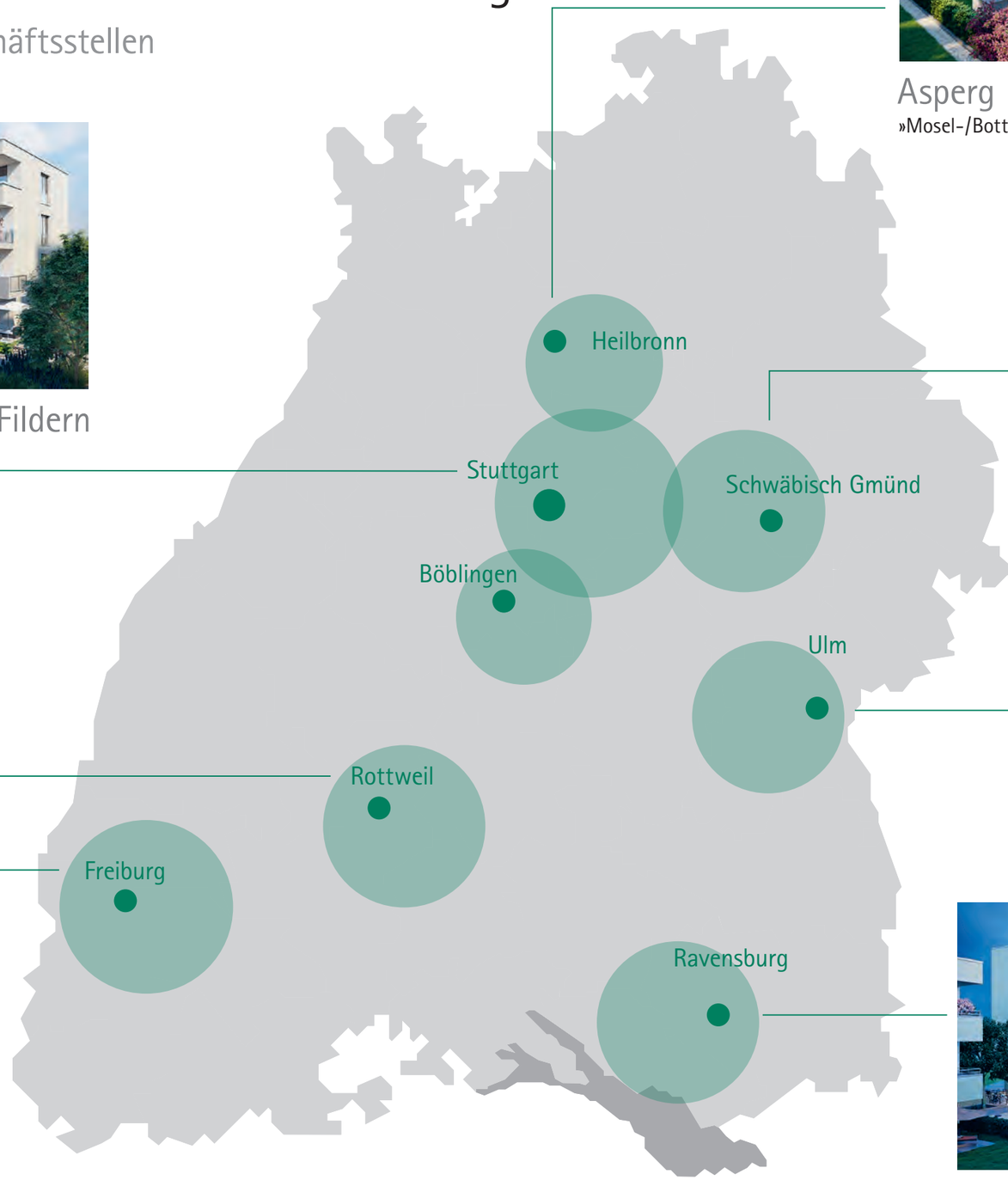
Schwaikheim
»Schiller-/Bismarckstraße«

Singen
»Malvenweg«

Neu-Ulm
»Am Escheugraben«

Schliengen
»Im Wasengärtle«

Biberach
»Schweidnitzallee«



»Rosenstein« – unser Leuchtturmprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung

In bester Innenstadtlage, zwischen dem neuen Europaviertel und der geplanten Schlossgartenerweiterung, entsteht unser neues Wohnquartier »Rosenstein«. Das rund zwei Hektar große Gebiet wurde vorrangig gewerblich genutzt, bevor das Siedlungswerk im Jahr 2015 hier ein großes Projekt zur Innenstadtentwicklung startete. In insgesamt vier Bauabschnitten wird ein sozial gemischtes Quartier mit Eigentums- und Mietwohnungen, zwei Kindertagesstätten, einer Tagespflege, einer Sozialstation und verschiedenen Gewerbeeinheiten realisiert. Auf dem Areal befindet sich außerdem das Männerwohnheim des Eigenbetriebs »leben & wohnen« der Landeshauptstadt Stuttgart. Der erste Bauabschnitt konnte bereits 2017 bezogen werden; im Frühjahr 2020 wurde der zweite Bauabschnitt fertiggestellt, zu dem insgesamt 131 Wohnungen und eine Kita zählen.

Insgesamt
483
Einheiten für
1.200
Menschen im Rosenstein-Quartier

1 | Blick auf das gesamte Projekt »Rosenstein«, Stand vom Juni 2021

2-3 | Impressionen aus dem Projekt

4 | Illustration des Hauses 4 mit Kita in den ersten beiden Stockwerken

Siedlungswerk Stuttgart

Hauptsitz des **Siedlungswerks** und der **SW Verwaltungsgesellschaft** in Stuttgart mit **182 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

Rosenstein – »Wir im Quartier«

Um das gegenseitige Kennenlernen und Vernetzen zu vereinfachen, stellt das Siedlungswerk den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Quartierskoordinatorin zur Verfügung.
Unter dem Motto »Wir im Quartier« unterstützt sie verschiedene Interessensgruppen, zu denen sich einige Nachbarn schon zusammengefunden haben: Die Gruppe »Natur und Garten« bepflanzt und bewirtschaftet die Hochbeete entlang des Boulevards. Wer gerne spazieren geht, wandert oder gemeinsam Rad fährt, schließt sich der Gruppe »Sport und Bewegung« an, die u. a. regelmäßige Lauftreffs anbietet. Die Gruppe »Feste und Feiern« ist ebenfalls schon aktiv und organisiert in regelmäßigen Abständen Feste, wie beispielsweise das »Mittsommerfest« im Quartier.

Wenn mit dem dritten Bauabschnitt dann der Quartiersraum fertig gestellt wird, steht den Bewohnern auch ein räumliches Zentrum und damit das Herzstück für die Nachbarschaftsaktionen zur Verfügung. Schon jetzt aber ist das Rosenstein ein gutes Beispiel dafür, wie Nachbarn aus unterschiedlichen Bevölkerungskreisen zu einer lebendigen Nachbarschaft zusammenwachsen, mit einem positiven Effekt für das ganze Stadtviertel.

