

20
16

Geschäftsbericht

ZUHAUSE IM REMS-MURR-KREIS

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

INNOVATIV, NACHHALTIG UND PREISGEKRÖNT

Die Holzmodulbauten im Winnender Stadtteil Schelmenholz sind ein bundesweit beachtetes Modell, um nachhaltig Wohnraum für geflüchtete Menschen zu schaffen. Im Gespräch auf Seite 6 beschreibt der geistige Vater, Professor Werner Sobek, die Besonderheiten des Projekts. Ein Foto der „bewohnten“ Anlage finden Sie auf Seite 31.



04

DIE KREISBAUGRUPPE

Innovativ, nachhaltig und mit Augenmaß – gemäß dieser Maxime verfolgt die **KREISBAUGRUPPE** ihren öffentlichen Auftrag, um Räume für die Menschen im Rems-Murr-Kreis zu schaffen. Angesichts des Bilanzvolumens, das mittlerweile 200 Millionen Euro im Jahr übersteigt, gilt es, die nächste Wachstumsphase im Rahmen eines langfristigen Strategieprozesses zu planen, an dem der Landkreis als Hauptgesellschafter entscheidend mitwirkt.



08

WOHNRAUM

Die Gebietsentwicklung im Winnenden Wohnquartier Schelmenholz ist nach mehrjähriger Planung endgültig in der Realisierungsphase angekommen. Aktuell laufen die Bauarbeiten auf drei der insgesamt sechs Baufelder. Durch Generalsanierungen und bauliche Nachverdichtung wird der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft Waiblingen bis zum Abschluss der Maßnahme von 96 auf knapp 200 Wohnungen ansteigen.

DIE KREISBAUGRUPPE

Landrat Dr. Richard Sigel:
DIE **KREISBAUGRUPPE** –
Partner der kommunalen Familie

04

Die Wohnungswirtschaft:
Preisgünstige Mietwohnungen
sind kein Zufallsprodukt

25

Jahresabschluss 2016 –
Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH
RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-
Management GmbH
RMG, Rems-Murr-Gesundheits
GmbH & Co. KG

26

29

31

WOHNRAUM

Flüchtlingsunterkunft in Winnenden-
Schelmenholz als preisgekröntes
Beispiel für modernes Wohnen

06

KREISBAUGRUPPE läutet
Gebietserneuerung in
Winnenden-Schelmenholz ein

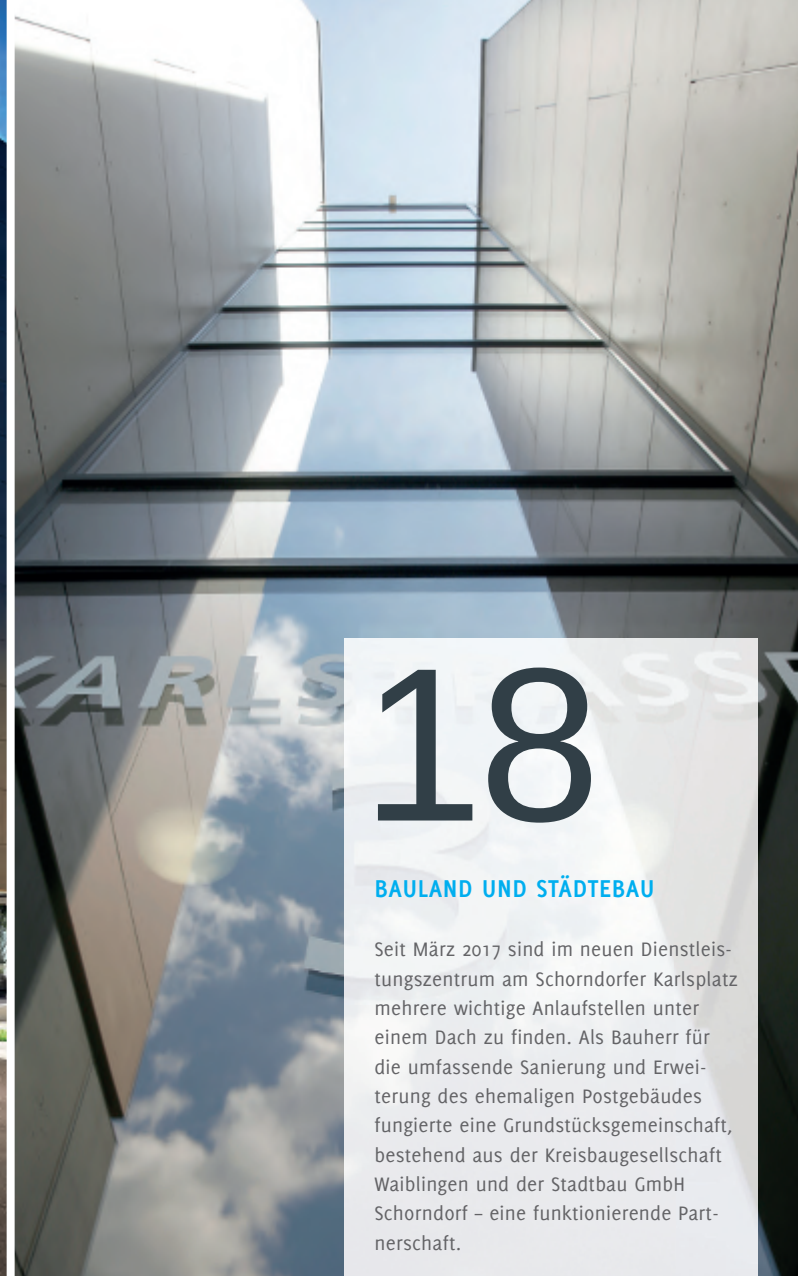
08

Mietwohnungsbauprogramm
als wichtiger Beitrag zur
Wohnraumversorgung
im Rems-Murr-Kreis

10

Anschlussunterbringung von
Flüchtlings im Rems-Murr-Kreis –
Dauerhafte Wohnformen im Fokus

12



18

BAULAND UND STÄDTEBAU

Seit März 2017 sind im neuen Dienstleistungszentrum am Schorndorfer Karlsplatz mehrere wichtige Anlaufstellen unter einem Dach zu finden. Als Bauherr für die umfassende Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Postgebäudes fungierte eine Grundstücksgemeinschaft, bestehend aus der Kreisbaugesellschaft Waiblingen und der Stadtbau GmbH Schorndorf – eine funktionierende Partnerschaft.



24

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

In der WEG-Verwaltung sind qualifizierte Fachleute gefragt, die verantwortungsvoll mit privaten Vermögenswerten umgehen – eine Geschäftschance für die Kreisbaugesellschaft Waiblingen. Mit der Übernahme der WEG Kopernikusstraße 2 – 8, einer architektonisch ansprechenden Neubau- maßnahme im Schorndorfer Stadtteil Weiler, hat die Gesellschaft erstmals die Marke von 3.000 verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten überschritten.

BAULAND UND STÄDTEBAU

Entwicklung des früheren Klinikareals Backnang – Lebendiges Quartier mit nachhaltigem Konzept	14
Entwicklung des früheren Klinikareals Waiblingen – Kurswechsel sorgt für zusätzlichen Wohnraum	16
Karlstraße 3 – die neue Dienstleistungs-Adresse in Schorndorf	18
Eisenbahnstraße 21 – 29 in Fellbach – frühere Straßenfläche macht Platz für 35 Mietwohnungen	20
Erfolgsmodell wird fortgesetzt – 3. Bauabschnitt des Projekts Beinstener Straße in Kern- Rommelshausen	21

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Im Gespräch mit Torsten Demand, Leiter des Amtes für Beteiligungen und Immobilien des Rems-Murr-Kreises	22
WEG-Verwaltung – Kreisbaugesellschaft überschreitet Marke von 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten	24

Landrat Dr. Richard Sigel

DIE KREISBAUGRUPPE – Partner der kommunalen Familie



Das Wort „Familie“ beschreibt für viele Menschen die engsten Verwandten: Ehepartner, Kinder, Eltern, Geschwister. Manchmal sind auch Beziehungen zu Freunden oder Vereinskollegen so eng, dass es sich wie eine Familie anfühlt. Die 31 Städte und Gemeinden im Rems-Murr-Kreis sind ebenfalls eine Familie, eine kommunale Familie, in der viele Aufgaben nur gemeinsam und im Schulterschluss gelingen. Ein wichtiger Partner und Teil dieser kommunalen Familie ist die **KREISBAUGRUPPE**, die zu 92 Prozent vom Rems-Murr-Kreis getragen wird. Bei einem Bilanzvolumen von mehr als 200 Millionen Euro wie bei der **KREISBAUGRUPPE** birgt das Risiko, die man bewusst steuern muss. Auch deshalb war es mir als Aufsichtsratsvorsitzender wichtig, das Beteiligungsmanagement in der Kreisverwaltung zu stärken. Wie das im Alltag funktioniert, erklärt unser Beteiligungsmanager Torsten Demand, der diese Aufgabe im vergangenen Jahr übernommen hat, im Interview auf den Seiten 22/23.

Die **KREISBAUGRUPPE** übernimmt alle Aufgaben rund um das Thema Bauen für das Landratsamt und berät auch Kommunen, wenn es um bauliche Themen geht.

Ein modernes und zentral gelegenes Dienstleistungszentrum, das auch für die Verwaltung des Rems-Murr-Kreises gebaut wurde, ist im März 2017 am Schorndorfer Karlsplatz eröffnet worden. Hier finden Bürger nun die Außenstelle des Landratsamts mit Kfz-Zulassungsstelle und eine Außenstelle des Jugendamts, Büros der Stadtverwaltung und Geschäfte unter einem Dach. Mehr dazu lesen Sie auf den Seiten 18/19.

Die Entwicklung des früheren Klinikareals in Waiblingen war 2016 ein weiteres zentrales Projekt, das uns – den Landkreis, die Stadt Waiblingen und die **KREISBAUGRUPPE** – gemeinsam beschäftigt hat. Es hat sich gelohnt, die ursprünglichen Planungen gemeinsam mit der Stadt Waiblingen noch einmal zu überdenken. Statt einem Verwaltungsgebäude des Kreises entstehen nun auf dem dafür vorgesehenen Baufeld moderne und attraktive Miet- und Eigentumswohnungen nach einem Entwurf des renommierten Architekturbüros Ackermann und Raff. **KREISBAUGRUPPE** und Landkreis leisten damit zusammen mit der Stadt Waiblingen einen Beitrag, um beim Top-Thema Wohnungsbau einen Teil zur Lösung beizutragen.

Innovativ und vorausschauend waren **KREISBAUGRUPPE** und Landkreis auch bei der Flüchtlingsunterbringung im Winnender Stadtteil Schelmenholz tätig: Dieses nachhaltige und zukunftsweisende Projekt in Holzbauweise war sicher das Innovationsprojekt schlechthin im zurückliegenden Jahr. In enger Abstimmung zwischen **KREISBAUGRUPPE**, Landratsamt, Stadt Winnenden und dem weltweit renommierten Architekten Professor Werner Sobek konnte hier ein Projekt umgesetzt werden, das nicht nur in den Medien auf Anerkennung gestoßen ist. Ein Foto dieses

KREISBAUGRUPPE – Entwicklung der Bilanzsumme



besonderen Wohnquartiers finden Sie auf der Titelseite dieses Geschäftsberichts, einen Bericht auf Seite 6/7. Erst kürzlich konnten alle Beteiligten den Deutschen Holzbaupreis 2017 für das gelungene Modellprojekt entgegennehmen.

Als Landrat sind mir innovative Konzepte, die unseren Landkreis nachhaltig gestalten, wichtig. Gleichzeitig müssen wir im öffentlichen Auftrag wirtschaftlich arbeiten. Das sind wir unseren Bürgerinnen und Bürgern schuldig. Deshalb lautet die Maxime: innovativ, nachhaltig und mit Augenmaß.

Als öffentliches Wohnungsbauunternehmen ist es die Hauptaufgabe der **KREISBAUGRUPPE**, preisgünstige Mietwohnungen für alle Gesellschaftsschichten bereitzustellen. Aktuell steht Wohnungsbau zur Abhilfe von Wohnungsnot gesellschaftlich hoch im Kurs. Spätestens seit der Flüchtlingskrise ist Wohnungsbau auch politisch das Gebot der Stunde.

Auch die Kommunen kommen durch die enge familiäre Zusammenarbeit im Kreis daher verstärkt auf die **KREISBAUGRUPPE** zu – mit dem Wunsch nach sozialem Mietwohnungsbau. Das Land hat ebenfalls darauf reagiert und ein entsprechendes Förderprogramm auf den Weg gebracht.

Die **KREISBAUGRUPPE** wächst also und könnte noch weiter wachsen. Doch der Hauptgesellschafter – der Landkreis – sieht gerade angesichts des Bilanzvolumens, das nun 200 Millionen Euro im Jahr übersteigt, einen Steuerungsbedarf. Deshalb lautet für uns als Landkreis die Devise: Erst einen Strategieprozess durchführen und dann in die nächste Wachstumsphase gehen – mit einem klaren Plan.

Als Aufsichtsratsvorsitzender der Unternehmen der **KREISBAUGRUPPE** bin ich in diesem Sinne zuversichtlich, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die vor ihnen liegenden Aufgaben in unserer Kreisfamilie auch weiterhin nach dieser Maxime meistern werden.



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



Die Flüchtlingsunterkunft im Winnender Schelmenholz ist ein preisgekröntes Beispiel für modernes Wohnen

INNOVATIV, NACHHALTIG, ANPASSUNGSFÄHIG

Moderne und flexible Holzhäuser, die „wie ein Dörfle“ angeordnet sind – diese innovative und nachhaltige Unterbringung von Flüchtlingen in Winnenden-Schelmenholz sorgt bundesweit für Beachtung. Neben der Berichterstattung in zahlreichen Medien wurde die Anlage jüngst mit dem Deutschen Holzbaupreis 2017 in der Kategorie „Komponenten/Konzepte“ ausgezeichnet: Der global agierende Stuttgarter Architekt und Ingenieur Professor Werner Sobek als „geistiger Vater“ des Projekts, die von Professor Sobek gegründete AH Aktiv-Haus GmbH aus Stuttgart als Lieferant und die **KREISBAUGRUPPE** als Bauherr nahmen den Preis am 23. Mai in Hannover entgegen.

