

# Konzept zur Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen im Landkreis Esslingen

**ES-PEG** 

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und  
der nbw – Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

**Gemeindetag Baden-Württemberg  
- Kreisverband Esslingen -  
Sitzung am 05.10.2016 in Erkenbrechtsweiler**

**Hagen Schröter**  
Diplom-Kaufmann  
Geschäftsführer EWB / ESPEG

**Bernd Weiler**  
Sprecher des Vorstands  
Kreisbaugenossenschaft  
Kirchheim-Plochingen eG

# Beteiligte Wohnungsbaugesellschaften im Landkreis Esslingen

# ES-PEG

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und der nbw - Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

## EWB

Esslinger Wohnungsbau GmbH



Wohnen · Sparen · Leben · seit 1890

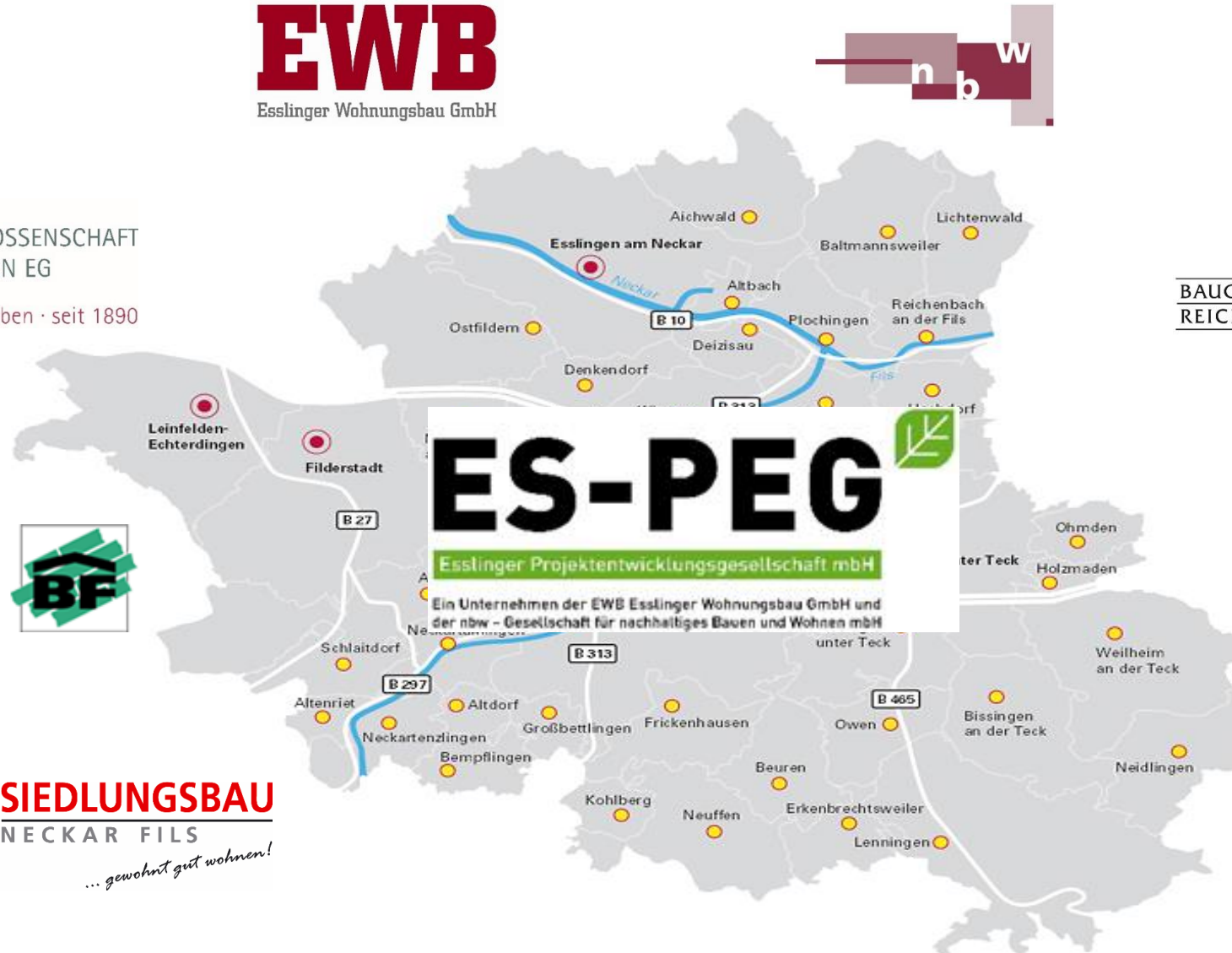


Baugenossenschaft Filder eG



