

GESCHÄFTSBERICHT

2021

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 AUF DEM WEG IN DIE ZUKUNFT

Durch eine weitsichtige und zukunftsorientierte Immobilienentwicklung setzt die **KREISBAUGRUPPE** schon heute ein echtes Zeichen für den emissionsfreien Gebäudebestand der Zukunft. Dies betrifft neben der sukzessiven Sanierung des Immobilienbestands auch die Neubauten, die deutlich über das gesetzlich vorgeschriebene Maß der Energieeffizienz hinausgehen.



14

NACHHALTIGE GEBÄUDE- UND MOBILITÄTSLÖSUNGEN

Mit wegweisenden Energiekonzepten vereint die **KREISBAUGRUPPE** eine umweltfreundliche Gebäudebewirtschaftung mit einem gesteigerten Wohnkomfort ihrer Bewohner. Dabei werden auch bei geförderten Wohnbauprojekten Mobilitätslösungen angeboten, die fossile Energieträger vollständig unnötig machen.



20

MODERNE NEUBAUTEN FÜR JUNG UND ALT

Ein wichtiger Fokus der **KREISBAUGRUPPE** liegt in der Wohnraumschaffung für alle Bewohner des Rems-Murr-Kreises. Hierzu gehört nicht nur die gezielte Förderung wirtschaftlich benachteiligter Bürger im Landkreis. Neben Wohnbauten errichtet die **KREISBAUGRUPPE** beispielsweise auch hochmoderne Kitas und Seniorenzentren.



26

DIE KREISBAUGRUPPE ALS PARTNER DES LANDKREISES

Zur Erreichung der klimapolitischen und gesellschaftlichen Ziele des Landkreises – wie die Schaffung von 500 geförderten Wohnungen im Rems-Murr-Kreis zwischen 2017 und 2027 – ist die **KREISBAUGRUPPE** einer der wichtigsten strategischen Partner des Kreises. Sie unterstützt Kommunen und Gemeinden durch ihr fachliches Know-how und eine zielgerichtete Projektentwicklung.

DIE KREISBAUGRUPPE AUF DEM WEG IN DIE ZUKUNFT

Landrat Dr. Richard Sigel: Wir erweitern unsere Strategie: Beim Wohnungsbau und in Sachen Nachhaltigkeit	04
DIE KREISBAUGRUPPE – Gesamtüberblick in Zahlen	06
Erweiterung der Wohnbaustrategie beschlossen	08
Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine soziale Aufgabe	10
Nachhaltig. Sozialverträglich. Wirtschaftlich.	12

NACHHALTIGE GEBÄUDE- UND MOBILITÄTSLÖSUNGEN

Umweltfreundliche Energie für Gebäude und Mobilität	14
Bauweise und Bewirtschaftung im Zeichen der Nachhaltigkeit	16
Größerer Wohnkomfort bei niedrigem Energieverbrauch	18
39 Wohnungen an Mieter übergeben	19

MODERNE NEUBAUTEN FÜR JUNG UND ALT

Hochmodernes Seniorenquartier für über 60 Bewohner	20
Erstes Neubauprojekt in Rudersberg	21
Rohbau in Berglen-Rettersburg fertiggestellt	22
18 geförderte Mietwohnungen in Fellbach erworben	24
Schülerwohnen in Schorndorf	25

DIE KREISBAUGRUPPE ALS PARTNER DES LANDKREISES

Weit mehr als eine Quartiers- entwicklung auf der Hangweide	26
Moderne Parkflächen können Strom erzeugen	28
Weit mehr als nur Fassade	29
Die KREISBAUGRUPPE und die sozialen Medien	30

LIEBE LESERINNEN UND LESER,
aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung.



„TROTZ KLARER, AMBITIONIERTER STRATEGIE VERLANGEN DIE AKTUELLEN HERAUSFORDERUNGEN ABER AUCH, DASS MAN SCHRITT FÜR SCHRITT UND IMMER MIT DEM BLICK FÜR DAS MACHBARE IN DIE UMSETZUNG GEHT.“

Landrat Dr. Richard Sigel

WIR ERWEITERN UNSERE STRATEGIE: BEIM WOHNUNGSBAU UND IN SACHEN NACHHALTIGKEIT

Wohnen ist weiterhin die soziale Frage unserer Zeit schlechthin. Die Ukraine-Krise zeigt uns dabei umso mehr, wie wertvoll ein sicheres und lebenswertes Zuhause ist. Deshalb forciert der Rems-Murr-Kreis sein wohnungspolitisches Engagement über seine **KREISBAUGRUPPE** weiter.

Der Kreistag hat am 4. April 2022 ein starkes Zeichen gesetzt und den Landkreis mit einer strategischen Erweiterung seiner Wohnbaustrategie beauftragt und hat dafür mehr als 20 Millionen Euro zusätzliches Eigenkapital bereitgestellt. Drei wichtige Erkenntnisse stecken hinter dieser Strategie-Erweiterung: Erstens kommen wir mit unserem Investitionsprogramm für bezahlbaren Wohnraum, das der Kreistag im Jahr 2017 beschlossen hat, so gut voran, dass bereits 2024 ein Großteil der zusätzlichen 500 geförderten Mietwohnungen fertig sein wird. Zweitens spüren wir weiterhin einen hohen Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen, auch bei denjenigen Menschen, die keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Drittens bin ich der Überzeugung, dass wir gerade bei der Baulandentwicklung durch die Kreisbaugruppe die strategisch wichtigen Flächen in unserem Portfolio behalten sollten. Schließlich ist es gerade in Krisenzeiten sinnvoll, wenn die öffentliche Hand in bleibende Werte investiert. Diese Zielsetzung deckt sich mit der Einschätzung unseres Ministerpräsidenten Winfried Kretschmann, der Anfang 2022 in der Presse betont hat: Kommunen sollten nicht nur mehr Wohnungen bauen, sondern auch strategische Flächen in ihrem Bestand halten.

Diese Strategie-Erweiterung kommt bei der Nachnutzung des früheren Klinikareals Waiblingen und auch beim Zukunftsprojekt Hangweide in Kernen zum Tragen. Die letzten der zentral gelegenen, attraktiven öffentlichen Grundstücke am südöstlichen Ende des früheren Waiblinger Klinikareals sollen nach der Strategie-

Erweiterung im Bestand bleiben. Es werden dort weitere 70 Mietwohnungen gebaut. Beim Zukunftsprojekt Hangweide in Kernen baut die Kreisbaugruppe rund 220 Mietwohnungen. Trotz klarer, ambitionierter Strategie verlangen die aktuellen Herausforderungen aber auch, dass man Schritt für Schritt und immer mit dem Blick für das Machbare in die Umsetzung geht.

Und gerade auch die aktuellen Herausforderungen verlangen, dass wir neben unserem aktuellen Investitionsprogramm, das auf diejenigen Bürgerinnen und Bürger ausgerichtet ist, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, mit der strategischen Erweiterung den Blick weiten. Wichtig ist uns dabei, wohnungspolitisch auch diejenigen Menschen in den Blick zu nehmen, deren Familieneinkommen über der Berechnungsgrenze für einen Wohnberechtigungsschein liegt, aber mit Inflation und Preissteigerungen auch an Grenzen kommen. Oft betrifft das die Fachkräfte, die wir in unserer Region so dringend brauchen. Umso wichtiger ist unser Strategiewechsel hin zu einem verstärkten Fokus auf frei finanzierte Mietwohnungen.

Neben dem Einsatz gegen den Wohnraum-mangel unterstützen wir auch die Städte und Gemeinden beim Bau von dringend benötigter Infrastruktur: Von Kindertagesstätten über ein Pflegequartier in Rudersberg bis hin zu Ortsmitten mit Ladengeschäften. Immer beliebter wird dabei die Kombination aus Infrastruktur und Wohnen.

Bei all unseren Projekten spielt das Thema Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle. Auch das ist ein Aspekt unserer Strategie-Erweiterung: Im eigenen Bestand fällt es uns noch leichter, unsere ehrgeizigen Klimaschutzziele zu erreichen. Im vorliegenden Geschäftsbericht ist daher unsere Klima-Roadmap ein zentrales Thema.

Ein wichtiger Teil unserer Strategie ist es, wenn möglich bereits versiegelte Flächen zu bebauen. Das gilt nicht nur für unseren Erweiterungsbau des Landratsamts am Alten Postplatz, sondern auch für das frühere Klinikareal Backnang. Hier bauen wir die in die Jahre gekommene Tiefgarage neu und setzen 48 Wohnungen in klimafreundlicher Holzbauweise darüber. Dieses Unterfangen ist nur möglich, weil der Landkreis 5 Millionen Euro in die Hand nimmt.

Abgerundet werden unsere Bauten immer häufiger mit Photovoltaikanlagen. Eine besonders große Anlage ist in der zweiten Jahreshälfte auf dem Dach des neuen Parkhauses des Rems-Murr-Klinikums Winnenden geplant. Das Parkhaus konnten wir als Kreisfamilie kurz vor Pfingsten gemeinsam dem Aufsichtsrat und der Öffentlichkeit vorstellen. Hier haben wir für zehn Millionen Euro nicht nur den Parkdruck gelindert, sondern setzen langfristig auch Anreize für moderne Mobilität.

Sie sehen: Die Kreisbaugruppe treibt vieles voran und hat noch viel vor. Am 19. Oktober 2022 möchten wir zum Beispiel unseren zweiten Wohnbaugipfel, der wegen der Pandemie leider ausfallen musste, nachholen. Gerade deshalb ist es auch angesichts des stetigen Wachstums wichtig, immer wieder inne zu halten und die Prioritäten im Einklang mit den strategischen Zielen des Landkreises neu zu setzen.

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

GESAMTÜBERBLICK IN ZAHLEN



BILANZSUMME*



EIGENKAPITAL*



ANLAGEVERMÖGEN*



UMLAUFVERMÖGEN*



VERBINDLICHKEITEN*



* Kumulierte Werte der Gesellschaften der KREISBAUGRUPPE (Stand 31.12.2021)

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 914 eigenen Wohnungen sowie 50 eigenen Gewerbeeinheiten und betreut mehr als 3.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte. Ihre gewachsene Kompetenz bei Immobilien setzt die Kreisbau auch als Bauträger und Projektentwickler ein. Sie engagiert sich insbesondere in der innerörtlichen städtebaulichen Entwicklung der Kommunen im Kreis.

