

GESCHÄFTSBERICHT

2022

ZUHAUSE IM REMS-MURR-KREIS

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

Inhalt



Landrat Dr. Richard Sigel	04
Gesamtüberblick in Zahlen	06
DIE KREISBAUGRUPPE	07
„Klima-Roadmap“ für den Immobilienbestand verabschiedet	08

Gelebte Nachhaltigkeit bei der KREISBAUGRUPPE	10
500 neue Wohnungen bis 2027	12
Kundenportal, digitale Geschäftsprozesse und Co.	13
Auf dem Weg zum zukunftsfähigen Gebäudebestand	14
2. Wohnbaugipfel Rems-Murr für mehr bezahlbaren Wohnraum	16
Erfolgreicher Einsatz für mehr Wohnraum und Service in Waiblingen	18
Schlussstein der Quartiersentwicklung in Kernen	20



Letzte Etappe im „Quartier Bonhoefferstraße“	22
Das „urbane Dorf“ wird zur Realität	24
Klimaneutrales Gebäude für drei Ämter mit 180 Beschäftigten	26
Neubau mit 23 Wohnungen in Rudersberg	28
Ein ganz besonderer Gewerbemietler im Portrait	29
Eine Gesellschaft – viele Funktionen	30
DIE KREISBAUGRUPPE digital	34

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.

„WENIGER BÜROKRATIE
UND STATTDEN DEN BLICK
AUF WIRKLICH NACHHALTIGES
BAUEN RICHTEN – DAS IST
UNSER ZIEL.“



Landrat Dr. Richard Sigel

NACHHALTIGKEIT IST BEI UNS EIN TOP-THEMA

Dramatisch steigende Baukosten sorgen dafür, dass bundesweit viele Bauprojekte hinterfragt, verschoben oder gestoppt werden. Auch für die **KREISBAUGRUPPE** haben die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und die aktuelle Zinsentwicklung spürbare Folgen. Die Geschäftsführung hat daher den Auftrag, die Auswirkungen für die **KREISBAUGRUPPE** aufzuarbeiten, sodass die strategischen Ziele mit dem Aufsichtsrat und Gesellschafter bewertet werden können.

Als Landrat und Aufsichtsratsvorsitzender bin ich jedoch weiterhin der Überzeugung, dass gerade wir als öffentliche Hand auch jetzt unserer Verantwortung nachkommen müssen: Wenn wir nicht mehr investieren, führt das zu einem Rückgang im bezahlbaren Mietwohnungsbau, den wir uns gesellschaftlich nicht leisten können. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in unserem Landkreis ist weiterhin so groß, dass wir unsere Wohnbaustrategie weiterverfolgen müssen. Dies schließt aber nicht aus, dass auch wir nachjustieren und unsere Ziele an die Rahmenbedingungen anpassen. Dennoch bleibt das Ziel bestehen: Wir behalten wichtige Flächen im Bestand und errichten neben öffentlich geförderten Wohnungen auch verstärkt reguläre Mietwohnungen.

Unsere Bautätigkeiten im Bereich des Wohnungsbaus, aber auch bei unseren Verwaltungsgebäuden, haben aber noch eine weitere wichtige Komponente: Die Kreispolitik hat sich klar zu ehrgeizigen Klimazielen bekannt und den Anspruch erklärt, unsere Gebäude energetisch auf den aktuellen Stand zu bringen. Das schont in Zukunft nicht nur die Finanzen beim Unterhalt der Gebäude, sondern zahlt auch auf die CO₂-Bilanz ein.

Klimafreundliches Bauen ist daher ein Top-Thema bei der **KREISBAUGRUPPE** und steht im engen Zusammenhang mit dem Engagement des Landkreises für den Klimaschutz. Nachdem wir in den letzten Jahren bereits eine „Klima-Roadmap“ für die Liegenschaften des Landkreises und der **KREISBAUGRUPPE** erstellt haben, sind wir kürzlich noch einen wichtigen Schritt weitergegangen: Wir haben gemeinsam mit unserem Aufsichtsrat einen „Leitfaden für nachhaltiges Bauen“ erarbeitet. Dazu gehört auch ein Maßnahmenplan für energetische Bestandssanierungen. Dieser Leitfaden wird künftig bei allen Bauprojekten des Landkreises Anwendung finden. Ziel dieses Leitfadens ist es, Gebäude ganzheitlich in den Blick zu nehmen. Das bedeutet, dass der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes – von seiner Planung über den Bau bis hin zum Betrieb und schließlich dem Rückbau – betrachtet und mit Blick auf seine Nachhaltigkeit überprüft wird. Nachhaltiges Bauen soll nicht mehr, wie in der Vergangenheit, beliebig und je nach Situation erfolgen, sondern nach einem klar definierten Leitfaden. Was das genau bedeutet, können Sie im vorliegenden Geschäftsbericht nachlesen.

Was mir politisch beim Thema nachhaltiges Bauen wichtig ist: Es wäre hilfreich, wenn Bund und Land die aktuellen Unsicherheiten bei der Förderung von klimafreundlichen Neubauten beseitigen und die kommunale Ebene hier mit Blick auf die steigenden Baukosten stärker unterstützen würden. Weniger Bürokratie und stattdessen den Blick auf wirklich nachhaltiges Bauen richten – das wäre unser Wunsch.

Angesichts der drängenden Herausforderungen für unseren Planeten wäre dies

ein wichtiges Signal zur richtigen Zeit. Schließlich haben wir uns als Landkreis nicht nur ehrgeizige Klimaziele gesetzt, sondern möchten diese auch erreichen. Unser Ziel ist die Klimaneutralität bis 2035, spätestens bis zum Jahr 2040. Dieses Ziel können wir aber nur miteinander erreichen. Deshalb hat die **KREISBAUGRUPPE** beim Blick auf Nachhaltigkeit neben dem nachhaltigen Bauen und der energetischen Sanierung auch eine zeitgemäße Energieversorgung und moderne Mobilitätskonzepte im Blick. Wir setzen auf nachhaltige Mobilitätskonzepte mit autoarmen Quartieren, guter Fahrradinfrastruktur und Carsharing-Angebote.

Wir gehen dabei als Landkreis bewusst voraus: Etwa mit hochmodernen Fahrradgaragen in unseren Verwaltungsgebäuden am Alten Postplatz und in der Rötestraße. Für unsere Mitarbeitenden soll der Umstieg aufs Fahrrad so attraktiv und unkompliziert wie möglich sein. Wir wollen motivieren und zeigen, dass vieles geht. Dass dieser Weg richtig ist, zeigt die Auszeichnung mit dem „European Climate Star“ 2023, der höchsten Auszeichnung im kommunalen Klimaschutz europaweit.

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

GESAMTÜBERBLICK IN ZAHLEN



943

MIETWOHNUNGEN



52

GEWERBEEINHEITEN



GESUNDHEITS- ZENTREN

MIT 66 GEWERBEEINHEITEN



28 MIO. €

INVESTITIONSVOLUMEN Kreisbaugesellschaft

91



MITARBEITENDE

BILANZSUMME*



EIGENKAPITAL*



ANLAGEVERMÖGEN*



UMLAUFVERMÖGEN*



VERBINDLICHKEITEN*



7,74 €/m²

DURCHSCHNITTSMIETE IM MIETWOHNUNGSBESTAND



55.080 m²

WOHNFLÄCHE



3.302

IMMOBILIEN IN FREMDVERWALTUNG

Eigentumswohnungen &
Gewerbeeinheiten



DIE KREISBAUGRUPPE
Mayenner Straße 55
71332 Waiblingen

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

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

Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH

Seit 1949 steht die Kreisbaugesellschaft für die Erstellung moderner Wohnungen von hoher Qualität sowie für die engagierte Verwaltung von Immobilien und die damit verbundenen Dienstleistungen. Aktuell vermietet und verwaltet die Kreisbau einen Bestand von rund 984 eigenen Wohnungen sowie 45 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 % = 20.512.200 €); weitere 5 Gesellschafter (5,1 % = 1.105.200 €)

Aufsichtsrat: Landrat Dr. Richard Sigel (Vorsitzender), Manfred Bohn (stv. Vorsitzender), Thomas Bernlöhr (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, Martin Huschka, Marc Maier, Rudolf Wrobel, Michael Huppert, Gerhard Rall

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

Prokurist: Markus Uhlig

Registergericht Stuttgart HRB 265091

Gesellschafter: Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (100 %)

Aufsichtsrat: Landrat Dr. Richard Sigel (Vorsitzender), Manfred Bohn (stv. Vorsitzender), Thomas Bernlöhr (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, Martin Huschka, Marc Maier, Rudolf Wrobel, Michael Huppert, Gerhard Rall

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

Prokurist: Markus Uhlig

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, Martin Huschka, Gudrun Senta Wilhelm, Rudolf Wrobel, Manfred Bohn, Dr. Jens Steinat, Dr. Karl-Michael Hess

Geschäftsführung: Dirk Braune, Torsten Demand

Prokurist: Thomas Hummel

„Klima-Roadmap“ für den Immobilienbestand verabschiedet

DEKARBONISIERUNG DES GEBÄUDEBESTANDS BIS 2040

In seiner letzten Sitzung im Jahr 2022 hat der Aufsichtsrat der Kreisbaugesellschaft die sogenannte „Klima-Roadmap für den Immobilienbestand“ verabschiedet mit dem Ziel, den gesamten Gebäudebestand bis 2040 zu dekarbonisieren. Dieser Prozess wurde in zwei Klausurtagungen im September 2021 und Juli 2022 intensiv vorbereitet. Für alle Neubau- maßnahmen hat der Aufsichtsrat eine Leitlinie für Nachhaltiges Bauen aufgestellt.

Die Kreisbaugesellschaft hat sich bereits in der Vergangenheit intensiv mit der Modernisierung beziehungsweise Sanierung ihres Immobilienbestandes befasst. Dabei standen bis in die 1990er-Jahre eher Themen wie Optik, partielle Maßnahmen zur technischen Erneuerung beziehungsweise zur Steigerung des Wohnkomforts im Vordergrund. Energetische Sanierungsmaßnahmen wurden nur vereinzelt und im Wesentlichen zur Reduzierung von Nebenkosten durchgeführt.

