

## GESCHÄFTSBERICHT

# 2019

### 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

Auch in den kommenden Jahren wird die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum die Arbeit der **KREISBAUGRUPPE** maßgeblich prägen. Im Zuge der vom Kreistag beschlossenen Wohnungsbauoffensive wird der Eigenbestand der Landkreis-Tochter von rund 750 auf 1.250 Mietwohnungen steigen.



# 12

## WOHNRAUM

Mit ihren aktuellen Neubauprojekten in Weinstadt-Endersbach und Korb-Kleinheppach realisiert die Kreisbaugesellschaft Waiblingen einmal mehr zwei bedarfsorientierte Vorhaben, die in enger Abstimmung mit der Kommune entwickelt wurden und dazu beitragen, das Angebot an zukunftsfähigem Wohnraum zu steigern.

## DIE KREISBAUGRUPPE

Landrat Dr. Richard Sigel:  
Neue Klarheit in der Krise:  
Wir sind auf dem richtigen Weg

DIE **KREISBAUGRUPPE** –  
Gesamtüberblick in Zahlen

Wohnbaugipfel Rems-Murr:  
Strategien für mehr Wohnraum

Wohnungsbauprogramm:  
500 zusätzliche bezahlbare  
Wohnungen im Landkreis

04

06

08

10

## WOHNRAUM

Neubauprojekte in Weinstadt:  
**KREISBAUGRUPPE** plant 41  
preisgünstige Mietwohnungen

Dorfhaus Korb-Kleinheppach:  
Wohnen, Kultur und Gesundheit  
unter einem Dach

12

14



# 16

## BAULAND UND STÄDTEBAU

Seit jeher zählt die städtebauliche Entwicklung der Kommunen im Kreis zu einer der zentralen Aufgaben der **KREISBAUGRUPPE**. Während die Quartierserneuerungen in Winnenden und Backnang bereits weit fortgeschritten sind, steht mit der „Hangweide“ in Kernen ein weiteres Großprojekt in den Startlöchern.



# 24

## IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Mit Blick auf die nachfolgenden Generationen auf diesem Planeten gilt es, das Ausmaß des Klimawandels aktiv zu begrenzen. Deshalb haben es sich die Kreisverwaltung und die **KREISBAUGRUPPE** zum Ziel gesetzt, bis 2030 die Co2-Neutralität der Verwaltungsgebäude im Betrieb zu erreichen.

### BAULAND UND STÄDTEBAU

63 Eigentumswohnungen in Backnang fertiggestellt: Quartier Bonhoeffer Straße nimmt Gestalt an 16

Im Gespräch mit Aufsichtsratsmitglied Gerhard Rall: Chancen und Risiken der Quartiersentwicklung 18

Quartier Schiefersee erhält markantes städtebauliches Entrée 20

Kommunale Baulandentwicklung in Kernen: „Wohnen der Zukunft“ auf der Hangweide 22

### IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Kampf gegen Erderwärmung wird im Immobiliensektor entschieden 24

Energetische Sanierungsmaßnahmen der RMIM – Wichtige Beiträge zu den Klimaschutzzielen des Landkreises 26

Landrat Dr. Richard Sigel

## NEUE KLARHEIT IN DER KRISE: WIR SIND AUF DEM RICHTIGEN WEG



Im Geschäftsjahr 2019 hätten wir uns noch nicht erträumen lassen, auf welche vielfältige Art und Weise das Corona-Virus unser aller Leben in wenigen Wochen auf den Kopf stellt. Die wichtigen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus werden noch lange spürbare Auswirkungen auf unsere Wirtschaft, aber auch auf unser tägliches Miteinander haben.

Dieser ungewöhnliche Start in das Jahr 2020 ändert zwar nichts an den Zahlen und Fakten des vorherigen Geschäftsjahres. Mit einem Bilanzvolumen von mehr als 228 Millionen Euro und einem Überschuss von rund zwei Millionen Euro lässt sich darlegen, in welchem Ausmaß die **KREISBAUGRUPPE** weiterhin wächst. Was die Corona-Krise jedoch verändert hat, ist die Art und Weise, wie wir auf unsere Projekte, unsere Prioritäten und Strategien zurückblicken. Die Pandemie hat gezeigt, dass die Prioritäten, insbesondere die Strategie für bezahlbaren Wohnraum, richtig gesetzt war und ist.

### **DER BEDARF AN BEZAHLBAREM WOHNRAUM WIRD DURCH DIE CORONA-KRISE STEIGEN**

Mit Blick auf Kurzarbeit, Betriebsschließungen und die drohende Rezession wird der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den nächsten Jahren mit Sicherheit noch steigen. Hier zeigt sich in einer ganz neuen Klarheit, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Der Rems-Murr-Kreis hat als Hauptgesellschafter der Kreisbaugesellschaft bereits 2017 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat nach einem umfassenden Strategieprozess beschlossen, sich verstärkt im Bau bezahlbarer Mietwohnungen zu engagieren. Das vom Kreistag definierte Ziel lautet seitdem, bis 2027 zusätzlich 500 neue und bezahlbare Mietwohnungen im Rems-Murr-Kreis zu errichten und den Bestand der Kreisbaugesellschaft auf mehr als 1.250 Mietwohnungen zu erhöhen.

Diese Strategie wurde vom Kreistag im Rahmen seiner Klausurtagung am 6. März 2020 nochmals eingehend diskutiert. An-

lass waren verschiedene Haushaltsanträge, die Wohnbaustrategie zu erweitern. Die Wohnbaustrategie wurde mit Blick auf die begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen und auch der damit verbundenen Risiken der **KREISBAUGRUPPE** ausdrücklich bestätigt und keine Ausweitung empfohlen. Es bestand mehrheitlich der Konsens, dass der Landkreis mit seiner Strategie für bezahlbaren Wohnraum einen substantiellen Beitrag leistet und darüber hinaus durch sein finanzielles Engagement auch die Entwicklung von regionalen Großprojekten – etwa der Entwicklung der Hangweide in Kernen – erst ermöglicht. Zusätzlich haben wir im vergangenen Jahr mit dem ersten Wohnbaugipfel im Rems-Murr-Kreis Akzente gesetzt, um weitere öffentliche und private Akteure für dieses Engagement zu gewinnen.

Zur Umsetzung dieser Strategie stützt der Rems-Murr-Kreis die Kreisbaugesellschaft mit dem erforderlichen Eigenkapital aus. Alle Gewinne der Kreisbaugruppe bleiben wiederum in der Unternehmensgruppe, um auch auf diese Weise Eigenkapital zur Umsetzung der Strategie zu generieren. Deshalb wird die Kreisbaugruppe auch weiterhin ihren erwirtschafteten Überschuss vor allem für den Bezahlbaren Wohnungsbau und für den Klimaschutz einbringen. Gerade jetzt liegt es in der Verantwortung der öffentlichen Hand, Investitionen zu tätigen.

Angesichts der sinkenden Steuereinnahmen, mit der unsere Städte und Gemeinde rechnen müssen, ist diese Vereinbarung, dieses Ringen um den besten Weg zwischen einerseits dem Bedarf und andererseits der finanziellen Leistbarkeit aktueller und richtiger denn je. Schließlich sind wir einer der wenigen Landkreise im Land, die sich in diesem Umfang für den kommunalen Wohnungsbau einsetzen.

Auch mit dem Großprojekt Hangweide in Kernen haben wir uns bei der Kreistagsklausur im März befasst. Mir war

die politische Rückendeckung für dieses Projekt wichtig. Zudem sollten die Kreisrätinnen und Kreisräte die Prioritäten für die Ausgestaltung dieses zukunftsweisenden Projekts formulieren. Die for-

**„DIE PANDEMIE  
HAT GEZEIGT, DASS DIE  
PRIORITÄTEN, INSBESONDERE  
DIE STRATEGIE FÜR  
BEZAHLBAREN WOHNRAUM,  
RICHTIG GESETZT  
WAR UND IST.“**

mulierten Top 3-Themen – innovatives Mobilitätskonzept, neue Wohntypologien und ein Gesamtenergiekonzept – knüpfen ideal an die Ziele und Strategien des Landkreises an. Hier werden sich in den kommenden Jahren wichtige Synergien ergeben.

**NEUE DYNAMIK BEIM THEMA  
DIGITALISIERUNG**

Im Bereich unserer Schulen und Verwaltungsgebäude war die Digitalisierung bereits vor der Corona-Pandemie ein zentrales Thema, das nun eine ganz neue Dynamik erfahren hat. Bereits in den vergangenen Jahren lag der Fokus verstärkt auf der Digitalisierung der Beruflichen Schulen: Die RMIM hat schon vor der Krise rund eine halbe Million Euro pro Jahr in digitale Infrastruktur investiert. Dieses Engagement hat sich in dieser besonderen Situation durchaus bezahlt gemacht und diesen Weg werden wir konsequent weitergehen.

