

# ESW WOHNEN



04

DIE NEUE  
DOPPELSPITZE –  
GERDA PETER &  
MICHAEL SOUKUP

08

ESWengagiert:  
25 JAHRE HAUS  
MUTTER UND KIND

20

LÖSUNGEN FÜR  
DIE „GRAUE  
WOHNUNGSNOT“

22

EIN HOLZBAU  
FÜR FÜRTH

# INHALT #02 2023



03

GRUSSWORT  
DER GESCHÄFTS-  
FÜHRUNG

04

DIE NEUE DOPPELSPITZE  
GERDA PETER &  
MICHAEL SOUKUP

06

ESW FÖRdert INTER-  
DISZIPLIN AN DER  
HOCHSCHULE

07

ESW UNTERSTÜTZT  
PARK(ING) DAY

08

25 JAHRE HAUS  
MUTTER UND KIND

10

BETONFEST IN  
LICHTENREUTH

12

MÜLL RICHTIG  
TRENNEN

14

ESW NEW OFFICE  
NUN AUCH  
IN MÜNCHEN

16

UNTERSTÜTZUNG  
FÜR DIE GOHO  
ATELIERTAGE

17

URBAN GARDENING  
STATT GROSSSTADT-  
DSCHUNGEL

20

LÖSUNGEN FÜR  
DIE „GRAUE  
WOHNUNGSNOT“

22

HOLZHYGGE:  
EIN HOLZBAU  
FÜR FÜRTH

## IMPRESSUM

Die Kundenzeitung des ESW –  
Evangelisches Siedlungswerk  
AU #02/2023 · Auflage: 9.000

Evangelisches Siedlungswerk  
in Bayern GmbH  
Hans-Sachs-Platz 10 · 90403 Nürnberg

Telefon: 0911 - 2008 0  
Telefax: 0911 - 2008 156  
esw.de | info@esw.de

Wir freuen uns über Anregungen,  
aber auch über Kritik, jederzeit gerne  
an: elaine.eckert@esw.de

V.I.S.D.P.: Gerda Peter, Michael Soukup · TEXTCHEFIN: Elaine Eckert · REDAKTION: Elaine Eckert, Stefan Jablonka, Friederike Wagner

KONZEPTION+LAYOUT: machen.de Medien und Marketing GmbH

FOTOS: ESW, Sandra Lachner, AllesWirdGut Architekten, machen.de, Eduardo Perez, istockphoto.com: Daizuoxin, pexels.com: Pavel Danilyuk, Lara Jameson, gettyimages.de: Dean Mitchell





## LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

seit unserem Antritt als Geschäftsführung des Evangelischen Siedlungswerks am 1. April 2023 sind schon wieder einige Monate vergangen. Eine Zeit, die sowohl herausfordernd als auch ungemein bereichernd und von intensivem Kennenlernen – sowohl der Strukturen und Prozesse unseres Unternehmens als auch der Menschen, die hier arbeiten – geprägt war. Wir haben uns auf eine Reise begeben, die uns durch die vielfältigen Aspekte unserer Organisation geführt hat. Dabei haben wir viel über die Bedürfnisse und Erwartungen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unserer Kundinnen und Kunden gelernt und bereits erste neue Weichen gestellt.



.....  
*ESW New Office nun auch  
in München → [Seite 14](#)*  
.....

Diese Ausgabe von ESWohnen möchten wir deshalb auch dazu nutzen, einen kleinen Einblick über unser bisheriges Wirken zu geben und unsere Vision für die Zukunft des ESW mit Ihnen zu teilen. Ein weiterer Fokus liegt auf unserer gesellschaftlichen Verantwortung. Gemeinsam mit seiner Belegschaft hat sich das ESW auch in diesem Jahr wieder mit viel Freude und Engagement an verschiedenen Aktionen wie dem internationalen Parking Day, den Gostenhofer Ateliertagen oder einer spannenden Kooperation mit der Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm beteiligt. Besonders stolz sind wir, dass wir schon seit Anfang an zu den Unterstützern des Hauses Mutter und Kind der Rummelsberger Diakonie gehören, dessen 25-jähriges Jubiläum wir mit einem ausführlichen Bericht würdigen.

Abschließend möchten wir die Gelegenheit nutzen, um unseren herzlichen Dank auszusprechen: an unsere treuen Kundinnen und Kunden, unsere zuverlässigen Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner und an unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Nur mit Ihnen zusammen ist und bleibt das ESW ein Erfolgsmodell. Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Weihnachtszeit. Möge Sie von Freude und Harmonie geprägt sein. Lassen Sie uns danach gemeinsam in ein erfolgreiches und glückliches Jahr 2024 starten.

*Gerd Peter*  
Geschäftsführerin

*Michael Soukup*  
Geschäftsführer

# HERAUSFORDERUNGEN ELANVOLL MEISTERN: MIT NEUER DOPPELSPITZE IN DIE ZUKUNFT

Seit dem 1. April 2023 wird das Evangelische Siedlungswerk von einer neuen Doppelspitze geführt.



Gerda Peter



Michael Soukup

Mit Gerda Peter und Michael Soukup hat das größte evangelische Wohnungsunternehmen in Deutschland zwei erfahrene Nachfolger für die verabschiedete Geschäftsführung der Unternehmensgruppe gefunden. Beide verfügen über langjährige Expertise in der Wohnraumversorgung und der Immobilienwirtschaft und sind bestens vertraut mit den Herausforderungen, mit denen der sozialorientierte Wohnungsbau zu kämpfen hat.

„Genau diese Themen machen unsere neue Aufgabe so spannend“, sagt Michael Soukup. Die Lage auf dem Immobilienmarkt hat sich in den letzten Monaten grundlegend geändert, erklärt Gerda Peter und ergänzt: „Die Herausforderungen sind die in der Wohnungswirtschaft bekannten, wie Zinssteigerung, steigende Anforderungen aus Klimaschutzaspekten, Digitalisierung und viele mehr. Die Haushaltssperre kommt nun on top. Zusätzlich merken wir, dass die Erwartungen an unser Tun und Handeln aufgrund unseres kirchlichen Gesellschafters – der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern – seitens unserer Kunden sehr hoch sind.“

Beim Kennenlernen des Unternehmens und der Belegschaft in den letzten Monaten fiel Michael Soukup beson-

ders „die positive Grundhaltung der Mitarbeiter und der offene bereichs- und gesellschaftsübergreifende Meinungsaustausch innerhalb der ESW-Gruppe“ auf. Man helfe sich gegenseitig und sei füreinander da. Gerda Peter sieht vor allem „die hohe Bereitschaft zum agilen Arbeiten, die gegenseitige Wertschätzung und den gelebten Teamgedanken ‚ESWir‘“. Die beiden Geschäftsführer werden aus ihrem reichen Erfahrungsschatz schöpfen und ihre Vorstellungen und Ideen ins Unternehmen einfließen lassen. Für die Zukunft sollen „einzelne Geschäftsbereiche prozessual noch weiter gestärkt werden“, erklärt Peter.