**SIEDLUNGSBAU**  
NECKAR FILS

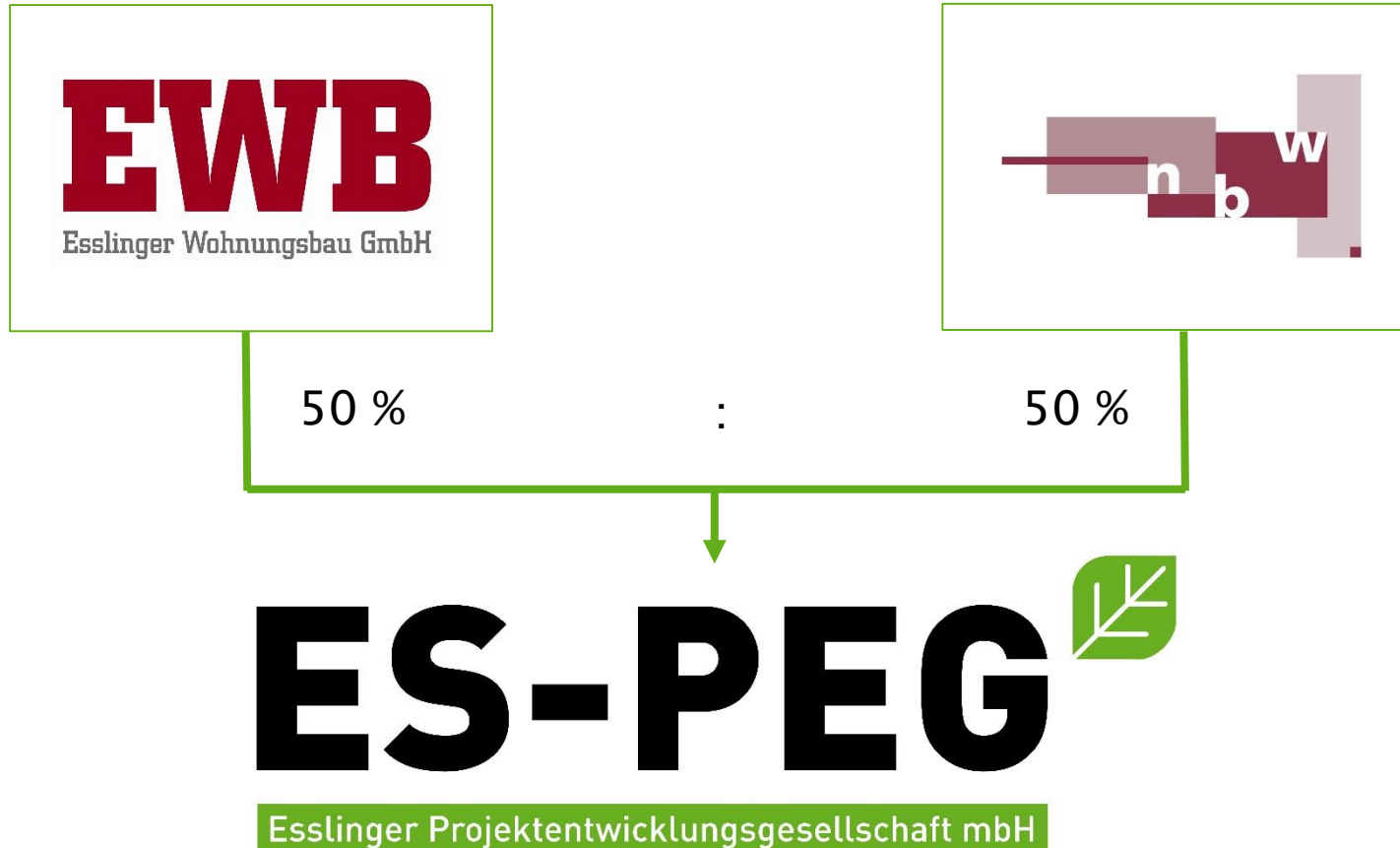
*... gewohnt gut wohnen!*



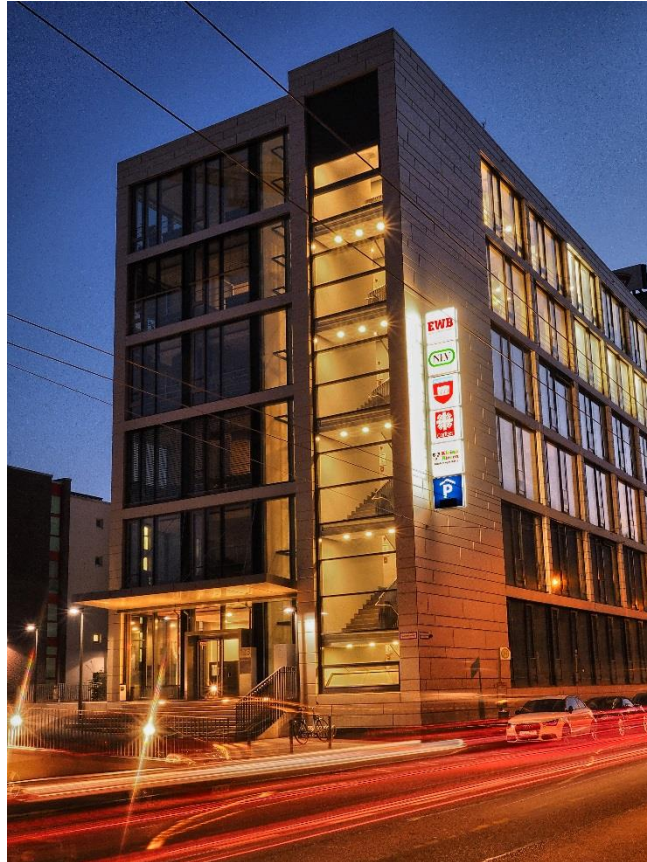
# ES-PEG

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und der nbw - Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

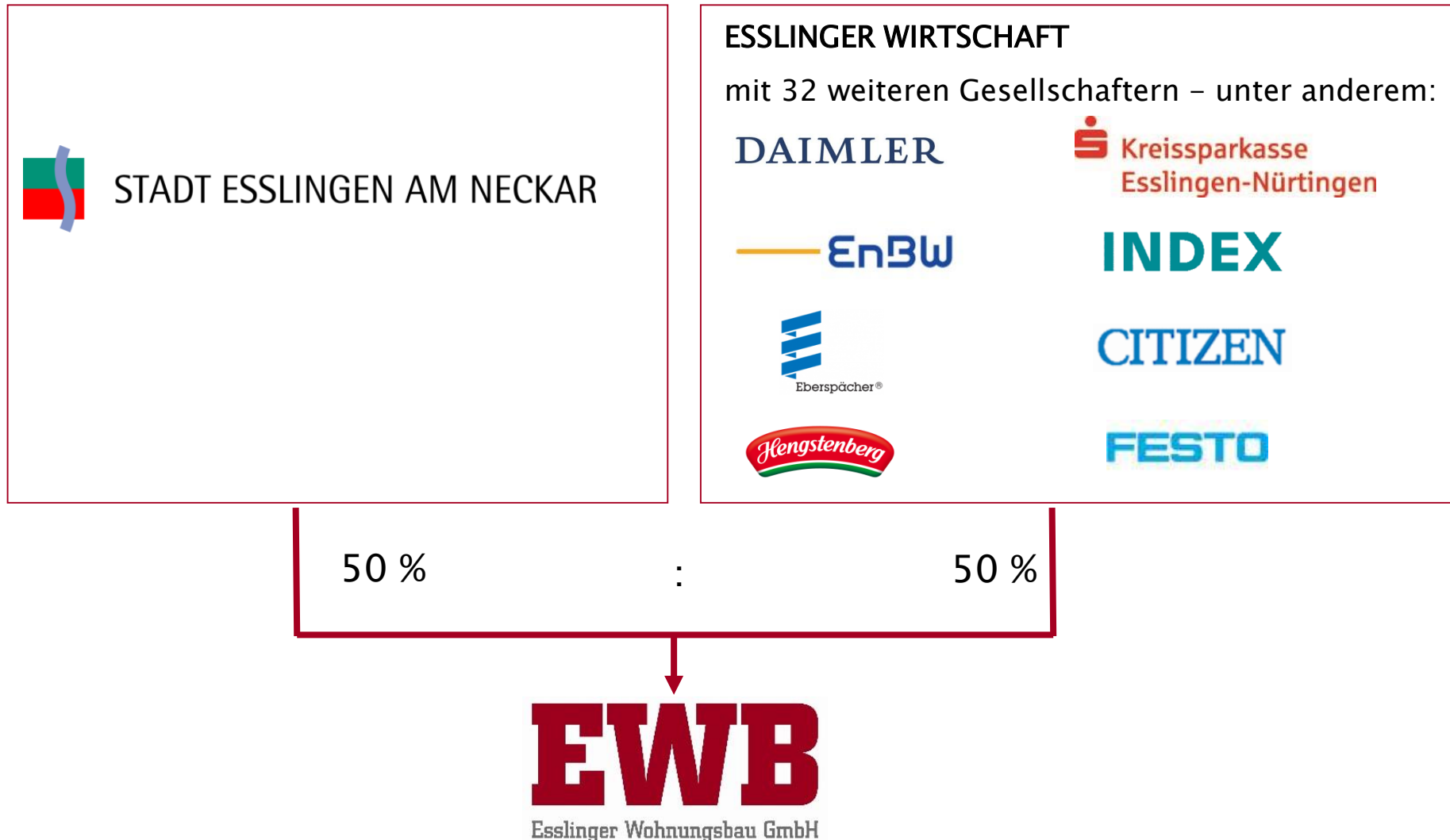


Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und der nbw - Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH



Mettinger Straße 123 – EWB-Bürogebäude

- 1936 gegründet
- über 3.000 eigene Wohnungen und Gewerbeeinheiten
- 40 Mitarbeiter
- 196 Mio. € Bilanzsumme (EWB-Gruppe 2015)
- Aufgabenfelder:
  - Objektmanagement / Wohnungsverwaltung
  - Treuhandverwaltung / Dienstleistungen
  - Projektentwicklung / Bauträgergeschäft



## ► Bündelung vorhandener Kompetenzen und Kapazitäten

Die beteiligten kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften im Landkreis Esslingen werden durch die ESPEG optimal gesteuert und koordiniert

## ► Gemeinsame Entwicklung Systembau-Gebäude

Mit dem Esslinger Architekturbüro Mueller, Benzing und Partner (MBP) wurde gemeinsam ein standardisiertes Systembau-Gebäude entwickelt und soll als Prototyp in Esslingen von lokalen Handwerkerfirmen gebaut werden

## ► Bereitstellung kommunaler Baugrundstücke

Die Kommunen im Landkreis Esslingen stellen innerhalb ihrer Besiedlungsflächen geeignete und baureife Grundstücke für die Erstellung dieser Systembau-Gebäude zur Verfügung

## ► Baurechtsschaffung für Systembau-Gebäude in den Kommunen

Die Kommunen im Landkreis Esslingen führen das erforderliche Genehmigungsverfahren für die Systembau-Gebäude auf deren Baugrundstücken durch

## ► Erstellung Systembau-Gebäude auf kommunalen Baugrundstücken

Die Systembau-Gebäude werden für die Kommunen von der ESPEG - oder auf Wunsch von den beteiligten Wohnungsbaugesellschaften - als Bauträger oder Baubetreuer schlüsselfertig erstellt und übergeben („Festpreis-Modell“ oder „Kosten-plus-Gebühren-Modell“)

## ► KSK-Finanzierung für Systembau-Gebäude der Kommunen

Die KSK Esslingen-Nürtingen finanziert die Systembau-Gebäude für die Kommunen im Landkreis Esslingen auf deren Baugrundstücken (Objektfinanzierung mit oder ohne öffentliche Fördermittel)



## ► **Betreuung Wohngebäude über die Nutzungsdauer (Angebot)**

Die beteiligten Wohnungsbaugesellschaften bieten den Kommunen (Eigentümer) die Treuhandverwaltung der Wohngebäude über die Nutzungsdauer an  
- Art und Dauer der Wohnungsbelegung wird somit von den Kommunen bestimmt -

## ► **Behandlung nach Ende der Nutzungsdauer (Option)**

Nach Ablauf der gewöhnlichen Nutzungsdauer erhalten die beteiligten Wohnungsbaugesellschaften von den Kommunen (Eigentümer) eine Kaufoption für die Grundstücke und Wohngebäude

# Konzept zur Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen im Landkreis Esslingen

# ES-PEG

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und  
der nbw – Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

## ESPEG-Hybrid Haus

Prototyp-Planung als „EWB-Hybrid Haus“  
„Am schönen Rain“, Esslingen-Flandernhöhe