Auch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger haben wir in Corona-Zeiten verstärkt digital umgesetzt. So fand der zweite Bürger-Planer-Dialog zum Zukunftsprojekt Hangweide Ende Juni in Form eines Live-Streams statt. Dieser neue Ansatz passt besonders gut zur Aufnahme des Projekts in das Portfolio

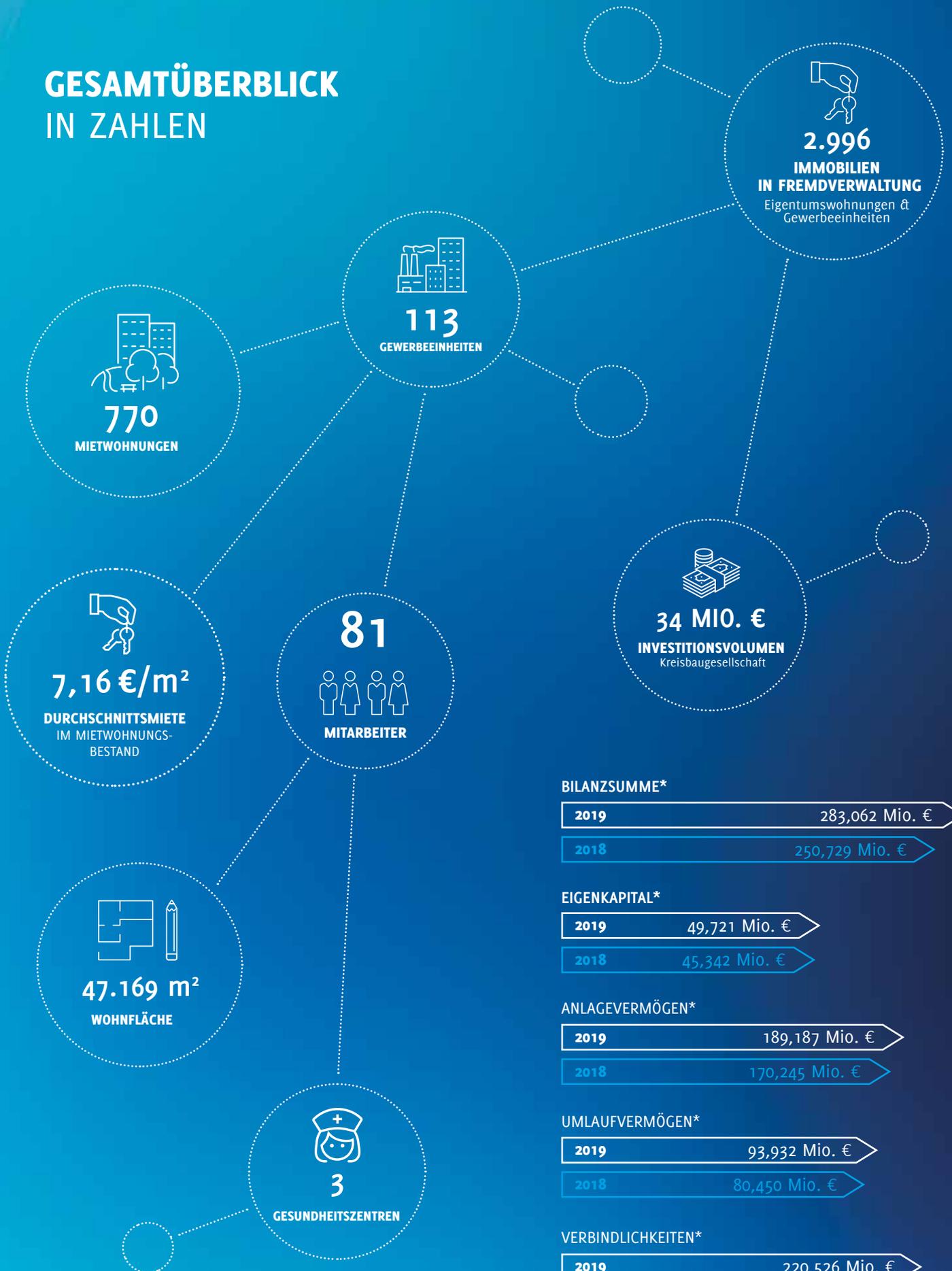
der IBA 2027, die nun offiziell unterzeichnet wurde. Klimafreundliches Bauen und Wohnen ist ebenso ein zentrales Thema der IBA 2027. Die Kreisbaugruppe engagiert sich auf diesem Gebiet auf vielfältige Weise: Neben preisgekrönten Holzmodulbauten und innovativen Energielösungen stehen in den kommenden Jahren mehrere Projekte an, die als Plusenergiehaus entstehen werden. Zudem streben wir bis 2030 einen klimaneutralen Betrieb unserer Verwaltungsgebäude in der Gesamtbetrachtung an und erarbeiten derzeit mit wissenschaftlicher Unterstützung der Hochschule Esslingen ein fundiertes Konzept für die Gremienarbeit.

Sie sehen: Der Landkreis und die **KREISBAUGRUPPE** stecken sich auch für die kommenden Jahre ehrgeizige Ziele. Ziele, die dem Wohl unseres Rems-Murr-Kreises und seiner Bürgerinnen und Bürger dienen sollen.



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

# GESAMTÜBERBLICK IN ZAHLEN



## BILANZSUMME\*

2019	283,062 Mio. €
2018	250,729 Mio. €

## EIGENKAPITAL\*

2019	49,721 Mio. €
2018	45,342 Mio. €

## ANLAGEVERMÖGEN\*

2019	189,187 Mio. €
2018	170,245 Mio. €

## UMLAUFVERMÖGEN\*

2019	93,932 Mio. €
2018	80,450 Mio. €

## VERBINDLICHKEITEN\*

2019	220,526 Mio. €
2018	199,552 Mio. €

\* Kumulierte Werte der Gesellschaften der KREISBAUGRUPPE (Stand 31.12.2019)

## 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 rund 770 eigenen Wohnungen sowie 31 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 7 Gesellschafter (5,1 % = 27.600 €)

**Aufsichtsrat:** Landrat Dr. Richard Sigel (Vorsitzender), Manfred Bohn (stv. Vorsitzender), Andreas Schaffer (Schriftführer), Ingrid Möhrle (stv. Schriftführerin), Christine Besa, Dr. Bernhard Graf (bis 24.07.2019), Willy Härtner (ab 24.07.2019), Markus Heid (ab 24.07.2019), Herbert Hofmaier (bis 23.07.2019), Michael Huppert (ab 22.10.2019), Wilfried Jasper, Bettina Jenner-Wanek (ab 24.07.2019), Klaus Harald Kelemen, Dr. Gerhard Ketterer (bis 23.07.2019), Wolfgang Kölz (bis 23.07.2019), Marc Maier (ab 24.07.2019), Gerhard Rall (ab 22.10.2019), Hermann Schöllkopf, Reinhold Sczuka (ab 24.07.2019), Peter Treiber, Albrecht Ulrich (bis 23.07.2019), Norbert Wiedmann (ab 24.07.2019), Rudolf Wrobel (ab 24.07.2019)

**Geschäftsführung:** Dirk Braune (Vorsitzender), Steffen Krahn (stv. Vorsitzender)  
**Prokurist:** Rolf Philipp, Erik Mai

Registergericht Stuttgart HRB 265091

**Gesellschafter:** Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (100 %)

**Aufsichtsrat:** Landrat Dr. Richard Sigel (Vorsitzender), Hermann Schöllkopf (stv. Vorsitzender), Andreas Schaffer (Schriftführer ab 24.07.2019), Ingrid Möhrle (Schriftführerin bis 23.07.2019), Christine Besa, Manfred Bohn, Dr. Bernhard Graf (bis 23.07.2019), Willy Härtner (ab 24.07.2019), Markus Heid (ab 24.07.2019), Herbert Hofmaier (bis 23.07.2019), Michael Huppert (ab 22.10.2019), Wilfried Jasper, Bettina Jenner-Wanek (ab 24.07.2019), Klaus Harald Kelemen, Dr. Gerhard Ketterer (bis 23.07.2019), Wolfgang Kölz (bis 23.07.2019), Marc Maier (ab 24.07.2019), Gerhard Rall (ab 22.10.2019), Reinhold Sczuka (ab 24.07.2019), Peter Treiber, Albrecht Ulrich (bis 23.07.2019), Norbert Wiedmann (ab 24.07.2019), Rudolf Wrobel (ab 24.07.2019)

**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 ab 22.10.2019), Hans Rudolf Zeisl (stv. Vorsitzender bis 21.10.2019), Michael Scharmann (Schriftführer ab 22.10.2019), Andreas Schaffer (Schriftführer bis 21.10.2019), Klaus Auer, Christine Besa (ab 22.10.2019), Manfred Bohn, Dr. Bernhard Graf (bis 21.10.2019), Willy Härtner (ab 22.10.2019), Dr. Michael Hess (ab 22.10.2019), Peter Höschele (bis 21.10.2019), Herbert Hofmaier (bis 21.10.2019), Claudia Jansen (bis 21.10.2019), Ursula Jud (ab 22.10.2019), Dr. Rolf Kansy (bis 21.10.2019), Klaus Harald Kelemen, Sven Knödler (ab 22.10.2019), Wolfgang Kölz (ab 22.10.2019), Ingrid Möhrle (ab 22.10.2019), Marc Maier (ab 22.10.2019), Dr. Frank Nopper (bis 21.10.2019), Horst Reingruber, Dr. Markus Schuler (bis 21.10.2019), Reinhold Sczuka (bis 21.10.2019), Dr. Wolfgang Steinhäuser, Dr. Ute Ulfert (ab 22.10.2019), Rudolf Wrobel (ab 22.10.2019)

**Geschäftsführung:** Dirk Braune, Torsten Demand  
**Prokurist:** Rolf Philipp

Stand: 31.12.2019. Eine Übersicht der Gesellschafts- und Beteiligungsverhältnisse finden Sie unter [www.kreisbaugruppe.de](http://www.kreisbaugruppe.de)

Wohnbaugipfel Rems-Murr

## STRATEGIEN FÜR MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit. Der Rems-Murr-Kreis stellt sich dieser schwierigen und wichtigen Aufgabe: Mit seiner Kreisbaugruppe hat er sich zum Ziel gesetzt, 500 neue bezahlbare Wohnungen bis 2028 zu bauen.

Am 27. September 2019 wurde eine wichtige Weiche gestellt, indem der Landkreis viele wichtige Akteure zu einem fachlichen Austausch im Rahmen eines Wohnbaugipfels einlud. Experten und Entscheider aus Politik und Wirtschaft sowie kommunaler und privater Wohnungswirtschaft trafen sich in der Barbara-Künkelin-Halle, um unterschiedliche Interessen zu erörtern und gemeinsame Lösungen zu entwickeln.