Flankierend dazu wurde im September 2018 eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts gegründet: die Quartiersanlage Rosenstein GbR. Gesellschafter der GbR sind die Wohnungseigentümergemeinschaften. Die GbR verfügt über verschiedene Geh- und Aufenthaltsrechte, ist Eigentümerin des Quartiersraums und des sogenannten Boulevards, einem mit Bäumen gesäumten Weg, der als zentrale Achse die einzelnen Bauabschnitte des Quartiers verbindet.

Ziel und Aufgabe der GbR ist es, alle Bewohner – Eigentümer wie Mieter – bei Aktivitäten zu unterstützen und das Zusammenleben zu fördern.
Für eine unkomplizierte und schnelle Kommunikation hat die GbR außerdem mit »Quartier70191« eine intern nutzbare App zur Verfügung gestellt. Mit dieser App können die Bewohner beispielsweise verschiedenen Interessengruppen beitreten und Gegenstände tauschen oder leihen.

1-2 | Urban Gardening am Boulevard

3 | Blick auf die verschiedenen Bauabschnitte und die Lage des Boulevards

4 | Illustration entlang des geplanten Boulevards

5 | Impression Eröffnungsfest

6 | »Mittsommerfest« im Quartier

»Wohnen für alle« in Fellbach-Schmiden

In Fellbach-Schmiden hat das Siedlungswerk ein kleines Quartier gebaut. Damit wurde bezahlbarer Wohnraum geschaffen, der im Einzugsgebiet rund um Stuttgart besonders stark nachgefragt ist. Im Herbst 2020 konnten die insgesamt 70 Wohnungen von den neuen Bewohnern bezogen werden.

Die Stadt Fellbach hat sich mit dem Quartier für das »Quartier2030 – Gemeinsam. Gestalten« des Ministeriums für Soziales und Integration, Baden Württemberg, beworben. Mit dem Projekt möchte das Land Kommunen und Landkreise bei der Etablierung und Weiterentwicklung von Quartieren unterstützen. Der Fokus liegt darauf, neue Strukturen des Zusammenlebens zu finden, die den sozialen Lebensraum stärken und dadurch die Lebensqualität erhöhen. Eine Idee, die das Siedlungswerk mit seinem Konzept der »Lebendigen WohnRäume« schon lange umsetzt: eine bedarfsgerechte Wohn- und Versorgungssituation für alle Kreise der Bevölkerung, die Teilhabe, Begegnung und Austausch ermöglicht und dadurch die Rahmenbedingungen für eine lebendige Nachbarschaft setzt.

Vielfältige Wohnungsangebote für unterschiedliche Bedürfnisse

Bereits im Namen angekündigt, richtet sich das Angebot »Wohnen für alle« an sehr unterschiedliche Bevölkerungsgruppen: hinsichtlich des Alters, dem kulturellen Hintergrund oder dem Familienstand. Daher gibt es die 1,5 -Zimmer-Wohnung für den Single ebenso wie die 4 -Zimmer-Wohnung für Familien. Die Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen, teilweise öffentlich gefördert, rundet das vielfältige Angebot ab. Die »Diakonie Stetten e.V.« hat im Quartier zwei Wohnungen angemietet und betreibt diese als Wohngruppen für Menschen mit Behinderung. Damit eine lebendige Nachbarschaft wachsen kann, gibt es einen Quartiersraum sowie gemeinsame Flächen und Spielplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner.

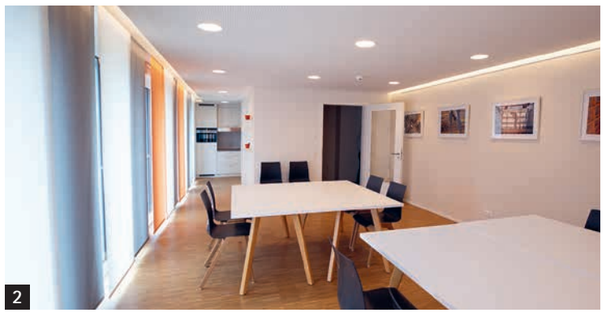
Die Nachbarschaftsarbeit läuft über eine Mitarbeiterin der Diakonie Stetten, die bei der Umsetzung der Nachbarschaftsaktionen unterstützt. Leider konnten viele der Aktionen wegen der Corona-Krise nicht stattfinden und auch das Einweihungsfest musste ausfallen.

Das Siedlungswerk veranstaltet dieses Fest üblicherweise als erste Möglichkeit des »Kennenlernens« für die Bewohner. Durch kreative Ideen konnten aber einige Aktionen an die Corona-Verordnung angepasst werden und stattfinden, wie Bastelaktionen, ein virtueller Stadtteil-Spaziergang mit Vertretern aus verschiedenen Einrichtungen oder das Aufsetzen eines Quartiersnewsletter. Außerdem gab es die Möglichkeit, sich an der »Aktion Nachbarschaft« zu beteiligen, d. h. Vorschläge und Wünsche für das Leben im Quartier einzubringen oder das eigene Engagement rund um das Thema Nachbarschaft anzubieten.

Rund

75 %

der Wohnungen im neuen Quartier sind Mietwohnungen



1 | Ansicht von der Lindberghstraße aus

2 | Der Quartiersraum

3 | Quartiersplatz mit Spielfläche

4 | Einer von drei Innenhöfen mit Eingangsbereich

5 | Farbliche Akzente und unterschiedliche Putzstrukturen gliedern die Fassade

Bad Krozingen – preiswerter Wohnraum, modellhaft umgesetzt

Das Siedlungswerk realisierte bereits sein drittes Bauprojekt in Bad Krozingen. Auftakt bildete 2016 ein Wohn- und Geschäftshaus am Mozartplatz; daneben wurde ein erster Bauabschnitt »Im Kurgarten II« realisiert, der im Jahr 2019 an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben wurde.
Mit dem zweiten Bauabschnitt »Im Kurgarten II« wurde im Frühjahr 2020 nun ein weiteres Projekt fertiggestellt.

Mit dem Neubaugebiet möchte die Stadt bezahlbaren Wohnraum schaffen und hat dafür das »Krozinger Modell« entwickelt: Auf rund 10,5 Hektar entstanden und entstehen noch mehr als 400 Wohneinheiten für etwa 1.000 Einwohner. Rund die Hälfte der im Geschosswohnungsbau erstellen Einheiten sind im Preis reduzierte oder öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Ein dringend notwendiger Schritt, denn angesichts der rasanten Mietpreisentwicklung und der steigenden Immobilienpreise, haben auch Schwellenhaushalte und Haushalte aus der Mittelschicht, kaum noch die Möglichkeit eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das Siedlungswerk hat bei diesem Projekt in fast gleichen Teilen in Eigentum und Miete gebaut: 66 Mietwohnungen sind »Im Kurgarten II« entstanden, davon 44 geförderte Mietwohnungen, sowie 22 preisgedämpfte Mietwohnungen und 65 Eigentumswohnungen. Die gut durchmischten Wohnungsgrößen bieten sowohl für kleinere Haushalte Wohnraum, als auch für größere Familien, die vier oder mehr Zimmer benötigen.

Der erste und zweite Bauabschnitt sind über eine große gestaltete Grünfläche miteinander verbunden. Für Spiel und Begegnung gibt es einen Spielplatz und verschiedene Sitzgelegenheiten.

