LEITLINIEN FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

ÖKOLOGISCH, ÖKONOMISCH, SOZIAL UND KULTURELL

Siedlungswerk

Wie diese Leitlinien entstanden sind

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie richten wir an den Handlungsfeldern und Werten aus, die in unserem Leitbild definiert sind. Sie macht deutlich, dass uns ein ganzheitlicher Ansatz wichtig ist, der soziale, ökologische, ökonomische und kulturelle Bereiche berücksichtigt.

Die Inhalte dieses Berichts sind in interdisziplinären Teams entstanden. Diese haben mit ihrem Fachwissen die verschiedenen Unternehmensbereiche vertreten und ihre spezifischen Ideen und Themen eingebracht. Die Entwicklung der Leitlinien hat deutlich gemacht: Nachhaltigkeit wird bei uns nicht in einer Sonderabteilung bearbeitet, vielmehr ist sie in allen Bereichen unserer Unternehmensgruppe fest verankert.

Die Ergebnisse des übergreifenden Diskussionsprozesses in unserem Unternehmen haben wir in diesen Leitlinien zur Nachhaltigkeit zusammengefasst.

Inhalt

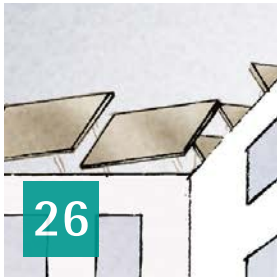
4 **Vorwort von Generalvikar Dr. Clemens Stroppel**

6 **Unternehmensporträt**

8 **Zum Begriff der Nachhaltigkeit**

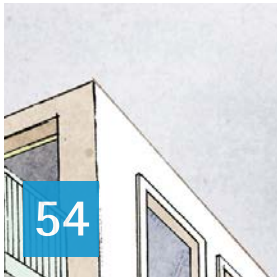
10 **Die vier Dimensionen der Nachhaltigkeit**

SOZIALE NACHHALTIGKEIT



ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

KULTURELLE NACHHALTIGKEIT



ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

Projekte

68 Stuttgart, Rosenstein – Leben im neuen Stadtteil

72 »Akademiegärten«, Neuhausen – nachhaltiger Wohnungsbau

74 Freiburg, Komturstraße – Wohnen für alle Generationen

76 **Schlusswort – Verantwortung für die Zukunft**

79 **Impressum**

Das Siedlungswerk: sozial und ökologisch bauen

Seit nahezu 75 Jahren gilt dieser Leitsatz für das Handeln des Siedlungswerks. Die Bewahrung der Schöpfung war und ist Leitmotiv für das Handeln des Unternehmens: Das Siedlungswerk übernimmt soziale und ökologische Verantwortung bei all seinen vielfältigen Aufgaben.

In der großen Wohnungsnot der Nachkriegsjahre entschied sich der Rottenburger Bischof Carl Joseph Leiprecht für »Wohnbau statt Dombau«, gab das Projekt des Baus einer neuen Kathedrale auf und gründete stattdessen mit Unterstützung der Diözesanpriester, die auf ein Gehalt verzichteten, das Siedlungswerk. Im Vordergrund stand nicht nur der unternehmerische Erfolg, sondern tätige Hilfe für die Menschen, insbesondere die vielen Vertriebenen und Flüchtlingsfamilien in der Folge des Zweiten Weltkriegs. Sie konnten im Gebiet der Diözese eine neue Heimat und Wohnraum finden. Günstige Erbbaugrundstücke der Diözese und Pfarreien sowie gemeinschaftlich erbrachte Eigenleistungen eröffneten unzähligen Familien die Möglichkeit, zu Wohneigentum zu kommen.

Heute ist das Siedlungswerk ein leistungsfähiges Unternehmen, das seine vielfältigen Projekte noch immer mit demselben Selbstverständnis verwirklicht wie in seinen Gründerjahren. Das Bauen mit all den vielen Zusatzleistungen für Städte und Gemeinden sowie gewerbliche und private Bauherren ist für das Unternehmen nach wie vor eine Aufgabe, die ein hohes Maß an gesellschaftlichem Verantwortungsbewusstsein erfordert.

Generalvikar Dr. Clemens Stroppel, Aufsichtsratsvorsitzender

Soziales und ökologisches Handeln sowie wirtschaftlicher Erfolg müssen, ja dürfen keine Gegensätze sein. Im Gegenteil: Gerade ein Unternehmen wie das Siedlungswerk zeigt, dass eine solide wirtschaftliche Basis soziales und ökologisches Engagement ermöglicht und dieses wiederum den wirtschaftlichen Erfolg langfristig trägt. Professionalität und Erfahrung führen zu verantwortungsvollem und zugleich innovativem Handeln, das eine vorbildhafte Antwort auf die Fragen und Herausforderungen unserer Zeit gibt: die gewollte und gelingende Nachhaltigkeit. Sie ist nicht allein das Verdienst des Unternehmens, sondern auch der Freunde, Förderer und Partner des Hauses sowie vor allem auch seiner Gesellschafter.

Die jahrzehntelange vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Vertretern aus Politik und Wissenschaft haben dazu geführt, dass das Unternehmen heute in der Lage ist, Projekte mit vorbildhaftem Charakter umzusetzen, die bundesweit Beachtung finden.

Doch auch die Zukunft wirft Fragen auf, die es zu beantworten gilt: seien es die gesellschaftlichen Umbrüche, bedingt durch den demografischen Wandel, die städtebauliche Ideen verlangen, sei es die Endlichkeit unserer Rohstoffe, die ein Umdenken in der Energiepolitik erfordert. Ein ambitioniertes Unternehmen, das in seinem Leitbild soziale und ökologische Zielsetzungen verankert hat, kann und will auch zukünftig Wegbereiter und Vorbild für andere sein.

Generalvikar Dr. Clemens Stroppel
Aufsichtsratsvorsitzender

Unternehmensporträt

Unternehmensgruppe

Seit 1948 stehen wir für gemeinwohlorientierten Wohnungs- und Städtebau in allen Regionen Baden-Württembergs. Unsere Unternehmensgruppe baut, verkauft und verwaltet, bewirtschaftet und vermietet Immobilien in Einzelobjekten ebenso wie in Quartieren. Wir stehen für Stadtentwicklung im nachhaltigen Sinn. Für uns bedeutet dies, gemeinsame Grünflächen, Plätze und Räume für die kleinen und großen Bewohner zu planen, ressourcenschonende Energiequellen zu verwenden und auch an die Kindertagesstätte und die Tagespflege um die Ecke zu denken.

Auftrag

Das Siedlungswerk wurde gegründet, um in der großen Wohnungsnot der Nachkriegsjahre Wohnraum zu schaffen. Auch heute ist es unsere Aufgabe, Menschen aus unterschiedlichen Lebensverhältnissen ein lebenswertes und bezahlbares Zuhause zu bieten. Mit unserem Konzept der »sozial gemischten Quartiere und Hausgemeinschaften« entsteht nicht nur neuer Wohnraum, sondern es werden Orte des gesellschaftlichen Miteinanders gestaltet – lebendige Wohn- und Begegnungsräume in einem attraktiven Umfeld. Basis dafür ist unser nachhaltiger Ansatz: sozial, ökologisch, ökonomisch und kulturell.

Seit unserer Gründung haben wir über 32.000 Wohnungen und Häuser gebaut. Knapp 23.000 Einheiten haben wir im Verwaltungsbestand unserer Unternehmensgruppe.

Rund 243

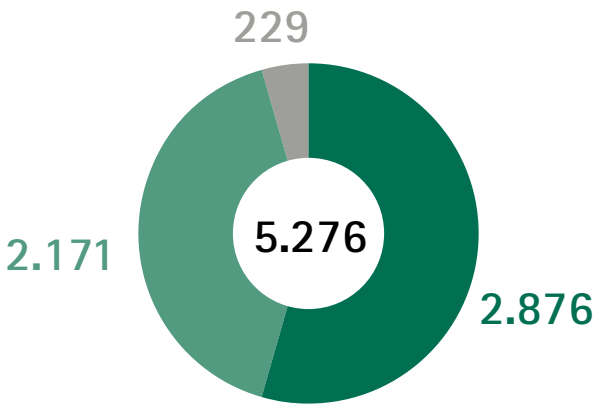
Mitarbeitende in der Unternehmsgruppe, mit 7 Geschäftsstellen in Baden-Württemberg

Ca. 32.000

Wohnungen und Häuser hat das Siedlungswerk seit Gründung gebaut

Bestand Anlagevermögen 2021

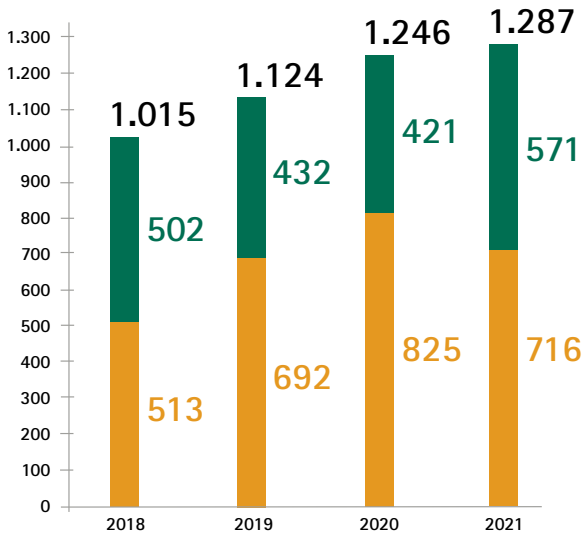
in Einheiten



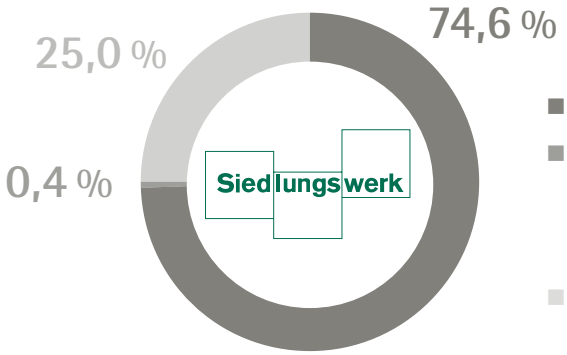
55 % Wohnungen mit Sozialbindung
41 % Frei finanzierte Wohnungen
4 % Gewerbliche und sonstige Immobilien

