

20
17

Geschäftsbericht

ZUHAUSE IM REMS-MURR-KREIS

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



**UMBRUCH IM WINNENDER
WOHNGEBIET SCHELMENHOLZ:**

Im Zuge einer umfassenden Gebiets-
erneuerung wächst der Wohnungs-
bestand von 96 auf rund 240 Einhei-
ten. Mehr dazu ab Seite 10



04

DIE KREISBAUGRUPPE

Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware – auch im Rems-Murr-Kreis. Um dem kontinuierlich steigenden Bedarf gerecht zu werden, hat Landrat Dr. Richard Sigel ein Investitionsprogramm für sozialen Wohnungsbau ins Leben gerufen. Zu diesem Zweck wird der Landkreis in den kommenden zehn Jahren rund zehn Millionen Euro für die **KREISBAUGRUPPE** zur Verfügung stellen. Ein erstes Teilprojekt mit 27 Wohneinheiten wird derzeit in Winterbach vorbereitet.

10

WOHNRAUM

Die Neubebauung der Ortsmitte in Schwaikheim (Bild) und die Gebietsentwicklung im Winnenden Wohnquartier Schelmenholz befinden sich nach mehrjähriger Planung inzwischen in der Realisierungsphase. Während in Schwaikheim der Baubeginn für ein modernes Wohnquartier mit 46 Eigentumswohnungen im September 2018 bevorsteht, sind im Schelmenholz bereits erste Nachverdichtungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt worden.

DIE KREISBAUGRUPPE

Landrat Dr. Richard Sigel:
Wohnungsbau – das Gebot der
Stunde für die **KREISBAUGRUPPE**

04

DIE **KREISBAUGRUPPE** –
Gesamtüberblick
des Geschäftsjahrs in Zahlen

06

Investitionsprogramm für sozialen
Wohnungsbau – 500 neue bezahlbare
Wohnungen im Rems-Murr-Kreis

08

WOHNRAUM

Gebietserneuerung in Winnenden-
Schelmenholz – neues Wohnquartier
nimmt Gestalt an

10

Neue Mitte Schwaikheim –
Initialzündung für die Entwicklung
der Innenstadt

12

Mietwohnungsbauprogramm –
bedeutender Beitrag zur
Wohnraumversorgung im Kreis

14



16

BAULAND UND STÄDTEBAU

Bereits seit langem engagiert sich die Kreisbaugesellschaft Waiblingen in der innerörtlichen städtebaulichen Entwicklung der Kommunen im Kreis. Ein zukunftsweisendes Vorhaben ist dabei unter anderem die Neubebauung des Kronenplatzes in Winnenden (Bild) – ein Projekt, das ebenso große Beachtung findet wie die umfangreichen Neubaumaßnahmen auf den ehemaligen Klinikarealen in Waiblingen und Backnang.



24

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Seit 2016 arbeiten die RMIM, Rems-Murr-Immobilien-Management GmbH, und die Kreisverwaltung an einer Gesamtimmobilienkonzeption am Standort Waiblingen, die stufenweise umgesetzt werden soll. Ein erster Baustein ist die Errichtung eines Verwaltungsbaus in der Rötestraße durch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen, der nach seiner Fertigstellung im Jahr 2019 Platz für rund 180 Mitarbeiter bieten wird.

BAULAND UND STÄDTEBAU

Zentral, zukunftsweisend und autofrei – früheres Klinikareal Backnang wird zum modernen Stadtquartier 16

Familiengerechtes Wohnen in hervorragender Lage – Baubeginn auf dem Klinikareal Waiblingen 20

Neubebauung des Kronenplatzes in Winnenden – elegantes Gebäude vereint Gewerbe und Wohnen 22

Städtebauliches Vorzeigeprojekt – neues Wohn- und Geschäftshaus in der Fellbacher Eisenbahnstraße 24

Tradition trifft Moderne – Neubau des Dorfgemeinschaftshauses in Korb-Kleinheppach 26

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Energetische Sanierungsmaßnahmen der RMIM – wichtige Beiträge zum Klimaschutz 27

Gesamtimmobilienkonzeption des Rems-Murr-Kreises: Kreisverwaltung wird am Alten Postplatz gebündelt 28

Kreisbaugesellschaft errichtet Verwaltungsbau in Rötestraße – neue Büroräume für 180 Mitarbeiter 30

Landrat Dr. Richard Sigel

WOHNUNGSBAU – DAS GEBOT DER STUNDE FÜR DIE KREISBAUGRUPPE



Was macht den Rems-Murr-Kreis lebenswert? Und welche Weichen müssen wir stellen, damit unser Landkreis auch in Zukunft attraktiv bleibt? Als Landrat beschäftige ich mich häufig mit dieser Frage. In letzter Zeit steht für mich ein Aspekt ganz oben auf der Liste der möglichen Antworten: Wir brauchen ausreichend Wohnraum für unsere Bürgerinnen und Bürger. Hier bei uns im Ballungsraum der Landeshauptstadt Stuttgart ist vor allem bezahlbarer Wohnraum Mangelware. Und dieses Problem ist schon längst in der Fläche, im ländlich geprägten Raum angekommen.

Bezahlbarer Wohnraum ist zuallererst ein persönliches Grundbedürfnis unserer Bürgerinnen und Bürger. Dabei geht es um das heimisch werden oder aber in der Heimat bleiben können. Neben diesen ganz persönlichen Fragen geht es für mich um eine übergeordnete, gesellschaftliche Frage: Wie sollen wir als Landkreis weiterhin wirtschaftlich attraktiv sein, wenn die Fachkräfte – die wir so dringend brauchen – keine Wohnung bei uns finden?

Der Rems-Murr-Kreis engagiert sich bereits seit knapp 70 Jahren über die Kreisbaugesellschaft in der Versorgung seiner Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum. Das ist ungewöhnlich und zählt nicht zu den originären Aufgaben einer Kreisverwaltung. Aber bereits 1949 hat mein damaliger Vorgänger im Altkreis Waiblingen die Notlage in Sachen Wohnraum erkannt und die Initiative zur Unternehmensgründung übernommen.

Dem aktuellen Wohnraumangel möchten wir mit einem Investitionsprogramm für Sozialen Mietwohnungsbau begegnen: Oberstes Ziel dieses Programms ist die Schaffung von 500 neuen bezahlbaren Wohneinheiten in den kommenden zehn Jahren. Der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft soll auf diese Weise von rund 750 Wohnungen auf rund 1.250 Mietwohnungen erhöht werden. Der Kreistag des Rems-Murr-Kreises hat dieses Programm im Dezember 2017 auf den Weg gebracht und zugleich seine Bereitschaft erklärt, die hierfür notwendige Stärkung des Eigenkapitals mit zu übernehmen. Diese Entscheidung ist zugleich ein deutliches Bekenntnis, dass der Landkreis auch weiterhin einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten möchte.

Geeignete Bauflächen für die Umsetzung sind zum Teil schon im Bestand der Kreisbaugruppe oder werden weiterhin von den Kommunen bereitgestellt. Damit stärkt das Mietwohnungsbauprogramm auch die lebendige Verbindung der **KREISBAUGRUPPE** mit den Kommunen im Kreis. Schließlich nehmen unsere Städte und Gemeinden die Unterstützung der Kreis-Tochtergesellschaft gerne an, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Schließlich geht das Statistische Landesamt entgegen früherer Prognosen von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus: Lebten Ende 2015 noch 419 456 Menschen im Rems-Murr-Kreis, so wird diese Zahl für 2025 bereits auf 427.400 Einwohnerinnen und Einwohner geschätzt. Darauf müssen wir uns einstellen.

Auch im Rahmen der Integration von Flüchtlingen werden verstärkt Wohnungen gebraucht, während der Landkreis die Zahl seiner Flüchtlingsunterkünfte sukzessive abbaut. Neben dem Wohnraum für hier beheimatete Bürgerinnen und Bürger und den neu Hinzugekommenen geht es für unsere Städte und Gemeinden auch um eine zukunftsfähige Infrastruktur: Aktuell sind im Rems-Murr-Kreis zahlreiche Projekte in Planung, die den dringend nötigen Wohnungsbau um eine Kindertagesstätte oder eine neue Ortsmitte ergänzen.

In den letzten zwei Jahren haben wir mit den Unternehmen der **KREISBAUGRUPPE** im Rahmen der Neuausrichtung der Beteiligungsstrukturen des Landkreises einen intensiven Strategieprozess durchlaufen. Dies war mir auch angesichts des Wachstumskurses der Kreisbaugruppe sehr wichtig. Aus meiner Sicht sind wir bereits weit damit gekommen, die vorhandenen Strukturen an diese neuen Bedingungen anzupassen.