Die 58-jährige Architektin war zuletzt als Geschäftsführerin bei der GWG München und als Dozentin bei der International School of Management tätig. Zuvor war sie als Prokuristin im Kontext der CBRE-Unternehmensgruppe verantwortlich für den Bereich Residential. Der 53-jährige Soukup, der nach dem Abitur in Karlsruhe Wirtschaftsingenieurwesen studiert hat, kommt von der wbg Nürnberg, dort verantwortete er den Bereich Unternehmensentwicklung. Davor war er leitender Konzernentwickler bei der Immobilientochter der LBBW in Stuttgart. Die vielfältigen Geschäftsfelder der ESW-Unternehmensgruppe, die



Mit großem Elan in die Zukunft: Gerda Peter und Michael Soukup

alle Phasen im Lebenszyklus einer Immobilie umfassen, werden damit auch zukünftig gut abgedeckt.

Für die hochmotivierte Geschäftsführung bleiben „Kontinuität und Aufbruch“ auch in Zukunft wichtige Leitlinien in der Unternehmensstrategie des ESW, das inzwischen auf 250 Mitarbeiter angewachsen ist. Auch der Bestand an Mietwohnungen legte in den letzten eineinhalb Jahrzehnten um rund 1.800 Einheiten zu. Als Geschäftsführung der ESW-Unternehmensgruppe stehen Gerda Peter und Michael Soukup für das langfristige und nachhaltige Schaffen und Bewirtschaften von Wohnraum und Quartieren. Gerade die Herausforderung, unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche der Menschen nach Wohnraum in Einklang zu bringen, sei das, was die beiden antreibt.

Neben dem Neubauprogramm von rund 1.250 Mietwohnungen in den nächsten Jahren stehen vor allem der Aus- und Aufbau von Geschäftsfeldern auf der Agenda. Die Bedingungen für Wohnungsunternehmen haben sich

in den letzten drei Jahren sukzessive verschlechtert. „Für uns bedeutet das, dass wir Investitionen und auch Wertschöpfungsketten intensiver prüfen. Die Unternehmensstruktur mit unseren vielseitigen Kompetenzen der Belegschaft ist dazu sehr dienlich“, sagt Gerda Peter und Michael Soukup ergänzt: „Insbesondere die stark veränderte Zinslandschaft führt dazu, dass wir uns noch mehr und bewusster Gedanken darüber machen sollten, wofür wir unsere liquiden Mittel im Unternehmen ausgeben wollen – wir können jeden Euro eben nur einmal investieren.“

Die gute Ausgangslage, die die beiden Geschäftsführer bei ihrer Amtseinführung vorgefunden haben, ist und bleibt ein stabiles Fundament für die Zukunft und sorgt für große Zuversicht. „Das tragfähige und nachhaltige Geschäftsmodell des ESW, das auch im Unternehmenszweck verankert ist – preiswerter Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung – zusammen mit dem Bekenntnis des Gesellschafters zum ESW ermöglicht es uns, die sich am Markt ergebenden Chancen auch in



**GERDA PETER**

*„Menschen mit Wohnraum zu versorgen und diese Aufgabe in Einklang mit den Belangen von ESG und Baukultur zu bringen, ist meine Passion!“*

**MICHAEL SOUKUP**

*„Mir liegt am Herzen, das ESW anpassungsfähig und resilient für die Zukunft weiterzuentwickeln, damit es mit seiner Strahlkraft auch in 100 Jahren noch für die Gemeinschaft und ganz besonders für den einzelnen Menschen wirken kann.“*

einem zunehmend komplexer werdenden Unternehmensumfeld zu nutzen“, ist sich Michael Soukup sicher. Gerda Peter sieht neue Chancen für das ESW auch in der intensiven Weiterentwicklung nach den ESG-Kriterien: „Dabei wollen wir uns intensiv mit der Thematik Ressourcenschonung beschäftigen. Es gilt zukunftsorientiert für gesellschaftliche Veränderungen und Bedarfe zu agieren. Es lohnt sich über Kooperationen nachzudenken und die Digitalisierung des Unternehmens weiterzubringen.“ Trotz vieler ambitionierter Vorhaben ist klar: „Wir sind für die Zukunft mit den vielseitigen Kompetenzen unserer Mitarbeitenden für den gesamten Lebenszyklus der Immobilien gut aufgestellt!“ ■



# INTERDISZIPLIN VON ANFANG AN

## ESW fördert Studienmodul an der OHM-Hochschule



.....  
*Stolze PreisträgerInnen bei  
der Siegerehrung am  
Hans-Sachs-Platz*  
.....

Die Anforderungen an Gebäude werden zunehmend komplexer, deshalb ist es wichtig, dass die verschiedenen Disziplinen schon früh im Planungsprozess eines Bauprojekts eng zusammenarbeiten, um für die jeweilige Situation das optimale Ergebnis zu erzielen. Wie das gut funktionieren kann, wird inzwischen immer mehr bereits während des Studiums geprobt. Zukünftige Fachkräfte werden dadurch schon während ihrer Ausbildung für die große Bedeutung interdisziplinärer Zusammenarbeit sensibilisiert.

Auch an der Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm ist ein entsprechendes interdisziplinäres Modul, das „idp“, für die Studiengänge Architektur, Bauingenieurwesen und Energie- und Gebäudetechnik schon länger fester Bestandteil des Studiums. In gemischten Gruppen bearbeiten die Studierenden dabei ein konkretes Projekt unter realitätsnahen Bedingungen. Letzteres stellte im vergangenen Semester das ESW bereit.

Doch nicht nur das. Die Studierenden wurden das gesamte Semester von erfahrenen Experten aus der Praxis begleitet, unter anderem durch ESW-Geschäftsführerin Gerda Peter, Jochen Meier (Geschäftsführer der ESW Gebäudemanagement), Alexander Kraus (Geschäftsführer ESW Projektentwicklung), Harald Martin (Geschäftsführer ESW Bauplanung) und dem ESW-Architekten Christian Jäckel. Durch den Blick über die Schulter bekamen die Studierenden wichtige Impulse aus langjähriger Praxiserfahrung.

Die besten Arbeiten wurden von dem Architekten- & Ingenieurverein Nürnberg mit einem Förderpreis ausgezeichnet, der vom ESW mit 3.000 Euro bezuschusst wurde. Außerdem übernahm das Evangelische Siedlungswerk einen Anteil der Kosten für eine Studienreise. Neben dem AIV-Preis wurde von der Brochier Gruppe eine weitere Auszeichnung vergeben, die den Fokus auf die Versorgungstechnik legt. ■



# ESW engagiert ESW UNTERSTÜTZT PARK(ING) DAY

Seit 2005 wird weltweit einmal im Jahr der so genannte Park(ing) Day gefeiert. Er findet jährlich am dritten Freitag im September statt und ist eine Art Experiment. Denn er stellt die Frage in den Mittelpunkt, wem der öffentliche Raum einer Parklücke gehört. Im Schnitt parkt ein Auto über 23 Stunden pro Tag und belegt damit Platz, der gerade in Städten auch anderweitig von der Allgemeinheit genutzt werden könnte.

Am Park(ing) Day werden Parkplätze im öffentlichen Raum kurzfristig umgewidmet und beispielsweise zu Grünflächen oder Ruheroasen umgestaltet, um ein Zeichen für alternative Nutzungsmöglichkeiten zu setzen und eine lebendige Diskussion die Lebensqualität in städtischen Gebieten anzuregen.