Bautätigkeit

in Einheiten



Gesellschafter



- Bistum Rottenburg-Stuttgart, Rottenburg a. N.
- Caritasverband der Diözese Rottenburg-Stuttgart e. V., Stuttgart; Katholische Arbeitnehmer-Bewegung (KAB) Diözesenverband Rottenburg-Stuttgart e. V., Stuttgart; Kolpingwerk Diözesanverband Rottenburg-Stuttgart e. V., Stuttgart
- Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart

Zum Begriff Nachhaltigkeit

»Dauerhafte Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können.«

Aus »Unsere gemeinsame Zukunft« (Brundtlandt-Bericht), Vereinte Nationen, 1987

»Der Begriff [...] bezieht auch die zukünftigen Generationen mit ein. [...] Ohne eine Solidarität zwischen den Generationen kann von nachhaltiger Entwicklung keine Rede mehr sein. [...] Wir reden hier nicht von einer optionalen Haltung, sondern von einer grundlegenden Frage der Gerechtigkeit, da die Erde, die wir empfangen haben, auch jenen gehört, die erst noch kommen.«

Bischof Dr. Gebhard Fürst nach dem »Laudato si« von Papst Franziskus, 2016

Lebendige Wohnräume – für jetzt und für morgen

Die Siedlungswerk-Familie schafft durch ihren Markenkern »Sozial gemischte Quartiere und Hausgemeinschaften« ein bezahlbares Zuhause in Miete und Eigentum sowie lebendige Wohnräume für Menschen in verschiedenen Lebenslagen. Mit langlebiger Bauqualität, Berücksichtigung ökologischer Aspekte und Betreuung unserer Quartierskonzepte gestalten wir dynamische Nachbarschaftsstrukturen für ein vertrauensvolles Miteinander. Erfolgreiche und innovative Projektkonzeptionen erreichen wir durch einen partnerschaftlichen Umgang mit unseren Partnern regional und vor Ort.

Definition von den Mitarbeitenden, gemeinschaftlich erarbeitet und für die Arbeit der Unternehmensgruppe ausgerichtet

SOZIALE NACHHALTIGKEIT IN UNSEREN PROJEKTEN

Lebendige Wohnräume schaffen

Die von uns geschaffenen Wohnräume sollen Begegnungsräume für alle dort lebenden Menschen sein – unabhängig von Einkommen, Geschlecht und Alter. Daher achten wir bei allen unseren Projekten auf eine ausgewogene Mischung aus Eigenheimen, Eigentums- und Mietwohnungen.

Zusätzliche Einrichtungen – wie Begegnungsstätten, Kindergärten oder Seniorenzentren – bieten Raum für den Austausch und ein solidarisches Miteinander. Zu einem lebendigen Quartier gehört auch die Versorgung vor Ort: Einkaufsmöglichkeiten und das Café mit Terrasse bringen Flair ins Viertel.

Dieses Konzept soll alle Menschen ansprechen und zieht sich als roter Faden durch die uns anvertrauten Projekte.

Soziale gemischte Quartiere und Hausgemeinschaften

Gegenentwurf zur Gentrifizierung

Mit unseren Neubauprojekten bieten wir Immobilien für jeden Geldbeutel an und sorgen so für eine soziale Durchmischung: von der familiengerechten Eigentumswohnung, über die geförderte Mietwohnung, bis zur kompakten Wohnung für Senioren. Wir verkaufen prinzipiell nicht an institutionelle Kapitalanleger, sondern bevorzugt an Kunden, die ihre Immobilie selbst bewohnen möchten. Da der Verkauf über unsere Mitarbeiter läuft – und nicht externen Maklern überlassen wird – kennen wir unsere Kunden, können sie individuell beraten und auf ihre Vorstellungen und Wünsche eingehen. Beim Verkauf unserer Bestandswohnungen fragen wir zuerst die derzeitigen Mieter und ihre Angehörigen, ob sie an einem Kauf interessiert sind.

Bezahlbares Wohnen

Bei unseren Eigentums- und Mietwohnungen achten wir auf faire Preise. So liegen unsere Mieten oft unter der ortsüblichen Kaltmiete und sind stabil. Wir legen Wert auf lange und dauerhafte Mietverhältnisse und bieten damit Sicherheit für unsere Mieter.

Unsere Eigennutzerquote lag in den vergangenen Jahren stabil bei etwa 2/3 Eigennutzung und 1/3 Kapitalanleger.

Eine soziale Mischung in unseren Wohnquartieren erreichen wir – neben dem Mix aus Eigentum- und Mietwohnungen – durch die Neuvermietung geförderter Wohnungen.

Unsere Quartiere stehen für Vielfalt. Daher arbeiten wir seit langem vertrauensvoll mit vielen sozialen Kooperationspartnern zusammen. Sie sind von Anfang an in die Planungen eingebunden, betreiben in den Quartieren beispielsweise inklusive Wohngruppen, bieten Pflegedienstleistungen an oder unterstützen Alleinerziehende.

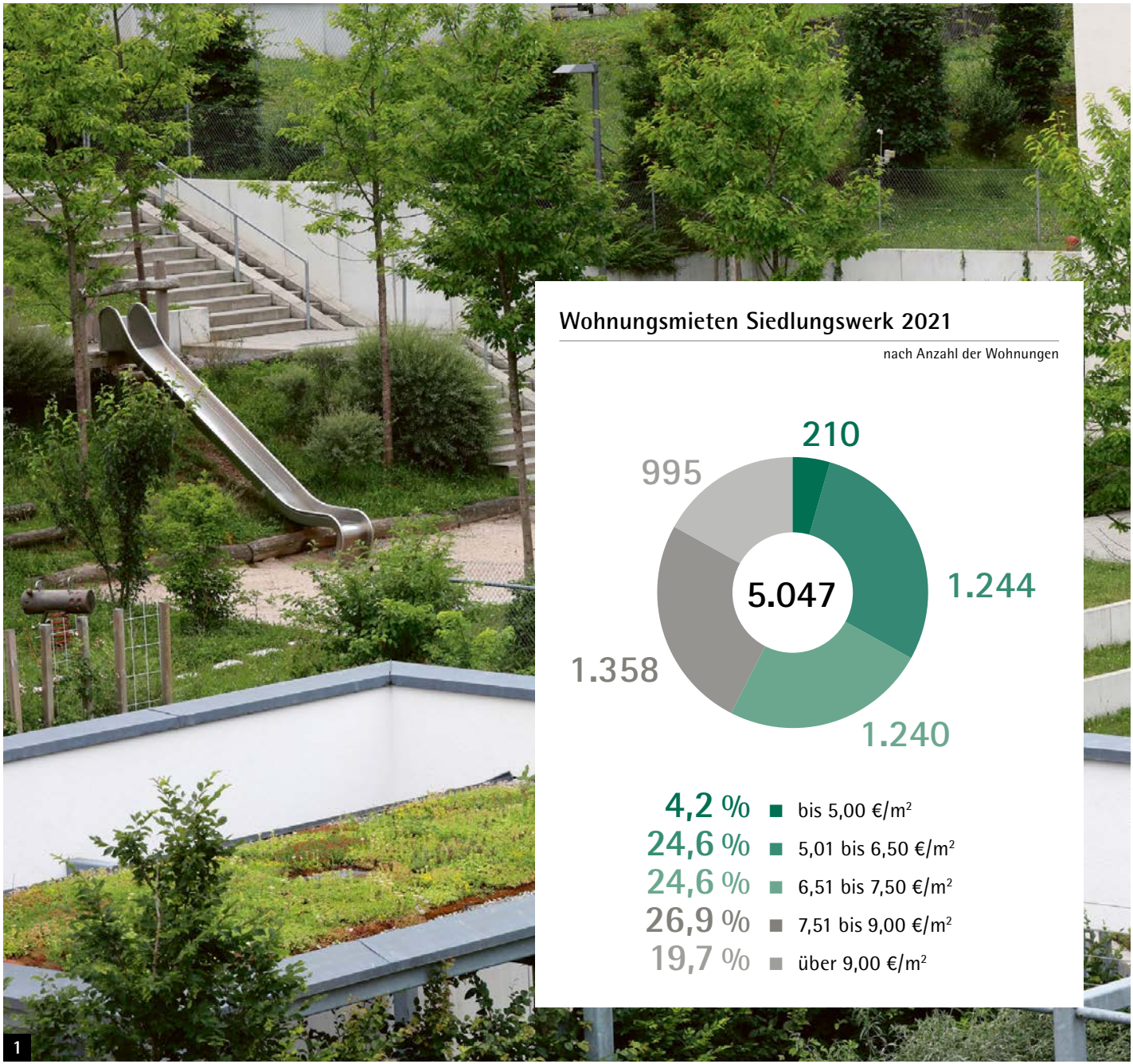
Sicherheit für unsere Mieter ist uns wichtig und zeigt sich in stabilen Mietverhältnissen: Unser längstes Mietverhältnis besteht seit Herbst 1953.