Ein weiteres großes Projekt, an dem der Landkreis und die RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH, aktuell arbeiten, ist die Gesamtimmobilienkonzeption der Kreisverwaltung am Standort Waiblingen. In einer gezielten Gesamtschau sollen die Liegenschaften der Kreisverwaltung am Alten Postplatz gebündelt werden – samt Erweiterungsbau auf der zu sanierenden Tiefgarage. Ganz konkret ist die Kreisbaugesellschaft beim ersten Schritt der Konzeption involviert: Der Bau eines

Verwaltungsgebäudes an der Rötestraße soll schnell dringend nötige Räume schaffen. In das Gebäude in Bahnhofsnähe soll unter anderem das Gesundheitsamt einziehen. Im Zuge der Gesamtimmobilienkonzeption sollen zudem Sicherheitsaspekte im Landratsamt optimiert werden, ebenso soll die Vorbildrolle des Landkreises in Sachen Klimaschutz ausgebaut werden.

Der Mangel an Wohnraum und der Aufbau einer zukunftsfähigen Infrastruktur sind wichtige gesellschaftliche Herausforderungen unserer Zeit. Daher bin ich froh, dass wir als kommunale Familie im Rems-Murr-Kreis, gemeinsam mit den Städten und Gemeinden, an einem Strang ziehen. Ich bin zuversichtlich, dass die **KREISBAUGRUPPE** mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch weiterhin ihren Teil dazu beitragen wird, dass es sich im Rems-Murr-Kreis gut leben lässt.



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

GESAMTÜBERBLICK IN ZAHLEN





44.843,19 m²

WOHNFLÄCHE



2.990

IMMOBILIEN
IN FREMDVERWALTUNG

Eigentumswohnungen &
Gewerbeeinheiten



20,3 MIO. €

INVESTITIONSVOLUMEN

Kreisbaugesellschaft

BILANZSUMME*

2017	219.686 Mio. €
2016	207.617 Mio. €

EIGENKAPITAL*

2017	42.633 Mio. €
2016	38.609 Mio. €

ANLAGEVERMÖGEN*

2017	162.086 Mio. €
2016	144.387 Mio. €

UMLAUFVERMÖGEN*

2017	57.560 Mio. €
2016	63.188 Mio. €

VERBINDLICHKEITEN*

2017	170.060 Mio. €
2016	160.160 Mio. €



Auf dem kommunalen Grundstück Remsstraße 31-37 in Winterbach plant die Kreisbaugesellschaft ab 2019 die Errichtung einer Wohnanlage mit 27 preisgünstigen Mietwohnungen. Alle Wohnungen sind durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar.

Investitionsprogramm für sozialen Wohnungsbau

500 NEUE BEZAHLBARE WOHNUNGEN FÜR DEN REMS-MURR-KREIS

Bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware – nicht nur in der Landeshauptstadt. Eine aktuelle Prognos-Studie bestätigt für den Rems-Murr-Kreis einen „hohen bis sehr hohen Nachfrageüberhang“. Der Landkreis hat deshalb mit der **KREISBAUGRUPPE** einen intensiven Strategieprozess durchlaufen. In diesem Kontext hat Landrat Dr. Richard Sigel ein Investitionsprogramm für Sozialen Wohnungsbau angestoßen.

Der Kreistag hat diesem Vorhaben am 18. Dezember 2017 zugestimmt. Oberstes Ziel dieses Programms ist die Schaffung von 500 neuen bezahlbaren Wohneinheiten in den kommenden zehn Jahren. Der Wohnungsbestand soll auf diese Weise von rund 750 Wohnungen auf rund 1250 Mietwohnungen erhöht werden.

„Wir leisten als Landkreis mit rund 750 Mietwohnungen, die wir im Bestand der **KREISBAUGRUPPE** haben, bereits heute einen substantiellen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum. Wir sind traditionell anders aufgestellt als andere Kreise“, sagte Landrat Sigel in seiner Haushaltsrede im Oktober 2017. „Um dieses Engagement steigern zu können, schlage ich einen Stufenplan vor. Nur so können wir, in Sachen bezahlbarer Wohnraum, die Städte und Gemeinden unseres Landkreises noch besser unterstützen, die nicht selbst in den Wohnungsbau einsteigen wollen oder können.“

Viele Kommunen sehen keine Notwendigkeit einer eigenen Wohnbaugesellschaft, sie schätzen die Erfahrung und die Arbeit der Kreisbaugesellschaft, berichtete der Landrat. Daher wird der Landkreis in den kommenden zehn Jahren rund zehn Millionen Euro für die **KREISBAUGRUPPE** bereitstellen – damit zusätzlich rund 500 neue bezahlbare Wohneinheiten entstehen können. Dieses Investitionsprogramm ist eine bewusste Stärkung der **KREISBAUGRUPPE** durch den Landkreis, mit jährlich mindestens einer halben Million Euro Eigenkapital.

„Aus meiner Sicht ist das eine gute Investition, denn bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware“, so Landrat Sigel. „Wenn der Rems-Murr-Kreis mit seiner Nähe zu Stuttgart weiter attraktiv sein soll, auch für die dringend benötigten Fachkräfte, dann darf es kein Ding der Unmöglichkeit sein, bei uns eine bezahlbare Mietwohnung zu finden. Dafür wollen wir unseren Beitrag leisten und dadurch bleibende Werte schaffen.“

„WENN DER REMS-MURR-KREIS MIT SEINER NÄHE ZU STUTTGART WEITER ATTRAKTIV SEIN SOLL, DANN DARF ES KEIN DING DER UNMÖGLICHKEIT SEIN, BEI UNS EINE BEZAHLBARE MIETWOHNUNG ZU FINDEN.“

LANDRAT
DR. RICHARD SIGEL

Ein Teilprojekt dieser Gesamtstrategie bereitet die Kreisbaugesellschaft derzeit in Winterbach vor: Dafür stellt die Gemeinde ein Grundstück in der Remsstraße in Erbpacht zur Verfügung, auf dem sich aktuell vier sanierungsbedürftige kommunale Häuser befinden. Im Zuge der Nachverdichtungsmaßnahme werden die Gebäude aus den 1950er-Jahren abgerissen und durch einen deutlich größeren, barrierefreien Baukörper im KfW-55-Standard mit insgesamt 27 Miet-

wohnungen ersetzt. Eine architektonische Besonderheit des Projekts ist ein großzügiger Innenhof, der eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht.

Der Erbbaurechtsvertrag zwischen der Gemeinde Winterbach und der Kreisbaugesellschaft läuft über 50 Jahre und sichert der Gemeinde das Belegungsrecht für die neuen Wohnungen zu. Das Angebot richtet sich insbesondere an jene Menschen, deren wirtschaftliche Situation es schwer bis unmöglich macht, auf dem derzeit sehr angespannten Wohnungsmarkt zum Zug zu kommen. Darüber hinaus ist die Gemeinde berechtigt, die Wohnungen für die Unterbringung von Obdachlosen anzumieten.

Um Rücksicht auf die bisherigen Mieter zu nehmen, wird das Gesamtvorhaben in zwei Bauabschnitten realisiert, für den zunächst die Häuser Remsstraße 31 und 33 weichen müssen, deren Bewohnern – vor allem Flüchtlinge in Anschlussunterbringung sowie Wohnungslose – eine Ersatzunterkunft vermittelt wird. Nach Fertigstellung

des ersten Bauabschnitts können die verbliebenen Mieter aus den Gebäuden Remsstraße 35 und 37 in den Neubau umziehen. Zur Finanzierung des Vorhabens wird die Kreisbaugesellschaft in großem Umfang auf Mittel aus dem Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018/2019“ zurückgreifen und sich damit verpflichten, auf eine Laufzeit von 30 Jahren eine um 33 Prozent reduzierte Miete gegenüber dem örtlichen Mietspiegel zu gewährleisten.

Gebietserneuerung in Winnenden-Schelmenholz

ERSTE TEILPROJEKTE ABGESCHLOSSEN – NEUES WOHNQUARTIER NIMMT GESTALT AN



Baublock C
(Neubau)

Baublock C
(Bestandsgebäude)

Baublock D
(2. Bauabschnitt und Tiefgarage)

Baublock D
(1. Bauabschnitt)



Mit Fertigstellung der ersten Teilprojekte im Winnender Stadtteil Schelmenholz nimmt das im Zuge einer umfassenden Gebietsentwicklung überplante Wohnquartier Schiefersee Schritt für Schritt Gestalt an. Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH investiert bis zu 45 Millionen Euro in den Standort, um den Mietwohnungsbestand von derzeit 96 auf knapp 200 Einheiten zu erhöhen.