Auf dem Programm des Wohnbaugipfels standen Impulsvorträge aus Politik und Wirtschaft sowie kommunaler und privater Wohnungswirtschaft, Podiumsdiskussionen mit den wohnungspolitischen Sprechern der Landtagsfraktionen sowie Arbeitsgruppen zu aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen. Andreas Schwarz, MdL und Fraktionsvorsitzender der Grünen-

Landtagsfraktion, sprach nach den Grußworten von Landrat Dr. Richard Sigel, dem Oberbürgermeister der Stadt Schorndorf, Matthias Klopfer, und dem Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, Dirk Braune, zum Thema „Wohnraumversorgung: Qualität und Quantität – geht das?“. Dr. Tobias Müller vom Ministerium für Soziales und Integration Baden-Württemberg referierte über Quartiersentwicklung.

Die Verbandsdirektorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) Dr. Iris Beuerle äußerte sich unter dem etwas provokanten Titel „Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen als Ausputzer der Nation?“. Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunter-

nehmen Baden-Württemberg e.V., stellte die Frage, ob bezahlbarer Mietwohnungsbau durch Bauträger eine Utopie sei. Um den Topic Finanzierung ging es beim Vortrag von Dr. Ulrich Theileis, dem stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands der L-Bank, er sprach von Fördern und Fordern.

Nach der Mittagspause präsentierte Dirk Braune aktuelle Wohnungsbaubeispiele im Rems-Murr-Kreis. Anschließend starteten die einzelnen Arbeitsgruppen, vornehmlich zu Quartiers- und Wohnraumentwicklung, zu kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Bauplatzvergabe und zu Baulandentwicklung bzw. Bauplanungsrecht.

Ein zweiter Wohnbaugipfel wurde wegen der Corona-Pandemie verschoben, ist aber weiterhin in Planung.





Neue Geschäftsbereiche

## VIELZAHL AN AUFGABEN IM FOKUS



Torsten Demand (von links), Steffen Krahn, Dirk Braune und Dr. Richard Sigel

Die **KREISBAUGRUPPE** hat vier neue Geschäftsbereiche etabliert und antwortet damit auf die Vielzahl gesellschafts- und umweltrelevanter Belange im Wohnungsbau und der WEG-Verwaltung.

Dr. Richard Sigel, der Aufsichtsratsvorsitzende der Unternehmen der **KREISBAUGRUPPE**: „Angesichts der steigenden Aufgaben haben wir reagiert und nachhaltige Arbeitsfelder in unsere Geschäftsstruktur eingebunden“. Die anstehenden Anforderungen sollen in den neu entstandenen Bereichen Quartiersmanagement, Mitarbeiterwohnen, Parkierung (u. a. Kliniken) sowie verstärktes Engagement im Klimaschutz bewältigt werden.

Personalwechsel im Zuge der Kommunalwahl

## KREISBAUGRUPPE BEGRÜSST NEUE AUFSICHTSRÄTE

Im Zuge der Kommunalwahl 2019 sind die Kontrollgremien der Unternehmen der **KREISBAUGRUPPE** teilweise neu besetzt worden. Landrat Dr. Richard Sigel und die Geschäftsführung bedanken sich bei allen ausgeschiedenen Mitgliedern für deren ehrenamtliches Engagement.

Den Aufsichtsräten der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (KBG), Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH (RMIM) und Rems-Murr-Gesundheits-Verwaltung GmbH (RMGV) gehören neben dem Vorsitzenden Dr. Sigel aktuell folgende Mitglieder an: Klaus Auer (RMGV), Christine Besa (KBG, RMIM, RMGV), Man-

fred Bohn (stv. Vorsitzender KBG, RMIM, RMGV), Willy Härtner (KBG, RMIM, RMGV) Markus Heid (KBG, RMIM), Dr. Karl-Michael Hess (RMGV), Michael Huppert (KBG, RMIM, stv. Vorsitzender RMGV), Wilfried Jasper (KBG, RMIM), Bettina Jenner-Wanek (KBG, RMIM), Ursula Jud (RMGV), Klaus Harald Kelemen (KBG, RMIM, RMGV), Sven Knöd-

ler (RMGV), Wolfgang Kölz (RMGV), Marc Maier (KBG, RMIM, RMGV), Ingrid Möhrle (stv. Schriftführerin KBG, stv. Schriftführerin RMIM, RMGV), Gerhard Rall (KBG, RMIM), Horst Reingruber (RMGV), Andreas Schaffer (Schriftführer KBG, Schriftführer RMIM), Michael Scharmann (Schriftführer RMGV), Hermann Schöllkopf (KBG, stv. Vorsitzender RMIM), Reinhold Sczuka (KBG, RMIM), Dr. Wolfgang Steinhäuser (RMGV), Peter Treiber (KBG, RMIM), Dr. Ute Ulfert (RMGV), Norbert Wiedmann (KBG, RMIM) sowie Rudolf Wrober (KBG, RMIM, RMGV).



Wohnungsbauprogramm

## 500 ZUSÄTZLICHE BEZAHLBARE WOHNUNGEN IM LANDKREIS

Bezahlbarer Wohnraum ist in und um Stuttgart Mangelware. Das gilt auch für den Rems-Murr-Kreis. Es fehlen rund 5.000 Mietwohnungen. Die Rems-Murr-Kliniken müssen angesichts des drängenden Fachkräftemangels ebenfalls verstärkt Wohnraum anbieten, um ausreichend Pflegekräfte aus dem In- und Ausland gewinnen zu können. Der Kreistag hat nicht zuletzt deshalb im Haushaltsjahr 2018 500 zusätzliche, bezahlbare Mietwohnungen beschlossen, die von der **KREISBAUGRUPPE** Waiblingen gebaut werden sollen.

Der Wohnungsbestand der Landkreis-Tochter wird damit in den kommenden Jahren von 750 auf insgesamt 1.250 steigen. Das Eigenkapital der **KREISBAUGRUPPE** wird hierzu vom Landkreis um zehn Millionen Euro gestärkt. Allein in Waiblingen sorgt die **KREISBAUGRUPPE** laut Geschäftsführer Dirk Braune bei einer Investitionssumme von rund 42 Millionen Euro für 107 neue Wohneinheiten. Mehr als die Hälfte davon sind als sozialer Wohnraum konzipiert.

Auf dem Gelände des früheren Waiblinger Krankenhauses in der Winnender Straße sollen 46 Mietwohnungen entste-

hen, davon 40 mit Förderung als sozialer Wohnungsbau. Weitere 38 Wohneinheiten samt 51 Tiefgaragenstellplätzen an der Alfred-Leikam-Straße. Zu den 84 Wohnungen in diesem Bezirk kommt noch eine Kindertagesstätte. Das Areal ist städtebaulich besonders attraktiv, da es sich in Altstadtnähe befindet. In Kernen gibt es bereits abgeschlossene und teils laufende **KREISBAU**-Objekte.

Für die Beschäftigten der Rems-Murr-Kliniken in Schorndorf und Winnenden sollen Mitarbeiterwohnungen entstehen – unter Erfüllung des Standards Effizi-

enzhaus 55. In Winnenden-Schelmenholz – Friedrich-Jakob-Heim-Straße 1-13 – wurden von der Klinik inzwischen 13 Apartements in Modulbauweise mit einer Wohnfläche von 33 bis 45 Quadratmeter angemietet. Ab 2021 sollen 13 Einheiten dazukommen.

Außerdem befinden sich durch die **KREISBAUGRUPPE** 36 Ein-Zimmer-Apartements mit ca. 26 bis 31 Quadratmeter und 30 Zwei-Zimmer-Apartements mit ca. 39 bis 43 Quadratmeter, jeweils inklusive Küchezeile und Balkon, im Bau. Die Warmmieten sollen je nach Größe zwischen 300



und 450 Euro liegen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 12 Millionen Euro.

Ein weiterer Plan sieht vor, Wohnungen für Klinikmitarbeiter sowie ein Fahrradparkhaus auf einem brachliegenden Grundstück in Bahnhofsnahe zu bauen.

Das Investitionsprogramm für die 500 Mietwohnungen ist mit den eigenen Personalkapazitäten und der Aufgabenbewältigung gerade noch vereinbar. Das Eigenkapital wird durch das Investitionsprogramm allerdings nahezu ausgereizt.

**Zusätzliche Anforderungen an die KREISBAUGRUPPE sind:**

- Parkierungsanlagen für Kliniken
- Sanierung der Tiefgarage des GeZe Backnang
- Bürgschaften bei der Quartiersentwicklung Hangweide
- Errichtung von Wohnheimen, Sanierung von Schulen



Neubauprojekte in Weinstadt-Endersbach

## KREISBAUGRUPPE REALISIERT 41 PREISGÜNSTIGE MIETWOHNUNGEN



Rommelshausener Straße

In den nächsten zehn Jahren will die **KREISBAUGRUPPE** 500 neue, bezahlbare Wohnungen, davon 41 in Weinstadt-Endersbach, errichten. Hierfür sollen 14 Millionen Euro investiert werden. Die aktuellen Bauprojekte werden am Irisweg und in der Rommelshausener Straße umgesetzt.

Wie im Mietwohnungsmodell der Kreisbau seit jeher verankert, ist ein prozentualer Preisabschlag gegenüber dem Mietspiegel vorgesehen. Dieser würde sich – in Bezug auf die sieben geförderten Wohnungen – gemäß dem Förderprogramm des Landes auf 33 Prozent gegenüber dem Mietspiegel

belaufen. Die Mietpreisbindung der Wohnungen ist auf 30 Jahre ausgelegt.

Der übrige Teil soll frei finanziert und zu üblichen Marktkonditionen vermietet werden. Für alle Wohnungen gilt ein Veräußerungsverbot, sprich, sie verbleiben im Be-

### MIETWOHNUNGSMIX AM IRISWEG

Am Irisweg entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 20 Mietwohnungen. Die Kreisbau erhält für das städtische Grundstück ein Erbbaurecht für 50 Jahre. Das Gebäude, das im KfW-55-Standard erstellt wird, benötigt keine zusätzliche Dämmung. Im Erdgeschoss ist eine fünfgruppige Kinderbetreuungseinrichtung mit großem Außenbereich geplant.