1

1–3 | Impressionen von Quartiersfesten und Nachbarschaftsaktionen.

2

3


Wohnungsmieten Siedlungswerk 2021
nach Anzahl der Wohnungen
210
995
5.047
1.244
1.358
1.240
4,2 % bis 5,00 €/m²
24,6 % 5,01 bis 6,50 €/m²
24,6 % 6,51 bis 7,50 €/m²
26,9 % 7,51 bis 9,00 €/m²
19,7 % über 9,00 €/m²

1

Gesellschaftliches Miteinander

Damit sich aus einer Anzahl von Gebäuden ein Quartier entwickelt, braucht es gesellschaftliches Miteinander. Erster Schritt in diese Richtung ist das gegenseitige Kennenlernen der Nachbarn. Zu diesem Zweck veranstalten wir Einweihungsfeste und setzen von Beginn an Quartiersmanagerinnen und -manager ein, die bei der Vernetzung in der Nachbarschaft helfen, beraten und unterstützen.

Eigene Förderprogramme

Um bezahlbares Wohnen in Eigentum und Miete zu fördern, haben wir mit der »Familienkomponente« ein eigenes Förderprogramm aufgesetzt. Eine solide Beratung unserer Kunden sowie Hilfe rund um die Antragsstellung sind für uns selbstverständlich.

2

1 | Innenhof mit Spielplatz, Quartier »Feuerbacher Balkon«, Stuttgart

2 | Schon Anfang der 1970er plante das Siedlungswerk in sogenannten Servicehäusern Kinderbetreuung oder Haushaltshilfe vor Ort mit

Soziale Nachhaltigkeit in der Praxis

Ein offenes Haus

In Zusammenarbeit mit der Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung und der Stadt Neckarsulm wurde 2017 mit dem Bau einer Pflegeeinrichtung, von Servicewohnungen und einer Tagespflege begonnen. Im Sommer 2021 entstanden 75 Stadtwohnungen. Durch seine zentrale Lage wird das neue Seniorenzentrum zugleich ein offenes Haus und Treffpunkt für die gesamte Stadtbevölkerung.

Begegnungsräume

Bereits 2003 haben wir in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb »leben & wohnen« der Stadt Stuttgart in Stuttgart-Wangen ein Begegnungszentrum realisiert. Das Ensemble im Pallotti-Quartier verbindet ein Pflegeheim, eine Kindertagesstätte, einen »Stadtteilraum« und betreute Seniorenwohnungen. Der Clou: Der »Stadtteilraum« und der Gemeinschaftsraum des Seniorenzentrums lassen sich zusammenschließen und stärken so die Idee des Generationenhauses für Besucher und Freunde von außerhalb.

1

1 | Innenraum der Kita im Pallotti-Quartier

2 | Besucherinnen beim Einweihungsfest der Pflegeeinrichtung Neckarsulm

3 | Gemeinsames Gärtnern

Mit Förderprogrammen und preisgedämpften Wohnungen

In Leinfelden-Echterdingen entsteht bis 2024 ein neues Wohngebiet, das Raum für zukunftsorientierte Wohnformen bietet: mit kurzen Wegen, Gewerbeeinheiten und Arbeitsplätzen vor Ort. Insgesamt 143 Wohnungen, zehn Gewerbeeinheiten und ein Quartiersraum werden entstehen. Eigentums- und Mietwohnungen sind zu etwa gleichen Teilen vertreten, einige davon als preisgedämpfte Wohnungen.

Zusätzlich wird es unterschiedliche Wohnangebote für Menschen mit Behinderung geben sowie »Clusterwohnungen« für Pflegekräfte, mit privaten und gemeinsam genutzten Wohnbereichen. Unternehmenseigene Förderprogramme unterstützen – neben der öffentlichen Wohnraumförderung – die soziale Durchmischung des Quartiers.

1

1 | Illustrationen Innenhof, Leinfelden-Echterdingen, Schelmenäcker

2 | Mischnutzung entlang der Straße mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Wohnungen in den anderen Stockwerken.

Damals wie heute: passender Wohnraum darf nicht vom Einkommen abhängen

Damals ...

Bereits seit den 1970er Jahren setzen wir mit unseren »Servicehäusern« zukunftsweisende Wohnideen um, die sich an kinderreiche Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen und Menschen mit begrenztem Einkommen richten. Die »Servicehäuser« bieten Kinderbetreuung und Pflegeangebote direkt vor Ort. Ein Beispiel ist das »Burgenlandzentrum« in Stuttgart-Feuerbach, das bereits 1983 erbaut wurde. Bis heute wird es auf vielfältigste Weise genutzt und ist ein wichtiger sozialer und kultureller Treffpunkt im Stadtteil.

... wie heute

In Stuttgart-Birkach ist 2021 auf der Fläche der ehemaligen St. Vinzenz-Pallotti-Kirche ein sozial- und generationenübergreifendes Wohnquartier mit 61 Stadtwohnungen und einer Kita entstanden, das für Vielfalt und Offenheit steht. Soziales Zentrum ist das sogenannte »Pallotti-Haus«. Hier leben asylsuchende Menschen, Flüchtlinge mit Bleiberecht und Studierende mit Migrationshintergrund, für die im Haus eine unterstützende Anlaufstelle eingerichtet wurde. Im Quartiersraum kann sich die Nachbarschaft treffen, vernetzen und austauschen. Sie werden dabei von einer Quartierskoordinatorin begleitet, die ein Büro vor Ort hat. Der ursprüngliche religiöse Charakter bleibt durch einen Konvent der Schwestern von Sießen erhalten, der ins Quartier gezogen ist. Ebenso hat die katholische Gemeinde St. Antonius, die ursprünglich ihre Räume in der Pallotti-Kirche hatte, hier ihren neuen Gemeinderaum gefunden.

1 | Burgenlandzentrum in Stuttgart-Feuerbach

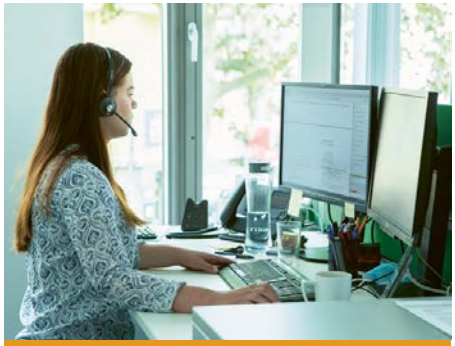
2 | Einweihungsfest im Pallotti-Quartier in Stuttgart-Birkach

Anteil freier und sozial geförderter Mietwohnungen

Soziale Nachhaltigkeit in unserem Betrieb

Wertschätzung

Wir gehen respektvoll miteinander um. Denn unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind mit ihrem Fachwissen, ihrer Kreativität und ihrem Verantwortungsbewusstsein unser wichtigstes Kapital und ermöglichen den Erfolg.



Identifikation

Unsere Mitarbeitenden identifizieren sich mit unseren Werten und bringen diese in ihren Arbeitsalltag ein.

Ihre Fachkompetenz und ihr Engagement sind das Fundament unseres Erfolges.

Förderung

Neben Kommunikationstrainings, PC-Kursen und fachspezifischen Seminaren fördern wir zahlreiche Fortbildungsmaßnahmen wie etwa die Weiterbildung zum Immobilienfachwirt.

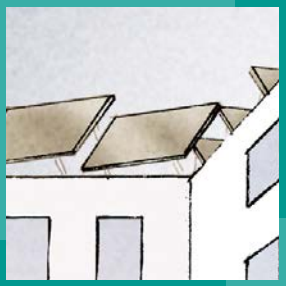
Vergünstigungen

Wir bieten subventioniertes Mittagessen in der Kantine, Vergünstigungen beim Autokauf oder für Handytarife und Mitarbeiterrabatte bei der Kfz-Haftpflicht. Beim Kauf oder der Verwaltung ihrer Immobilien bieten wir unseren Mitarbeitenden ebenfalls Vergünstigungen an.

Perspektiven

Unsere Azubis durchlaufen im Rahmen ihrer Ausbildung verschiedene Bereiche rund um die Immobilie. So lernen sie unterschiedliche Aufgabenfelder und mögliche Einsatzgebiete ihres Berufes kennen. Fast alle unserer Azubis können wir nach der Ausbildung in eine Festanstellung übernehmen.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT UMSETZEN



Mensch und Natur verbinden

Ökologische Belange sind uns ein Anliegen. Daher achten wir bei unseren Projekten darauf, erneuerbare Energien einzubinden und dafür möglichst die vor Ort vorhandenen Quellen zu nutzen. Auch bei der Gestaltung unserer Freibereiche setzen wir auf ökologische Varianten und Nachhaltigkeit: mit autofreien Gemeinschaftsflächen und begrünten Dächern, die Niederschlagswasser halten. Naturnahe Gärten und Beete bringen eine lebendige und bunte Vielfalt ins Quartier. So entsteht Aufenthaltsqualität für Menschen und gleichzeitig schaffen wir wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Flächen optimal nutzen

Bauflächen umsichtig verdichten

Nachhaltigkeit beim Bauen bedeutet auch, vorhandene Flächen optimal zu nutzen und durch Innenentwicklung und Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Dazu zählen neben der Umnutzung von brachgefallenen Gewerbe- und Industrieflächen auch die Aufstockung und der Dachausbau, die Nutzung von Baulücken und Restgrundstücken.