Ab den 2000er-Jahren wurden Sanierungsmaßnahmen ganzheitlich betrachtet und zur Motivation der Einsparung von Heizkosten trat die Absicht der Reduzierung von CO₂ und damit zur Investition in den Klimaschutz. Entsprechende Fördermittel von Bund und Land wurden genutzt und Generalsanierungen durchgeführt, bei denen die Gebäude einer vollständigen Erneuerung unterzogen worden sind. Teilweise wurde durch Aufstockung oder Umnutzung von Flächen zusätzlicher Wohnraum generiert. Für diese Generalsanierungen hat die Kreisbaugesellschaft bereits zu diesen Zeiten hohe Millionenbeträge in ihren Bestand investiert. Gemeinsam mit den hocheffizienten Neubauten bilden diese die Grundlage für eine heute weit überdurchschnittliche gute energetische Bilanz des Immobilienbestands der Kreisbaugesellschaft. Der spezifische Energieverbrauch der Wohnimmobilien liegt rund 20 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt der Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Die CO₂-Reduzierung und bezahlbare Wohnkosten waren bis dahin die Treiber, aber noch nicht die Erkenntnis, dass die Klimaneutralität des Bestandes das Ziel sein muss, um eine lebenswerte Umwelt zu erhalten. Seit 2010 hat sich die Zielstellung des Klimaschutzes gemeinsam mit dem Rems-Murr-Kreis und den vom Kreistag verabschiedeten Klimaschutzhandlungsprogrammen deutlich weiterentwickelt.

DER WEG ZUR EMISSIONSFREIHEIT

Auf dem Ende 2022 vom Aufsichtsrat beschlossenen Weg zur Dekarbonisierung

müssen in den kommenden Jahren insgesamt 45 Objekte mit unterschiedlichen Maßnahmen energetisch saniert werden.

Die Finanzierung der energetischen Maßnahmen in Höhe von 18,8 Millionen Euro soll ab dem Jahr 2028 über die Thesaurierung der Jahresüberschüsse erfolgen. Darüber hinaus sollen maximale Fördermittel in Anspruch genommen und die Mieter mit maximal 4 Prozent an den nach § 559 BGB definierten Modernisierungskosten beteiligt werden.

ÖKOLOGISCH UND ÖKONOMISCH SINNVOLL

Insgesamt ist es wirtschaftlich sinnvoll, Gebäudesanierungen in einem Zug (energetische und nicht-energetische Maßnahmen) durchzuführen. Hierdurch wird die Beeinträchtigung für die Mieter auf ein Minimum reduziert und Synergieeffekte sorgen für niedrigere Kosten.

KONKRETE MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG

Bereits im Jahr 2019 hat sich die Landkreisverwaltung das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein. Im Fokus standen zunächst die Liegenschaften der Kreisverwaltung und ihrer Tochterunternehmen. Es sollten nicht nur Klimaziele ausgerufen, sondern auch konkrete Maßnahmen zur Umsetzung formuliert werden. Der Landkreis hat diesen Maßnahmenplan im Rahmen eines gemeinsamen Projektes mit der Hochschule Esslingen erarbeitet. Die **KREISBAUGRUPPE** wurde unter anderem von Werner Sobek und Eco2nomy unterstützt.

Teil der Strategie ist auch, dass der Landkreis seine Tochtergesellschaften bei vielen Themen und Projekten mit in die Verantwortung nimmt. Es wurden daher nicht nur für die Kreisverwaltung, sondern für alle Tochterunternehmen des Landkreises konkrete Investitions- und Maßnahmenpläne erarbeitet und eine Photovoltaik-Strategie verabschiedet, um abzusichern, dass alle gemeinsam diese Ziele auch erreichen können.

UMFANGREICHE ANALYSE DES GEBÄUDEBESTANDS

Im Rahmen der „Klima-Roadmap“, sprich bei der Erstellung eines Fahrplans zur Klimaneutralität, wurde in einem letzten Schritt der Immobilienbestand der Wohn- und Gewerbeimmobilien eingehend überprüft. Dabei wurde dem Wohnungsbestand der **KREISBAUGRUPPE** bescheinigt, dass der Energieverbrauch des Immobilienbestandes weit besser ist als der Durchschnitt der Wohngebäude in Deutschland. Mehr als 40 Prozent der Gebäude im Bestand der Kreisbaugruppe werden bereits über Wärmepumpen, Fernwärme oder ähnliches beheizt. Die komplette Klimaneutralität des Bestands an Wohn- und Gewerbeimmobilien erscheint realistisch bis 2035 oder spätestens 2040 erreichbar zu sein, also im Einklang mit dem vom Kreistag im Rahmen des Klimaschutzhandlungsprogramms für den gesamten Landkreis beschlossenen Klimaziel.

LANDKREIS UND KREISBAUGRUPPE STELLEN SICH IHRER VERANTWORTUNG

„Die Idee zu dem neuen Leitfaden entstand bei einem Austausch mit dem Landkreis Ravensburg. Die dort aus dem Vorarlberg übernommene Idee passt sehr gut zu unseren ambitionierten Klimaschutzzielen“, berichtet Landrat Dr. Richard Sigel. „Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat haben wir uns diese Idee für den Rems-Murr-Kreis angeschaut, adaptiert und für unsere Zwecke weiterentwickelt. Wir stellen uns als Landkreis unserer Verantwortung und setzen bei unseren Gebäuden auf innovative und klimafreundliche Lösungen. Wir freuen uns dabei sehr, die **KREISBAUGRUPPE** auf dem sicherlich anspruchsvollen Weg hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2040 als kompetenten Partner an unserer Seite zu haben“, so der Landrat weiter.

Gelebte Nachhaltigkeit bei der **KREISBAUGRUPPE**

WEIT MEHR ALS UMWELTSCHUTZ

Die Bewältigung der Klimakrise ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Denn die Folgen des Klimawandels sind bereits jetzt weltweit sichtbar: Natürliche Ressourcen wie Trinkwasser werden knapp und Extremwetterereignisse wie Hitzewellen oder Starkregen bestimmen zunehmend unseren Alltag. Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken und zukünftigen Generationen eine lebenswerte Umwelt zu hinterlassen, sind gezielte Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen müssen zwangsläufig alle gesellschaftlichen Bereiche einbeziehen und erfordern die Mithilfe aller, denn nur gemeinsam können wir die Klimaneutralitätsziele erreichen.

Das nachhaltige Geschäftsmodell der **KREISBAUGRUPPE** versucht, ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung zu verbinden. Denn als wichtiger strategischer Partner des Landkreises zur Erreichung der ambitionierten Klimaziele wachsen auch bei der **KREISBAUGRUPPE** im Zuge der Energie- und Mobilitätswende die Ansprüche an die Reduzierung von Treibhausgasemissionen sowie an ein ressourcenschonendes Vorgehen. Klimafreundliches Bauen steht für die **KREISBAUGRUPPE** daher in engem Zusammenhang mit dem Engagement des Landkreises für den Klimaschutz.

DREIKLANG DER NACHHALTIGKEIT

Bei aller Wichtigkeit der Gebäudeeffizienz und der schadstofffreien Bewirtschaftung des Gebäudebestands besteht der Ansatz der Nachhaltigkeit aber aus weit mehr als der ökologischen Komponente. Zu einer nachhaltigen Geschäftspolitik zählen ebenso soziale und ökonomische Faktoren. Der soziale Aspekt bezieht sich dabei sowohl „nach außen“ – beispielsweise durch die Schaffung dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten des Landkreises – als auch „nach innen“. So sind Leitsätze der Gleichbehandlung, der Inklusion und der gegenseitigen Wertschätzung weit mehr als idealisierte Ziele. Auch sie müssen im Zuge einer wahrhaft nachhaltigen Geschäftspolitik gelebt werden. Und schließlich zählen zu einer nachhaltigen Unternehmensausrichtung auch ökonomische Faktoren. Denn: Was nützt der beste Unternehmenszweck mit den glücklichsten Mitarbeitern, wenn die wirtschaftliche Basis nicht stimmt? Diesem Dreiklang aus „Ökologie, sozialer Verantwortung und Ökonomie“ folgt das Unternehmensleitbild der **KREISBAUGRUPPE**.

KLIMANEUTRALER GEBÄUDEBESTAND BIS ZUM JAHR 2040

Die **KREISBAUGRUPPE** hat sich bereits in der Vergangenheit intensiv mit der Modernisierung ihres Immobilienbestands befasst. Die heutige Ausgangslage für den Gebäudebestand der **KREISBAUGRUPPE** ist überdurchschnittlich gut. Im Rahmen der Erstellung einer Klima-Roadmap wurde der komplette Immobilienbestand eingehend überprüft. Dabei wurde dem Immobilienbestand der **KREISBAUGRUPPE** bescheinigt, dass der Energieverbrauch weit besser ist als der Durchschnitt der Wohn- und Geschäftsgebäude in Deutschland. Dies interpretiert die Unternehmensführung aber keineswegs als Grund, sich auf dem Erreichten auszuruhen, sondern vielmehr als Ansporn für weitere Anstrengungen.

GEBÄUDEANALYSE MIT SORGSAMER ABWÄGUNG

Im Spannungsfeld von Ökologie, Ökonomie und sozialem Auftrag galt es, die besten Lösungen zu finden. Gemeinsam mit Experten wurde daher der Immobilienbestand analysiert und notwendige Maßnahmen an den Gebäuden abgeleitet. In einer zweiten Stufe wurde eine Priorisierung der Maßnahmen und eine konkrete Dekarbonisierungsstrategie entwickelt. Das Investitionsvolumen für die Klimaroadmap beläuft sich (Stand 2022) auf rund 36,8 Millionen Euro.

VIER SÄULEN DER ENERGIEEINSPARUNG

Das Ziel des klimaneutralen Immobilienbestands bis zum Jahr 2040 soll durch vier verschiedene Säulen erreicht werden:

1. Energetische Sanierung der Gebäudehüllen
2. Erneuerung bzw. Optimierung der Wärmeversorgung
3. Ausbau von Photovoltaikanlagen
4. Motivation der Bewohner zum klimaschonenden Nutzerverhalten

LEITLINIE FÜR NACHHALTIGES BAUEN

Da im Rems-Murr-Kreis weiterhin dringend Wohnraum benötigt wird, ist es unumgänglich neue Bauprojekte zu erstellen. Die **KREISBAUGRUPPE** legt dabei den Fokus

auf die Erstellung energieeffizienter Neubauten. In diesem Zusammenhang wurde im Sommer 2022 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat ein Leitfaden für nachhaltiges Bauen erarbeitet.

GESAMTER GEBÄUDEZYKLUS IM BLICK

Ziel des Leitfadens ist es, Gebäude ganzheitlich in den Blick zu nehmen. Das bedeutet, dass der gesamte Lebenszyklus eines Hauses – von seiner Planung über den Bau bis hin zum Betrieb und schließlich dem Rückbau – betrachtet und mit Blick auf seine Nachhaltigkeit überprüft wird. Nachhaltiges Bauen soll nicht mehr (wie in der Vergangenheit) beliebig und je nach Situation erfolgen, sondern nach einem klar definierten Leitfaden. Dabei geht es nicht zuletzt um die sogenannte „Graue Energie“: Das ist die Gesamtmenge an Energie, die für die Herstellung eines Gebäudes aufgewendet wird.

