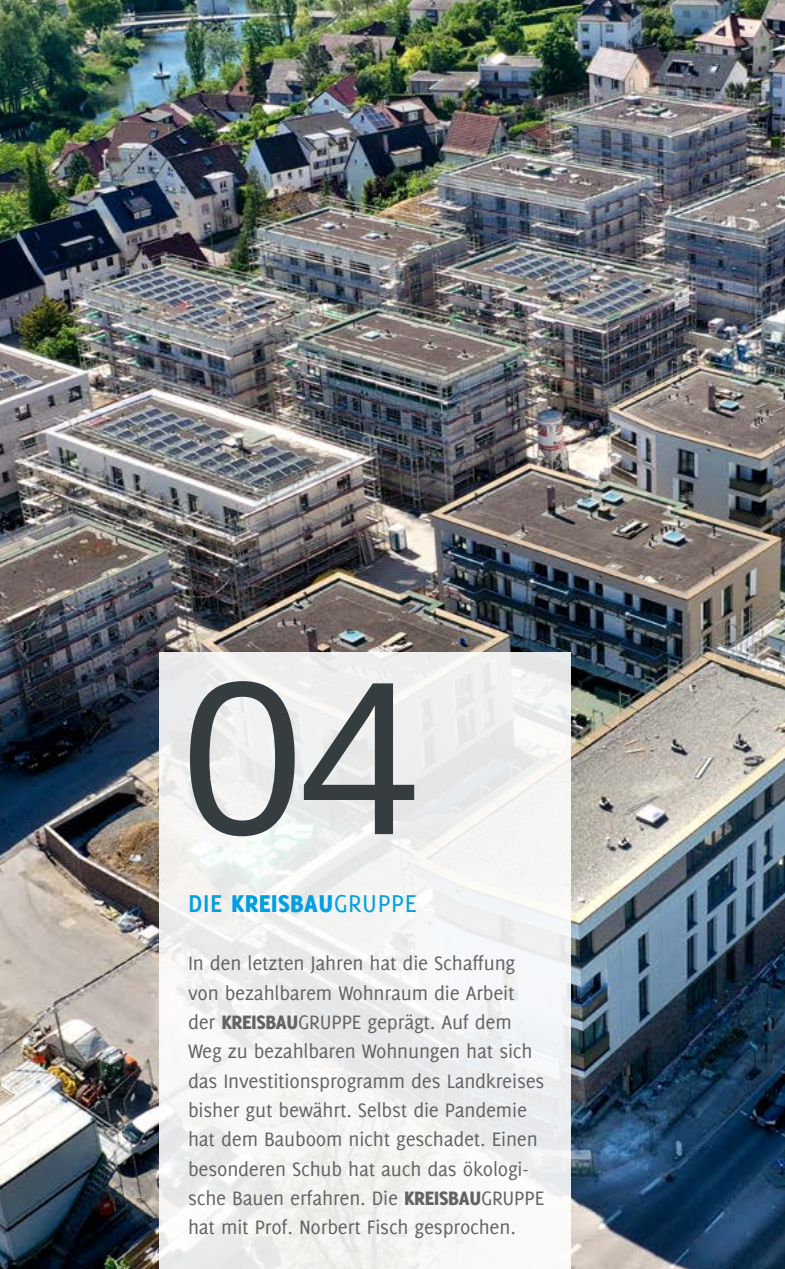


GESCHÄFTSBERICHT 2020

ZUHAUSE IM REMS-MURR-KREIS

Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH
RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH
RMG, Rems-Murr-Gesundheits GmbH & Co. KG



04

DIE KREISBAUGRUPPE

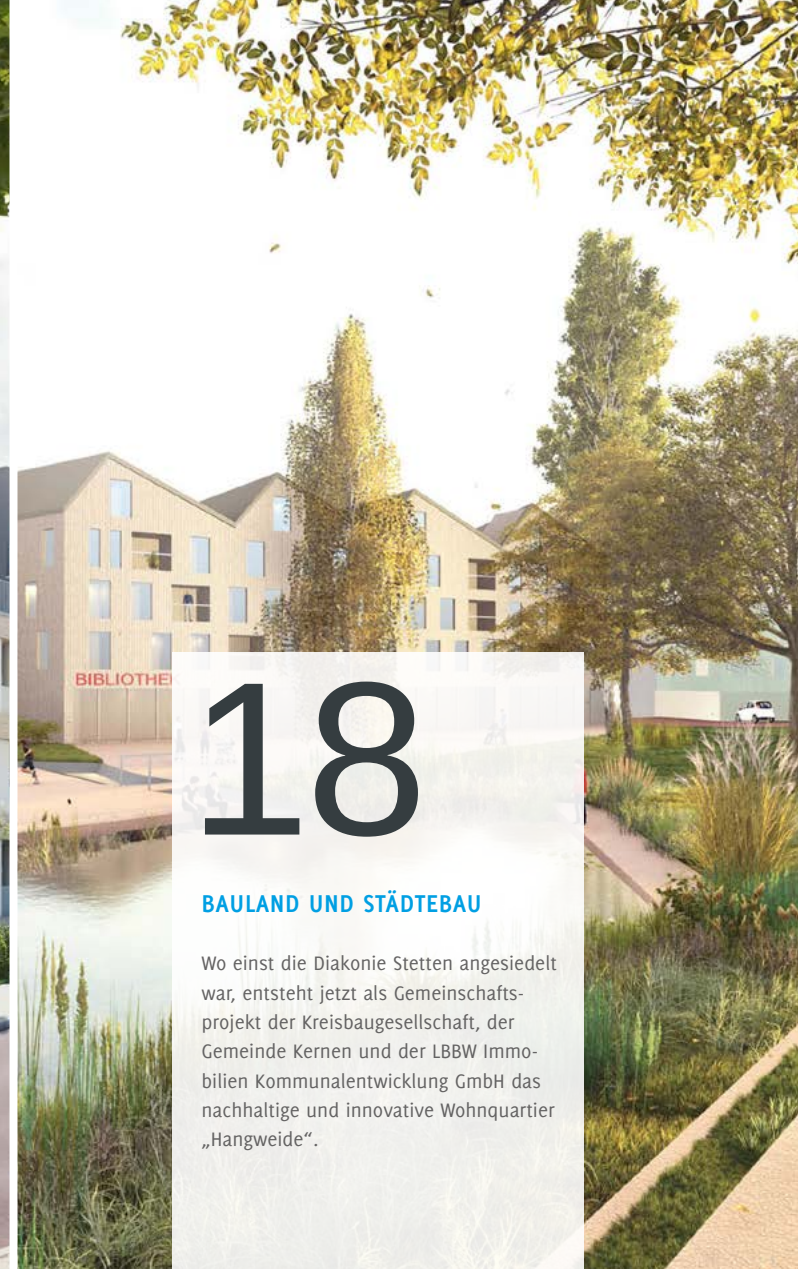
In den letzten Jahren hat die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum die Arbeit der **KREISBAUGRUPPE** geprägt. Auf dem Weg zu bezahlbaren Wohnungen hat sich das Investitionsprogramm des Landkreises bisher gut bewährt. Selbst die Pandemie hat dem Bauboom nicht geschadet. Einen besonderen Schub hat auch das ökologische Bauen erfahren. Die **KREISBAUGRUPPE** hat mit Prof. Norbert Fisch gesprochen.



14

WOHNRAUM

Neben bezahlbaren Mietwohnungen im Rahmen des Wohnungsbauprogramms errichtet die Kreisbaugesellschaft aktuell auch einen Neubau für das Klinikpersonal der Rems-Murr-Kliniken.



18

BAULAND UND STÄDTEBAU

Wo einst die Diakonie Stetten angesiedelt war, entsteht jetzt als Gemeinschaftsprojekt der Kreisbaugesellschaft, der Gemeinde Kerns und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH das nachhaltige und innovative Wohnquartier „Hangweide“.



24

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Die Digitalisierung ist auch bei den eigenen Liegenschaften auf dem Vormarsch. Neben Schulen und Sonderschulzentren werden zunehmend auch Wohngebäude der **KREISBAUGRUPPE** mit Glasfaseranschluss ausgestattet. Zudem stehen E-Mobilität und Barrierefreiheit im Fokus.

DIE KREISBAUGRUPPE

Landrat Dr. Richard Sigel: Steile Wachstumskurve für bezahlbaren Wohnraum	04
DIE KREISBAUGRUPPE -Gesamtüberblick in Zahlen	06
Investitionsprogramm für bezahlbaren Mietwohnraum	08
Zukunftsweisendes Wohnungsbauprogramm setzt auf Kooperationen	10
Ökologisches Bauen Interview Univ. Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch	12

WOHNRAUM

Nachhaltiger Wohnraum zu fairen Preisen in Plüderhausen	14
Bezahlbare und attraktive Mietwohnungen für das Klinikpersonal in Winnenden	16

BAULAND UND STÄDTEBAU

Die neue Hangweide - Das Quartier mit Zukunft	18
So sieht die Zukunft des Wohnens aus. IBA 2027: Stadtregion Stuttgart	20
„Haus E“ im Schelmenholz: In jeder Hinsicht ein Gewinn	21
Waiblinger Klinikareal bald bezugsfertig	22

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Parkdeck könnte zum Wohnquartier werden	24
Digitalisierung und E-Mobilität auf dem Vormarsch	26

Landrat Dr. Richard Sigel

STEILE WACHSTUMSKURVE FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Das Geschäftsjahr 2020 war maßgeblich geprägt von der Corona-Pandemie. Ganze Branchen waren zur Untätigkeit verdammt und verzeichneten herbe Verluste. Während der Einzelhandel, die Gastronomie und die Kultur praktisch einen Stillstand erlebten, kam die Baubranche nahezu unbeschadet durch die Krise. Im Gegenteil: Der Bauboom der letzten Jahre hat sich trotz Pandemie fortgesetzt.