Der Deutsche Holzbaupreis gilt als wichtigste Auszeichnung in der Bundesrepublik für Bauvorhaben in Holzbauweise.

In der Begründung erklärt die Jury: „Das Aktivhaus zeigt, dass man dem drängenden Thema der Zeit, nämlich kurzfristig Wohnraum zu schaffen, auch mit hochwertigen, durchdachten Modullösungen entsprechen kann. Sind diese langfristig gedacht, können sie Teil einer Baukultur werden, die mehr und mehr die vielfältigen Vorteile des Bauens mit Holz integriert.“

Die modellhafte Wohnform hat bereits zahlreiche Fachleute nach Winnenden gelockt. Schließlich bieten die Modulbauten

aus Holz im Gegensatz zu vielen für die Flüchtlingsunterbringung erstellten Notunterkünften ungleich mehr Privatsphäre und ein höheres Maß an Identifikation für die Bewohner. Vor allem aber sind die Gebäude ohne weiteres als „regulärer“ Wohnraum für die einheimische Bevölkerung nutzbar und bieten damit eine entscheidende Voraussetzung für tatsächliche Integration; in diesem Sinne handelt es sich um sozialen Wohnungsbau der neuesten Generation. Diese Überzeugung teilt auch Gunther Adler, Staatssekretär im Berliner Bundesbauministerium, der die Modellsiedlung im Februar 2017 besuchte. Schließlich sollen die ansprechenden Häuser langfristig nicht nur von Asylbewerbern genutzt werden, sondern dem

in der Region Stuttgart immer drängender werdenden Mangel an preisgünstigem Wohnraum entgegenwirken.

Landkreis und **KREISBAUGRUPPE** hatten sich neben der Bereitstellung von Notunterkünften und umgebauten Bestandsgebäuden bewusst dafür entschieden, in Winnenden eine neue Form des Wohnens zu erproben. Angesichts der bis Frühjahr 2016 stark steigenden, im Anschluss aber abrupt gesunkenen Zahl der ankommenden Flüchtlinge waren hierbei flexible Lösungen gefragt. Landrat Dr. Richard Sigel stellte persönlich den Kontakt zu Professor Werner Sobek her, der gerne die Chance ergriff, die Modellsiedlung zusammen mit der **KREISBAUGRUPPE** auf einem unbebau-



Foto: A. T. Schaefer, Stuttgart

IM GESPRÄCH MIT PROFESSOR WERNER SOBEK

Herr Professor Sobek, Sie haben die innovative Wohnanlage im Winnender Schelmenholz entworfen. Was sind für Sie die drei zentralen Errungenschaften dieser Bauweise?

Es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die man hier benennen könnte. Wenn ich nur drei zentrale Errungenschaften aussuchen soll, würde ich die Folgenden benennen: Die im Schelmenholz eingesetzten Module der Serie 700 wurden erstens industriell vorgefertigt und im Werk getestet – dadurch können wir eine viel höhere Qualität gewährleisten, als dies bei einer Produktion vor Ort der Fall wäre. Die Vorfertigung erlaubte uns zweitens eine Realisierung

des Projekts in einem sehr kurzen Zeitraum – zwischen Vertragsunterzeichnung und Montage lagen nur wenige Monate; darüber hinaus konnten wir die Bauaktivitäten vor Ort auf ein absolutes Minimum eingrenzen – die einzelnen Module wurden innerhalb weniger Stunden an ihrem Standort platziert und betriebsbereit gemacht. Drittens ist durch unsere Bauweise eine sehr hohe Flexibilität für spätere Veränderungen und Ergänzungen der Anlage gegeben. Das neue Stadtquartier kann sich an eine Veränderung seiner Bewohnerstruktur anpassen.

Zahlreiche Medien haben über die ungewöhnliche Flüchtlingsunterkunft berichtet.



Winnendens Oberbürgermeister Hartmut Holzwarth (von links), Professor Werner Sobek, Stephanie Fiederer (Geschäftsführerin AH Aktiv-Haus GmbH), Dirk Braune (Geschäftsführer Kreisbaugesellschaft) und Landrat Dr. Richard Sigel mit der Urkunde des Deutschen Holzbaupreises 2017, mit dem die Flüchtlingsunterkunft in Winnenden-Schelmenholz in der Kategorie „Komponenten/Konzepte“ ausgezeichnet wurde.

ten Reservegrundstück des diakonischen Trägers Paulinenpflege Winnenden e. V. zu realisieren. Entscheidende Voraussetzung war der starke Wille der Stadt Winnenden, namentlich des Gemeinderats und des Oberbürgermeisters Hartmut Holzwarth, trotz kritischer Stimmen aus der Bevölke-

rung die baurechtlichen Voraussetzungen in Rekordzeit zu schaffen.

„Seit November 2016 leben rund 140 Menschen in den sechs doppelstöckigen Gebäuden. Es handelt sich dabei ausschließlich um Flüchtlingsfamilien“, sagt Dirk

Braune, Vorsitzender der Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft. „Für die Zukunft ist es jedoch unser Ziel, dass auch hiesige Bürger einziehen, damit es zu einem wirklichen Austausch kommt.“ Laut Professor Werner Sobek ist die Anlage auch deshalb ganz bewusst „wie ein Dörfle“ angeordnet.

Zudem haben viele Fachleute das Viertel besucht und als Vorbild bezeichnet. Haben Sie dieses Echo erwartet?

Nein, mit einem so großen und positiven Echo haben wir beim besten Willen nicht gerechnet – das Projekt wurde nicht nur in vielen Zeitungen und Zeitschriften veröffentlicht, sondern auch mit mehreren Preisen ausgezeichnet, darunter dem Deutschen Holzbaupreis. Für uns stand die Notwendigkeit im Vordergrund, in sehr kurzer Zeit und mit einem knappen Budget einen Wohnraum für 200 Menschen zu entwerfen, der nicht nur funktional ist, sondern der auch ästhetischen und sozialen Ansprüchen gerecht wird. Natürlich freuen wir uns aber sehr, dass unser Projekt so positiv aufgenommen wird. Vielleicht ist dies ja auch eine Inspiration für andere Kommunen, nicht nur an die kurzfristige Unterbringung in Containern zu denken, sondern an eine

langfristige, nachhaltige Entwicklung ihres Wohnungsbestands.

Aktuell leben ausschließlich Flüchtlinge in den Holzbauten. Was ist Ihre Vision für eine Nutzung der Anlage in fünf Jahren?

Die Module unserer Serie 700 sind so ausgelegt, dass sie mit wenigen Handgriffen an veränderte Nutzungsformen angepasst werden können – so lassen sich nicht nur die Grundrisse ändern, sondern zum Beispiel auch die Materialien, die wir auf den Fassaden verwenden. Diese Flexibilität ist ein wichtiger Bestandteil unseres Entwurfskonzepts. Bei unserem Entwurf spielte auch die städtebauliche Qualität eine große Rolle – wir wollten nicht einzelne Gebäude errichten, sondern ein eigenes kleines Stadtquartier, mit Rückzugsräumen und öffentlichen Plätzen der Begegnung für die Bewohner. Die Wohnanlage im Schelmenholz wird so in fünf

Jahren ein wie selbstverständlich erscheinender Teil der umgebenden Stadtlandschaft sein, der von seinen Bewohnern nach wie vor geliebt und geschätzt wird.

ZUR PERSON:

- » 1953 in Aalen geboren
- » 1992 Gründung der Firmengruppe Werner Sobek
- » seit 1994 Professor an der Universität Stuttgart
- » wichtigste Auszeichnungen: Fazlur Khan Award, DuPont Benedictus Award, Europäischer Holzleimbaupreis, Hugo-Häring-Preis des Bund Deutscher Architekten

Viel Grün trotz punktueller Nachverdichtung

KREISBAUGRUPPE LÄUTET GEBIETSERNEUERUNG IN WINNENDEN-SCHELMENHOLZ EIN

Nach einer mehrjährigen Planungsphase ist die Gebietsentwicklung im Wohngebiet Schelmenholz in Winnenden 2016 endgültig in der Realisierungsphase angekommen. Mit einem feierlichen Spatenstich wurde im Juli 2016 der erste Bauabschnitt des künftigen „Baublocks D“ in Gang gesetzt. Zugleich wurde damit der Beitrag der **KREISBAUGRUPPE** zur Gebietserneuerung eingeläutet.



*Ein städtebaulich markantes Entrée in das künftige Gebiet:
der Baublock F mit 40 Eigentumswohnungen*



Anfang der 1960er-Jahre war mit dem Schelmenholz im Südwesten der boomenden Industriestadt ein neuer Stadtteil geschaffen worden, der vor allem Familien ein neues Zuhause bot. Folgerichtig gehören die 96 Bestandswohnungen der Kreisbaugesellschaft im Gebiet (durchgängig Baujahr 1964) allesamt der Kategorie 3- bzw. 4-Zimmer an – großzügig geschnittene Wohnungen, die heute vielfach nur noch von Ehepaaren oder alleinstehenden Personen im Seniorenalter bewohnt werden. Viele der Bestandsmieter wollen in kleinere Wohnungen umziehen, weshalb es künftig Wohnungen in allen Größen geben wird.

Die Kreisbaugesellschaft hat frühzeitig beschlossen, die aktuellen Mieten, welche gut 2,00 EUR pro qm Wohnfläche unter den Werten des örtlichen Mietspiegels liegen, in den neuen Wohnungen als Startmiete für ihre Bestandsmieter zu übernehmen; eine wesentliche Grundlage dafür, dass die Gebietserneuerung von den Mietern mit großem Verständnis und mit überwiegend positiven Erwartungen begleitet wird.

Da weder die Grundrisse noch die Haustechnik der Bestandsgebäude 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. Der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft wird von 96 auf knapp 200 Wohnungen ansteigen; hinzu kommt eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 40 Wohnungen. Auch künftig wird das Schelmenholz trotz punktueller Nachverdichtung durch viel Grün und durch großzügige Freiräume geprägt sein.

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.

Tiefgaragen Baublock B und E

Pkw-Stellplätze waren bislang im Wohngebiet Mangelware. Aufgrund dessen hatte die Kreisbaugesellschaft bereits 2015 zwei Tiefgaragen errichten lassen, welche baulich direkt mit den Bestandsgebäuden Schiefersee 12 – 14 („Baublock B“) sowie Schiefersee 15 – 19 („Baublock E“) verbunden sind. Die beiden Tiefgaragen bieten Platz für insgesamt 55 Pkw und sorgen dafür, dass die Fahrzeuge der Bestandsmieter auch während der Bauzeit gut untergebracht sind. Die Tiefgaragen wurden geplant vom Architekturbüro Auch + Binder (Weinstadt), welches auch die Generalsanierung der Wohngebäude planerisch verantwortet. Schlüsselfertig erstellt wurden die Tiefgaragen durch das örtliche Bauunternehmen Krämer Projektbau GmbH. Die Investitionssumme lag bei gut 2 Mio. EUR.

Baublock C (Schiefersee 16, 16/1, 18 und 24)

Der Baublock C gliedert sich genau wie der gegenüberliegende Baublock D in insgesamt drei Gebäude. Die beiden „Kopfbauten“ der Baublöcke C und D werden künftig den neu entstehenden Quartiersplatz am Ende der

ruhigen Wohnstraße Schiefersee begrenzen. Nach der Planung des Büros Schatz projectplan GmbH (Schorndorf) entstehen insgesamt 43 Wohnungen, ergänzt durch eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen. Baubeginn für den ersten Bauabschnitt (Haus Nr. 24, Kopfbau) war im April 2017. 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. Die geplante Investitionssumme liegt bei insgesamt 12 Mio. EUR. Das Bauvorhaben wird ebenfalls vom Bauunternehmen Krämer Projektbau GmbH realisiert.

Baublock D (Schiefersee 25 – 29)

Der Neubau des Baublocks D ersetzt das bisherige Wohngebäude Schiefersee 25 – 29 mit insgesamt 21 Wohnungen. Nach den Plänen des Büros ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR gliedert sich das Bauvorhaben in drei Wohngebäude mit insgesamt 59 Wohneinheiten; die haus-eigene Tiefgarage umfasst 59 Stellplätze. Der Umzug der ersten Bestandsmieter in den Neubau (erster Bauabschnitt – Haus 2 mit 22 Wohnungen) ist für das 1. Quartal 2018 geplant. Unmittelbar im Anschluss folgt der zweite Bauabschnitt (Häuser 1 und 3) mit insgesamt 37 Wohnungen. Die bauliche Umsetzung liegt in den Händen des Generalunternehmers Rommel SF-Bau GmbH & Co. KG (Stuttgart), die geplante Investitionssumme bei knapp 14 Mio. EUR.

Baublock F (Schiefersee 2 / Forststraße 38)

Die Kreisbaugesellschaft legt Wert darauf, im Rahmen der Gebietserneuerung auch die Möglichkeit zur Eigentumsbildung zu schaffen. Für die Bauträgermaßnahme wurde ein Baugrundstück an der prominent gelegenen Zufahrt ins Wohngebiet ausgewählt. Früher befand sich dort eine Tankstelle mit angeschlossener Kfz-Werkstatt. Nach dem Erwerb durch die Stadt Winnenden konnten die Planungen für ein „kleines“ Hochhaus mit insgesamt acht Stockwerken vorangetrieben werden – ein städtebaulich markantes Entrée in das künftige Gebiet. Nach den Plänen des Büros Bloss / Keinath Architekten (Winterbach) entstehen in der Wohnanlage 40 Eigentumswohnungen samt einer Tiefgarage mit 45 Stellplätzen, ergänzt durch acht oberirdische Stellplätze. Gleichrangiger Realisierungspartner der Bauträgermaßnahme ist die BauGeno Baugenossenschaft Backnang eG.