Dieses Jahr hat auch das Nürnberger Quartiersbüro Altstadt in der Neuen Gasse direkt gegenüber des ESW den Park(ing) Day zelebriert und wurde dabei sowohl finanziell wie auch mit verschiedenen Aktionen vom ESW - Evangelisches Siedlungswerk unterstützt. Für einige Stunden verwandelten sich

die Parkplätze in der Neuen Gasse in Räume des Gemeinschaftlichen. Über den Tag hinweg wurden Besucher und Passanten eingeladen an verschiedenen Aktionen teilzunehmen, vom gemeinsamen Brunch, über einen Fahrrad Check bis zu einer Speakerwoollwall der ReWOLLuzzer Franken. Am kleinen Stand des ESW konnten Interessierte ihren Ökologischen Fußabdruck messen oder sich Bau und Befüllung eines kleinen Hochbeets erklären lassen. Gerade in dichten Innenstädten ist jeder grüne Flecken wichtig. Abgerundet wurde der Tag von einer Krimilesung, Live Painting und einem Konzert des Singer & Songwriters Sven Heißler. ■





# ESW engagiert DAS HAUS MUTTER UND KIND 25 JAHRE HOFFNUNG SCHENKEN

**Ein Leben hat mit einem Haus so manche Gemeinsamkeit: Ohne stabiles Fundament verläuft es manchmal unbeständig, bekommt leicht Risse und ist Naturgewalten und Unwettern nicht ausreichend geschützt ausgeliefert. Das Leben kann so ernsthaft Schaden nehmen.**

So geht es auch manchen Frauen in unserer Gesellschaft. Vor allem jenen, die der besonders vulnerablen Gruppe der Mütter, die in Gewaltbeziehungen leben oder deren Leben aus anderen Gründen aus der Bahn läuft, angehören. Die größten Leidtragenden dabei sind meist die Kinder. Das Erlebte begleitet sie oft ein Leben lang und prägt ihren weiteren Weg.

## Ein vorübergehendes Zuhause

In solchen Situationen bietet die Einrichtung der Rummelsberger Diakonie „Haus Mutter und Kind“ in der Luisenstraße in Nürnberg Unterstützung. Sie bietet Müttern unkompliziert ein vorübergehendes Zuhause. Aufgenommen werden volljährige Schwangere und alleinerziehende Mütter, die sich in einer psychosozialen oder wirtschaftlichen Notlage befinden.

Vor Kurzem feierte die Einrichtung nun ihr 25-jähriges Bestehen. Genauso lang, seit 1988, besteht auch die Kooperation mit dem ESW – Evangelisches Siedlungswerk, dem die 30 Mietwohnun-

gen gehören, in denen die Mütter unterkommen. „Wohnungslosigkeit ist im Haus Luisenstraße keine grundlegende Bedingung zur Aufnahme. Doch etwa 90 Prozent der anfragenden Frauen stehen unmittelbar vor dem Wohnungsverlust oder sind bereits wohnungslos“, weiß Amely Weiß, Leiterin Häuser Mutter und Kind der Rummelsberger Dienste für junge Menschen gGmbH. Die Klientinnen mieten die Wohnungen dann direkt beim ESW und wohnen dort selbstständig und selbstversorgend. Die Mietverträge sind auf fünf Jahre befristet, bis dahin sollen sie mit Hilfe der sozialpädagogischen Unterstützung so weit aufgebaut werden, dass sie auf eigenen Füßen stehen.

„Für uns als ESW bedeutet das natürlich eine überdurchschnittlich hohe Fluktuation und auch höhere Aufwände für das Herichten der Wohnungen bei Mieterwechsel“, erklärt André Kotzerke, Abteilungsleiter im Bereich Wohnungsverwaltung. „Aber wir sind bei diesem Projekt mit Herzblut dabei und freuen uns, dass das Haus Mutter und Kind bereits seit so vielen Jahren einen so wichtigen gesellschaftlichen Auftrag leistet.“



## Individuelle Unterstützung

Wichtig ist außerdem die sozialpädagogische Unterstützung durch die Einrichtung, die ganz individuell stattfindet: beim Schulabschluss, beim Erlernen der Sprache, bei der Suche nach einem Ausbildungsplatz oder Job. Das Beratungsangebot ist grundsätzlich freiwillig. „Aber natürlich haben wir als Einrichtung das Kindeswohl im Blick und reagieren bei Auffälligkeiten durch Gesprächsangebote und holen im Extremfall auch das Jugendamt ins Boot“, erklärt Sophie Willoughby, Pädagogische Leiterin Häuser Mutter und Kind der Rummelsberger Dienste für junge Menschen gGmbH. „Im Haus findet auch eine Form von ‚sozialer Kontrolle‘ statt, indem wichtige Informationen und Auffälligkeiten häufig durch andere Mütter zu uns gelangen.“

Wie viele Familien in diesen 25 Jahren wieder zu sich gefunden und sich doch noch ein stabiles Fundament erarbeitet haben, wird zwar nicht erfasst. Aber jedes einzelne Schicksal zeigt die große gesellschaftliche Relevanz von Angeboten wie das der Rummelsberger Dienste.

Exemplarisch dafür steht auch der aktuelle Fall einer jungen Mutter, die in den Jahren im Mutter-Kind-Haus nicht nur ihren Schulabschluss nachgeholt hat, sondern auch eine Ausbildung abschließen und den Führerschein machen konnte. Sie hat in-



zwischen einen Job und steht mit beiden Beinen im Leben. „Ich würde mich freuen, wenn es weitere Wohnungsbaugesellschaften und Vermieter gibt, die sich bei Alleinerziehenden nicht nur auf deren Defizite konzentrieren, sondern ihre Stärken erkennen“, sagt Sophie Willoughby und holt zu einem Plädoyer aus: „Alleinerziehende Mütter sind Powerfrauen, die viel leisten. Ich wünsche mir einen veränderten Blick auf Alleinerziehende und hoffe, unser Haus und unsere Lobbyarbeit können zu einem Umdenken in der Gesellschaft beitragen.“ ■

# Kinderleicht zu Highspeed-Internet Mit dem Multimedia-Anschluss in Deiner Wohnung kein Problem



Und das Beste: Mit **BewohnerPlus** erhältst Du exklusive Rabatte – zusätzlich zu den Online-Vorteilen. Mehr auf **bewohnerplus.de**



Exklusive Rabatte mit BewohnerPlus

**50 €\***  
Einmalbonus

Together we can



\* Gültig für Internet- und Phone- bzw. TV-Neukunden sowie für Kunden, die in den letzten 3 Monaten keine Internet- und/oder Telefonkunden und/oder TV-Kunden der Vodafone waren und gleichzeitig Bewohner von Objekten sind, in denen ein Mehrnutzervertrag oder eine Versorgungsvereinbarung mit Vodafone, also ein kostenpflichtiger Anschluss für das gesamte Haus an das Vodafone-Kabelnetz, besteht. Gültig nur nach technischer Verfügbarkeitsprüfung auf der Seite bewohnerplus.de bis 31.03.2024. Voraussetzung für den BewohnerPlus-Vorteil in Höhe von 50 € ist die Bestellung eines Internet & Phone-Anschlusses, welcher in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete mit bis zu 1.000 Mbit/s im Downstream angeboten wird. Mindestanforderung ist GigaZuhause 250 Kabel mit bis zu 250 Mbit/s im Download. Mindestlaufzeit 24 Monate. Voraussetzung für den BewohnerPlus-Vorteil in Höhe von 10 € ist die Bestellung eines digitalen TV-Produktes, z. B. Vodafone GigaTV. Mindestlaufzeit 24 Monate. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Zusammen günstiger: Hol Dir TV zum Internet dazu. Dann gibt's GigaTV Cable 12 Monate lang für 0 €. Unser bester Deal: Zu unserem 1000 Mbit/s Internet-Tarif bekommst Du GigaTV Cable inkl. Netflix 12 Monate lang für 0 €. Stand: Juli 2023. Alle Preise inkl. MwSt.