1

2019 erhielt das Siedlungswerk den Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg für das Projekt »Rosenstein« in Stuttgart. Hier entsteht auf einer ehemaligen Gewerbebrache durch umsichtige Verdichtung ein neues Quartier, dass bis 2025 fertiggestellt werden soll. Das Projekt steht für den verantwortlichen Umgang mit der knappen Ressource Boden.

2

1–3 | Rosenstein-Quartier in Stuttgart, 1. und 2. Bauabschnitt auf einem vormals gewerblich genutzten Areal

3

Nachhaltige Energieversorgung sicherstellen

Modernisierung vorantreiben

Etwa 14 Prozent der gesamten CO_2-Emissionen in Deutschland stammen aus dem Gebäudesektor.[1] Das verdeutlicht, wie wichtig es ist, Gebäude energetisch zu sanieren und veraltete Heizungen auszutauschen. Wir sanieren nach dem Maßstab der Energieeffizienz und tragen so zu einer besseren Klimabilanz unseres Gebäudebestandes bei. Dadurch sparen wir wertvolle Rohstoffe, erhalten den Wert unserer Immobilien und erhöhen zugleich die Wohnqualität für unsere Mieter.

[1] Website der Bundessregierung zum Thema Klimaschutz, Stand 1. März 2022.

1 | Energetische Modernisierung eines Bestandsgebäudes aus dem Jahr 1973 nach KFW EH 100

Wir haben in den vergangenen 10 Jahren rund 31 Millionen Euro in die allgemeine und energetische Sanierung investiert.

Den Wohnungseigentümergemeinschaften, die wir verwalten, bieten wir finanzielle Vergünstigungen bei der Nutzung von Ökostrom.

2021 lag unser gesamtes Neubauprogramm über den gesetzlich geforderten energetischen Standards. Alle Wohngebäude wurden unter Berücksichtigung des Energiestandards KfW 40 bzw. KfW 55 geplant. Damit reduzieren wir den jährlichen CO_2-Ausstoß um mehr als 250 Tonnen.

Zukunftsweisende Energiekonzepte

Besonders bei Neubauten lässt sich durch den Einsatz erneuerbarer Energien der Schadstoffausstoß deutlich reduzieren. Seit den 1990ern nutzen wir für die Energieversorgung unserer Gebäude beispielsweise Sonnenenergie, Erdwärme oder Holzpellets. Für unsere Quartiere verwenden wir lokale Quellen und bauen auf ihnen ein Energiekonzept auf, wo immer dies möglich ist: Wir gewinnen Heizwärme und Strom durch Aufbereitung des Grundwassers mit einer Wasserkraftschnecke, Wärme aus Abwasser über Abwasserwärmetauscher oder Strom durch Sonnenkollektoren, die an Fassaden und auf Dächern angebracht werden. Die hierfür notwendigen innovativen Konzepte und kreativen Lösungen entwickeln wir gemeinsam mit unserem Beteiligungsunternehmen und Energiedienstleister ImmoTherm GmbH.

1 | Aktiv-Plus-Haus, Photovoltaikanlage mit Kollektoren auf dem Dach und an der Fassade, Heilbronn

Schrittmacher in Sachen Umweltschutz

Schon lange setzen wir auf erneuerbare Energien bei unseren Bauprojekten. So entstanden beispielsweise 1985 erstmals Eigentumswohnungen in »biosolarer Bauweise«. Bei diesem »Haus-in-Haus-Prinzip« wird die Erwärmung der Luftschicht zwischen verglaster Außenhülle und wärmegedämmtem Innenhaus genutzt, um Heizenergie einzusparen. Bis heute sind wir stetig an der Weiterentwicklung innovativer Energiekonzepte beteiligt.

Die Versorgung des Quartiers »Seelberg Wohnen« in Stuttgart-Bad Cannstatt mit Wärmenergie und Warmwasser wird über ein eigenes Nahwärmenetz sichergestellt.

1

Etwa 45 Prozent des Gesamtwärmebedarfs der Anlage deckt ein Abwasserwärmetauscher ab, der sich in der Nähe des Gebäudes befindet. Diesem wird durch eine Wärmepumpe Energie entzogen, die in einen Pufferspeicher gelangt. Den Strom für den Betrieb der Wärmepumpe liefert ein Blockheizkraftwerk.

Nachhaltig mobil

Klimawende bedeutet für uns auch Mobilitätswende. Daher planen wir in unseren neuen Quartieren Car-Sharing und Leih-Pedelecs ein und sorgen mit E-Strom-Tankstellen für die benötigte Infrastruktur vor Ort.

1 | Blockheizkraftwerk im Quartier »Seelberg Wohnen« inStuttgart-Bad Cannstatt

2 | Für dieses Projekt in Stuttgart-Plieningen wird Energie mit einer Wärmepumpe/ BHKW-Anlagekombination mit Erdsonden als Wärmequelle (oberflächennahe Geothermie) gewonnen

3 | Car-Sharing mit Stromtankstelle und Leih-Pedelecs direkt im Quartier

Klimafreundliches Bauen: eine Herausforderung

Nachhaltige Baustoffe

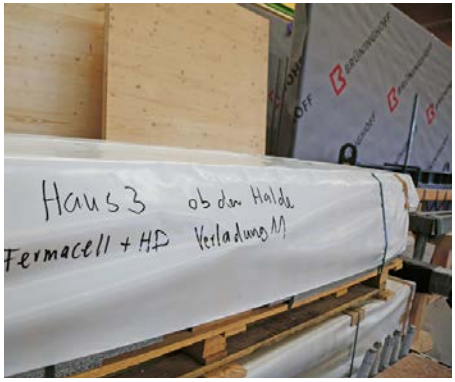
Während bei der Energiegewinnung im Neubau bereits zahlreiche nachhaltige Konzepte vorliegen, wird bei den Baumaterialien noch nach geeigneten Lösungen gesucht. Denn unter Nachhaltigkeitskriterien ist der Energie- und Ressourcenverbrauch sowie der gesamte Lebenszyklus der verwendeten Baustoffe von entscheidender Bedeutung. Eine gute Ökobilanz bietet Holz. Es ist umweltfreundlich, nachwachsend und speichert gleichzeitig CO_2. Auch sind kurze Lieferwege durch den Einsatz von Holz realisierbar. So beziehen wir das Holz für unsere Holzbauprojekte von regionalen Herstellern.

Das Siedlungswerk ist an verschiedenen Forschungs- und Entwicklungsvorhaben beteiligt. Mit unserem Projekt »Wohnen und Elektromobilität in Stuttgart-Rosenstein« waren wir Teil des Förderprogramms Schaufenster Elektromobilität Baden-Württemberg »LivingLab BWe mobil« und wurden vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur im Rahmen der Schaufensterinitiative der Bundesregierung von 2012 bis 2016 gefördert. In dem groß angelegten Demonstrations- und Pilotvorhaben wurde Elektromobilität an der Schnittstelle von Energiesystem, Fahrzeug und Verkehrssystem erprobt. Das Siedlungswerk hat in diesem Rahmen ein beispielhaftes Mobilitätskonzept entwickelt.

Energieeffizient bauen

2021 lag unser gesamtes Bauprogramm unter dem energetischen Standard für Wohngebäude EH KfW 55. Dieser Wert gibt die Energieeffizienz bei Gebäuden wieder und beschreibt ein Gebäude, das nur 55 Prozent an Energie benötigt wie ein vergleichbarer Neubau, der den maximal zulässigen Wert nach der Energiesparverordnung (EnEV) erreicht. Ein Neubau, der 100 Prozent der laut EnEV zulässigen Energiemenge verbraucht, wird als Effizienzhaus 100 bezeichnet.

Bei unserem Bauprojekt in Ostfildern »Ob der Halde« bauen wir in Holzhybridbauweise. Vorgefertigte Holzelemente werden für Wand, Fassade und Dach eingesetzt, die wir von einem Hersteller aus der Region beziehen.



1 | Montage der Elemente in der Werkhalle

Vom Einheitsgrün zur ökologischen Vielfalt

Artenreiche Bepflanzung

Außenanlagen und Grünflächen tragen entscheidend zur Wohnqualität bei. Damit Bewohner, Tiere und Pflanzen gleichermaßen profitieren, setzen wir auf neue Konzepte bei der Bepflanzung unserer Projekte: Wir wandeln Rasenflächen in artenreiche Blumenwiesen um, begrünen Dächer und Fassaden und pflanzen heimische Wildhecken, die sich durch eine große biologische Vielfalt auszeichnen.

Wettbewerb für mehr Biodiversität

Im Rahmen der Landesgartenschau 2024 in Wangen im Allgäu ist das Siedlungswerk am Bau eines neuen Wohngebietes beteiligt. Für die Gestaltung haben wir einen freiraumplanerischen Wettbewerb ausgelobt. Wichtigste Kriterien waren Umsetzbarkeit, Dauerhaftigkeit sowie Übertragbarkeit des Konzeptes auf andere Projekte und Orte. Gewonnen hat ein Entwurf, der mit flexibel kombinierbaren Modulen arbeitet. Dabei zieht sich das Prinzip Nachhaltigkeit durch alle Komponenten: Gartenhöfe, Dachterrassen, Wohnwege, Nachbarschaftshöfe und Gärten. Ziel ist es, attraktive und ökologisch vielfältige Grünflächen zu realisieren.