Zwei Gründe sind die anhaltende Niedrigzinsphase und die Bedeutung der eigenen vier Wände, die durch die Pandemie einen neuen Stellenwert bekommen haben: Historiker sprechen bereits von der Rückkehr zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Diese Trennung zwischen Wohnraum und Arbeitsraum ist historisch gesehen noch gar nicht so alt und galt einst als eine der Errungenschaften der Moderne. Die Zeit nach Corona wird zeigen, inwieweit sich dieser Trend fortsetzt.

Auch bei der **KREISBAUGRUPPE** ist der Bau-Boom ungebrochen. Das vom Kreistag 2017 beschlossene Investitionsprogramm für bezahlbaren Wohnraum hat zu einer enormen Beschleunigung beim Wachstum der **KREISBAUGRUPPE** geführt: Das Bilanzvolumen von mehr als 290 Millionen Euro in 2020 gegenüber 280 Millionen Euro in 2019 zeigt, in welchem Ausmaß die **KREISBAUGRUPPE** gewachsen ist. Künftig wird daher eine Konzernbilanz notwendig.

Mit Blick auf die Wohnraumknappheit ist dies erfreulich. Die Ziele des Kreistags für bezahlbarem Wohnraum im Rems-Murr-

Kreis wurden nicht von der Pandemie ausgebremst. Voraussichtlich schon Anfang 2022 werden wir die Hälfte unseres Plans, 500 zusätzliche bezahlbare Wohnungen zu bauen, erfüllt haben. Bereits 2024 werden wir nach aktuellem Stand unser Ziel erreichen – drei Jahre früher als geplant. Dies ist möglich, weil der Rems-Murr-Kreis die **KREISBAUGRUPPE** gezielt mit dem erforderlichen Kapital ausstattet.

Wachstum muss aber immer von allen Seiten beleuchtet werden, gerade wenn man so rasant wächst wie die **KREISBAUGRUPPE**. Im Rahmen einer Kreistagsklausur und auch bei der Beratung der Jahresabschlüsse 2020 wurde daher die Wachstumsstrategie für bezahlbaren Wohnraum erneut auf den Prüfstand gestellt. Das Engagement für bezahlbaren Wohnraum des Rems-Murr-Kreises ist beispiellos. Viele private Bauträger und erst recht Kommunen schrecken vor dieser Aufgabe zurück. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bedeutet einen erheblichen Mehrwert für die Städte und Gemeinden im Landkreis, aber es lässt sich damit kein Ertrag erwirtschaften und das Wachstum ist nicht unendlich skalierbar. Daher bin ich der Überzeugung, dass der ehrgeizige Kurs stimmt. Die Wachstumskurve kann aber ohne Risiken oder deutlich mehr Kapital des Rems-Murr-Kreises nicht noch steiler werden.

Großprojekte wie die Hangweide in Kernen bieten zukunftsweisende Chancen, müssen aber in die Planung einbezogen werden und es gilt Prioritäten zu setzen

und vorausschauend zu planen.

In dem Bewusstsein, dass Landkreis und **KREISBAUGRUPPE** den Wohnraumangel nicht alleine lindern können, haben wir 2019 zum ersten Wohnraumgipfel im Rems-Murr-Kreis eingeladen. Sobald die Pandemie dies wieder zulässt, möchten wir erneut in diesem Format mit allen Akteuren Strategien entwickeln, wie wir gemeinsam den Wohnungsbau weiter voranbringen. Gleiches gilt für den Klimaschutz im Rems-Murr-Kreis, den wir weiter forcieren müssen. In diesem Kontext organisieren wir im Herbst einen Photovoltaik-Gipfel. Wir wollen beim Ausbau der Solarenergie im Landkreis einen wichtigen Beitrag leisten und strategische Ziele der **KREISBAUGRUPPE** definieren und mit dem Klimaschutz Handlungsprogramm des Landkreises verzahnen.

Die Pandemie hat vieles überlagert. Gerade deshalb sollten wir den Blick wieder schärfen, was den Einsatz für eine nachhaltige Zukunft angeht. Ich bin sicher, mit der **KREISBAUGRUPPE** und ihrem engagiertem Team hier einen verlässlichen Partner zu haben.

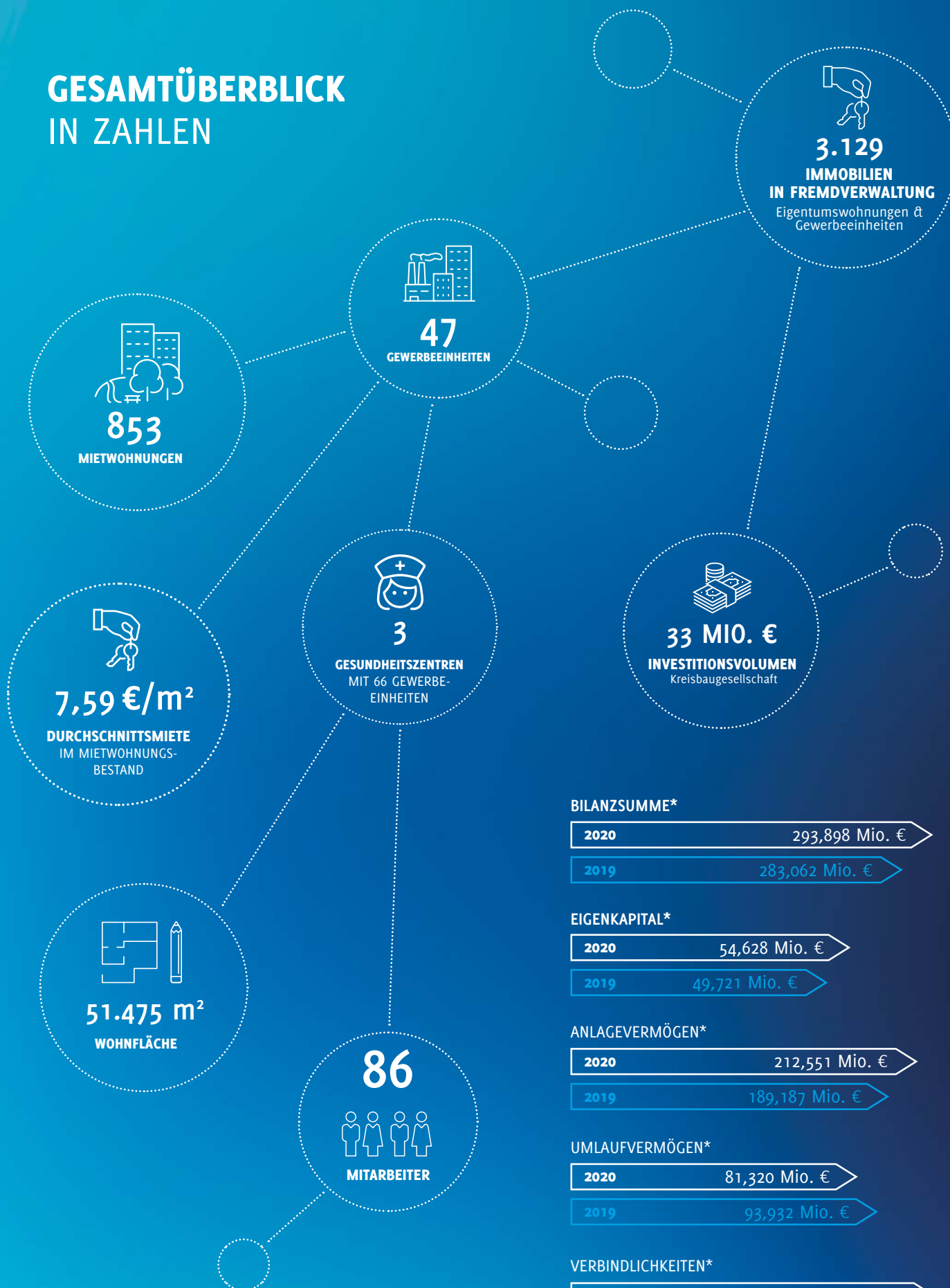


Dr. Richard Sigel,
Landrat des Rems-Murr-Kreises,
Aufsichtsratsvorsitzender der
Unternehmen der **KREISBAUGRUPPE**

„DIE PANDEMIE HAT VIELES
ÜBERLAGERT. GERADE
DESHALB SOLLTEN WIR DEN
BLICK WIEDER SCHÄRFEN,
WAS DEN EINSATZ FÜR
EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT
ANGEHT - ETWA BEIM
PHOTOVOLTAIK-GIPFEL.“



GESAMTÜBERBLICK IN ZAHLEN



BILANZSUMME*

2020	293,898 Mio. €
2019	283,062 Mio. €

EIGENKAPITAL*

2020	54,628 Mio. €
2019	49,721 Mio. €

ANLAGEVERMÖGEN*

2020	212,551 Mio. €
2019	189,187 Mio. €

UMLAUFVERMÖGEN*

2020	81,320 Mio. €
2019	93,932 Mio. €

VERBINDLICHKEITEN*

2020	234,472 Mio. €
2019	220,526 Mio. €

* Kumulierte Werte der Gesellschaften der KREISBAUGRUPPE (Stand 31.12.2020)



DIE KREISBAUGRUPPE
Mayenner Straße 55
71332 Waiblingen

TEL 07151 95900-0
FAX 07151 95900-10
MAIL info@kreisbaugruppe.de

DIE KREISBAUGRUPPE IST EIN STARKER VERBUND AUS DREI GESELLSCHAFTEN. ALLEN GEMEINSAM IST EIN ANLIEGEN: RÄUME FÜR MENSCHEN ZU SCHAFFEN.

Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH

Seit 1949 steht die Kreisbaugesellschaft für die Erstellung moderner Wohnungen von hoher Qualität sowie für die engagierte Verwaltung von Immobilien und die damit verbundenen Dienstleistungen. Aktuell vermietet und verwaltet die Kreisbau einen Bestand von rund 853 eigenen Wohnungen sowie 47 eigenen Gewerbeeinheiten und betreut mehr als 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte. Ihre gewachsene Kompetenz bei Immobilien setzt die Kreisbau auch als Bauträger und Projektentwickler ein. Sie engagiert sich insbesondere in der innerörtlichen städtebaulichen Entwicklung der Kommunen im Kreis.