Anbieter in BW, Hessen, NRW: Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf, in allen übrigen Bundesländern: Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6–8, 85774 Unterföhring



# BETONFEST IN LICHTENREUTH

## 101 geförderte Mietwohnungen entstehen

Auf dem Weg, in Nürnberg auch in Zukunft neuen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat das ESW – Evangelisches Siedlungswerk im November 2023 einen wichtigen Meilenstein erreicht. Gemeinsam mit dem Nürnberger Oberbürgermeister Marcus König, Stadtdekan Dr. Jürgen Körnlein und zahlreichen Projektbeteiligten feierte die ESW-Unternehmensgruppe das sogenannte Betonfest in Nürnbergs neu entstehendem Stadtteil Lichtenreuth. Unter dem Namen LUMEN Lichtenreuth

baut das evangelische Wohnungsunternehmen dort bis Ende 2025 exakt 101 einkommensorientiert geförderte Mietwohnungen für Menschen mit kleinem und mittlerem Geldbeutel.

### Betonfest: eine alte Tradition

„Der Name unseres Festes ist nicht als Bekenntnis zu verstehen, dass wir jetzt ausschließlich mit Beton bauen. Trotz allem ist Beton ein geeigneter Baustoff, um gute Fundamente zu schaffen“, sagte

Gerda Peter, Geschäftsführerin der ESW-Unternehmensgruppe und klärte auf: „Wir greifen mit dem Betonfest auf eine Tradition zurück. Denn es war lange Zeit üblich, solche Meilensteine gemeinsam mit den Bauschaffenden zu feiern.“ Für Oberbürgermeister König war dieses Fest sogar ein Novum: „Ein Betonfest hatte ich noch nicht. Beton steht für Stabilität und Stabilität brauchen wir besonders beim Wohnungsbau. Und dafür steht auch das ESW als verlässliche Stütze des bezahlbaren Wohnungsbaus in Nürnberg.“



Von links nach rechts: Dr. Jürgen Körnlein (Stadtdekan Nürnberg), Siegfried Dengler (Leiter Stadtplanungsamt), Britta Walther (Leitung Stab Wohnen), Marcus König (Oberbürgermeister Nürnberg), Jan Fischer (Büroleiter München AllesWirdGut), Michael Soukup (Geschäftsführer ESW-Unternehmensgruppe), Gerda Peter (Geschäftsführerin ESW-Unternehmensgruppe), Alexander Kraus (Geschäftsführer ESW Projektentwicklung), Ulrich Assmann (Projektleiter ESW Projektentwicklung).

## 55 Jahre soziale Mietwohnungen

Um bezahlbares Wohnen in Lichtenreuth langfristig zu sichern, hat sich das ESW erstmals zu einer 55-jährigen Belegungsbindung verpflichtet. Insbesondere vor dem Hintergrund der schlechten Nachrichten aus der Branche setzt das sozial orientierte Wohnungsunternehmen damit ein wichtiges Signal, dass es mit dem Wohnungsbau weitergeht, wenn auch unter erschwerten Bedingungen. „Es ist keine Selbstverständlichkeit, dass hier gebaut wird – es ist etwas Besonderes“, betonte ESW-Geschäftsführer Michael Soukup, und Gerda Peter ergänzte: „An einem neuen Stadtbaustein mitzuwirken, mit einem Wohnungsmix für alle Generationen und verbindungsstiftenden Angeboten, ist für das ESW schon allein aus seinem Selbstverständnis heraus eine Verpflichtung.“

Insgesamt sollen in dem neuen Stadtteil einmal rund 6000 Menschen wohnen. „Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum. Und wir wollen eine gute Durchmischung in den Stadtteilen, denn das trägt auch zum sozialen Frieden einer Kommune bei“, betonte der Oberbürgermeister. Vor allem bezahlbarer Wohnraum für Familien sei dringend gefragt. Dafür ist das Projekt des ESW LUMEN Lichtenreuth ein gutes Beispiel. Über 40 Prozent der

Wohnungen verfügen über vier und mehr Zimmer, alle 101 Mietwohnungen sind komplett barrierefrei. Auch über die Entwicklungszeit des Projektes zeigte sich der Oberbürgermeister sehr zufrieden. So vergingen von der Genehmigung des Bauantrags im September 2022 bis zum Betonfest gerade einmal 14 Monate.

## ESW plant insgesamt 770 neue Mietwohnungen

Zusammen mit einer zweiten Fläche auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs an der Brunecker Straße und seinen weiteren Projekten leistet das ESW einen wichtigen Beitrag für bezahlbares Wohnen – und das in einer Phase, in der das zu einer großen Herausforderung geworden ist. Allein in Nürnberg sind bis Ende 2027 insgesamt rund 770 Mietwohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 235 Millionen Euro geplant. Rund zwei Drittel der Wohnungen werden als geförderter Wohnungsbau realisiert. Mehrere dieser Projekte sind bereits im Bau, so zum Beispiel in der Webersgasse, in der Hinteren Marktstraße und in der Sündersbühlstraße.

„Das ESW profitiert jetzt von seinem seit Jahren aktiv betriebenen Portfoliomanagement, hinter dem auch unser Gesellschafter, die Evangelisch-Lutherische

Landeskirche in Bayern, zu 100 Prozent steht“, erklärt ESW-Geschäftsführer Michael Soukup. „So haben wir während der Niedrigzinsphase gute Grundstücke an attraktiven Standorten erwerben können.“ Deren Beplanung und Bebauung erfolge grundsätzlich für die langfristige Bewirtschaftung im Eigenbestand.

Bis Ende 2025 sollen die Baumaßnahmen des ESW in Lichtenreuth abgeschlossen sein. „Wir freuen uns“, so ESW-Geschäftsführerin Gerda Peter abschließend, „dass wir dann bei hoffentlich weiterhin ungestörtem Bauablauf und mit dem gezeigten Teamgeist den Wohnraum den künftigen Bewohnerinnen zur Verfügung stellen können.“ ■





# MÜLL RICHTIG TRENNEN

**Beim Durchblättern eines Werbeprospektes fällt bei der Bewerbung von Gartenmöbeln der Hinweis „aus nachhaltigem Ocean Plastic“ auf. Der erste Gedanke: Wow, was der Mensch doch alles im Stande ist zu recyceln. Doch halt! Unmittelbar darauf schleicht sich ein weiterer, ganz anderer Gedanke ein: Angenommen der Mensch würde weniger Müll produzieren und diesen ordnungsgemäß entsorgen, dann würde Müll gar nicht erst in unsere Ozeane gelangen. Es gäbe also kein Ocean Plastic!**



Infos zur Mülltrennung in Bayern:  
[abfallratgeber-bayern.de](http://abfallratgeber-bayern.de)

Unser Umgang mit Mülltrennung und Müllentsorgung müsste also so aussehen: Grundsätzlich weniger Müll produzieren, indem auf Produkte zurückgegriffen wird, die keinen neuen Müll verursachen.