Mietwohnungsbauprogramm als wichtiger Beitrag
zur Wohnraumversorgung im Rems-Murr-Kreis

ERFOLGREICH GEGEN DEN TREND

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum avanciert in der Region Stuttgart zum Topthema – politisch und gesellschaftlich. Nicht nur der Wohnungsbau an sich, sondern vor allem die Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen wurde viel zu lange vernachlässigt, so die einhellige Erkenntnis – verbunden mit der fatalen Folge, dass sich das bestehende Defizit aufgrund des langen Vorlaufs für neue Wohnungsbauvorhaben nicht kurzfristig aufholen lässt.

Die Kreisbaugesellschaft wird bis Ende 2018 „gegen den Trend“ insgesamt 168 neue Mietwohnungen auf kommunalen Grundstücken errichtet haben – ein wichtiger Beitrag zur Mietwohnraumversorgung im Rems-Murr-Kreis. Sämtliche Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erschlossen und werden heizungstechnisch in der Regel durch Wärmecontracting von den örtlichen Stadtwerken versorgt. Bereits im Frühjahr 2008 hatte der Aufsichtsrat der Kreisbaugesellschaft ein „kommunales Mietwohnungsbauprogramm“ beschlossen, das die erbbauzinsfreie Überlassung baureifer Grundstücke für die Dauer von 50 Jahren vorsieht. Im Gegenzug werden der jeweiligen Kommune durch die Kreisbaugesellschaft langfristige Belegungsrechte an den neu erstellten Wohnungen gewährt; ferner wird die Miethöhe um einen Fixbetrag bzw. einen definierten Prozentsatz unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt.

Auch künftig möchte die Kreisbaugesellschaft zusammen mit den Kommunen ihrem gesellschaftsvertraglichen Auftrag nachkommen, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Aktuell liegen von mehreren Städten und Gemeinden im Landkreis Interessensbekundungen für Mietwohnungsneubauprojekte auf kommunalen Grundstücken vor. Vor der Verabschiedung von Eckpunkten für ein neues Programm sind aber zunächst inhaltliche Fragen, z. B. die Finanzierung bzw. Eigenkapitalausstattung, zu klären. Folgende Vorhaben wurden im Rahmen des „kommunalen Mietwohnungsbauprogramms“ umgesetzt:

DIE VORHABEN IM EINZELNEN:

Waiblingen, Beinstener Straße 40



Voraussichtlich im Herbst 2017 wird das Neun-Familien-Haus an die Mieter übergeben. Das in zwei Abschnitte gegliederte Gebäude mit einem zentralen Erschließungskern wurde im Frühsommer 2017 innerhalb weniger Wochen mithilfe vorgefertigter Betonfertig-

teile errichtet. Das mietgünstige Wohngebäude, welches nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt liegt, befindet sich auf einer bislang „untergenutzten“ Fläche in einem ruhigen Wohnquartier.

Fellbach, Eisenbahnstraße 21 – 29



Direkt am Bahnhof Fellbach entsteht seit Frühjahr 2017 auf einem knapp 3.000 qm großen Baugrundstück das Neubauvorhaben Eisenbahnstraße 21 – 29. 35 preisgünstige Mietwohnungen, dazu die örtlichen Geschäftsstellen der Volkshoch-

schule, der Jugendkunstschule und der Jugendtechnischule, eine Radstation und eine Notarkanzlei – all dies wird in dem lang gestreckten Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss Platz finden (ausführlicher Bericht auf Seite 20/21).

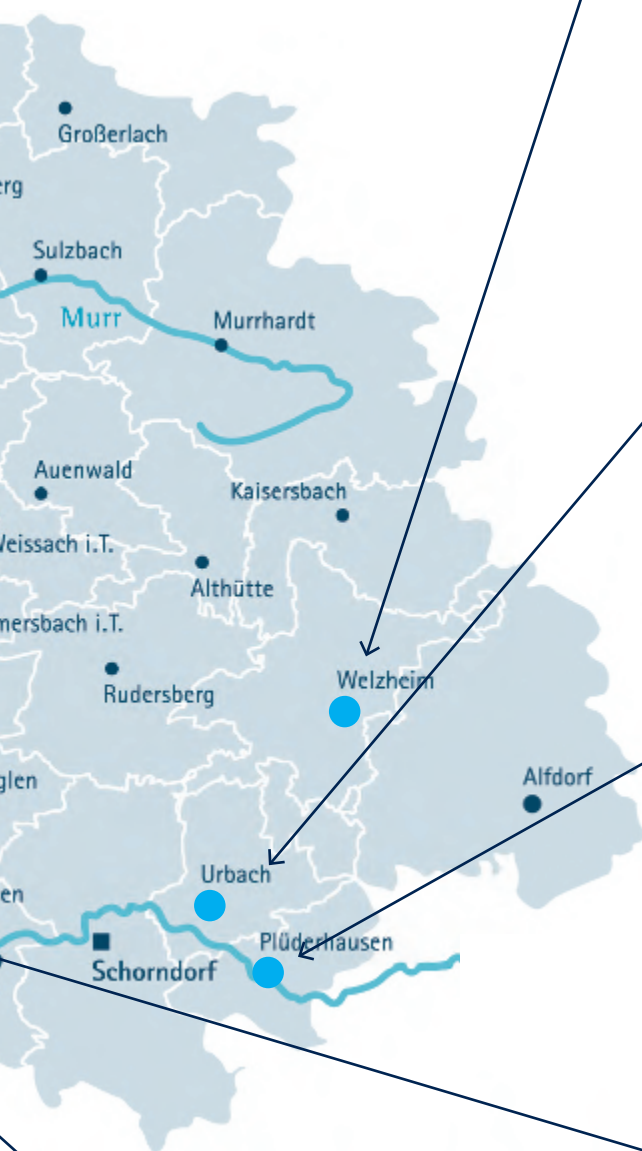
Kernen-Rommelshausen, Beinstener Straße 19 – 25



Mehrfach angewandt wurde das Mietwohnungsbauprogramm im Ortsteil Rommelshausen der Gemeinde Kernen im Remstal. In der Beinstener Straße im Nachkriegs-Wohngebiet Kolbenhalde, wo sowohl die Kreisbaugesellschaft als auch die Gemeinde über Wohnungsbestände in unmittelbarer Nachbarschaft

verfügten, entsteht derzeit der dritte von voraussichtlich vier Bauabschnitten. Bereits realisiert sind die Neubauten Beinstener Straße 19 – 21, bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 28 Wohnungen. Der aktuelle Bauabschnitt wird 24 Wohnungen umfassen (ausführlicher Bericht auf Seite 21).





Welzheim, Schorndorfer Straße 54



Voraussichtlich im Herbst 2018 wird das 14-Familien-Haus eingeweiht werden können. Auf dem gut 1.100 qm großen Baugrundstück, nur einen Steinwurf von der Innenstadt entfernt, werden sich die Wohnungen um einen zentralen Erschließungskern herum gruppieren. In der Nachbarschaft befinden sich mehrere

Pflegeeinrichtungen sowie eine große Seniorenwohnanlage, welche von der Kreisbaugesellschaft als WEG-Verwalterin betreut wird.

Urbach, Konrad-Hornschuch-Straße 45



Die Konrad-Hornschuch-Straße in Urbach verbindet die Ortsmitte von „Unterurbach“ mit dem Bahnhof. In der zentralen, aber sehr ruhigen Wohnlage hatte die Kreisbaugesellschaft bereits Anfang der 1990er-Jahre ein Sechs-Familien-Haus errichtet. 2015 wurde dieses auf dem Nachbargrundstück durch ein Zwölf-Familien-Haus ergänzt, in dessen Erdgeschoss sich die zweigruppige Kindertagesstätte „Wiese“ befindet.

Im Frühjahr 2017 wurde auf einem weiteren Nachbargrundstück ein Sieben-Familien-Haus in Betrieb genommen, welches durch die Kreisbau-Tochter RMIM errichtet wurde und der so genannten „Anschlussunterbringung“ von Flüchtlingen durch die Gemeinde Urbach dient (ausführlicher Bericht auf Seite 12/13).

Plüderhausen, Steinalde 27



Diese Wohnanlage bildete den Auftakt für das Mietwohnungsbauprogramm. Streng genommen handelte es sich bei den neun Wohnungen um ein „Nebenprodukt“: Die Gemeinde Plüderhausen hatte sich dazu entschieden, auf dem kommunalen Baugrundstück eine zweigruppige Kindertagesstätte zu errichten. In Gesprächen mit der Kreisbaugesellschaft ließ sich die Gemeinde davon überzeugen, den Neubau auf eine

übliche Gebäudehöhe zu erweitern und über der Kindertagesstätte Wohnungen vorzusehen – ein Modell, das sich in der Praxis entgegen vielen Befürchtungen als durchweg erfolgreich erwies. Die Einweihung des Kinderhauses und der Erstbezug der Wohnungen konnte 2009 gefeiert werden. Eine der Wohnungen wurde zwischenzeitlich zur Erweiterung der Kindertagesstätte umgenutzt.

Remshalden-Grünbach, Schulstraße 29



Am weiten Südhang des Ortsteils Remshalden-Grünbach, in unmittelbarer Verbindung zum Campus der örtlichen Grundschule samt Kindertagesstätte, konnte die Kreisbaugesellschaft 2014 das Mehrfamilienhaus Schulstraße 29 mit insgesamt sieben Wohnungen in Betrieb nehmen; eine der Wohnungen wurde zwischenzeitlich der im Erdgeschoss gelege-

nen Kindertagesstätte zugeordnet und machte einer dritten Kleinkind-Betreuungsgruppe Platz. Das in zwei Abschnitte gegliederte Gebäude fügt sich städtebaulich gut in das kleinteilig bebaute Wohnquartier ein und trägt gebietstypisch ein Satteldach.

Weinstadt-Beutelsbach, Luitgardstraße 6 – 14



Auf einer Anhöhe oberhalb des traditionsreichen Stadtteils Beutelsbach der Stadt Weinstadt entstand in den Jahren 2010 bis 2012 die vierstöckige Wohnanlage Luitgardstraße 6 – 14, bestehend aus zehn betreuten Seniorenwohnungen und 22 regulären Mietwohnungen. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich eine Pflegeeinrichtung sowie

die zentrale Seniorenbegegnungsstätte der Stadt. Die ruhige Wohnlage lässt nicht vermuten, dass der nächstgelegene S-Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt ist; auch das Ortszentrum von Beutelsbach ist fußläufig erreichbar. Auf dem Baugrundstück hatte sich bereits zuvor eine Seniorenwohnanlage befunden, welche durch den modernen Neubau ersetzt wurde.

*Komplettierung eines Ensembles:
Nach einem Sechs-Familien-Haus (Nr. 1,
Baujahr 1991) und einem Zwölf-Fami-
lien-Haus mit Kindertagesstätte (Nr. 2,
Baujahr 2015) hat die **KREISBAUGRUPPE**
in Urbach ein Sieben-Familien-Haus (Nr.
3, Baujahr 2017) zur Anschlussunter-
bringung von Flüchtlingen errichtet.*



Anschlussunterbringung von Flüchtlingen im Rems-Murr-Kreis

DAUERHAFTE FORMEN DES WOHNENS STEHEN IM FOKUS

Auch im Geschäftsjahr 2016 hat die **KREISBAUGRUPPE** ihren Hauptgesellschafter Rems-Murr-Kreis dabei unterstützt, vielen hierher geflohenen Menschen zu einer menschenwürdigen Bleibe zu verhelfen. Aufgrund der seit Frühjahr 2016 stark abnehmenden Neuzuweisung von Flüchtlingen konnten im Laufe des Jahres sämtliche Notunterkünfte des Landkreises geräumt werden.

Mit dem Neubau Welzheimer Straße 41 in Weissach im Tal wurde Ende 2016 ein in Holzbauweise gefertigtes Wohngebäude mit insgesamt sechs Wohnungen an den Rems-Murr-Kreis übergeben – ein wichtiger Schritt hin zur „Normalität“, nachdem bis Anfang 2016 häufig temporär befristete Lösungen zum Einsatz gekommen waren, die allen Beteiligten viel Improvisationstalent abverlangt hatten.

Überhaupt hat sich der Fokus im Laufe des Jahres deutlich von der „vorläufigen Unterbringung“ in „Gemeinschaftsunterkünften“ hin zu dauerhaften Formen des Wohnens verlagert. In der „Anschlussunterbringung“, für die die Städte und Gemeinden des Landkreises direkt verantwortlich sind, erhalten diejenigen Flüchtlinge eine Wohnung, die entweder über eine längerfristige Bleibeperspektive verfügen oder aber seit mindestens 24 Monaten im Landkreis sind.

Als Partner der Kommunen hat die **KREISBAUGRUPPE** deshalb den Städten und Gemeinden im Landkreis das Angebot unterbreitet, auf kommunalen Grundstücken gezielt Neubauvorhaben für die Anschlussunterbringung umzusetzen. So wurde im März 2017 in Urbach das Gebäude Wiesenstraße 3 (sieben Wohneinheiten) an die Gemeinde übergeben; verantwortli-

cher Planer war der Architekt Gebhard Kölz (Winterbach). Der Neubau ergänzt das 2015 auf dem Nachbargrundstück eingeweihte Objekt Konrad-Hornschuch-Straße 45 der Kreisbaugesellschaft mit zwölf Wohnungen und einer Kindertagesstätte.

In Althütte wurde im Auftrag der **KREISBAUGRUPPE** das Wohngebäude Daimlerstraße 53 (sechs Wohneinheiten) erbaut und im Mai 2017 der Gemeinde übergeben; Planung und Herstellung lag hierbei in den Händen der Modus Systembau GmbH (Welzheim). In Kernen-Rommelshausen begann im Frühjahr 2017 der Bau eines Wohngebäudes mit 18 WE in der Robert-Bosch-Straße; ergänzend dazu ist in Kernen-Stetten der Neubau Dinkelstraße 15 (acht WE) projektiert. Für beide Bauvorhaben lag die Planung beim Architekturbüro Auch + Binder aus Weinstadt.

Gestockt hat aufgrund von Einsprüchen aus der Nachbarschaft die bauliche Umsetzung des Neubauvorhabens Wilhelm-Enßle-Straße 166 + 168 in Remshalden-Hebsack. Dort sollen in zwei Gebäuden mit nahezu quadratischer Grundfläche insgesamt zwölf WE realisiert werden. Hier bleibt vor dem angestrebten Baustart die Entscheidung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren abzuwarten.