### Planung / Bauleitung:

Mueller, Benzing und Partner (MBP)  
Freie Architekten, Esslingen

### Bauherr / Investor:

EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH  
Esslingen



EWB - Hybrid Häuser „Am schönen Rain“

Das Grundstück



# EWB - Hybrid Häuser „Am schönen Rain“

28 Wohneinheiten  
und 1 WohnCafe (EG)  
EGs barrierefrei

Die Planung



EWB - Hybrid Häuser

Ansichten Südost

## Die Planung

28 Wohneinheiten  
und 1 WohnCafe (EG)  
EGs barrierefrei

Mueller, Benzing  
und Partner  
Freie Architekten

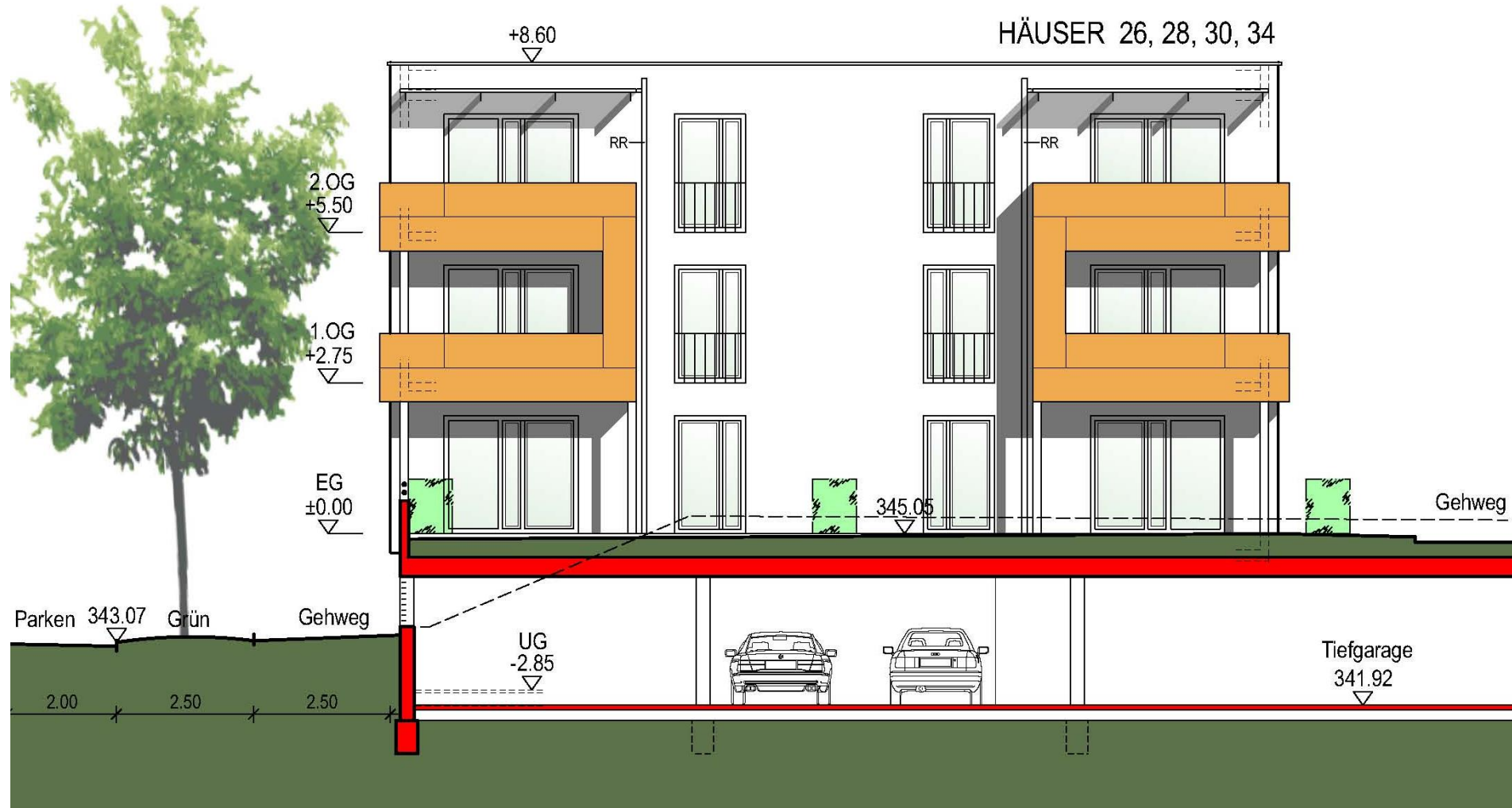


## Die Planung

28 Wohneinheiten  
und 1 WohnCafe (EG)  
EGs barrierefrei

EWB - Hybrid Haus

Ansichten Südost



EWB - Hybrid Haus

Ansichten Südwest

Die Planung

28 Wohneinheiten  
und 1 WohnCafe (EG)  