So achtet die **KREISBAUGRUPPE** bei der Erstellung ihrer Gebäude grundsätzlich auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise, indem beispielsweise zunehmend der nachwachsende Rohstoff Holz verwendet wird. Alle Neubauprojekte erfüllen konsequent die Energieeinsparverordnung (EnEV) und erfüllen mindestens den KfW-Effizienzhaus-55-Standard.

CHECKLISTE ZUR UMSETZUNG

Konkret umsetzen wird die **KREISBAUGRUPPE** diesen neuen Ansatz für alle Liegenschaften mittels einer Checkliste. Damit wird jedes Neubauprojekt, aber auch jede Sanierung von Bestandsgebäuden eng-

maschig überprüft. Gleichzeitig dient die Checkliste als Beleg dafür, dass die Leitlinie beim betreffenden Objekt eingehalten wurde. Im Austausch mit Experten soll die Leitlinie zudem laufend fortgeschrieben und angepasst werden.

MOBILITÄTSANGEBOTE FÜR MIETER

Im Rahmen des Klimaschutzes werden auch die Mobilitätsangebote für Mieter gezielt ausgebaut. In Kooperation mit den regionalen Stadtwerken werden in größeren Wohnanlagen und Quartieren E-Car-Sharing-Autos zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt. Die Autos haben einen festen Stellplatz in der Tiefgarage oder auf dem Grundstück und sollen bevorzugt den Bewohnern zur Verfügung stehen. Der Strom für die E-Autos kommt dabei direkt aus der hauseigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach. Zukünftig soll das Angebot auch um Pedelecs und Lastenräder erweitert werden.

WIN-WIN-PRINZIP FÜR KOMMUNEN UND BEWOHNER

Die Gründe hierfür liegen auf der Hand: Zum einen erhalten über die Angebote alle Mieter und Bewohner günstigen Zugang zu individueller Mobilität. Durch weniger Autos verbessert sich die Wohnqualität und zugleich kann in vielen Kommunen durch die Realisierung eines Mobilitätskonzeptes die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze reduziert werden. Dies trägt wiederum zu Kosteneinsparungen bei. Dies zeigt, dass die Umsetzung von neuen Mobilitätsangeboten für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation ist.

NACHHALTIGKEITSBERICHT DER KREISBAUGRUPPE

Um die erarbeiteten Ziele, die erfolgreichen Maßnahmen und die geplanten Schritte in Sachen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zu dokumentieren, plant die **KREISBAUGRUPPE** ab 2024 die Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts.

Konzentrierte Schaffung preisgedämpfter Wohnungen durch Investitionsprogramm

500 NEUE WOHNUNGEN BIS 2027

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 erreicht – bis Sommer 2023 wurden bereits 269 neu errichtete, geförderte Wohnungen an ihre neuen Bewohner übergeben.

„Wir erfüllen als kommunales Wohnungsunternehmen in erster Linie eine soziale Funktion“, weiß Dirk Braune, Vorsitzender der **KREISBAUGRUPPE**. „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.“

KREISBAUGESELLSCHAFT ALS WICHTIGER WOHNRAUMGEBER

Dabei ist die Kreisbaugesellschaft Waiblingen als Bestandhalter von 23 Prozent aller geförderten Wohnungen im Rems-Murr-Kreis ein bedeutender Wohnraumgeber für Bürger, die in wirtschaftliche Schieflage geraten sind. 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.“

INVESTITIONSPROGRAMM TRÄGT FRÜCHTE

Seit dem Startschuss des von Kreistag beschlossenen Investitionsprogramms zur großangelegten Schaffung geförderten Wohnraums im Jahr 2017 konnte die Kreisbaugesellschaft bereits 269 Wohnungen fertigstellen und sie ihren neuen Mietern übergeben. Mit seinem Investitionsprogramm leistet der Landkreis einen substanziellen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Rems-Murr-Kreis. Die **KREISBAUGRUPPE** unterstützt Kommunen und Gemeinden durch ihr Know-how und eine fachkundige Expertise bei der Realisierung ihrer Projektentwicklungen.

GLÜCKLICHE BEWOHNER IN GESUNDEM WOHNUMFELD

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.

Kundenportal, digitale Geschäftsprozesse und Co.

DIE DIGITALE VERWALTUNG VEREINT VORTEILE FÜR UNTERNEHMEN UND KUNDEN

Die Digitalisierung der Geschäftsprozesse ist eine der größten Herausforderungen der alltäglichen Berufspraxis: Altbekannte Abläufe müssen hinterfragt, neue technische Prozesse etabliert und die Mitarbeiter bei der Vision eines digitalen Arbeitsalltags mitgenommen werden. Dieser Herausforderung stellt sich die **KREISBAUGRUPPE** in ihren Arbeitsroutinen Tag für Tag. Am Beispiel der digitalen Verwaltung zeigt sich, welche Vorteile es mit sich bringt, die anfänglichen Hürden gegenüber neuen technischen Lösungen zu überwinden.

„Wir sehen die Digitalisierung nicht nur als Chance, unsere betriebsinternen Arbeitsabläufe zu optimieren und dabei unseren Service zu verbessern“, berichtet Dirk Braune, Vorsitzender der Geschäftsführung der **KREISBAUGRUPPE**. „Als zukunftsorientiertes und modernes Unternehmen ist eine erfolgreiche Digitalisierungsstrategie vielmehr auch eine echte Notwendigkeit, um auch weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben“, so Braune weiter. Und dies beschränke sich keineswegs auf den Kundenservice. Auch hinsichtlich der Erfordernisse des Arbeitsmarktes sei es an den Unternehmen mit der Zeit zu gehen, um auch weiterhin attraktiv

für qualifiziertes Fachpersonal zu bleiben. Darum habe sich auch die **KREISBAUGRUPPE** die Digitalisierung ihrer Geschäftsprozesse auf die Fahne geschrieben.

Die umfangreiche Digitalisierung betrifft alle Arbeitsbereiche der Unternehmensgruppe, weshalb im Berichtsjahr unter anderem die neue Vollzeitstelle des „Digitalisierungsbeauftragten“ geschaffen wurde. Grundlegende Kernprozesse, wie der digitale Rechnungseingang wurden bereits erfolgreich etabliert. Perspektivisch strebt die **KREISBAUGRUPPE** eine vollständig digitalisierte

Akten- und Buchhaltung an, die es allen Mitarbeitern ermöglicht, ortsunabhängig auf alle benötigten Daten zuzugreifen.

Auch im laufenden Jahr wurden bereits etliche Kernprozesse im Bereich der Miet- und WEG-Verwaltung digitalisiert. Dabei bieten digitale Dienstleistungen nicht nur das Potenzial, unternehmenseigene Ressourcen zu bündeln und zu optimieren. Ortsunabhängig nutzbare Dienstleistungen wie das Kundenportal der **KREISBAUGRUPPE** erhöhen zeitgleich auch den Service für alle Kunden des Unternehmens.

KENNEN SIE UNSERE DIGITALEN PORTALE?

Auf den digitalen Portalen der **KREISBAUGRUPPE** haben Eigentümer und Mieter exklusiven Zugriff auf alle relevanten Unterlagen rund um ihr Eigentums- bzw. Mietwohnung – und das von überall und 24 Stunden am Tag. Klicken Sie auf der Homepage www.kreisbaugruppe.de rechts oben auf den dunkelblauen Reiter „Kundenportale“ oder scannen Sie den nebenstehenden QR-Code.



Emissionsfrei bis 2040? Das Ziel ist noch viel größer!

AUF DEM WEG ZUM ZUKUNFTSFÄHIGEN GEBÄUDEBESTAND

Um die Weichen für einen zukunftsfähigen Gebäudebestand im Landkreis zu stellen, geht die KREISBAUGRUPPE mit ihren wegweisenden Projektentwicklungen einen großen Schritt voran.

Um den Weg hin zu einem – nicht nur nachhaltigen, sondern in ganzer Linie – zukunftsfähigen Gebäudebestand zu meistern und hierfür konkrete Ziele zu definieren, erarbeitet die KREISBAUGRUPPE derzeit einen verbindlichen Fahrplan. In diesem Zuge sollen zu den untenstehenden Säulen der Zukunftsentwicklung bis Ende des Jahres konkrete Zielmarken gesetzt werden, die in den Folgejahren zur Erfolgskontrolle herangezogen werden sollen.



DREI FRAGEN AN SEBASTIAN ELTSCHKNER, BEHINDERTEN- BEAUFTRAGTER DES REMS-MURR-KREISES

Im folgenden Kurzgespräch erklärt der Behindertenbeauftragte des Rems-Murr-Kreises, warum nachhaltiges Bauen nicht nur mit Barrierefreiheit vereinbar ist. Die barrierefreie Gestaltung öffentlicher und privater Gebäude ist für ihn geradezu ein Bestandteil der nachhaltigen Immobilienentwicklung.

Herr Eltschkner, als kommunaler Behindertenbeauftragter des Rems-Murr-Kreises beraten Sie Einrichtungen sowie Kommunen und Städte rund um das Thema barrierefreies Planen und Bauen. Warum ist Barrierefreiheit so wichtig?

Barrierefreiheit ist allein schon in der Wortbedeutung fast selbsterklärend. Eine Welt ohne Barrieren bedeutet, dass diese für alle zugänglich ist. Barrieren behindern und schließen aus. In unserer heutigen offenen Gesellschaft ist es geboten, dass wir unsere Umgebung ohne Barrieren planen. Die Kommunen gestalten die Lebensräume der Menschen und sind maßgeblich für die Infrastruktur zuständig. Daher kommt den Landkreisen und Kommunen bei der Gestaltung der Lebensräume eine Vorbildrolle zu. Um es kurz und knapp auf den Punkt zu bringen: von Barrierefreiheit profitiert jeder, sie schadet niemanden. Sie macht das Leben für alle einfacher, egal ob alt, jung, behindert oder nicht behindert. Es ist die nachhaltigste Form des Zusammenlebens, auch was die Kostenseite anbelangt: einmal barrierefrei gebaut, wird es keine Folgekosten mehr für einen nachträglichen Umbau zur Folge haben.

Auch bei der KREISBAUGRUPPE spielt Barrierefreiheit eine große Rolle, sei es beim Bau oder bei Sanierungen. Das wird beispielsweise bei den Gesundheitszentren oder auf den ehemaligen Klinikarealen deutlich. In Kernen hat sie erst 2023 ein inklusives Wohnhaus errichtet. Was ist dafür aus Ihrer Perspektive zu beachten?