Durch bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und ausgewählte Neubauten soll nicht nur das Angebot erweitert, sondern auch die Wohnqualität im Quartier spürbar gesteigert werden. Da weder die Grundrisse noch die Haustechnik der durchgängig im Jahr 1964 errichteten Bestandsgebäude den heutigen Standards entsprechen, werden gut zwei Drittel der Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt. Ein weiteres Drittel wird durch Generalsanierung energetisch modernisiert und mit barrierefreien Zugängen versehen.

Auch künftig wird das Schelmenholz trotz punktueller Nachverdichtung durch viel Grün und durch einen großzügigen Quartiersplatz geprägt sein, der zwischen den Neubaublocken C (Schiefersee 16, 16/1, 18 und 24) und D (Schiefersee 25 – 29) entsteht, deren Kopfbauten als architektonische Begrenzung dienen.

Baublock C umfasst insgesamt 43 Wohnungen, ergänzt durch eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen. Mit dessen Fertigstellung im Sommer 2018 werden die Mieter des Bestandsgebäudes dort einziehen. Nach deren Auszug wird der Altbau abgebrochen und macht der Errichtung des zweiten Bauabschnitts (Haus Nr. 16 und 16/1, Haus Nr. 18) Platz.

Der Neubau des Baublocks D ersetzt das bisherige Wohngebäude mit insgesamt 21 Wohnungen. Das Bauvorhaben gliedert sich in drei Wohngebäude mit insgesamt 59 Wohneinheiten; die hauseigene Tiefgarage umfasst 59 Stellplätze. Der Umzug der ersten Bestandsmieter in den ersten Bauabschnitt (Haus 2 mit 22 Wohnungen) erfolgte im ersten Quartal 2018. Unmittelbar im Anschluss folgt der zweite Bauabschnitt (Häuser 1 und 3) mit insgesamt 37 Wohnungen.

46 Eigentumswohnungen, Lebensmittelmarkt und Café

„NEUE MITTE“ – INITIALZÜNDUNG FÜR DIE ENTWICKLUNG SCHWAIKHEIMS

Im Herzen Schwaikeims realisieren die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, die Baugenossenschaft Backnang eG und die Wilhelm Geiger GmbH & Co. KG aus Sonthofen ab September 2018 ein attraktives Wohnquartier mit 46 Eigentumswohnungen sowie einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Café im Erdgeschoss. Der von langer Hand geplante Neubaukomplex wird das städtebauliche Kernstück der umgestalteten Ortsmitte bilden.

Zu diesem Zweck hatte die Gemeinde bereits 1996 begonnen, nach und nach Gebäude in der Bahnhof- und der Bismarckstraße aufzukaufen und nach einer Standortuntersuchung beschlossen, im Zentrum ein neues Einkaufszentrum zu bauen. 2012 erhielt schließlich die Kreisbaugesellschaft den Auftrag zum Bau eines Lebensmittelmarkts, einer Tiefgarage sowie von Wohn- und Gewerberäumen. Weil das Projekt jedoch nicht im Zuge eines europäischen Vergabeverfahrens ausgeschrieben

worden war, musste dies zwischenzeitlich nachgeholt werden, woraufhin eine Bietergemeinschaft bestehend aus Kreisbau, Baugenossenschaft Backnang und Geiger letztlich den Zuschlag erhielt.

Gemeinsam wollen die Projektpartner im Ortszentrum einen vierstöckigen Neubau errichten, in dessen Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt samt Bäckerei-Café mit Außensitzplätzen einziehen soll. Auf den Vollsortimenter werden sieben dreigeschos-

sige Häuser gesetzt, in denen insgesamt 46 Eigentumswohnungen Platz finden. Dazwischen werden Gärten und Spielplätze angelegt. Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage mit 98 Stellplätzen geplant, von denen die Gemeinde 20 erwerben will, um diese zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Ferner sind im Außenbereich weitere 28 öffentliche Stellplätze sowie Parkbuchten entlang des Grundstücks vorgesehen. Während der Bauzeit soll es einen provisorischen Parkplatz an der Bahnhofstraße ge-



ben, auf dem dann auch der Wochenmarkt stattfinden kann.

Bürgermeister Gerhard Häuser sieht in dem neuen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 Quadratmetern einen wichtigen Frequenzbringer für den Einzelhandel in Schwaikheim. Die Bäckerei mit Café verfügt über eine Fläche von 260 Quadratmetern, davon sind 210 für den Gastraum vorgesehen. Dirk Braune, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft, bezeichnet das Projekt in der Ortsmitte als „die derzeit größte Baumaßnahme im Portfolio der Kreisbaugesellschaft“. Er geht davon aus, dass das Projekt eine Initialzündung für die weitere Entwicklung des Gewerbes in der Schwaikheimer Ortsmitte sein werde. Für Landrat Richard Sigel ist der Neubau im Ortskern derweil ein weiteres Zeichen dafür, dass der Landkreis Kommunen bei der Innenentwicklung unterstützt.

Die Pläne für das Vorhaben wurden erst kürzlich nach Einsprüchen von Nachbarn geändert. Ein Bauantrag war zuvor im Mai 2017 bei der Gemeinde und beim Baurechtsamt des Gemeindeverwaltungsverbands Winnen-

den eingegangen. In der Folge hatte dies zu einem erneuten Bauantrag und auch zu Änderungen des Bebauungsplans für das zentrale Areal an der Ecke Bahnhof-/Bismarckstraße geführt. Zuletzt wurde eine vertiefte Untersuchung des schwierigen Baugrunds in Auftrag gegeben, deren Kosten sich die Gemeinde und die Investoren teilen.

Die Vermarktung der Wohnungen hat bereits begonnen. Mit der Werkplanung, gefolgt vom Erstellen der Leistungsverzeichnisse, den Plänen für die Gewerke sowie den entsprechenden Ausschreibungen und Vergaben wird das Projekt fortgesetzt. Der Baubeginn ist – abhängig vom Erteilungstermin der Baugenehmigung, für September 2018 vorgesehen. Rund 22 Monate Bauzeit sind veranschlagt. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt voraussichtlich bei rund 24 Millionen Euro.

Kaufinteressenten für die noch verfügbaren Wohnungen können sich an die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (Frau Arberije Duraku, Telefon 07151-95900-48) wenden.

DIE GEMEINDE SCHWAIKHEIM

Die Gemeinde Schwaikheim liegt im Westen des Rems-Murr-Kreises und zählt knapp 9.400 Einwohner. Über die S-Bahn-Linie 3 und die Bundesstraße 14 besteht eine direkte Verkehrsverbindung in die Nachbarstadt Winnenden und die rund 23 Kilometer entfernte Landeshauptstadt Stuttgart. Die Gemeinde verfügt über eine gute Nahversorgungsstruktur sowie vielfältige Freizeit-, Bildungs- und soziale Einrichtungen. Mit der Kärcher Futuretech GmbH, einem Tochterunternehmen der Alfred Kärcher GmbH & Co. KG, ist ein weltweit tätiger und kontinuierlich wachsender Produzent von Systemen zur Wasserversorgung und mobilen Verpflegung in Schwaikheim beheimatet.



Mietwohnungsbauprogramm der Kreisbaugesellschaft Waiblingen

BEDEUTENDER BEITRAG ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG IM REMS-MURR-KREIS

Im Rahmen ihres kommunalen Mietwohnungsbauprogramms widmet sich die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH bereits seit dem Jahr 2008 der Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen und leistet damit einen bedeutenden Beitrag zur Wohnraumversorgung im Rems-Murr-Kreis. Bis Ende 2018 werden insgesamt 168 neue Wohneinheiten auf kommunalen Grundstücken fertiggestellt – unter anderem in Waiblingen, Plüderhausen, Weinstadt-Endersbach und Kernen-Rommelshausen. Dabei bringen die Kommunen die Grundstücke im Erbbaurecht ein und erhalten im Gegenzug ein Belegungsrecht für die neuen Wohnungen bei einem gegenüber dem Mietspiegel-Mittelwert um bis zu 33 Prozent günstigeren Mietzins.

Kernen-Rommelshausen Beinsteiner Straße 19 – 25

Voraussichtlich vier Bauabschnitte umfasst die Wohnanlage, die die Kreisbaugesellschaft seit 2013 im Wohngebiet Kolbenhalde in Kernen-Rommelshausen realisiert. Bereits bezogen sind die Neubauten Beinsteiner Straße 19 – 21, weitere 24 Wohnungen stehen nun unmittelbar vor der Fertigstellung.