EGs barrierefrei

Mueller, Benzing  
und Partner  
Freie Architekten



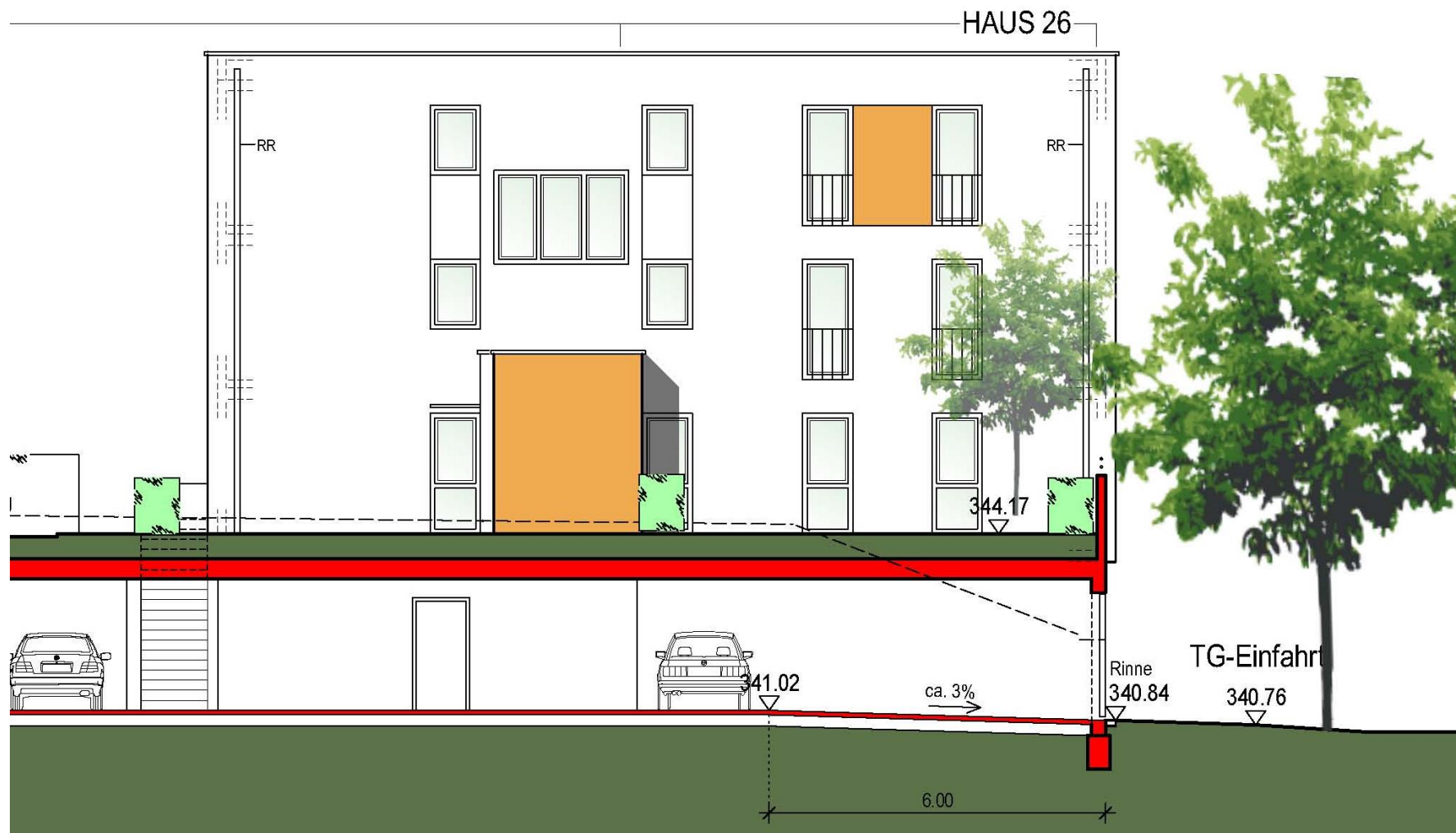
EWB - Hybrid Haus

Ansichten Nordwest

Die Planung

28 Wohneinheiten  
und 1 WohnCafe (EG)  
EGs barrierefrei



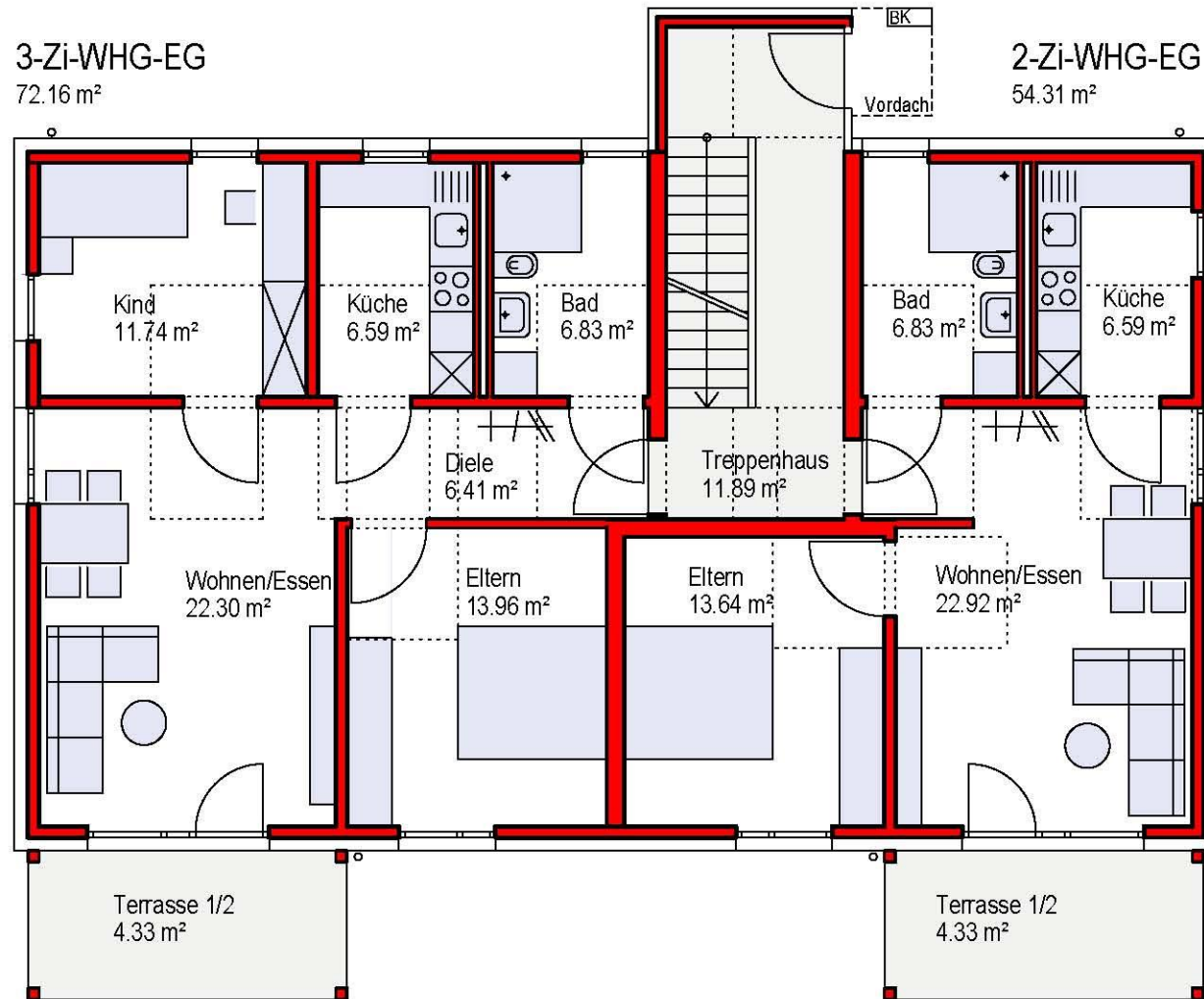


EWB - Hybrid Haus

Ansichten Nordost

Die Planung

28 Wohneinheiten  
und 1 WohnCafe (EG)  
EGs barrierefrei