## Wie Bio ist die Biomülltüte?

So zum Beispiel Stoffbeutel, die immer wieder verwendet werden können, anstatt Plastiktüten fürs Einkaufen. Nebenbei bemerkt: Die Abfallwirtschaft beklagt immer wieder, dass Plastiktüten irrtümlicherweise im Biomüll entsorgt werden. Was viele nicht wissen: Eine Plastiktüte benötigt bis zu 100 Jahre, bis sie sich vollkommen zersetzt hat. Auch sog-

nannte „kompostierbare“ Tüten brauchen bis zu zwei Jahre. Damit alles zu Kompost verarbeitet werden kann, muss dann in einem sehr aufwendigen Verfahren der Biomüll von Hand von Plastikrückständen befreit werden.

## Recyceln wo's nur geht

Nachhaltigkeitsbemühungen der Politik, die beispielsweise die Münchener Kampagne „Zero Waste“ auf den Weg gebracht hat, haben sich dieser Thematik längst angenommen. Auch Nürnberg steht mit der „Zero Waste Gruppe des Vereins Bluepingu e.V.“ dem Konzept in nichts nach. Auch hier geht es um das Sensibilisieren von

Bürgern und Unternehmen in Bezug auf die Reduktion von Müll. Das Credo lautet: Weniger Müll produzieren und recyceln was möglich ist.

Jeder Einzelne kann etwas tun und sprichwörtlich vor der eigenen Haustüre kehren: Ganz konkret spiegelt sich das Müllproblem auch in unseren ESW-Wohnanlagen wider. Als Wohnungsunternehmen setzt sich das ESW – Evangelisches Siedlungswerk verantwortungsvoll und nachhaltig mit der Thematik auseinander. Das ESW ist aber auch auf die Zusammenarbeit und Unterstützung eines jeden Mieters angewiesen, damit Wohnanlagen nicht vermüllen. Dass bedeutet auch, dass zum Beispiel sperrige Kartons, die nicht (mehr) ins Altpapier passen, nicht einfach neben der Papiertonne abgestellt werden.

In jedem Objekt gibt es Aushänge zur richtigen Mülltrennung, auch in der ESW-Mieterfibel, die Mieterinnen und

Mieter zum Einzug erhalten, wird das Thema aufgegriffen, damit das Bewusstsein für das Thema Nachhaltigkeit wächst. Bei regelmäßigen Verstößen kann auch eine Ermahnung seitens des ESW erfolgen. In einigen Wohnanlagen muss das ESW einen separaten Mülltrennservice beauftragen, der den Müll entsprechend vorsortiert, bevor die eigentliche Abfallwirtschaft ihre Müllwerker schickt. Das bedeutet, dass andere Menschen Ihren Müll für Sie nachsortieren – kann das die Lösung sein?

### Nach mir die Sintflut vs. auf ein gutes Miteinander

Was vielen Bewohnern nicht klar ist: Die Ausgaben, die durch das Entsorgen von zusätzlichem oder besonderem Müll entstehen, fließen als umlagefähige Kosten in die Betriebskostenabrechnung eines jeden Bewohners ein. Unterm Strich zahlt dadurch jeder Bewohner also mehr – egal ob Verursa-

cher oder nicht. Das muss nicht sein. Zum einen stehen unsere Hausmeister als Ansprechpartner zur Verfügung. Zum anderen organisiert das ESW ein- bis zweimal im Jahr Sperrmüllabholung in den einzelnen Wohnanlagen. Auch auf [abfallratgeber-bayern.de](http://abfallratgeber-bayern.de) finden sich Informationen rund um die richtige Entsorgung und Beratung. Denn Mülltrennung läuft nicht überall gleich: In München beispielsweise gibt es gar keine gelbe Tonne. Verpackungen aus Kunststoff, Glas oder Metall werden dort in sogenannte Wertstoffinseln sortiert.

Ein verantwortungsvoller Umgang mit der Thematik hat also viele positive Aspekte: es schützt den Planeten, spart Kosten, vermeidet vermüllte Außenanlagen und sorgt für ein besseres Miteinander in der Nachbarschaft. Wie viele gute Gründe brauchen Sie noch? ■

## Abfalltrennung in Nürnberg

<p><b>Restabfall</b></p> <p>Restabfalltonne</p>	<p><b>Bioabfall</b></p> <p>Biotonne, Biotonne extra</p>	<p><b>Verpackungen aus Metallen, Kunststoffen und Verbundstoffen</b></p> <p>Gelbe Tonne</p>	<p><b>Papier, Pappe, Kartonage</b></p> <p>Altpapiertonne</p>	<p><b>Altkleider</b></p> <p>Altkleidercontainer</p>	<p><b>Sperrmüll</b> z.B. Möbel, Matratzen...</p> <p><b>Elektro- und Elektronik-Altgeräte</b></p> <p><b>Wertstoffe</b> z.B. Fahrräder, Reifen, Geschir...</p> <p><b>Hartkunststoffe</b> z.B. Gießkannen, Plastikstühle...</p> <p>Wertstoffhof</p>
---	---	---	--	---	--

Anschauen, verinnerlichen und schon klappt's mit der Mülltrennung. Quelle: Abfallwirtschaftsbetrieb Stadt Nürnberg.

# NEW WORK IM PASSENDEN RAHMEN **NEW WORK OFFICE NUN AUCH IN MÜNCHEN**

Jüngere Generationen haben in vielen Punkten ganz andere Ansprüche an einen Job als alle Generationen vor Ihnen. Auch wenn ein gutes Einkommen und ein sicherer Job weiterhin zu den wichtigsten Kriterien zählen, sind viele weitere Punkte hinzugekommen: individuelle Entfaltung, Selbstbestimmung und Flexibilität spielen eine immer größere Rolle bei der Jobsuche. Einige dieser Aspekte finden sich bereits in den 1970er Jahren bei Prof. Dr. Frithjof Bergmann, österreichisch-amerikanischer Sozialphilosoph, und seinem Konzept von New Work, das seither stetig weiterentwickelt wurde.

## **New Work: mehr als Kicker und Duz-Kultur**

Knapp zwei Jahre ist es nun her, dass das ESW - Evangelisches Siedlungswerk damit begonnen hat, eine New Work-

Kultur im Unternehmen einzuführen. Ein Aspekt dabei ist die passende Büro- und Arbeitswelt, die in Nürnberg im Zuge des Umbaus der Verwaltungsgebäude am Hans-Sachs-Platz geschaffen wurde. Über die erfolgreiche Transformation und die Rückkehr nach einer fast fünfjährigen „Ausquartierung“ zurück zum Stammsitz am Hans-Sachs-Platz haben wir ausführlich berichtet. Inzwischen hat auch unser Münchner Standort nachgezogen, auch dort ist eine entsprechende Bürowelt entstanden.

Ziel war es dabei auch, verschiedene Münchner Standorte mit den aktuell knapp 20 Mitarbeitenden im erweiterten ESW-Bürokomplex im Stadtteil Hasenberg unter ein Dach zu bringen. Die Büroräume sollten künftig den Ansprüchen der beiden Nutzergruppen – Verwaltung und Facility-Management – gerecht werden und den Austausch fördern.