Plüderhausen Postweg 3 und 5

Zwölf Mietwohnungen – allesamt nach dem Landeswohnraumförderprogramm gefördert – und 18 oberirdische Pkw-Stellplätze umfasst das aktuelle Neubauvorhaben der Kreisbaugesellschaft, das derzeit im Plüderhausener Postweg realisiert wird. Analog zur Nachbarbebauung wurden zwei moderne Flachdachgebäude als Vier- und Acht-Familienhaus in Holzbauweise konzipiert.



WOHNRAUM



Waiblingen
Beinsteiner Straße 40

Das in zwei Abschnitte gegliederte Gebäude mit neun Wohneinheiten ist im Herbst 2017 an die Mieter übergeben worden. Innerhalb weniger Wochen war der Baukörper mithilfe vorgefertigter Betonteile errichtet worden. Das Mehrfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet weit der Waiblinger Innenstadt.



Weinstadt-Endersbach, Irisweg

Auf dem derzeit unbebauten städtischen Grundstück im S-Bahn-nahen Baugebiet Halde IV entsteht bis Ende 2019 ein modernes Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten – davon sieben öffentlich gefördert – sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung im Erdgeschoss, die über einen separaten Zugang erschlossen wird. In der Tiefgarage stehen insgesamt 25 Pkw-Stellplätze zu Verfügung.



Neubau Hospiz

Eigentumswohnungen
BauGeno/Kreisbaugesellschaft



Neubau Pflegeeinrichtung

Neubau betreute Seniorenwohnungen

Früheres Klinikareal Backnang wird zum modernen Stadtquartier

ZENTRAL, ZUKUNFTSWEISEND, AUTOFREI

Medizinische Versorgung und Wohnen – das sind die Schwerpunkte auf dem Gelände des früheren Backnanger Krankenhauses. Neben den medizinischen Einrichtungen wird auf dem ehemaligen Klinikareal ein breites Spektrum an Wohnformen verwirklicht. Ganze 130 Wohnungen sollen hier rings um den künftigen Quartiersplatz herum entstehen. ▶

Dieser Platz ist als Zentrum und Treffpunkt gedacht und wird, ebenso wie der Großteil des Areals, ausschließlich für Fußgänger nutzbar sein. Schornsteine und Kamine wird man im künftigen Quartier übrigens vergeblich suchen. Sämtliche Gebäude werden an das eigens errichtete Nahwärmenetz der Stadtwerke Backnang angeschlossen.

Das künftige Quartier Bonhoefferstraße – ergänzt durch zwei unmittelbare Nachbargrundstücke – wird über insgesamt vier Einrichtungen verfügen, die der medizinischen Versorgung von Patienten und der Pflege von Menschen mit schweren Erkrankungen dienen. Dazu zählt das seit 2001 bestehende Dialysezentrum der PHV-Stiftung genauso wie das Gesundheitszentrum. Des Weiteren entsteht auf dem Areal eine Pflegeeinrichtung für schwer demenziell erkrankte Menschen sowie jüngere Patienten mit körperlichen Einschränkungen. Außerdem wird auf dem Gelände von der Hospizstiftung Rems-Murr e. V. ein stationäres Hospiz gebaut.

Auf dem Doppel-Baufeld W5/W7 errichtet eine Bauherrngemeinschaft aus Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und BauGeno Baugenossenschaft Backnang eG eine Wohnanlage mit acht Einzelgebäuden und insgesamt 63 Wohnungen. Die Gebäude werden unterirdisch durch eine Tiefgarage mit insgesamt 93 Stellplätzen verbunden sein.

„Wohnraum ist bei uns im Rems-Murr-Kreis Mangelware“, sagt Landrat Dr. Richard Sigel beim Spatenstich im April 2018. „Deshalb bin ich froh, dass hier auf dem früheren Klinikareal 63 neue Wohnungen entstehen – mitten in der Murr-Metropole und gut angebunden. Insgesamt werden wir mit der Kreisbau in den nächsten zehn Jahren 500 neue Wohnungen bauen, um den Landkreis mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das haben wir in einem Strategieprozess gemeinsam erarbeitet.“

Nur durch die Zusammenarbeit des Rems-Murr-Kreises mit der Stadt Backnang konnte dieses neue und innovative Kon-

zept entstehen, berichtet Dirk Braune, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft. Kooperation sei daher das tragende Motto für die Entwicklung dieses Areals.

Die Entwicklung des Quartiers im Süden der Murr-Metropole erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem Landkreis, der Stadt Backnang und der KREISBAUGRUPPE. Begleitet und vorangetrieben wurde dieser Planungsprozess vom Lenkungsausschuss „Nachnutzung Klinikareal Backnang“, der 2010 gegründet wurde und seine Arbeit 2016 abschließen konnte. Dieser Ausschuss bestand aus Mitgliedern des Kreistags, des Backnanger Gemeinderats, Vertretern der Stadt Backnang, des Landkreises sowie der Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH (RMIM).

63 Eigentumswohnungen (59 - 145 m²) samt Tiefgarage umfasst das künftige „Bonhoeffer Areal“ in Backnang. Der Außenbereich ist so angelegt, dass sich gehbehinderte Menschen problemlos bewegen können.



Kaufinteressenten für die noch verfügbaren Wohnungen können sich an die Baugenossenschaft Backnang (Frau Mirjam Weber, Telefon 0151-24292218) wenden.



DREI FRAGEN AN BACKNANGS OBERBÜRGERMEISTER DR. FRANK NOPPER

Medizinische Versorgung und 130 neue Wohnungen – das sind die Schwerpunkte auf dem Gelände des früheren Backnanger Krankenhauses. Gibt es eine Einrichtung, die Sie an dieser Stelle noch vermissen?

Natürlich vermissen Sie das alte Krankenhaus, das dort über fast ein Jahrhundert hinweg stand, nach wie vor schmerzhaft. Wir haben als Stadt noch mehr medizinische

Nachnutzungen angestrebt als jetzt herausgekommen sind. Abgesehen davon halte ich den Nutzungsmix, der jetzt gefunden wurde, für gelungen.

Nahezu autofrei und mit Nahwärme versorgt: Inwiefern entsteht hier ein Prototyp für das Stadtviertel der Zukunft?

In der Tat entsteht auf dem Bonhoeffer-Areal, also dem ehemaligen Krankenhausareal, das erste autofreie Quartier in unserer Stadt. Ein weiteres – wenn auch kleineres – soll in naher Zukunft auf dem sogenannten Feucht-Areal entstehen. Und das Bonhoeffer-Areal ist auch ein Wohnviertel der kurzen Wege

mit medizinischen Angeboten in unmittelbarer Nähe, mit Geschäften für den täglichen Bedarf um die Ecke sowie mit einer guten Nahverkehrsanbindung.

In Backnang wird derzeit viel gebaut. Wie sehen Sie das Klinikareal im Vergleich zu anderen Bauprojekten in der Stadt?

Das Bonhoeffer-Areal steht beispielhaft für die derzeit rege Bautätigkeit in Backnang. Das Quartier hat nicht nur eine ganz besondere Geschichte und Bedeutung, sondern es besticht auch durch die Kombination von Wohnen und Gesundheitsangeboten.

Bauarbeiten auf dem Klinikareal Waiblingen beginnen im Juli 2018

FAMILIENGERECHTES WOHNEN IN HERVORRAGENDER LAGE

Rund 100 Wohnungen sind derzeit im Rahmen des Mietwohnungsbauprogramms des Rems-Murr-Kreises und der KREISBAUGRUPPE für Waiblingen in Planung. Allein rund 80 davon werden auf dem früheren Klinikareal entstehen, dessen Bebauung gemeinsam mit der Stadt Waiblingen entwickelt wurde. Mehr als die Hälfte der neuen Wohnungen werden gefördert und preisreduziert sein. Auf dem gesamten Areal des früheren Klinikums werden mehr als 200 Wohnungen gebaut.