1

1 | Artenvielfalt bei der Bepflanzung

2 | Grüne Fassaden bei unserem Projekt in Wangen im Allgäu

Ökologisch nachhaltig im Unternehmen

Bienenschutz

Seit März 2020 haben wir neue Nachbarn: Insgesamt fünf Bienenvölker haben auf dem Dach unserer Geschäftsstelle in Stuttgart ein neues Zuhause gefunden. Damit möchten wir einen Beitrag zum Schutz der Bienen leisten und zum Erhalt des Ökosystems. Über die jährliche Verteilung des Honigs freuen sich die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen unserer Unternehemnsgruppe.

Umweltfreundlich unterwegs

Um umweltfreundlich unterwegs zu sein, bekommen unsere Mitarbeitenden fast komplett ihr ÖPNV-Ticket erstattet. Außerdem haben wir ein Elektroauto in den Fuhrpark aufgenommen. Zunehmend beliebter wird es, mit dem Fahrrad ins Büro zu kommen. Daher planen wir derzeit, die Zahl der Abstellplätze zu erhöhen. Außerdem bekommen Radfahrende einen Fahrkostenzuschuss.

Druckprodukte

Unsere Druckprodukte wie Jahresberichte, Referenzbroschüren oder Verkaufsunterlagen drucken wir bei FSC®-zertifizierten Druckereien auf umweltfreundlichen Druckmaschinen unter Verwendung von holz- und säurefreiem Papier.

Wasserspender

Um CO_2 einzusparen, haben wir unsere Trinkwasserversorgung auf leitungsgebundene Wasserspender statt Flaschenwasser umgestellt. Zur Befüllung hat jeder Mitarbeitende eine wiederverwendbare Glasflasche bekommen.

Fairtrade-Kaffee

Wir nutzen für den Gratis-Kaffee in unserem Haus ausschließlich fair gehandelten Kaffee. Damit möchten wir uns auch im Kleinen für gerechte und nachhaltige Handelsbeziehungen weltweit einsetzen.

Ökostrom

Mit der Photovoltaikanlage auf dem begrünten Dach unseres Firmensitzes im Zentrum von Stuttgart können wir durch Sonne erzeugte Energie direkt im Haus nutzen. Zusätzlich dazu beziehen wir Ökostrom aus Wasserkraft. Damit verwenden wir zu 100 Prozent erneuerbare Energien und setzen auch im Unternehmen intern auf Nachhaltigkeit, die bei all unseren Projekten von zentraler Bedeutung ist.

KULTURELLE NACHHALTIGKEIT VERWIRKLICHEN

Baukultur in der Region

Das große Ganze im Blick

Neue Gebäude oder Quartiere in vorhandene Strukturen einzubetten, heißt auch, sich der kulturellen Verantwortung zu stellen. Unser Ziel ist es immer, ein harmonisches Ganzes zu schaffen, das neben der Funktionalität, die ästhetischen und kulturellen Bedürfnisse der Menschen im Blick hat.

In den vergangenen 15 Jahren haben wir daher 28 Architekturwettbewerbe veranstaltet, die für Qualität, Baukultur und Innovation stehen. So erhalten wir eine große Auswahl an unterschiedlichen gestalterischen Entwürfen, die eine Stadtentwicklung im nachhaltigen Sinn ermöglichen.

Innovationen, die Schule machen

»Beispielhaftes Bauen«
2015–2019

Das Siedlungswerk durfte sich in den vergangenen Jahren über zwei Auszeichnungen durch die Architektenkammer Baden-Württemberg freuen. Die Vergabe des Preises für »Beispielhaftes Bauen« möchte auf Baukultur im Alltag aufmerksam machen und Bauherren und Architekten für ihr gemeinsames Engagement auszeichnen. Das Siedlungswerk wurde für ihre Projekte »Wohnen am Höhenpark« in der Stuttgarter Maybachstraße und für den ersten Bauabschnitt des Rosensteinquartiers »Wohnen im neuen Stadtteil« ausgezeichnet.

Die Zukunft des Bauens,
Wohnens und Arbeitens

Mit vier Projekten sind wir im Netz der Internationalen Bauausstellung 2027 vertreten. Das IBA'27-Netz bringt Vorhaben zusammen, die sich mit der Zukunft des Bauens, Wohnens und Arbeitens auseinandersetzen und gemeinsam nach innovativen Wegen suchen.

1 | Erster Bauabschnitt des Rosenstein-Quartiers in Stuttgart

2 | St. Vinzenz Pallotti, ein inklusives Wohnquartier in Stuttgart-Birkach

Verbunden mit der Region

In Baden-Württemberg zu Hause

Seit 1948 sind wir in Baden-Württemberg verwurzelt und fühlen uns der Region eng verbunden. Unsere sieben Geschäftsstellen liegen über ganz Baden-Württemberg verteilt. Sie übernehmen den Verkauf unserer Immobilien, die Verwaltung unseres Eigenbestandes sowie die Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaften durch unser Tochterunternehmen SW Verwaltungsgesellschaft (SWV). Teilweise sind in unseren Geschäftsstellen außerdem Ansprechpartner aus den Bereichen der technischen Projektentwicklung und Baudurchführung direkt vor Ort.

Feste feiern, wie sie fallen

Wir pflegen Traditionen aus dem Handwerk und veranstalten Feste anlässlich von Grundsteinlegungen und ersten Spatenstichen. Besonders am Herzen liegen uns unsere Einweihungsfeste. Mit ihnen möchten wir nicht nur den Abschluss eines erfolgreichen Bauprojektes feiern, sondern den künftigen Nachbarn die Gelegenheit für ein erstes Kennenlernen bieten.

1 | Der Körperbehinderten-Verein Stuttgart – im Quartier mit einer Wohngruppe vertreten – stellt sich auf einem Fest den Besuchern vor

Mit Vertrauen und Respekt gemeinsam Nutzen schaffen

Unsere Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden ist von Vertrauen und Partnerschaft geprägt. Unser besonderes Konzept der sozial gemischten Quartiere wird mit getragen durch eine langjährige und vertrauensvolle Kooperation mit kirchlichen und sozialen Trägern. Dort, wo es möglich ist, nutzen wir Produkte aus der Region und arbeiten mit Dienstleistern und Handwerkern vor Ort zusammen.

Kunst und Kultur fördern

Kulturelle Nachhaltigkeit bedeutet für uns auch, Kunst und Kultur zu fördern und das in ganz unterschiedlichen Bereichen: vom Urban-Art-Projekt, bei dem Mauerwände als Leinwand genutzt werden, über Beteiligungen bei der Restaurierung von Kunstwerken, bis zur Spende für die »Künstlersoforthilfe Stuttgart«, die Kulturschaffenden aus der Region durch finanzielle Unterstützung durch die Coronakrise hilft.

2

1

1 | Graffiti an einer Mauer im Stuttgarter Rosenstein-Quartier, von Marcel Folmeg, Künstler- bzw. Szenename: Maso.mmp0711

2 | Plastik von Robert Schad vor dem St. Augustinus-Heim in der Kartäuserstraße in Freiburg

3 | »Town Houses« der britischen Architekten Darbourne & Darke im Stuttgarter Bohnenviertel. Als Referenzprojekt für die Stadtsanierung und den sozialen Wohnungsbau und aus architektur- und städtebaugeschichtlichen Gründen wurden die Gebäude 2018 als Kulturdenkmal erfasst.

4 | Skulptur »Waldstück LXIII« von Manuela Tirler in der Maybachstraße, Stuttgart

5 | Stuttgart-Birkach Pallotti: Teile der Fenster aus der ehemaligen Kirche wurden im Gemeinschaftshof des Quartiers als Skulptur aufgestellt. So bleibt der ursprüngliche Charakter der Ortes bewahrt. Skulptur: Anita Lingens Lauer

Wohn- und Lebensqualität

Wir möchten Wohn- und Lebensqualität in unseren Quartieren bieten. Davon soll auch die erweiterte Nachbarschaft im gesamten Wohngebiet profitieren. Dies gelingt uns, indem wir bereits zu Beginn der Planungsphase die Infrastruktur in den Blick nehmen und die neue Kita im Viertel, das Café mit Sonnenterrasse oder den Drogeriemarkt um die Ecke einplanen.

Das Plus für unsere Kunden

Ob bei unseren Immobilien oder Dienstleistungen: Wir haben immer die Kunden im Blick. Wir stimmen unsere Angebote auf deren Bedürfnisse ab und entwickeln uns stetig weiter – wie zum Beispiel mit unserem »WohnRaum«-Service: Unsere Kunden erhalten eine fachliche Beratung zur Innenraumgestaltung ihrer Immobilie, bei der ihnen eine Auswahl an Bodenbelägen, Wandfliesen und Sanitärausstattung im Zusammenspiel präsentiert wird.

2

1 | Das Eis-Cafe bringt Flair ins Viertel

2–3 | Impressionen aus unserem »WohnRaum«

Kulturelle Nachhaltigkeit im Unternehmen leben

Fair und respektvoll

Wir betrachten Fairness in der Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Kolleginnen und Kollegen, dem Betriebsrat und gegenüber Kunden und Geschäftspartnern als Selbstverständlichkeit und als eine zentrale Voraussetzung für unseren Erfolg. Gemeinsam schaffen wir Werte für unsere Kunden, beteiligten Gemeinschaften und Gruppen. Wir kennen unsere Verantwortung und stehen zu ihr – nach innen wie nach außen.