Die Kreisbau: Wohnräume für Menschen.

RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH

Gegründet wurde die RMIM im Jahr 2005 als 100-prozentige Tochter der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH. Ihr Geschäftszweck ist die Betreuung der kreiseigenen bzw. vom Landkreis genutzten Liegenschaften, ferner im Einzelfall die Erstellung von Neubauten. Durch die professionelle Bewirtschaftung und Unterhaltung der Gebäude sowie die stetige energetische Sanierung sichert die RMIM deren Werterhalt und somit die Infrastruktur für den Rems-Murr-Kreis.

Die RMIM: Professionelles Immobilienmanagement für die Bildungs- und Verwaltungsgebäude sowie Flüchtlingsunterkünfte des Landkreises.

RMG, Rems-Murr-Gesundheits GmbH & Co. KG

Die RMG wurde 2004 gemeinsam von der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und dem Rems-Murr-Kreis gegründet. Sie sichert die medizinische, pflegerische und therapeutische Infrastruktur für die Menschen im Rems-Murr-Kreis und entwickelt diese stetig weiter. Dies erfolgt insbesondere über die Planung, den Bau und die Vermietung von Gesundheitszentren mit Arztpraxen und Therapieeinrichtungen sowie medizinischen Handels- und Dienstleistungsangeboten. Die Gesellschaft betreibt Gesundheitszentren in Schorndorf, Backnang und Winnenden.

Die RMG: Moderne Räume für die ambulante Gesundheitsversorgung im Rems-Murr-Kreis.

Registergericht Stuttgart HRB 260035

Gesellschafter: Rems-Murr-Kreis (94,9 % = 512.400 €); weitere 5 Gesellschafter (5,1 % = 27.600 €)

Aufsichtsrat: Landrat Dr. Richard Sigel (Vorsitzender), Manfred Bohn (stv. Vorsitzender), Andreas Schaffer (Schriftführer), Ingrid Möhrle (stv. Schriftführerin), Christine Besa, Willy Härtner, Markus Heid, Michael Huppert, Wilfried Jasper, Bettina Jenner-Wanek, Klaus Harald Kelemen, Marc Maier, Armin Mößner (ab 20.11.2020), Gerhard Rall, Hermann Schöllkopf, Reinhold Sczuka (bis 31.08.2020), Peter Treiber, Norbert Wiedmann, Rudolf Wrobel

Geschäftsführung: Dirk Braune (Vorsitzender), Steffen Krahn (stv. Vorsitzender)

Prokurist: Rolf Philipp

Registergericht Stuttgart HRB 265091

Gesellschafter: Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (100 %)

Aufsichtsrat: Landrat Dr. Richard Sigel (Vorsitzender), Hermann Schöllkopf (stv. Vorsitzender), Andreas Schaffer (Schriftführer), Christine Besa, Manfred Bohn, Willy Härtner, Markus Heid, Michael Huppert, Wilfried Jasper, Bettina Jenner-Wanek, Klaus Harald Kelemen, Marc Maier, Ingrid Möhrle, Armin Mößner (ab 25.11.2020), Gerhard Rall, Reinhold Sczuka (bis 31.08.2020), Peter Treiber, Norbert Wiedmann, Rudolf Wrobel

Geschäftsführung: Dirk Braune (Vorsitzender), Steffen Krahn (stv. Vorsitzender)

Prokuristin: Kati Lorenzen

Registergericht Stuttgart HRA 262228

Gesellschafter: Kommanditisten zu gleichen Teilen: Rems-Murr-Kreis / Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH

Persönlich haftende Gesellschafterin: RMGV, Rems-Murr-Gesundheits-Verwaltungs GmbH (Registergericht Stuttgart HRB 264976)

Aufsichtsrat: Landrat Dr. Richard Sigel (Vorsitzender), Michael Huppert (stv. Vorsitzender), Michael Scharmann (Schriftführer), Klaus Auer, Christine Besa, Manfred Bohn, Willy Härtner, Dr. Michael Hess, Ursula Jud, Klaus Harald Kelemen, Sven Knödler, Wolfgang Kölz, Ingrid Möhrle, Marc Maier, Horst Reingruber, Dr. Wolfgang Steinhäuser, Dr. Ute Ulfert, Rudolf Wrobel

Geschäftsführung: Dirk Braune, Torsten Demand

Prokurist: Rolf Philipp



Investitionsprogramm für bezahlbaren Mietwohnraum

BEREITS 167 BEZAHLBARE MIETWOHNUNGEN ZUSÄTZLICH IM LANDKREIS

Bereits 2017 hat der Kreistag des Rems-Murr-Kreises beschlossen, gemeinsam mit der **KREISBAUGRUPPE** ein Investitionsprogramm für bezahlbaren Mietwohnraum im Rems-Murr-Kreis aufzulegen. Oberstes Ziel ist die Schaffung von 500 neuen, bezahlbaren Mietwohnungen bis zum Jahr 2028. Das Ziel wird voraussichtlich schon 2024 erreicht werden. 167 solcher Mietwohnungen wurden schon jetzt an vielen Standorten im Kreis erfolgreich an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Die **KREISBAUGRUPPE** erfüllt damit den Gesellschaftszweck im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen.

UNTERSTÜTZUNG DURCH DEN LANDKREIS

Das Eigenkapital der Kreisbaugesellschaft wird dabei vom Landkreis mit insgesamt 5 Millionen Euro gestärkt. Der Landkreis leistet mit seinem Investitionsprogramm einen substanziellen Beitrag zu bezahlbarem Mietwohnraum und unterstützt damit auch indirekt die vielen Kommunen, die die Erfahrung und Arbeit der Kreisbaugesellschaft schätzen.

WEITERE GROSSPROJEKTE

Neben dem Investitionsprogramm entwickelt die **KREISBAUGRUPPE** weitere regionale Großprojekte in Zusammenarbeit mit dem Landkreis sowie den entsprechenden Städten und Gemeinden (bspw. Entwicklung der Hangweide in Kernen, Sanierung

und Überbauung der Parkierungsanlage in Backnang) und bewältigt andere Aufgabenstellungen, denen ein modernes Wohnungsunternehmen gerecht werden muss.

NACHHALTIGKEIT IM BLICK

Mit neuen strategischen Zielen möchte die **KREISBAUGRUPPE** nicht nur Wohnraum schaffen, sondern gleichzeitig auch den neuen Herausforderungen der Zeit gerecht werden. So werden immer mehr Neubauvorhaben in ressourcenschonender Holzmodulbauweise und KfW-40-Standard erstellt und wo möglich an ein bestehendes Wärmekonzept angeschlossen. Ergänzt wird die ökologische Bilanz durch den stetigen Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Bestandsgebäude

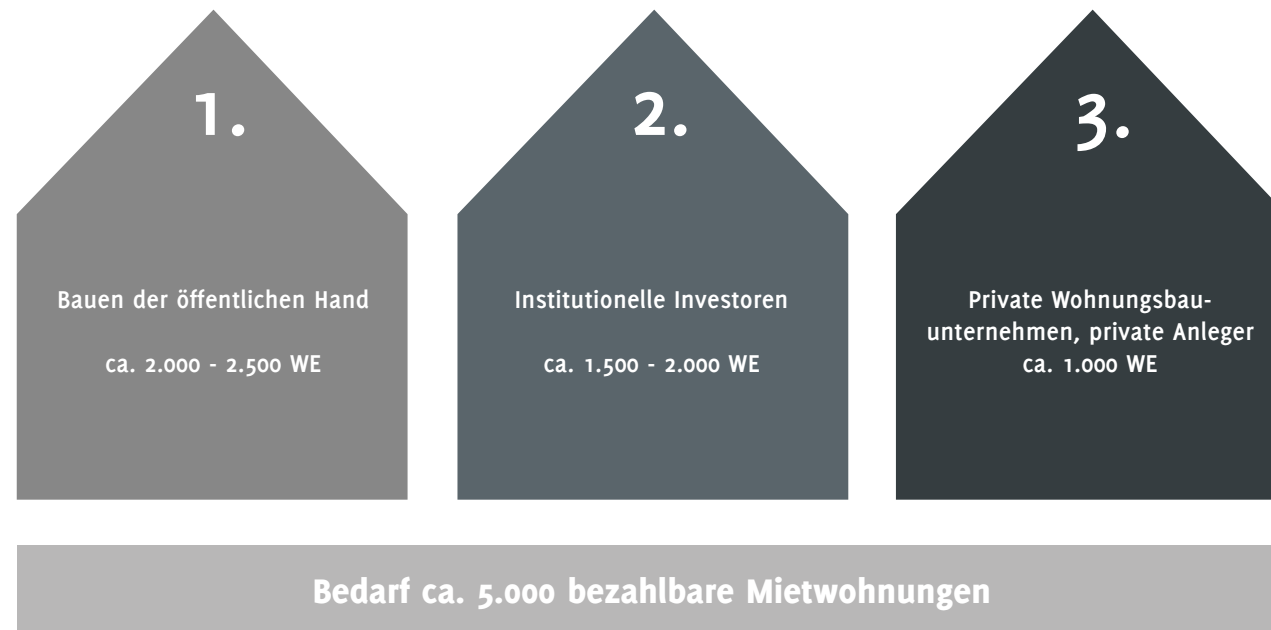
der Kreisbaugesellschaft. Mit diesen Maßnahmen sollen die Klimaschutzziele des Landkreises schneller vorangebracht werden. Integrierte Mobilitätskonzepte mit Car-Sharing und Lastenrädern sollen einen Anreiz dazu geben, wann immer möglich auf das eigene Auto zu verzichten.

Neben dem Bauen rückt auch das Thema Nachbarschaft immer weiter in den Fokus. So werden gemeinsam mit den Kommunen, sozialen Trägern und Partnerunternehmen aus dem Wohnungsbau Konzepte für ein erfolgreiches Quartiersmanagement entwickelt um das „Wir-Gefühl“, das soziale Engagement, die Teilhabe und Inklusion in den Quartieren zu stärken.