Die Kreisbau: Wohnräume für Menschen.

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

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

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

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

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

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

Registergericht Stuttgart HRB 260035

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

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

Geschäftsführung: Dirk Braune (Vorsitzender), Steffen Krahn (stv. Vorsitzender)
Prokurist: Rolf Philipp, Frank Junginger

Registergericht Stuttgart HRB 265091

Gesellschafter: Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (100 %)

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

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

Registergericht Stuttgart HRA 262228

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

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

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

Geschäftsführung: Dirk Braune, Torsten Demand
Prokurist: Rolf Philipp

Mehr Eigenentwicklung statt Abverkauf

ERWEITERUNG DER WOHNBAUSTRATEGIE BESCHLOSSEN



Die **KREISBAUGRUPPE** ist die tragende Säule für bezahlbaren Wohnraum im Rems-Murr-Kreis. Durch die kontinuierliche Pflege und Modernisierung des Gebäudebestands, aber auch durch umfangreiche Neubaumaßnahmen bildet die **KREISBAUGRUPPE** ein echtes Korrektiv zu den seit Jahren ansteigenden Immobilienpreisen in der Region. Diese Neubautätigkeiten sollen nun deutlich ausgeweitet werden.

Seit 2017 entwickelt die Kreisbaugesellschaft im Auftrag des Kreistages geförderte Wohnungen im großen Stil: Doch auch für Menschen, deren Einkommen über die Anforderungsgrenzen eines Wohnberechtigungsscheins hinausgehen, stellt die **KREISBAUGRUPPE** Wohnungen zur Ver-

fügung. Dies dient nicht nur dazu, allen Bürgern im Rems-Murr-Kreis bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Einnahmen, die durch freifinanzierte Wohnungen generiert werden, verbleiben im Unternehmen und dienen gleichzeitig als Kapitalstock für die Bildung weiterer geförderter Wohneinheiten.

VERBLEIB IM BESTAND VEREINT MEHRERE VORTEILE

Diese – durchaus erfolgreiche – Strategie soll nun forciert werden, um auch künftig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung des Kreises errichten zu können. In diesem Zuge sollen künftig deutlich mehr Wohnungen, die von der

KREISBAUGRUPPE errichtet werden, im Eigenbestand verbleiben, anstatt verkauft zu werden. Davon verspricht sich das kommunale Wohnbauunternehmen gleich mehrere Vorteile: Zum einen verbleiben die meist hochbegehrten Grundstücke in öffentlicher Hand. Dies ermöglicht es dem Kreis, Mietpreise anzubieten, die sich nicht zwingend am Höchstpreis auf dem freien Immobilienmarkt orientieren – beispielsweise im Vergleich zu einem Abverkauf an private Immobilienunternehmen. Zum anderen kann durch die Entwicklung energieeffizienter Bauten auch die Ökobilanz des Wohnungsbestandes verbessert werden. Damit sind zwei entscheidende Ziele des Kreistags – die Schaffung bezahlbaren und gleichzeitig klimafreundlichen Neubaus – erfüllt.

Und auch finanziell dürfte sich die strategische Neuausrichtung bezahlt machen. Die erwirtschafteten Gewinne werden das kommunale Unternehmen in die Schaffung weiteren bezahlbaren Wohnraums investieren – schließlich müssen für die Erstellung geförderter Wohnungen 20 Prozent Eigenmittel eingebracht werden.

290 STATT 80 WOHNUNGEN IM EIGENBESTAND

Konkret bezieht sich dieses Vorhaben auf zwei aktuelle Großprojekte der Kreisbaugesellschaft: Das Klinikareal II in Waiblingen sowie die Hangweide in Kernen. Auf dem Klinikareal in Waiblingen errichtet die **KREISBAUGRUPPE** rund 70 Wohnungen, die

ursprünglich an die private Bauwirtschaft veräußert werden sollten. Dieser Verkauf ist nun vom Tisch – die Wohneinheiten sollen stattdessen für einen langen Zeitraum im Bestand der **KREISBAUGRUPPE** gehalten und vermietet werden. Auf der Hangweide in Kernen beteiligt sich die Kreisbaugesellschaft an der Errichtung eines „Urbanen Dorfs“ – ein Projekt, das auch im Rahmen der IBA 2027 präsentiert werden soll (siehe Bericht auf Seite 26). Hier sollen nach derzeitigem Stand rund 220 neue Wohnungen entstehen, die ebenfalls im Immobilienbestand der **KREISBAUGRUPPE** verbleiben und vermietet werden sollen. Ursprünglich war geplant, einen Teil der entwickelten Flächen zu verkaufen und lediglich rund 80 Wohnungen im eigenen Bestand zu halten.

Dieser zukunftsorientierte Strategiewechsel hat natürlich seinen Preis: Für die Neuausrichtung der beiden Projektentwicklungen veranschlagt die **KREISBAUGRUPPE** einen Investitionsrahmen in Höhe von 116 Millionen Euro. Hiervon müssen 23 Millionen Euro als Eigenkapital aufgebracht werden – 20 Millionen werden als Kapitalerhöhung für die Kreisbaugesellschaft vom Rems-Murr-Kreis zur Verfügung gestellt. Den Hauptanteil in Höhe von 93 Millionen Euro muss die Kreisbaugesellschaft in Form von Fremddarlehen aufnehmen. Der Kreistag hat der vorgeschlagenen „Strategischen Erweiterung der Wohnbaustrategie“ Anfang April 2022 zugestimmt. Damit ist der Weg frei, um die finanziellen Rahmenbedingungen für die Neuausrichtung zu schaffen.

Investitionsprogramm trägt Früchte

DIE SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM IST EINE SOZIALE AUFGABE

Mit der gezielten Schaffung geförderten Wohnraums bietet die **KREISBAUGRUPPE** auch wirtschaftlich schwächer gestellten Bürgern und Familien ein bezahlbares und gleichzeitig lebenswertes Zuhause. Das ursprünglich vom Kreistag und der **KREISBAUGRUPPE** gefasste Ziel, in den Jahren 2017 bis 2027 insgesamt 500 neue geförderte Wohnungen zu errichten, wird nach derzeitigem Planungsstand deutlich früher erreicht. Bereits 2024 sollen 90 Prozent fertiggestellt sein.

„Wir erfüllen als kommunales Wohnungsunternehmen in erster Linie eine soziale Funktion“, weiß Dirk Braune, Vorsitzender der Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft Waiblingen. „Zum einen sorgen wir mit der Forcierung des geförderten Wohnungsbaus dafür, dass sich wirtschaftlich schlechter gestellte Bürger ihren Wohnraum angesichts stetig steigender Mietpreise weiterhin leisten können. Zum anderen tragen wir durch einen ausgewogenen

Nutzungsmix innerhalb unserer Projektentwicklungen auch zu einer intakten Sozialstruktur in unseren Wohnanlagen bei. Auch hierfür ist eine ausgewogene Mischung aus geförderten und freifinanzierten Bauprojekten von essenzieller Bedeutung.“

Dabei ist die **KREISBAUGRUPPE** als Bestandhalter von rund 23 Prozent aller geförderten Wohnungen im Rems-Murr-Kreis ein bedeutender Wohnraumgeber für Bür-

ger, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen. Und dieser Anteil soll in den kommenden Jahren weiter gesteigert werden. Denn: „Die private Bauwirtschaft hat aus wirtschaftlicher Perspektive nur ein bedingtes Interesse daran, geförderten Wohnraum zu errichten“, weiß auch Landrat Dr. Richard Sigel, seines Zeichens Aufsichtsratsvorsitzender der Unternehmen der **KREISBAUGRUPPE**. „Um diese Form der sozialen Daseinsvorsorge unseres Kreises sicherzustellen, sind kommunale Wohnbauunternehmen gerade in Zeiten einer stetig steigenden Renditeorientierung unverzichtbar.“

Seit dem Startschuss des vom Kreistag beschlossenen Investitionsprogramms zur großangelegten Schaffung geförder-

ten Wohnraums im Jahr 2017 konnte die Kreisbaugesellschaft bereits 218 Wohnungen fertigstellen und sie ihren neuen Mietern übergeben. Noch im Jahr 2022 ist die Fertigstellung weiterer 30 Wohneinheiten geplant. Mit seinem Investitionsprogramm leistet der Landkreis einen substanziellen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rems-Murr-Kreis. Die **KREISBAUGRUPPE** unterstützt Städte und Gemeinden durch ihr Knowhow und eine fachkundige Expertise bei der Realisierung ihrer Projektentwicklungen.

Neben dem Bauen rückt auch das Thema Nachbarschaft immer weiter in den Fokus. So werden gemeinsam mit den Kommunen, sozialen Trägern und Partnerunternehmen aus dem Wohnungsbau Konzepte für ein erfolgreiches Quartiersmanagement entwickelt, um das „Wir-Gefühl“, das soziale Engagement, die Teilhabe und Inklusion in den Quartieren zu stärken. Dadurch wird die **KREISBAUGRUPPE** ihrem Gesellschaftszweck im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung mehr als gerecht, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen.



19. Oktober 2022, Bürgerhaus Backnang

2. WOHNBAUGIPFEL REMS-MURR

Der Austausch zwischen kommunaler und privater Bauwirtschaft, politischen Entscheidungsträgern sowie Behörden und Verwaltungen ist für die zielgerichtete und effiziente Wohnraumversorgung der Bürger von großer Bedeutung. Mit dem 2. Wohnbaugipfel Rems-Murr bringt die **KREISBAUGRUPPE** alle entscheidenden Instanzen bei einem gemeinsamen Format zusammen, um über aktuelle Aufgabenstellungen und Herausforderungen zu diskutieren und Lösungswege für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Rems-Murr-Kreis zu erörtern.

Nach einer Corona-bedingten Pause findet in diesem Jahr der zweite Wohnbaugipfel Rems-Murr der **KREISBAUGRUPPE** statt. Die Veranstaltung findet am Mittwoch, den 19. Oktober 2022 ab 9.00 Uhr im Bürgerhaus Backnang statt. Neben interessanten Impulsvorträgen zu aktuellen Themen der Immobilienbranche wie dem Stand des geförderten Wohnungsbaus in der Region, den Folgen der Rohstoffknappheit für die Immobilienbranche, der Internationalen Bauausstellung (IBA) als möglichem Impulsgeber für neue Wohnformen oder den Konsequenzen der Energiewende für die Schaffung zeitgemäßen Wohnraums wird eine hochkarätig besetzte Diskussionsrunde aus Politik und Immobilienwirtschaft aktuelle Themen diskutieren. Im zweiten Veranstaltungsteil können die Teilnehmer ihr Wissen in Fachforen mit unterschiedlichen Schwerpunktbereichen anhand ausgewählter Best-Practice-Beispiele vertiefen. Derzeit geplant sind Foren zu den Themen „Baurecht und Baurechtplanung“, „Energie und Mobilität“, „Bauen und Ökologie“ sowie „Quartiersentwicklung und soziales Miteinander“.