Bislang hatte dort lediglich die ESW Gebäudemanagement GmbH ihren Sitz. Der eingeschossige Bestand wurde 2016/2017 kernsaniert und erweitert und 2021/22 schließlich mit einer Aufstockung versehen. Eine gestalterische Herausforderung ergab sich auch aus den baulichen Voraussetzungen: Die vielen großen Fenster versorgten die Räume zwar mit ausreichend Tageslicht, minimierten gleichzeitig aber die Wandflächen. Abstellmöglichkeiten und Stauraum mussten deshalb in die offene Etage integriert werden.

Mit der Zusammenlegung ist die ESW-Zweigstelle in der Landeshauptstadt nun vereint in einem Stadtteil vertreten, in dem das ESW zahlreiche Bestände hat und sich inmitten seiner Mieterinnen und Mieter besonders wohl fühlen kann. Im Erdgeschoss hat sich die Diakonie Hasenberg e.V. eingemietet. Die Bera-





tungsstelle richtet sich mit ihrem Angebot an Eltern und Familien mit Kindern bis zum dritten Lebensjahr in den Sozialregionen Milbertshofen/ Am Hart und Feldmoching/ Hasenberg.

ein moderner Arbeitsort – eine Mischung aus kommunikativen Zonen sowie kollaborativen Energiezentren und ruhigen Rückzugsorten für die Mitarbeitenden.

### Kollaboration Energiezentren und ruhige Rückzugsorte

### Funktional und nachhaltig

Mit der Workspace-Gestaltung waren die Architekten des Münchner Bürostandorts von Kinzo beauftragt. Sie ließen dabei auch die favorisierten Gestaltungsideen eines Führungskräfte-Workshop einfließen. Das Ergebnis ist

Die verbauten Materialien wurden mit starkem Fokus auf Nachhaltigkeit gewählt: Die Textilien sind ein Flachs-Mischgewebe. Auf Spanplatten mit hohem Leimgehalt wurde verzichtet. Die Einbauten sind stattdessen aus geölten Dreischichtplatten.



*Aus der ursprünglich freien Fläche des neuen ESW-Büros ist eine an den urbanen Raum angelehnte Bürolandschaft mit Arbeits- und Rückzugsräumen geworden, die den Mitarbeitenden Begegnung und Kommunikation, aber auch Kontemplation und Konzentration ermöglicht.*





# ESW engagiert **UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE GOHO ATELIERTAGE**

**Kunst und Kultur sind wichtige Elemente für die Bildung einer lebendigen Gemeinschaft. Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk ist sich seiner gesellschaftlichen Rolle bewusst und unterstützt regelmäßig soziale und kulturelle Veranstaltungen und Projekte. So zählt das Unternehmen dieses Jahr auch zum Kreis der Förderer der 14. Gostenhofer Ateliertage (29.9.-1.10.).**

Die Eröffnungsfeier am Freitagabend bildete den glanzvollen Auftakt, bei dem die Jubiläumsausstellung „25 Jahre GOHO Ateliertage“ die künstlerische Vielfalt des Nürnberger Kreativ-Stadtteils exzellent abbildete. Die Besucher wurden von einer Fülle an Werken aus Bildender Kunst, Druckgrafik, Bildhauerei, Textilkunst und Kunsthandwerk begrüßt, die einen kleinen, aber eindrucksvollen Ausschnitt des kreativen Schaffens lokaler Künstler darstellten.

Der Samstag stand ganz im Zeichen der offenen Ateliers. Hier konnten die Besucher in die persönlichen Schaffensräume der Künstler eintauchen und unmittelbare Einblicke in deren kreative Prozesse gewinnen. Parallel dazu bot das Rahmenprogramm am Jamnitzer Platz mit dem GO!jam ein musikalisches und künstlerisches Spektakel, das von Live-

Musik über Poetry Slams bis hin zu Silent Disco reichte. Besonders bemerkenswert waren die Mitmach-Aktionen für Kinder, Live-Painting und die äthiopische Kaffeezeremonie, die kulturelle Vielfalt und Gemeinschaftsgefühl unterstrichen.

Am Sonntag lag der Fokus auf interaktive Erlebnisse. Mit dem Poetry Slam, Impro-Theater und einer Music Jam Session wurde die offene Bühne zu einem Ort lebendiger Kreativität. Der Graffiti-Workshop und weitere kreative Angebote für Kinder ermöglichten es den Besuchern, selbst Teil des künstlerischen Geschehens zu werden.

Insgesamt boten die GOHO Ateliertage 2023 wieder einmal eine inspirierende Mischung aus Kunst, Kultur und Gemeinschaft.





# GÄRTNERN MITTEN IN DER STADT URBAN GARDENING STATT GROSSSTADTDSCHUNGEL

Nicht erst seit gestern ist das Thema Flächenversiegelung in aller Munde. Dabei geht es auch um den Zielkonflikt zwischen dem Schaffen von mehr bezahlbarem Wohnraum einerseits und der Vermeidung der Versiegelung von neuen Flächen andererseits. Oft bedingt aber das eine das andere.

## Unversiegelt heißt nicht automatisch ökologisch wertvoll

In hoch verdichteten Räumen wie in der Stadt wird die Diskussion aber oft auch um die Güte von nicht versiegelten Flächen geführt. Denn hier gibt es große Unterschiede bei den Grünflächen unter anderem hinsichtlich ihrer Versickerungsfähigkeit oder ihres Beitrags zur Biodiversität.

Das ESW – Evangelisches Siedlungswerk verwaltet rund 8.300 Mietwohnun-

gen im Eigen- und Treuhandbestand in ganz Bayern und ist auch für die Gestaltung zahlreicher Außenanlagen zuständig. In den letzten Jahren hat sich hier unter ökologischen Gesichtspunkten auch viel getan. Blühwiesen wurden ausgewiesen, Streuobstwiesen angelegt sowie heimische Pflanzen, Schmetterlingssträucher und allgemein insektenfreundliche Bepflanzung in den Fokus gestellt. Trotzdem gibt es noch immer einige konventionelle Rasenflächen im Bestand. Immer wieder beschäftigt sich das ESW damit, wie diese Flächen aufgewertet werden können. Eine Möglichkeit ist dabei, sie für Urban Farming und Urban Gardening-Projekte zu nutzen.

Die Herausforderung ist dabei weniger das Schaffen solcher Flächen als vielmehr deren Pflege und Verwaltung. Denn nach welchem Prinzip sollen diese Flächen und Beete vergeben



werden, wer ist für die Pflege zuständig und was passiert, wenn sie vernachlässigt werden? So oder so bedeutet ein solches Projekt auch für die zuständigen Hausmeister und Gärtner einen zusätzlichen Aufwand.

Ende letzten Jahres fiel die Entscheidung, es einfach auszuprobieren. Beate Brösamle aus der Wohnungsverwaltung wusste bereits von einer Mietergemeinschaft, die großes Interesse an entsprechenden Flächen für Urban Gardening hatte. Das hatte zur Folge, dass neben dem Umweltteam mit der Umweltmanagementbeauftragten Anna Hahn auch die Abteilung Wohnungsverwaltung und das Team der ESW Gebäude- management GmbH involviert werden musste. Zeit, unsere Auszubildenden ins Boot zu holen, selten lernt man mehr und besser als in solch abteilungsübergreifenden Projekten.