Konventionelle Wohngebäude, die zunächst geflüchteten Menschen ein Zuhause geben: Daimlerstraße 53 in Althütte (unten links) und Welzheimer Straße 41 in Weissach im Tal

Entwicklung des früheren Klinikareals Backnang

LEBENDIGES QUARTIER MIT NACHHALTIGEM KONZEPT

Mit der Gebietsentwicklung des ehemaligen Klinikareals Backnang hat der Rems-Murr-Kreis seinem Beteiligungsunternehmen Kreisbaugesellschaft eine verantwortungsvolle Aufgabe in die Hände gelegt. Der „Abschiedsschmerz“ in Backnang und Umgebung über den Verlust des traditionsreichen Kreiskrankenhauses hat lange nachgewirkt. Umso erfreulicher, dass bei der Entwicklung des künftigen Quartiers in enger Zusammenarbeit zwischen Landkreis, Stadt Backnang und **KREISBAUGRUPPE** viele anspruchsvolle Vorgaben umgesetzt werden konnten.

So wird das künftige Quartier Bonhoefferstraße – ergänzt durch zwei unmittelbare Nachbargrundstücke – 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, welches früher baulich unmittelbar mit dem Krankenhaus verbunden war und über mehr als 30 Behandlungsplätze verfügt. Direkt an der Karl-Krische-Straße befindet sich das **Gesundheitszentrum** der RMG samt **Parkierungsanlage** mit 300 Stellplätzen. Dort befinden sich neben Arztpraxen auch die örtliche Notfallpraxis, ein ambulanter OP-Bereich und weitere Gesundheitsdienstleister. Seit Frühjahr 2017 entsteht auf dem Baufeld „M1“ des ehemaligen Klinikareals eine **Pflegeeinrichtung**, dazu ab Herbst 2017 ein **stationäres Hospiz**. Die medizinische Versorgung der Bevölkerung wird also auch künftig auf dem Areal im Fokus sein.

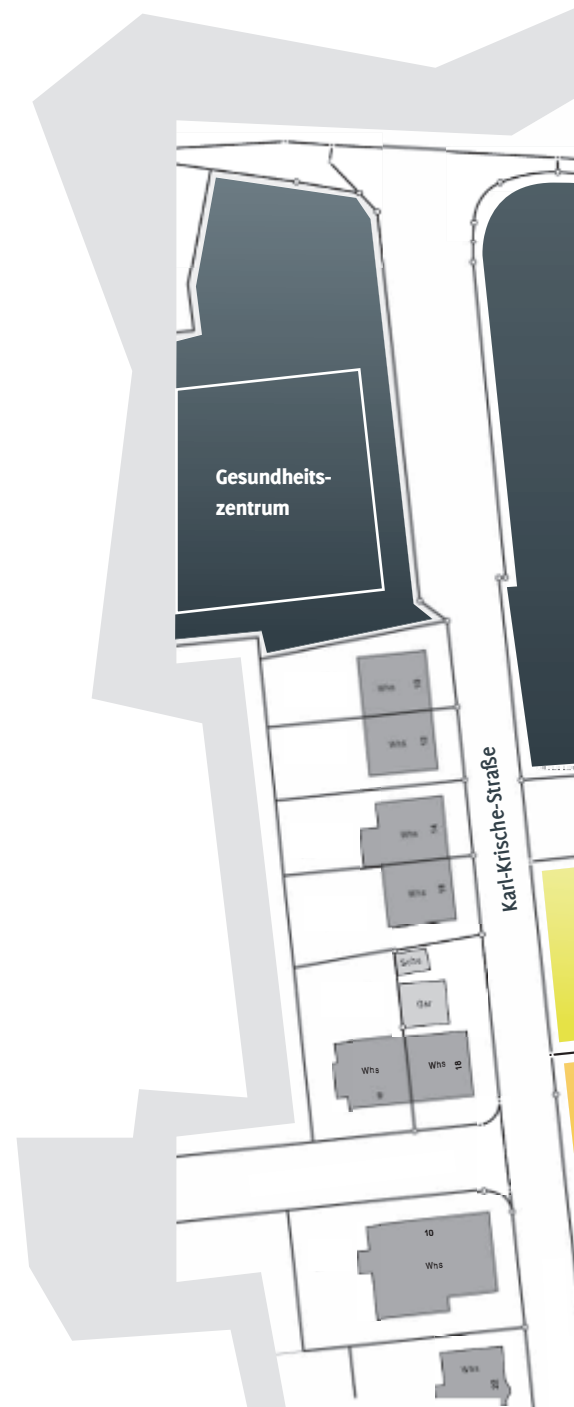
» Bei der **Pflegeeinrichtung** handelt es sich um das Bonhoefferhaus der traditionsreichen kirchlichen „Stiftung Altenheime Backnang und Wildberg“, in Backnang besser bekannt unter dem Begriff „Staigacker“. Die Stiftung hatte aufgrund ihres inhaltlichen und planerischen Konzepts Anfang 2015 in einem Bieterwettbewerb den Zuschlag erhalten und wird ihren Schwerpunkt wie von Landkreis und Stadt gewünscht auf die Versorgung von schwer demenziell erkrankten Menschen legen. Diese werden in zwei Pflegegruppen betreut. Ergänzt wird das Angebot um eine Pflegegruppe für jüngere Patienten mit körperlichen Einschränkungen. Die Planung des Gebäudes auf dem knapp 3.000 qm großen **Baufeld M1** stammt vom Büro Dorner und Partner freie Architekten (Nagold).

» Das stationäre Hospiz auf dem **Baufeld M2** (ca. 1.500 qm) wird von der Hospizstiftung Rems-Murr e. V. nach Plänen des Backnanger Architekten Manfred Orlowski errichtet. Die Hospizstiftung betreibt seit gut anderthalb Jahrzehnten in der Nachbarschaft ein Hospiz mit insgesamt acht stationären Plätzen, welches aufgrund des gestiegenen Bedarfs und der gesetzlichen Vorgaben mehr Raum benötigt. Im Neubau sollen neben zehn Einzelzimmern für Patienten ausreichend Flächen für die Begleitung von Angehörigen und Ehrenamtlichen sowie für die Beratung vorgehalten werden. Insbesondere soll der mit dem Hospiz eng verbundene sozial-ambulante Palliativdienst räumlich integriert werden.

Neben den medizinischen Einrichtungen wird auf dem ehemaligen Klinikareal ein breites Spektrum an Wohnformen verwirklicht, die sich als lebendiges Quartier zusammenfügen und gegenseitig ergänzen:

» Auf dem **Baufeld W1** (ca. 1.900 qm) errichtet die BauGeno Baugenossenschaft Backnang eG als traditionsreiches örtliches Wohnungsunternehmen seit dem Frühjahr 2017 eine Seniorenwohnanlage mit insgesamt 31 Wohnungen. Das markante Gebäude an der Weissacher Straße, welches ebenfalls durch das Architekturbüro Dorner und Partner entworfen wurde, ist baulich mit der Pflegeeinrichtung auf dem Nachbargrundstück M1 direkt verbunden. Die BauGeno wird die Wohnungen bevorzugt den eigenen Mitgliedern anbieten und damit die Vorzüge des Wohnens in einer Genossenschaftswohnung mit dem hohem Betreuungskomfort der neuen Wohnanlage kombinieren.

» „Sozialer Mietwohnungsbau der neuen Generation“ lautet die Devise für das **Baufeld W2** (ca. 1.150 qm), das sich im



Nordosten des Areals befindet und von der Weissacher Straße, der künftigen Bonhoeferstraße und dem Lindienstieg begrenzt wird. Erwerber und Bauherr ist die Städtische Wohnbau Backnang GmbH, das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Backnang. Dem kommunalen Versorgungsauftrag folgend, errichtet die Städtische Wohnbau in zwei miteinander verbundenen Gebäudekörpern insgesamt 18 preisgünstige Mietwohnungen. Die Planung des Bauvorhabens lag in den Händen des Büros Steinhoff/Haehnel Architekten GmbH (Stuttgart). Geplanter Baubeginn ist im September 2017.

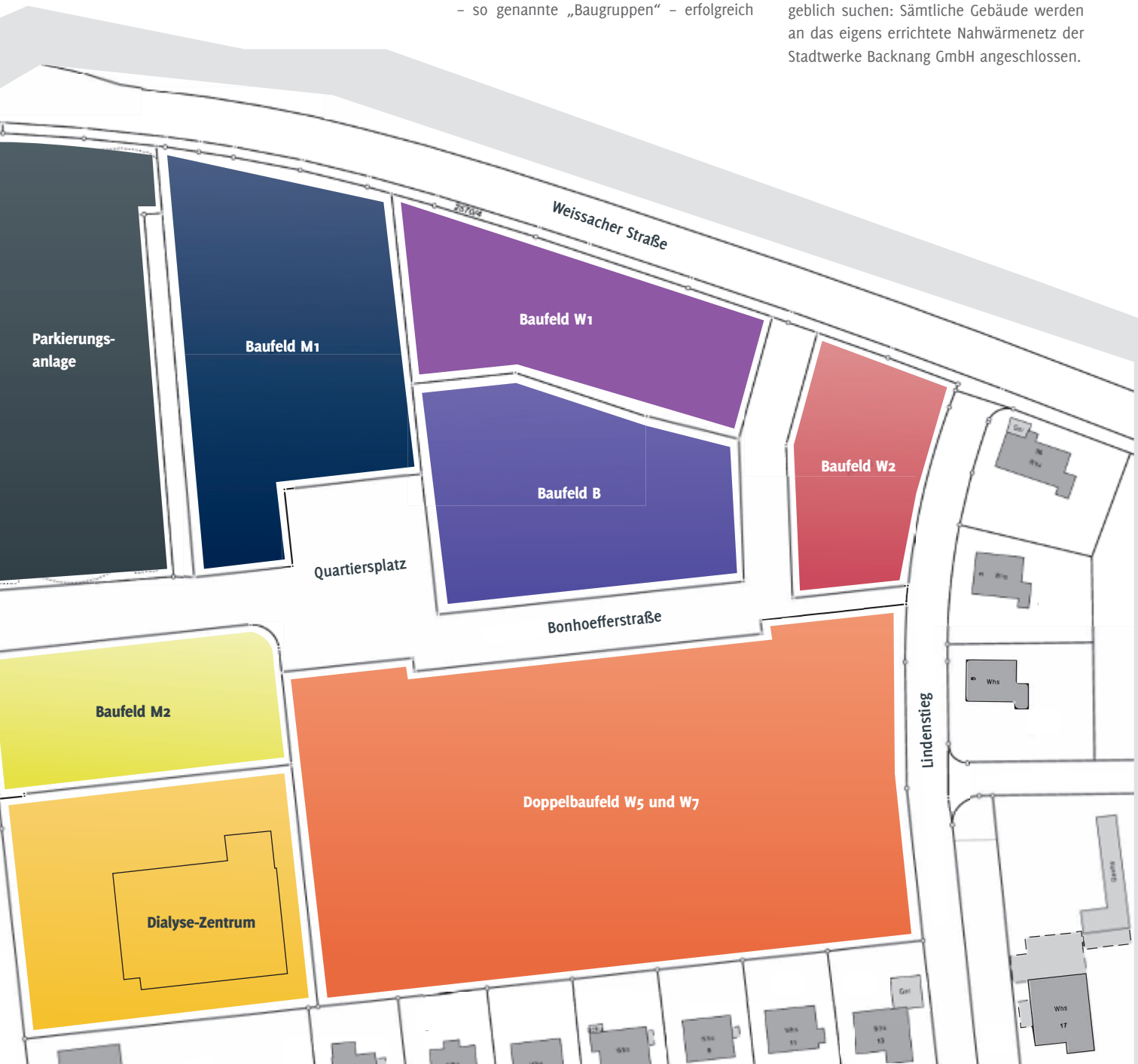
» Der starken Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit bester Anbindung an medizinische Dienstleistungen und Nahversorgung trägt die Bauträgermaßnahme auf

dem **Doppel-Baufeld W5 / W7** (ca. 7.000 qm) Rechnung. Eine Bauherrengemeinschaft, bestehend aus der Kreisbaugesellschaft und der BauGeno Baugenossenschaft Backnang eG, realisiert dort eine Wohnanlage, welche aus acht Einzelgebäuden mit insgesamt 63 Wohnungen besteht. Die Gebäude sind unterirdisch allesamt verbunden durch eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 93 Stellplätzen. Die Planung übernahmen für jeweils vier der Gebäude die Architekturbüros Schatz + Collin Architekten-Partnerschaft (Schwaikheim) sowie Schatz projectplan GmbH (Schorndorf). Geplanter Baubeginn ist in der zweiten Jahreshälfte 2017.

» Auch in den Mittelzentren der Region Stuttgart wurde in den vergangenen Jahren zunehmend Geschosswohnungsbau durch eigens gebildete Bauherrengemeinschaften – so genannte „Baugruppen“ – erfolgreich

umgesetzt. Auch in Backnang hat sich auf Initiative der Stadt eine Baugruppe gebildet, die auf dem **Baufeld B** (ca. 2.250 qm) ein Mehrgenerationenhaus mit ca. 20 Wohnungen errichten möchte. Mit der Planung ist der örtliche Architekt Klaus Weller beauftragt. Der Baubeginn ist im Jahr 2019 vorgesehen.