Mietwohnungsbauprogramm – bezahlbarer Mietwohnraum

ZUKUNFTSWEISENDES WOHNUNGSBAUPROGRAMM SETZT AUF KOOPERATIONEN



Der Rems-Murr-Kreis steht weiterhin vor der schwierigen und wichtigen Aufgabe ausreichend Mietwohnraum im Landkreis zu schaffen. Mit seinem Investitionsprogramm für 500 neue und bezahlbare Mietwohnungen hat sich der Landkreis bereits ein erstes ambitioniertes Ziel gesetzt und versucht nun, über weitere Strategien und mit engagierten Partnern mehr bezahlbare Wohnflächen zur Verfügung zu stellen.

Der Rems-Murr-Kreis zählt zu einem der Standorte, der von einem hohen bis sehr hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet ist. Wenn der Landkreis – mit seiner Nähe zu Stuttgart – weiterhin attraktiv bleiben will und sich Fachkräfte und junge Auszubildende hier ansiedeln sollen, muss es bezahlbare Mietwohnungen geben. Um die Bauvorhaben durchzuführen, arbeitet die Kreisbaugesellschaft mit weiteren Institutionen und Partnern zusammen.

Mit dem 1. Wohnbaugipfel Rems-Murr, der am 27. September 2019 stattfand, war hierzu seitens des Landkreises bereits eine erste wichtige Weiche gestellt worden. Wichtige Akteure und Entscheider aus Politik und Wirtschaft sowie aus der kommunalen und privaten Wohnungswirtschaft trafen sich damals zu einem fachlichen Austausch zu den großen Herausforderungen des Wohnungsmarktes im Rems-Murr-Kreis.

Schließlich konnten verschiedene Kooperationspartner gewonnen werden:

Mit dem Bau- und Wohnungsverein Stuttgart wurde ein ehemaliges gemeinnütziges Wohnungsunternehmen als Partner gefunden, das seinen bezahlbaren Mietwohnungsbestand nachhaltig bewirtschaftet und sich sozialen Grundsätzen verpflichtet hat.

Auch der weitere Partner – die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG – engagiert sich bereits seit 1921 im Wohnungsbau und bietet den Genossenschaftsmitgliedern angemessene und bezahlbare Mieten und ein Wohnrecht auf Lebenszeit.

Zudem arbeitet die Kreisbaugesellschaft erfolgreich mit privaten Bauträgern und Anlegern zusammen. Über Ihre städtebaulichen Verträge werden die privaten Bauträger von den Kommunen verpflichtet, öffentlich geförderte Mietwohnungen zu schaffen. Im Rahmen des Investitionsprogrammes hat die Kreisbaugesellschaft bereits mehrere Gebäude langfristig in den eigenen Mietwohnungsbestand aufgenommen.

Erste Beispiele für erfolgreiche Kooperationen sind die mit der Pfeleiderer Projektbau GmbH & Co. KG in Waiblingen sowie mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH in Fellbach.



2. WOHNBAUGIPFEL REMS-MURR 2022

Ziel des 2. Wohnbaugipfels Rems-Murr ist es, dass Akteure aus der Wohnungswirtschaft, Politik und den Kommunen ein konkretes Maßnahmenbündel zur Sicherung des bezahlbaren Mietwohnens vereinbaren. Dabei will der Rems-

Murr-Kreis gemeinsam mit der **KREISBAUGRUPPE** das Thema bezahlbarer Wohnraum weiter voranbringen. Coronabedingt musste der Gipfel von 2020 auf das Jahr 2022 verschoben werden.



Warum ist es so wichtig, nachhaltig zu bauen?

Die Ressourcen der Erde sind endlich. Die nachgewiesene Verfügbarkeit vieler Elemente und Materialien, die wir der Erdkruste entnehmen, wird in 20 bis 40 Jahren erschöpft sein. Ein Grund, weshalb das Recyclen von Stoffen in der Zukunft an Bedeutung zunehmen wird. In den letzten Jahrzehnten traten die bemerkbaren Klimafolgen – verursacht durch die anthropogenen Emissionen, u.a. durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern (Kohle, Erdöl, Erdgas) – in den Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsdiskussion. Der über die letzten 50 Jahre exponentiell angestiegene CO₂-Gehalt in der Atmosphäre (aktuell rund 420 ppm) führt zum sogenannten „Treibhauseffekt“. Im Pariser Klimaabkommen hat sich die große Mehrheit der Staatengemeinschaft das globale Ziel gesetzt, die Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter auf „deutlich unter“ zwei Grad Celsius zu begrenzen. In der Folge hat die EU ihren Mitgliedsstaaten den „Green Deal“ verordnet, d.h. Klimaneutralität bis 2050 und damit null CO₂-Emissionen in allen Bereichen. Die Bundesregierung hat mit dem aktuell verabschiedenden Klimaschutzgesetz feste Obergrenzen für die jährlichen CO₂-Emissionen in allen Sektoren von 2030 bis 2045 vorgegeben. Für den Gebäudesektor wird eine Halbierung der CO₂-Emissionen bis 2030 angestrebt, eine schier unlösliche Herkulesaufgabe.

Wie kann man bestehende Gebäude, wie z.B. die Kreisschulen, nachhaltiger machen?

Meiner Meinung nach sind die Schulen und Kitas die wichtigsten Gebäude in einer Kommune. Leider ist dies faktisch nicht so und in vielen Bildungseinrichtungen sind die

Innen- und Außenraumqualitäten schlecht. Vor vielen Jahren haben wir u.a. Lüftungsanlagen und Lüftungsampeln an Schulen empfohlen. Aus Mangel an Finanzmitteln wurde kaum etwas umgesetzt. Jetzt, im Kontext der Pandemie, wird – zwar aus anderem Grund – hoffentlich etwas passieren. Unsere damaligen wissenschaftlichen Studien an mehreren Schulen haben gezeigt, dass sich die Leistungsfähigkeit von Schülern und Lehrern durch „gute Luft“ um fünf bis acht Prozent steigern lässt.

Alle Schulen sollten bis 2030 klimaneutral sein. Dazu sollten die Kommunen einen Sanierungsfahrplan nur für ihre Schulen erstellen lassen. Auf Basis der Ausgangslage an den jeweiligen Schulen ist ein konkreter Plan zur Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der Gebäudehülle und Gebäudetechnik und dem dafür notwendigen Finanzbedarf zu entwickeln. Die Solarisierung der Dachflächen mit Photovoltaik sollte überall, wo technisch möglich, sofort umgesetzt werden. Durch das ab 1. Juli geltende neue Förderprogramm BEG stehen hervorragende Zuschüsse zur Sanierung mit dem Ziel der Dekarbonisierung des Gebäudebestands zur Verfügung.

Im Kontext von Schulen möchte ich betonen: Es geht in erster Linie um die nachhaltige Verbesserung der Lehr- und Lernumgebung (Digitalisierung selbstverständlich). Dies umfasst neben dem Innen- sowie Außenraum auch die sanitären Anlagen.

Sie untersuchen aktuell den CO₂-Ausstoß im Wohnungsbestand der Kreisbaugruppe. Welche Herausforderungen sehen Sie da?

Es beginnt mit der Datenlage, d.h. die Endenergie-Verbrauchsdaten für Wärme und

Strom müssen auf Plausibilität und Vollständigkeit geprüft und gegebenenfalls ergänzt werden. Für die Ermittlung der mittleren CO₂-Emissionen des gesamten Immobilienbestandes sind die Energieträger (Gas, Öl, Biomasse) zu ergänzen. Zur möglichen Halbierung der CO₂-Emissionen bis 2030 werden wir die erforderliche Sanierungsrate der **KREISBAUGRUPPE** ermitteln. Dabei werden wir die großen Gebäude mit hohen CO₂-Emissionen (über 20 kg / m²) vorzugsweise betrachten.

Wir wissen aus unseren Sanierungsfahrplänen für Wohnungsbau-Unternehmen, dass zur Halbierung der Emissionen bis 2030 jährliche Sanierungsraten von 2,5 bis 3 Prozent pro Jahr erforderlich sind. Dabei handelt es sich um energetisch-technische Gesamtmaßnahmen mit Investitionen von 1.000 bis 1.500 Euro/m².

Neben den finanziellen Herausforderungen sind die sozialverträglichen Mietanpassungen zu nennen. Klimaneutral ist nicht kostenneutral darzustellen, wobei die neue BEG-Förderung sehr viel abfedert. Trotzdem bleibt eine notwendige moderate Mietanpassung.

Das größte Hemmnis der Zielerreichung wird der weiter zunehmende Fachkräftemangel sein. Dies fängt bei den Wohnungsbau-Unternehmen und den Bauverwaltungen an und ist bei uns Planungsbüros sowie den Handwerkern schon seit Jahren spürbar. Für eine gute Qualität ist Zeit und gut geschultes Personal erforderlich, beides ist Mangelware.

Ich empfehle der **KREISBAUGRUPPE** in Jahresschritten den CO₂-Footprint der Immobilien zu evaluieren und damit den Dekarbonisierungs-Pfad transparent zu machen.

Ökologisches Bauen

CO₂-FOOTPRINT DER GEBÄUDE SOLLTE EVALUIERT WERDEN

Univ. Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch, CEO der EGsplan Ingenieurgesellschaft Stuttgart, Leiter Steinbeis Innovationszentrum (SIZ) energieplus, Braunschweig / Stuttgart, untersucht aktuell den CO₂-Ausstoß im Wohnungsbestand der **KREISBAUGRUPPE**. Er spricht über nachhaltiges Bauen und die Herausforderungen der Zukunft. Er arbeitet seit über 40 Jahren in Forschung und Praxis zur Nutzung von Erneuerbaren Energien und Energieeffizienten Gebäuden und Quartieren.

Wie wird Bauen nachhaltig? Was zeichnet nachhaltiges Bauen aus?