1 | Blick auf beide Bauabschnitte

2-3 | Details der Fassadengestaltung

4 | Großzügiger Quartiersplatz mit Spielgeräten

5 | Musterwohnung im Objekt

66
Mietwohnungen

44
gefördert

22
preisgedämpft

FR
Geschäftsstelle Freiburg

Mitarbeiter
9

Dienstleistungen
- Baudurchführung
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf
- Technische Projektentwicklung

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Rieselfeldallee 1
79111 Freiburg
Telefon 07161 156985-11
bgsfr@siedlungswerk.de

Gutleutmatten – günstig wohnen im neuen Stadtquartier

Das Baugebiet Gutleutmatten liegt am Eingang des Stadtteils Freiburg-Haslach und gehört zu den städtebaulich wichtigsten Entwicklungsgebieten im Innenbereich der Stadt. Im neuen Stadtquartier ist Wohnraum für rund 1.300 Menschen entstanden. Das Siedlungswerk war mit zwei Baufeldern am Projekt beteiligt und hat dort ein integratives, sozial gemischtes Quartier umgesetzt, das bereits Anfang April 2020 bezogen werden konnte. Insgesamt wurden 27 öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut, d.h. die Miete liegt 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Momentan sind das knapp sieben Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Auf Grund der günstigen Mieten, der zentrumsnahen Lage sowie der guten Infrastruktur war die Nachfrage nach den Wohnungen sehr groß, was deutlich macht, wie notwendig es ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich sind 16 Eigentumswohnungen entstanden. Außerdem bietet der »Sozialdienst katholischer Frauen e.V.« in einem der Gebäude ein Beratungszentrum an; die »Freiburger Hilfsgemeinschaft e.V.« ist mit einer Beratungs- und Begegnungsstelle sowie 5 Wohnungen vertreten. Diese Wohnungen vermietet das Siedlungswerk freiwillig zu vergünstigten Konditionen entsprechend den Mieten für geförderte Mietwohnungen. Eine Wohngruppe für Rollstuhlfahrer hat der »Ring der Körperbehinderten e.V.« vor Ort eingerichtet. Dadurch sind eine umfassende Betreuung und ein gemeinschaftlicher Austausch vor Ort möglich.

1 | Gebäude-Ensemble vor Schwarzwaldkulisse

2 | Blick von gegenüber

3 | Luftbild mit Blick auf beide Siedlungswerk-Projekte in Gutleutmatten, Hochhaus und V-förmiges Ensemble

4 | Markante Architektur des 9-geschossigen Gebäudes

Das zweite Projekt in Gutleutmatten ist ein 26 Meter hohes Gebäude, das im Frühjahr 2019 von den Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen wurde. Durch seine markante Architektur und Lage am Eingang, prägt es den ersten Eindruck des gesamten Quartiers. Der Wohnturm ist wie ein Punkthaus geformt und bricht durch seine weit auskragenden Eckbalkone die strenge und klare Stapelung der Geschosse. Dadurch entstehen besondere Sichtachsen, die das Gebäude einzigartig machen. Insgesamt 22 Miet- und Eigentumswohnungen sind entstanden, teils als familiengerechte 4-Zimmer-Wohnungen, teils als kleinere 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 55 bis 161 Quadratmetern, einige davon als Maisonettes angelegt. Die 12 Mietwohnungen werden mit einer Art Wohnberechtigungsschein mit Besonderheiten für Gutleutmatten vermietet. Das bedeutet, die Mieten sind im Preis reduziert - angelehnt an geförderte Mietwohnungen - aber nicht an eine bestimmte Wohnungsgröße gebunden.

Das Siedlungswerk baute insgesamt

71

neue Wohnungen in Freiburg-Gutleutmatten

Ostfildern-Ruit – Wie gute Nachbarschaft gelingt

Gemeinsam mit der Stadt Ostfildern hat das Siedlungswerk in der Hedelfinger Straße ein neues Quartier realisiert, das im Februar 2020 fertiggestellt wurde. Das Besondere daran – es wurden ausschließlich Mietwohnungen gebaut. Insgesamt 35 Mietwohnungen und ein Gemeinschaftsraum wurden realisiert, die sich auf drei Häuser verteilen. Davon werden 24 Mietwohnungen mit der Wohnbauförderung des Landes finanziert und stehen Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Damit sollen Menschen angesprochen werden, für die es auf dem angespannten Wohnungsmarkt fast schon unmöglich ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Außerdem betreibt die »Lebenshilfe Esslingen e.V.« zwei inklusive Wohngruppen für Menschen mit und ohne Assistenzbedarf und hat ein Stützpunktbüro vor Ort eingerichtet.

Die rasche Vermietung der Wohnungen und die bisher sehr positiven Rückmeldungen aller Bewohner zeigen, dass hier ein beispielhaftes Projekt umgesetzt wurde. Durch regelmäßige Gespräche und Feedback-Runden mit den Mietern, der Lebenshilfe Esslingen und anderen Beteiligten, arbeitet das Siedlungswerk kontinuierlich daran, diese Zufriedenheit zu erhalten und zu steigern. Die Vorschläge zur Optimierung berücksichtigen wir bei der Entwicklung unserer Folgeprojekte.

»Aktion Nachbarschaft«

Um die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihren unterschiedlichen kulturellen, ethnischen und bildungspolitischen Hintergründen zu einer funktionierenden Nachbarschaft zu vereinen, wurde die »Aktion Nachbarschaft« gegründet. Diese ist wichtiger Bestandteil des siedlungswerkeigenen Konzepts der sozial gemischten Quartiere und Hausgemeinschaften. Teil des Konzeptes ist eine Quartierskoordinatorin, die gerade in der Anfangszeit die Nachbarschaft beim Austausch und der Vernetzung unterstützt. Ein weiterer Baustein des Konzepts ist der Quartiersraum, der den Bewohnern als »gemeinsames Wohnzimmer« dient und in dem bereits viele Aktionen geplant wurden. Leider mussten auf Grund der Einschränkungen durch die Corona-Situation viele der geplanten Veranstaltungen ausfallen, verschoben oder an die Situation angepasst werden: das geplante Herbstfest, verschiedene Bastelaktionen, der Laternenlauf oder das gemeinsame Plätzchenbacken. Ein Tausch- bzw. Flohmarkt mit Spielsachen, Büchern und anderem konnte unter Berücksichtigung bestimmter Auflagen stattfinden. Sehr beliebt bei den Bewohnern ist das gemeinsame Gärtnern im Innenhof des Quartiers. Fünf Hochbeete mit rund 40 m² Beetfläche werden durch die Bewohner gemeinsam an der frischen Luft bepflanzt – und nebenbei kann man schon mal zusammen überlegen, wie sich die Ernte verarbeiten lässt.