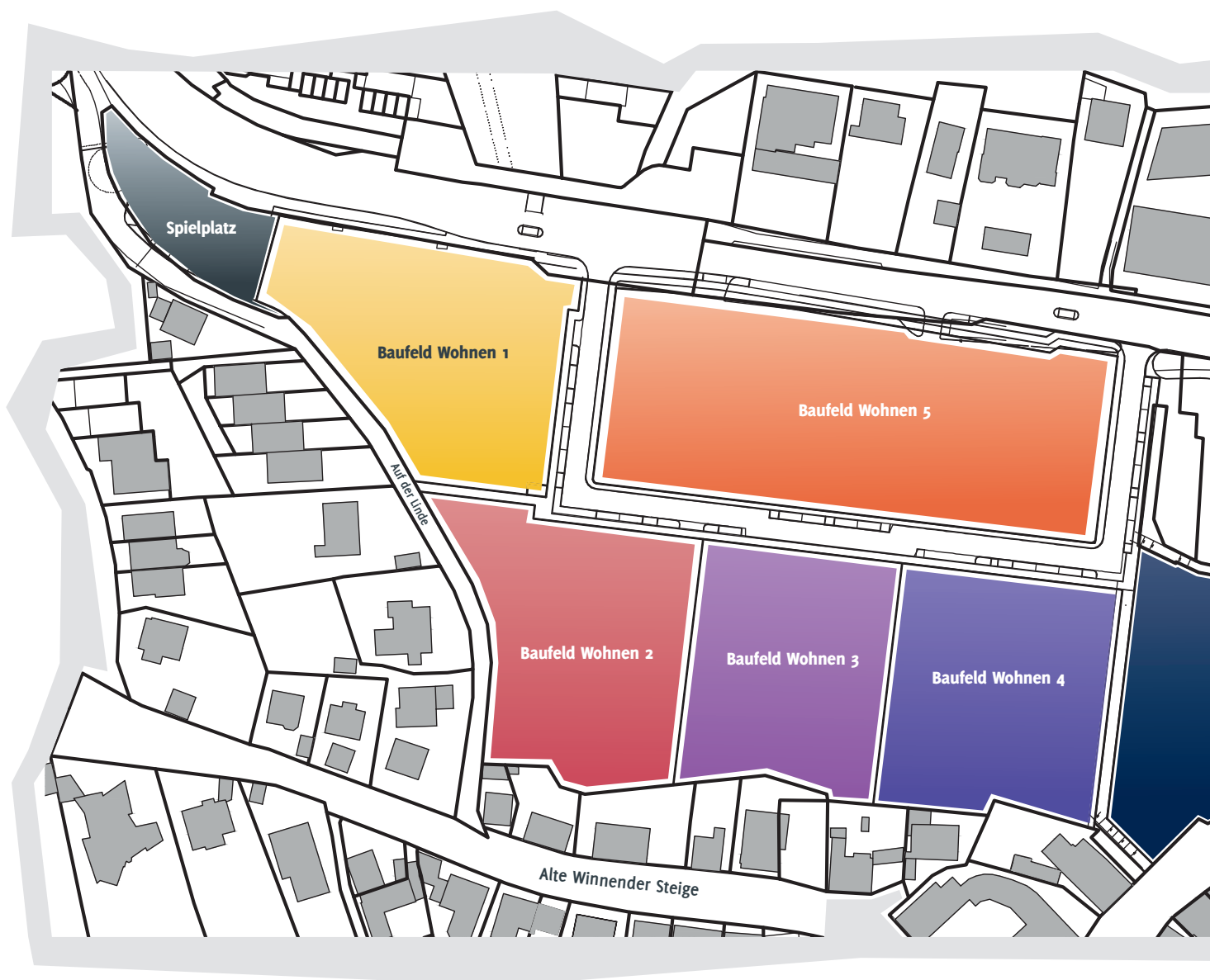
Zentrum und zentraler Treffpunkt wird künftig der „**Quartiersplatz**“ sein, der ebenso wie der Großteil des Areals ausschließlich für Fußgänger nutzbar sein wird. Der Fahrzeugverkehr ist nur in ausgewiesenen Zufahrtsbereichen zulässig, das Abstellen von Autos ausschließlich in den jeweiligen Tiefgaragen der Wohnanlagen sowie in der bestehenden Parkierungsanlage beim Gesundheitszentrum. Schornsteine und Kamine wird man – soweit sie für die Heizwärmeversorgung benötigt werden – im künftigen Quartier vergeblich suchen: Sämtliche Gebäude werden an das eigens errichtete Nahwärmenetz der Stadtwerke Backnang GmbH angeschlossen.



Ehemaliges Klinikareal Waiblingen

KURSWECHSEL SORGT FÜR ZUSÄTZLICHEN WOHNRAUM

Landrat Dr. Richard Sigel hat in Sachen Nachnutzung des ehemaligen Klinikareals in Waiblingen für einen Kurswechsel gesorgt: Statt dem Neubau weiterer Verwaltungsgebäude sollen die wertvollen Konversionsflächen noch konsequenter für die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden. Den Weg dafür freigemacht hat der Kreistag des Rems-Murr-Kreises, der sich im Oktober 2016 mit großer Mehrheit dafür aussprach, auf eine zusätzliche Dependence des Landratsamtes auf dem Klinikareal zu verzichten. Stattdessen sollen die Dienststellen des Landkreises am „Stammsitz“ am Alten Postplatz in Waiblingen konzentriert werden, ergänzt um eine Erweiterungsfläche im Bereich der heutigen Post in der Mayenner Straße.



Zuvor hatte bereits der Gemeinderat der Stadt Waiblingen mehrheitlich signalisiert, die für den Verwaltungsneubau vorgesehene Fläche auf dem ehemaligen Klinikareal lieber dem Bau von Miet- und Eigentumswohnungen zu widmen. Als Eigentümerin des ehemaligen Klinikareals hat die Kreisbaugesellschaft daraufhin die Entscheidung getroffen, das entsprechende Baufeld „Wohnen 5“ selbst in die Bebauung zu übernehmen.

Aktuell lässt sich für das ehemalige Klinikareal eine künftige Bebauung mit insgesamt weit mehr als 200 Wohneinheiten absehen:

» Auf dem **Baufeld Wohnen 1** (ca. 4.055 qm) beabsichtigt die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Stuttgart) die Realisierung einer Bauträgermaßnahme. Das Siedlungswerk war im April 2015 zusammen mit dem planenden Architekturbüro Ackermann + Raff GmbH & Co. KG (Tübingen / Stuttgart) als Sieger aus dem von der Kreisbaugesellschaft zusammen mit der Stadt Waiblingen ausgelobten Architekten-Investoren-Wettbewerb hervorgegangen. In ihrer damaligen Beurteilung hatte die Wettbewerbsjury insbesondere die gelungene Gliederung des lang gestreckten Baukörpers entlang der Winnender Straße hervorgehoben.

» Für das **Baufeld Wohnen 2** (ca. 3.850 qm) hatte beim o. g. Wettbewerb die GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg AG (Stuttgart) mit einem Entwurf des Architekturbüros Steinhoff / Haehnel Architekten GmbH (Stuttgart) den Zuschlag erhalten. Die vorgesehene Gebäudestruktur der Bauträgermaßnahme ist geprägt durch kürzere Gebäudezeilen und Punkthäuser.

» Auf dem **Baufeld Wohnen 3** (ca. 3.390 qm) kommt wie beim Baufeld Wohnen 1 das Siedlungswerk mit einer Baumaßnahme nach den Plänen von Ackermann + Raff zum Zug.

» Für das **Baufeld Wohnen 4** (ca. 3.625 qm) ist ebenfalls – wie beim Baufeld Wohnen 2 – die GWG Bauherr. Die hier vorgesehene Gebäudestruktur der Bauträgermaßnahme

greift auf den Gebäudetypus des Baufelds Wohnen 2 zurück, ergänzt um Stadthäuser in einer Reihenhausbauung.

» Das **Baufeld Wohnen 5** (ca. 6.890 qm) wird die Kreisbaugesellschaft wie erläutert selbst bebauen. Planerische Grundlage ist der im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im April 2017 gekürzte Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff, das planerisch auch für die Baufelder Wohnen 1 und 3 verantwortlich ist. Neben 42 öffentlich geförderten (preisgünstigen) Miet- und 37 Eigentumswohnungen ist im Objekt auch Platz für eine Kindertagesstätte, die voraussichtlich die Stadt Waiblingen betreiben wird.

» Bei den jungen Familien, die künftig auf dem ehemaligen Klinikareal ein neues Zuhause finden werden, dürfte sich vor allem der **zentrale Kinderspielplatz** großer Beliebtheit erfreuen: Auf einer Fläche von mehr als 1.000 qm sollen dort Kinder aller Altersgruppen großzügige Spielmöglichkeiten vorfinden. Der Spielplatz ist genauso wie alle übrigen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege etc.) Teil einer vorbereitenden Baumaßnahme, die 2018 im Auftrag der Kreisbaugesellschaft als Erschließungsträgerin umgesetzt werden soll. Voraussichtlich im 2. Halbjahr 2017 wird die Kreisbaugesellschaft hierzu einen Städtebaulichen und Erschließungsvertrag mit der Stadt Waiblingen abschließen.

Ergänzend zu der oben erläuterten Wohnbebauung werden künftig voraussichtlich zwei Grundstücke für öffentliche Zwecke (Verwaltungs- / Bürogebäude) genutzt:

Mit der Generalsanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes Winnender Straße 27 hat die Kreisbaugesellschaft bereits 2015 in Richtung der Waiblinger Innenstadt eine städtebaulich prominente „Landmarke“ platziert. Das ehemalige Schwesternwohnheim wurde dem Mieter Land Baden-Württemberg als hoch modernes Bürogebäude übergeben und wird seit Frühjahr 2016 als **Zentrales Grundbuchamt** des Amtsgerichts Waiblingen genutzt.

Dem Land Baden-Württemberg wurde darüber hinaus die Option eingeräumt, das **Baufeld Verwaltung 2** (ca. 3.950 qm) für eine angedachte Erweiterung des benachbarten Grundbuchamtes zu übernehmen. Über diese Möglichkeit soll zu gegebener Zeit entschieden werden.



Der zentral gelegene Bau am Karlsplatz beherbergt unter anderem städtische Büros, die Kfz-Zulassungsstelle, Geschäfte und Gastronomie

KARLSTRASSE 3 – DIE NEUE DIENSTLEISTUNGS-ADRESSE IN SCHORN DORF

Modern, freundlich und zentral gelegen: So präsentiert sich das neue Dienstleistungszentrum am Schorndorfer Karlsplatz. Seit März 2017 finden Bürgerinnen und Bürger hier – im ehemaligen Postgebäude, das bis auf den Rohbau zurückgebaut wurde – wichtige Anlaufstellen unter einem Dach. Die Schorndorfer Außenstelle des Landratsamts mit Kfz-Zulassungsstelle, Jugendamt und Jobcenter ist hier ebenso vertreten wie die Stadtverwaltung Schorndorf mit dem Gebäudemanagement, die Stadtbau GmbH Schorndorf als städtisches Wohnungsunternehmen sowie Einzelhandel und Gastronomie.

Als Bauherr für die umfassende Sanierung und Erweiterung des Bestandsobjekts fungierte eine Grundstücksgemeinschaft, bestehend zu je 50 Prozent aus der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und der Stadtbau GmbH Schorndorf. „Das Handels- und Dienstleistungszentrum am Karlsplatz ist ein weiteres Beispiel für die gelungene Zusammenarbeit von Stadtbau Schorndorf

und **KREISBAU**GRUPPE in der Stadt Schorndorf“, sagte Dirk Braune bei der feierlichen Übergabe der zentral gelegenen Immobilie am 22. März 2017. „Die Bündelung von Dienstleistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, von modernen Handelsflächen und einem hochwertigen gastronomischen Angebot steigern die Attraktivität der Schorndorfer Innenstadt“, so der Vorsitzende der Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft.

Auch der Aufsichtsratsvorsitzende der Unternehmen der **KREISBAU**GRUPPE, Landrat Dr. Richard Sigel, freut sich über die optimalen Bedingungen für die neue Außenstelle des Landratsamts. „Der neue Standort bietet mehr Komfort für unsere Kunden, etwa durch größere Wartebereiche und einen barrierefreien Zugang. Außerdem legen wir als moderner Dienstleister Wert darauf, dass unsere Standorte gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Hier in der Daimlerstadt, wo der Bahnhof nur einen Steinwurf entfernt ist, ist diese Vorgabe sehr gut umgesetzt.“

FAKTEN ZUR BAUMASSNAHME:

- » Bauherr: Grundstücksgemeinschaft, bestehend zu je 50 Prozent aus der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH und der Stadtbau GmbH Schorndorf
- » Erwerb des Bestandsgebäudes vom Voreigentümer: Ende 2011
- » Beginn der Entkernung: Februar 2015
- » Offizieller Spatenstich: 12. Mai 2015
- » Erweiterung des Gebäudes: Aufstockung des Kopfgebäudes um ein Stockwerk, Überbauung des ehemaligen Parkplatzes in Richtung Bahnlinie
- » Investitionssumme (inkl. Grundstückserwerb): ca. 14 Mio. €
- » Mietfläche: 4.740 qm





Von der Innenstadt aus gesehen, bildet das Gebäude Karlstraße 3 den städtebaulichen Rahmen direkt an den Bahngleisen.



Herr Oberbürgermeister Klopfer, im März wurde das neue Dienstleistungszentrum am Karlsplatz eröffnet. Was bedeutet diese Einrichtung für Schorndorf?

Der neue Gebäudekomplex ist ein schönes neues Eingangstor in unsere Stadt, das sowohl Bahnreisende als auch Fußgänger und Autofahrer wahrnehmen. In der Architektursprache wird für eine gelungene Stadtentwicklung gerne der Begriff „Adressbildung“ herangezogen. Aus meiner Sicht ist es an der Karlstraße 3 gelungen, eine solche Adresse zu schaffen, welche die Attraktivität der Innenstadt deutlich steigert.