Klimaneutralität der Gebäude
im Fokus der **KREISBAUGRUPPE**

NACHHALTIG. SOZIALVERTRÄGLICH. WIRTSCHAFTLICH.

Das Thema Nachhaltigkeit ist für die **KREISBAUGRUPPE** von großer Bedeutung. Gemeinsam mit ihrem Nachhaltigkeitspartner Eco2nomy arbeiten die Führungskräfte und Experten der **KREISBAUGRUPPE** daran, eine zielführende Strategie und die hierzu passenden konkreten Maßnahmen zu erarbeiten, um den Gebäudebestand schnell, wirtschaftlich und sozialverträglich zur Klimaneutralität zu führen. Dr. Martin Handschuh, Gründer und Geschäftsführer von Eco2nomy, skizziert die Etappen der bisherigen Zusammenarbeit und gibt einen Einblick in den derzeitigen Stand der geplanten Klimaroadmap.

*Herr Dr. Handschuh, wie bewerten Sie den Ist-Zustand des Gebäudebestands der **KREISBAUGRUPPE** im Vergleich zu anderen Wohnbaugesellschaften?*

Es ist mir eine große Freude, Positives zum Gebäudebestand der **KREISBAUGRUPPE** sagen zu können. Für die Dekarbonisierung des Portfolios liegt eine wahrlich gute Ausgangssituation vor. Zwei Punkte sind dabei von besonderer Relevanz: Erstens liegt der durchschnittliche spezifische Energieverbrauch für Heizen und Warmwasser je Quadratmeter Wohnfläche der Gebäude der Kreisbaugesellschaft deutlich unter den Werten von Vergleichsportfolios und dem bundesdeutschen Durchschnitt. Klar erkennt man an den Verbräuchen der einzelnen Gebäude all die Maßnahmen, die in den letzten Jahren bereits durchgeführt wurden, um beispielsweise Gebäude der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre zu dämmen und zu modernisieren. Und zweitens hat das Management-Team der **KREISBAUGRUPPE** in den letzten Jahren bereits in starkem Maße auf nachhaltige Versorgungslösungen – beispielsweise auf Basis von Pellets und Wärmepumpen – gesetzt und hier bereits frühzeitig eine Abkehr von Gasanlagen eingeleitet. Beides kommt der **KREISBAUGRUPPE** jetzt mit Blick auf die vollständige Dekarbonisierung des Gebäudebestandes zugute und sorgt dafür, dass die anstehenden Investitionen dafür, den Gebäudebestand zur Klimaneutralität zu führen, unter denen liegen, die wir bei anderen Wohnungsbaugesellschaften sehen.

*Kann es die **KREISBAUGRUPPE** schaffen, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu werden?*

Ja, es ist möglich, den Gebäudebestand bis 2040 zur Klimaneutralität zu führen. Das ginge konform mit der Zielvorgabe im Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg und wäre bereits fünf Jahre vor der entsprechenden Zielvorgabe auf Bundesebene. Das Gute ist, die **KREISBAUGRUPPE** kann Stand heute die Klimaneutralität des Gebäudebestandes in wirtschaftlicher und sozialverträglicher Weise erreichen. Gerade vor dem Hintergrund der in den letzten Monaten stark gestie-

genen Energiekosten werden die geplanten Maßnahmen der **KREISBAUGRUPPE** zu einer Reduktion der Verbräuche der Gebäude und damit einhergehend zu einer wichtigen finanziellen Entlastung der Mieterinnen und Mieter beitragen, woraus sich Möglichkeiten zur Refinanzierung der Maßnahmen ergeben. Zu beachten ist hierbei – und darauf ist an dieser Stelle auf Basis der Entwicklungen in 2021 und 2022 hinzuweisen – dass Inflation, Baupreissteigerungen, Zinsentwicklungen und Förderungen im Blick behalten werden müssen. Diese Faktoren können einiges durcheinanderwirbeln – und das nicht nur bei der konkreten Projektierung, sondern auch auf gesamtwirtschaftlicher und gesellschaftlicher Ebene. Mit der Klimaroadmap ist die **KREISBAUGRUPPE** gut gewappnet, auch diesen Herausforderungen zu begegnen und den Plan für die Dekarbonisierung des gesamten Gebäudebestands in den nächsten Jahren an sich möglicherweise ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

*Was sind die größten Herausforderungen für die **KREISBAUGRUPPE** auf dem Weg zur Klimaneutralität?*

Neben den gerade angesprochenen, übergeordneten gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen und Risiken gibt es auch Unternehmensspezifika, die hier zu beachten sind. Die **KREISBAUGRUPPE** zeichnet sich durch eine intensive Neubautätigkeit aus. Das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum ist eine wichtige Aufgabe, die sehr intensiv und konsequent angegangen wird. Und auch für die nächsten Jahre stehen wichtige Neubauprojekte an. Genau das wird die Entscheiderinnen und Entscheider immer wieder vor die Aufgabe stellen, genau abzuwägen, wie viel Geld und wie viel Zeit von Experten des Unternehmens wo eingesetzt werden.

Positiv zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass die **KREISBAUGRUPPE** die verschiedenen Handlungsstränge gesamtgesellschaftlich betrachtet und somit in der Lage ist, die Schwerpunkte jeweils richtig zu setzen. Zusätzlich liegen in der Zusammenarbeit, beispielsweise mit den Energieunternehmen im Rems-Murr-Kreis Potenziale, wichtige Aufgaben wie den Ausbau der Photovoltaik-Stromerzeugung und die Errichtung von nachhaltigen Nahwärmelösungen gemeinsam anzugehen. Unternehmensübergreifendes Kräftebündeln kann Manches günstiger, einfacher und schneller machen. Auch in Bezug auf graue Emissionen, also die Emissionen, die in Bau- und beispielsweise in Dämmstoff-

fen stecken, hat die **KREISBAUGRUPPE** eine eigene Strategie erarbeitet und richtungsweisende Standards definiert.

An welchen Stellschrauben kann man ansetzen, damit ein Gebäude klimaneutral wird?

Technisch gesehen sind zwei Arten von Maßnahmen von Relevanz, um die Klimaneutralität im Gebäudebetrieb zu realisieren: Dazu gehört zum einen die Dämmung der Gebäudehülle – hierzu zählen das Dach, die oberste Geschossdecke, Außenwände, Fenster und Türen sowie die Kellerdecke. Diese Maßnahmen werden mit einer gezielten Betriebsoptimierung der Heizungsanlage gekoppelt, um Energieverbräuche zu reduzieren. Bezüglich der Energieträger kommen natürlich ausschließlich nachhaltige Versorgungslösungen in Betracht – perspektivisch sind das schwerpunktmäßig strombasierte Wärmepumpenlösungen, gegebenenfalls auch als „Hybrid-Systeme“ in Kombination mit anderen nachhaltigen Heizungslösungen, um die Energie, die gebraucht wird, CO₂-frei bereitzustellen. Neben den Maßnahmen zum klimaneutralen Gebäudebetrieb ist zusätzlich auch der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen von Bedeutung. Dadurch können – gerade in den nächsten Jahren (solange der Strommix in Deutschland noch durch

Gas- und Kohleanlagen beeinflusst ist) – in substanziellem Maße CO₂-Emissionen vermieden werden. Wichtig ist, ein gelungenes Verhältnis der Maßnahmen untereinander zu erzielen. So führt eine unverhältnismäßig starke Dämmung beispielsweise nicht zu weiteren Verbrauchsreduktionen, sie erhöht lediglich die Kosten, während die vermeintlich gesteigerte Wirkung verpufft.

Und hinzu kommt ein weiterer Punkt. Gerade wenn es darum geht, Energieverbräuche und damit verbundene Kosten zu reduzieren, spielt auch das Heiz-, Lüftungs- und Warmwassernutzungsverhalten der Mieterinnen und Mieter eine nicht zu vernachlässigende Rolle. So lassen sich beispielsweise durch die Reduktion von Heiztemperaturen in Abwesenheitszeiten oder während der Nacht, durch wirkungsvolles Stoßlüften statt Dauer-Kipplüften mit aufgedrehter Heizung und durch einen bewussten Umgang mit Warmwasser vergleichsweise leicht Verbesserungen erzielen. Das Schöne daran ist: Die Initiativen des Rems-Murr-Kreises rund um „Klimaschutz zum Mitmachen“ zielen genau darauf ab, klimafreundliches Verhalten zu fördern. Und genau so kann es gelingen, die sich bietenden Vorteile zu nutzen und dreifach zu sparen – in Bezug auf Energie, Emissionen und Geld.

REMS-MURR-KREIS MIT AMBITIONIERTEN KLIMAZIELEN

Der Rems-Murr-Kreis hat sich zum Ziel gesetzt, die kreiseigenen Liegenschaften bereits bis zum Jahr 2030 CO₂-neutral zu betreiben. Um das zu erreichen, hat der Landkreis gemeinsam mit dem Institut für Nachhaltige Energietechnik und Mobilität (INEM) der Hochschule Esslingen eine CO₂- und Energiebilanz aufgestellt.

Der Fokus lag zunächst auf der Landkreisverwaltung, den Verwaltungsgebäuden der **KREISBAUGRUPPE** und der Abfallwirtschaft, in einem zweiten Schritt wurde die Bilanzierung auf die Rems-Murr-Kliniken, die Berufs- und Schulen sowie die Straßenmeistereien ausgeweitet.

Das Fazit der Erhebung lautet: Durch die Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen kann die Klimaneutralität der Liegenschaften der Landkreisverwaltung, der kreiseigenen Schulen und der Tochterunternehmen ohne die Kompensation von Ökostrom und Klimagas – das heißt ohne den Zukauf von Zertifikaten – bis zum Jahr 2030 erreicht werden. Die Umsetzung dieser energetischen Maßnahmen ist zudem nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll.