Nachhaltiges Bauen zeichnet sich durch eine ganzheitliche Planung unter Beachtung des Ressourcenverbrauchs und der klimaschädlichen CO₂-Emissionen über den Lebenszyklus eines Gebäudes aus. Dies beginnt beim Gebäudeentwurf, den baukonstruktiven Lösungen und den eingesetzten Bau-

materialien. Die Aufgabe in der Entwurfsphase lautet, entsprechend der Nutzung eine hohe Raumqualität für die Menschen zu schaffen, gleichzeitig einen minimalen Materialeinsatz und den damit verbundenen „grauen Emissionen“ zu erreichen sowie über die lange Nutzungsphase möglichst keine klimaschädlichen Emissionen zu produzieren. Das Bauen mit nachwachsenden Materialien (z.B. Holz) und Naturstoffen

(z.B. Ton) wäre in dem Kontext ideal, doch ist deren Potenzial sehr begrenzt. Unsere Gebäudeprojekte folgen dem ganzheitlichen Ansatz: „Wirtschaftliche Optimierung über den Lebenszyklus durch Reduzierung des Energieverbrauchs und effiziente Nutzung Erneuerbarer Energien“. Dies geht über den Ansatz des Bundeswirtschaftsministeriums „Efficiency First“ hinaus und verfolgt stets technologieoffene Systemlösungen.

SCHON GEWUSST?

In den Schulen in Trägerschaft des Rems-Murr-Kreises sind in vielen Räumen bereits Raum-lufttechnische Anlagen verbaut (ca. 40 Prozent der Klassenräume). Perspektivisch sollen solche Anlagen bei Um- und Neubauten eingebaut werden.

Im Jahr 2020 wurden über die RMIM insgesamt 207 CO₂-Ampeln und 86 mobile Luftreiniger für die Kreisschulen angeschafft. Die mobilen Luftreiniger werden – gemäß der Empfehlung des Gesundheitsamts und des Bundesumweltamts – nach Einzelfallprü-

fung in Räumen eingesetzt, in denen kein diagonales Stoßlüften möglich ist oder sich eine vulnerable Zielgruppe über längere Zeit befindet, wie beispielsweise an den Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ).

Mietwohnungsbauprogramm Plüderhausen

NACHHALTIGER WOHNRAUM ZU FAIREN PREISEN

Der Wohnungsbau der Kreisbaugesellschaft in Plüderhausen schreitet weiter voran. Seit Gründung arbeitet die Kreisbaugesellschaft gemeinsam mit der Gemeinde daran, den Wohnraummangel Schritt für Schritt zu lösen. Dabei steht nicht nur der bezahlbare Wohnraum, sondern auch klimafreundliches Bauen im Fokus.

Bereits Ende 2017 hat der Kreistag beschlossen im Rems-Murr-Kreis 500 neue und bezahlbare Mietwohnungen zu bauen. Im Rahmen des zwischenzeitlich bewährten Wohnungsbauprogramms sind auch in Plüderhausen neue Wohnungen entstanden. Darunter beispielsweise das Bauvorhaben im Plüderhausener Postweg mit zwölf Mietwohnungen in innovativer Holzbauweise. Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert, d.h. der Mietpreis liegt 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Ein neues Bauvorhaben in der Birkenallee auf dem Areal „Bischoff-Süd“ ist aktuell in Planung. Das städtebauliche Konzept sieht elf Gebäude mit rund 7500 Quadratmeter Wohnfläche vor. Im Sinne des Flächenrecyclings wird hier nicht die grüne Wiese bebaut, sondern ein ehemaliges Gewerbeareal umgenutzt. Die direkte Lage an der Rems sowie die großzügigen Innenhöfe werden den Bewohnerinnen und Bewohnern vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Das Areal ist in zwei Baufelder aufgeteilt. Auf dem Baufeld A sind insgesamt 50 Wohneinheiten vorgesehen. Ein Teil dieser Wohnungen soll in Form öffentlich geförderter Mietwohnungen realisiert werden und langfristig im Bestand der Kreisbaugesellschaft bleiben. Weitere Gebäude werden mit der Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG realisiert, die die Wohnungen langfristig als Mietwohnungen in den eigenen Bestand aufnehmen wird. Im Baufeld B sind Eigentumswohnungen vorgesehen, die von der SCHATZ-Gruppe gebaut werden.

Insgesamt verfügt die Kreisbaugesellschaft in Plüderhausen über einen Wohnungsbestand von 60 Mietwohnungen, davon 14 öffentlich gefördert. Für die öffentlich geförderten Mietwohnungen hat die Gemeinde Plüderhausen ein Vorschlagsrecht. Die Gebäude sind in den 60ern, 90ern, 2000ern und 2019 entstanden.



DREI FRAGEN AN BÜRGERMEISTER A.D. ANDREAS SCHAFER

Herr Schaffer, Sie waren von 1986 bis Juni 2021 Bürgermeister von Plüderhausen. Damals stand die Berliner Mauer noch, Helmut Kohl war Bundeskanzler und Horst Lässig Landrat des Rems-Murr-Kreises. Wie hat sich aus Ihrer Sicht in diesen mehr als drei Jahrzehnten der Bedarf an Wohnraum in Plüderhausen entwickelt?

Der Wohnraumbedarf war eigentlich immer größer als das Angebot. Allerdings konnten wir bis vor 10 Jahren unsere Liste der Wohnungssuchenden einigermaßen kontinuierlich

abarbeiten. Das heißt: Wer auf der Liste mit den 20 bis 30 Wohnraumsuchenden stand, konnte davon ausgehen, irgendwann berücksichtigt zu werden. Hierbei hat uns vor allem das örtliche Angebot vieler Kreisbau-Wohnungen geholfen. Dies war auch ein Grund, warum ich mich für eine Mitwirkung im Aufsichtsrat interessierte.

Im vergangenen Jahrzehnt hat sich eine echte Wohnraumnot entwickelt. Die Liste der Wohnraumsuchenden ist mittlerweile im dreistelligen Bereich. Wir sagen dann auch denjenigen, die sich um eine Wohnung bewerben, dass die Chancen sehr gering sind, in absehbarer Zeit berücksichtigt zu werden. Die Wohnraumnot ist leider ein dringendes Thema.

Als Aufsichtsrat der Unternehmen der KREISBAUGRUPPE haben Sie mehr als 30 Jahre lang die Wohnungsbaupolitik im Rems-Murr-Kreis mitgestaltet. Wenn Sie diese lange Zeit Revue passieren lassen: Was war der schönste Moment und welcher der schwierigste?

Es gab mehrere schwierige und schöne Momente, wobei natürlich die schönen überwiegen. Schwierig war am Anfang meines Mitwirkens, dass in einigen Sitzungen heftige kreis- und parteipolitische Auseinandersetzungen im Aufsichtsrat fortgeführt wurden,

was die Arbeitsatmosphäre doch belastet hat. Das war vor allem für mich, der nie Kreisrat war, bisweilen schwierig. Insgesamt empfand ich allerdings gerade die Atmosphäre im Aufsichtsrat sehr sachorientiert, kooperativ und konstruktiv. Prägnante Momente waren für mich jeweils die Umsetzung von Kreisbau-Aktivitäten in Plüderhausen. Man freut sich doppelt, als Aufsichtsrat und Bürgermeister. Besonders das mit Geschäftsführer Dirk Braune entwickelte „Plüderhäuser Modell“, die Kombination eines Kindergartens mit geförderten Wohnungen war sicher ein schönes Highlight meiner Amtszeit – ebenso die 12 geförderten Wohnungen im Postweg, gebaut in innovativer Holzbauweise.

In Plüderhausen wurde einst der Grundstein für das Investitionsprogramm für bezahlbaren Wohnraum gelegt. Inwiefern kann dieses Programm aus Ihrer Sicht dazu beitragen, die Wohnungsnot zu mildern?

Dieses Programm ist maßgeschneidert für die Lösung der Wohnraumprobleme. Alle Beteiligten – Land, Rems-Murr-Kreis, KREISBAUGRUPPE und die Kommunen – bringen Mittel und Ressourcen ein, die von der KREISBAUGRUPPE gebündelt werden. Die Gemeinden profitieren dabei von der Kompetenz der KREISBAUGRUPPE. Allein könnten dies die Gemeinden nicht oder nur mit großem Aufwand und mit Risiken bewältigen.



Personalwohnen

BEZAHLBARE UND ATTRAKTIVE MIETWOHNUNGEN FÜR DAS KLINIKPERSONAL IN WINNENDEN

Die Kreisbaugesellschaft errichtet aktuell im Wohngebiet Schelmenholz in Winnenden einen Neubau für das Klinikpersonal der Rems-Murr-Kliniken am Standort Winnenden. Dadurch soll der Standort für Pflegekräfte und weitere Mitarbeitende attraktiver werden. Das Gebäude ist Teil der Gebietsentwicklung Winnenden-Schelmenholz, welche die Kreisbaugesellschaft seit mehreren Jahren aktiv gestaltet.

Entstehen werden 32 Ein-Zimmer- und 28 Zwei-Zimmer-Appartements sowie sechs Drei-Zimmer-Wohnungen. Alle Appartements und Wohnungen werden mit Küchen ausgestattet und haben einen Balkon. Das Gebäude wird im KfW 55-Standard errichtet und mit einer Luft-Wärme-Pumpe sowie einer großen Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet werden. Die Investitionssumme beträgt rund 12 Millionen Euro.

ATTRAKTIVE WOHNMÖGLICHKEITEN

Das Gebäude wird über 15 Jahre an die Rems-Murr-Kliniken gGmbH vermietet. Für weitere 15 Jahre besteht eine Verlängerungsoption des Mietvertrages. Den Mitarbeitenden der Rems-Murr-Kliniken steht damit bezahlbarer Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu ihrem Arbeitsplatz zur Verfügung. Aufgrund der kurzen Distanz zu ihrem Arbeitsplatz ist zu erwarten, dass viele Mitarbeitende mit dem Fahrrad zur Klinik fahren. Die Kreisbaugesellschaft stattet deshalb bereits jetzt insgesamt 20 Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes und Pedelecs aus.