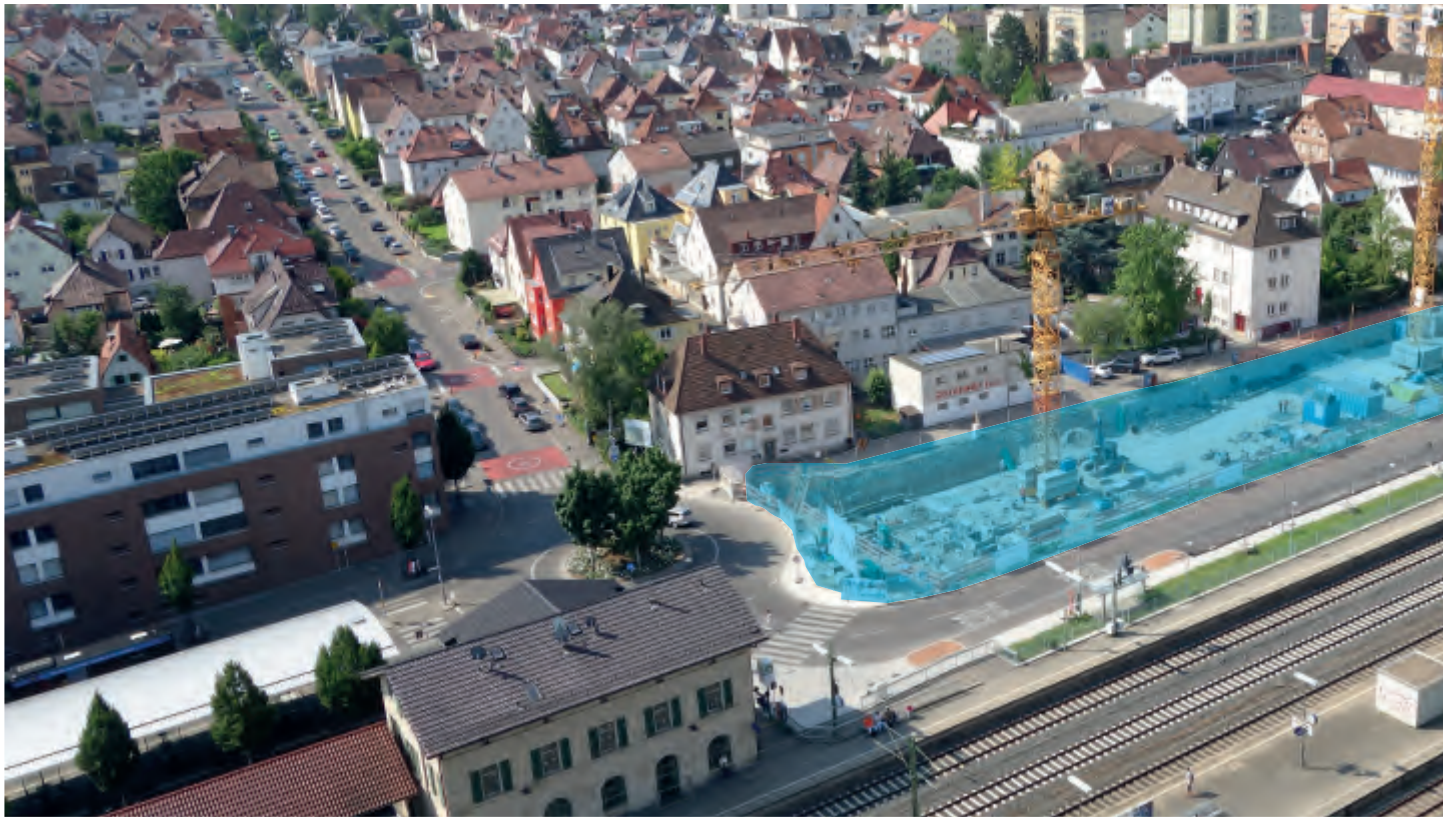
IM GESPRÄCH MIT OBERBÜRGERMEISTER MATTHIAS KLOPFER

Nun sind Teile der Stadtverwaltung, die Außenstelle des Landratsamts, das Jobcenter und Geschäfte unter einem Dach. Wie kommt das bei den Schorndorfer Bürgern an?

Sehr gut. Das moderne Dienstleistungszentrum ist eine zentrale Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt, die wichtige Services und Dienstleistungen vereint. Gleichzeitig stärken wir durch die Kombination mit Geschäften und der kommenden Gastronomie den Einzelhandel in Schorndorf. Eine echte Win-win-Situation also.

Stadtbau Schorndorf und **KREISBAUGRUPPE** bauen im Schulterschluss für die Stadt, den Kreis und für Gewerbetreibende. Ist die Karlstraße 3 aus Ihrer Sicht ein Symbol für das Zusammenwirken der kommunalen Familie?

Ganz klar ist die Karlstraße 3 ein Beispiel par excellence für eine gelungene kommunale Zusammenarbeit. Alle Beteiligten arbeiteten hier in vorbildlicher Art und Weise Hand in Hand. Ich bin überzeugt, dass solche gemeinsamen Projekte ein Garant sind, dass sich Landkreise und Kommunen erfolgreich entwickeln.



Bauvorhaben Eisenbahnstraße 21 – 29 in Fellbach

FRÜHERE STRASSENFLÄCHE MACHT PLATZ FÜR 35 MIETWOHNUNGEN

Gut ein halbes Dutzend Mal hat sich der Gemeinderat der Stadt Fellbach im Jahr 2016 mit dem Neubauvorhaben Eisenbahnstraße 21 – 29 der Kreisbaugesellschaft befasst. Nach intensiver Abwägung wurden Ende November 2016 sowohl der eigens erarbeitete Bebauungsplan als auch das endgültige Nutzungskonzept beschlossen. Im Ergebnis wird der im Juli 2015 durch eine Jury ausgewählte Wettbewerbsentwurf des Stuttgarter Büros ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR in den Grundzügen unverändert umgesetzt.

Bereits im Juli 2016 hatte der Gemeinderat beschlossen, das durch eine Straßenverlegung gewonnene Baugrundstück mit ca. 2.800 qm im Rahmen eines 50-jährigen Erbbaurechtsvertrags der Kreisbaugesellschaft zu überlassen. Nach dem bewährten Modell des Mietwohnungsbauprogramms erhält die Stadt Fellbach für die Dauer von 30 Jahren das Belegungsrecht an den neu entstehen-

den 35 Mietwohnungen. Die Mieten werden durch öffentliche Förderung und aufgrund vertraglicher Vereinbarungen dauerhaft um 20 – 33 Prozent reduziert sein.

Anfang März 2017 endete die jahrelang von der Stadt geduldete Zwischennutzung des Grundstücks als „wilder Parkplatz“. Wenige Tage später rückte im Auftrag des mit den Bauleistungen beauftragten Generalunternehmers, der Geiger Schlüsselfertigbau GmbH & Co. KG (Augsburg / Herrenberg), schweres Gerät für den Baubeginn an: Das vierstöckige Wohn- und Geschäftshaus samt Tiefgaragen-Geschoss wird auf Bohrpfähle gegründet. In der Tiefgarage finden 52 Fahrzeuge Platz; jeweils die Hälfte der Plätze ist für die öffentlichen Einrichtungen bzw. für die Wohnungen reserviert.

Die strikte Einhaltung des Bauzeitenplans ist in Anbetracht der öffentlichen Einrichtungen besonders wichtig: Im Erdgeschoss

wird auf gut 1.500 qm Fläche die Fellbacher Zweigstelle der Volkshochschule Unteres Remstal e. V. unterkommen. Räumlich integriert werden auch die organisatorisch mit der VHS verbundene Jugendtechnikscheule und die städtische Jugendkunstscheule. Die drei Einrichtungen wollen ihren Betrieb im Neubau pünktlich zum „Semesterbeginn“ im September 2018 aufnehmen.

Im „Kopfbau“, unmittelbar gegenüber dem Bahnhofsgebäude, wird der Sozialträger Neue Arbeit gGmbH (Stuttgart) in finanzieller Trägerschaft durch die Stadt Fellbach eine öffentliche „Radstation“ betreiben – ein kleines Fahrradparkhaus also, in dem Zweiräder nicht nur sicher verwahrt, sondern durch eigens hierfür qualifizierte Kräfte auch repariert werden. In einer Bürofläche im 1. Obergeschoss wird der künftig für Fellbach zuständige Notar seine Notarkanzlei einrichten. Die bisher in Württemberg verbreiteten Notariate werden im Zuge



Direkt am Bahnhof Fellbach (im Bild links unten) entsteht auf einer früheren Straßenfläche das neue Wohn- und Geschäftshaus.

einer groß angelegten Reform zum Jahresende 2017 in eine andere Trägerschaft überführt.

„Ich freue mich, dass dieses städtebaulich wichtige Projekt nun realisiert werden kann“, so Fellbachs Oberbürgermeisterin Gabriele Zull. „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. Die neuen Räumlichkeiten werden der VHS-Zweigstelle Fellbach und der Jugendtechnischule Dr. Karl Eisele sowie unserer städtischen Jugendkunstschule neue Möglichkeiten eröffnen. Vor allem aber wird dringend benötigter attraktiver und kostengünstiger Wohnraum geschaffen.“ Die feierliche Grundsteinlegung für das Gebäude ist im Juli 2017 vorgesehen. Genau ein Jahr später sollen die Mietflächen an die öffentliche Nutzer übergeben werden.

3. Bauabschnitt des Projekts Beinsteiner Straße in Kernen-Rommelshausen

ERFOLGSMODELL WIRD FORTGESETZT

In keiner anderen Kommune hat das „Mietwohnungsbauprogramm“ der Kreisbaugesellschaft mehr Anklang gefunden als in Kernen im Remstal. Kein Wunder: Die attraktive Gemeinde, von der aus die Landeshauptstadt Stuttgart und die Nachbarstadt Esslingen am Neckar innerhalb weniger Minuten erreichbar sind, hat in den vergangenen Jahren ein deutliches Wachstum erlebt und die Marke von 15.000 Einwohnern längst hinter sich gelassen. Auch aufgrund der gestiegenen Immobilien- und Mietpreise – der Mietspiegel entspricht dem der benachbarten Kreisstadt Waiblingen – ist preisgünstiger Mietwohnraum besonders knapp.

Perfekte Voraussetzungen waren in Form von gut gelegenen Grundstücksreserven gegeben: Im Ortsteil Rommelshausen (gut 9.000 Einwohner), in dem unweit der S-Bahn gelegenen Nachkriegs-Wohngebiet Kolbenhalde, verfügten sowohl die Kreisbaugesellschaft als auch die Gemeinde über unmittelbar benachbarte Wohnungsbestände. Weil Gemeinde und Kreisbaugesellschaft die Grundstücke gemeinsam in eine Neuordnung einbrachten und weil der Gemeinderat einer maßvollen Nachverdichtung zustimmte, konnte im Frühjahr 2017 der dritte von voraussichtlich vier Bauabschnitten in Angriff genommen werden. Bereits realisiert sind die Neubauten Beinsteiner Straße 19 – 21, bestehend aus drei rund um einen Innenhof errichteten Baukörpern mit insgesamt 28 Wohnungen und einer Tiefgarage für 23 Fahrzeuge.

Der aktuelle Bauabschnitt umfasst 22 preisgünstige Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit ebenso vielen Stellplätzen. Die Planung stammt vom Winterbacher Büro Bloss / Keinath Architekten. Mit der schlüsselfertigen Erstellung ist die Krämer Projektbau GmbH (Winnenden) als Generalunternehmer beauftragt. Die Fertigstellung ist für Sommer 2018 angestrebt.

Für den vierten Bauabschnitt, der sich nordöstlich an die vorhergehenden Bauabschnitte anschließen soll, werden derzeit die grundstücks- und bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.





Im Gespräch mit Torsten Demand,
Leiter des Amtes für Beteiligungen und Immobilien des Rems-Murr-Kreises

„BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN SOLLEN WEITERHIN SELBSTSTÄNDIG HANDELN“

Herr Demand, Sie sind seit 1. April 2016 als Leiter des Amtes für Beteiligungen und Immobilien des Rems-Murr-Kreises tätig. Dieses Amt wurde vergangenes Jahr neu eingeführt. Warum?

Wir haben als Landkreis – genauso wie viele andere Stadt- und Landkreise – öffentliche Aufgaben an Tochtergesellschaften oder Beteiligungen in einer Rechtsform des privaten Rechts übertragen. Viele Aufgaben und Entscheidungen mit weitreichender finanzieller Tragweite für den Kreis sind praktisch ausgelagert. Das sind vor allem die Abfallwirtschaftsgesellschaft, die Rems-Murr-Kliniken und die **KREISBAUGRUPPE**. Aber auch die Sparkasse ist juristisch und wirtschaftlich eng mit dem Landkreis verbunden. Letztendlich bleibt aber dennoch der Landkreis für die Erfüllung der jeweiligen Aufgaben zuständig, trägt die Risiken und muss sicherstellen, dass die Beteiligungen dem öffentlichen Zweck sinnvoll nachkommen. Die rechtlichen Anforderungen an eine wirkungsvolle Überwachung und Steuerung von Beteiligungen sind auch im öffentlichen Bereich gestiegen. Die zuständigen Dezernenten, der Kämmerer oder der Landrat selbst können diese Steuerungsaufgaben nicht mehr „neben-

her“ erledigen. Landrat Dr. Richard Sigel hat deshalb im vergangenen Jahr im Rahmen einer Neu-Organisation der Kreisverwaltung das Amt für Beteiligungen und Immobilien eingerichtet – mit dem klaren Ziel, die Beteiligungsverwaltung den gewachsenen Herausforderungen anzupassen.

Sie kamen vor gut einem Jahr von der Kreissparkasse ins Landratsamt. Wie haben Sie diesen Wechsel zur Behörde erlebt?

Ich bin von meiner Ausbildung her stark betriebswirtschaftlich geprägt – das braucht ein Beteiligungsmanager sicherlich, um den Geschäftsführungen der Beteiligungsunternehmen auf Augenhöhe zu begegnen. Was im Landratsamt neu für mich hinzukam, war der öffentliche Zweck, der oftmals neu durchbuchstabiert werden muss. Trotz der Verpflichtung zum wirtschaftlichen Handeln ist für einen Landkreis eben nicht die Gewinnerzielung das, was allein selig macht, sondern die Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Neu war für mich auch die Vorbereitung und Umsetzung der durch die gewählten Gremien gefassten Beschlüsse. In diesem Bereich habe ich viel dazugelernt. Gerade als gelernter Bankkaufmann schätze ich die enorme Bandbreite an Themen in

der Kreisverwaltung und erlebe täglich, wie spannend Kommunalpolitik ist.

Wie sieht Ihre Arbeit an der Schnittstelle zwischen Landratsamt und KREISBAUGRUPPE aus?