Arbeiten mit Leidenschaft

Gemeinsam tragen wir, jeder an seiner Stelle, mit seinen Gaben und Fähigkeiten, zum Erfolg des Unternehmens bei. Uns ist bewusst, dass jede Einzelne und jeder Einzelne wichtig für unseren gemeinsamen Erfolg sind.

Offenheit und Wertschätzung

Wir legen großen Wert darauf, dass sich unsere Mitarbeitenden mit unseren Werten identifizieren und wohlfühlen. Mit ihrem Leistungswillen, Ihrem Engagement und ihrer Gestaltungskraft tragen sie entscheidend zum Erfolg unserer Unternehmensgruppe bei.

Wir handeln nach unserem Leitbild

In unserem Leitbild kommt unser Selbstverständnis zum Ausdruck. In ihm haben wir die Werte festgehalten, die uns wichtig sind und uns ausmachen – und die wir tagtäglich in der Praxis umsetzen.

So beteiligen wir uns regelmäßig an Hilfsaktionen, wie der Weihnachtspäckchenaktion für Flüchtlingskinder und für Seniorinnen und Senioren.

»Siedlungswerk-Spirit«

Eine hohe Identifikation mit den Unternehmenswerten, Motivation und Teamarbeit – das macht den Siedlungswerk-Spirit aus. Gestärkt wird dieser Spirit durch unsere Feste und Ausflüge mit kulturellem Programm und gemeinsamem Essen ebenso wie durch die städtebaulichen Exkursionen, gemeinsamen Betriebsausflüge oder Führungen zu ausgewählten Bauprojekten.

ÖKONOMISCH NACHHALTIG BAUEN

Hoher Standard bei niedrigen Kosten

Hochwertige Baumaterialien und ein hoher Gebäudestandard sichern langlebige Qualität, die sich sowohl in geringen Instandhaltungs- und Modernisierungsnotwendigkeiten als auch in geringen laufenden Betriebskosten widerspiegeln. Bei der Planung unserer Neubauprojekte achten wir auf einen wirtschaftlichen und zugleich flexiblen und anpassungsfähigen Flächenverbrauch durch Bauen in die Höhe. Im städtebaulichen Rahmen erzielen wir durch die Mitwirkung an Bebauungsplanverfahren und innovativen Planungen im Zuge von Investorenauswahlverfahren eine optimale Ausnutzung auf dem Baugrundstück.

Über unser hauseigenes Baukostencontrolling holen wir Vergleichsangebote verschiedener Gewerke ein; dadurch haben wir die Wirtschaftlichkeit der Bauprojekte immer fest im Blick.

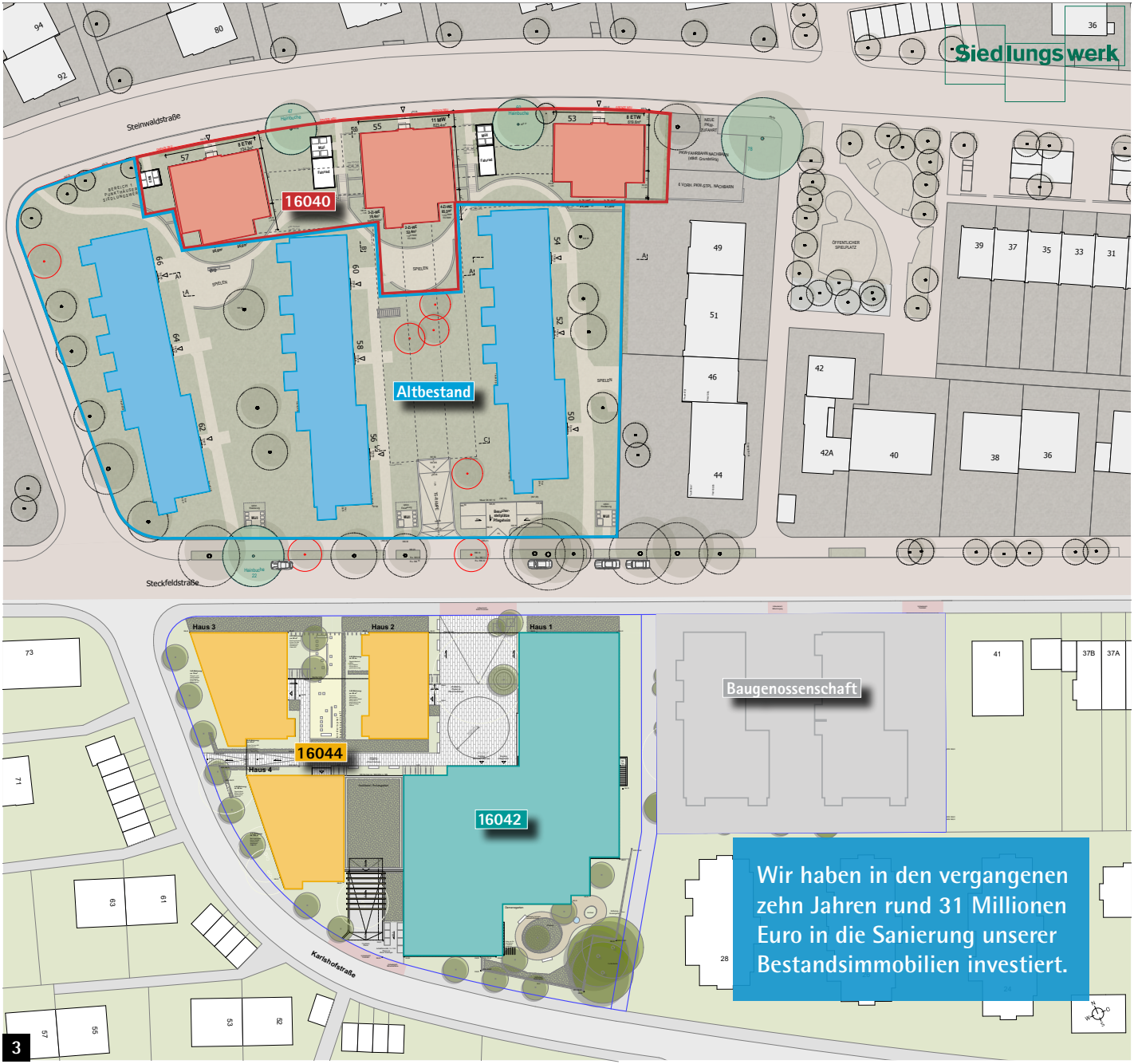
Neues schaffen, Altes pflegen

In unserem eigenen Bestand achten wir stets auf die Ausführung notweniger Modernisierungen und Instandhaltungen, um unseren Mietern ein gutes Wohnumfeld zu bieten. Hinzu kommt, dass wir damit den Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung unseres Bestandes sichern und dadurch bessere Finanzierungsmöglichkeiten für unsere Neubauprojekte erhalten.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist unser vorrangiges Ziel. Im Fokus liegt hier die Schaffung neuer Quartiere in dicht besiedelten Gebieten und Ballungsräumen.

1-2 | Illu und Luftbild mit Altbestand und markiertem Bereich für die geplante Nachverdichtung

3 | Optimale Grundstücksausnutzung in Stuttgart-Plieningen mit Kernsanierung der drei Bestandsgebäude (blau) und Nachverdichtung – Gebäude in gelb, grün und rot eingezeichnet. Insgesamt entsteht auf der Fläche ein neuer Wohn- und Pflegeverbund mit 45 Pflegeplätzen und 26 betreuten Seniorenwohnungen sowie 60 Miet- und Eigentumswohnungen.



Wir haben in den vergangenen zehn Jahren rund 31 Millionen Euro in die Sanierung unserer Bestandsimmobilien investiert.

3

1–2 | Stuttgart-Heumaden: Kernsanierung des Bestands mit insgesamt 66 Wohnungen. Durch die Nachverdichtung konnten weitere 86 Wohnungen auf dem Areal geschaffen werden.
Oben: Anbau eines Neubaus an ein Bestandsgebäude
Rechts: Sicht auf Neubauten und renovierten Bestandsbau links

3–4 | Ludwigsburg: Aufstockung von sechs Wohnungen auf dem 3. Geschoss, wodurch etwa 460 Quadratmeter Wohnfläche zusätzlich geschaffen wurde