Mobilitäts- und Photovoltaikkonzept der **KREISBAUGRUPPE**

UMWELTFREUNDLICHE ENERGIE FÜR GEBÄUDE UND MOBILITÄT

Mit der Errichtung zahlreicher Photovoltaikanlagen auf den Liegenschaften und Wohngebäuden der **KREISBAUGRUPPE** setzte das kommunale Wohnungsunternehmen bereits lange vor der nun gesetzlich beschlossenen Photovoltaikpflicht in Baden-Württemberg auf den Einsatz erneuerbarer Energien. Um der aktuellen Gesetzeslage gerecht zu werden und gleichzeitig die Emissionen des kreiseigenen Immobilienbestands sukzessive zu senken, hat die **KREISBAUGRUPPE** nun eine Photovoltaikstrategie entwickelt, die auch ein Mobilitätskonzept zur Nutzung umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel für die Mieterinnen und Mieter umfasst.

Bereits vor Einführung der Photovoltaikpflicht hatte die **KREISBAUGRUPPE** durch eigene Investitionen 12 Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden realisiert. Die neue Gesetzeslage schreibt die Installation einer Photovoltaikanlage auf allen Neubauten ab 2022, ab dem Folgejahr auch bei grundlegenden Dachsanierungen vor.

DREI-STUFEN-PLAN ZUR NACHRÜSTUNG DER BESTANDSGEBÄUDE

Im Rahmen einer Machbarkeitsanalyse wurde die sukzessive Ausstattung der Bestandsgebäude in drei Phasen unterteilt: Innerhalb der kommenden drei Jahre sollen demnach zuerst die Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, die in den letzten 15 Jahren gebaut wurden und noch nicht über eine derartige Stromversorgung verfügen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass eine Installation der Anlagen ohne bauliche Eingriffe an der Gebäudesubstanz möglich ist. In einem weiteren Schritt – perspekti-

visch in 4 bis 6 Jahren – ist die Installation der PV-Systeme auf Gebäuden geplant, deren Baujahr rund 30 Jahre zurückliegt. Vor der Installation der Anlagen ist eine bauliche und statische Prüfung dieser Gebäude nötig, die eventuelle Vorbereitungsmaßnahmen an der Bausubstanz offenlegt. In einem dritten Schritt sollen die Gebäude folgen, die älter als 40 Jahre sind. Hier ist zu erwarten, dass bauliche Maßnahmen nötig

sind, um die Voraussetzungen für die Installation von PV-Anlagen zu schaffen.

Insgesamt ist geplant, rund 40 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dadurch ist eine zusätzliche Stromerzeugung von etwa 2 Gigawattstunden jährlich möglich – das entspricht einer CO₂-Einsparung in Höhe von 490 Tonnen pro Jahr. Der geschätzte Investitionsrahmen für die neuen Anlagen beläuft sich auf etwa 4 Millionen Euro.

UMSETZUNG IN KOOPERATION MIT DEN STADTWERKEN

Für die Realisierung und den Betrieb der Anlagen bieten sich unterschiedliche Modelle an. Neben einer möglichen Eigeninvestition der **KREISBAUGRUPPE** stünden auch Investitionen durch den Landkreis beziehungsweise kreiseigenen Schwesterunternehmen zur Wahl. Auch die Kooperation mit örtlichen kommunalen Energieversorgern (Stadtwerke) oder die Organisation über Bürger-Energiegenossenschaften kämen infrage. Nach Abwägung aller wesentlichen Faktoren wurde der Ent-

schluss gefasst, die Anlagen größtenteils in Kooperation mit den örtlichen Stadtwerken zu realisieren. Durch die Investitionen und den Betrieb der Anlagen seitens der Stadtwerke soll der verfügbare Investitionsbetrag von deutlich mehr als 2 Millionen Euro in die Schaffung bezahlbaren Wohnraums fließen. In Einzelfällen kann aber auch auf ein anderes Realisierungsmodell zurückgegriffen werden.

ZUKUNFTSWEISENDES MOBILITÄTSKONZEPT

Im Zuge dieser Photovoltaikstrategie sollen auch die Fortbewegungsmöglichkeiten der Bewohner innerhalb der errichteten Wohnbauprojekte neu gedacht werden. Hierfür wurde für die kommenden Jahre ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das die Weichen für eine zukunftsorientierte und regenerative Fortbewegung der Bewohner stellen soll. Neben einer Reduzierung der Fahrzeugemissionen werden die Bewohner dadurch auch von einem höheren Wohnkomfort profitieren. Gleichzeitig schafft die **KREISBAUGRUPPE** zeitgemäße Angebote, die auch auf dem freien Immobilienmarkt alles andere als selbstverständlich sind.

Zukünftig sollen in Wohnanlagen mit über 20 Wohneinheiten und Wohnquartieren der **KREISBAUGRUPPE** Elektroautos zur freien Nutzung durch die Bewohner bereitgestellt werden. Die Tarife für die Nutzung sollen

sich auf 1 Euro pro Stunde und 9 Euro pro Tag belaufen. Geladen werden die Autos durch den Strom der auf den Dächern installierten Photovoltaikanlagen. Dies soll den Bewohnern zum einen Motivation geben, auf ihr Zweit- oder gegebenenfalls auch Erstfahrzeug zu verzichten und gänzlich auf das „Car-Sharing“-Modell umzusteigen. Zum anderen ermöglicht es auch und gerade wirtschaftlich schwächer gestellten Bürgern die Nutzung regenerativer Fahrzeuge. Zukünftig sollen auch Pedelecs und Lastenräder in das Konzept eingebunden werden.

Auch die Realisierung dieses Konzepts soll vorrangig in Kooperation mit den örtlichen Stadtwerken erfolgen. Ein weiterer Vorteil: Durch das Angebot der E-Autos lässt sich die nötige Anzahl der errichteten Parkplätze im jeweiligen Wohnbauprojekt reduzieren. Dadurch können bei Projektentwicklungen nicht unerhebliche Kosten gespart werden. Somit profitieren nicht nur die Bewohner und die Umwelt, sondern auch die **KREISBAUGRUPPE** selbst. Die geringeren Erstellungskosten können dann in Form niedrigerer Mieten an die Bewohner weitergegeben werden. Mit der Projektentwicklung in der Alfred-Leikam-Straße in Waiblingen, in deren Rahmen 40 geförderte Wohnungen entstehen (siehe Bericht auf Seite 19) wird das Konzept erstmalig umgesetzt. Weitere Projekte sollen zeitnah folgen. Selbstverständlich wird in diesem Zuge auch der Fuhrpark der **KREISBAUGRUPPE** schrittweise auf regenerative Energien umgestellt.

ZENTRALER BAUSTEIN ZUR ERREICHUNG DER KLIMAZIELE

Photovoltaikanlagen sind ein zentraler Baustein, um das Ziel des klimaneutralen Betriebs der kreiseigenen Liegenschaften bis 2030 zu erreichen. Auf verschiedensten Kreis-Gebäuden sind bereits leistungsstarke Photovoltaikanlagen errichtet. Im Rahmen der CO₂- und Energiebilanz wurden gezielt die Potenziale der Dächer auf allen Kreisliegenschaften untersucht und im Hinblick auf ihre Eignung bewertet. Alle geeigneten Dächer sollen sukzessive mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Um Synergieeffekte zu nutzen, soll die Beschaffung und Bewirtschaftung an zentraler Stelle für die gesamte Kreisfamilie gebündelt werden.



Neubau von 32 Eigentumswohnungen in Winnenden-Schelmenholz

BAUWEISE UND BEWIRTSCHAFTUNG IM ZEICHEN DER NACHHALTIGKEIT

Als letzten „Baustein“ bei der Nachverdichtung im Gebiet Winnenden-Schelmenholz errichtet die **KREISBAUGRUPPE** anstelle eines in die Jahre gekommenen Bestandsbaus derzeit einen fünfstöckigen Neubau, der mit dem avisierten **KfW 40 plus-Standard** nicht nur außergewöhnlich energieeffizient ist. Durch die bewusste Wahl einer Holz-Hybrid-Bauweise wird der ökologische Fußabdruck des Mehrfamilienhauses mit 32 Wohneinheiten zusätzlich verbessert. Die Baumaßnahmen, die im Spätsommer 2021 begonnen hatten, sollen im Frühjahr 2023 abgeschlossen sein.

Das Projekt zeichnet sich durch eine äußerst nachhaltige Konzeption und Bauweise aus. Die Errichtung in Holz-Hybrid-Bauweise dient dabei nicht nur der Verbesserung der Ökobilanz. Durch den Rückgriff auf innovative Holzmodule ist ein äußerst zügiger und platzsparender Bau möglich. Dabei halten sich die Kosten im Vergleich zu einer konventionellen Bauweise in etwa die Waage.

Neben der daraus resultierenden Reduzierung der benötigten Energie zur Erzeugung

der Baustoffe setzt die **KREISBAUGRUPPE** aber selbstverständlich auch auf einen nachhaltigen Betrieb des Gebäudes. Zur Beheizung der Wohnräume dient eine Luft-Wärme-Pumpe. Für die umweltverträgliche Stromversorgung der Bewohner ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen, deren Ertrag den Bedarf der Anwohner rechnerisch sogar übersteigen wird. Um den übrigen Strom beispielsweise für die Aufladung von Elektroautos nutzen zu können, wurde bereits eine

Kooperation mit den Stadtwerken Winnenden geschlossen, in deren Rahmen auch ein eigenes Mobilitätskonzept entwickelt wurde. Geplante Zusatzangebote wie beispielsweise Car-Sharing-Angebote runden die nachhaltige Projektkonzeption ab. Der geplante Investitionsrahmen für dieses Projekt beläuft sich auf rund 11,4 Millionen Euro. Insgesamt investierte die **KREISBAUGRUPPE** damit mehr als 55 Millionen Euro in die Nachverdichtung und städtebauliche Erneuerung des Wohnquartiers.



DREI FRAGEN AN ARCHITEKTIN DR.-ING. STEFANIE WEIDNER ZUM THEMA NACHHALTIGKEIT

Dr. Ing. Stefanie Weidner ist seit 2019 als Architektin und Projektleiterin sowie als Lehrbeauftragte an der Universität Tübingen tätig. Seit 2022 fungiert sie als Büroleiterin bei der Werner Sobek AG in Stuttgart. Im folgenden Beitrag schildert die ausgewiesene Nachhaltigkeitsexpertin unter anderem, warum die Art der verwendeten Baustoffe einen elementaren Einfluss auf die Ökobilanz eines Gebäudes haben kann.