Barrierefreiheit im Wohnraum und öffentlichen Gebäuden benötigt zunächst einmal eine gute Vorausplanung, vor allem in Bezug auf die Raumplanung. Denn Barrierefreiheit benötigt zuallererst Freiflächen, vor allem in Sanitarräumen und Küchen. Bei den immer teurer werdenden Immobilienpreisen muss jeder Quadratmeter Fläche wohl überlegt und geplant sein. Von Anfang an Experten für barrierefreies Pla-

nen und Bauen einzubeziehen, rechnet sich in Bezug auf Nachhaltigkeit in jedem Fall. Untersuchungen zufolge betragen die Mehrkosten eines barrierefreien Baus im Schnitt gerade mal 3 Prozent. Im nachhaltigen Wohnungsbau gilt, was in der Planung beachtet wird, macht einen nachträglichen individuellen barrierefreien Umbau auch in der Zukunft einfacher und preiswerter umsetzbar. Die Bevölkerung wird immer älter. Daher erleben wir es heute immer öfter, dass die liebgewordene Wohnung im Alter den Anforderungen nicht mehr genügt und ältere Menschen gezwungen sind, ihr vertrautes Wohnumfeld aufgrund der Barrieren in den Wohnungen verlassen zu müssen. Sind die Voraussetzungen an barrierefreien Wohnungen im Wohnungsbau gegeben, ist der Schritt zum inklusiven Wohnhaus nicht mehr weit. Das ist dann eher eine Frage der Bereitschaft der Wohnungsnehmer, sich auf eine Nachbarschaft einzulassen, die mit Einschränkungen zu leben hat. Eine nachhaltige Planung macht hier uneingeschränkten Sinn.

Wie bewerten Sie die Maßnahmen und Bemühungen der KREISBAUGRUPPE in Sachen Barrierefreiheit?

Als öffentlicher Bauträger kommt der Kreisbau eine große Verantwortung zu. Wir haben hier im Rems-Murr-Kreis die Situation, dass viele Kommunen in Kooperation mit der Kreisbau ihre Baumaßnahmen planen, sei es im privaten Wohnungsbau oder im öffentlichen Einrichtungsbau. Das heißt, die Kreisbau hat hier die Möglichkeit, auf die Ausgestaltung der Wohnungen und die Nachhaltigkeit ihrer Gebäude kreisweit Einfluss zu nehmen. Nehmen wir zum Beispiel die Beteiligungen bei den Quartiersplanungen der Gemeinde Kernen auf dem Areal der Hangweide zwischen Stetten und Rommelshausen. Die Kreisbau ist hier proaktiv auf den Behindertenbeauftragten zugegangen und hat ihn von Anfang an mit in die Planungen einbezogen – dies ist sicher vorbildlich.

Austausch zwischen Politik, Wirtschaft, kommunaler und privater Wohnungswirtschaft

2. WOHNBAUGIPFEL REMS-MURR FÜR MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Der Wohnraummangel ist längst in ländlich geprägten Regionen angekommen. Die Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist eine der großen Herausforderungen der Zeit. Dabei ist Wohnen nicht nur ein elementares Grundbedürfnis des Menschen – fehlender Wohnraum birgt zudem das Risiko, den Fachkräftemangel in unserem Landkreis zu verstärken.

„Diese Herausforderung hat der Rems-Murr-Kreis angenommen. Mit seiner **KREISBAUGRUPPE** hat er sich zum Ziel gesetzt, 500 neue bezahlbare Wohnungen bis 2028 zu bauen. Das wird das Problem der Wohnungsnot lindern, aber nicht lösen. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, werden viele Akteure benötigt: die Kommunen, die meist über die nötigen Bauflächen verfügen, die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sowie die privaten Bauträger“, so Landrat Richard Sigel.

Um den gemeinsamen Dialog zu fördern, verschiedene Gedankenansätze auszutauschen und zielführende Kooperationen zu knüpfen, hat der zweite Wohnbaugipfel Rems-Murr auf Initiative der **KREISBAUGRUPPE** im Oktober 2022 alle Akteure rund ums Bauen zusammengebracht. Gemeinsam wurden die teils

unterschiedlichen Interessen erörtert und gemeinsam Lösungsansätze entwickelt.

In Vorträgen und Arbeitsgruppen haben sich die rund 200 Akteure über verschiedene Aspekte zum Thema Wohnbau ausgetauscht. Im Mittelpunkt standen hierbei unter anderem die Themen Wohnraum als Standortfaktor, die Baulandentwicklung und Bauplatzvergabe sowie zukunftsorientierte Quartiersentwicklungen. Mit der baden-württembergischen Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen Nicole Razavi MdL, Andreas Schwarz MdL, Fraktionsvorsitzender der Landtagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen, Richard Sigel MdL, Landrat des Rems-Murr-Kreises sowie etlichen Bürgermeistern und Oberbürgermeistern waren auch zahlreiche namhafte Politiker zugegen, um aktiv den Austausch mit der Immobilienbranche zu

suchen. Die Wirtschaft wurde unter anderem von Markus Beier, Geschäftsführer der IHK-Bezirksgemeinschaft Rems-Murr vertreten.

Eines von vielen inhaltlichen Highlights war der eindrückliche Impulsvortrag des international gefragten Star-Architekten Werner Sobek, Gründer der Werner Sobek AG und ausgewiesener Experte für nachhaltiges Bauen, zur Rohstoffknappheit am Bau und der Notwendigkeit eines recyclefähigen Gebäudebestands. „Der hochkarätige Teilnehmerkreis unseres zweiten Wohnbaugipfels zeigt, wie wichtig die Kommunikation unterschiedlicher Akteure ist, um die Gebäudeentwicklung der Zukunft voranzutreiben und die Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten sicherzustellen“, betont Dirk Braune, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Waiblingen.





Erfolgreicher Einsatz für mehr Wohnraum und Service in Waiblingen

GRUNDSTEIN FÜR DEN DRITTEN TEIL DER ORTSMITTE HOHENACKER GELEGT

In der Ortsmitte von Waiblingen-Hohenacker haben Anfang 2023 die Bauarbeiten für den dritten Bauabschnitt einer umfangreichen Entwicklungsmaßnahme gestartet. Im jetzigen Bauabschnitt entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit 13 geförderten Mietwohnungen, die nach ihrer Fertigstellung wirtschaftlich schwächer gestellten Bürgern zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Zudem wird eine neue Filiale der Kreissparkasse im Erdgeschoss Platz finden. Die Fertigstellung des Baus ist im Frühjahr 2024 vorgesehen.

Die neu geschaffenen Wohnungen sind Teil des Investitionsprogramms des Rems-Murr-Kreises für bezahlbaren Wohnraum. In diesem Rahmen sollen in den nächsten Jahren insgesamt 500 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Im Januar 2023 haben Landrat Richard Sigel und Waiblingens Oberbürgermeister Sebastian Wolf den ersten Grundstein für das Wohn- und Geschäftshaus gelegt.

„Mit diesem Bauvorhaben unterstützen Landkreis und **KREISBAUGRUPPE** die Stadt Waiblingen mit bezahlbaren Mietwohnungen und Infrastruktur direkt im Ortszentrum. Dafür nehmen wir rund 5 Millionen Euro in die Hand“, so Landrat Sigel. Der Landkreis leistet bereits seit 2017 mit dem Wohnungsbauprogramm seinen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot. „Dabei nehmen wir bewusst nicht nur Menschen in den Blick, die einen Wohnberechtigungsschein haben. Als Erweiterung unserer Wohnungsbaustrategie bauen wir auch verstärkt reguläre Mietwohnungen, etwa am Rande des früheren Klinikareals in Waiblingen. Zudem ist Klimaschutz für uns ein Top-Thema, etwa mit unserem neuen Leitfaden für nachhaltiges Bauen“, so der Landrat.

Oberbürgermeister Sebastian Wolf betonte anlässlich des Spatenstichs: „In Ergänzung zu einem – ebenfalls von der **KREISBAUGRUPPE** errichteten – nahegelegenen Dienstleistungszentrum und einer Senioreneinrichtung entsteht nun in Waiblingen-Hohenacker ein weiteres Gebäude, das mit seinen 13 geförderten Wohnungen und einer neuen Kreissparkassen-Filiale zur Stärkung des Ortskerns beiträgt. Darüber freuen wir uns sehr. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Das Projekt der **KREISBAUGRUPPE** ist dabei ein schönes Beispiel für die gemeinsamen Anstrengungen von Stadt und Landkreis, Wohnraum für die Menschen zur Verfügung zu stellen.“

Dirk Braune, Geschäftsführer der **KREISBAUGRUPPE** ergänzte: „Mit diesem dritten Bauabschnitt können wir die Ortsmitte in Hohenacker um einen weiteren Baustein ergänzen. Die **KREISBAUGRUPPE** ist hier bereits seit vielen Jahren aktiv und sorgt für einen gelungenen Mix aus Wohnen und Arbeiten in bester Lage. Mit dem Gebäude nach KfW-55-Standard, einem Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Waiblingen und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sind wir zudem energetisch auf dem aktuellen Stand.“



„WIR WOLLEN AUCH IN ZUKUNFT DIE KOMPETENZ IN DER REGION STÄRKEN UND INVESTIEREN DESHALB IN HOHENACKER IN EIN MODERNES BERATUNGS-CENTER. DAMIT STEHT UNSEREN KUNDINNEN UND KUNDEN WEITERHIN EIN BREITES DIENSTLEISTUNGSSPEKTRUM ZUR VERFÜGUNG.“

VINCENZO GIULIANO,
VORSTANDSMITGLIED DER KREISSPARKASSE WAIBLINGEN

ORTSENTWICKLUNG SCHRITT FÜR SCHRITT

1. Bauabschnitt (Fertigstellung 2010):
2. Bauabschnitt (Fertigstellung 2015):
3. Bauabschnitt (Fertigstellung: 2024):

Dienstleistungszentrum in der Ortsmitte
15 seniorengerechte/betreute Wohnungen
13 öffentlich geförderte Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit rund 350 m² für Investitionsrahmen in Höhe von ca. 5,3 Mio. Euro.



Schlussstein der Quartiersentwicklung in Kernen

BEZAHLBARER WOHNRAUM UND INKLUSIVES WOHNEN UNTER EINEM DACH

In den letzten Jahren hat die Kreisbaugesellschaft in der Beinsteiner Straße in Kernen-Rommelshausen im Zuge mehrerer Bauabschnitte ein Quartier mit bezahlbarem Wohnraum errichtet. Mit der Fertigstellung und Einweihung der Beinsteiner Straße 27 wurde im Juni 2022 der Schlussstein der Quartiersentwicklung in Kernen gesetzt: Die Diakonie Stetten betreibt hier ein Wohnhaus mit drei Wohnungen für 18 Menschen mit Behinderung. Neben bezahlbarem Wohnraum schafft die **KREISBAUGRUPPE** damit auch die Möglichkeit für inklusives Wohnen.

Das Quartier wird damit zu einem inklusiven Quartier weiterentwickelt. Für dessen Umsetzung hat die Gemeinde Kernen ein Grundstück im Erbbaurecht zur Verfügung

gestellt. Neben der Beinsteiner Straße 27 wurden im Rahmen des vierten und letzten Bauabschnitts insgesamt drei neue Gebäude gebaut. Sie bestehen aus 21 öffentlich geförderten Mietwohnungen, deren Vergleichsmiete 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Alle neu gebauten Wohnungen sind bereits bewohnt, so auch die neuen Räumlichkeiten der Diakonie Stetten.

ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE IM KFW 40-STANDARD

Das Projekt erfolgte in enger Abstimmung mit der Heimaufsicht des Landratsamtes. Im Rahmen des Klimaschutzprogramms des Landkreises hat sich auch die **KREISBAUGRUPPE** das Ziel gesetzt, ihren eigenen

Wohnungsbestand bis 2040 klimaneutral zu betreiben. Deshalb wurde das Gebäude in Holzmodulbauweise sowie im KfW-Effizienzhaus-Standard 40 plus gebaut. Damit benötigt es nur 40 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus und ist besonders umweltfreundlich. Ebenfalls wird auf Photovoltaikanlagen sowie auf eine Wärmeversorgung über eine Luft-Wärmepumpe zurückgegriffen.

GROSSE HERAUSFORDERUNGEN: KLIMASCHUTZ UND WOHNRAUMVERSORGUNG

„Bezahlbarer Wohnraum ist ein wichtiges Thema, das viele Menschen beschäftigt. Mit diesem Projekt unterstützen der Landkreis und die **KREISBAUGRUPPE** die Gemeinde Kernen daher mit bezahlbaren

Mietwohnungen, aber auch mit Räumlichkeiten für Menschen mit Behinderung. Das ist eine wichtige Möglichkeit, um Inklusion zu ermöglichen und zu fördern“, betont Landrat Richard Sigel. Bereits seit 2017 leistet der Landkreis mit dem Wohnungsbauprogramm seinen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot. „Wir stehen in Sachen Klimaschutz und Wohnraum-mangel vor großen Herausforderungen. Bezahlbarer Wohnraum und klimafreundliches Bauen sind daher zwei Top-Themen für den Landkreis und die **KREISBAUGRUPPE**. Klimaschutz hat dabei bis in den Wohnungsbau höchste Priorität, denn auch dafür nutzen wir unseren im vergangenen Jahr neu erarbeiteten Leitfaden für nachhaltiges Bauen“, so der Landrat weiter.

ZWEITE ERFOLGREICHE KOOPERATION MIT GEMEINDE KERNEN

„Wir haben dieses Projekt sehr begrüßt und uns dafür stark gemacht“, sagt Benedikt Paulowitsch, Bürgermeister der Gemeinde Kernen. „Es ist bereits das zweite Modulbauprojekt, das die Gemeinde mit der **KREISBAUGRUPPE** realisiert hat. Diese

Bauten gewährleisten in Kombination mit der Vergabe an einen Generalübernehmer ein hohes Maß an Planungs- und Kostensicherheit und werden zugleich unseren Nachhaltigkeitszielen gerecht. So kann kostengünstiger Wohnbau, der zugleich hochwertig und ökologisch ist, gelingen. Aus diesem Grund wird die Gemeinde Kernen weitere Projekte dieser Art vorantreiben“, so der Bürgermeister der Gemeinde Kernen weiter.

BEWOHNER VERBLEIBEN IN GEWOHNTEM UMFELD

„Dass die Diakonie Stetten drei Wohnungen in dem Neubau anmieten konnte, ist ein echter Glücksfall für uns und vor allem für die Menschen mit Behinderung, die hier einziehen werden. Als Rommelshäuser Bürger, die zuvor lange in unserem Wohnheim in der Schafstraße gewohnt haben und bestens ins Gemeindeleben integriert sind, können sie hier im Ort wohnen bleiben. Die Wohnungen hier in der Beinsteiner Straße sind ein erster Ersatz für das Wohnheim Schafstraße, das wir nach und nach aufgeben müssen, weil es nicht mehr

den Vorgaben der Landesheimbauverordnung entspricht. Ein großer Dank geht an die Gemeinde Kernen und die Kreisbau, die uns auf der Suche nach Ersatz und bei den Planungen sehr gut unterstützt haben“, so Pfarrer Rainer Hinzen, Vorstandsvorsitzender der Diakonie Stetten.

IDEALE NUTZUNG ANEINANDERGRENZENDER GRUNDSTÜCKE

Dirk Braune, Geschäftsführer der **KREISBAUGRUPPE** ergänzt: „Die **KREISBAUGRUPPE** und die Gemeinde Kernen verfügten in der Beinsteiner Straße über aneinandergrenzende Grundstücke. Diese konnten wir durch eine gezielte Nachverdichtung nun effizient nutzen und bebauen und somit ein Quartier für bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die neuen Gebäude sind nicht nur energetisch auf dem aktuellen Stand, sondern ermöglichen auch 71 Wohnungen. Zusätzlich haben wir gemeinsam mit der Stadtwerke Waiblingen ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet, sodass für die Mieterinnen und Mieter drei E-Car-Sharing-Autos zu günstigen Konditionen im Quartier zur Verfügung stehen.“



Alle Beteiligten freuen sich über eine gelungene Kooperation: (von links) Dirk Braune, Geschäftsführer der **KREISBAUGRUPPE**, Benedikt Paulowitsch, Bürgermeister der Gemeinde Kernen, Pfarrer Rainer Hinzen, Vorstandsvorsitzender der Diakonie Stetten, und Landrat Richard Sigel.

ECKDATEN ZUM PROJEKT:

- Erste drei Bauabschnitte in der Beinsteiner Straße 19 (2014-2018)
-> 50 preisgedämpfte Wohnungen und 45 Tiefgaragenstellplätze
-> Vermietung zu günstigen Konditionen durch Sonderregelung mit der Gemeinde.
- Vierter Bauabschnitt in der Beinsteiner Straße 27-31 (2019-2022)
-> 21 geförderte Wohnungen auf rund 2.000 m²-Wohnfläche sowie 21 Tiefgaragenstellplätze.
-> Unter Beteiligung des Investitionsprogramms des Landkreises für bezahlbaren Wohnraum.

Letzte Etappe im „Quartier Bonhoefferstraße“

PARKHAUS PLUS AUSBAU IST WOHNRAUM

In den letzten Jahren hat sich auf dem ehemaligen Klinik-Areal in Backnang das erste nahezu autofreie Quartier der Murr-Metropole entwickelt. Mit der Fertigstellung einer Wohnanlage mit acht Einzelgebäuden und insgesamt 63 Wohnungen wurde im Frühjahr 2020 bereits ein Meilenstein bei der Neugestaltung des Areals erreicht. Die Sanierung des ehemaligen Klinik-Parkhauses und dessen anschließende Überbauung läuteten Mitte 2022 die letzte Etappe der umfangreichen Quartiersentwicklung ein.

Im Zuge der Parkhaus-Sanierung wird ein modernes Mobilitätskonzept in das Parkhaus integriert. Somit entstehen nicht nur insgesamt mehr Parkplätze, sondern insbesondere auch mehr PKW-Ladesäulen. Zudem sollen überdachte Fahrradabstellplätze mit Ladesäulen für Pedelecs entstehen. In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Backnang ist darüber hinaus auch ein Car-Sharing Angebot angedacht. Die Fertigstellung des Parkhauses ist im Herbst 2024 geplant.

NEUER WOHNRAUM DURCH ÜBERBAUUNG DES PARKHAUSES

Im Anschluss an die Sanierung des Parkhauses ist eine umfangreiche Überbauung geplant. In diesem Zuge sollen nach Planungen der **KREISBAUGRUPPE** über dem Parkhaus weitere 48 dringend benötigte, öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen.

Diese werden nach ihrer Fertigstellung an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Die Mietpreise werden nach dem Landeswohnraumförderprogramm 33 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Sowohl das Parkhaus als auch die Wohnbebauung werden durch zwei Aufzüge und ein Rampenbauwerk barrierefrei zugänglich sein. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern dient der regenerativen Stromversorgung. Die Wohnungen sollen bis Sommer 2025 bezugsfertig sein.

„Auch bei uns im Rems-Murr-Kreis ist Wohnraum weiterhin eine Mangelware“, weiß Landrat Richard Sigel. „Deshalb investiert der Landkreis über die **KREISBAUGRUPPE** auf dem früheren Klinik-Areal in 48 neue geförderte Wohnungen und stellt bereits in Vorbereitung 5 Millionen

Euro für die Sanierung des Parkhauses zur Verfügung. Das ist nicht nur ein Baustein in unserer Wohnbaustrategie, sondern der Startschuss für dieses Projekt ist für mich auch ein sichtbares Zeichen des inzwischen guten Miteinanders zwischen dem Landkreis und der Großen Kreisstadt Backnang, das bei diesem Projekt einmal mehr sichtbar wird“, so der Landrat weiter. Dirk Braune, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft, fügt hinzu: „Bei der Entwicklung des gesamten Areals hat Kooperation eine große Rolle gespielt. Nur durch die Zusammenarbeit des Rems-Murr-Kreises mit der Stadt Backnang konnte dieses neue und innovative Konzept überhaupt entstehen. Bei den neuen Wohnungen handelt es sich um dreigeschossige Wohnanlagen, die wir in klimafreundlicher Holzmodulbauweise bauen. Es sind zudem unsere ersten Mietwohnungen in Backnang“, so Braune.

Die Entwicklung des Quartiers Bonhoefferstraße erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen dem Landkreis, der Stadt Backnang und der **KREISBAUGRUPPE**. Durch die derzeitige Parkhaus-Überbauung werden das Wohnen und die medizinische Versorgung im Quartier ideal miteinander in Einklang gebracht.



DREI FRAGEN AN BACKNANGS OBERBÜRGERMEISTER MAXIMILIAN FRIEDRICH

Herr Oberbürgermeister Friedrich, auf dem Gelände des früheren Kreiskrankenhauses Backnang ist ein modernes Quartier der Gesundheit und des Wohnens entstanden. Wie erleben Sie als Oberbürgermeister diese Neugestaltung?

Die Entscheidung des Kreistags zum Neubau des Klinikums in Winnenden war für die Backnanger Bürgerschaft seinerzeit ein schmerzlicher Verlust. Gleichwohl ist es allen Beteiligten durch eine attraktive Quartiersentwicklung gelungen, nicht nur eine städtebauliche Lücke in Backnang zu schließen, sondern vor allem Wohnraum zu schaffen und mit dem Gesundheitszentrum auch die medizinische Versorgung si-

cherzustellen. Damit ist die Nachnutzung des Areals ein großer Gewinn für die Stadt Backnang.

Mit der Sanierung und Überbauung des Parkhauses wird derzeit das letzte Puzzelstück auf dem Quartier Bonhoefferstraße vollendet. Welchen Mehrwert bietet das zusätzliche Angebot an bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Backnang?