Abstrakt formuliert ist es meine Aufgabe, dafür zu sorgen, dass die Interessen des Landkreises auch in der Geschäftspolitik der **KREISBAUGRUPPE** als Immobilienunternehmen berücksichtigt werden. Aktuell geht es beispielsweise um die strategische Frage, in welchem Umfang und mit welcher finanziellen Ausstattung die Kreisbaugesellschaft künftig bei der Bereitstellung preisgünstiger Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung mitwirken kann und soll. Eine in die Zukunft gerichtete Fragestellung, die auch eng mit den Gesellschaftsstrukturen zusammenhängt und vom Landrat und Aufsichtsratsvorsitzenden angestoßen wurde. Eine wichtige Aufgabe besteht für mich darin, in diesem Strategieprozess den Entscheidern in den Gremien die relevanten Informationen zur Verfügung zu stellen. Mein Grundsatz, das Credo über meiner Arbeit ist: Die Beteiligungsunternehmen sollen weiterhin selbstständig handeln, ohne sich dabei gegenüber dem



Hauptgesellschafter zu verselbständigen. Bei der **KREISBAUGRUPPE** sind wir nach einer ersten intensiven Strategieklausur hier zu aus meiner Sicht auf einem guten Weg.

Wie kann man sich Ihre Arbeit konkret vorstellen?

Zuerst kümmere ich mich ganz klassisch um die Beteiligungsverwaltung. Wir führen Akten und Datenbanken, übernehmen aber auch die Beschlusskontrolle: Wir prüfen, ob das, was vorgesehen war, auch so umgesetzt wird. Des Weiteren übernehme ich mit meinem Team das Beteiligungscontrolling: Wir prüfen die Wirtschaftspläne der Unternehmen, das unterjährige Berichtswesen und die Jahresabschlüsse, ganz besonders in denjenigen Fällen, in denen der wirtschaftliche Erfolg der Unternehmen Auswirkungen auf das Haushaltswesen des Landkreises hat. Dabei ist es von Vorteil, die Unternehmenspraxis der Beteiligungen persönlich zu kennen und zu verstehen. Neben dem Tagesgeschäft beinhaltet meine Arbeit auch wichtige strategische Elemente. Oft geht es um die Frage der künftigen Ausrichtung der Beteiligungs-gesellschaften. Dem Kreistag legen wir unsere Arbeit jedes Jahr in einem umfangreichen

Beteiligungsbericht dar, der nicht nur für die Kreisrätinnen und Kreisräte, sondern für die gesamte Öffentlichkeit Transparenz schafft – ebenfalls ein Punkt, der dem neuen Landrat sehr wichtig ist. Hinzu kommt bei mir im Amt die Aufgabenwahrnehmung für die Immobilien und die Versicherungen des Landkreises. Thematisch decken wir im Team also eine große Bandbreite ab: Von der Versicherung für einen Therapiehund im Jugendamt bis hin zur strategischen Ausrichtung des Beteiligungsportfolios.

Was sind aktuell die wichtigsten Themen, die **KREISBAUGRUPPE** und Landratsamt miteinander verbinden?

Natürlich sind es vor allem Immobilien-themen, die uns gemeinsam beschäftigen: von der professionellen Bewirtschaftung der Verwaltungsgebäude und Beruflichen Schulen des Landkreises über die Flüchtlingsunterbringung bis hin zur Planung der künftigen Dienststellen des Landkreises in Waiblingen im Rahmen der Gesamtimmobilienkonzeption.

Neben Ihrer Tätigkeit als Beteiligungsmanager sind Sie – gemeinsam mit Dirk Braune – als Geschäftsführer der RMG, Rems-Murr-Gesundheits GmbH & Co. KG tätig. Wie kam es dazu?

Die RMG wurde als Kommanditgesellschaft des Landkreises und der Kreisbaugesellschaft gegründet; beide Kommanditisten halten je 50 Prozent der Anteile. Vorge-sehen ist, dass einer der Geschäftsführer direkt vom Landkreis benannt wird. Früher war dies der Geschäftsführer der Rems-Murr-Kliniken. Nach dem Wechsel an der Spitze der Kliniken wurde deutlich, dass in der aktuellen Situation ein Vertreter der Kreisverwaltung direkt mit in die Geschäfts-führung gehen sollte, um die Steuerungs-funktion des Landkreises auszuüben. Die Wahl fiel dann auf mich. Diese Lösung hat sich bei der Klärung von Themen, welche die Rems-Murr-Kliniken in gleicher Weise wie die RMG betreffen, gut bewährt.

Wie würden Sie einem Bürger erklären, was die RMG macht?

Laut Gesellschaftsvertrag sichert die RMG die medizinische, pflegerische und therapeutische Infrastruktur für die Menschen im Rems-Murr-Kreis und entwickelt diese stetig weiter. In Winnenden und Schorndorf sorgt die RMG dafür, dass die Kliniken als

Anbieter stationärer Medizin fallweise mit den in den Gesundheitszentren niederge-lassenen Ärzten – mit der ambulanten Me-dizin also – zusammenarbeiten können; umgekehrt gilt dies in gleicher Weise. In Backnang hat die RMG mit dem Bau des Gesundheitszentrums einen entschei-denden Beitrag dazu geleistet, nach dem Ende des dortigen Krankenhausbetriebs ambulante Medizin auf allerhöchstem Ni-veau aufrechtzuerhalten, beispielsweise in Form der Radiologischen Praxis, die für zahlreiche Ärzte in Backnang und Umge-bung sämtliche bildgebenden Diagnose-verfahren übernimmt.

Inwiefern arbeitet die RMG mit den Kliniken zusammen?

Die RMG übernimmt vor allem immobili-enwirtschaftliche Spezialthemen wie die Vermietung von Praxisflächen, aber auch passgenaue Parkierungslösungen – auch für die Kliniken. Somit kümmern sich so-wohl die Kliniken als auch die RMG – wenn auch mit ganz unterschiedliche Schwer-punkten – um die Gesundheitsinfrastruk-tur im Landkreis.

ZUR PERSON:

- » 45 Jahre alt, verheiratet, lebt in Remshalden
- » gebürtig aus Niedersachsen, im Remstal aufgewachsen, seit 1983 im Schwäbischen
- » Das sagt er über sich: „Ich habe meine schwäbische Staatsbürgerschaft durch Heirat erlangt.“ „Schwäbisch verstehen geht, sprechen nicht. Als ich ins Rems-tal gezogen bin, war meine Sprachent-wicklung schon abgeschlossen.“
- » Beruflicher Werdegang: Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Kreissparkasse Waiblingen, Studium der Betriebswirt-schaft an der Fachhochschule in Nürtingen, danach zurück zur Sparkasse; dort unter anderem in der Firmenkundenbe-ratung tätig, aber auch als Abteilungs-leiter Marktfolge Kreditbearbeitung in Backnang und zuletzt beim Qualitäts-mangement
- » Hobbys: „Ich stelle gerne den Forellen in der Rems mit der Fliegenrute nach.“

WEG-Verwaltung

KREISBAUGESELLSCHAFT ÜBERSCHREITET MARKE VON 3.000 WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN



Andreas Benignus, Geschäftsführer der ASPA Bauträgergesellschaft mbH aus As-pach, mit WEG-Verwalterin Jessica Fiederer vor dem Wohngebäude Kopernikusstraße 2 – 8 in Schorndorf-Weiler

Private Vermögenswerte in Milliardenhöhe sind es, die den Verwaltern von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) in Deutschland anvertraut sind: in Form der Gebäudebestände, die nach WEG-Recht verwaltet werden, und in Form von Kapital, welches von den Eigentümern zur Deckung der Betriebskosten und zur Vorsorge für künftige Instandhaltungsmaßnahmen einbezahlt wird. Trotz der beträchtlichen Anforderungen bestanden für die Tätigkeit des WEG-Verwalters bislang keinerlei formale Zugangsvoraussetzungen.

Ein echtes Missverhältnis, sagen viele Beobachter im Hinblick darauf, dass die gesetzgebenden Organe in Brüssel und Berlin seit Jahren im Sinne des Verbraucherschutzes tätig geworden sind, Millionen von Wohnungseigentümern aber rechtlich weitgehend ungeschützt lassen. Dabei wurden zuletzt jährlich zahlreiche Fälle im Bundesgebiet aufgedeckt, in denen „schwarze Schafe“ unter den WEG-

Verwaltern ihrer Verantwortung nicht gerecht wurden oder diese gar missbraucht haben. Auch deshalb hat die Bundesregierung im Jahr 2016 den Entwurf eines „Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum“ beschlossen und ins parlamentarische Gesetzgebungsverfahren eingebracht. Allerdings ist nach der Verabschiedung des Gesetzes im Juni 2017 vom ursprünglichen Entwurf wenig übrig geblieben: So wurde der zunächst vorgesehene „Sachkundenachweis“ für Verwalter durch eine eher symbolisch wirkende Weiterbildungsverpflichtung (sie umfasst lediglich 20 Stunden in drei Jahren) ersetzt – symbolisch vor allem im Hinblick auf die Vielzahl an rechtlichen, kaufmännischen und technischen Vorgaben, die für eine qualifizierte WEG-Verwaltung zwingend zu beachten sind. Immerhin müssen gewerbliche Verwalter von Wohnimmobilien künftig eine gewerberechtliche Genehmigung durchlaufen. Für deren Erteilung sollen

die Zuverlässigkeit des Verwalters, geordnete Vermögensverhältnisse sowie der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen sein. Selbstverständlich werden diese Mindestanforderungen inklusive der Weiterbildungsverpflichtung von der Kreisbaugesellschaft bereits heute ohne weiteres erfüllt.

Gemäß ihrem Auftrag hat sich die Kreisbaugesellschaft bereits seit den 1950er-Jahren als WEG-Verwalterin engagiert und freut sich dabei im Rems-Murr-Kreis über wachsenden Zuspruch. Nicht nur bei firmeneigenen Bauträgermaßnahmen, sondern auch bei denjenigen privater Bauträger wird die Kreisbaugesellschaft immer wieder als „Erstverwalter“ bestellt oder zur Wahl durch die Eigentümer vorgeschlagen. So beispielsweise bei der WEG Kopernikusstraße 2 – 8 im Schorndorfer Stadtteil Weiler: eine architektonisch ansprechende Neubaumaßnahme in einem gewachsenen Wohngebiet, welche im Frühjahr 2017 von der ASPA Bauträgergesellschaft mbH (Aspach) schlüsselfertig an die Wohnungskäufer übergeben wurde. Der von der Kreisbaugesellschaft treuhänderisch verwaltete Bestand hat mit dieser WEG übrigens die Marke von 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten überschritten. Mit Jessica Fiederer kommt als WEG-Verwalterin eine Nachwuchskraft zum Zug, die 2016 erfolgreich die Ausbildung zur Immobilienassistentin beim gemeinsamen Beteiligungsunternehmen der Wohnungswirtschaft im Rems-Murr-Kreis (RMHS, Rems-Murr Hausservice GmbH & Co. KG) abschloss. Ein „Eigengewächs“ ist Jessica Fiederer also – und fühlt sich in ihrer neuen, verantwortungsvollen Rolle pudelwohl.

GdW-Unternehmen senden Signal der Geschlossenheit

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT: PREISGÜNSTIGE MIETWOHNUNGEN SIND KEIN ZUFALLSPRODUKT

Auf teurem Boden wächst kein günstiger Wohnraum.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

wohnungswirtschaft.de

Rund 3.000 Wohnungsunternehmen, überwiegend in kommunaler oder kirchlicher Trägerschaft oder in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft, sind im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Berlin) organisiert. In der jüngsten Vergangenheit haben der GdW und seine 14 Regionalverbände ihre Bemühungen verstärkt, für eine noch wirksamere Interessenvertretung die Dachmarke „Die Wohnungswirtschaft“ zu etablieren.

Gemeinsam bewirtschaften die Mitgliedsunternehmen fast sechs Millionen Wohnungen in Deutschland und geben damit rund 13 Millionen Menschen ein Zuhause. Weit mehr als die Hälfte der 1,4 Millionen Sozialwohnungen in Deutschland befinden sich im Eigentum von GdW-Mitgliedsunternehmen.

Viele der Unternehmen in den stärker verdichteten Räumen stehen vor ein und derselben Herausforderung: Die stark gestiegenen Baukosten lassen die Vermietung von Neubauwohnungen zu erschwinglichen Preisen kaum mehr zu – es sei denn, Bund und Länder halten mit öffentlichen Förderprogrammen dagegen.

Auch der Mangel an bebaubaren Grundstücken führt zunehmend zu Engpässen – mit der Folge, dass die Wohnungswirtschaft deutlich hinter den rechnerischen Möglichkeiten zum Mietwohnungsneubau zurückbleibt. Ein strukturelles Defizit, das sozialen Sprengstoff enthält: Dringend benötigt werden insbesondere preisgünstige Mietwohnungen, die gut an den ÖPNV angebunden, barrierefrei erschlossen und auch für Ein-Personen-Haushalte bezahlbar sind.

Kreisbau-Geschäftsführer in Vorstand des regionalen Dachverbands der Wohnungswirtschaft gewählt

IM GESPRÄCH MIT DIRK BRAUNE

Im April 2017 wurden Sie in den Vorstand des baden-württembergischen Dachverbandes der Wohnungswirtschaft vbw gewählt. Weshalb haben Sie sich zur Wahl gestellt?

Mein gesamtes Berufsleben – mittlerweile mehr als 30 Jahre – war ich für öffentliche Wohnungsunternehmen tätig. Schon seit Jahren habe ich mich im vbw engagiert, unter anderem als Leiter einer regionalen Arbeitsgemeinschaft. Als ich gebeten wurde, für die nebenamtliche Tätigkeit im vbw-Vorstand zu kandidieren, habe ich deshalb nicht lange gezögert. Mit meiner Erfahrung möchte ich gerne dazu beitragen, dass die Wohnungswirtschaft im Schulterschluss mehr erreicht.

Was sind aus Ihrer Sicht die größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft?

In den Metropolregionen nimmt der Druck am Wohnungsmarkt in beängstigender Wei-

se zu. Die neue grün-schwarze Landesregierung hat darauf mit einer weit reichenden Reform des „Landeswohnraumförderungsprogramms“ reagiert. Damit hat die Wohnungswirtschaft ein wichtiges Ziel erreicht. Einen wirklichen Schub beim Mietwohnungsbau werden wir aber erst erleben, wenn preistreibende Vorschriften der Landesbauordnung kritisch überprüft werden.