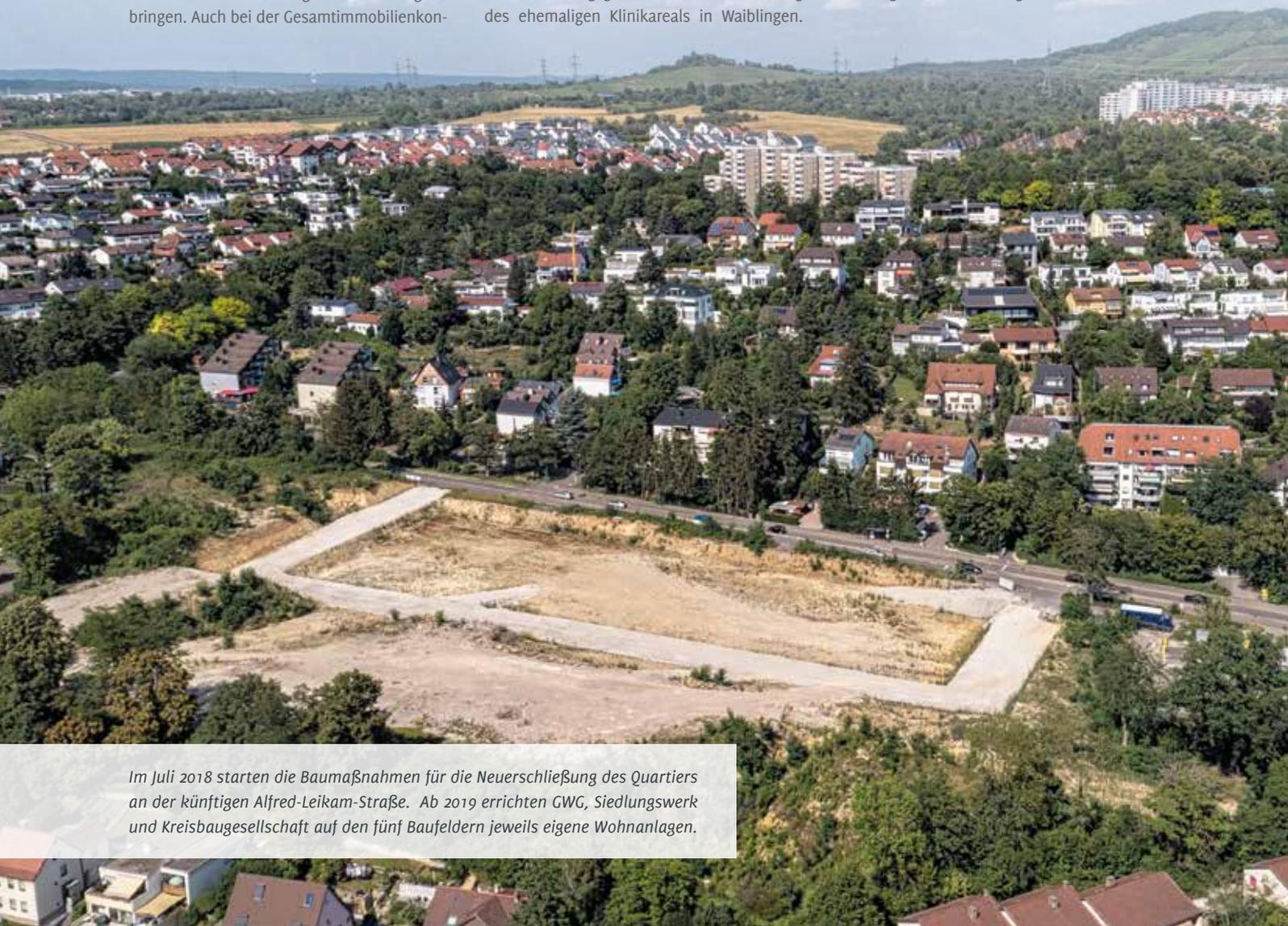
„Die Wohnungsknappheit ist längst bei uns im Rems-Murr-Kreis angekommen“, sagt Landrat Dr. Richard Sigel. „Deshalb bin ich froh und dankbar, dass es uns gemeinsam mit der Stadt Waiblingen gelungen ist, auf dem ehemaligen Klinikareal bezahlbares Wohnen in zentraler Lage auf den Weg zu bringen. Auch bei der Gesamtimmobilienkon-

zeption, der Neuausrichtung unserer Kreisgebäude in Waiblingen, stehen wir in einem offenen und vertrauensvollen Austausch mit Oberbürgermeister Andreas Hesky.“ Dirk Braune, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, lobt den gemeinsamen Einsatz für mehr Wohnraum: „Mit diesem Investitionsprogramm über 30 Millionen Euro kommen die Stadt Waiblingen und die KREISBAUGRUPPE ihrer Verantwortung für die Wohnraumversorgung der Bürgerinnen und Bürger nach. Selbstverständlich werden wir in unseren Anstrengungen für den Wohnungsbau nicht nachlassen und werden auch künftig partnerschaftlich mit der Stadt Waiblingen zusammenarbeiten.“

Drei Entwürfe, ein Sieger – das ist die Bilanz des Beurteilungsgremiums für die Bebauung des ehemaligen Klinikareals in Waiblingen.

In seiner Sitzung am 26. April 2017 hat das Gremium den Entwurf des Stuttgarter Büros Ackermann + Raff zum Sieger gekürt. Konkret ging es um die Fläche, auf der ursprünglich ein Verwaltungsgebäude des Landratsamts entstehen sollte. Insgesamt wurden drei Architekturbüros aufgefordert, sich den städtebaulichen Anforderungen anzunehmen. Die Entscheidung des Kreistags, das ursprünglich dort geplante Sozialdezernat des Landratsamts aufzugeben und die Fläche dem Wohnungsbau zu widmen, ermöglicht rund 80 zusätzliche, hochwertige und dringend benötigte Wohnungen. Um der gewünschten städtebauliche Qualität an dieser prominenten Stelle Rechnung zu tragen, hatte die Kreisbaugesellschaft als Eigentümerin des Grundstücks mit der Stadt Waiblingen eine Planungskonkurrenz ausgelobt.

Im Juli 2018 starten die Baumaßnahmen für die Neuerschließung des Quartiers an der künftigen Alfred-Leikam-Straße. Ab 2019 errichten GWG, Siedlungswerk und Kreisbaugesellschaft auf den fünf Baufeldern jeweils eigene Wohnanlagen.





3 FRAGEN AN WAIBLINGENS OBERBÜRGERMEISTER ANDREAS HESKY

Die Bebauung des früheren Klinikareals ist der Start einer Wohnbau-Offensive mit und für Waiblingen. Welche Bedeutung haben die geplanten mehr als 200 neue Wohnungen in zentraler Lage für die Stadt?

Der Wohnungsbau ist in Waiblingen schon seit langer Zeit auf der Agenda. Die Stadt ist in den vergangenen vier Jahren um rund 2.500 Einwohner gewachsen. Die Nachfrage nach Wohnungen in Waiblingen ist aber ungebrochen hoch. Kein Wunder, denn die Stadt ist wegen ihrer guten Lage, der umfangreichen Infrastruktur in allen Bereichen, des guten ÖPNVs und der vielen Unternehmen, Behörden und Schulen am Ort attraktiv. Daher ist Waiblingen froh, in der Kreisbaugesellschaft und dem Landkreis Partner an der Seite zu wissen, die mithelfen, Wohnungen zu bauen. Das Areal des ehemaligen Krankenhauses liegt sehr schön nach Süden orientiert. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Die geplanten 200 Wohnungen sind ein wichtiger weiterer Baustein, um die Wohnungsversorgung zu sichern. Dies kommt letztlich auch vielen Unternehmen zugute, weil es leichter ist, Fachkräfte zu gewinnen, wenn diese auch Wohnraum finden.

Eine viergruppige Kindertagesstätte gehört ebenso zu den Planungen wie attraktive Quartiersplätze. Inwiefern werden hier Weichen für das Waiblingen der Zukunft gestellt?

Waiblingen ist eine Stadt, in der die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gelebt wird. Die Weichen dafür wurden mit dem Stadtentwicklungsplan vor über zehn Jahren gestellt. Nun zeigen sich die Erfolge: Die Kinderzahlen und die Einwohnerzahlen steigen. Der demographische „turn around“ scheint zu gelingen. In der ge-

samten Stadt, Kernstadt und Ortschaften, werden Kindergärtenplätze benötigt. Für 65 Prozent der Kinder zwischen dem ersten und dritten Lebensjahr werden Betreuungsplätze in hoher Qualität und den Bedürfnissen der Eltern entsprechend angeboten. Der Rechtsanspruch ab dem 3. Lebensjahr wird erfüllt. Um auch das Quartier am ehemaligen Krankenhausareal für Familien mit Kindern noch attraktiver zu machen und weitere Kitaplätze anzubieten, ist die viergruppige Kindertagesstätte ein weiterer wichtiger Mosaikstein im Gesamtbild einer kinder- und familienfreundlichen Stadt Waiblingen.

Das Land plant, auf dem Areal ein Justizzentrum zu erstellen – als Teilüberbauung des kreiseigenen Parkdecks. Haben Sie nicht Sorge, dass die Nachverdichtung an dieser Stelle zu ausgeprägt sein könnte?