1-3 | Gemeinsames »Urban Gardening«

4 | Mehrfamilienhaus

5 | Quartiersraum

Attraktive Mietwohnungen in Remseck

Als Wohnungsunternehmen bietet das Siedlungswerk das gesamte Spektrum rund um die Immobilie an: von der Bauland-Akquise und der Konzeption über den reibungslosen Ablauf bei der Baudurchführung, den Verkauf über die hauseigenen Vertriebsbüros bis zur Hausbewirtschaftung. Auch die Planung wird teilweise intern gefertigt, wie beispielsweise ein Mehrfamilienhaus in Remseck-Hochberg. Bei dem Projekt handelt es sich um ein reines Mietobjekt, das im Anlagevermögen des Siedlungswerks verbleibt und durch die Hausbewirtschaftung des Siedlungswerks verwaltet wird.

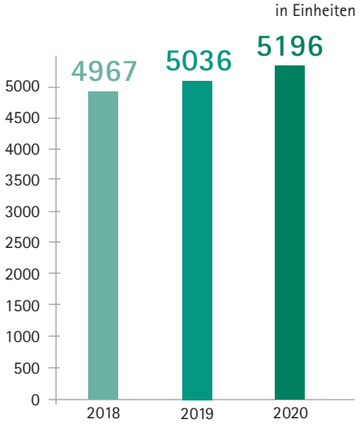
Anfang März 2021 wurde das Projekt fertiggestellt und die Bewohnerinnen und Bewohner konnten ihre Wohnungen beziehen. Das Mehrfamilienhaus hat insgesamt zehn Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 780 Quadratmetern; sechs Wohnungen wurden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erstellt und haben Größen von 50 bis 94 Quadratmetern. Mit einer Miete, die 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sind die geförderten Mietwohnungen relativ günstig: Je nach Größe der Wohnung zahlen die Mieter zwischen 7,56 und 8,44 Euro pro Quadratmeter.

Das neue Gebäude orientiert sich weg von der Straße, hin zu einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet. Durch die großen Fensteröffnungen und der Ausrichtung zu den begrünten Gartenbereichen, erscheinen die kompakten Wohnungen großzügig und lichtdurchflutet. Massivholz-Parkett, eine Fußbodenheizung und ein extra Handtuchwärmer im Bad erhöhen den Komfort für die Mieter. Außerdem ist jeder Wohnung ein Pkw-Stellplatz in der ebenfalls neu gebauten Tiefgarage zugeordnet, was die lästige Parkplatzsuche überflüssig macht. Auf einem ehemals schlecht genutzten Grundstück, konnten so zehn neue attraktive Mietwohnungen entstehen.

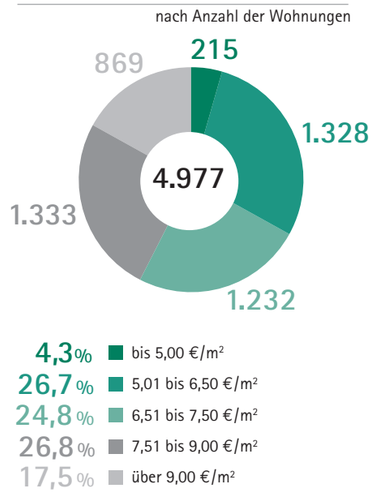
1 | Blick von der Dachterrasse einer der Mietwohnungen

2-4 | Impressionen des Projekts

Immobilienbestand



Wohnungsmieten Siedlungswerk



Biberach – Vielfalt im Wohnungsbau

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat die Stadt Biberach an der Riß ein neues Wohngebiet mit einer Größe von rund 9 Hektar ausgewiesen. Das im Norden der Stadt gelegene Gebiet »Hauderboschen« war bereits im Stadtentwicklungskonzept von 2005/2006 mittel- und langfristig als künftiger Wohnungsbauschwerpunkt benannt worden und wurde im weiterentwickelten Konzept von 2015/2016 mit höchster Priorität eingestuft.

Für das Gebiet soll eine breite Vielfalt an Gebäude- und Wohnungstypologien für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner geschaffen werden, mit altersübergreifenden, gemeinschaftlichen Wohnformen und nachbarschaftlich genutzten Flächen. Für die Bebauung hatte die Stadt Biberach ein konkurrierendes Planungsverfahren ausgeschrieben. Im März 2019 trat die Bewertungskommission zusammen und vergab ein Grundstück an das Siedlungswerk, das mit seinem Entwurf des Ulmer Büros »Rapp Architekten« überzeugen konnte. Die vorgeschlagene Bebauung sei »gut und offen erschlossen und biete sowohl funktionierende Grundrisse, als auch eine unaufgeregte Architektur«, so das Urteil der Jury.

Der Entwurf des Siedlungswerks sieht ein sozial gemischtes Wohnquartier mit insgesamt vier Mehrfamilienhäusern vor, davon eine punktförmige Eckbebauung sowie drei Gebäuderiegel. Zentrum ist ein Gemeinschaftshof mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten, um den herum sich die Gebäude gruppieren. Insgesamt werden 34 Eigentumswohnungen und 13 Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern entstehen und damit sowohl die Wohnbedürfnisse von Ein-Personen-Haushalten als auch von Familien berücksichtigen. Einige Wohnungen sind schwellenlos erreichbar und entsprechend barrierefrei ausgestattet.

1 | Illustration Eigentumswohnungen

2 | Illustration Eigentums- und Mietwohnungen

3 | Luftbild des gesamten Baugebiets mit Siedlungswerk-Baugrundstück an der Schweidnitzallee

4 | Baubeginn, Erdaushub für die Tiefgarage unter dem gesamten Bauprojekt

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 3697-21
bgsrv@siedlungswerk.de

Neckarsulm – Seniorenzentrum und Stadtwohnungen mitten im Grünen

In Zusammenarbeit mit der Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung und der Stadt Neckarsulm, hat das Siedlungswerk im Herbst 2017 mit dem Bau eines innerstädtischen Quartiers begonnen. Der Fokus liegt beim Gesamtprojekt auf der Balance, Wohnraum für die unterschiedlichen Bedürfnisse von Senioren zu schaffen und Stadtwohnungen auf der anderen Seite, ohne dass sich dies gegenseitig ausschließt. Anlass für das Projekt war das in die Jahre gekommene Seniorenzentrum. Im ersten Bauabschnitt wurde daher zunächst das Seniorenzentrum St. Vinzenz neu gebaut. Dazu zählen eine Pflegeeinrichtung mit 90 Plätzen, 44 Service-Wohnungen, eine Begegnungsstätte, eine Tagespflege mit 15 Plätzen sowie eine Sozialstation auf einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 7.800 m². Im Frühjahr 2020 konnten die Bewohner das neue Seniorenzentrum beziehen und das alte Gebäude abgerissen werden.

Auf dem frei gewordenen Grundstück soll nun im Sommer 2021 mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen werden. Dann wird das Konzept geöffnet und es werden insgesamt 75 Stadtwohnungen entstehen, davon 26 Wohnungen mit seniorengerechter Ausstattung sowie 49 Wohnungen für alle Generationen. Die Wohnungen verteilen sich auf vier Gebäude, die am nördlichen Rand des Stadtparks Neckarsulm liegen und architektonisch eng mit dem Park verwoben sind. Da es keine Zäune oder abgegrenzten Privatgärten gibt, »fließt« der Park sozusagen zwischen den Gebäuden hindurch und wird durch die zusätzlichen Grünflächen noch erweitert. Außerdem plant das Siedlungswerk rund 30 Bäume neu zu pflanzen. Das Quartier ist fast vollständig vom Park umschlossen, sodass innerstädtisches Wohnen mitten im Grünen möglich ist. Das neue Seniorenzentrum St. Vinzenz soll durch seine zentrale Lage ein »offenes Haus« für die gesamte Stadtbevölkerung sein: Hier kann man zu Mittag essen, einen Kaffee trinken und sich mit den Bewohnern austauschen.