Frau Dr. Weidner, welche Ansätze gibt es, mit denen die Bauwirtschaft in den nächsten Jahren nachhaltiger werden kann?

Die verschiedenen Ansätze lassen sich gut in dem Konzept „Triple Zero“ zusammenfassen. Wenn wir das Bauen unter der Prämisse null Emissionen, null Energie aus Verbrennungsprozessen und null Abfall stellen, dann sind wir gut gewappnet. Das ist aber natürlich leichter gesagt als getan und für ein Gelingen müssen wirklich alle Stakeholder (Hersteller, Baufirmen, Bauherren, Planende, Politik) an einem Strang ziehen. Eine Zielformulierung weg von der sehr einseitigen Ausrichtung auf Energieverbräuche hin zu einer umfassenderen Wahrnehmung ist dabei essenziell.

Inwiefern muss das Thema Nachhaltigkeit bereits in der Planungs- und Erstellungsphase eines Projektes berücksichtigt werden?

Je früher die Nachhaltigkeit in einem Projekt aufgegleist werden kann, desto besser. Während der Erstellungsphase damit anzufangen ist auf jeden Fall zu spät, hier können höchstens noch ein paar Baustellenprozesse optimiert werden. Gleich zu Beginn einer Planung werden Entscheidungen getroffen, die den weiteren Projektverlauf stark beeinflussen. So entscheidet sich beispielsweise in der Projektierung, ob eine bestehende Bausubstanz wiederverwendet wird oder abgebrochen und neugebaut werden

soll oder an welchem Standort und in welchem Umfang beziehungsweise Volumen gebaut werden soll. All diese Faktoren beeinflussen den Ressourcen- und Treibhausgasverbrauch von Bauwerken enorm. Und das wird eben leider oft unterschätzt. Wenn ein Wettbewerbsverfahren angedacht ist, dann muss auch das entsprechend nachhaltig orientiert werden. Spät ergänzte Nachhaltigkeit führt entweder zu deutlich höheren Mehrkosten oder nur zu einer sehr oberflächlichen Behandlung.

Im Rahmen der IBA'27 steht das Thema Recycling von Baustoffen im Fokus. Welche Auswirkungen kann dies aus Ihrer Sicht für das Thema „graue Energie“ haben?

Graue Energie, oder noch wichtiger graue Emissionen, sind für uns Hauptthemen der aktuellen Nachhaltigkeitsdebatte. Ich ergänze deshalb den Begriff graue Emissionen, da einige Baumaterialien nicht nur Energie zu deren Herstellung benötigen (zum Beispiel aus Verbrennungsprozessen zum Aufheizen von Schmelzöfen), sondern währenddessen auch aufgrund von chemischen Prozessen Treibhausgas emittieren. Das ist zum Beispiel bei der Herstellung von Zement oder Primärstahl der Fall. Durch die Wiederverwendung von Materialien oder Produkten und damit den Ersatz von Primärmaterial können sämtliche Emissionen und auch Energieverbräuche zur Herstellung eingespart werden.

Eine Wiederverwertung ist ebenfalls sehr begrüßenswert, da auch dadurch die globalen und lokalen Rohstoffe geschont werden können. Hier ist der automatische Rückschluss auf eine Reduktion der grauen Energie nicht ganz so einfach, da der Verwertungsprozess auch Energie benötigt (in der Regel aber keine zusätzlichen prozessbedingten Emissionen verursacht). Schlussendlich zählt aber stets die Kombination aus Ressourcenschonung und Treibhausgasreduktion. Ich freue mich, dass die IBA'27 diesem Thema eine entsprechende Gewichtung gibt.

Umfangreiche Bestandssanierung abgeschlossen

GRÖßERER WOHNKOMFORT BEI NIEDRIGEREM ENERGIEVERBRAUCH

Im Berichtsjahr konnten weitreichende Modernisierungsmaßnahmen an einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 24 Wohneinheiten in Waiblingen abgeschlossen werden. Im Zuge der weitreichenden Verjüngungskur wurde das Gebäude aus dem Jahre 1958 energetisch und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Dabei wurden nicht nur der Wohnkomfort für die Bewohner deutlich erhöht. Durch die Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes schont die KREISBAUGRUPPE nicht nur die Umwelt, sondern über künftig geringere Energieverbräuche auch den Geldbeutel ihrer Mieter.

Neben einer umfangreichen Verbesserung der Energiewerte, die unter anderem durch die Anbringung einer effizienten Wärmedämmung erreicht wurde, trug die KREISBAUGRUPPE im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen auch der demografischen Entwicklung Rechnung. So wurde allen Bewohnern durch den Anbau eines Aufzugs ein barrierearmer Zugang zu ihren Wohnräumen ermöglicht. Um die Energiebilanz des Mehrfamilienhauses zusätzlich zu verbessern, wurde zudem eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Wohngebäude errichtet, deren Strom zur Bewirtschaftung des Gebäudes genutzt werden kann. Die Gesamtkosten für die umfangreichen Sanierungen belaufen sich auf knapp 2,1 Millionen Euro.

Gelungener Mix aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum

39 WOHNUNGEN AN MIETER ÜBERGEBEN

Im Herbst 2021 konnte die KREISBAUGRUPPE auf dem ehemaligen Klinik-Areal in Waiblingen insgesamt 39 neue Wohnungen ihren neuen Mietern übergeben. Zusätzlich sind im Rahmen der umfangreichen Neubaumaßnahmen sechs Gäste-Appartements, eine Kindertagesstätte sowie Tiefgaragenstellplätze entstanden. Die neu errichteten Wohnungen stehen wirtschaftlich schwächer gestellten Bürgern ab sofort als geförderter Wohnraum zur Verfügung. Gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins können diese Wohnungen 33 Prozent unterhalb der ortsüblichen Durchschnittsmiete angemietet werden.

Am Standort des ehemaligen Krankenhauses wurde in den vergangenen Jahren ein Wohngebiet mit insgesamt rund 220 Wohneinheiten entwickelt. Das Quartier zeichnet sich durch erlebbare Freiräume mit klimawirksamen und biodiversitätssteigernden Strukturen aus. Einladend gestaltete Quartierseingänge mit Spielelementen binden an die Quartierswege an. Diese werden durch verschiedene Pflanzflächen, Kleinbäume und Sitznischen begleitet. Die Quartiersmitte ist als nachbarschaftlich nutzbarer Freiraum konzipiert. Das Regenwasser wird über ein Retentionsdach zurückgehalten, steht der Begrünung zur Verfügung und wird gezielt in den Wasserkreislauf zurückgeführt.

HOHE ANSPRÜCHE AN WOHNKOMFORT UND ENERGIEEFFIZIENZ

Mit der Konzeption im KfW-55-Standard geht die Energieeffizienz der KREISBAUGRUPPE-eigenen Bauten deutlich über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus. Die Wärmeversorgung der Wohnungen über das Fernwärmenetz der regionalen Stadtwerke sowie die zusätzliche Installation von Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen unterstreichen die ökologische Ausrichtung der Neubauten. Und auch in Sachen Wohnkomfort müssen die neuen Bewohner keinerlei Abstriche machen. Alle Wohneinheiten verfügen über eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung. Hierzu gehören neben der flächendeckenden Erwärmung der Wohnräume über eine Fußbodenheizung unter anderem freistehende Küchen und Handtuchwärmer in den Badezimmern.

BEDARFSGERECHTE RAUMNUTZUNG FÜR GRÖßEREN KOMFORT

Um die Mieten gering zu halten, orientieren sich die Wohnungsgrößen im Projekt bewusst an den Mindestgrößen des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen.

Bei Bedarf können die Mieter individuell und flexibel weitere Flächen hinzubuchen. So kann der direkt an den Quartiersplatz angrenzende Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss – beispielsweise für private Feiern – hinzugebucht werden. Familie und Freunde können auf Wunsch in einem der sechs Gäste-Appartements im gleichen Gebäude übernachten. Durch diese bedarfsgerechte Wohnraumnutzung besteht die Möglichkeit, auch die geförderten Wohnungen – trotz ihrer vergleichsweise niedrigen Mieten – mit einer verhältnismäßig komfortablen Innenausstattung zur Verfügung zu stellen.

ÖKOLOGISCHES MOBILITÄTSKONZEPT

Um einen Anreiz für die Bewohner zu schaffen, auf das eigene Auto zu verzichten und gleichzeitig jedem Zugang zu günstiger sowie umweltfreundlicher Mobilität zu bieten, hat die KREISBAUGRUPPE eine Kooperation mit den Stadtwerken Waiblingen geschlossen. Hierin ist die Nutzung der Photovoltaikanlage sowie ein Car-Sharing-Angebot für die Bewohner gekoppelt: Für einen Tarif in Höhe von 1 Euro pro Stunde (Ganztagespreis: 9 Euro) können die Mieter die Car-Sharing-Autos ohne weitere Kosten nutzen.





Gemischt genutztes Neubauprojekt in Rudersberg

HOCHMODERNES SENIORENQUARTIER FÜR ÜBER 60 BEWOHNER

Durch die Änderung der Landesheimbauverordnung ist anstelle einer bereits bestehenden Pflegeeinrichtung in Rudersberg der Neubau eines Pflegeheims notwendig geworden, mit dem die KREISBAUGRUPPE bereits im Jahr 2020 beauftragt wurde. Für den nun anstehenden Neubau rechnet die Kreisbau mit einem Investitionsrahmen in Höhe von knapp 18 Millionen Euro.

Im Herbst 2020 haben die Gemeinde Rudersberg und die KREISBAUGRUPPE eine Betreiberausschreibung für das künftige Pflegeheim durchgeführt. Den Zuschlag des Gemeinderats erhielt das Alexander-Stift, eine Tochtergesellschaft der Diakonie Stetten. Bereits im Zuge des Ausschreibungsverfahrens wurden wertvolle Hinweise seitens des Gemeinderats sowie

der Senioren- und Demenzfachberatung gewonnen, die in der baulichen Konzeption berücksichtigt wurden.