Die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten derzeit wenig attraktiv – vor allem angesichts der aktuellen Situation im Baugewerbe. Die öffentliche Hand ist hier in besonderem Maße gefragt, um öffentlich geförderte Mietwohnungen herzustellen. Dank des Engagements der **KREISBAUGRUPPE** können durch die Überbauung des Parkhaus-

ses 48 geförderte Wohnungen entstehen, ohne zusätzliche Flächen versiegeln zu müssen. Dies liefert einen wichtigen Beitrag, um den hiesigen Wohnungsmarkt zu entspannen.

Die 48 geförderten Wohnungen werden in klimafreundlicher Holzbauweise errichtet. Zudem ist das Quartier energetisch auf modernstem Stand und wird mit Nahwärme versorgt. Welcher Stellenwert hat nachhaltiges Bauen aus Ihrer Sicht?

Die Energieeffizienz von Gebäuden zu verbessern, ist einer der zentralen Faktoren auf dem Weg zur Klimaneutralität. Darum ist es unabdingbar, bei Neubauten auf eine klimafreundliche und nachhaltige Bauweise zu setzen. Das aktuelle Bauprojekt in der Karl-Krische-Straße geht hier durch zahlreiche Maßnahmen als gutes Beispiel voran.





Gemeinsame Projektentwicklung mit Vorbildcharakter

DAS „URBANE DORF“ WIRD ZUR REALITÄT

Im Rahmen eines ehrgeizigen Entwicklungsprojekts soll das Grundstück „Hangweide“ in Kernen in den kommenden Jahren Platz für ein weitläufiges Wohnquartier mit insgesamt 650 neuen Wohnungen bieten. Realisiert wird die Entwicklung im Rahmen einer Kooperation aus der Projektgemeinschaft der Gemeinde Kernen, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH und der Kreisbaugesellschaft.

Aus einem in Auftrag gegebenen städtebaulichen Wettbewerb ging das Büro UTA Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart hervor. Im Zuge seiner Entwicklung soll das Areal zukünftig mit rund 650 Wohnungen bebaut werden – etwa 17,5 Prozent davon als geförderter Wohnraum. Zusätzlich wird an der Idee gearbeitet, neue und zeitgemäße Wohnformen vor Ort zu schaffen. Insgesamt soll ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Wohnquartier mit ergänzenden gewerblichen und öffentlichen Nutzungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen und Pilotcharakter für weitere Wohnbauprojekte mit weiter Strahlkraft, auch über die Region hinaus, haben.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNKONZEPT

Das Konzept sieht als Leitbild ein dicht bebautes urbanes Dorf vor, also eine Kombination aus städtischem (urbanen) und dörflichen Leben mit unterschiedlichen Wohnformen und Eigentumsverhältnissen. Das Leitbild baut auf zwei Säulen auf: dem städtebaulichen Aspekt mit klassischen Elementen eines Dorfes, verknüpft mit einem modernen Quartiersmanagement. Ziel ist es, ein Modell für ein neues solidarisches und gemeinschaftliches Zusammenleben im urbanen Raum zu entwickeln.

Im Rahmen eines Strategiewechsels haben der Kreistag und der Aufsichtsrat der Kreisbaugesellschaft entschieden, dass die Kreisbaugesellschaft auf der Hangweide insgesamt rund 220 Mietwohnungen schafft und diese im eigenen Bestand hält. Dafür hat der Rems-Murr-Kreis das Eigenkapital der Kreisbaugesellschaft um 20 Millionen Euro erhöht. Gemeinsam mit der Eigenkapitalerhöhung der weiteren Gesellschafter über 1 Million Euro ist es der Kreisbaugesellschaft möglich, den auf sie rechnerisch entfallen-

den Grundstücksanteil (30 Prozent) selbst zu entwickeln und an der entsprechenden Wertentwicklung teilzuhaben.

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN LÄUFT

Trotz der derzeit anspruchsvollen Situation auf dem Immobilienmarkt ist das Bebauungsplanverfahren in vollem Gange und soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein. Während des bisherigen Bebauungsplanverfahrens konnten die im Vorfeld nötigen Rückbauarbeiten weitestgehend abgeschlossen werden. Die restliche vorhandene Bebauung soll im Januar 2024 zurückgebaut werden. Parallel werden die Planungen für die Erschließungsarbeiten weiter vorangetrieben. Die Erschließungsmaßnahmen sollen spätestens ab dem 1. Halbjahr 2025 beginnen. Mit den Planungen der Baufelder soll plangemäß im Jahr 2024 begonnen werden

ERSTE PLANUNGEN NEHMEN FORMEN AN

Für das erste Baufeld konnte sich die Kreisbaugesellschaft bereits mit den Projektpartnern über eine mögliche Bebauung

ERWEITERUNG DER WOHNBAUSTRATEGIE BESCHLOSSEN

Der Kreistag hat mit Beschluss vom 4. April 2022 (Drucksache 2022/045/1) die strategische Erweiterung der Wohnbaustrategie des Rems-Murr-Kreises beschlossen. Dieser Maßgabe ist der Aufsichtsrat im Nachgang durch einen Grundsatzbeschluss am 18. Mai 2022 gefolgt.

Bei der strategischen Erweiterung der Wohnbaustrategie handelt es sich um die Überbauung von eigenen Grundstücken, die im Anschluss gehalten werden, um auch an den Wertsteigerungen partizipieren zu können. Dies betrifft insbesondere die Projekte auf der Hangweide in Kernen und dem Klinikareal II in Waiblingen. Beide betreffende Grundstücke haben ein bedeutendes Entwicklungspotenzial und sollen nicht nur durch die Kreisbaugesellschaft entwickelt, sondern auch im Anschluss mit Mietwohnungen bebaut werden. Diese Wohnungen sollen langfristig im Bestand der Kreisbaugesellschaft gehalten werden. Insgesamt handelt es sich hierbei um 290 Wohnungen (70 Wohneinheiten auf dem Klinikareal II und 220 Wohnungen auf der Hangweide). Von diesen insgesamt 290 Wohnungen werden rund 55 Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen ausgeführt.

Damit trägt die Kreisbaugesellschaft dem Ziel des Kreistages Rechnung, einen Beitrag für bezahlbaren und klimaneutralen Mietwohnungsbestand zu leisten. Für die Erweiterung der Wohnbaustrategie wurde eine Eigenkapitalerhöhung des Landkreises in Höhe von 20 Millionen Euro für die Kreisbaugesellschaft durchgeführt.



verständigen. Demnach könnte sich im Erdgeschoss des Neubaus eine 6-gruppige Kindertagesstätte befinden, die für den Zeitraum von mindestens 15 Jahren an den Betreiber vermietet werden soll. In den darüber liegenden Wohnungen könnten mit der Diakonie Stetten sowohl Mietwohnungen für

Menschen mit Behinderung im Sinne der Inklusion entstehen, als auch Platz für weitere soziale Einrichtungen bieten.

Das Grundstück wird aktuell mit einer Machbarkeitsstudie überplant. Die weiteren Baufelder in der zentralen Mitte könnten

vornehmlich mit Bestandhalten aus der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft belegt werden. Diese würden gewährleisten, dass die zentralen Grundstücke mit den öffentlichen Einrichtungen über mindestens 30 Jahre im eigenen Bestand gehalten werden.

KLIMANEUTRALE BEWIRTSCHAFTUNG IM BLICK

Auf der Hangweide soll ein nachhaltiges, modernes und innovatives Energiekonzept entstehen. Dafür werden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie unterschiedliche Standortpotenziale bezüglich erneuerbarer Energien sowie eine klimaneutrale Energieversorgung untersucht. Diese Studie wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie mit 100.000 Euro bezuschusst. Die Untersuchung erfolgt durch das Ingenieurbüro EGS plan. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird eine zentrale Energieversorgung des Quartiers über eine Wärmepumpe favorisiert. Die technischen Gegebenheiten werden derzeit eingehend geprüft. Mit dieser Zielvariante könnte das Gesamtprojekt Hangweide klimaneutral betrieben werden.

Klimaneutrales Gebäude für drei Ämter mit 180 Beschäftigten

HOCHMODERNES VERWALTUNGSGEBÄUDE EINGEWEIFT

Nach ersten Planungen von Landrat Richard Sigel, die bereits auf das Jahr 2015 zurückgehen, wurde der Entschluss gefasst, eine Gesamtstrategie für die städtischen Verwaltungsstandorte zu entwickeln, welcher die Idee zu Grunde liegt, die Ämter des Landratsamts in Waiblingen an zwei Standorten zu konzentrieren. Der Kreistag ist dieser Idee gefolgt und hat sich im Juli 2018 für die beiden Standorte Alter Postplatz und Rötestraße ausgesprochen. Als erster Baustein des neuen Konzepts ist im Frühsommer 2023 das Verwaltungsgebäude in der Rötestraße, in der Nähe des Waiblinger Bahnhofs, eröffnet worden.



Gemeinsam mit seiner **KREISBAUGRUPPE** hat der Rems-Murr-Kreis hier ein neues Gebäude für das Gesundheits-, Ausländer- und Ordnungsamt des Landkreises erstellt. Die Projektsteuerung erfolgte durch die **KREISBAUGRUPPE**, in deren Eigentum sich das Grundstück der ehemaligen Ludwig-Schlaich-Akademie befand. Die Architektur stammt aus der Feder von BK2H Architekten aus Winterbach. Als Generalunternehmer war die Firma Wolfer & Goebel tätig.

ZENTRALER ANLAUFPUNKT FÜR VIELE BELANGE

Das neue Gebäude, in dem drei ehemals dezentral untergebrachte Ämter ihren neuen Sitz eingenommen haben, bietet Raum für rund 180 moderne Arbeitsplätze: Neben dem Gesundheitsamt findet man dort auch das Ordnungsamt sowie



das Ausländeramt des Landratsamts. „Durch die Zusammenführung verschiedener institutioneller Einrichtungen an einem zentralen Standort erhöhen wir nicht nur die Servicequalität für unsere Bürger“, freut sich Landrat Richard Sigel. „Wir bieten auch den Mitarbeitern unserer Behörden moderne und zukunftsfähige Arbeitsplätze.“

CO₂-NEUTRALE BEWIRTSCHAFTUNG DES GEBÄUDES

„Ich freue mich außerordentlich, dass wir mit der Realisierung des futuristischen Baus an der Rötestraße einen großen Schritt zur Zentralisierung und Modernisierung unserer Verwaltung geschafft haben. Dabei liegt unser Fokus nicht nur auf einer effizienten und

zukunftsfähigen, sondern zugleich auch klimaneutralen Kreisverwaltung“, so der Landrat weiter. Schließlich habe sich das Landratsamt das ehrgeizige Ziel gesetzt, bereits bis zum Jahr 2030 eine klimaneutrale Landkreisverwaltung zu haben. Das Gebäude in der Rötestraße/Emil-Münz-Straße entspricht den Vorgaben des Pariser Klimaabkommens und ist im Betrieb vollständig CO₂-neutral.