1 | Luftbild des Stadtparks Neckarsulm mit Blick auf das neu gebaute Seniorenzentrum

2 | Seniorenzentrum

3 | Innenhof

4 | Gestaltetes Glasfenster in der Hauskapelle

5 | künftige Bewohner, Spatenstich September 2017

Wohn- und Nutzfläche von insgesamt

7.800 m²

HN

Geschäftsstelle Heilbronn

Mitarbeiter
7

Dienstleistungen
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Wolfganggasse 12
74072 Heilbronn
Telefon 07131 99195-11
bgshn@siedlungswerk.de

Ein vielfältiges Wohnquartier in Waiblingen

In fußläufiger Nähe zur Waiblinger Altstadt entsteht mit dem Projekt »Wohnen auf der Linde« ein neues Wohnquartier. Der Name leitet sich vom ursprünglichen Gewann-Namen ab. Nach dem Zusammenschluss der Kreiskrankenhäuser Backnang, Schorndorf und Waiblingen und der Verlegung der neuen Rems-Murr-Kliniken nach Winnenden, wurde das Grundstück für eine neue Nutzung frei. Insgesamt sollen auf dem Areal rund 222 Wohnungen, 5 Reihenhäuser sowie eine Kita entstehen. Im Jahr 2015 wurde dazu ein Architekten- und Investorenwettbewerb ausgeschrieben, bei dem das Siedlungswerk mit seinem Entwurf der »a + r Architekten GmbH, Stuttgart« mit gleich zwei Baufeldern berücksichtigt wurde: 73 Eigentumswohnungen verteilt auf sieben Gebäude werden hier bis Herbst 2021 entstehen.

Das Besondere am Projekt ist die große Bandbreite an verschiedenen Wohnungsformen und -größen: 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissvarianten, ganz klassisch als Maisonette-Wohnung oder als Split-Level-Variante mit versetzten Wohnebenen, die über wenige Stufen verbunden sind. Durch die große Auswahl bietet sich sowohl für den »Starter-Haushalt« als auch für die Familie die Möglichkeit, eine passgenaue Eigentumswohnung zu finden.

Am 5. Oktober 2020 wurde der Baufortschritt mit einem Handwerkerfest gefeiert. Obwohl die Corona-Lage und -verordnungen zu dieser Zeit solche Feste noch erlaubte, entschied sich das Siedlungswerk in sehr kleinem Rahmen zu feiern und lud rund 40 Gäste aus allen am Bau beteiligten Gewerken ein. Mit der Feier wollte sich das Siedlungswerk bei den beteiligten Planern und Handwerkern bedanken, weil es durch die gemeinschaftliche und gute Zusammenarbeit, trotz coronaerschwerten Rahmenbedingungen, zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen beim Projekt kam.

Insgesamt baut das Siedlungswerk

73

Eigentumswohnungen

1 | Luftbild von Waiblingen mit gesamtem Baugebiet, die Pfeile weisen auf die beiden Bauabschnitte des Siedlungswerks

2-3 | Baufeld 1

4 | Handwerkerfest

GD

Geschäftsstelle Schwäbisch Gmünd

Mitarbeiter
9

Dienstleistungen
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Mühlbergle 9/1
73525 Schwäbisch Gmünd
Telefon 07171 92757-11
bgsgd@siedlungswerk.de

Singen – durch erfolgreiche Umnutzung Wohnraum schaffen

In Singen ist das Siedlungswerk mit gleich zwei Projekten vertreten. Gemeinsam mit der Stadt Singen wurde die Neugestaltung des Herz-Jesu-Platzes geplant. Vor der Umnutzung wurde der Platz vorrangig zum Parken und für den Wochenmarkt genutzt. Mittlerweile ist das Projekt abgeschlossen und der Parkplatz hat sich zur urbanen Mitte gewandelt, die neue Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner und das gesamte Stadtgebiet bietet. Insgesamt 17 Eigentumswohnungen und 16 Mietwohnungen – davon 10 als geförderte Mietwohnungen – sind entstanden. Die Wohnungen verteilen sich auf drei Gebäude entlang des Platzes. Ein Café mit Außenbewirtschaftung und ein »Unverpackt-Laden«, in dem man plastikfrei einkaufen kann, beleben den Platz.

Miete und Eigentum in gleichen Teilen

Das zweite Projekt befindet sich im Malvenweg, in der Südstadt Singens. Auf dem Grundstück stand früher ein Seniorenheim. Im Jahr 2016 hatte sich der Gemeinderat dazu entschieden, das Grundstück in einem Investorenwettbewerb auszuschreiben. Den Zuschlag hat das Siedlungswerk erhalten, das dann für die Bebauung einen Architektenwettbewerb durchgeführt hat. Auf der Brachfläche entstand ein sozial gemischtes Wohnquartier mit fünf Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage. Insgesamt 76 Wohnungen sind entstanden,davon 39 Mietwohnungen, mit 13 frei finanzierten und 26 geförderten Mietwohnungen.

Außerdem wurden noch 37 Eigentumswohnungen gebaut, sodass Miete und Eigentum in einem ausgewogenen Verhältnis und für jedes Budget angeboten werden. Entsprechend groß war die Nachfrage, sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigentumswohnungen. Ende 2020 konnten die ersten Wohnungen bereits bezogen werden. Bemerkenswert am Quartier ist auch die Begrünung. Der alte Baumbestand auf dem Gelände konnte teilweise erhalten bleiben, sodass das junge Quartier und der gemeinsam genutzte Quartiersplatz mit seinen Spiel- und Sitzflächen durch die hohen und großen Bäumen üppig begrünt ist.

Das Siedlungswerk baute insgesamt

109

neue Wohnungen in Singen

3

4

1

2

5

1-2 | Projekt Singen, Malvenweg

3-5 | Projekt Singen, Herz-Jesu-Platz

RW

Geschäftsstelle Rottweil

Mitarbeiter
5

Dienstleistungen
- Immobilienverwaltung
- Markt und Verkauf

Kontakt
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Hohlengrabengasse 6
78628 Rottweil
Telefon 0741 94237-11
bgsrw@siedlungswerk.de

Ulm – ein offenes und lebendiges Areal rund um die Kirche

Gemeinsam mit dem Siedlungswerk hat die Kirchengemeinde St. Elisabeth in Ulm die Neuordnung ihres Quartiers geplant. Das Gemeindezentrum »Roncalli-Haus«, das der Kirche angegliederte Pfarrbüro sowie der Kindergarten waren baulich und energetisch in schlechtem Zustand, die Räumlichkeiten nicht mehr bedarfsgerecht und sollten daher neu errichtet werden. Der neue Plan sieht nun ein integriertes Gemeindehaus vor, in dem eine 3-gruppige Kindertagesstätte, das Pfarrbüro und Veranstaltungsräume untergebracht werden. Außerdem ist eine neue Sakristei als Anbau an die Kirche geplant. Alle Räumlichkeiten sollen barrierefrei zugänglich sein. Im südwestlich gelegenen Bereich des Grundstücks baut das Siedlungswerk ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 27 Eigentumswohnungen und 9 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Kirche, Gemeindehaus und Wohngebäude teilen sich im Inneren einen kleinen Quartiersplatz: ein begrünter Innenhof mit Spiel- und Sitzflächen. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.