Wo muss noch angesetzt werden, um den Mietwohnungsbau zu fördern?

Die Ausweisung von Bauland und die baurechtliche Genehmigung von Geschosswohnungsbauten sind vielfach mit Widerständen verbunden, denen kleinere Akteure in der Wohnungswirtschaft oder Privatinvestoren kaum mehr gewachsen sind. Neben gezielten politischen Änderungen brauchen wir auch einen Sinneswandel: Nur wenn die Menschen in unserem Land den Mehrwert,

der durch den Bau preisgünstiger Mietwohnungen geschaffen wird, tatsächlich schätzen, werden sie umgekehrt auch dazu bereit sein, im Falle eigener Betroffenheit notwendige Kompromisse in Kauf zu nehmen.



KREISBAUGESELLSCHAFT WAIBLINGEN MBH – AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		71.421,00	58.343,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.667.880,06		35.873.242,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.288.076,78		29.413.876,23
Grundstücke ohne Bauten	1.165.288,54		281.290,27
Technische Anlagen und Maschinen	305.410,00		329.254,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.422,41		228.916,82
Anlagen in Bau	10.791.081,18		5.766.358,98
Bauvorbereitungskosten	3.464.606,95		2.370.586,18
Geleistete Anzahlungen	-	90.929.765,92	25.830,17
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	30.000,00		30.000,00
Geleistete Anzahlungen an verbundene Unternehmen	1.000.000,00		-
Beteiligungen	2.738.070,13		2.708.070,13
Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	500.000,00		500.000,00
Andere Finanzanlagen	950,00	4.269.020,13	950,00
Anlagevermögen insgesamt		95.270.207,05	77.586.718,64
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	9.965.728,35		11.028.062,50
Bauvorbereitungskosten	763.563,20		221.632,65
Grundstücke mit unfertigen Bauten	580.990,09		-
Grundstücke mit fertigen Bauten	2.259.692,88		4.649.611,72
Unfertige Leistungen	1.707.618,10		1.558.239,60
Andere Vorräte	3.017,84		3.004,65
Geleistete Anzahlungen	-	15.280.610,46	-
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	190.192,90		95.182,69
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.240.576,25		1.045.300,89
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.565,60		192.208,33
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.869.961,05		595.750,24
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	241.694,13		-
Sonstige Vermögensgegenstände	1.548.612,59	9.093.602,52	1.663.177,84
Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-		-
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.373.056,84		3.200.563,97
Bausparguthaben	2.818,72	9.375.875,56	2.824,57
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	46.009,00		52.733,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	-	46.009,00	-
Bilanzsumme		129.066.304,59	101.895.011,29

KREISBAUGESELLSCHAFT WAIBLINGEN MBH – PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		540.000,00	540.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	540.000,00		540.000,00
Bauerneuerungsrücklagen	1.085.472,66		1.085.472,66
Andere Gewinnrücklage	26.512.732,59	28.138.205,25	22.608.748,14
Gewinnvortrag	500.000,00		500.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.939.022,68		1.066.384,45
Einstellungen in Rücklagen	- 3.870.000,00	569.022,68	- 1.000.000,00
Atypisches Gesellschafterdarlehen	2.000.000,00	2.000.000,00	
Eigenkapital insgesamt		31.247.227,93	25.340.605,25
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	466.929,00		432.888,00
Steuerrückstellungen	212.864,00		-
Sonstige Rückstellungen	1.767.843,54	2.447.636,54	530.796,29
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.021.087,74		67.542.942,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.788.285,44		218.577,57
Erhaltene Anzahlungen	3.008.584,90		4.336.911,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	989.783,71		955.353,63
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	-		-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon an verbundene Unternehmen: € -	4.640.276,68		1.541.547,94 (0,00)
Gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel	-		-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.292,50		-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	582.570,10		470.153,09
Sonstige Verbindlichkeiten	812.398,49	94.844.279,56	333.505,87
davon aus Steuern: € 445.214,22			(46.378,08)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 731,95			(551,08)
Rechnungsabgrenzungsposten			
		527.160,56	191.729,80
Bilanzsumme		129.066.304,59	101.895.011,29

KREISBAUGESELLSCHAFT WAIBLINGEN MBH – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GuV zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.706.024,96		6.873.835,80
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.877.515,34		7.557.733,80
c) aus Betreuungstätigkeit	933.615,20		985.169,87
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	480.274,28	15.997.429,78	394.279,69
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 2.521.712,98	746.523,26
Andere aktivierte Eigenleistungen		154.677,46	301.280,26
Sonstige betriebliche Erträge		3.060.398,72	420.470,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.667.591,93		2.467.923,93
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.407.473,41		7.458.733,55
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.915,32	6.103.980,66	23.523,31
Rohergebnis		10.586.812,32	7.329.112,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.851.960,00		1.601.062,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 189.129,87	553.463,38	2.405.423,38	419.922,39 (104.596,99)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.002.309,43 –	2.002.309,43	1.827.068,25 –
Sonstige betriebliche Aufwendungen		968.499,81	972.906,22
Erträge aus Beteiligungen	3.230,00		3.230,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,77		7.540,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon von verbundenen Unternehmen: € 88.325,00	99.299,10		6.635,03 (1.430,17)
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	–	102.574,87	–
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 16.147,00		1.778.992,23	1.657.738,90 (37.273,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		227.513,42	14.649,42
Ergebnis nach Steuern		3.306.648,92	853.170,45
Sonstige Steuern		164.147,33	173.062,76
Erträge aus Ergebnisabführung		796.521,09	386.276,76
Aufwendungen aus Verlustübernahme		–	–
Jahresüberschuss		3.939.022,68	1.066.384,45
Gewinnvortrag / Verlustvortrag		500.000,00	500.000,00
a) aus zweckgebundener Rücklage	–		–
Einstellungen in Gewinnrücklagen	–		–
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	–		–
b) in andere Gewinnrücklagen		- 3.870.000,00	- 1.000.000,00
Bilanzgewinn		569.022,68	566.384,45

RMIM, REMS-MURR-KREIS-IMMOBILIEN-MANAGEMENT GMBH – AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.587,32	11.599,82
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	493.226,39		497.276,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	577.727,50		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.217.365,81		1.350.652,28
Anlagen im Bau	643.969,61		0,00
Bauvorbereitungskosten	506.804,67	3.439.093,98	0,00
Anlagevermögen insgesamt		3.445.681,30	1.859.528,11
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		22.410.522,62	13.975.011,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	0,00		33.000,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.451.810,54		1.225.980,28
Sonstige Vermögensgegenstände	3.969,77	4.455.780,31	131.097,45
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		454.015,46	71.687,37
Bilanzsumme		30.765.999,69	17.296.304,24

RMIM, REMS-MURR-KREIS-IMMOBILIEN-MANAGEMENT GMBH – PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		30.000,00	30.000,00
Jahresüberschuss		0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		30.000,00	30.000,00
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		1.000.000,00	0,00
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		4.604.284,16	3.478.363,02
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.675.023,12		1.849.840,22
Erhaltene Anzahlungen	16.869.232,78		8.206.501,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.538.382,24		3.120.802,97
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.018.925,83		590.538,86
Sonstige Verbindlichkeiten	30.151,56	25.131.715,53	20.257,19
davon aus Steuern: € 17.520,63 (Vorjahr: € 13.419,05)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 4.244,41 (Vorjahr: € 3.491,19)			
Bilanzsumme		30.765.999,69	17.296.304,24

RMIM, REMS-MURR-KREIS-IMMOBILIEN-MANAGEMENT GMBH – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GuV zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		27.339.723,55	17.749.982,91
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.587.794,76	4.540.593,59
Sonstige betriebliche Erträge		462.413,96	18.366,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		32.718.848,40	19.961.557,83
Rohergebnis		3.671.083,87	2.347.385,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.590.153,51		1.108.132,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung:	367.851,30	1.958.004,81	255.997,18
€ 8.850,00 (Vorjahr: € 8.991,36)			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		157.462,19	100.323,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		634.427,67	469.373,34
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen:		0,00	196,03
€ 0,00 (Vorjahr: € 196,03)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		122.500,45	25.732,63
Ergebnis nach Steuern		798.688,75	388.022,81
Sonstige Steuern		2.167,66	1.746,05
Aufwendungen aus Gewinnabführungen		796.521,09	386.276,76
Jahresüberschuss		0,00	0,00
Bilanzgewinn		0,00	0,00





Holzmodulbauten in Winnenden-Schelmenholz,
errichtet 2016 durch die Kreisbaugesellschaft.

RMG, REMS-MURR-GESUNDHEITS GMBH & CO. KG – AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.297.748,80		26.143.427,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	979,00		1.306,00
Bauvorbereitungskosten	211.544,25		84.513,02
Geleistete Anzahlungen	16.060,00	25.526.332,05	16.060,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.526.462,00		1.080.308,00
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5.461.538,00	6.988.000,00	5.907.692,00
Anlagevermögen insgesamt		32.514.332,05	33.233.306,66
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		684.797,63	1.068.824,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	84.796,77		59.849,01
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	352,17		736,83
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	566.685,69		419.070,17
Sonstige Vermögensgegenstände	313.071,83	964.906,46	198.096,56
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		141.246,91	147.083,72
Bilanzsumme		34.305.283,05	35.126.966,97

RMG, REMS-MURR-GESUNDHEITS GMBH & CO. KG – PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Eigenkapital			
Kommanditkapital			
Festkapitalkonto I	5.200.000,00		5.200.000,00
variables Kapitalkonto II	1.828.653,58	7.028.653,58	1.691.522,27
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		259.961,25	244.661,25
Verrechnung mit Kapitalkonto II			
Jahresüberschuss	152.431,31		117.321,65
Einstellung gesellschaftsvertragliche Rücklage	15.300,00		20.200,00
Gutschrift Gesellschafterkonten	137.131,31	0,00	97.121,65
Eigenkapital insgesamt		7.288.614,83	7.136.183,52
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		238.042,98	264.062,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.601.957,92		24.389.369,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.491.038,00		1.542.613,33
Erhaltene Anzahlungen	672.016,80		924.072,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	167.728,92		158.144,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	317.749,64		125.323,13
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	500.000,00		507.527,78
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.212,67		77.787,40
Sonstige Verbindlichkeiten	1.795,02	26.766.498,97	1.716,60
davon aus Steuern: € 1.279,53 (Vorjahr: € 1.716,60)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 515,49 (Vorjahr: € 0,00)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
		12.126,27	166,60
Bilanzsumme		34.305.283,05	35.126.966,97

RMG, REMS-MURR-GESUNDHEITS GMBH & CO. KG – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GuV zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.032.621,82		2.889.474,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.151,77	3.038.773,59	6.013,56
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		384.026,39	58.585,84
Sonstige betriebliche Erträge		57.604,39	27.924,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		852.257,05	891.511,12
Rohergebnis		1.860.094,54	1.973.316,10
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	84.896,15		115.074,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 5.736,25 (Vorjahr: € 5.452,67)	18.749,68	103.645,83	18.976,97
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		863.188,52	860.343,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		129.004,10	107.346,87
Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: € 63.574,73 (Vorjahr: € 0,00)	63.574,73		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 275.608,85 (Vorjahr: € 290.619,34)	275.608,85	339.183,58	290.619,34
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00		77.787,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: € 20.000,00 (Vorjahr: € 7.525,78)	885.930,43	885.930,43	873.823,93
Ergebnis nach Steuern		217.509,24	210.581,52
Sonstige Steuern		65.077,93	93.259,87
Jahresüberschuss		152.431,31	117.321,65
Einstellungen in Gewinnrücklagen		15.300,00	20.200,00
Verrechnung mit Kapitalkonto II		137.131,31	97.121,65

RMGV, REMS-MURR-GESUNDHEITS-VERWALTUNGS GMBH

Bilanz zum 31. Dezember 2016

RMGV – AKTIVA	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Beteiligungen		12.000,00	12.000,00
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.299,48		38.214,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.233,68	31.533,16	2.259,08
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		15.268,87	5.609,18
Bilanzsumme		58.802,03	58.082,52

RMGV – PASSIVA	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		40.000,00	40.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		1.516,40	1.330,20
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.861,58		451,94
Einstellungen in Rücklagen	186,20	1.675,38	45,20
Eigenkapital insgesamt		43.191,78	41.736,94
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	3.657,92		1.260,00
Sonstige Rückstellungen	4.000,00	7.657,92	3.700,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	907,19		4.965,15
Sonstige Verbindlichkeiten	7.045,14	7.952,33	6.420,43
davon aus Steuern: € 6.110,29 (Vorjahr: € 5.825,041)			
Bilanzsumme		58.802,03	58.082,52

RMGV – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
Umsatzerlöse			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		24.621,41	30.112,82
Sonstige betriebliche Erträge		395,11	589,00
Rohergebnis		25.016,52	30.701,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		23.016,21	23.998,78
Erträge aus Beteiligungen	4.057,96		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	4.057,96	2,50
davon aus verbundenen Unternehmen:			
€ 0,00 (Vorjahr: € 2,50)			
Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	4.965,15
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.196,69	1.288,45
Ergebnis nach Steuern		1.861,58	451,94
Jahresüberschuss		1.861,58	451,94
Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		186,20	45,20
Bilanzgewinn		1.675,38	406,74

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 Kölz, 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 Kölz, 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 Höschle, Claudia Jensen, Ingrid Möhrle, Dr. Frank Nopper, Horst Reingruber, Dr. Markus Schuler, Reinhold Sczuka, Dr. Wolfgang Steinhäuser

Geschäftsführung: Dirk Braune, Torsten Demand

Prokurist: Rolf Philipp



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

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

Fotos & Visualisierungen:
ALDINGER+WOLF (Stuttgart),
Hans-jörg Andonovic-Wagner (bildflug.de), Johannes Berner,
Zoëy Braun (Stuttgart), Benjamin Büttner, Landratsamt
Rems-Murr-Kreis, Gerhard Plessing (Flug und Bild Plessing),
A. T. Schaefer, Stadt Schorndorf