Im September 2022 startete ein Team aus fünf Auszubildenden mit der Planung und machte sich Gedanken über: Konzept, Standort, Kosten, Bedarf, Auf-

wand, Organisation, Abwicklung, Bewirtschaftung, um nur einige Punkte zu nennen, die geklärt werden mussten. Die Fachabteilungen standen in regelmäßigen Terminen für Fragen zur Verfügung. Nach einigen Monaten stellten die Auszubildenden ihr fertiges Konzept vor, inklusive Kostenvoranschlag, Projektpartnern und Zeitplan.

Vor wenigen Monaten wurde die Theorie nun in die Realität überführt und die von den Dambacher Werkstätten der Lebenshilfe Fürth zur Förderung von Menschen mit Behinderung gebauten Hochbeete befüllt. Im Rahmen eines ESW-Umwelttages schaufelten am 13. Mai 2023 rund 35 ESW-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter über 23 Tonnen Erde in die Beete, kombiniert mit Lagen aus Ästen, Grasschnitt und Humus. Binnen eines Tages waren zehn kleinwagen- große Hochbeete nach Schichtkuchen- manier befüllt. Inzwischen sind sie an die Mieterinnen und Mieter übergeben worden – und alle Beteiligten ein Stück näher zusammengewachsen. ■



Kolleginnen und Kollegen aus allen Abteilungen halfen beim Aufbau und Füllen der Beete zusammen – auch wenn das Wetter nicht immer ganz so strahlend war, strahlte das ESW-Team um die Wette.



Otto\*  
macht  
Bayern  
lebenswert.

\*87, Teilzeit-Opa

Erst durch die Menschen, die hier  
leben, werden unsere Städte lebenswert.  
Für diese Menschen schaffen  
wir Raum zum Wohnen und Leben.  
Bezahlbar, sicher und sozial.

[www.esw.de](http://www.esw.de)

  
raum für perspektive

# DIE SUMME DER TEILE: MIT VIELFÄLTIGEN LÖSUNGEN GEGEN DIE „GRAUE“ WOHNUNGSNOT

Es war im Frühjahr dieses Jahres, als die vom Pestel-Institut durchgeführte und an der Messe BAU vorgestellte Studie „Wohnen im Alter“ einen kleinen Aufschrei durch Medien und Gesellschaft gehen ließ. Schon jetzt benötigten rund 2,8 Millionen Haushalte altersgerechte Wohnungen, lautet das Ergebnis, und nur 600.000 von ihnen wohnen tatsächlich in einer solchen. In 20 Jahren, so die Studie weiter, werden rund 21 Millionen Menschen über 67 Jahre alt sein. 3,6 Millionen mehr als jetzt. Die Zahl derjenigen, die eine barrierefreie Wohnung brauchen, wird also stark zunehmen, auch weil die Menschen immer älter werden: 1960 lag die durchschnittliche Rentenbezugsdauer noch bei knapp zehn Jahren, bis 2021 hat sie sich mit 20,5 Jahren schon mehr als verdoppelt.

## Bedarf an barrierefreien Wohnungen steigt stark an

Diesen enormen Bedarf an Wohnungen für Seniorinnen und Senioren spüren auch die ESW-Geschäftsführer Gerda Peter und Michael Soukup. „Allein die Information über ein Bauvorhaben und die Präsenz auf den gängigen Onlineplattformen führt zu einer so hohen Nachfrage, dass wir sie nicht bedienen können“, erklärt Michael Soukup. Schon 2016, als der SonnenTurm in Fürth mit einem hohen Anteil barrierefreier Mietwohnungen fertig gestellt wurde, sind Bewohnerinnen und Bewohner teils aus großer Entfernung zugezogen, weil sie in ihrer Heimat keine passende Wohnung finden konnten. Inzwischen verfolgt das ESW eine heterogene Strategie, um den Herausforderungen der „grauen Wohnungsnot“, also dem Mangel an altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen, entgegenzutreten.

Es gehört zum Beispiel zur Strategie des ESW, alle neuen Mietwohnungen, unabhängig davon, ob gefördert oder frei finanziert, wenn möglich barrierefrei zu bauen. Von den rund 900 Mietwohnungen, die das ESW bis Mitte 2027 baut, sind etwa 65 Prozent mit einkommensorientierter Förderung, aber über 90 Prozent komplett barrierefrei.

## Heterogene und individuelle Lösungen sind gefragt

Weitere Lösungsansätze bestehen zum Beispiel in der Umnutzung von Büroflächen, was früher oft als zu kompliziert galt, in der Anpassung des Bebauungsplanrechts, um zum Beispiel große Nahversorger mehrstöckig zu überbauen, aber auch in der Konversion von Grundstücken und der Beplanung von bisher als zu anspruchsvoll für eine Bebauung geltenden Flächen. Ein Senioren-Projekt des ESW entsteht aktuell mitten in Nürnberg im Stadtteil Schweinau, in unmittelbarer Nachbarschaft denkmalgeschützter Areale: 50 altersgerechte Mietwohnungen mit einkommensorientierter Förderung für Senioren und Tagespflege im Erdgeschoss. Neben dem Anspruch, den besonderen Charakter des Grundstücks mit prächtigem Baumbestand zu erhalten, bestand eine große Herausforderung in der Überbauung eines U-Bahntunnels. Um Erschütterungen, die durch die U-Bahn in das achtstöckige Gebäude eingeleitet werden würden, zu vermeiden, musste das Tragwerk vom Boden entkoppelt werden. Sowohl die Bodenplatte als auch die Dämmung sind deshalb freischwingend. Der Baumbestand konnte durch geschickte Platzierung des Gebäudes mit windmühlenartiger Anordnung der 50 Quadratmeter großen Zweizimmer-Wohnungen um einen zentralen Erschließungsraum erhalten werden. Durch diese besondere Wohnungstypologie mit ausschließlich altersgerechtem Wohnraum und das ergänzende Angebot der Tagespflege können Menschen sehr lange, im besten Fall für immer, in ihren Wohnungen leben.

## Bestandsentwicklung als wichtiger Faktor

Ein weiterer Fokus liegt auf der altersgerechten Entwicklung des Bestandes. Hier braucht es mehr individuelle und kreative Lösungen. Doch weder für Privathaushalte noch für Wohnungsbauunternehmen existieren für einen altersgerechten Umbau adäquate Auflagen und Anreize. Für die Mieterinnen



Aktuell entstehen 50 einkommensorientiert geförderte Mietwohnungen (EOF) speziell für Senioren mitten in Nürnberg

und Mieter des ESW soll in den nächsten Jahren vor allem die Unterstützung bei sich verändernden individuellen Wohnbedarfen weiter ausgebaut und institutionalisiert werden.