Mit der Neugestaltung möchten die Kirchengemeinde und das Siedlungswerk ein offenes und lebendiges Areal rund um die Kirche schaffen – für die Kinder der Kita, die Gemeinde, die künftigen Bewohner und für die Nachbarschaft im Stadtgebiet.

1 | Illustration

2 | Blick vom geplanten Quartiersplatz auf das entstehende Gebäude

3-4 | Impressionen von der Baustelle

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

Bienenweide in Stuttgart-Botnang

Ein besonderes Projekt wird in Stuttgart-Botnang auf dem Grundstück einer Eigentümergemeinschaft umgesetzt, die von der SW Verwaltungsgesellschaft mbH (SWV) verwaltet wird. Gemeinsam haben die Mitglieder der »Gartenfreunde Stuttgart-Botnang e. V.« mit dem »Verein Bienenschutz Stuttgart« auf dem Grundstück eine rund 3.500 m² große Wiese insektenfreundlich mit der Sense gemäht, um aus einer nährstoffreichen Graswiese eine Bienenweide zu machen: Auf einem etwa 70 Meter langen und 2 Meter breiten Stück soll ein Blühstreifen mit einer Vielfalt an Blumen und Kräutern entstehen. Mit der richtigen Pflege werden im Lauf der Jahre die Wildkräuter dann die restliche Wiese erobern.

Das Projekt hat große Begeisterung hervorgerufen und viele haben mitgeholfen: Im Juli haben junge Leute aus Mexiko, Südafrika, Deutschland und anderen Ländern das Gelände mit Unterstützung einer Gartenbaufirma für die Aussaat vorbereitet. Ende August wurden das nachwachsende Unkraut und unerwünschte Gräser von den Nachbarn entfernt. Ein paar Tage später haben dann die fleißigen Helferlein vom Spitalwaldkindergarten die Aussaat mit einer vielfältigen Auswahl an insektenfreundlichen Pflanzen besorgt. Mit diesem gemeinschaftlichen Projekt wurde nicht nur das Umfeld verschönert, sondern auch eine Bienenweide mitten in der Stadt geschaffen.

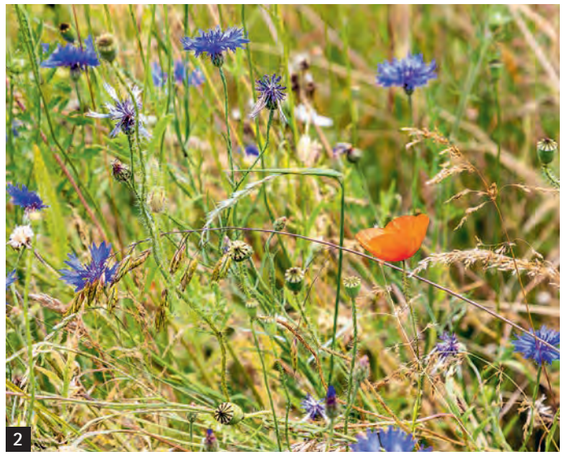
1+3 | Grüne Umgebung der Wohnhäuser

2 | Wiese mit Kräutern und Blumen

Insektenfreundliche Wiese mit rund

3.500 m²

Fläche



Stuttgart, Charlottenstraße – sicheres Trinkwasser durch moderne Technik

Mikroorganismen wie Legionellen finden sich dort, wo warmes Wasser gute Bedingungen für ihr Wachstum bietet. Sie kommen daher oft in Rohren, Armaturen oder auch Warmwasserleitungen vor. Daher ist es notwendig, in regelmäßigen Abständen mikrobiologische Wasser-Untersuchungen durchzuführen. Bei einer dieser Untersuchungen wurden im Trinkwassernetz bei einem vom Siedlungswerk betreuten Gebäude Legionellen nachgewiesen und sofort verschiedene Maßnahmen getroffen. Besonders hervorzuheben ist hier der Einsatz moderner Ultrafiltrations-Technologie der Firma »Green Technology Solutions« (GTS).

Mit dieser Technologie werden Bakterien rein mechanisch mittels Ultrafiltrationsmembranen aus dem Wasser entfernt. Das hat große Vorteile im Vergleich zu anderen Arten der Desinfektion, denn damit können alle lebenden oder abgestorbenen Bakterien oder sonstige Partikel, Algen und Pilze entfernt werden. Da keine Chemikalien zum Einsatz kommen, ist es zudem eine umweltfreundliche Lösung. Das Siedlungswerk hat außerdem ein Monitoring-System zur Überwachung der Hygiene einbauen lassen um die Kontamination von Trinkwasser durch Legionellen zu vermeiden.

Köngen – das »BurgForum« – ein Gemeinwesenhaus

Als herausragendes Projekt des Sanierungsgebietes »Ortskern IV« in Köngen entstand ein Gemeinwesenhaus – ein Neubau für Kultur, Bildung und Freizeit – ein Raum, in dem sich vor allem Kinder und Jugendliche entfalten sollen. Ein Namenswettbewerb unter den Bürger:innen von Köngen favorisierte die Benennung »BurgForum«, dessen Einweihung termingerecht, am 24.09.2020 stattfand. Für die Köngener:innen entwickelte sich der größte Veranstaltungsraum der Kommune, der mit seiner idealen Infrastruktur allen Belangen einer modernen Gemeinde entspricht. Damit wird das »BurgForum« der Vielfalt des Ehrenamts in Köngen gerecht und bietet nun den passenden Rahmen, für vielfältige Aktionen ebenso, wie für private Feste. Der Standort wurde gezielt im Umfeld der »Burgschule« und dem Kindergarten gewählt, um die Aktivitäten der jungen Generationen nahliegend ergänzen zu können. Der Entwurf des Gebäudes stammt von »N2 Architekten PartGmbB«, auf der Basis eines Wettbewerbs, den Köngen im Jahr 2017 ausgelobt hatte.

Das »BurgForum« ist ein Ort dessen Nutzbarbarkeit breit gefächert ist. Die Räumlichkeiten sind für die verschiedensten Belange der Gesellschaft konzipiert und rollstuhlgerecht angelegt. Es finden sich flexible Räume für den Ganztagesbildungsbereich der Burgschule, eine zeitgemäße und anforderungsgerechte Mensa für Schüler:innen, mehrgenerative Räume und Büros des Jugendzentrums »Trafo«, lichtdurchflutete und technisch topmoderne Gymnastikräume für unterschiedliche Sportgruppen, ein schallisolierter Proberaum, multifunktionale Veranstaltungsräume sowie ein Café mit Küche. Im Außenbereich wurde ein campusartiger Pausenhof gestaltet, der einer attraktiven Grüngestaltung angliedert ist. Zur energetischen Ausstattung des Hauses gehören eine wartungsarme Photovoltaikanlage sowie eine Wärmepumpe.