Die Mietwohnungen in unterschiedlicher Größe werden über einen auf der Nordseite des Gebäudes gelegenen Laubengang erschlossen. Ein Aufzug ist geplant, dieser ist aber losgelöst von der Erschließung der Kindertagesstätte. Sieben Wohnungen sind als geförderte Mietwohnungen geplant.



Irisweg

stand der Kreisbaugesellschaft. Bezüglich der Energieversorgung ist der Anschluss an das neue Nahwärmenetz (Rommelshausener Straße) der Stadtwerke Weinstadt vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Fotovoltaikanlage für den Eigenbedarf bzw. die Mieter des Gebäudes geplant. Deren Betrieb und Bewirtschaftung soll ebenfalls über die Stadtwerke Weinstadt erfolgen.

Außerdem soll eine Tiefgarage errichtet werden. Eine geringe Anzahl an oberirdischen Stellplätzen wird das Stellplatz-Angebot für die Wohnungsnutzer abrunden.

#### GEFÖRDERTE WOHNUNGEN AN DER ROMMELSHAUSENER STRASSE

Am Endersbacher Ortseingang an der Rommelshausener Straße baut die Kreisbaugesellschaft ein Wohngebäude im KfW-55-Standard mit 21 geförderten Wohnungen. 25 Stellflächen für PKW sind eingeplant, davon acht in einer Tiefgarage. Im Keller des Hauses werden die Stadtwerke Weinstadt eine Energiezentrale mit zwei Blockheizkraftwerken errichten und dauerhaft betreiben. Hieraus speist sich nicht nur die Nahwärmeversorgung des Gebäudes, sondern auch die Energieversorgung des Neubaugebiets Halde V und das Hochhaus „Schwarzer Peter“ am Irisweg. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach liefert den Strom. Betreiber sind ebenfalls die Stadtwerke Weinstadt. Im Erdgeschoss des Hauses soll eine Bäckerei mit Café einziehen.

Die 2-3-Zimmer-Wohnungen haben eine Mietpreis- und Belegungsbindung (33 Prozent Mietreduktion gegenüber dem Mietspiegel). Sie werden im ersten bis zum dritten Obergeschoss angesiedelt sein. Die gesamte Nutzfläche der Wohnungen beträgt 1221 Quadratmeter betragen.

#### MIETERSTROM-MODELL

Die Stadtwerke Weinstadt haben mit der **KREISBAUGRUPPE** eine Kooperation bezüglich Energie- und Stromversorgung beschlossen. Diese beinhaltet auch, dass auf den beiden geplanten Wohngebäuden am Irisweg und in der Rommelshausener Straße in Endersbach Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert werden. Der erzeugte Strom soll direkt in den Häusern verbraucht und nicht ins Stromnetz eingespeist werden. Dieser Strom kann so den Mietern günstiger angeboten werden.



## DREI FRAGEN AN OBERBÜRGERMEISTER MICHAEL SCHARMANN

*Herr Oberbürgermeister Scharmann, was bedeuten die gemeinsamen Bauprojekte mit der Kreisbaugesellschaft für die Stadt Weinstadt?*

Die Kreisbaugesellschaft ist als Unternehmen, das Betriebswirtschaft und die Erfüllung kommunaler Aufgaben kombiniert, nah am Markt und hat weitreichende Erfahrungen im Wohnungsbau. Die Stadt Weinstadt hat sich der Aufgabe der Wohnraumversorgung mit einem „Handlungsprogramm Wohnen“ angenommen. Da Weinstadt jedoch über keine eigene Wohnbaugesellschaft verfügt, begrüße ich es, dass die Kreisbaugesellschaft diese Lücke schließt. Darüber hinaus kann die Kreisbaugesellschaft flexibel am Markt agieren, während die Stadt über die nötigen Grundstücke verfügt. Somit agiert jeder nach seinen Möglichkeiten und bringt die jeweilige Stärke in ein gemeinsames Projekt mit ein. So entsteht eine Win-win-Situation, bei der die Bürger letztendlich die wahren Gewinner sind.

*Inwiefern kann das Wohnbauprogramm des Rems-Murr-Kreises und der Kreisbaugesellschaft dazu beitragen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen?*

Als ein in der öffentlichen Hand befindliches flexibles Unternehmen, hat die Stadt mit der Kreisbaugesellschaft einen verlässlichen Partner an der Hand, mit dem der soziale Wohnungsbau vorangebracht werden kann. In mehreren Projekten werden zumeist unter Inanspruchnahme von Geldern aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm preisgünstige Wohnungen geschaffen.

*Welchen Nutzen bringt die Zusammenarbeit innerhalb der kommunalen Familie bei der Bereitstellung von Infrastruktur aus Ihrer Sicht?*

Der konkrete Nutzen liegt in der gemeinsamen Strategie, bei der sich beide Seiten optimal einbringen können: Die Stadt stellt das Grundstück zur Verfügung, zumeist im Rahmen eines Erbbaurechts. Im Gegenzug erhält die Stadt ein Belegungsrecht für die Wohnungen und kann damit ganz konkret und aktiv den Bürgerinnen und Bürgern helfen. Ich hoffe sehr, dass auch in der Zukunft noch weitere Projekte zusammen mit der Kreisbaugesellschaft angegangen werden können – denn Lösungen für die sich verschärfende Wohnungsnot allgemein ist nach wie vor eine wichtige Aufgabe für jede Kommune, auch für Weinstadt.

Dorfhaus Korb-Kleinheppach

## WOHNEN, KULTUR UND GESUNDHEIT UNTER EINEM DACH

Im April 2019 ist ein besonderes Bauprojekt der **KREISBAUGRUPPE** an den Start gegangen: das Dorfhaus in Korb-Kleinheppach an der Ecke Schulstraße/Brunnenstraße. Das Gebäude gliedert sich in drei Baukörper – wobei sich das Mittelhaus am historischen Original, dem ehemaligen Rathaus von Kleinheppach – orientiert.

Nach der Rohbaufertigstellung im Frühjahr kann bereits im Sommer 2020 mit dem Innenausbau begonnen werden. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Anfang 2021 geplant. Eine Tiefgarage wird ebenfalls errichtet.

In dem Dorfhaus werden elf Wohnungen entstehen. Außerdem werden das Steinzeitmuseum und die Ortsbücherei einziehen. Zudem soll es einen Bürobereich für den Ortsvorsteher und einen Mehrzweck-

saal für Ratssitzungen und Veranstaltungen geben.

„Besonders erfreulich ist, dass sich die Bemühungen um die Ansiedlung einer Arztpraxis bezahlt gemacht haben“, erklärt Dirk Braune, Vorsitzender der Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft:

Eine Ärztin mit einer Allgemein-Praxis in Bittenfeld wird im Dorfhaus eine Zweigpraxis eröffnen. Die Kreisbaugesellschaft hatte sich gemeinsam mit der Gemeinde Korb und deren Bürgermeister Jochen Müller mit großem Engagement darum bemüht, eine Arztpraxis im Dorfhaus anzusiedeln und so einem Ärztemangel entgegenzuwirken. Die Kreisbaugesellschaft wird als Eigentümerin der Praxisräume und mit Beteiligung der Gemeinde an die Ärztin vermieten.





## DREI FRAGEN AN BÜRGERMEISTER JOCHEN MÜLLER

*Herr Bürgermeister Müller, welche Bedeutung hat das gemeinsame Bauprojekt mit der Kreisbaugesellschaft für die Dorfgemeinschaft Kleinheppach?*

Der Name „Dorfhaus“ sagt es schon: Dieses Projekt hat eine große Bedeutung für die Bürgerschaft im Ortsteil Kleinheppach, aber auch für die gesamte Gemeinde Korb. An ganz zentraler Stelle in der Ortsmitte werden hier künftig wichtige Dienstleistungen gebündelt: Arztpraxis, Büro des Ortsvorstehers, Bücherei und ein multifunktionaler Sitzungssaal für den Ortschaftsrat sowie für Vorträge und Veranstaltungen von Vereinen.

Die zeitgemäße Unterbringung des Steinzeitmuseums mit aktueller Museumspädagogik ist besonders zu erwähnen.