Ganz im Gegenteil. Für die Nachnutzung des Areals wurde von Beginn an der enge Schulterschluss zwischen allen Beteiligten gesucht, um eine gute Entwicklung zu gewährleisten. Das hat hervorragend funktioniert. Kreistag und Gemeinderat waren stets eingebunden und haben sich einbringen können. Schon als das Krankenhaus noch stand, war der Bereich entlang der Winnender Straße ein „verdichteter Raum“. Dieses wertvolle innenstadtnahe Gelände von rund 3,5 Hektar verträgt eine intensive Nutzung mit ausgeprägten und integrierten Grünbereichen. Der jahrzehntealte Baumbestand wurde - wo möglich - integriert. Es wäre doch geradezu eine vertane Chance, wenn das Parkdeck durch Überbauung nicht auch in der Höhe genutzt würde, um das vorhandene Grundbuchamt mit weiteren justizeigenen Dienstleistungen zu ergänzen. Waiblingen hat eine hohe urbane Qualität. Diese wird auch durch die Neunutzungen entlang der Winnender Straße zum Ausdruck kommen und verstärkt werden.

Neubebauung des Kronenplatzes in Winnenden

ELEGANTER GEBÄUDEKOMPLEX VEREINT GEWERBE UND WOHNEN

Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH hat in Zusammenarbeit mit der Projektbau Pfeleiderer GmbH & Co. KG und der BPD Immobilienentwicklung GmbH einen städtebaulichen Wettbewerb zur Neubebauung des Kronenplatzes in Winnenden gewonnen. Basierend auf einem Entwurf des renommierten Architekten Jürgen Mayer H. soll dort in den kommenden Jahren ein modernes Wohn- und Geschäftshaus entstehen, das den Treffpunkt im Herzen der Stadt langfristig prägt.



Im Rahmen der Konzeptvergabe hatten sich drei Investoren mit ganz unterschiedlichen Entwürfen um das Grundstück beworben. Dass die Vision von Kreisbau, Pfeleiderer und BPD bei der Abstimmung des Gemeinderats die mit Abstand meisten Stimmen erhielt, ist insbesondere auf die große Zahl an Wohnungen – die aktuelle Planung geht von 60 Einheiten aus – zurückzuführen, womit sich die Projektpartner deutlich von den beiden Mitbewerbern abgrenzen konnten. Ebenfalls ausschlaggebend war für die Gremiumsmitglieder, dieses zukunftsweisende Vorhaben in die Hände lokaler Bewerber zu übergeben: Pfeleiderer ist ein seit Jahrzehnten in Winnenden ansässiges Bauunternehmen, die Kreisbau ein Tochterunternehmen des Kreises und nicht zuletzt stammt der inzwischen in Berlin ansässige und international tätige Architekt Mayer H. ursprünglich aus Winnenden.

Dem vorliegenden Entwurf liegen folgende Eckdaten zugrunde: Die Gewerbefläche beträgt im durchgehenden Erdgeschoss rund 1.340 qm. Im ersten Obergeschoss können weitere 1.140 qm dazukommen oder alternativ für Büros oder Wohnungen ausgewiesen werden. Die voraussichtlich 60 Wohnungen verteilen sich auf die restlichen Flächen des fünf bis sieben Stockwerke hohen Komplexes. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf etwa 3.800 qm, wobei sich die Wohnungsgrößen an der momentanen Nachfrage orientieren werden. In der zugehörigen Tiefgarage soll auf zwei Ebenen Platz für mindestens 117 Pkw sein.

Bisher besteht der Kronenplatz aus einem provisorischen Parkplatz, einer Fußgängerunterführung und einer Dachkonstruktion, unter der sich ein Imbiss und ein Büro befinden. Architekt Mayer H. vergleicht die Form

von „Haus B“ – so lautet der Projektname des neuen Wohn- und Geschäftshauses – mit einem aufgestellten und aufgeschlagenen Buch. „Durch die schlanken Seiten wirkt das Gebäude für die Leute, die sich von der Ringstraße aus Waiblingen her nähern, sehr elegant“, ist der 52-Jährige überzeugt.

Um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, ist angedacht, die Marktstraßen-Fußgängerzone bis zur Kastenschule in die Bahnhofstraße hineinzuziehen. Darüber hinaus sollen am Kronenplatz vorbei bis zur Friedrichstraße ausschließlich Busse und Taxis fahren, weshalb die Tiefgaragenzufahrt auf der anderen Seite an der Alfred-Kärcher-Straße liegt. Eine Passage, die Kronenplatz und Kornbeckstraße verbindet, trägt nach Vorstellung des Architekten zum offenen Charakter des Platzes bei. Als Ankermieter für die größte Gewerbefläche im Erdgeschoss ist ein Drogeriemarkt vorgesehen.

Weitere gestalterische Besonderheiten sind die modern interpretierte Fachwerk-Fassade mit hellen Verstreibungen aus Stein sowie die waagrechten Verkleidungen der Balkone und Loggien aus Holz. Knicke an den schlanken Gebäudeseiten schaffen überdies zusätzlichen Raum und lassen den Platz großzügiger und einladender wirken. „Mit diesem Entwurf möchte ich etwas für Winnenden entwickeln, das Wiedererkennungswert hat“, so Mayer H. Abhängig vom weiteren Verlauf der Gespräche zwischen Stadtverwaltung und Bietergemeinschaft soll der Kaufvertrag für das Grundstück bis Ende des Jahres unterzeichnet werden.

Nach den Plänen des Architekten Jürgen Mayer H. wird ein Konsortium (BPD, Kreisbaugesellschaft, Pfeleiderer) den Winnender Kronenplatz neu bebauen.



**„MIT DIESEM
ENTWURF MÖCHTE ICH ETWAS
FÜR WINNENDEN ENTWICKELN,
DAS WIEDERERKENNUNGS-
WERT HAT.“**

ARCHITEKT
JÜRGEN MAYER H.





Neubau Eisenbahnstraße 21 - 29 in Fellbach

Neues Wohn- und Geschäftshaus in der Fellbacher Eisenbahnstraße

STÄDTEBAULICHES VORZEIGEPROJEKT WIRD IM SEPTEMBER EINGEWEIFT

Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Eisenbahnstraße 21 – 29 in Fellbach setzt die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH im Rahmen ihres Mietwohnungsbauprogramms einen bedeutenden Akzent: Erstmals wird ein derartiges Projekt in prominenter innerstädtischer Lage, verbunden mit öffentlichen Nutzungen und hoher Kundenfrequenz realisiert.

Auf dem rund 2.800 qm großen Baugrundstück, das die Stadt Fellbach der Kreisbaugesellschaft in Form eines 50-jährigen Erbbaurechtsvertrags überlässt, entstehen neben drei Gewerbeeinheiten insgesamt 35 preisgünstige Mietwohnungen mit Flächen von rund 50 bis 90 qm, deren Belegungsrecht für die Dauer von 30 Jahren bei der Stadt liegt. Das Neubauvorhaben beinhaltet ferner eine Tiefgarage, die über 52 Pkw-Stellplätze verfügt. Im Erdgeschoss wird die Volkshochschule Unteres Remstal eine neue, rund 1.560 qm große Zweigstelle eröffnen und gleichzeitig das bisherige Domizil im Altbau in der Theodor-Heuss-Straße 18 aufgeben. Räumlich integriert werden auch die organisatorisch mit der VHS verbundene Jugendtechnikscheule und die städtische Jugendkunstscheule. Im Kopfbau gegenüber des Bahnhofsgebäudes richtet der Sozialträger Neue Arbeit gGmbH eine öffentliche Radstation ein, dessen Mitarbeiter neben der Verwahrung von Fahrrädern auch kleinere Reparaturen übernehmen. Darüber hinaus wird der für Fellbach zuständige Notar eine Bürofläche des Neubaus beziehen.

Das Projekt ist von langer Hand geplant: Bereits im Jahr 2010 war der städtebauliche Ideenwettbewerb für das Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ beim Fellbacher Bahnhof entschieden worden. Der Siegerentwurf sah unter anderem vor, die Eisenbahnstraße um einige Meter nach Norden

an die Bahnlinie zu verlegen. Die Stadt konnte hierzu finanzielle Fördermittel aus dem Programm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ von Bund und Land in Anspruch nehmen. Der Planungsentwurf für den Neubau wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von vier Architekturbüros ermittelt. Im Ergebnis wird der im Juli 2015 durch eine Jury ausgewählte Entwurf des Büros ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR in den Grundzügen unverändert umgesetzt. Die Vergabe der Bauleistungen erfolgte schließlich im Februar 2017 nach einem intensiven Bieterwettbewerb an die Geiger Schlüsselfertigbau GmbH & Co. KG aus Augsburg, sodass nach der Räumung des Baufelds im März 2017 mit der Baumaßnahme begonnen werden konnte. Die Eröffnung der einzelnen Einrichtungen ist für September 2018 geplant.