Der Aufbau der gemischt genutzten Gewerbeimmobilie ist wie folgt geplant: Im Erdgeschoss sind eine Bäckerei mit einem zugehörigen Café sowie Abstell- und Nebenräume vorgesehen. Im ersten Obergeschoss befinden sich Personalwohnungen, Büros und Nebenräume des Alexanderstifts, wobei die ausdrückliche Option besteht, die Mitarbeiterwohnungen zu zusätzlichen Kurzzeitpflegeplätzen umzugestalten. In den beiden darüberliegenden Geschossen ist das Herzstück der Pflegeeinrichtung mit insgesamt 46 Pflegeplätzen vorgesehen. Im vierten Stock sollen eine oder zwei ambulant betreute

Wohngemeinschaften mit je 8 Pflegezimmern Platz finden.

Um einen nachhaltigen Betrieb des Neubaus sicherzustellen, wurde das Gebäude im KfW-55-Standard konzipiert. Eine Photovoltaikanlage soll regenerativen Strom für den hauseigenen Bedarf bereitstellen. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks werden das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss in Beton- und Ziegelbauweise erstellt, während die drei Obergeschosse darüber in Holzbauweise konstruiert werden sollen. Auch dies wird die Ökobilanz des Gebäudes zusätzlich verbessern. Mit dem Bau soll noch im Sommer 2022 begonnen werden. Nach einer geschätzten Bauzeit von rund 18 Monaten ist das Gebäude plangemäß Ende 2023 bezugsfertig.

Nachhaltiger und bezahlbarer Wohnraum

ERSTES NEUBAUPROJEKT IN RUDERSBERG

Ein aktuelles Projekt der KREISBAUGRUPPE bildet einen weiteren Baustein der konzentrierten Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Bis Frühjahr 2024 sollen im Bronnwiesenweg in Rudersberg 23 öffentlich geförderte Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit zwei, drei oder vier Zimmern entstehen. Das Investitionsvolumen hierfür beläuft sich auf knapp 7 Millionen Euro.

Die Wohnfläche der zentral in Rudersberg gelegenen Wohnungen beträgt zwischen 46 und 85 Quadratmetern. Außerdem sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern 13 Tiefgaragenstellplätze und zehn Außenstellplätze zur Verfügung stehen. Die Miete der einzelnen Wohnungen liegt 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dadurch wird gegen die Vorlage eines Wohnberechtigungsschein einer breiten Bevölkerungsschicht bezahlbarer Wohn-



raum zur Verfügung gestellt. Durch die Installation einer Photovoltaikanlage soll eine umweltfreundliche Stromerzeugung der Wohnungen sichergestellt werden. Die ökologische Ausrichtung des Projekts zeigt

sich auch beim Energieverbrauch: Durch die Konzeption im KfW-55-Standard benötigt das Mehrfamilienhaus nur 55 Prozent der Energie eines entsprechenden KfW-Referenzgebäudes.



DREI FRAGEN AN BÜRGERMEISTER RAIMON AHRENS

Seit 2018 ist Raimon Ahrens Bürgermeister der Gemeinde Rudersberg. Im Gespräch mit der KREISBAUGRUPPE schildert der 33-jährige Kommunalpolitiker, wie er die aktuelle Zusammenarbeit erlebt hat.

Herr Bürgermeister Ahrens, die KREISBAUGRUPPE baut im Bronnwiesenweg 23 geförderte Mietwohnungen. Was bedeutet das für die Wohnraumsituation in der Gemeinde?

Auch im ländlichen Raum steigt der Bedarf an geförderten Mietwohnungen, da die Kosten für Erwerb oder Miete von Wohnraum in

den letzten Jahren deutlich angestiegen sind. Unser Gemeinderat hatte schon früh das Ziel, politisch die Rahmenbedingungen für den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. In guter Partnerschaft mit der KREISBAUGRUPPE gelingt es uns nun, diese wichtige Aufgabe zu erfüllen und so den angebotenen Wohnraummix in Rudersberg zu verbessern.

Neben den Wohnungen entsteht auch ein Seniorenquartier mit Bäckerei-Café. Inwiefern wird dadurch die Infrastruktur im Ort gestärkt?

Durch die neue Landesheimbauverordnung stand das bestehende Pflegeheim vor dem Aus. Zusammen mit der KREISBAUGRUPPE konnte ein zukunftsweisendes Konzept für einen Pflegecampus im Rudersberger Ortskern entwickelt werden. Verschiedene Pfl-

ge- und Betreuungsformen mit integrierten Mitarbeiterwohnungen, kurze Wege zu ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten. Das neue Seniorenquartier ist ein großer Gewinn für unsere Bürgerinnen und Bürger und die gesamte Gemeinde Rudersberg.

Welchen Mehrwert sehen Sie in der Zusammenarbeit mit der KREISBAUGRUPPE für die Gemeinde Rudersberg?

Als kommunale Gesellschaft versteht die KREISBAUGRUPPE die Bedürfnisse und Herausforderungen bei der Entwicklung entsprechender Projekte vor Ort. So ist es auch bei schwierigen Rahmenbedingungen möglich, kreative und gute Lösungen zu entwickeln. Die KREISBAUGRUPPE ist ein zuverlässiger Partner für uns Kommunen, mit dem wir in Rudersberg gerne zusammenarbeiten.

KiTa und bezahlbarer Wohnraum unter einem Dach

ROHBAU IN BERGLEN-RETTERSBURG FERTIGGESTELLT

Im Bergleiner Teilort Rettersburg baut die **KREISBAUGRUPPE** derzeit ein mehrgeschossiges Gebäude mit Kindertageseinrichtung und Mietwohnungen. Für diese in der Gemeinde bislang einzigartige Kombination aus öffentlicher Einrichtung und Wohnen hat die Gemeinde Berglen im Neubaugebiet Hanfäcker ein Grundstück im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Der Rohbau wurde Anfang Dezember 2021 fertiggestellt. Davon haben sich Landrat Dr. Richard Sigel, Bürgermeister Holger Niederberger und **KREISBAUGRUPPE**-Geschäftsführer Dirk Braune bei einem gemeinsamen Baustellenbesuch persönlich überzeugt.

Im Rahmen des Projekts entstehen insgesamt zwölf bezahlbare Mietwohnungen, die langfristig im Bestand der **KREISBAUGRUPPE** verbleiben sollen. Das Gebäude wird im KfW-55-Standard errichtet und soll plangemäß im Sommer 2022 fertiggestellt werden. Auf dem Dach ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Zudem werden den späteren Bewohnern 18 Tiefgaragenplätze zur Verfügung stehen.

Als Teil der Wohnbaustrategie des Rems-Murr-Kreises werden die geförderten Wohnungen ausschließlich an Personen oder Familien mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben. Die Mieten sollen die ortsübliche Vergleichsmiete um 33 Prozent unterschreiten. Die Gemeinde Berglen unterstützt die **KREISBAUGRUPPE** mit einer Ausfallbürgschaft bei der Finanzierung der

Wohnungen. Auf demselben Areal plant die **KREISBAUGRUPPE**, in naher Zukunft weitere 20 Eigentumswohnungen zu errichten.

INTEGRIERTE KINDERTAGESSTÄTTE MIT VIER GRUPPEN

Im Erdgeschoss und Teilen des ersten Obergeschosses ist die Unterbringung einer viergruppigen Kindertagesstätte mit einem großen Außenbereich vorgesehen. Die Planung des Gebäudes wurde eng mit der Gemeinde abgestimmt und optimal auf die Bedürfnisse der KiTa angepasst. „Bezahlbarer Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit und auch längst in den ländlicheren Gebieten angekommen. Daher freue ich mich, dass wir mit unserem Wohnungsbauprogramm wieder einen



HINTERGRUND ZUM WOHNUNGSBAUPROGRAMM REMS-MURR-KREIS

Bereits im Dezember 2017 hat der Kreistag ein Investitionsprogramm für bezahlbaren Wohnraum beschlossen. An der Umsetzung wird bei der **KREISBAUGRUPPE** seitdem mit Hochdruck gearbeitet. In den kommenden Jahren will der Rems-Murr-Kreis mit seiner **KREISBAUGRUPPE** 500 neue, bezahlbare Wohnungen errichten. Dieses Ziel wird nachzeitigem Planungsstand bereits im Jahr 2024 zu 90 Prozent erreicht sein. Seit Beginn des Wohnbauprogramms sind bereits 218 bezahlbare Mietwohnungen im gesamten Rems-Murr-Kreis entstanden. Im Jahr 2022 sollen weitere 30 Wohnungen dazukommen.

Schritt weiterkommen und unser erstes Bauvorhaben in Berglen erfolgreich umsetzen. Unsere Strategie für mehr bezahlbaren Wohnraum ist nicht nur in Zeiten von Corona richtiger und wichtiger denn je“, betont Landrat Dr. Richard Sigel.

Berglens Bürgermeister Holger Niederberger begrüßt das Projekt in Rettersburg:

„Ich schätze die gute Zusammenarbeit zwischen Landkreis, der **KREISBAUGRUPPE** und der Gemeinde bei diesem für Berglen neuartigen Großprojekt sehr. Auch in unserer ländlich geprägten Gemeinde gewinnt das Thema bezahlbarer Wohnraum immer mehr an Bedeutung. Die aus meiner Sicht gelungene Kombination aus Kindertagesstätte, bezahlbaren Mietwoh-

nungen und Eigentumswohnungen bietet Menschen mit ganz unterschiedlichen Lebensentwürfen die Möglichkeit, in Berglen ein Zuhause zu finden“, so Niederberger weiter.

„Bei dem Projekt handelt es sich um ein Vorzeigeprojekt der **KREISBAUGRUPPE**. Durch die Kombination von Wohnungsbau

und KiTa wird die vorhandene Fläche optimal ausgenutzt. Nach den Erfahrungen der **KREISBAUGRUPPE** handelt es sich bei Wohnungen und KiTa um eine gute Nachbarschaft. Gerade ältere Mieterinnen und Mieter freuen sich über die jungen Nachbarn, während junge Familien das Angebot im selben Haus schätzen,“ sagt Dirk Braune, Geschäftsführer der **KREISBAUGRUPPE**.