BEZAHLBARE MIETEN

Die Fertigstellung der Appartements und Wohnungen ist für Herbst 2021 geplant. Die Rems-Murr-Kliniken gGmbH wird den Wohnraum an die Mitarbeitenden unter-

vermieten. Damit die Mietpreise auch für die Pflegekräfte bezahlbar bleiben hat der Kreistag des Rems-Murr-Kreises bereits im März 2020 entschieden, die Mieten zu deckeln und für den entstehenden Fehlbetrag aufzukommen.

DEM FACHKRÄFTEMANGEL BEGEGNEN

Die Kreisbaugesellschaft unterstützt mit der Vermietung des Gebäudes die Rems-Murr-Kliniken gGmbH dabei, dem Fachkräftemangel in den Kliniken zu begegnen. Oftmals ist fehlender bezahlbarer Wohnraum eines der Hauptprobleme bei der Personalgewinnung. Mit den Appartements und Wohnungen wird den Pflegekräften und Auszubildenden attraktiver und moderner Wohnraum zu günstigen Preisen in der Nähe zur Klinik zur Verfügung gestellt.

Interview Landrat Dr. Richard Sigel und Dr. Marc Nickel, Geschäftsführer der Rems-Murr-Kliniken gGmbH

PERSONALWOHNEN



WARUM INVESTIERT DER LANDKREIS IN PERSONALWOHNEN?

Landrat Dr. Richard Sigel: Mitarbeiterwohnungen waren leider beim Neubau der Rems-Murr-Klinik in Winnenden kein Thema und die Schorndorfer Klinik hatte keine attraktiven Wohnmöglichkeiten für Mitarbeitende zu bieten. Zum Erfolg unserer Kliniken und zur Umset-

zung unserer Medizinkonzeption gehört aber gerade auch die Attraktivität als Arbeitgeber. Ich habe immer betont, dass wir als Rems-Murr-Kreis den Erfolg unserer Rems-Murr-Kliniken nicht auf Kosten des Personals, sondern gemeinsam mit einem motivierten Team erreichen wollen. Hier setzt der Landkreis mit seinen Tochterunternehmen, der **KREISBAUGRUPPE** und den Rems-Murr-Kliniken, an: Mit den Mitarbeiterwohnungen unterstreicht der Rems-Murr-Kreis, wie wichtig ihm seine Mitarbeitenden, insbesondere in den Kliniken und eine gute medizinische Versorgung sind.

WAS BEDEUTEN DIE PERSONALWOHNUNGEN FÜR DIE KLINIKEN?

Dr. Marc Nickel: Eine gute Gesundheitsversorgung ist auf gutes Personal angewiesen. Damit wir auch zukünftig bestens ausgebildete



Kolleginnen und Kollegen an den Standorten einsetzen können, schaffen wir durch den neuen Wohnraum vor allem für Pflegekräfte und -schüler sowie unsere Auszubildenden und Niedriglohngruppen bezahlbaren Wohnraum in der Nähe der Klinik. Dies ist ein klarer Standortvorteil gegenüber dem begrenzten Wohnraum zum Beispiel im Großraum Stuttgart.





BAULAND UND STÄDTEBAU

BAULAND UND STÄDTEBAU

„DIE HANGWEIDE IST EINE DER GRÖSSTEN ENTWICKLUNGSFLÄCHEN IM LANDKREIS UND ERMÖGLICHT ES DRINGEND BENÖTIGTEN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN. AUCH ERMÖGLICHT DAS PROJEKT, ALTERNATIVE MOBILITÄTS- UND ENERGIEKONZEPTE UMZUSETZEN“.

DIRK BRAUNE
GESCHÄFTSFÜHRER DER KREISBAUGESELLSCHAFT

Die neue Hangweide - Das Quartier mit Zukunft

AUSBLICK AUF EIN QUARTIER MIT WEITBLICK IM EINKLANG MIT NATUR UND UMWELT

Im Februar 2020 hat die Kreisbaugesellschaft gemeinsam mit der Gemeinde Kernen und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH das rund 7,7 Hektar große Areal „Hangweide“ in Kernen im Remstal für rund 16,5 Millionen Euro erworben. Bis vor einigen Jahren war hier die Diakonie Stetten angesiedelt. Nun ist auf dem Areal eine bauliche Neuordnung geplant. Entstehen soll ein urbanes, inklusives Modellquartier für ca. 1200 Einwohner, das innovative Wohn- und Mobilitätsformen unter dem Motto der Nachhaltigkeit vereint.

Die neue Hangweide ist derzeit eine der größten Entwicklungsflächen im Rems-Murr-Kreis. Entstehen soll dringend benötigter Wohnraum für den gesamten Landkreis. Das Areal bietet zudem die Chance, Zukunftsthemen im Wohnungsbau im Einklang mit den Klimaschutzzielen des Rems-Murr-Kreises umzusetzen. Dazu zählen innovative Mobilität, nachhaltige Energiekonzepte sowie soziale Aspekte. Die Bauplatzvergabe soll im Wettbewerbsverfahren erfolgen. Über die Vergabe wird ein Projektbeirat entscheiden.

INNOVATIVE PLÄNE

Das planerische Konzept wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt. Ein Preisgericht hat sich im Oktober 2020 für den Siegerentwurf des Büros UTA Architekten und Stadtplaner (Stuttgart) mit SIMA | BREER Landschaftsarchitektur (Winterthur) ausgesprochen. Der Entwurf unter dem Motto „Gemeinschaftlich Leben im Grünen“ konnte die Fachjury überzeugen. Hier bildete der nachhaltige Umgang mit

Ressourcen und das Denken in Kreisläufen den Grundgedanken des Konzepts.

ÖKOLOGIE UND MOBILITÄT

Die Ziele eines nachhaltigen, klimaschonenden und auch digital vernetzten Lebens sollen von Beginn an Bestandteil der Hangweide sein. Ganz im Sinne der Modernität sollen in das Hangweideprojekt viele innovative Ideen im Bereich Nachhaltigkeit und Klimaschutz eingebunden werden. So soll beispielsweise durch stark reduzierten Autoverkehr im Quartier und einen Mobilitätshub, in dem Lastenfahrräder oder E-Autos ausgeliehen werden können, ein integriertes Mobilitätskonzept entstehen. Besonders erwähnenswert ist auch das innovative Energie- und Wärmekonzept das entstehen soll. Im Kontext der Wärmewende wird gerade untersucht, inwieweit Wasserstoff für die Energiegewinnung genutzt werden kann. Photovoltaikanlagen auf den Dächern sollen für zusätzlichen Strom sorgen. Zur Förderung der Biodiversität und Artenviel-

falt sind zwischen den Gebäuden großzügige Freiräume vorgesehen. Zwischen den Baufeldern ist ausreichend Platz für Flächen zum urban gardening. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen Patenschaften für diese Flächen übernehmen.

ZUSAMMENLEBEN UND NACHBARSCHAFT

Das Miteinander und generationenübergreifende Zusammenleben sowie eine gelebte Inklusion stehen im Fokus der neuen Hangweide. Durch die Einbindung des Anna-Kaiser-Komplexes sowie weitere Wohnangebote für Menschen mit Behinderung entsteht ein inklusives Quartier. Mit Begegnungsstätten, öffentlich und gemeinschaftlich genutzten Räumen entsteht Raum für echte Gemeinschaft. Für die Bewohnerinnen und Bewohner wird es insbesondere im Dorfkern viele Begegnungsmöglichkeiten geben. Neben dem hohen Anteil an bezahlbarem Wohnraum wird auch die Unterbringung von Geflüchteten ein Baustein werden. Ein aktiv gestaltetes soziales Quartiersmanagement

und Integrationskonzept soll für die Menschen ein neues Miteinander ermöglichen.

DORFKERN

Eingebettet in Felder, Weinberge und Streuobstwiesen soll das Zukunftsquartier Hangweide städtisches und dörfliches Leben vereinen und adressiert sich dabei an eine neue Dorfgemeinschaft, die sich zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz bekennt. In Anlehnung an das traditionelle Dorf soll im Zentrum rund um den Egelsee der Dorfplatz als zentraler Treffpunkt entstehen. Hier werden später viele Orte der Begegnung, wie beispielsweise ein Café mit Nahversorgung, eine Bibliothek und Co-Working-Spaces, angesiedelt sein. Der Dorfkern soll schwerpunktmäßig von der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft bewirtschaftet werden. Die Kreisbaugesellschaft plant dort mehrere Gebäude, u.a. mit öffentlich geförderten Mietwohnungen, langfristig in den eigenen Wohnungsbestand aufzunehmen. Die Investoren und Projektpartner planen dazu eine gemeinsame Konzeptentwicklung.

KOOPERATION MIT DER IBA 27

Mit der Internationalen Bauausstellung StadtRegion Stuttgart (IBA'27) wurde eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Somit ist die Hangweide nun offiziell ein IBA'27-Projekt. Die Teilnahme an der IBA bedeutet ein weiteres, besonderes Qualitätslevel der Gebietentwicklung.





IBA 2027: Stadtregion Stuttgart

SO SIEHT DIE ZUKUNFT DES WOHNENS AUS

Wie leben, wohnen, arbeiten wir im digitalen und globalen Zeitalter? Kernfragen werden auch preisgünstiges Wohnen und technische Innovationen beim Bauen sein. Die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) liefert Antworten auf diese Frage. In mehreren Kommunen werden Ideen für größere Bauvorhaben entwickelt. Eine Vielzahl innovativer Projekte sollen so bis 2027 in der Region um Stuttgart entstehen und bei der Internationalen Bauausstellung (IBA) vorgestellt werden. Auch im Rems-Murr-

Kreis werden an vielen Standorten ideenreiche Projekte entstehen. Dazu kommen auch welche aus dem Rems-Murr-Kreis.