„Ich freue mich, dass dieses städtebaulich wichtige Projekt nun realisiert werden kann“, sagt Fellbachs Oberbürgermeisterin Gabriele Zull bei der feierliche Grundsteinlegung am 19. Juli 2017. „Es ist für die Stadt in mehrfacher Hinsicht ein Gewinn. Das Umfeld des Bahnhofs wird weiter aufgewertet und wir können einen weiteren Baustein für den ‚Bahnhof der Zukunft‘ verwirklichen.“ Landrat Dr. Richard Sigel hebt indes das partnerschaftliche Zusammenwirken aller Beteiligten hervor: „Mit diesem Projekt legen wir den Grundstein für intensivere Beziehungen zwischen der Stadt Fellbach und der Kreisbau – ganz im Sinne der kommunalen Familie bei uns im Rems-Murr-Kreis.“ Neben dem generellen Ziel, dem Wohnungsmangel erfolgreich zu begegnen, habe es an dieser prominenten Stelle vor allem gegolten, ein städtebaulich ansprechendes Entrée zu schaffen, betont Dirk Braune, Vorsitzender der Geschäftsführung der KREISBAUGRUPPE. „Dieser Verantwortung sind wir gemeinsam mit allen Beteiligten nachgekommen.“

Dorfgemeinschaftshaus Korb-Kleinheppach

TRADITION TRIFFT MODERNE

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Korb realisiert die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH im Herzen des Ortsteils Kleinheppach ein besonderes Neubauprojekt, das durch zeitgemäße und multifunktionale Gestaltung überzeugt. Auf den Grundstücksflächen des Alten Rathauses und seines benachbarten Gebäudes in der Schulstraße entsteht ein neues Dorfgemeinschaftshaus, das Wohnen sowie öffentliche Nutzung stimmig in Einklang bringt und künftig den architektonischen Ortsmittelpunkt bilden wird.



Neben dem Büro des Ortsvorstehers und Flächen für Vereinsnutzungen wird dort auch das Steinzeitmuseum Kleinheppach seinen Platz finden, das eine der bedeutendsten Privatsammlungen steinzeitlicher Funde in Baden-Württemberg beherbergt. Auf zwei Etagen tauchen die Besucher ein

in die Vor- und Frühgeschichte, reisen von der Altsteinzeit über die Römerzeit bis ins Mittelalter. Gräberfunde, Versteinerungen, Kristalle und Gesteine sowie eine umfangreiche volkskundliche Sammlung runden die spannende Ausstellung ab. Darüber hinaus eröffnet im Erdgeschoss eine Arzt-

praxis für Allgemeinmedizin. Die elf großzügig geschnittenen, barrierefreien Eigentumswohnungen bieten sowohl Singles als auch Paaren und Familien den Raum für unterschiedliche Lebensphasen und Lebenskonzepte. Der Wohnungsmix reicht vom praktischen Ein-Zimmer-Appartement mit rund 35 qm Wohnfläche bis hin zur knapp 120 qm großen Familienwohnung mit vier Zimmern.

Das Gesamtprojekt wird mit Mitteln aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) des Landes Baden-Württemberg in Höhe von rund 400.000 Euro gefördert. Im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses hatten sich die Bewohner Kleinheppachs dafür ausgesprochen, den Stil der historischen Fassade des Alten Rathauses in die architektonische Gestaltung des Neubaus einfließen zu lassen – ein Anliegen, das die Kreisbaugesellschaft bei der Umsetzung des Projekts entsprechend berücksichtigen wird. Mit einer Fertigstellung ist voraussichtlich im Herbst 2019 zu rechnen.





Im Schullandheim Mönchhof wurde die alte Heizungsanlage durch eine moderne Pelletheizung ersetzt.

Energetische Sanierungsmaßnahmen der RMIM

WICHTIGE BEITRÄGE ZUM KLIMASCHUTZ IM REMS-MURR-KREIS

Bereits seit 2005 stellt die RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH, die professionelle Bewirtschaftung sowie die stetige energetische Sanierung der kreiseigenen und der vom Landkreis genutzten Liegenschaften sicher. Mit der Erneuerung der Heizanlage am Schullandheim in Mönchhof wurde auch im vergangenen Geschäftsjahr – neben weiteren kleineren Maßnahmen – ein großes Einzelprojekt erfolgreich umgesetzt.

Die energetische Sanierung des Schullandheims Mönchhof ist Teil des Handlungsprogramms „Klimaschutz. Handeln im Rems-Murr-Kreis 2016 – 2018“. Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen könnten allein bei diesem Objekt mehr als 80 Prozent der bisherigen CO₂-Emissionen eingespart werden. Unter Abwägung der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten hatten die Kreisgremien beschlossen, die Sanierungsmaßnahmen auf den Austausch der Ölheizung gegen eine

Pelletheizung und den Austausch einiger Fenster zu beschränken. Diese Reduzierung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Projektträger, um den relativ hohen Fördersatz in Höhe von 23,8 Prozent der Investitionssumme nicht zu gefährden.

Die Heizungsanlage bestand vor der Sanierung aus zwei unabhängigen Öl-Kesseln aus den Jahren 1992 und 2003, die über eine Leistung von 190 und 140 Kilowatt verfügten, wobei der ältere als Reservekessel genutzt und nur bei Temperaturen im Extrembereich in Betrieb genommen wurde. Der Austausch der beiden bestehenden Kessel gegen eine Pelletheizung erfolgte im Sommer 2017. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden zusätzlich notwendige Brandschutzmaßnahmen wie beispielsweise der Einbau eines zweiten Fluchtwegs umgesetzt und besonders sanierungsbedürftige Fenster erneuert.

Darüber hinaus hat die RMIM weitere wichtige Beiträge zum Klimaschutz im

Rems-Murr-Kreis geleistet: So wurden an den Beruflichen Schulzentren Waiblingen und Backnang sowohl Fassaden- als auch Dachsanierungen durchgeführt. Ferner wurden am Beruflichen Schulzentrum in Waiblingen Fahrradstellplätze installiert. Am Beruflichen Schulzentrum in Backnang entsteht außerdem eine Elektro-Tankstelle, die zum einen den Schülern in den Kfz-Ausbildungsberufen als Grundlage für die Ausbildung dienen soll, zum anderen aber auch den ökologischen Aspekt aufgreift, indem zur Stromgewinnung eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert wird.

Durch den Einsatz von Mitteln in Höhe von rund 12,6 Millionen Euro ist es in den vergangenen zehn Jahren gelungen, bisher knapp 39 Prozent der vorhandenen Fassadenflächen für die Zukunft zu ertüchtigen – unter anderem auch an der Außenstelle des Landratsamts in Backnang sowie am Kreissonderschulzentrum in Fellbach-Schmidlen.



Parkierungsanlage (Neubau Parkhaus und Büros)