DREI FRAGEN AN BÜRGERMEISTER HOLGER NIEDERBERGER

*Herr Bürgermeister Niederberger, die **KREISBAUGRUPPE** wird in Kürze ihr erstes Projekt in der Gemeinde Berglen fertigstellen. In Rettersburg sind im Rahmen des Investitionsprogramms des Rems-Murr-Kreises für bezahlbaren Wohnraum 12 geförderte Mietwohnungen entstanden. Was bedeutet dieses Projekt für die Wohnraumversorgung in Berglen?*

Ich freue mich über das Engagement der **KREISBAUGRUPPE** in Berglen. Das Neubaugebiet Hanfäcker in Rettersburg ist das erste Baugebiet in Berglen, in dem neben den klassischen Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau realisiert wurde. Dabei sind nicht nur Eigentumswohnungen entstanden, sondern es ist eben auch sozial geförderter Wohnraum geschaffen

worden. Da auch wir in Berglen von steigenden Mietpreisen in der Region betroffen sind, zielt das Projekt konkret darauf ab, bedarfsgerechten, aber vor allem auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

*Das Projekt im Neubaugebiet Hanfäcker kombiniert Wohnungen mit einer viergruppigen Kindertagesstätte. Die **KREISBAUGRUPPE** hat gute Erfahrungen mit dieser Kombination gemacht. Welche Vorteile sehen Sie für den Standort Rettersburg?*

Um einer fortschreitenden Flächenversiegelung nachhaltig entgegenzuwirken ist es heute umso wichtiger, intelligente Lösungen zu finden – nicht nur im Zu-

sammenhang mit der Baulandentwicklung, sondern auch bei der Planung der einzelnen Gebäude. Das ursprünglich für die Kindertageseinrichtung reservierte Grundstück konnte durch die gewählte Kombination zusätzlich mit Mietwohnungen bebaut werden. Darüber hinaus ist ein städtebaulich ansprechendes und gut in das Gesamtkonzept des Baugebiets passendes Gebäude entstanden. Überdies wird mit diesem Projekt dem Wunsch nach sozialer Durchmischung optimal Rechnung getragen.

*Wie kann die **KREISBAUGRUPPE** Ihrer Meinung nach Gemeinden im ländlichen Raum mit Blick auf den Wohnungsbau und die*

Schaffung von klimafreundlicher Infrastruktur weiter unterstützen?

Unser aller Ziel muss es auch in der Zukunft sein, Wohnraum für unsere Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Gerade die Gemeinden im ländlichen Raum verfügen jedoch oft nicht über die finanziellen Möglichkeiten zum Bau von Wohnungen sowie die personellen Kapazitäten für eine adäquate Wohnraumverwaltung. Da die **KREISBAUGRUPPE** all dies aus einer Hand bietet, ist sie ein geeigneter und verlässlicher Partner für Städte und insbesondere für Gemeinden im ländlichen Raum. Ich würde mir daher wünschen, dass wir auch in Zukunft weitere Projekte gemeinsam und partnerschaftlich angehen.

Erfolgreiche Kooperation zwischen öffentlicher und privater Bauwirtschaft

18 GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN IN FELLBACH ERWORBEN

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Schönemann an der Fellbacher Straße in Fellbach-Schmiden entstehen derzeit neun Mehrfamilienhäuser mit 124 Wohnungen, die durch die BPD Immobilienentwicklung GmbH gebaut werden. Aufgrund eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Fellbach und BPD werden 18 dieser Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert. Die **KREISBAUGRUPPE** hat diese Wohnungen nun im Rahmen des Investitionsprogramms für bezahlbaren Wohnraum des Rems-Murr-Kreises erworben.

Die 18 Wohneinheiten, die im KfW-55-Standard realisiert werden, sollen langfristig im Bestand der **KREISBAUGRUPPE** gehalten werden. Die Wohnungen werden an Personen oder Familien mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet. Die Mieten sollen 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Der Rems-Murr-Kreis unterstützt die **KREISBAUGRUPPE** mit einer Ausfallbürgschaft bei der Finanzie-

rung der Wohnungen. Die Fertigstellung soll voraussichtlich im Frühjahr 2023 erfolgen.

Der Kreistag hatte bereits im Dezember 2017 beschlossen, dass die Kreisbaugesellschaft bis zum Jahr 2027 insgesamt 500 zusätzliche, bezahlbare Mietwohnungen im Kreis schaffen und sich verstärkt im Bau bezahlbarer Mietwohnungen engagieren soll. „Wir haben uns bereits 2017 das Ziel gesetzt, 500 zusätzliche bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Dieses Ziel werden wir womöglich schon früher als gedacht erreichen, sagt Landrat Dr. Sigel. „Wir leisten damit unseren Beitrag, um dem großen Wohnungsbedarf im Rems-Murr-Kreis zu begegnen. Gleichzeitig haben wir mit unserem ersten Wohnbaugipfel öffentliche und private Wohnbauunternehmen an einen Tisch gebracht, um gemeinsam Strategien für ausreichenden bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln. Das Projekt in Fellbach ist ein Beleg für diese gute Zusammenarbeit.“



19 Appartements und ein Fahrradparkhaus

SCHÜLERWOHNEN IN SCHORNDORF

Mit dem Projekt Schülerwohnen in Schorndorf beweist die **KREISBAUGRUPPE**, wie die Bürger einer Stadt durch durchdachte Infrastrukturangebote auch gezielt für die Nutzung nachhaltiger Fortbewegungsmittel motiviert werden können. Im Rahmen des Projekts ist die Errichtung von 19 Schüler-Appartements als auch der Bau einer öffentlichen Fahrradgarage mit insgesamt 160 Stellplätzen vorgesehen. Die Baumaßnahmen sollen Ende 2022 starten, die Fertigstellung ist im Herbst 2023 geplant.

Angesichts weiterhin hoher Schülerzahlen ist das Bereitstellen von Wohnheimplätzen für Schülerinnen und Schüler, die aus ganz Baden-Württemberg zum Präsenzunterricht an das Berufliche Schulzentrum nach Schorndorf kommen, zunehmend eine Herausforderung für die dortige Schulleitung und die Kreisverwaltung. Um den Unterbringungsbedarf der Schülerschaft abdecken zu können, hat die **KREISBAUGRUPPE** gemeinsam mit der Kreisverwaltung ein Konzept für ein Schülerwohnheim auf ei-

nem aktuell unbebauten kreiseigenen Grundstück in zentraler Lage direkt am Beruflichen Schulzentrum und in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt sowie zum Bahnhof erarbeitet. Ergänzend wurde der Plan entwickelt, im Erdgeschoss des Gebäudes ein öffentliches Fahrradparkhaus einzurichten.

WOHNRAUM FÜR KNAPP 40 SCHÜLER

In dem Gebäude sollen 19 Appartements (jeweils mit Nassbereich und Küche) entstehen, die bei einer Doppelbelegung für rund 38 Personen Platz bieten. Aufgrund der erwarteten Schülerentwicklung ist mit einer konstant hohen Auslastung der Wohneinheiten während der Schulzeiten zu rechnen. Die Wohnräume sollen durch den Rems-Murr-Kreis angemietet werden, um sie den späteren Bewohnern auf direktem Wege zur Verfügung zu stellen. Bei Leerständen sollen die Wohneinheiten übergangsweise auch Mitarbeitenden der Kreisverwaltung sowie der Rems-Murr-Kliniken überlassen werden können.

STELLPLÄTZE FÜR 160 FAHRRÄDER

Mit der Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur für Fahrräder und Pedelecs in unmittelbarer Umgebung zum Bahnhof und dem Beruflichen Schulzentrum soll die Attraktivität, mit dem Fahrrad zur Schule beziehungsweise zur Arbeit zu kommen erheblich gesteigert, sowie weitere Anreize zur Nutzung des ÖPNV geschaffen werden. Somit unterstützt die geplante Baumaßnahme auch die Ziele des Landkreises zur CO₂-Reduzierung und Förderung alternativer Mobilitätsformen. Ausgestattet wird das moderne Fahrradparkhaus mit Doppelstockparkern sowie abschließbaren Doppelstockboxen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes und abschließbaren Spinden für Helme und sonstige Gegenstände. Ergänzt wird das Konzept durch eine Mini-Werkstatt. Der Zugang zum Parkhaus soll über ein Chip- oder Kartensystem erfolgen, sodass die Stellplätze einem breiten Publikum zugänglich gemacht werden können. Die Gesamtinvestitionen für das Projekt belaufen sich auf rund 4,65 Millionen Euro.



Das „urbane Dorf“ als gelungene Mischung zwischen Gemeinschaft und Zukunftsorientierung

WEIT MEHR ALS EINE QUARTIERSENTWICKLUNG AUF DER HANGWEIDE



Mit einem Großprojekt auf der Hangweide in Kernen setzt die **KREISBAUGRUPPE** nicht nur ein städtebauliches, sondern auch ein gesellschaftliches Zeichen. Im Rahmen der Projektentwicklung, die auch Teil der Internationalen Bauausstellung 2027 (IBA) werden soll, wird in den kommenden Jahren neuer Wohnraum für rund 1.300 Menschen geschaffen. Mit den vorbereitenden Abbrucharbeiten wurde im Frühjahr 2022 begonnen, die Baumaßnahmen sollen Anfang 2023 starten. Projektpartner im Millionenprojekt sind die Gemeinde Kernen im Remstal, die **KREISBAUGRUPPE** und die **LBBW Immobilien Kommunalentwicklung**: Die Gemeinde Kernen trägt 40 Prozent, die beiden anderen Partner je 30 Prozent der Kosten.

Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben sind seit Jahren einem schnellen Wandel

unterworfen. Dabei sind nicht nur einzelne Technologien und neuartige Geschäftsmodelle die Treiber, sondern auch der Wunsch immer mehr Menschen nach neuen Formen des Zusammenlebens. Beim Blick auf die Themen Wohnen und Zusammenleben werden häufig die beiden Extreme Stadt und Dorf betrachtet. Dies ignoriert jedoch die Tatsache, dass ein großer Anteil der Bevölkerung weder rein urban, noch rein ländlich lebt. Die sogenannten Speckgürtel der Stadt-Region Stuttgart vereinbaren die Eigenarten der beiden Lebensräume Stadt und Dorf. Das Zukunftsquartier Hangweide – unmittelbar vor den Toren Stuttgarts und zugleich eingebettet in eine ländlich geprägte Umgebung mit Feldern, Weinbergen und Streuobstwiesen – wird den modellhaften Versuch übernehmen, urbane Strukturen, Bedürfnisse und Architekturen mit dem gemeinschaftlichen Lebensgefühl

des traditionellen Dorfs zu vereinbaren. Dabei wird versucht, die positiven Aspekte beider Welten miteinander zu verbinden. Der neue Ansatz des Urbanen Dorfes bezieht neben rein städtebaulichen Aspekten auch das gemeinschaftliche Zusammenleben mit ein. Ziel aller Instrumente ist es, ein Modell für ein neues solidarisches und gemeinschaftliches Zusammenleben im urbanen Raum zu entwickeln.