Alle bei der IBA vorgestellten Projekte zeigen Möglichkeiten auf, wie urbanes Bauen, Wohnen und Arbeiten künftig aussehen können. Die sogenannten IBA'27-Quartiere sind besonders anspruchsvolle großflächige Stadtentwicklungsprojekte. Experimentelle Bautechniken stehen ebenso im Fokus wie neuartige Konzepte für Infrastruktur und Mobilität, neue Wohn- und

Gewerbeformen. In den neuen Quartieren verschmelzen Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit. „Die IBA'27 feiert die Stadt“, so heißt es auf der Website der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart.

Gesteuert wird die Bauausstellung vom etwa zwanzigköpfigen Team der IBA 2027 StadtRegion Stuttgart.

<https://www.iba27.de/>

„HAUS E“ IM SCHELMENHOLZ: IN JEDER HINSICHT EIN GEWINN

Mit der Bebauung des Grundstücks Schiefersee 19 + 21 soll nun das letzte Wohngebäude auf dem Areal Winnenden-Schelmholz entstehen. Die Realisierung des Bauvorhabens „Haus E“ wird bis 2022 erfolgen. Geplant sind 32 Mietwohnungen mit ebenso vielen Tiefgaragenstellplätzen.

Im künftigen Neubau werden unterschiedliche Größen von zwei, drei und vier Zimmer-Wohnungen zur Verfügung stehen. Alle Wohnungen sollen über Fahrstühle barrierefrei erreichbar sein. Auch ein Carsharing-Angebot für die Bewohner ist geplant.

INNOVATIVE HOLZBAUWEISE

Eine weitere Besonderheit des Neubaus wird seine innovative Holzbauweise sein. Vorteil dabei ist, dass mit einem hohen Vorfertigungsgrad gearbeitet werden kann. Das spart Bauzeit und Platz auf der Baustelle. Zudem ist Holz ein regenerativer Bau-

stoff, welcher den Klimaschutzziele des Landkreises und des Bundes dient.

Die Unterkellerung (Tiefgarage und Kellerräume) und die Ausführung der Fahrstuhlschächte erfolgen in Stahlbetonbauweise. Die notwendigen Anforderungen an Themen wie Brand- und Schallschutz werden daher auch in dieser Holzbauweise eingehalten.

ENERGIEBILANZ IM PLUS

Das künftige Wohngebäude wird auch durch seine außergewöhnlich hohe Energieeffizienz punkten. Die Errichtung im KfW-Standard-40 plus bedeutet, dass die Energieerzeugung aufgrund der nachhaltigen Bauweise und guten Dämmung des Gebäudes dessen Energieverbrauch übersteigt.

Das lohnt sich für die Mieter. Denn sie haben niedrige Energiekosten und können

selbst produzierten Strom nutzen. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für die Elektrizität. Betrieb und Bewirtschaftung der Photovoltaikanlage übernehmen laut derzeitiger Planung die Stadtwerke Winnenden.

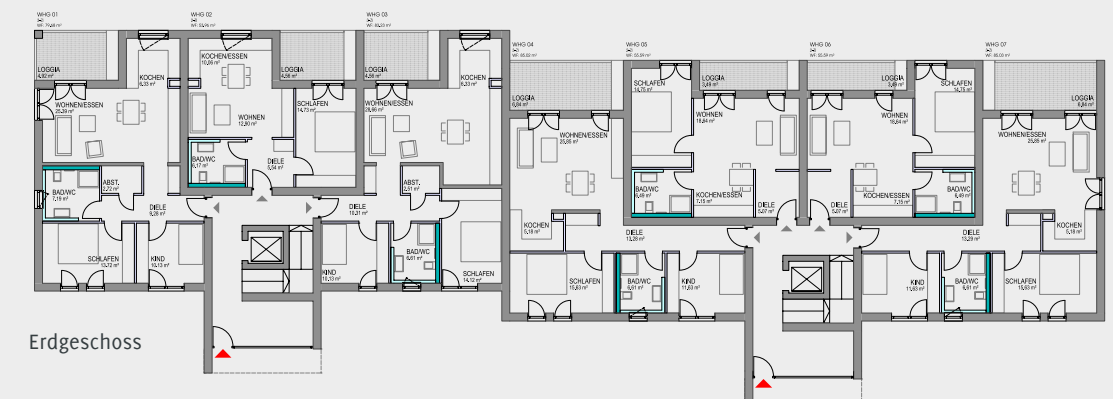
Zur Wärmeversorgung ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Winnenden geplant.

WIRTSCHAFTLICH UND SOZIAL

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kreisbaugesellschaft. Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen eines frei finanzierten Wohnungsbaus ein wichtiger Bestandteil der Strategie der Wohnraumbeförderung. Ein positiver Ertragsverlauf ist von Anfang an gegeben und ermöglicht die Finanzierung der öffentlich geförderten Mietwohnungen.



Ansicht Ost



Erdgeschoss

Mehrwert für die Mieter

WAIBLINGER KLINIKAREAL BALD BEZUGSFERTIG - 40 GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN PLUS GEMEINSCHAFTSRÄUME

Nachdem der Rems-Murr-Kreis das ehemalige Klinikareal in Waiblingen an seine Kreisbaugesellschaft verkauft hatte, wurde dieses innerstädtische Gelände zu einem modernen urbanen Wohngebiet mit rund 210 Wohnungen. Mehrere Wohnungsbauunternehmen teilen sich die Baufelder des Klinikareals auf, so dass ein Vielfältiger Wohnungsmix für Singles, Paare und Familien in unterschiedlichen Lebensphasen entsteht.

Unter der Federführung der Kreisbaugesellschaft wurden hier rund 80 Wohnungen, darunter 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen und eine viergruppige Kindertagesstätte errichtet. Bezugsfertig werden die Wohnungen voraussichtlich im Herbst 2021 und befinden sich damit im Zeitplan. Die öffentlich geförderten Mietwohnungen werden an Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Die Mieten liegen 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Wohnungsgrößen orientieren sich dabei weitgehend an den Mindestgrößen des Landeswohnraumförderprogramms. Durch die Minimierung des individuell beanspruchten Wohnraums können die Mieten zusätzlich gering gehalten werden.

Um einen zusätzlichen Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter der Kreisbaugesellschaft sowie für die Bewohnerschaft im Quartier zu schaffen, befinden sich

im Mietwohngebäude der Kreisbaugesellschaft zusätzlich sechs Wohnungen, die als Gäste-Appartements genutzt werden können. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss direkt angrenzend an den Quartiersplatz ein Gemeinschaftsraum. Dieser kann für nachbarschaftliche Aktivitäten genutzt werden. Damit hat die Kreisbaugesellschaft erstmals ein ebenso innovatives wie experimentelles Konzept gestartet. Der Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft, Dirk Braune, spricht von einem wohldurchdachten Konzept zu flächeneffizientem Wohnen: „Der individuell beanspruchte Wohnraum wird minimiert, was zu geringeren Gesamtmieten führt und im Bedarfsfall um die genannten Flächen ergänzt werden kann“

Der Gemeinschaftsraum wird außerdem als Anlauf- und Begegnungsstelle im Quartier und für eine aktive Quartiersarbeit genutzt werden. Ziel ist die Zusammenführung der im Quartier lebenden Menschen, die Schaffung eines „Wir“-Gefühls sowie die Förderung von Engagement, Integration und Inklusion.

Erstmals in einem Quartier werden von der **KREISBAUGRUPPE** auch zwei Elektrofahrzeuge zur Verfügung gestellt. Die große Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Gebäude erzeugt den hierfür benötigten Strom, weiterer Strom aus dieser Anlage wird direkt im Haus verbraucht.



DREI FRAGEN AN OBERBÜRGERMEISTER ANDREAS HESKY

Das Areal des früheren Waiblinger Kreiskrankenhauses ist ein ideales Beispiel für Innenentwicklung. Was bedeutet dieses Projekt für den Wohnstandort Waiblingen?

Die städtebauliche Neuordnung des Krankenhausareals ist ein Beispiel für nachhaltige Stadtentwicklung, in dem eine brachgefallene innerstädtische Fläche für eine verdichtete, flächenschonende innerstädtische Bebauung konsequent genutzt wurde. Auf dem Areal des ehemaligen Krankenhauses konnte attraktiver Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Die Fläche ist sehr gut an das Fuß- und Radwegenetz, den ÖPNV und ein leistungsfähiges Straßennetz angebunden.

Am Rande der Innenstadt entstehen nicht nur 200 Wohnungen, sondern auch ein neues Quartier. Welche Besonderheiten zeichnet das Klinikareal mit Blick auf die Quartiersentwicklung aus?

Die innerstädtische Lage mit ihrer sehr guten verkehrlichen Anbindung für unterschiedliche Verkehrsmittel entspricht der „Stadt der kurzen Wege“. Mit flankierenden Angeboten wie einer Kita und einer Spielplatzfläche sind Grundlagen für ein attraktives, lebendiges Wohngebiet gelegt. Das Quartier ist fußläufig nahe zur Innenstadt, zum Bürgerzentrum und Hallenbad gelegen. Auch das Naherholungsgebiet der Talaue befindet sich in direkter Nähe. Die ergänzende Wohnbebauung und ein Justizzentrum werden die Attraktivität des Quartiers zusätzlich unterstreichen.

Neben Wohnungen werden weiterhin auch Kita-Plätze dringend benötigt. Was bedeutet die viergruppige Kita für die junge Stadt in alten Mauern?

Die Kinderzahlen in Waiblingen sind erfreulicherweise seit einigen Jahren gestiegen, nicht zuletzt durch Nachverdichtung im Innenbereich und attraktive Baugebiete, bei denen Familien die Voraussetzungen für eine gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf vorfinden. Zur hohen Lebensqualität in Waiblingen tragen die familienfreundlichen Angebote mit einer qualitativ und quantitativ umfangreichen wohnortnahen Kinderbetreuung bei - mit langen Öffnungszeiten sowie auch Kleinkindbetreuung. In der neuen „Kita auf der Linde“ können 60 Kinder über drei Jahren und zehn Kleinkinder mit verlängerten Betreuungszeiten von durchgehend sechs und sieben Stunden am Vormittag sowie ganztags bis 17.00 Uhr betreut werden. Auch Kombinationen sind möglich. Die „Kita auf der Linde“ erweitert das vielfältige Betreuungsangebot an städtischen, kirchlichen und betrieblichen Einrichtungen sowie freier Träger in der Stadt.