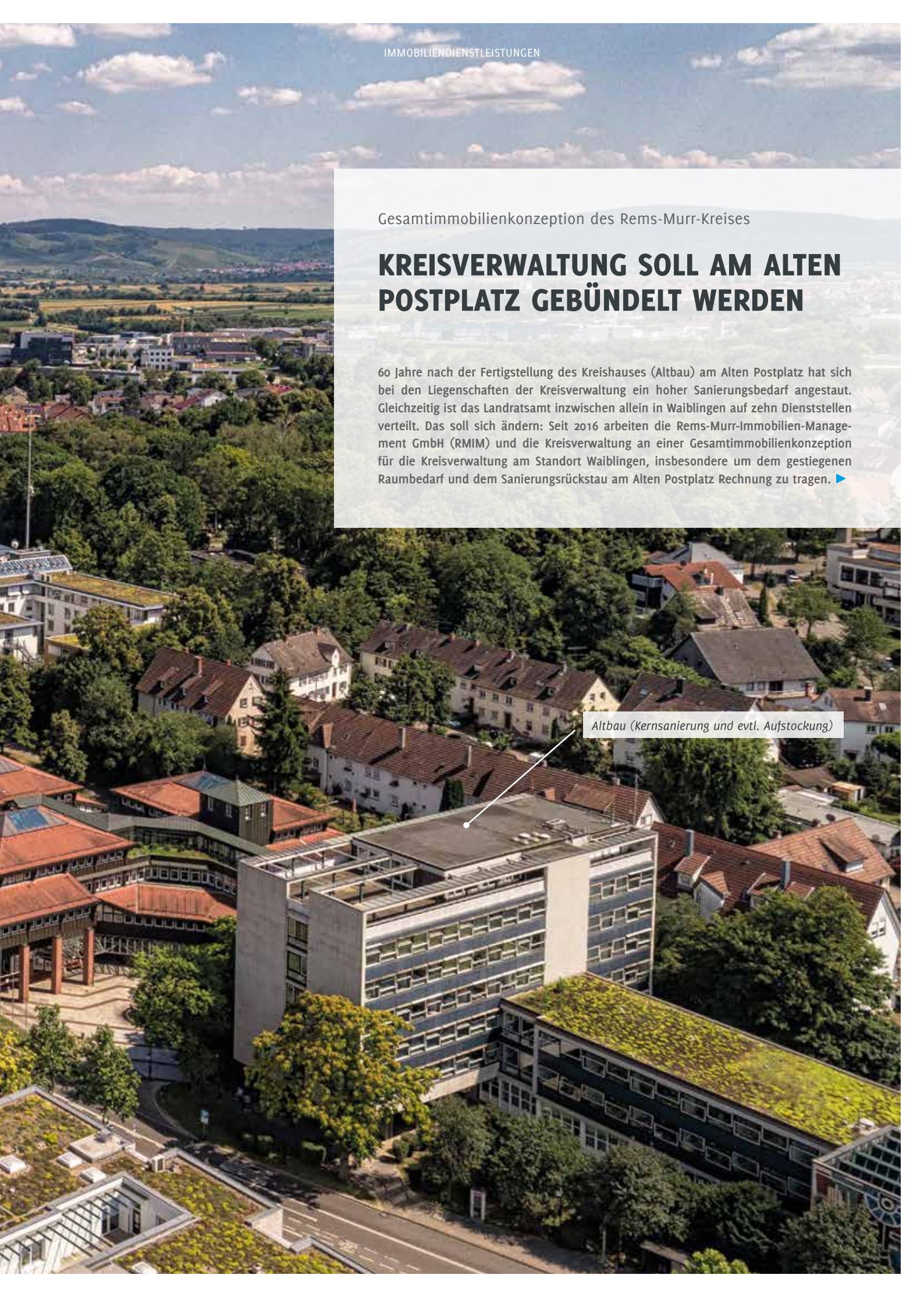
Pagodenbau (Kernsanierung)

Gesamtimmobilienkonzepion des Rems-Murr-Kreises

KREISVERWALTUNG SOLL AM ALTEN POSTPLATZ GEBÜNDELT WERDEN

60 Jahre nach der Fertigstellung des Kreishauses (Altbau) am Alten Postplatz hat sich bei den Liegenschaften der Kreisverwaltung ein hoher Sanierungsbedarf angestaut. Gleichzeitig ist das Landratsamt inzwischen allein in Waiblingen auf zehn Dienststellen verteilt. Das soll sich ändern: Seit 2016 arbeiten die Rems-Murr-Immobilien-Management GmbH (RMIM) und die Kreisverwaltung an einer Gesamtimmobilienkonzepion für die Kreisverwaltung am Standort Waiblingen, insbesondere um dem gestiegenen Raumbedarf und dem Sanierungsrückstau am Alten Postplatz Rechnung zu tragen. ►

Altbau (Kernsanierung und evtl. Aufstockung)



Die ursprünglichen Pläne, ein neues „Soziales Landratsamt“ auf dem ehemaligen Klinikareal zu bauen, wurden zugunsten von Wohnbebauung auf dem gesamten früheren Klinikareal aufgegeben. Infolgedessen wurden intensiv Alternativen geprüft, um die Kreisverwaltung nach Möglichkeit an zwei Standorten zu konzentrieren.

Die Verwaltung favorisiert eine Erweiterung des Landratsamts auf dem bereits bestehenden Parkdeck am Alten Postplatz und eine stufenweise (Kern-)Sanierung der Bestandsgebäude aus den 50er- und 80er-Jahren. Ein zweites Verwaltungsgebäude soll in der Rötestraße, unweit des Jobcenters, von der Kreisbaugesellschaft

errichtet und anschließend vom Landkreis angemietet werden.

Mit der Gesamtimmobilienkonzeption der Kreisverwaltung am Standort Waiblingen wird die Schaffung einer effizienten und zukunftsfähigen Kreisverwaltung angestrebt. Mit einem wirtschaftlichen und ganzheitlichen Gesamtkonzept kann der Landkreis zudem auch der ökologischen und energetischen Vorbildfunktion gerecht werden.

Die Planung wurde bewusst im Rahmen eines Gesamtkonzepts aufgestellt, soll aber stufenweise umgesetzt werden. Das ermöglicht ein „Fahren auf Sicht“: Die In-

vestitionen können auf die finanzielle Situation und Entwicklung des Landkreises abgestimmt werden. Die Stadt Waiblingen ist im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen kontinuierlich für die Dauer des gesamten Projekts durch einen gemeinsamen Lenkungsausschuss eng in die Planung mit eingebunden.

ERSTER BAUSTEIN: BÜROGEBÄUDE IN DER WAIBLINGER RÖTESTRASSE

Als erster Baustein der Gesamtimmobilienkonzeption ist die Errichtung eines Verwaltungsbaus in der Rötestraße durch die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH vorgesehen. Aktuell befindet sich an diesem Standort ein leerstehendes Bestandsgebäude der ehemaligen Ludwig-Schlaich-Akademie, das im Zuge des Bauvorhabens abgerissen wird. Die Baumaßnahmen für

das Verwaltungsgebäude mit Büroräumen für rund 180 Mitarbeiter können bei raschem Projektfortschritt bereits Mitte 2019 begonnen werden. Dies würde eine Fertigstellung des Gebäudes noch im Jahre 2020 ermöglichen. Anfang 2018 ist die Projektstudie durch das beauftragte Architekturbüro Bloss + Keinath aus Winterbach fortgeschrieben worden. Die Planung

sieht mittlerweile zwei Baukörper vor, die durch einen Steg miteinander verbunden werden. Vor einer Konkretisierung der Planung ist zunächst die Beratung und Beschlussfassung durch die zuständigen Gremien des Landkreises abzuwarten. Die Abstimmung und Konkretisierung der Planung mit der Stadt Waiblingen konnte mittlerweile abgeschlossen werden.



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



DIE KREISBAUGRUPPE
Mayenner Straße 55
71332 Waiblingen

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

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 gut 700 eigenen Wohnungen 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. von 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 (92 % = 496.800 €);

weitere 18 Gesellschafter (8 % = 43.200 €)

Aufsichtsrat: Landrat Dr. Richard Sigel (Vorsitzender), Manfred Bohn (stv. Vorsitzender), Andreas Schaffer (Schriftführer), Ingrid Möhrle (stv. Schriftführerin), Christine Besa, Dr. Bernhard Graf, Herbert Hofmaier, Wilfried Jasper, Klaus Harald Kelemen, Dr. Gerhard Ketterer, Wolfgang Közl, Hermann Schöllkopf, Peter Treiber, Albrecht Ulrich

Geschäftsführung: Dirk Braune (Vorsitzender), Johannes Berner (stv. Vorsitzender)

Prokurist: Rolf Philipp

Registergericht Stuttgart HRB 265091

Gesellschafter: Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (100 %)

Aufsichtsrat: Landrat Dr. Richard Sigel (Vorsitzender), Hermann Schöllkopf (stv. Vorsitzender), Ingrid Möhrle (Schriftführerin), Andreas Schaffer (stv. Schriftführer), Christine Besa, Manfred Bohn, Dr. Bernhard Graf, Herbert Hofmaier, Wilfried Jasper, Klaus Harald Kelemen, Dr. Gerhard Ketterer, Wolfgang Közl, Peter Treiber, Albrecht Ulrich

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), Hans Rudolf Zeisl (stv. Vorsitzender), Andreas Schaffer (Schriftführer), Klaus Auer, Manfred Bohn, Dr. Bernhard Graf, Herbert Hofmaier, Peter Höschele, Claudia Jensen, Klaus Harald Kelemen (ab 24.02.2017), Ingrid Möhrle (bis 23.02.2017), Dr. Frank Nopper, Horst Reingruber, Dr. Markus Schuler, Reinhold Sczuka, Dr. Wolfgang Steinhäuser

Geschäftsführung: Dirk Braune, Torsten Demand

Prokurist: Rolf Philipp

Eine Übersicht der Gesellschafts- und Beteiligungsverhältnisse finden Sie unter www.kreisbaugruppe.de

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

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

Fotos & Visualisierungen:
Thomas Kiehl, ALDINGER+WOLF (Stuttgart),
J.MAYER.H und Partner Architekten mbB,
Tom Wagner, Landratsamt Rems-Murr-Kreis,
Stadt Waiblingen, Stadt Backnang