3

4

Verantwortlich handeln

Hand in Hand

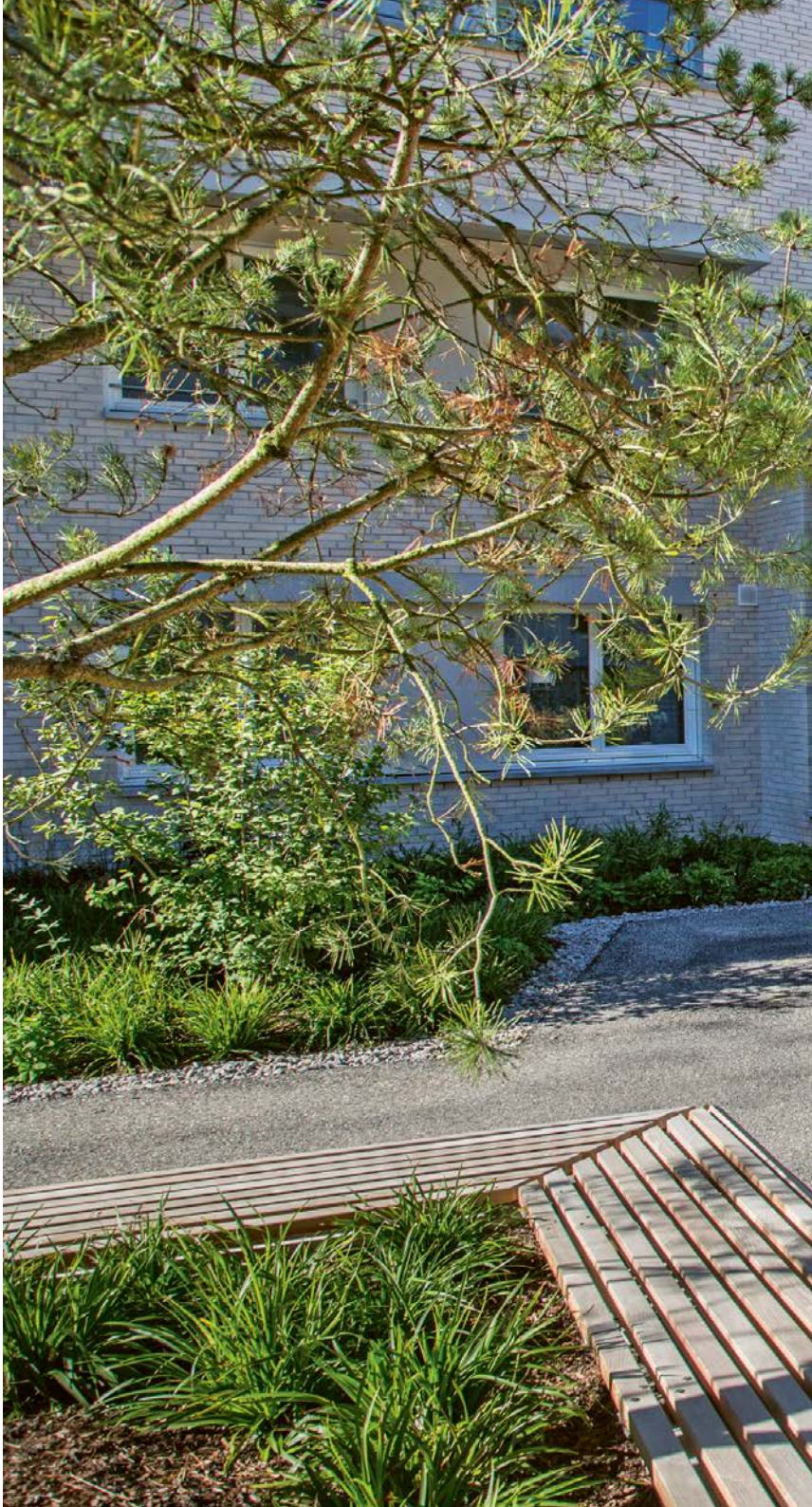
Wir sind als Verbundunternehmen aufgestellt und können daher ein umfassendes Portfolio rund um die Immobilie bieten. Unsere Unternehmensgruppe baut, verkauft und verwaltet, bewirtschaftet und vermietet Immobilien in Einzelobjekten ebenso wie in Quartieren. Durch unsere Fachabteilungen haben wir umfassendes Wissen und langjährige Erfahrung im Haus, sind innovationsfähig und begleiten alle Lebenszyklen einer Immobilie: Architekturleistungen, Bauprozesse sowie Verkauf und Vermietung erfolgen durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Unser Wirken verlangt den wirtschaftlichen Erfolg. So sichern wir die Zukunft unserer Unternehmensgruppe mit ihren Arbeitsplätzen und stärken unsere soziale Handlungsfähigkeit. Unsere Unternehmensziele erreichen wir gemeinsam. Wir handeln aus der gesellschaftlichen Verantwortung heraus, das Grundrecht nach Wohnraum und einem Zuhause zu erfüllen.

Das Siedlungswerk begleitet alle Lebenszyklen einer Immobilie

Es geht auch fair!

Oberstes Ziel ist der wirtschaftliche Erfolg. Damit garantieren wir den Bestand und die Handlungsfähigkeit unserer Unternehmensgruppe. Für uns sind wirtschaftlicher Erfolg und Fairness kein Widerspruch: Wir ermöglichen Eigentumsbildung durch Neubau und bieten unsere Bestandsimmobilien zu fairen Verkaufspreisen an. Unsere modernen und nachhaltigen Immobilien vermieten wir zu solidarischen Preisen. Unsere Quartiere bieten Eigentums- und Mietwohnungen in ausgewogener Mischung für unterschiedliche Einkommensverhältnisse.



Über die Hälfte unserer Wohnungen haben wir 2021 unter oder bis 7,50 Euro pro Quadratmeter vermietet.

Regionale Zusammenarbeit stärken

Als eines der großen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg sehen wir uns in Verantwortung als Auftraggeber und arbeiten, wo dies möglich ist, mit regionalen Firmen und Gewerken zusammen. Dadurch investieren wir in die Wirtschaftskraft der Region und haben selbst einige Vorteile: die Nähe zu unseren Geschäftspartnern, kurze Wege in der Lieferkette und eine höhere Planungssicherheit.

Soziale Sicherheit für die Mitarbeitenden

Für unsere Mitarbeitenden bieten wir Entlastung und Unterstützung an. Eine betriebliche Altersvorsorge und eine zusätzliche Unfallversicherung werden bei Arbeitsbeginn in der SW-Gruppe für jeden Einzelnen abgeschlossen.

Vergünstigungen an die Kunden weitergeben

Von unserer partnerschaftlichen Zusammenarbeit profitieren auch unsere Kunden. Die Vergünstigungen, die wir durch Rahmenverträge mit unseren Energiedienstleistern erhalten, geben wir an die verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften und unsere Mieter weiter. Nicht nur gut für die Umwelt, sondern auch für den Geldbeutel: Wir beantragen die KfW-Förderung bei großen Modernisierungen und übernehmen die Abwicklung für unsere Wohnungseigentümergemeinschaften.

Bereit für die Zukunft

Bei unserer Digitalisierungsstrategie haben wir die gesamte Struktur- und Ablauflandschaft unserer Unternehmensgruppe im Blick. Dazu zählen alle digitalen Instrumente, die die Tagesarbeit unterstützen, die Verfügbarkeit und Durchgängigkeit von Informationen fördern und die Kommunikation mit unseren Kunden, Partnern sowie Kolleginnen und Kollegen effizienter gestalten. Digitalisierung betrachten wir als Entwicklungsprozess, der alle Bereiche in unserem Unternehmen berücksichtigt: von den Organisationsstrukturen, den Geschäftsprozessen, über die Personalentwicklung, dem Führungsverständnis und -verhalten bis hin zur Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern.

Rosenstein – Leben im neuen Stadtteil

Aus einer innerstädtischen Gewerbebrache im Stuttgarter Norden wird ein zukunftsweisendes Wohnquartier: In mehreren Bauabschnitten setzt das Siedlungswerk ein städtisches Quartier mit sozial gemischter Nachbarschaft und einem innovativen Energie- und Mobilitätskonzept um. Rund 480 Wohnungen werden hier bis 2025 entstehen, außerdem zwei Kindertagesstätten, eine Tagespflege, eine Sozialstation, eine Bäckerei mit Café und weitere Gewerbeeinheiten.

Hier entsteht eine Infrastruktur, die sich positiv auf das Quartier und darüber hinaus auf das umliegende Stadtgebiet auswirken wird. Das Wohnungsangebot ist breit gefächert und bietet Eigentums- und Mietwohnungen sowie geförderte Mietwohnungen an. In das Wohnungskonzept eingebunden ist ein Inklusionsprojekt mit dem Körperbehinderten-Verein Stuttgart e. V., der Wohnungen mit ambulanter Betreuung anbietet.

Lebendige Wohnräume

Damit sich ein lebendiges Zusammenleben im Quartier entwickeln kann, hat das Siedlungswerk gleich zu Beginn Starthilfe für eine Nachbarschaftsinitiative gegeben und einen Quartiersraum als zentralen Treffpunkt geplant. Mittlerweile haben sich schon einige Bewohnerinnen und Bewohner gefunden und beispielsweise eine Eltern-Kind-Gruppe, eine Lauf-Gruppe und eine Fest-Gruppe gegründet. Vernetzen und austauschen können sich Interessierte über die quartierseigene App.

Auf der Quartiersanlage wurden zudem Beete angelegt, auf denen gemeinsam Kräuter, Früchte, Gemüse oder Blumen angepflanzt werden.

Wärme durch Eis und Sonne

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 teilweise für einen kleinen Fuhrpark mit Elektromobilen verwendet. Den Bewohnerinnen und Bewohnern steht neben einem elektronischen Car-Sharing Angebot ein Fahrrad- und Pedelec-Sharing zur Verfügung.

1 | Unterirdisch angelegter Eisspeicher

2 | Sommerfest im Quartier

Königstraße
Hauptbahnhof
Europaviertel
Schlossgarten
Rosenstein IV
Rosenstein II
Pragfriedhof
Rosenstein III
Rosenstein I

1

Bis 2025 werden rund 470 Wohnungen im Quartier Rosenstein gebaut.