### Innovative Wohnformen und alternative Wohnungstypologien fördern

Zudem wächst die Bedeutung alternativer Wohnungstypologien zum Standardprogramm der Wohnraumförderungsbestimmungen. „Zum Beispiel in Form von besonderen Wohnformen“, so Gerda Peter, Geschäftsführerin der ESW-Unternehmensgruppe, „oder im Kontext des Quartiers durch übergreifende Angebote und Kooperationen mit Dienstleistern. Wenn ältere Menschen innerhalb der Quartiere besser integriert werden, wenn soziale Einrichtungen vor Ort und die Wohnungen barrierefrei sind, dann tun sich auch die Pflegedienste leichter. Ältere Menschen können dann inmitten der Gesellschaft in ihrer eigenen Wohnung wohnen bleiben.“

Ein Beispiel dafür ist das durch Flächenkonversion entstandene Quartier Westwinkel in Fürth. Seit rund vier Jahren entstehen dort geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, auch letztere nahezu alle barrierefrei; eine integrative Kindertagesstätte sowie eine heilpädagogische Tagesstätte für Jugendliche; 45 Reihenhäuser und ein den Zertifizierungsprozess für den Goldstandard der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen durchlaufender, nahezu komplett barrierefreier Holzbau.

### Städtische Quartiere von Anfang an neu denken

Der zunehmende Bedarf ist nicht nur im Bereich Mietwohnungsbau, sondern auch beim Wohneigentum spürbar. So nimmt auch die ESW Bauräger GmbH das Thema altersgerechtes Wohnen in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus. 2021 hat die ESW-Tochter ein Seniorenzentrum in Würzburg fertig gestellt, mit Pflegeplätzen in Einzel- und Doppelapartments, Tagespflege und barrierefreien Seniorenwohnungen mit individuellem Betreuungsservice und einem Tages-Café. So können die Menschen aus den umliegenden Stadtteilen, in denen es ein solches Angebot bisher nicht gab, nicht nur in der Nähe ihrer sozialen Strukturen leben, sondern zum Beispiel auch Paare mit unterschiedlichem Pflegebedarf.

Neben diesen Ansätzen befasst sich das ESW für die Zukunft verstärkt mit Konzepten, die mehr Integration, Teilhabe und generationenübergreifende Elemente in den Fokus stellen. So ist es die „ESW-Mischung“, die Summe der einzelnen Maßnahmen, mit denen Unternehmen wie das ESW – Evangelisches Siedlungswerk einen Beitrag zur gesellschaftlichen Entspannung leisten. ■



**HOLZ  
HYGGE**  
IM WESTWINKEL  
*by ESW*



# AUS NACHHALTIGEM HOLZ GESCHNITZT **HOLZHYGGE: EIN HOLZBAU FÜR FÜRTH**

**Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie des ESW – Evangelisches Siedlungswerk. Das betrifft alle Unternehmensbereiche: Arbeiten, Wirtschaften und – das Kerngeschäft des ESW – Bauen.**

Aktuell entsteht im Quartier Westwinkel Fürth ein Gebäude, das komplett nachhaltig gebaut werden soll: Holzhygge. Dafür lassen wir es nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. zertifizieren und streben das DGNB-Zertifikat im Goldstandard an. Insgesamt 38 Mietwohnungen in reiner Holzbauweise umfasst das neue Projekt, dessen Richtfest noch im Dezember 2023 gefeiert werden kann. Das Projekt dient auch dazu, aufzuzeigen, welche Nachhaltigkeitskriterien standardmäßig für zukünftige Projekte übernommen werden können, unabhängig von deren sonstigen Rahmenbedingungen.

Beim Nachhaltigen Bauen werden alle Aspekte eines Bauprojektes über den kompletten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg betrachtet: von der Produktion der ursprünglichen Baumaterialien bis zum Rückbauprozess. Gleichzeitig werden drei Dimensionen in den Blick genommen: der ökologische, der ökonomische und der soziale Faktor.

**Schwerpunkt liegt auf  
nicht motorisiertem Verkehr**

Holzhygge soll Menschen in allen Lebensphasen ein Zuhause



bieten. Durch die flexiblen Grundrisse sind die Wohnungen für eine langfristig Nutzung ausgelegt. Drei Viertel der Mietwohnungen sind komplett barrierefrei, die übrigen sind barrierearm. Alle Fenster sind bodentief, damit auch Menschen im Rollstuhl ungehinderten Blick nach außen haben. So wird Raum geschaffen für Integration, Inklusion sowie Interaktion von Menschen unterschiedlicher Generationen und Hintergründe.

Das KfW 55-Gebäude wird versorgt durch ein Biogas-Blockheizkraftwerk, begrünte Dächer unterstützen das Mikroklima. Alle tragenden Bauteile sind aus FSC-zertifiziertem Holz. Die Wohnungen haben zwischen 50 und 75 Quadratmeter und verfügen über zwei bis drei Zimmer. Offene Holzdecken sorgen für ein angenehmes Raumklima und kompakte Baukörper für einen geringen Heizwärmebedarf. Die verbauten Wasserspararmaturen lassen nur 60 Prozent der üblichen Wassermenge durch, und die Badewannen senken durch ihr reduziertes Fassungsvermögen ebenfalls den Wasserverbrauch.

### Den ganzen Lebenszyklus im Blick

Im Quartier gibt es Mietergärten, Dachgärten, E-Ladesäulen, Stellplätze für Lastenräder und vieles mehr. Im Keller befinden sich ADFC-zertifizierte Stellplätze für Fahrräder und Bike Repair – leicht erreichbar über eine Rampe. Ohnehin liegt im gesamten Quartier der Fokus auf nicht motorisiertem Verkehr. Und bis auf den betonierten Keller können alle Baumaterialien in einem Rückbauprozess gut recycelt werden.

In diesem Prozess, den das ESW zum ersten Mal in dieser Ganzheitlichkeit durchläuft, werden wir begleitet durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Um Nachhaltiges Bauen praktisch anwendbar, messbar und damit vergleichbar zu machen, hat die DGNB ein eigenes Zertifizierungssystem entwickelt, das heute nicht nur als das fortschrittlichste gilt, sondern international als Global Benchmark for Sustainability anerkannt ist. Das Projekt Holzhygge strebt dabei den Goldstandard an.

### Nachhaltiges Bauen im Fokus

Dabei werden Planung und Ausführung des Bauvorhabens genau begleitet. Geprüft wird die effiziente Nutzung von Ressourcen, die Umweltverträglichkeit der verwendeten Materialien, der soziale Beitrag des Projektes, die Tauglichkeit der Grundrisse auch für künftige Wohnvorstellungen und vieles mehr. Innerhalb der Zertifizierung wird konsequent der gesamte Lebenszyklus eines Projekts in den Blick genommen und anstatt einzelner Maßnahmen wird die Gesamtleistung eines Projekts bewertet.

Bis Ende 2024 soll das Projekt fertiggestellt sein. ■

*zum Projekt*





**Nur noch drei Häuser  
verfügbar!**

**Das Wichtigste  
auf EINEN Blick**

- \* ab ca. 107 m<sup>2</sup> bis ca. 122 m<sup>2</sup>
- \* 4 Zimmer verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss
- \* Schlüsselfertige Herstellung zum Festpreis
- \* Planungssicherheit durch notariell zugesicherten Bezugstermin
- \* Alle erstmaligen Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten
- \* Großzügige Wohn-Ess-Zimmer als Lebensmittelpunkt
- \* Vollunterkellerung
- \* Große, bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- \* Fußbodenheizung
- \* Echtholzparkett und hochwertige Fliesen
- \* Tageslichtbäder mit Badewanne und bodengleich gefliester Dusche
- \* Attraktive Ausrichtung nach Süden bzw. Westen
- \* KfW Standard 55

**Zusammen  
zuhause sein**



Mehr Infos auf:

[www.westwinkel.de](http://www.westwinkel.de) 