STÄDTEBAULICHER ANSATZ ZWISCHEN STADT UND DORF

Die städtebauliche Grundlage bildet der Siegerentwurf eines vorangegangenen Realisierungswettbewerbs. Das Konzept besticht vor allem durch seinen integrativen Ansatz, der sowohl städtebaulich als auch konzeptionell wahrgenommen wird. Unter dem Motto „gemeinschaftlich

Leben im Grünen“ betrachtet der Entwurf sowohl die Einbettung in die Landschaft, als auch das Umfeld der Gebäude als gemeinschaftlich nutzbare Fläche. Auf individuellen Wohnungsbau in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wird vollständig verzichtet. Eine stadtypisch hohe bauliche Dichte, geprägt durch die Gebäudehöhe trifft gezielt auf nachhaltige und sichtbare Baustoffe des klassischen Dorfs wie Holz oder auch Lehm. Dieses Zusammenspiel unterstreicht, genauso wie eine bürgerschaftliche Landwirtschaft durch Urban Gardening und den Vertrieb lokaler Produkte, das Leben im urbanen Dorf.

In Anlehnung an das traditionelle Dorf soll im Zentrum ein zentraler Platz entstehen, der geprägt ist von einem Ensemble aus Spiel mit dem Wasser und gemeinschaftlich genutzten Flächen – hierzu zählen unter

anderem ein Café, eine Bibliothek, eine Begegnungsstätte, verschiedenen Co-Working-Spaces und so fort. Im Dorfkern wird der Schwerpunkt auf der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft liegen. Hier sollen vor allem genossenschaftliches und bezahlbares Wohnen realisiert werden. Dieser Dorfkern schafft eine Verbindung zwischen den einzelnen Baufeldern, dem Grünraum, der Erschließung und der Verknüpfung über die Liegenschaft hinaus. Durch die Anordnung der öffentlichen Einrichtungen im Zentrum und der autoarmen Dorfpromenade, welche sich durch das gesamte Quartier zieht, soll die Belebung des Ortes und des Miteinanders gestärkt werden.

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNMODELL

Auch bezüglich der sozialen Organisation ist ein neuartiger Ansatz einer Quar-

tiers- oder besser Dorfgemeinschaft geplant. Die Projektpartner, die Bestandshalter aus der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft sowie ein noch zu gründender Bürgerverein sollen diese Genossenschaft gründen. Diese soll in die Gebietsinfrastruktur investieren, Rechte für die Gemeinschaft halten und den dauerhaften Betrieb sicherstellen. Auch in der Anordnung der Quartiersgaragen, Straßenzuschnitte und Fluchtungen der Wegebeziehungen ist ein gemeinschaftliches Miteinander klar abzuleiten. Freiflächen, teilweise bis zur Hauskante, gehören der Öffentlichkeit und fallen nicht in Privatbesitz. So soll auch durch das Teilen von Infrastruktureinrichtungen wie Paketboxen oder einem Mobilityhub Wege gemeinsam und in Begegnung stattfinden können.

Neues Parkhaus für das Rems-Murr-Klinikum Winnenden

MODERNE PARKFLÄCHEN KÖNNEN STROM ERZEUGEN

Nach etwas mehr als einem Jahr Bauzeit ist im Juni 2022 ein neu errichtetes Parkhaus in Winnenden in Betrieb genommen worden, das von der KREISBAUGRUPPE für ein Investitionsvolumen in Höhe von rund 10 Millionen Euro errichtet wurde und nun an das ansässige Rems-Murr-Klinikum Winnenden veräußert werden soll. Der Bau setzt nicht nur einen architektonischen Akzent mit Bezug zum zugehörigen Klinikum, sondern stellt auch energetisch die Weichen in Richtung Zukunft.

Der gesamte Stromverbrauch des vierstöckigen Gebäudes mit insgesamt 568 Stellplätzen wird über eine großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach des Parkhauses gedeckt, welche Ende des Jahres installiert wird. Hierin eingeschlossen ist neben dem Betrieb der Aufzüge, der Ticket-Automaten, der Schranken und der übrigen Gebäudetechnik auch die Energie, welche den Nutzern des Parkhauses über Elektro-Ladesäulen zur Be-



ladung ihrer E-Autos zur Verfügung gestellt wird. Zusätzlich hierzu sollen durch den regenerativ erzeugten Strom künftig bis zu 10

Prozent des Klinikbedarfs gedeckt werden. Dadurch sollen jährlich rund 224 Tonnen CO₂ eingespart werden.



Gelungene Generalsanierung verbindet optische und funktionale Aspekte

WEIT MEHR ALS NUR FASSADE

Im Auftrag des Landkreises konnte die KREISBAUGRUPPE im Berichtsjahr eine umfangreiche energetische Sanierung des Beruflichen Schulzentrums in Waiblingen abschließen. In diesem Rahmen wurde die Fassade des Gebäudes aus den 1970er-Jahren neu gestaltet. Das Projekt zählt zu den offiziellen Bewerbern für den Deutschen Fassadenpreis 2022.

Im Vorfeld der Sanierung wurde die geschosshohe, vorgesetzte Metallfassade mit Blechpaneelen und Hebe- beziehungsweise Schiebefenstern im ersten Obergeschoss komplett demontiert, um sie durch eine vorgesetzte Holzrahmenkonstruktion mit durchlaufenden Fensterbändern zu ersetzen. Durch die Installation einer hinterlüfteten Metallfassade in Kombination mit einer hocheffektiven Dämmung der Gebäudehülle wurde nicht nur die Energiebilanz des Gebäudes verbessert, sondern auch ein frischer und unverwechselbarer Eingangsbereich für das Schulzentrum geschaffen, das von rund 3.000 Schülern und Lehrern frequentiert wird.

Die verschiedenen Farben der schmalen, aufgesetzten Deckbleche symbolisieren die verschiedenen Bereiche und Schultypen innerhalb eines gebäudeeigenen Farbleitsystems. Gleichzeitig fungiert die vorgesetzte, hinterlüftete Metallfassade als perfekter Witterungsschutz für die, aus energetischer und wirtschaftlicher Sicht äußerst effektive Holzrahmenkonstruktion der Brüstungselemente über und unter dem durchlaufenden Fensterband im Obergeschoss. Die Fassadensanierung bietet somit ein Musterbeispiel für eine effektive Sanierung, die mit einfachen, industriellen Mitteln zu einem neuen und identitätsstiftenden Erscheinungsbild des gesamten Gebäudekomplexes beiträgt.





Ein „Like“ sagt mehr als tausend Worte

DIE KREISBAUGRUPPE UND DIE SOZIALEN MEDIEN

Soziale Medien sind keineswegs mehr Privatpersonen vorenthalten – ganz im Gegenteil. Zukunftsorientierte Unternehmen am Puls der Zeit nutzen die sozialen Kanäle bewusst, um ihre Services und Dienstleistungen in einem ungezwungenen Rahmen zu präsentieren, mit neuen Zielgruppen in Kontakt zu kommen und das eigene Auftreten im Internet proaktiv selbst zu gestalten. Selbstverständlich ist auch die **KREISBAUGRUPPE** seit geraumer Zeit auf Facebook und Instagram vertreten. Besuchen Sie unsere Kanäle und folgen Sie uns – wir freuen uns über ein „Like“.

Soziale Medien bieten auch Unternehmen die Möglichkeit, geschäftliche Interessen mit einer persönlichen und ungezwungenen Ansprache ihrer Zielgruppen zu verbinden. Dabei ist es keineswegs das Ziel, schnöde Unternehmenswerbung zu betreiben. Die Kanäle der **KREISBAUGRUPPE** geben allen Interessierten die Möglichkeit, regelmäßig über interessante Neuigkeiten des Unternehmens auf dem Laufenden gehalten zu werden: Seien es aktuelle Projekte, Veranstaltungen oder

Einblicke „hinter die Kulissen“ der **KREISBAUGRUPPE**. Freunde, Kunden und Partner der **KREISBAUGRUPPE** bleiben über Facebook und Instagram stets auf dem neuesten Stand und haben zudem die Möglichkeit, die Beiträge persönlich zu kommentieren.

DIE SOCIAL MEDIA-KANÄLE DER KREISBAUGRUPPE:

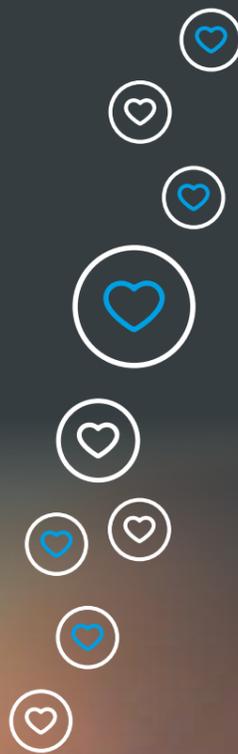
Folgen Sie uns auf unseren Social Media-Kanälen bei Facebook und Instagram. Geben Sie hierfür den Unternehmensnamen in das entsprechende Suchfeld auf den Portalen ein oder scannen Sie die untenstehenden QR-Codes.



Facebook



Instagram



Nachruf auf...

...KATI LORENZEN

Die **KREISBAUGRUPPE** trauert um ihre langjährige Mitarbeiterin und Prokuristin, die am 8. August 2021 im Alter von 46 Jahren viel zu früh aus dem Leben gerissen wurde. Kati Lorenzen trat im Juni 2006 in die Unternehmensgruppe ein und war von Anfang an am Aufbau der RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH, beteiligt. Im Juli 2012 wurde sie zur Prokuristin bei der RMIM und ab 1. August 2021 bei der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH bestellt. Als Geschäftsbereichsleiterin Technik und Vertrieb begleitete sie kontinuierlich das Wachstum der Unternehmensgruppe mit großem Sachverstand und Geschick.

Kati Lorenzen war eine überaus engagierte Mitarbeiterin, die auch dem Landratsamt und den Kreisschulen stets als verlässliche Ansprechpartnerin zur Seite stand. Der Aufsichtsrat, die Geschäftsführung und die Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe sowie der Landkreisverwaltung behalten sie als lebensfrohe, hilfsbereite, engagierte und hoch geschätzte Mitarbeiterin in Erinnerung.



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

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

Fotos & Visualisierungen:
DIE **KREISBAU**GRUPPE, Werner Huthmacher Photography,
iStockphoto, Stammler Architekten