Die Baukosten und die Erschließung des Gemeinwesenhauses wurden anteilig durch die Städtebauförderung von Bund und Land gefördert. Weitere Förderungen erfolgten durch die Schulbauförderung sowie die Ehmann-Stiftung (stiftung-ehmann.de). Die wesentliche Rolle der STEG für das »BurgForum« lag in der Sanierungsgebietsbetreuung und dem Fördermittelmanagement.

Andere Meilensteine der Ortskernsanierung »IV« sind die Sicherung der Nahversorgung mit der Modernisierung des Lebensmittelmarktes, die bauliche Neuentwicklung des Festplatzes, die Quartiersplanung rund um ein Ärztezentrum und auch die Sanierung einiger privater Gebäude.

Die Sanierungsmaßnahmen in Köngen werden seit den 70er Jahren von der STEG betreut. Die Leistungen beinhalteten, neben der Betreuung der Ortskernsanierungen, die vorbereitenden Untersuchungen für die Antragsstellung zur Städtebauförderung und die Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen. Hinzu kamen einzelne Beratungen für Planungskonzepte, Bauland- und der Projektentwicklung.

Das übergeordnete Ziel der Stadterneuerung bei der STEG ist eine nachhaltige Gestaltung, im Sinne, dass bauliche und energetische Mängel behoben, aber auch Defizite der funktionalen Infrastruktur verbessert und das soziale Umfeld aufgewertet werden.

1–4 | Impressionen vom neuen Gemeinwesenhaus, dem »BurgForum«

60 1961-2021 DIE STEG · INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNG

»Neu denken, sinnvoll handeln – seit 1961«

»die STEG Stadtentwicklung GmbH« ist eine Tochterfirma der »Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau« sowie der »LBS Landesbausparkasse Südwest«, und hat sich seit der Gründung 1961 zu einer der größten Stadtentwicklungsgesellschaften in Deutschland entwickelt.

Das in sechs Jahrzehnten zusammengetragene, einzigartige Wissen nützt die STEG heute durch die Kernkompetenzen Stadtplanung – Stadterneuerung – Baulandschaffung – Projektentwicklung, für die Umsetzung einer Vielzahl unterschiedlichster Projekte.

Mit diesem Know-how realisiert die STEG eine große Bandbreite an Aufträgen in Baden-Württemberg, Sachsen und angrenzenden Bundesländern.

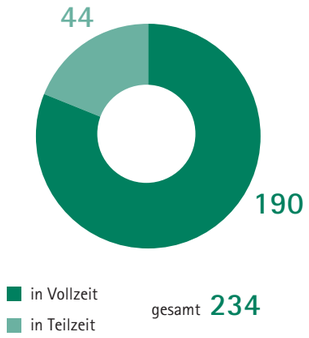
Eine bewährte Handlungsweise der STEG ist die individuelle Betreuung der Auftraggeber – mit einer persönlichen Begleitung werden passende Ergebnisse entwickelt und erzielt.

Unsere Mitarbeitenden

Verabschiedung von Herrn Rainer Gehring (Mitte) im Kreis seiner Vorgänger und den Nachfolgern in verschiedenen Bereichen. Er begann seine Karriere im September 1974 als Auszubildender im Siedlungswerk und wurde im Juni 2003 zum Geschäftsführer der SW Verwaltungsgesellschaft bestellt. Im Februar 2020 ist er nach über 45 Jahren Dienstzeit ausgeschieden.

Unternehmensgruppe Siedlungswerk

Mitarbeitende 2020



Betriebszugehörigkeit

ø 13 Jahre

Die Bienen sind eingezogen

Im Frühling 2020 sind insgesamt fünf Bienenvölker mit rund 5.000 Bienen pro Stock beim Siedlungswerk eingezogen. Die Bienenstöcke sind auf einer Terrasse im 4. Stock und auf dem Dach unseres Firmengebäudes verteilt. Mit den Bienen möchte unsere Siedlungswerk-Unternehmensgruppe zur ökologischen Nachhaltigkeit beitragen, denn Bienen sind in unserer Region die wichtigsten Pflanzenbestäuber und leisten so einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Ökosystems. Im Sommer wächst ein Bienenvolk auf rund 50.000 Tiere an, so dass etwa 250.000 Bienen vom Gebäude aus Blüten und Bäume in der Umgebung anfliegen. Ungefähr 200 Blüten bestäubt eine einzige Biene pro Tag, damit hängen rund 85 Prozent der landwirtschaftlichen Erträge im Pflanzen- und Obstbau von der Bestäubung der Honigbiene ab. Auch in der Stadt finden die Bienen ein abwechslungsreiches und konstantes Nahrungsangebot vor. Damit die Insekten artgerecht versorgt und bestmögliche Bedingungen für den Honigertrag geschaffen werden, besteht eine Kooperation mit Imkern. Sie betreuen, pflegen und kontrollieren die Bienenstöcke das ganze Jahr über. Den Honig erhält das Siedlungswerk zur eigenen Verwendung und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durften sich schon über das erste Honigglas freuen.

Weihnachtsspenden 2020

Statt der üblichen Weihnachtsgeschenke spendete das Siedlungswerk auch 2020 den dafür vorgesehenen Betrag an verschiedene Hilfs-Projekte. Dabei war uns wichtig, sowohl internationale Projekte zu bedenken, als auch in Baden-Württemberg Aktionen zu unterstützen. Aufgrund der aktuellen Corona-Situation ging ein Teil der Spenden daher an die »KünstlerInnen-Soforthilfe Stuttgart«. Sie leistet schnelle Hilfe für Kulturschaffende im Großraum Stuttgart, die durch die Pandemie-Krise in Not geraten sind. Gestartet wurde die Aktion im März 2020 von dem Kolumnist und Autor Joe Bauer und dem Kulturmanager Peter Jakobeit. Mittlerweile wurden über 1,2 Millionen Euro von Privatleuten und Institutionen gespendet. »Es gäbe auch viele aufbauende Erfahrungen«, so Joe Bauer gegenüber der Stuttgarter Zeitung. Dazu zählte er die Hilfsbereitschaft des Siedlungswerks, das die Aktion ebenfalls mit einer Spende unterstützte.

Ein weiteres Spenden-Projekt war unsere Weihnachtspäckchen-Aktion, die wir gemeinsam mit dem Malteser Hilfsdienst e. V. durchgeführt haben. Mitarbeitende des Siedlungswerks haben für Kinder und Jugendliche mit Fluchterfahrung sowie für Senioren, die viele einsame Stunden verbringen müssen, insgesamt 340 Weihnachtspäckchen mit Spielsachen, Lebensmitteln und Dingen für den täglichen Gebrauch zusammengestellt und weihnachtlich verpackt.