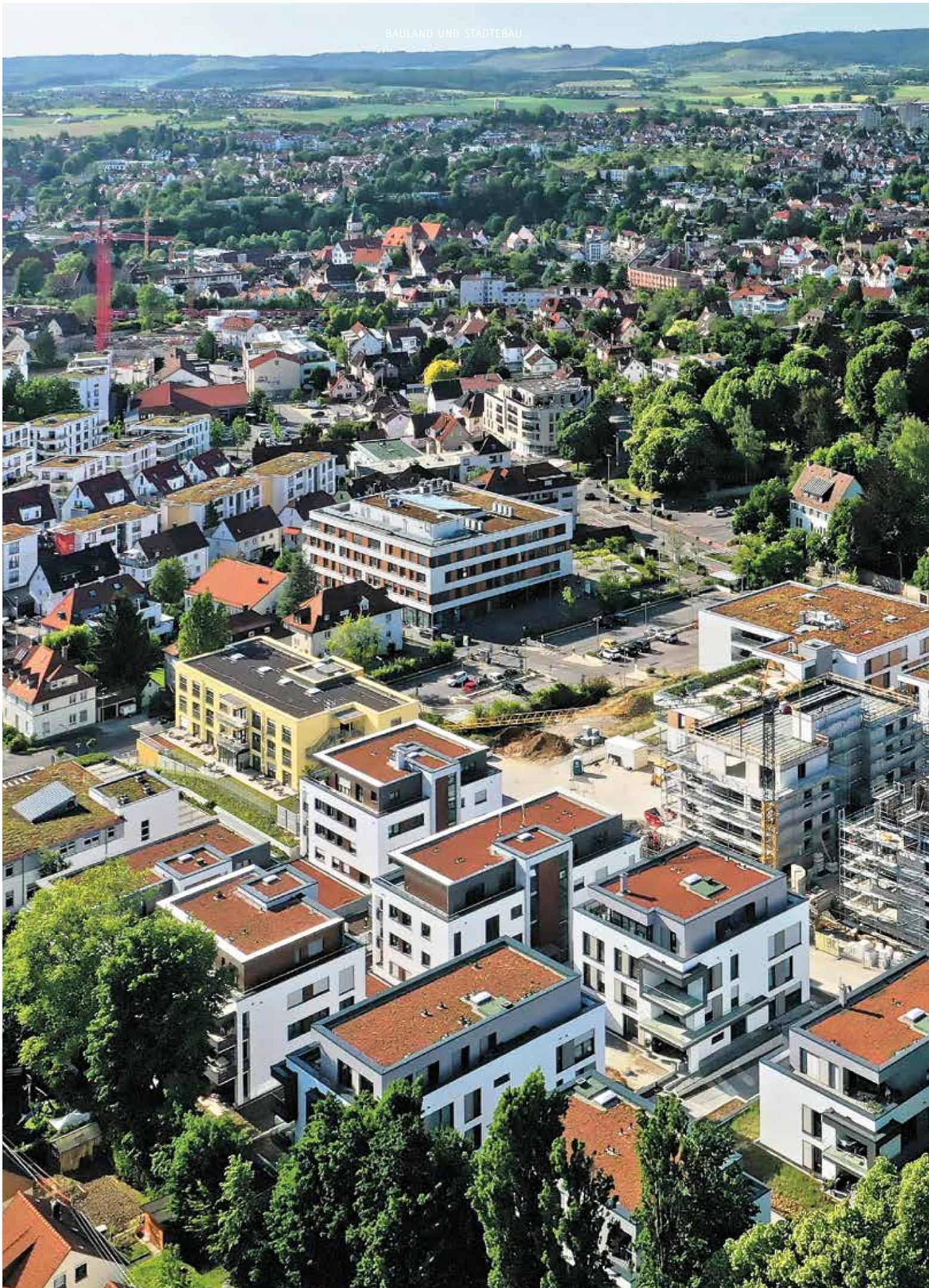
*Auf welche Nutzung des Dorfhauses freuen sich die Bürgerinnen und Bürger aus Ihrer Sicht besonders?*

Mit dem Dorfhaus, dem sanierten Backhaus und der Platzgestaltung bekommt die Ortsmitte ein ganz besonderes Flair. Hier wird sich ein neuer und zentraler Treffpunkt etablieren – zum „Schwätza“, Feiern und Diskutieren. Hier werden sich die Bürger austauschen und über künftige Vorhaben reden. Auch die zusätzlichen Räume werden die Dorfgemeinschaft beleben. Ein wenig stolz sind wir auf die Sammlung „Eugen Reinhard“: Der Korber Ehrenbürger hat der Gemeinde vor vielen Jahren eine der größten privaten Sammlungen des Landes Baden-Württemberg überlassen und im neuen

Steinzeitmuseum werden wir sie ihrer Bedeutung entsprechend standesgemäß unterbringen und präsentieren können.

*Eine neue Arztpraxis im Ort ist in der heutigen Zeit sicherlich eine gute Neuigkeit. Inwiefern trägt diese medizinische Infrastruktur zum Standort Kleinheppach bei?*

In der gesamten Ortsgeschichte gab es in Kleinheppach noch nie einen Arzt. Diese historische Chance konnte auch genutzt werden, weil das Land die Gemeinde über einen Zuschuss unterstützt hat. Die hausarztzentrierte medizinische Versorgung ist zwischenzeitlich auch in unserer Gemeinde vor große Herausforderungen gestellt. Wir sind froh und dankbar, dass es dem Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Kreisbaugesellschaft gelungen ist, eine Hausarztpraxis anzusiedeln und diese Ansiedlung nachhaltig zu sichern.





63 Eigentumswohnungen  
in Backnang fertiggestellt

## QUARTIER BONHOEFFER STRASSE NIMMT GESTALT AN

Das ehemalige Klinikareal in Backnang entwickelt sich Schritt für Schritt zu einem modernen Stadtquartier, das Wohnen und medizinische Versorgung sinnvoll vereint. Mit der Fertigstellung einer Wohnanlage mit acht Einzelgebäuden und insgesamt 63 Wohnungen ist im Frühjahr 2020 ein weiterer Meilenstein bei der Neugestaltung des Areals erreicht worden. Den Gebäudekomplex errichtet hat eine Bauherrngemeinschaft aus Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und BauGeno Baugenossenschaft Backnang eG.

Die Wohnanlage der Kreisbau und der BauGeno ist auf dem Doppel-Baufeld W5/W7 zwischen Karl-Krische-Straße, Weissacher Straße und Lindenstieg entstanden und unterirdisch durch eine Tiefgarage mit insgesamt 93 Stellplätzen verbunden. Das Wohnungsgemeinschaft setzt sich aus 26 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 23 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie 14 Vier-Zimmer-Wohnungen zusammen. Neben den medizinischen Einrichtungen wird im künftigen Quartier Bonhoeffer Straße ein breites Spektrum an Wohnformen mit insgesamt 130 Einheiten verwirklicht. Die Entwicklung des Quartiers erfolgt dabei in enger Zusammenarbeit zwischen dem Landkreis, der Stadt Backnang und der KREISBAUGRUPPE.

Insgesamt vier Einrichtungen, die der medizinischen Versorgung von Patienten und der Pflege von Menschen mit schweren Erkrankungen dienen, bündeln ihr Angebot auf dem großzügigen und zentral gelegenen Areal – dazu zählen das seit 2001 bestehende Dialysezentrum der PHV-Stiftung, das Gesundheitszentrum, eine neue Pflegeeinrichtung für schwer demenziell erkrankte Menschen sowie jüngere Patienten mit körperlichen Einschränkungen sowie ein neues stationäres Hospiz der Hospizstiftung Rems-Murr e. V.

Zentrum und zentraler Treffpunkt wird künftig der Quartiersplatz sein, der ebenso wie der Großteil des Quartiers ausschließlich für Fußgänger nutzbar sein wird. Der Fahrzeugverkehr ist nur in ausgewiesenen Zufahrtbereichen zulässig, das Abstellen von Pkws ausschließlich in den jeweiligen Tiefgaragen der Wohnanlagen sowie in der bestehenden Parkierungsanlage des früheren Krankenhauses.



Chancen und Risiken der Quartiersentwicklung

## „WEICHE FAKTOREN GEWINNEN ZUNEHMEND AN BEDEUTUNG“

Um den demografischen und sozialen Herausforderungen zu begegnen, werden künftig neue Strukturen des Zusammenlebens benötigt – nicht nur im Rems-Murr-Kreis. Quartiersentwicklung eröffnet die Chance, das Zusammenleben der Generationen und das Leben im Alter neu zu organisieren. Die Städte und Gemeinden sind dabei in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der **KREISBAUGRUPPE** als „Motoren im Sozialraum“ federführend. Gerhard Rall, Geschäftsführer des Kreisdiakonieverbands Rems-Murr-Kreis und Aufsichtsratsmitglied der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH, erläutert, welche sozialen und gesellschaftlichen Aspekte bei diesen Prozessen wichtig sind.

*Herr Rall, bezahlbarer Wohnraum wird gerade händeringend gesucht und überall wird rege gebaut. Welche Aspekte sollten jedoch bei der Erstellung von Wohnraum beachtet werden – abseits der Baupläne?*

Es geht letztlich um das Wohl der Menschen, die in einem Quartier zusammenleben. Also um Themenstellungen, wie Menschen im Gemeinwesen oder in Quartieren gut und inklusiv zusammenleben können. Diesem Anliegen entsprechend, sollten sich Kommunen und Akteure im Gemeinwesen aus meiner Sicht für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur einsetzen, die Eigeninitiative und Selbsthilfe der dort wohnenden Menschen stärken und diese befähigen, sich selbstbestimmt in ihrem Quartier einzubringen um teilzuhaben an der Gemeinschaft.

*Was sind aus Ihrer Sicht die zentralen Eckpfeiler einer erfolgreichen Quartiersentwicklung?*

Zunächst geht es darum, sich klar zu machen, wie ein Quartier definiert werden kann. Ein Quartier wird nicht durch einen Stadtteil oder eine Wohnanlage definiert, sondern durch die Menschen, die dort leben. Wo haben diese ihre Bezugspunkte? Und mit wem treffen sie sich? Wir sprechen deshalb bei einem Quartier auch von einem überschaubaren, räumlich begrenzten sozialen Bezugssystem. Außerdem gilt es, sich an den tatsächlichen Bedürfnissen der dort lebenden Menschen zu orientieren und nicht an dem, was wir glauben, wichtig und notwendig zu sein. Bezugspunkte können hier die direkte Wohnumgebung, die Nachbarschaft, die Versorgungsinfrastruktur, die Fortbewegungsmöglichkeiten oder auch Begegnungsräume, Kultur-, Bildungs-, Spiel- und Sportstätten sein. Ein hilfreiches Instrument zur Erhebung ist hierbei die sogenannte Sozialraumanalyse. Hier kann sich dann auch eine bauliche Planung an den Ergebnissen ausrichten.