Das Projekt wurde bereits mehrfach ausgezeichnet:

- 2016 mit dem 2. Platz des Umweltpreises der Stadt Stuttgart für das Energie- und Mobilitätskonzept
- Forschungsverbund »Schaufenster Elektromobilität« im Projekt »LivingLab BWe mobil«
- 2019 mit dem »Award Deutscher Wohnungsbau« für die Quartiersentwicklung
- 2019 mit dem 1. Platz des »Flächenrecyclingpreises Baden-Württemberg für nachhaltige und zukunftsfähige Innenentwicklung«

1 | Luftbild des Rosenstein-Quartiers mit den Bauabschnitten Rosenstein I bis VI

2 | Mehrfamilienhaus im Bauabschnitt Rosenstein II

Freiburg, Komturstraße – Wohnen für alle Generationen

Auf einem ehemaligen Industriegelände hat das Siedlungswerk 2014 ein neues, generationenübergreifendes Wohnquartier mit 188 Wohneinheiten realisiert. Das Wohnungsgemenge umfasst sowohl kompakte 2-Zimmer-Wohnungen, als auch großzügige familienfreundliche Wohnungen. Teilweise sind die Wohnungen barrierefrei und rollstuhlgerecht. Im Erdgeschoss ist eine Kindertagesstätte untergebracht.

Hand in Hand mit kirchlichen Trägern

Mit eingebunden in das Quartier ist eine Einrichtung der Freiburger Ortsgruppe des »Sozialdienst katholischer Frauen e. V.« zur Unterstützung von Schwangeren, jungen Müttern und ihren Kindern. Ihnen stehen 2-Zimmer-Appartments mit Küchenzeile, Bad und kindgerechter Möblierung zur Verfügung. In großzügig gestalteten Gemeinschaftsräumen können sich die Bewohnerinnen austauschen oder zu gemeinsamen Aktivitäten zusammen kommen. Es wird außerdem rund um die Uhr eine sozialpädagogische Betreuung angeboten sowie eine Krabbelgruppe und Elternschule. Außerdem wird bei Iltagspraktischen Aufgaben, bei Fragen rund um den Schulbesuch oder einer Ausbildung Unterstützung angeboten.

Nachhaltiges Energiekonzept

In Zusammenarbeit mit dem örtlichen Energieversorger hat das Siedlungswerk ein umweltfreundliches Nahwärmekonzept realisiert. Die Wohnanlagen werden von einem zentralen Heizwerk, bestehend aus zwei Holzpelletskesseln und einer thermischen Solaranlage, mit Wärme versorgt. Die ökologische Wärmeerzeugung mit Sonnenkraft und Holz senkt die CO_2-Emission gegenüber konventioneller Wärmeversorgung um annähernd 80 Prozent.

1

1–3 | Impressionen aus dem Wohnquartier

4 | Innenhof mit Spielplatz

Die »Akademiegärten« Neuhausen – qualitätsvoller und nachhaltiger Wohnungsbau

Am Ortsrand von Neuhausen auf den Fildern entsteht mit den »Akademiegärten« ein neues und grünes Wohngebiet. Das Siedlungswerk setzte von Beginn an auf den Geschosswohnungsbau, um qualitätsvollen und preiswerten Wohnraum in der Region zu schaffen.

Die Planungen sehen eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen vor, die sich um grüne gemeinschaftliche Wohnhöfe gruppieren.

Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die Erschließung des gesamten Baugebietes – inklusive aller baulichen Maßnahmen und vertraglichen Regelungen – wurden vom Siedlungswerk übernommen und in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit der Gemeinde weiterentwickelt. Bis 2023 soll die Bebauung der insgesamt sechs Wohnhöfe umgesetzt werden. Sie umfasst ein Gesamtbauvolumen von 25 Reihenhäusern, 94 Eigentumswohnungen und 50 Mietwohnungen, von denen die Hälfte als geförderte Mietwohnungen geplant sind. Das nachbarschaftliche Miteinander wird durch gemeinsam nutzbare, begrünte Wohnhöfe und Plätze gefördert. Ein Mehrfamilienhaus sowie drei Reihenhäuser werden in Holzmassivbauweise umgesetzt.

CO_2-neutrales Heizsystem

Eine moderne Holzpelletsheizung bietet ein umweltschonendes CO_2-neutrales Heizsystem. Die erzeugte Wärme wird über einen Pufferspeicher ins Nahwärmenetz gespeist und versorgt das Quartier mit Energie für Heizung und Warmwasser.

1

1–2 | Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser

3 | Auch beim Bau der Spielplätze setzen wir auf nachhaltige Materialien

4 | Vor-Ort-Montage der Wandelemente für die Reihenhäuser in Holzbauweise

Insgesamt 144 Wohnungen und 25 Reihenhäuser entstehen auf dem Areal.

Verantwortung für die Zukunft

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

die vergangenen Jahre haben viel gefordert – von jedem Einzelnen und der Gemeinschaft. Sei es im Bereich des Klimawandels, dessen Auswirkungen zunehmend katastrophale Ereignisse nach sich ziehen, oder im Immobiliensektor, indem sich zeigt, dass Ressourcen, Investitionen und Finanzen nicht endlos verfügbar sind. Unser Auftrag, die gesellschaftlichen, ökologischen und politischen Herausforderungen anzugehen, war bei der Gründung des Siedlungswerkes dringend und ist es auch heute noch.

Wir möchten den Wandel zu einer starken Gemeinschaft und zum Schutz der Natur vorantreiben und für unsere Partner, Mieter und Kunden als verlässliches und faires Unternehmen agieren.

Daher bedeutet Nachhaltigkeit für uns, den Anliegen der Gesellschaft in ihrer Gesamtheit Rechnung zu tragen. Nachhaltigkeit steht für Entwicklung, die Chancen offen hält und betrifft die unterschiedlichsten Bereiche. Für unsere Unternehmensgruppe ist sie ein Leitgedanke, an dem wir unser tägliches Handeln ausrichten: bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der Nutzungsmischung und sozialen Vielfalt in unseren Quartieren und Hausgemeinschaften, bei zukunftsweisenden Energie- und Mobilitätskonzepten, der energetischen Sanierung unserer Bestandsgebäude, beim Bau von Effizienzhäusern oder dem Verantwortungsbewusstsein unseren Mitarbeitenden gegenüber. Aufbauend auf unseren Erfolg haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie stetig weiterentwickelt und möchten schneller und mutiger vorangehen.

Einen Überblick über das, was wir bereits umgesetzt haben, erhalten Sie in diesen »Leitlinien für eine nachhaltige Zukunft«. Auch künftig möchten wir unser Tun und Handeln transparent gestalten und Ihnen die Ergebnisse in aktuellen Nachhaltigkeitsberichten vorstellen.

Im Namen unserer Gesellschafter, Gremien, Geschäftsführung und aller Mitarbeitenden möchten wir uns für Ihr Interesse bedanken.

Siegfried Apfel *Jürgen Schilbach* *Norbert Tobisch*

Die Geschäftsführer des Siedlungswerks

5
Riesselfeld
247

Impressum

Herausgeber
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
www.siedlungswerk.de

Verantwortlich für den Inhalt
Christina Parrotta

Konzept
Thomas Knödl, Wort für Werk,
Stuttgart, Christina Parrotta

Gestaltung
Jutta Herden, Herden.DESIGN,
Stuttgart

Bildredaktion
Horst Fischer, Rabab Marji,
Evelyn Rothaug

Text
Christina Parrotta

Lektorat
Maren Witthöft

Inhaltliche Mitwirkung
Madeleine Hartmann, Markus Kliche, Daniel Krehl, Susanne Marhöfer, Marcus Meyer, Christina Parrotta, Ina Ramsauer, Katharina Seitz, Stefan Senf, Navina Spazierer, Meike Strohm-Pécout, Christoph Welz, Tanja Zoric.

Druck
GO Druck Media GmbH & Co.KG,
Kirchheim unter Teck
Gedruckt auf Papier mit
FSC-Zertifizierung.
www.fsc.org

Stand: 07/2022

Bildnachweise
Titelillustration: Stefan Dinter für das Siedlungswerk

Uta Rometsch, Fotografie & Grafikdesign, Stuttgart, Seite 4f, Seite 8, Seite 15, Seite 19, Seite 23, Seite 46f, Seite 64, Seite 69

Bernhard Widmann, widmann-arts, Stuttgart, Seite 10, Seite 13f, Seite 18, Seite 49

Daniel Ingold, westend 61, F1 online, Seite 11

Armin Pirngruber, creative rise, Böblingen, Seite 20f, Seite 35, Seite 54, Seite 56

Andreas Körner, Bildhübsche Fotografie, Stuttgart, Seite 26, Seite 50f, Seite 60

Reinhard Steinheber, Fotografie, Ostelsheim, Seite 44, Seite 74

Brigida González, Fotografie, Stuttgart, Seite 45

Sandra Wolf, Fotografie, Stuttgart, Seite 53

Jutta Herden. Herden.DESIGN, Stuttgart, Grafik, Seite 61

Fotos Eisspeicher, mit freundlicher Genehmigung durch die Firma Viessmann, Allendorf, Seite 69

Hajo Dietz, Fotografie, Verlag Nürnberg Luftbild, Stein, Seite 70

Olaf Herzog, Architekturfoto, Waldkirch, Seite 80

Alle übrigen Fotos: Horst Fischer, Evelyn Rothaug, Pascal Späth (Seite 75), Siedlungswerk

Siedlungswerk

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heusteigstraße 27/28
70180 Stuttgart

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