DREI FRAGEN AN WAIBLINGENS OBERBÜRGERMEISTER SEBASTIAN WOLF

Herr Wolf, die Kreisverwaltung ordnet ihre Liegenschaften am Standort Waiblingen mit der Gesamtimmobilienkonzeption neu. Was bedeutet dieses Großprojekt für die Stadt Waiblingen?

Die Stadt Waiblingen begrüßt diese Entwicklung sehr. Aus unserer Sicht ist es ein

Bekenntnis des Kreises zu Waiblingen als seiner Kreisstadt. Auch inhaltlich macht es Sinn, die bisherigen Verwaltungssitze beziehungsweise -gebäude systematisch zu untersuchen und im Rahmen einer Gesamtkonzeption zusammenzuführen. Zu diesem mutigen Schritt gratulieren wir und bedanken uns auch für die intensive

Zusammenarbeit und die geführten Diskussionen im Vorfeld der Umsetzung.

Das neue Ordnungs- und Gesundheitsdezernat an der Rötestraße setzt bewusst auf nachhaltige Mobilität, mit einer strategischen Nähe zum Bahnhof und einer modernen Fahrradgarage. Wie bewerten Sie diesen Ansatz?

Eine gute Anbindung eines Verwaltungsgebäudes an den ÖPNV sowie ausreichende Abstellmöglichkeiten für den Fahrradverkehr müssen bei neuen Verwaltungsgebäuden heute Standard sein. Es ist deshalb zu begrüßen, dass der Landkreis diesen zukunfts-

gerichteten Ansatz gewählt hat. Trotzdem müssen wir gerade beim Neubau in der Rötestraße genau darauf achten, welche Auswirkungen das neue Verwaltungszentrum auf die unmittelbare Nachbarschaft und die dortige Parksituation haben wird. Gegebenenfalls muss der Landkreis mit Unterstützung der Stadt hier nachsteuern.

Mit einem Drei-Zonen-Modell und flexibel nutzbaren Arbeitsplätzen nimmt die Kreisverwaltung Entwicklungen der letzten Jahre auf und denkt diese weiter. Inwiefern haben sich aus Ihrer Sicht die Bedürfnisse der öffentlichen Verwaltung in Sachen Bürogebäude verändert?

Die Corona-Pandemie mit all ihren Auswirkungen hat gezeigt, dass öffentliche Verwaltungen nur dann erfolgreich arbeiten, wenn sie flexibel aufgestellt sind und agil handeln können. Dies setzt ein höheres Maß an Handlungsfreiheit für den einzelnen Mitarbeiter sowie moderne Organisations- und Führungsstrukturen voraus. Nach meiner Überzeugung muss diese Flexibilität sich auch bei den räumlichen Konzepten widerspiegeln. Moderne Räumlichkeiten sollten so ausgerichtet sein, dass sie immer wieder neu an sich verändernde Anforderungen angepasst werden können.

Neubau mit 23 Wohnungen in Rudersberg

PREISGEDÄMPFTER WOHNRAUM MIT ÖKOLOGISCHEM ANSPRUCH

Auch auf einem im Jahr 2019 erworbenen Grundstück in Rudersberg errichtet die **KREISBAUGRUPPE** derzeit insgesamt 23 preisgedämpfte Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm „Wohnungsbau BW 2020/2021“.

Die Schatz Wohnbau GmbH realisierte in den zurückliegenden Jahren ein Gebäude mit Eigentumswohnungen auf ihrem Teil des Grundstücks. Die 23 öffentlich geförderten Mietwohnungen der Kreisbaugesellschaft werden nun auf der gemeinsamen Tiefgarage erstellt.

Dabei wird auf eine gelungene Mischung aus Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen gesetzt, um eine ausgewogene Bewohnerstruktur sicherzustellen. Ein integrierter Aufzug soll den Bewohnern einen barrierefreien Zugang zu den Wohneinheiten ermöglichen. In der Tiefgarage stehen insgesamt 13 PKW-Stellplätze zur Verfügung, im Außenbereich befinden sich



weitere 10 Stellplätze. Der Preisabschlag für die geförderten Wohnungen liegt aufgrund der Vorgaben des Förderprogramms bei 33 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Wärmeversorgung der Gebäude soll nach ihrer Fertigstellung über eine Luft-

wärmepumpe, die unter anderem auch über eine installierte Photovoltaikanlage gespeist wird, erfolgen. Das Mehrfamilienhaus wird im Energieeffizienzhaus-Standard KfW 55 realisiert. Der Betrieb und die Bewirtschaftung der Photovoltaikanlage ist in Kooperation mit den regionalen Stadtwerken geplant.



Ein ganz besonderer Gewerbemiet im Portrait

RINGFOTO ERDMANN – FAMILIENBETRIEB IN DER VIERTEN GENERATION

Neben der Errichtung und Vermietung von Wohnraum vermietet die **KREISBAUGRUPPE** auch zahlreiche Gewerbeflächen an lokale Dienstleister und Geschäfte. Davon profitiert – neben den entsprechenden Unternehmen – natürlich in erster Linie die ansässige Bevölkerung. Mit Ringfoto Erdmann hat ein Unternehmen Platz in den Räumlichkeiten der **KREISBAUGRUPPE** gefunden, das auf eine über 100-jährige Unternehmensgeschichte zurückblickt.

Mit einer 111-jährigen Unternehmenshistorie ist Ringfoto Erdmann ein echtes Traditionsunternehmen in Schorndorf. Bereits in der vierten Generation betreibt der heute 57-jährige Andreas Erdmann das Geschäft,

das sich seit mittlerweile sechs Jahren in der Karlstraße 3 befindet. Das Fachgeschäft für Fotografie und Foto-Zubehör bietet eine große Auswahl an Kameras, Objektiven und Fotozubehör. In den Räumen des Ateliers ist ein Foto- und Passbildstudio untergebracht. Mit einer Gebrauchtbörse möchte Geschäftsführer Andreas Erdmann auch alter Fototechnik zu einem zweiten Leben verhelfen. Die Kooperation mit der **KREISBAUGRUPPE** sowie der Stadtbau – gemeinschaftlich als Vermieter des Gebäudes tätig – beurteilt Geschäftsführer Erdmann positiv. „Es ist ein Umgang auf Augenhöhe“, so der gebürtige Schorndorfer. „Probleme, die immer mal entstehen können, werden zeitnah angegangen und gelöst.“ Und weiter:

„Aufgrund der Aufgabe unserer Parfümerie waren unsere ehemaligen Geschäftsräume zu groß geworden. Die jetzige Ladenfläche in der Karlstraße 3 passt optimal zu unserem heutigen Sortiment. Wir haben hier ein helles, modernes Ladenlokal mit einer angenehmen Raumhöhe. Durch den Verzicht auf eine abgehängte Decke konnten wir dem Laden einen technischen Look verpassen, der auch optisch zu unserem Angebot passt. Für uns ist ein Standort mit guter Sichtbarkeit und einer guten Erreichbarkeit wichtig, egal ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem PKW – all dies haben wir hier gefunden. Wir freuen uns sehr, dass wir in der Karlstraße einziehen konnten und würden es jederzeit wieder tun“, so Erdmann.“



Tätigkeiten der Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH (RMIM) im Überblick

EINE GESELLSCHAFT – VIELE FUNKTIONEN

Die Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH – kurz RMIM – wurde vor über 15 Jahren gegründet. Über die Jahre haben sich dabei sowohl ihr Aufgabengebiet erweitert als auch die Anforderungen an das Unternehmen. Der besondere Fokus der RMIM liegt dabei weiterhin auf der Unterstützung des Landkreises bei seiner Aufgabenerfüllung. Im Folgenden sind einige aktuelle Tätigkeiten der Gesellschaft zusammengestellt.

AKTIVER KLIMASCHUTZ DURCH ENERGETISCHE SANIERUNGEN

Die RMIM führt derzeit und künftig umfangreiche energetische Sanierungen an den Gebäuden des Landkreises durch. Hierzu gehören Fassadensanierungen zur Verbesserung der Dämmung, der Einbau moderner Gebäudetechnik zur Lüftung und Heizung, der Einsatz von modernen Wärmeerzeugungsanlagen, die Installation von Photovoltaik-Anlagen und der Austausch von klassischen Leuchtmitteln gegen LED-Beleuchtungskörper. Um das Ziel Klimaneutralität zu erreichen, wird ein regelmäßiges Reporting der umzusetzenden Maßnahmen eingeführt. Das Vorgehen hierzu verbunden mit den ein-

zelnen Maßnahmen in den Liegenschaften, wurde am 13. März 2023 im Umwelt- und Verkehrsausschuss (Drucksache 2023/021 LRA) und am 20. März 2023 im Verwaltungs-, Schul- und Kulturausschuss (Drucksache 2023/022 LRA) vorgestellt.

DIGITALISIERUNG IM BILDUNGSBEREICH

Die Digitalisierung wird unter anderem im Bildungsbereich weiterhin aktiv vom Rems-Murr-Kreis und der RMIM auf Grundlage des freigegebenen Medienentwicklungsplans für jede Schule vorangetrieben. Das Förderprogramm in Höhe von 6 Millionen Euro vom Land Baden-Württemberg läuft noch bis Ende 2024. Bis dahin müssen alle Baumaß-

nahmen und Bestellungen abgeschlossen und abgerechnet sein. In den Kreissonderschulzentren sind die baulichen Maßnahmen abgeschlossen. Aktuell befinden sich noch die EDV-Verkabelungsarbeiten in allen Berufsschulzentren in der Umsetzung. Die Maßnahmen in den beruflichen Schulzentren sollen bis Ende des zweiten Quartals 2024 abgeschlossen sein.

ZUKUNFTSTECHNOLOGIE WASSERSTOFF

Das Wasserstoffprojekt am beruflichen Schulzentrum in Backnang wurde im März 2022 gestartet. Zwischenzeitlich wurden im ersten Bauabschnitt die erforderlichen Umbaumaßnahmen sowie die notwendigen Umzüge

erfolgreich durchgeführt. Das Projekt beinhaltet mehrere Bauabschnitte, welche über die nächsten zwei bis drei Jahre verteilt sind.

Im April 2023 wurde mit dem Rohbau für den Showroom begonnen. In diesem sollen sich die Schüler und die interessierte Öffentlichkeit zum Thema regenerative Energien und im speziellen zum Thema Wasserstoff informieren können. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 geplant.