*Demnach ist es wichtig, die Bewohner aktiv in die Entwicklungsprozesse einzubinden?*

Wir müssen dafür Sorge tragen, dass sich möglichst alle Menschen, die in einem Quartier leben, auch mit ihren individuellen Fähigkeiten einbringen können – also auch Menschen mit Unterstützungsbedarf

oder Menschen, die wenig soziale Kompetenzen mitbringen. Alle sollten gefragt und eingebunden werden. Ein weiterer wesentlicher Aspekt einer gelingenden Quartiersentwicklung ist also, die Teilhabemöglichkeiten und die Mitbestimmung aller dort lebenden Menschen zu stärken. Wir sprechen hier von „unterstützender Quartiersentwicklung“, für die es aber auch konzeptionelle Leitlinien und verlässliche kommunalpolitische Rahmenbedingungen braucht. Neben den Bewohnern selbst sollten jedoch auch alle weiteren Akteure, die in diesem Quartier verortet sind, in die Quartiersentwicklung mit einbezogen werden – beispielsweise Kirchen und Ver-

**„EIN QUARTIER WIRD NICHT DURCH EINEN STADTEIL ODER EINE WOHNANLAGE DEFINIERT, SONDERN DURCH DIE MENSCHEN, DIE DORT LEBEN. DESHALB MÜSSEN WIR DAFÜR SORGE TRAGEN, DASS SICH MÖGLICHST ALLE MENSCHEN, DIE IN EINEM QUARTIER LEBEN, AUCH MIT IHREN INDIVIDUELLEN FÄHIGKEITEN EINBRINGEN KÖNNEN.“**

GERHARD RALL

eine. Wen brauche ich also mit im Boot, dass meine Quartiersentwicklung gelingen kann? Wer kennt die Situationen und den Bedarf vor Ort? Nur über solche Zugänge können Netzwerke gestärkt oder neu aufgebaut werden.

*Was macht ein Quartier aus Ihrer Sicht lebenswert?*

Neben einer ansprechenden Wohnumgebung, einer guten Nachbarschaft, einer ausreichenden Versorgung mit Gütern des täglichen Lebens, Fortbewegungsmöglichkeiten wie dem ÖPNV, medizinischer Versorgung, kirchlicher Angebote, Arbeitsmöglichkeiten, Begegnungsräumen sowie Kultur-, Bildungs-, Spiel- und Sportstätten sind vor allem auch Aspekte notwendig, die Inklusion und Teilhabe aller in einem Quartier lebenden Menschen eröffnen. Dies bedeutet Chancengerechtigkeit, Perspektiven für alle, die Möglichkeit, sich

mit seinen Fähigkeiten zum Wohle anderer einbringen zu können und damit soziale und ökonomische Teilhabe zu ermöglichen. Dies zeichnet aus meiner Sicht ein lebenswertes Quartier aus.

*Wie können wir als Gesellschaft darauf hinwirken, qualitätsvolle Quartiere zu entwickeln?*

Ich glaube, drei Punkte sind in diesem Zusammenhang für die Entwicklung von qualitätsvollen Quartieren wichtig, angefangen beim Sozialraumbezug: Wir sollten nicht von der Einzelversorgung, sondern vom sozialen Raum aus denken. Was sind die zentralen Bedarfe und Chancen in diesem Quartier? Was wünschen sich die Betroffenen wirklich? An zweiter Stelle steht der ganzheitliche Ansatz: Dabei gilt es, nicht einzelne Dienstleistungen zu präferieren, sondern das gesamte Umfeld in den Blick zu nehmen und zu optimieren. Die zentrale Frage lautet: Wie muss ein Zusammenspiel gefunden werden, dass sich Ansätze ergänzen und nicht behindern? Hinzu kommt schließlich die Teilhabeorientierung: Diese zielt darauf ab, nicht allein zu gestalten, sondern in Kooperation mit Akteuren vor Ort. In Netzwerken zu agieren und die Quartiersbewohner zu beteiligen. Wie können hierzu Menschen befähigt werden, sodass sie selber Ihre Umgebung positiv gestalten?

Gerade die Akteure vor Ort sind hier von zentraler Bedeutung.

*Welche Bedürfnisse müssen wir hier in Zukunft noch stärker in den Blick nehmen?*

Ich denke, dass neben harten infrastrukturellen Rahmenbedingungen wie Mobilität durch ÖPNV, Versorgungsinfrastruktur und Freizeiteinrichtungen vor allem auch die sogenannten „weichen Faktoren“ zunehmend an Bedeutung gewinnen: Kann ich mich mit meinen Fähigkeiten in das Gemeinwesen einbringen? Werde ich mit meinen Bedürfnissen gehört? Treffen die Maßnahmen einer Quartiersentwicklung auch die tatsächlichen Bedarfe? Nur im Zusammenspiel zwischen baulicher, infrastruktureller und sozialer Quartiersentwicklung können funktionierende und lebenswerte Quartiere geschaffen werden. Eine enge Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure ist dabei unerlässlich.



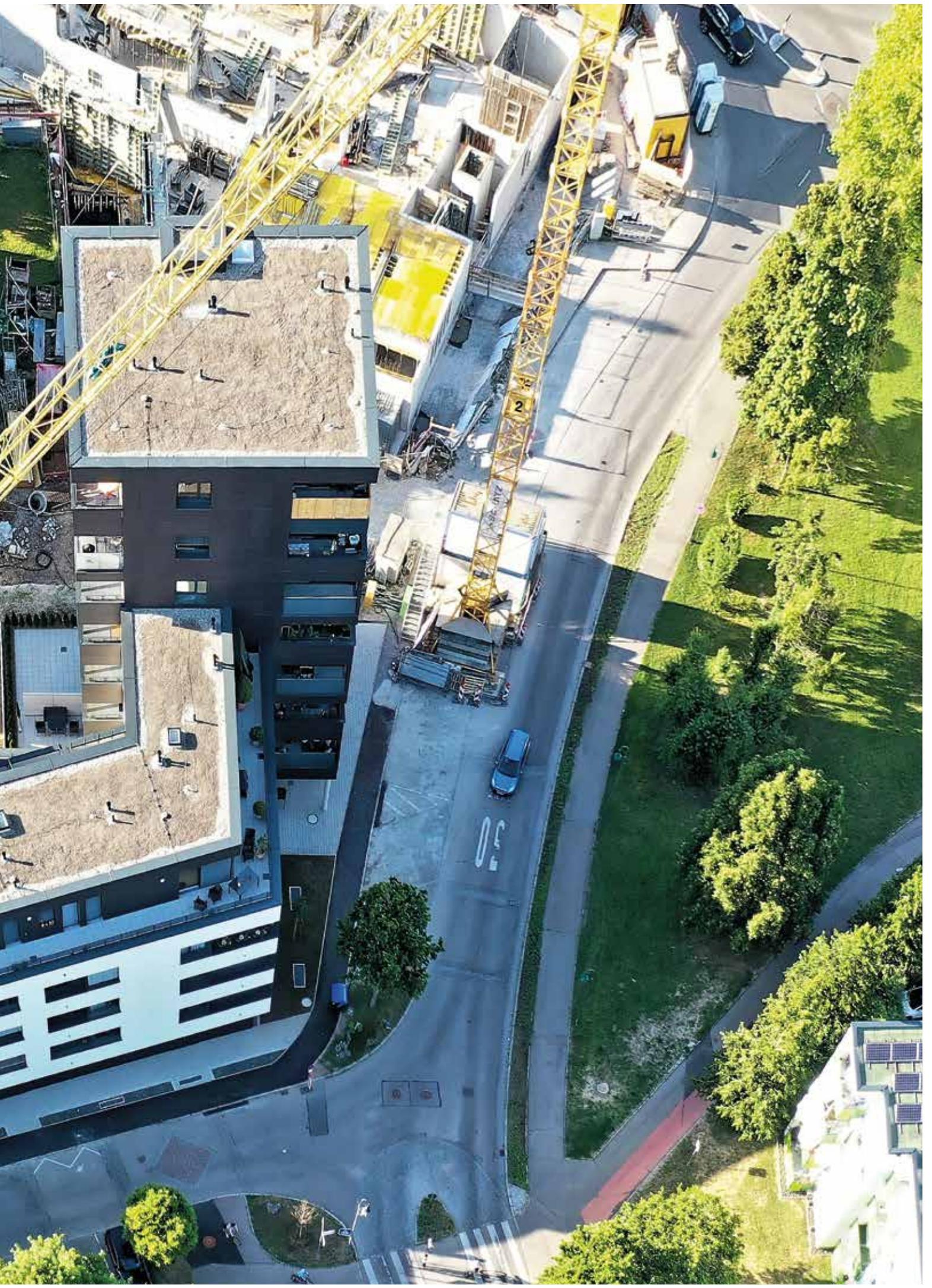
Bauträgerprojekt „Haus F“  
in Winnenden-Schelmenholz

## QUARTIER SCHIEFERSEE ERHÄLT MARKANTES STÄDTEBAULICHES ENTRÉE

Mehr als 40 Millionen Euro investiert die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH in die Neugestaltung des Wohngebiets Schiefersee im Winnender Stadtteil Schelmenholz. Durch bedarfsgerechte Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und ausgewählte Neubauten ist nicht nur das Angebot erweitert, sondern auch die Wohnqualität im Quartier spürbar gesteigert worden. Nach Fertigstellung des Bauträgerprojekts „Haus F“, das zusammen mit der BauGeno Baugenossenschaft Backnang eG realisiert wurde, hat das Quartier nun auch ein markantes städtebauliches Entrée erhalten.

Die ersten Überlegungen zur Gebietserneuerung hatten bereits 2010 begonnen. Zusammen mit der Stadt Winnenden und der Baugenossenschaft Winnenden eG, die im Schelmenholz ebenfalls größere Wohnungsbestände hält, waren erste Überlegungen skizziert worden. Das Büro Bloss / Keinath Architekten (Winterbach) hatte einen Rahmenplan entworfen, der kontinuierlich weiterentwickelt worden war. Die Nachverdichtung in Form eines Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat im großen Konsens beschlossen.

Da im Rahmen der Gebietserneuerung auch die Möglichkeit zur Eigentumbildung geschaffen werden sollte, haben die Projektpartner frühzeitig die Planungen für ein Hochhaus mit insgesamt acht Stockwerken auf einem Baugrundstück an der prominent gelegenen Zufahrt ins Wohngebiet vorangetrieben. Das moderne Gebäudeensemble bildet einen gelungenen Kontrast zur lockeren Umgebungsbebauung und fügt sich harmonisch in die über Jahre gewachsene Begrünung ein. Das Farbkonzept, geprägt von dezenten, zurückhaltenden Tönen, unterstreicht den stimmigen Gesamteindruck. Die Gesamtwohnfläche der Immobilie beläuft sich auf rund 3.260 Quadratmeter, verteilt auf 15 Zwei-Zimmer-, 17 Drei-Zimmer- und 8 Vier-Zimmer-Wohnungen. Für ein unverwechselbares Erscheinungsbild sorgen offene Loggien, die der klaren Formsprache zusätzliche Dynamik verleihen. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme.