Unser drittes Spenden-Projekt liegt in Uganda. Der »Internationale Ländliche Entwicklungsdienst« betreibt dort ein breit aufgestelltes Projekt, bei dem die Energieversorgung durch regenerative Energien und den Bau ressourcenschonender, umweltverträglicher Häuser- und Öfen gefördert wird. Beispielsweise wird durch die Verwendung von gepressten Ziegelsteinen das Brennen von Ziegeln mit Feuerholz unnötig, was Ressourcen schont und die Herstellungskosten senkt.

1 | Schecküberreichung an die KünstlerInnen-Soforthilfe Stuttgart vertreten durch Joe Bauer. V. l. n. r.: Jürgen Schilbach, Geschäftsführer Siedlungswerk, Joe Bauer und Siegfried Apfel, Geschäftsführer Siedlungswerk

2 | Die Geschenke werden durch Mitarbeitende und Geschäftsführer Norbert Tobisch weihnachtlich verpackt

3 | Ein Junge im Flüchtlingsheim freut sich über ein Geschenk zu Weihnachten

Umbau im Siedlungswerk

Im 1. Stock der Hauptgeschäftsstelle der Unternehmensgruppe wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen durchgeführt. Grund ist eine innerbetriebliche Umstrukturierung bei den Verwaltungsbereichen von Siedlungswerk und der SWV, nach der die Teams nun auch räumlich nach ihren jeweiligen Bereichen strukturiert sind.

Die Arbeiten wurden in zwei Bauabschnitten durchgeführt. Der 1. Bauabschnitt startete Anfang September 2020: die Datenverkabelung wurde erneuert, die Raumzuschnitte durch das Versetzen der Wände geändert, der Fußboden erneuert sowie Decken und Wände frisch gestrichen. Mitte November konnte bereits mit dem 2. Bauabschnitt begonnen werden, bei dem ebenfalls die Bürozuschnitte geändert wurden, neue Bodenbeläge gelegt sowie Decken und Wände gestrichen wurden. Für die gesamte Immobilienverwaltung wurde außerdem neues Mobiliar angeschafft und, wo nötig, Einbauschränke erneuert.

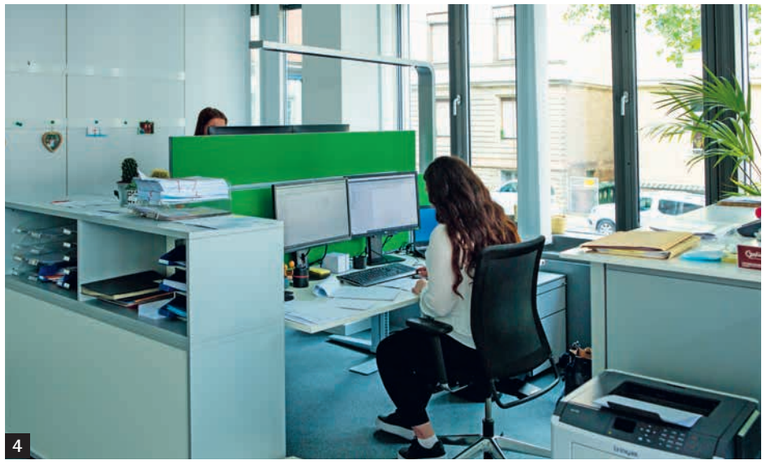
Weitere Umbauten gab es in unseren Bezirksgeschäftsstellen in Freiburg und Ravensburg. Der Umbau in Freiburg startete im Juli und konnte bereits Mitte August 2020 fertiggestellt werden. Grund war die Vergrößerung der Geschäftsstelle wegen Personalaufstockung im Verwaltungsbereich und der technischen Projektentwicklung. Dazu konnten auf dem Stockwerk freigewordene Räumlichkeiten genutzt werden. Diese Fläche wurde aufgeteilt und ein Teil davon für neue Büros genutzt, der andere Teil wurde als Gewerbeeinheit neu vermietet. Auch hier gab es umfangreiche Umbaumaßnahmen mit neuen Systemwänden, Innenwänden, einer neuen Elektroinstallation und Datenverkabelung. Außerdem wurden neue Fußböden verlegt und neu gestrichen. Auch die Fluchtwege und der Brandschutz wurden in diesem Zuge neu geordnet.

In der BGS Ravensburg stand im November 2020 ebenfalls eine Neustrukturierung der Büros mit Blick auf die Zuordnung nach Teams an. Da die Bezirksgeschäftsstelle aber erst kürzlich neu möbliert wurde, mussten nur noch zusätzliche Möbel gekauft werden. In Ravensburg wurden zwei neue Arbeitsplätze geschaffen, da auch hier das Personal aufgestockt wurde.

1 | Neue Verkabelung für erweiterte technische Anforderungen und neue abgehängte Decken

2 | Der Betrieb geht während der Umbaumaßnahmen weiter

3 | Nach dem Umbau und der Neustrukturierung können die Büros bezogen werden



4-5 | Das Service-Center für die Kundenbetreuung

6 | Moderne Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen

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

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

HN

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

Bernd Böhm
Telefon 07131 99195-11
Telefax 07131 99195-19
bgshn@siedlungswerk.de

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

Silvia Budde
Telefon 07171 92757-11
Telefax 07171 92757-70
bgsgd@siedlungswerk.de

GD

FR

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

Heinz-Dieter Störck
Telefon 0761 156985-11
Telefax 0761 156985-19
bgsfr@siedlungswerk.de

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

Heinz-Dieter Störck
Telefon 0741 94237-11
Telefax 0741 94237-20
bgsrw@siedlungswerk.de

RW

UL

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

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

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

Roland Jocham
Telefon 0751 3697-21
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
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
Telefon 0711 2381-0
Telefax 0711 2381-225
info@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, Linda Sosset, Navina Spazierer, Jón Erik Wölfle

Text
Christina Parrotta
die STEG (Seite 50/51)

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. 1/Titel	Bernhard Widmann, Fotografie.
S. 5	Daniel Ingold, westend 61, F1 online.
S. 7	Andreas Körner, Bildhübsche Fotografie.
S. 10	Bild 3: Uta Rometsch, Fotografie.
S. 11	Bild 4: Bernhard Widmann, Fotografie.
S. 12/13	Creative Rise, Illustrationen.
S. 14/15	Fromm-Landschaftsarchitekten.
S. 15	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 18/19	Brigida González, Fotografie.
S. 20	Bild 1,2,3: Bernhard Widmann, Fotografie.
S. 20	Bild 4: Tellux Film GmbH.
S. 21	Zeichnung: a + r Architekten GmbH, Stuttgart.
S. 21	Renderbar, Illustration.
S. 22/23	Creative Rise, Illustrationen.
S. 24/25	Bild 1: Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 24/25	Bild 2,3: Bernhard Widmann, Fotografie.
S. 25	Bild 4: Xoio, Illustration.
S. 27	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 27	Bild 4: Xoio, Illustration.
S. 27	Bild 5: Uta Rometsch, Fotografie.
S. 32	Olaf Herzog, Fotografie.
S. 33	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 38	Creative Rise, Illustrationen.
S. 39/40	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 42	Verlag Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz, Fotografie.
S. 49	aristotoo, i-Stock.
S. 50/51	Leif Piechowski.

Alle nicht genannten Fotos: Siedlungswerk.

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