Neubauprojekt in Backnang

PARKDECK KÖNNTE ZUM WOHNQUARTIER WERDEN

Auf dem ehemaligen Klinikareal hat sich Schritt für Schritt ein modernes, nahezu autofreies Stadtquartier entwickelt, das Wohnen und medizinische Versorgung vereint. Mit der Sanierung und der anschließenden Überbauung der Parkierungsanlage am Eingang des Areals soll nun der Schlusstein gesetzt werden.

Aufgrund der vorhandenen Schäden sowie im Hinblick auf das autofreie Konzept im Quartier ist eine Sanierung der Parkierungsanlage unumgänglich. Der Landkreis unterstützt dieses Vorhaben mit einer Kapitalspritze von insgesamt 4 Millionen Euro. Ohne diese finanzielle Unterstützung wäre die Sanierung nicht zu bewältigen. Gleichzeitig wird die Chance genutzt, um ein modernes Mobilitätskonzept in der Parkgarage zu integrieren. Die bestehenden PKW-Ladesäulen werden erweitert, ergänzt um überdachte und eingebaute Fahrradabstellplätze mit Ladesäulen für Pedelecs. In Zusammenarbeit mit den regionalen Stadtwerken soll ein Car-Sharing Angebot entstehen.

Durch die konstruktive Grundsanierung der Parkierungsanlage ist es möglich, die Einrichtung mit einer Überdeckung zu versehen und diese mit insgesamt 48 öffentlich geförderten und dringend benötigten Mietwohnungen zu überbauen. Die Kreisbaugesellschaft plant die dreigeschossige Wohnanlage in Holzmodulbauweise zu errichten und an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Die Mietpreise werden nach dem Landeswohnraumförderprogramm 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Sowohl die Parkierungsanlage als auch die Wohnbebauung sollen durch zwei Aufzugsanlagen und ein Rampenbauwerk barrierefrei erschlossen werden.

Im Sinne des Flächenrecyclings könnte eine ökologische Brachfläche sinnvoll und innovativ überbaut werden. In den Innenhöfen sollen Grünflächen entstehen. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern soll die ökologische Bilanz abrunden.

Die Entwicklung des Quartiers erfolgte in enger Zusammenarbeit zwischen dem Rems-Murr-Kreis, der Stadt Backnang und der **KREISBAUGRUPPE**. Die Wohnbebauung soll im Herbst 2023 fertiggestellt werden.



DIGITALISIERUNG UND E-MOBILITÄT AUF DEM VORMARSCH

Digitalisierung bei Schulen und Liegenschaften:

Bereits in den letzten Jahren wurde bei den von der RMIM bewirtschafteten Liegenschaften die Digitalisierung vorangetrieben. Nach der digitalen Ausstattung der beruflichen Schulzentren, liegt der Fokus nun auf den Sonderschulzentren.

So erfolgte im Jahr 2020 die Glasfaser-Anbindung des Sonderschulzentrums in Schorndorf. Für die anderen Sonderschulzentren bestehen derzeit schon konkrete Ausbaupläne bzw. werden Planungen mit den entsprechenden Anbietern konkretisiert.

Weiter geht es dann mit den Wohngebäuden der **KREISBAUGRUPPE**. Bei Neubauten soll ab sofort ein Glasfaseranschluss in die Gebäude gelegt werden. In den nächsten Jahren sollen dann auch die Bestandsgebäude davon profitieren.

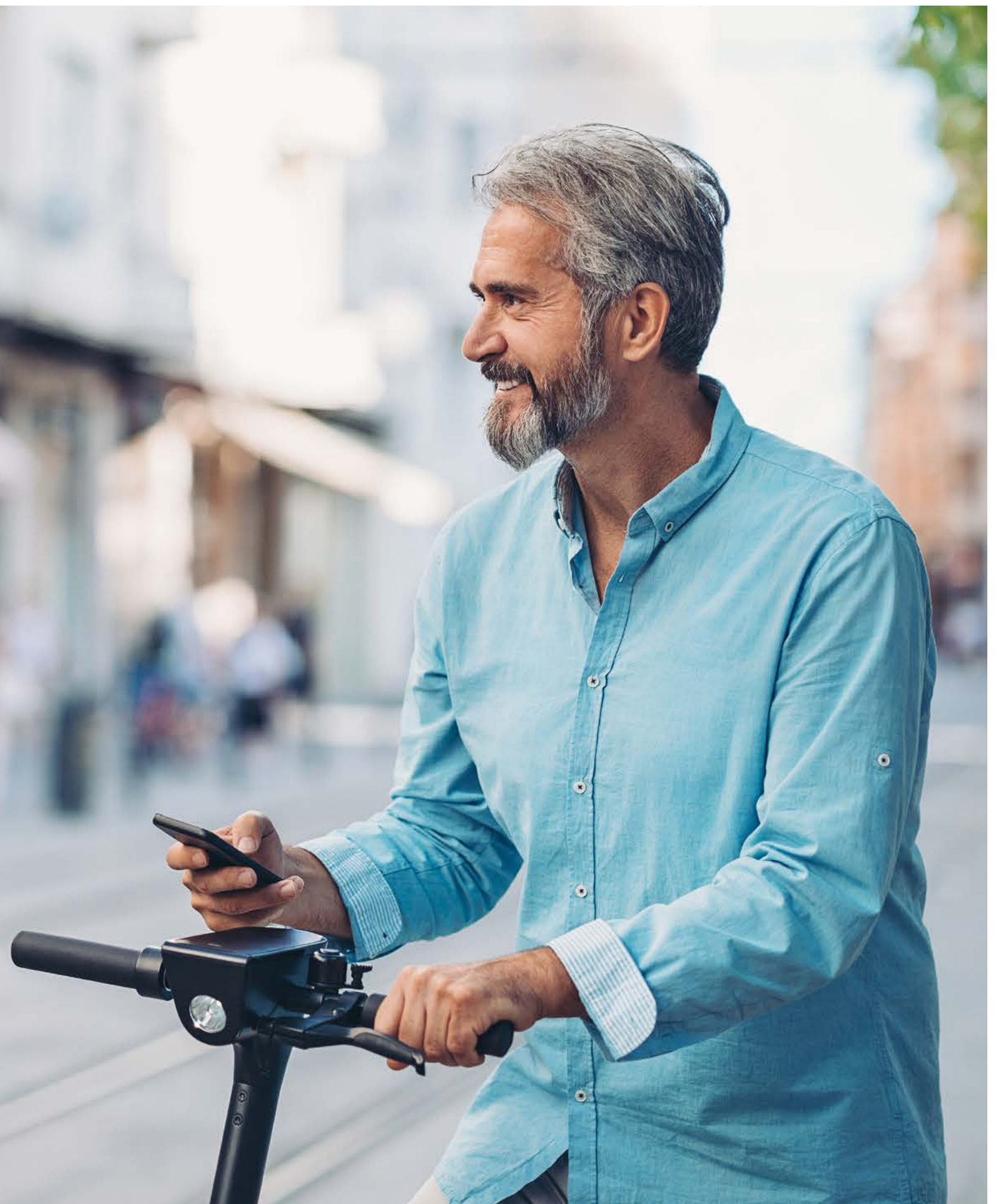
E-MOBILITÄT BEIM KREISEIGENEN FUHRPARK:

Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Betrieb der kreiseigenen Liegenschaften spielt die E-Mobilität ebenfalls eine entscheidende Rolle. Die RMIM hat die Voraussetzung für den Ausbau der E-Mobilität mit dem Bereitstellen einer Viel-

zahl an Ladesäulen innerhalb des Kreisgebiets geschaffen. Er wurde um Elektroautos, Pedelecs und Elektro-Roller erweitert. Die Mitarbeitenden können ganz einfach über ein EDV-System ein Auto buchen, an einem Terminal den Schlüssel abholen und losfahren. Es stehen insgesamt 18 Pedelecs für Kurzstrecken, sechs E-Roller für Kurz- und Mittelstrecken, 20 E-Autos und Autos mit alternativen Antriebsformen für Mittelstrecken zur Verfügung.

E-MOBILITÄT IN DEN LIEGENSCHAFTEN:

Bei den künftigen Sanierungskonzepten der **KREISBAUGRUPPE** werden neben den energetischen Maßnahmen und der Schaffung von Barrierefreiheit verstärkt auch die Themen Digitalisierung und E-Mobilität aufgenommen. Im Wohnungsbestand der **KREISBAUGRUPPE** werden zudem die Grundlagen für eine zukunftstaugliche Ladeinfrastruktur geschaffen. Bei Neubauten generell und bei Bestandsbauten kann entsprechend nachgerüstet werden. Parallel dazu werden derzeit dazu auch Betreiberkonzepte mit den kreisansässigen Stadtwerken erstellt bzw. geprüft, die dann den Bewohnern gegen ein entsprechendes Entgelt Elektrofahrzeuge zur Verfügung stellen.



Konzeption & Realisation:
PresseCompany GmbH | www.pressecompany.de

Inhalt & Redaktion:
DIE **KREISBAU**GRUPPE & PresseCompany GmbH

Fotos & Visualisierungen:
baldauf architekten und stadtplaner gmbh,
DIE **KREISBAU**GRUPPE, Frank Peterschroeder,
Gemeinde Plüderhausen, iStockphoto, Landratsamt
Rems-Murr-Kreis, Rems-Murr-Kliniken gGmbH,
Stadt Waiblingen, Thomas Kiehl, UTA Architekten
und Stadtplaner

Papier aus 100 % Recyclingmaterial,
FSC® Recycled zertifiziert, ausgezeichnet
mit dem Blauen Engel und dem EU-Ecolabel.