Kommunale Baulandentwicklung in Kernen

## „WOHNEN DER ZUKUNFT“ AUF DER HANGWEIDE

Das Areal Hangweide in Südosten des Kernener Ortsteils Rommelshausen bietet ideale städtebauliche Voraussetzungen, um ein Wohngebiet für die Zukunft zu gestalten. Bis vor zwei Jahren war dort die Diakonie Stetten angesiedelt. Zusammen mit der Gemeinde Kernen und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH das acht Hektar große Gelände im Februar 2020 für rund 16,5 Millionen Euro erworben. Das planerische Konzept wird nun im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt.

An dem von der Gerlinger Beratungsfirma Nixdorf Consulting GmbH begleiteten Wettbewerbsverfahren haben sich Büros aus ganz Deutschland sowie aus den Städten Wien und Rotterdam beteiligt. Bei dem städtebaulichen Wettbewerb

geht es darum, ein eigenständiges, urbanes und gemischtes Quartier mit hohen Freiraumqualitäten als verbindender Baustein zweier Ortsteile zu planen. Die Hangweide bietet eine Vielzahl an Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten und könnte ein Vorzeigequartier für Wohnen, Leben und Mobilität werden. Im Fokus stehen unter anderem innovative Mobilitätskonzepte, die Realisierung neuer Wohntypologien, ein zukunftsfähiges Gesamtenergiekonzept, ein Anteil von 30 Prozent preisgünstiger Wohnungen nach Landeswohnraumfördergesetz sowie die Ansiedlung quartiersbezogener Dienstleistungen.

Aufgrund der Einschränkungen durch das Corona-Virus mussten die bis Mai 2020 vorgesehenen Veranstaltungen zum Wettbewerbsverfahren zunächst ausgesetzt

werden. Die Planungsbüros wurden über die Streckung des vorgegebenen Zeitrahmens informiert. Auch eine Kooperationsvereinbarung mit der Internationalen Bauausstellung StadtRegion Stuttgart (IBA'27) wurde inzwischen unterzeichnet. Somit ist die Hangweide nun offiziell ein IBA'27-Projekt. Die Teilnahme an der IBA bedeutet ein besonderes Qualitätslevel der Gebietsentwicklung und ein anspruchsvolles Verfahren – von der Planung bis zur späteren Sicherstellung der baulichen Umsetzung. Die Projektpartner waren sich von Anfang an bewusst, dass eine der letzten großen Entwicklungsflächen im Rems-Murr-Kreis besonders sorgfältig entwickelt werden muss. Mit der IBA'27 erhält die Hangweide professionelle Unterstützung und breite Vernetzung bei diesem komplexen und anspruchsvollen Prozess.





## DREI FRAGEN AN ANDREAS HOFER, INTENDANT DER IBA'27

*Herr Hofer, bei der Internationalen Bauausstellung 2027 steht die Frage im Mittelpunkt, wie die Menschen in der Metropolregion Stuttgart in den kommenden Jahrzehnten zusammenleben möchten. Auf welche Faktoren kommt es aus Ihrer Sicht beim Wohnen der Zukunft besonders an?*

Während der Wohnungsbau und insbesondere der geförderte Sozialwohnungsbau bisher immer Zielgruppen adressierte – meist Familien des unteren Mittelstands – geht es in Zukunft vor allem um Vielfalt und Wohnungsmobilität. Die Probleme, die zum schlechten Ruf der Großsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre führten, hatten mit der fehlenden Mischung und der ähnlichen Lebenslage der Erstbewohnerschaft zu tun. Ein bisschen plump gesagt: Nach 15 Jahren hatten diese ein Jugendproblem und nach 30 Jahren dünnten die Siedlungen sozial aus und es fehlte die Kraft für die Erneuerung. Es geht also darum, mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und einer klugen Vermietungs- und Wiedervermietungs politik von Anfang an eine breite Durchmischung zu erreichen. Bei größeren Projekten wie der Hangweide muss nicht in Siedlungs-, sondern in Quartierdimensionen gedacht werden. Das heißt, neben dem Wohnen spielen flexible Erdgeschosszonen für gemeinschaftliche Aktivitäten, kleine Gewerbebetriebe, zumietbare Räume, Co-Working-Spaces und Sharing-Angebote für Autos, Lastfahrräder und zum Beispiel eine Werkstatt eine wichtige Rolle. Solche Projekte müssen in allen Dimensionen generationentauglich sein. Das heißt, sie bieten Wohnraum für alle Lebensphasen und Lebenssituationen.

*Mit der Gebietsentwicklung Hangweide steuert die Kreisbaugesellschaft Waiblingen zusammen mit der Gemeinde Kernen und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH ein besonders Projekt zum Ausstellungsprogramm bei. Warum hat diese städtebauliche Maßnahme das Potenzial, über die Grenzen des Rems-Murr-Kreises hinaus als Modellquartier zu dienen?*

Die Größe und die Geschichte der Hangweide sind außergewöhnlich. Abseits der städtischen Zentren prägt die ländliche Vergangenheit oft das Denken. Dabei ist Kernen Teil der Metropolregion Stuttgart und damit auch mit vielen ihrer Probleme wie Wohnungsmangel, steigenden Boden- und Mietpreisen und

einer mobilen, urbanen Bevölkerung konfrontiert. Sich diesen Fragen zu stellen und eine abgeschlossene Dorfgemeinschaft für Menschen mit Behinderung in ein durchlässiges, attraktives Quartier zu verwandeln, ist vorbildlich. Der Zusammenschluss der verschiedenen Projektpartner zeigt, dass sich diese Aufgabe nur durch Kooperation bewältigen lässt und diese Kooperation macht das Projekt vielfältiger und widerstandsfähiger. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass in der Projektentwicklung Nachhaltigkeitsthemen eine wichtige Rolle spielen. Die intensiv geführte Diskussion über Mobilität und Stellplätze zeigt aber auch, dass wir uns in einem dynamischen Prozess befinden. Umso mehr gilt es, flexible und anpassbare Lösungen zu finden, mit denen die Hangweide in der Zukunft wachsen und sich verändern kann. Das Modellhafte liegt somit nicht in einem Einzelauspekt, sondern im Zusammendenken aller Faktoren, die ein gutes Quartier ausmachen und dem Mut und der Bereitschaft, eine gewisse Entwicklungsdynamik in Kauf zu nehmen, denn nicht alles wird von Anfang an gelingen und funktionieren.

*Welche Rolle kommt auf die kommunale Familie – Städte und Gemeinden sowie Landkreise – bei der Ausrichtung der Metropolregion auf die Herausforderungen der Zukunft zu?*

Die vergangenen Monate haben uns intensiv vor Augen geführt, dass Zukunft radikal unsicher ist und sich Lebensbedingungen von einem Tag auf den anderen ändern können. Die Region wird wirtschaftlich, sozial und ökologisch in der nächsten Generation einen umfassenden Veränderungsprozess erleben. Dies löst auch Ängste und Konflikte aus. Nur wenn wir uns zukunfts offen diesen Herausforderungen stellen, werden wir den kommenden Generationen einen lebenswerten Raum hinterlassen können. Dies erfordert die verantwortungsvolle Zusammenarbeit aller. Mit der IBA'27 hat sich die Region ein Gefäß gegeben, das diesen Diskurs antreibt und bündelt. Es freut uns sehr, dass dieses Angebot von so vielen angenommen wird und wir sind zuversichtlich, dass wir gemeinsam noch vieles lernen und erfahren können. Das Zusammenwohnen und -leben ist für uns alle täglicher Ausgangspunkt und somit haben die Akteure, die Lebensraum politisch und baulich gestalten, eine zentrale Rolle.

Der Rems-Murr-Kreis strebt bis 2030 CO<sub>2</sub>-Neutralität im Betrieb an

## KAMPF GEGEN ERDERWÄRMUNG WIRD IM IMMOBILIENSEKTOR ENTSCIEDEN

Der Klimaschutz wird immer mehr zu einer zentralen Aufgabe, damit auch die nachfolgenden Generationen noch auf diesem Planeten leben können. Dessen sind sich die Akteure im Rems-Murr-Kreis bewusst. Vor diesem Hintergrund sehen es die Kreisverwaltung und die KREISBAUGRUPPE weiterhin als ihre zentrale Aufgabe, aktiv zur bis 2030 angestrebten CO<sub>2</sub>-Neutralität beizutragen.

Dass der Kampf gegen die Erderwärmung maßgeblich im Immobiliensektor entschieden wird, ist längst kein Geheimnis mehr. Schlecht isolierte Gebäude und veraltete Heizsysteme verbrauchen große Mengen an Energie. Insgesamt ist der Gebäudesektor für einen Anteil von rund 25 Prozent der deutschen CO<sub>2</sub>-Emissionen und 30 Prozent des Endenergieverbrauchs verantwortlich. Die Bundesregierung strebt deshalb bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebereich an. „Wir greifen diese bundesweiten Ziele bei uns im Rems-Murr-Kreis nicht nur auf, sondern setzen sie ambitioniert um“, sagt Landrat Dr. Richard Sigel. „Wir streben an, dass wir als Landkreisverwaltung, Kreisbaugruppe und Abfallwirtschaft bis spätestens 2030 weitgehend CO<sub>2</sub>-neutral arbeiten. Außerdem ist es unser erklärtes Ziel, bis dahin einen CO<sub>2</sub>-neutralen Immobilienbestand in der Gesamtbetrachtung zu erreichen“, so der Landrat weiter. Dieses Vorhaben wird

gerade im Rahmen eines Projekts mit der Hochschule Esslingen konkretisiert.