FACHBEREICH FLÜCHTLINGSWOHNRAUM

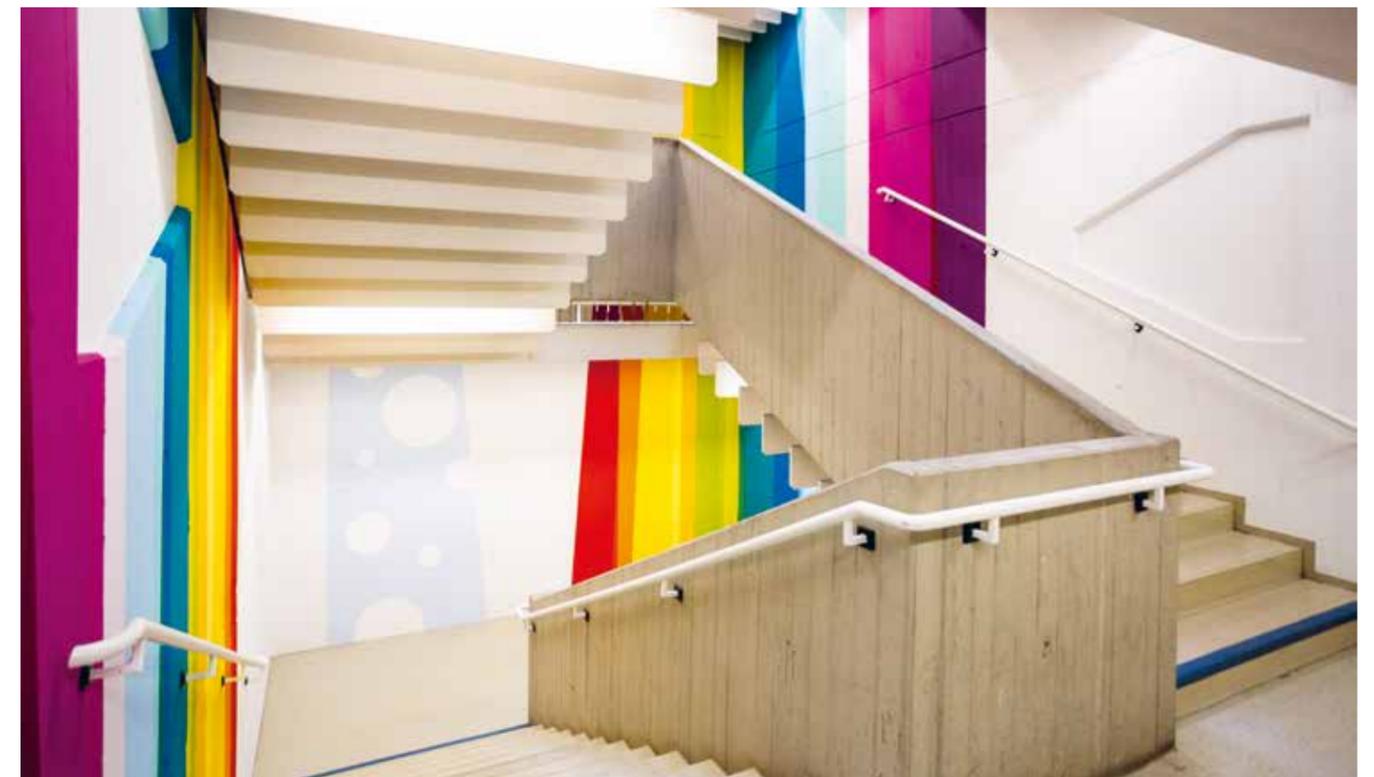
Die Landkreisverwaltung und die RMIM sind nach wie vor mit der Akquise von neuen Standorten zur Unterbringung von geflüchteten Menschen beschäftigt. Die Zuweisungen haben zwar in den ersten Monaten 2023 leicht abgenommen, allerdings war dies auch dem Nachholbedarf anderer Bundesländer geschuldet, welche ihrer Aufnahmeverpflichtung nicht voll umfänglich nachgekommen waren. Aufgrund der bereits wieder ansteigenden Flüchtlingszahlen aus den verschiedenen Krisengebieten gehen das Regierungspräsidium und die Landkreisverwaltung von weiter steigenden Zahlen in Rahmen der Flüchtlingsunterbringung aus. Um die entsprechenden Kapazitäten für die Unterbringung sicherzustellen



werden mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Stuttgart derzeit bestehende Mietverhältnisse von bereits betriebenen Unterkünften verlängert, Interimsunterkünfte in Containeranlagen oder Bestandobjekten errichtet und die für die Grundversorgung von rund 1.000 Flüchtlingen in dauerhaft zu erstellenden Gebäude in den 16 Kommunen mit über beziehungsweise nahezu 10.000 Einwohnern weiter umgesetzt und vorangetrieben.

SANIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN

Selbstverständlich ist auch die regelmäßige Sanierung und Instandhaltung des kommunalen Gebäudebestands eine zentrale Aufgabe der RMIM. Wie facettenreich dieser Tätigkeitsbereich ist, zeigen die folgenden exemplarischen Beispiele aktueller und kürzlich abgeschlossener Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:



- Die **Fassadensanierung** im Erdgeschoss des **beruflichen Schulzentrums in Backnang** am Gebäude A ist bis auf kleinere Restarbeiten abgeschlossen. Aktuell läuft das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen des zweiten Bauabschnitts, bei dem die Fassade im 1. und 2. OG saniert wird. Die komplette Fassade am Gebäude A soll dann bis Ende 2024 saniert sein.
- An der **Fröbelschule in Fellbach-Schmid** wird aktuell in der **Sporthalle die Decke saniert – inklusive einer neuen Deckenstrahlheizung, neuer Beleuchtung und Lüftung**. Die Lüftung wird nach Fertigstellung CO₂-abhängig geregelt werden. In der Sporthalle wird die Heizung zukünftig nach Bedarf temperiert. Hierzu wird im Untergeschoss ein neuer Brauchwasserspeicher eingebaut, der einen bedarfsorientierten Betrieb der Heizanlage ermöglicht. Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme zur Klimaneutralität der landkreiseigenen Schulen mit der im Bereich der Sporthalle eine Einsparung beim Strom in Höhe von 25 Prozent erzielt werden kann.
- In der **Fröbelschule in Schorndorf** wurde im Berichtsjahr für ein Investitionsvolu-

- men in Höhe von rund 300.000 Euro die **Schwimmbadtechnik komplett erneuert**. Das Schwimm- und Therapiebad konnte wie geplant zum Jahresende wieder in Betrieb genommen werden.
- Seit den Sommerferien 2022 ist zudem die **Lüftungssanierung im beruflichen Schulzentrum in Waiblingen** im Gange. In einem nächsten Schritt sollen Lüftungsgeräte für die Klassenzimmer geliefert und dann Abschnittsweise montiert werden. Parallel hierzu erfolgen auch im Gebäudeinneren Sanierungsmaßnahmen. Der Abschluss der umfangreichen Sanierung ist Ende 2024 geplant. Die Maßnahmen sollen zu einer CO₂-Einsparung in Höhe von 50 Tonnen pro Jahr und einem reduzierten Strombedarf von 154.440 Kilowattstunden pro Jahr führen.

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

- Aus dem Schullandheim Mönchhof wird die **Waldakademie Mönchhof**. In diesem Rahmen wurden bereits wesentliche Maßnahmen wie die **Erweiterung des Spielplatzes, die Modernisierung der Schulungsräume und die Neugestaltung**

des Eingangsbereiches mit einem neuen Carport und Müllstandort realisiert. Zudem wurde ein **Anbau mit Sanitäranlagen** realisiert und eine bestehende Blockhütte um einen zusätzlichen Raum ergänzt, in dem eine Küche eingerichtet wird. Bezüglich der Barrierefreiheit wird zusätzlich im Sommer 2023 am Haupthaus ein **Außenaufzug sowie ein behindertengerechter WC-Bereich** im Erdgeschoss errichtet. Somit ist eine Zuwegung für Rollstuhlfahrer zum Speisesaal und dem darunterliegenden behindertengerechten WC möglich.

- In der **Christian-Morgenstern-Schule in Waiblingen** wurde der **Verwaltungsbereich modernisiert**. Durch eine bauliche Veränderung wurden die vorhandenen Räumlichkeiten für den Arbeitsablauf der Verwaltung optimiert und zusätzliche Arbeitsplätze für die neue Stelle des Konrektors geschaffen. Die Räumlichkeiten wurden komplett saniert und mit Schallschutztüren, neuer Beleuchtung und Möblierung ausgestattet.

- Im beruflichen Schulzentrum in **Schorndorf** ist dieses Jahr geplant, in der **Johann-Philipp Palm-Schule das Glasdach**



energetisch zu sanieren, um den hohen Wärmeeintrag im Sommer und den Wärmeverlust im Winter entgegenzuwirken. Im Zuge dieser Maßnahme wird in diesem Bereich auch eine weitere Photovoltaikanlage installiert.

- Im Untergeschoss des **Landratsamtes in Waiblingen** am Alten Postplatz 10 wurden die **Duschen, Umkleiden sowie Fahrradabstellplätze** zum Jahresende 2022 hergestellt. Dies soll durch eine höhere Attraktivität der Fahrradnutzung einen Beitrag zur Mobilitätswende leisten. Im laufenden Jahr soll nun im nächsten Schritt das Projekt **„Neue Serverräume“** umgesetzt werden. Derzeit befindet sich das Projekt in der Planungs- und Ausschreibungsphase. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant. Zusätzlich wurde 2022 mit einer **energetischen und brandschutztechnischen Sanierung** des Gebäudeabschnittes „Westflügel“ (Sitzungssaal + Querbau) be-



gonnen. Die **Räumlichkeiten im Inneren** sollen so umgebaut werden, dass ein **barrierefreier Zugang** möglich ist. Zudem soll der Sitzungssaal eine zeitgemäße Ausstattung und Präsentationstechnik er-

halten und multifunktional nutzbar sein. Der Baubeginn erfolgte im April 2022, die Arbeiten sind in vollem Gange. Der Abschluss der Maßnahmen ist im dritten Quartal 2023 geplant.

Die **KREISBAU**GRUPPE digital

BESUCHEN SIE UNS AUF INSTAGRAM

Für zukunftsorientierte und dynamische Unternehmen wie die **KREISBAU**GRUPPE gehört der Austausch mit ihren Kunden und Partnern auf zahlreichen Kanälen zu einer Selbstverständlichkeit. Mit dem Instagram-Kanal der **KREISBAU**GRUPPE bleiben Freunde, Kunden und Partner des Unternehmens stets auf dem neuesten Stand und haben zudem die Möglichkeit, die Beiträge persönlich zu kommentieren.

Schließlich bieten unterschiedliche Kommunikationswege auch stets die Möglichkeit, neue Facetten des Unternehmens aufzuzeigen und in den individuellen Austausch mit seinen Kunden zu treten. Auf dem Instagram-Kanal der **KREISBAU**GRUPPE finden Sie interessante News und Eindrücke von aktuellen Projekten, Informationen über geplante Aktionen und erhalten die Gelegenheit, einen Blick „hinter die Kulissen“ des Unternehmens zu werfen. Schauen Sie doch einfach mal vorbei – wir würden uns freuen.



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

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

Fotos & Visualisierungen:
DIE **KREISBAU**GRUPPE, Werner Huthmacher Photography,
Getty Images, Stammer Architekten