In diesem Zusammenhang haben die Verantwortlichen des Rems-Murr-Kreises und der Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH (RMIM) bereits frühzeitig die Weichen gestellt, durch eine deutliche Steigerung der Sanierungsrate im Gebäudebestand aktiv zur Erreichung dieser Klimaschutzziele beizutragen. Dämmung von Dächern und Wänden, hochisolierende Fenster und Türen, die Eliminierung von Wärmebrücken und eine energieeffiziente Wärmeerzeugung mit einem hohen Anteil erneuerbarer Energien sind erprobte Maßnahmen, um den Wärmeverbrauch dauerhaft zu senken.

Ein weiteres großes Projekt, an dem der Landkreis und die RMIM aktuell arbeiten, ist die Gesamtimmobilienkonzeption der

Kreisverwaltung am Standort Waiblingen. In einer gezielten Gesamtschau sollen die Liegenschaften der Kreisverwaltung am Alten Postplatz gebündelt werden, um auf diesem Weg die Vorbildrolle des Landkreises in Sachen Klimaschutz gezielt auszubauen. Neben der technischen Aufwertung von Bestandsimmobilien sieht die KREISBAUGRUPPE auch im Neubaubereich großes Potenzial, die CO<sub>2</sub>-Bilanz durch den Einsatz alternativer und regenerativer Energien maßgeblich zu verbessern. „Die Investitionen im Zuge der Gesamtimmobilienkonzeption werden große Wirkung entfalten. Wir investieren hier in die Zukunft, in Köpfe und vor allem in den Klimaschutz“, betont Landrat Dr. Sigel.



*Herr Schöller, die Kreisverwaltung hat es sich zur Aufgabe gemacht, bis zum Jahr 2030 weitestgehend CO<sub>2</sub>-neutral zu wirtschaften und wirbt bei Firmen, Kommunen und Bürgerinnen und Bürgern für mehr*

### DREI FRAGEN AN FRANK SCHÖLLER, GESCHÄFTSFÜHRER DER STADTWERKE WAIBLINGEN

*Engagement im Namen des Klimaschutzes. Welchen konkreten Beitrag leisten die Stadtwerke Waiblingen?*

Zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung tragen wir von den Stadtwerken in erster Linie durch unsere breit gefächerten Investitionen in nachhaltige Energieerzeugungstechniken bei. Dazu

zählen in erster Linie regenerative Quellen wie Photovoltaik und Wasserkraft, aber auch alternative Energieerzeugung durch Blockheizkraftwerke. Auch bei der Entwicklung CO<sub>2</sub>-neutraler Wohnquartiere – wie zum Beispiel der Siedlung „Im Hohen Rain“, bei der die KREISBAUGRUPPE Mitinvestor ist – bringen wir unsere Expertise ein



und entwickeln zusammen mit den Planern entsprechende Konzepte. Das funktioniert jedoch nur, wenn der Bauträger auch bereit ist, Mehrkosten für die Gebäudetechnik in Kauf zu nehmen. Darüber hinaus bieten wir unseren Kunden natürlich auch zertifizierten Öko-Strom und Bio-Gas an.

***Zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen ist vor allem auch moderne und effiziente Gebäudetechnik gefragt. Wie bewerten Sie das Engagement der KREISBAUGRUPPE in diesem Bereich?***

In einem Wort: vorbildlich. Denn die KREISBAUGRUPPE ist einer der wenigen Akteure am Wohnungs- und Immobilienmarkt, der

dieses Thema aktiv vorantreibt und sich nicht vor dem damit verbundenen planerischen und kostentechnischen Aufwand scheut. Die Kreisbau setzt bei ihren Neubauprojekten bewusst auf alternative Energien und entwickelt regelmäßig Quartierskonzepte, die spürbar zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung beitragen. Um das zu erreichen, wird auch entsprechend investiert. Generell empfinde ich die Zusammenarbeit mit den Kollegen von der Kreisbau als partnerschaftlich und lösungsorientiert.

***Welche Chancen bieten darüber hinaus regenerative Energieerzeugung wie Photovoltaik und umfassende E-Mobilitätskonzepte bei der Erreichung der gemeinsamen Klimaziele?***

Wenn Wohnquartiere über regenerative Energien versorgt werden, trägt das nicht nur zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei, sondern in erster Linie auch zum Werterhalt der Immobilie. Zweifelsohne: Höhere Effizienz bedeutet in der Regel auch höhere Baukosten – allerdings fallen die Betriebskosten einer ganzheitlich entwickelten Immobilie mittel- und langfristig deutlich günstiger aus als bei konventioneller Bauweise. CO<sub>2</sub>-neutrales Leben und Wohnen ist dabei aus meiner Sicht für Eigentümer und Mieter gleichermaßen erstrebenswert, da man einerseits nachhaltig denkt und handelt und andererseits auch das Gefühl hat, nicht mehr dauerhaft zum Fenster hinaus zu heizen.



Investitionen in Gebäudetechnik und Digitalisierung

## MASSNAHMEN, DIE SICH BEZAHLT MACHEN

Bereits seit vielen Jahren ist die RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH, einer der wichtigsten Partner der Kreisverwaltung, wenn es um die Umsetzung gemeinsamer Klimaschutzziele geht. Durch umfangreiche Investitionen in den Bereichen Gebäudetechnik und Energieversorgung sollen der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen nachhaltig gesenkt werden. Gleichzeitig wird auch die digitale Infrastruktur kontinuierlich ausgebaut, um die kreiseigenen Immobilien fit für die Zukunft zu machen.

Der Kreisverwaltung kommt innerhalb des Landkreises eine wichtige Rolle als Vorbild und zentraler Impulsgeber für die Entwicklung und Umsetzung von konkreten Klimaschutzmaßnahmen zu. Um dieser Vorbildrolle gerecht zu werden, wurde im

Rahmen der jüngsten Haushaltseinbringung das Ziel vorgeschlagen, bis 2030 über einen klimaneutralen Gebäudebestand zu verfügen sowie klimaneutral zu arbeiten. Mit seinem 3. Klimaschutz-Handlungsprogramm, das neben Maßnahmen zum

Photovoltaik-Ausbau sowie energetischen Gebäudesanierungen auch ein neues Gesamtimmobilienkonzept samt modernem Fuhrpark umfasst, hat der Kreis bereits an wesentlichen Stellschrauben gedreht. Für die Umsetzung der verschiedenen



Teilmaßnahmen – darunter auch die Installation effizienterer Lüftungsanlagen, der Austausch alter Leuchtmittel sowie energetische Fassadensanierungen – zeichnet seit 2008 die RMIM verantwortlich.

Auch im Bereich der Digitalisierung wurde in den vergangenen Jahren kräftig investiert: So flossen seit 2008 rund 2,5 Millionen Euro in die Verlegung neuer EDV-Verkabelungen und die Anschaffung zusätzlicher Beamer, Access-Points und Whiteboards in den Unterrichtsräumen der kreiseigenen Schulen. Seit 2017 Jahren steht vor allem die Ausstattung der Liegenschaften mit schnelleren Glasfaseranschlüssen im Vordergrund, sodass vor allem die Beruflichen Schulzentren den Anforderungen der Betriebe nach digitalisierten Ausbildungsformen gerecht werden können. Bereits heute verfügen das BSZ Waiblingen und das BSZ Schorndorf über eine moderne Breitbandanbindung. Hinzu kommen demnächst das BSZ Backnang sowie das Kreisrunderschulzentrum in Schorndorf, die beide im Lauf des Jahres 2020 mit entsprechender Technik ausgerüstet werden. Um diese zukunftsweisende Entwicklung weiter voranzutreiben, sind für das Jahr 2021 erneut Mittel in Höhe von knapp 1,4 Millionen Euro beantragt, um weitere Digitalisierungsprojekte an den Standorten Waiblingen, Schorndorf und Backnang umzusetzen.

## GESAMTIMMOBILIENKONZEPTION DER KREISVERWALTUNG

Mit der Gesamtimmobilienkonzeption am Standort Waiblingen will die Kreisverwaltung einen wesentlichen Beitrag zur Klimaneutralität im Rems-Murr-Kreis leisten. Der erste Baustein dieses ambitionierten Vorhabens ist ein neues Verwaltungsgebäude, das die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH derzeit auf dem Gelände der ehemaligen Ludwig-Schlaich-Akademie errichtet und nach der voraussichtlichen Fertigstellung ab Jahres-

beginn 2022 an die Kreisverwaltung vermietet wird. Am Alten Postplatz sind derzeit gleich drei Maßnahmen vorgesehen, die schrittweise umgesetzt werden sollen: ein Neubau auf dem Parkdeck, die Sanierung des Altbaus aus den 1950er-Jahren sowie die Sanierung der Pagode aus den 1980er-Jahren. 11 Architekturbüros hatten sich an der europaweiten Ausschreibung des Planerwahlverfahrens beteiligt. Im Rahmen der

Preisgerichtssitzung am 19. September 2019 wurde der Entwurf des Büros Ackermann & Raff GmbH & Co. KG aus Stuttgart zum Sieger gekürt und anschließend von der Bewertungskommission, bestehend aus Vertretern der Stadt Waiblingen und des Landkreises, mit der Umsetzung beauftragt. Der Baubeginn ist für Mitte 2021 vorgesehen. Zeitgleich dazu soll die Planung für die Kernsanierung des Altbaus beginnen.

Konzeption & Realisation:  
PresseCompany GmbH | [www.pressecompany.de](http://www.pressecompany.de)

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

Fotos & Visualisierungen:  
ALDINGER+WOLF, Benjamin Klein, DIE **KREISBAU**GRUPPE,  
Gemeinde Korb, iStockphoto, Landratsamt Rems-Murr-Kreis,  
Stadt Weinstadt, Stadtwerke Waiblingen, Thomas Kiehl