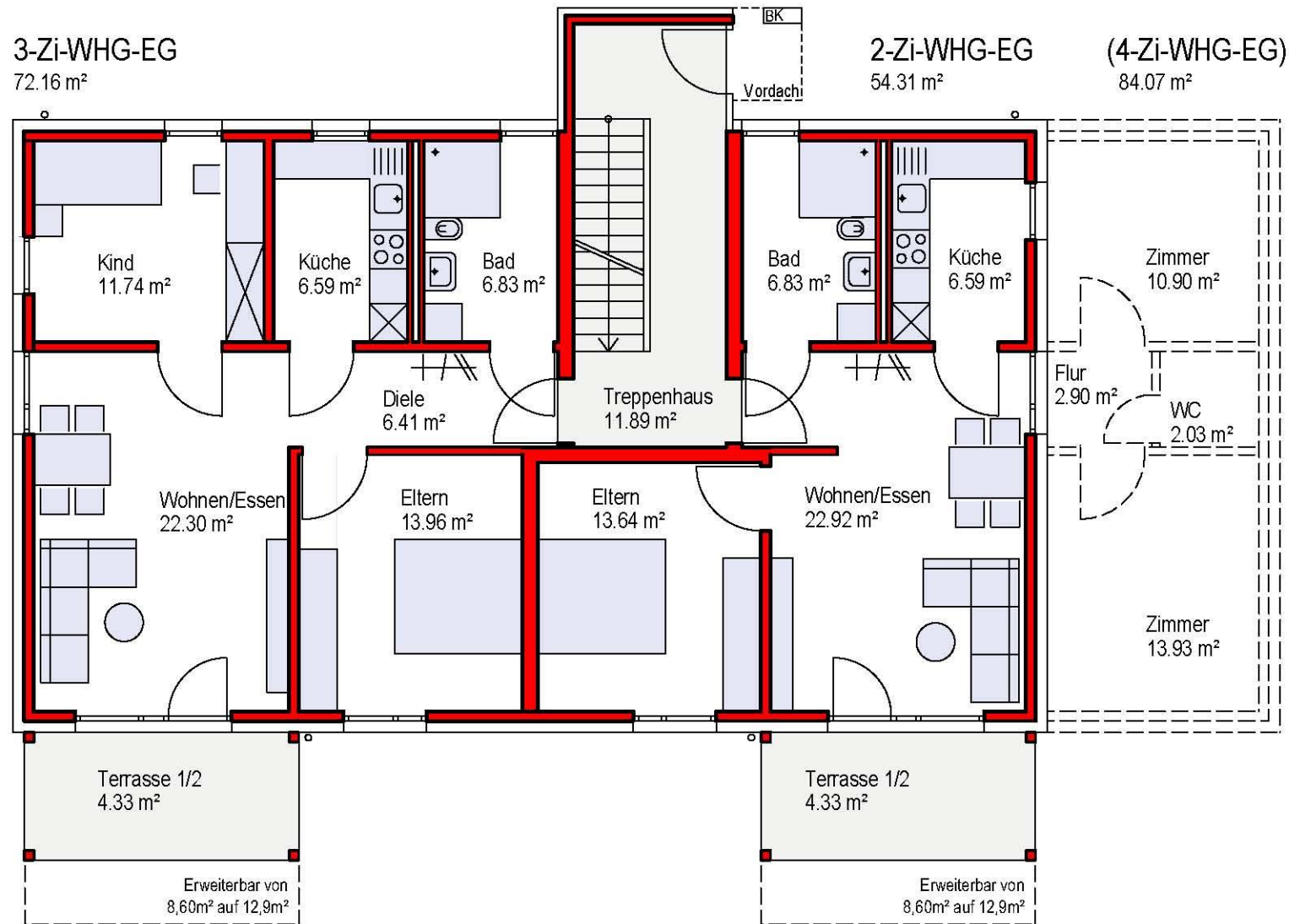


## Basisversion

Wohnfläche gesamt: 377,41 m²

## ESPEG-Hybrid Haus

3-Zi Wohnung  
2-Zi Wohnung  
EG barrierefrei



## Basisversion erweitert

Wohnfläche gesamt: 468,70 m<sup>2</sup>

## ESPEG-Hybrid Haus

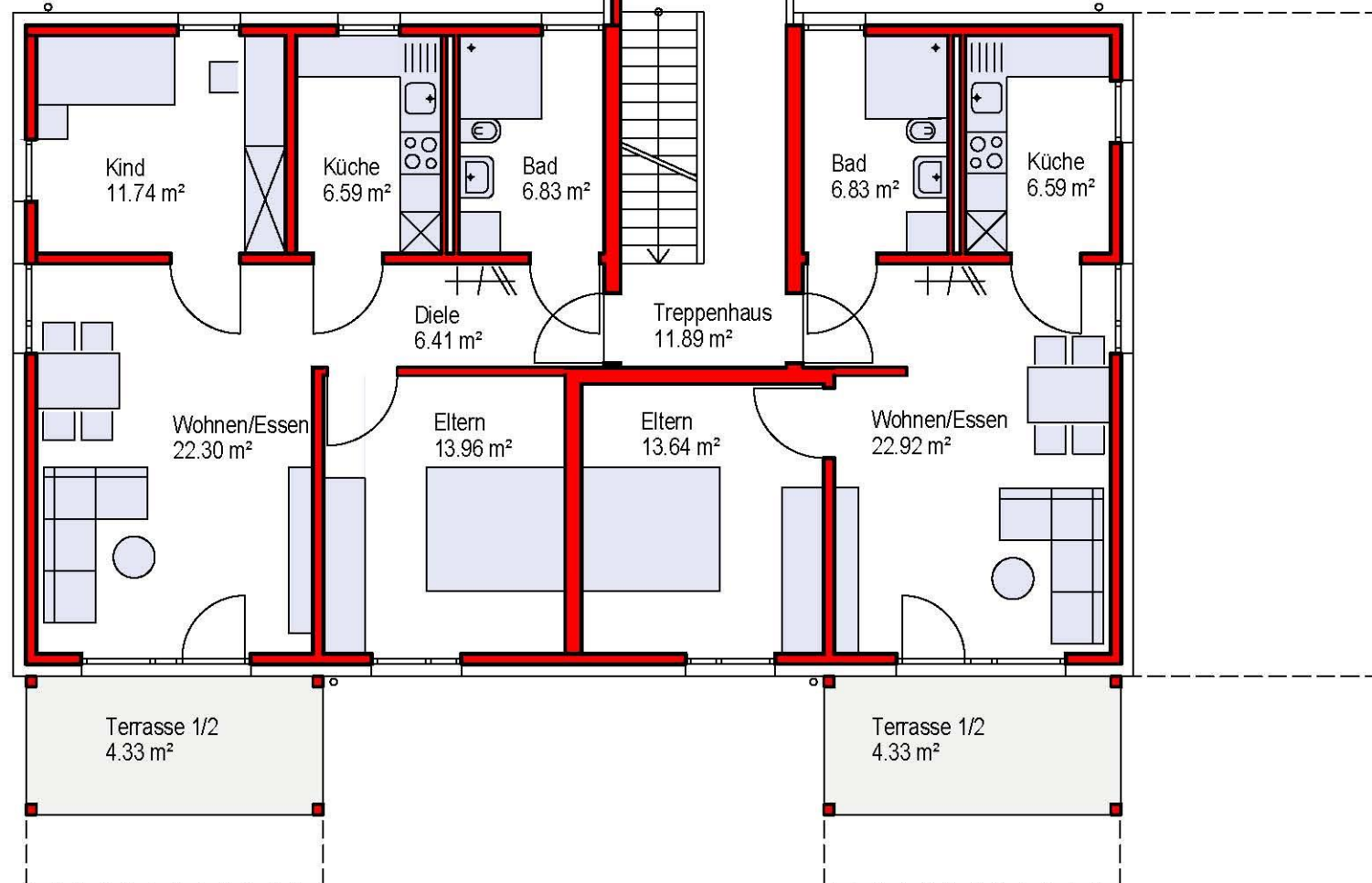
3-Zi Wohnung  
**Erweiterung 4-Zi Wohnung**  
EG barrierefrei

3-Zi-WHG-EG

72.16 m<sup>2</sup>

2-Zi-WHG-EG

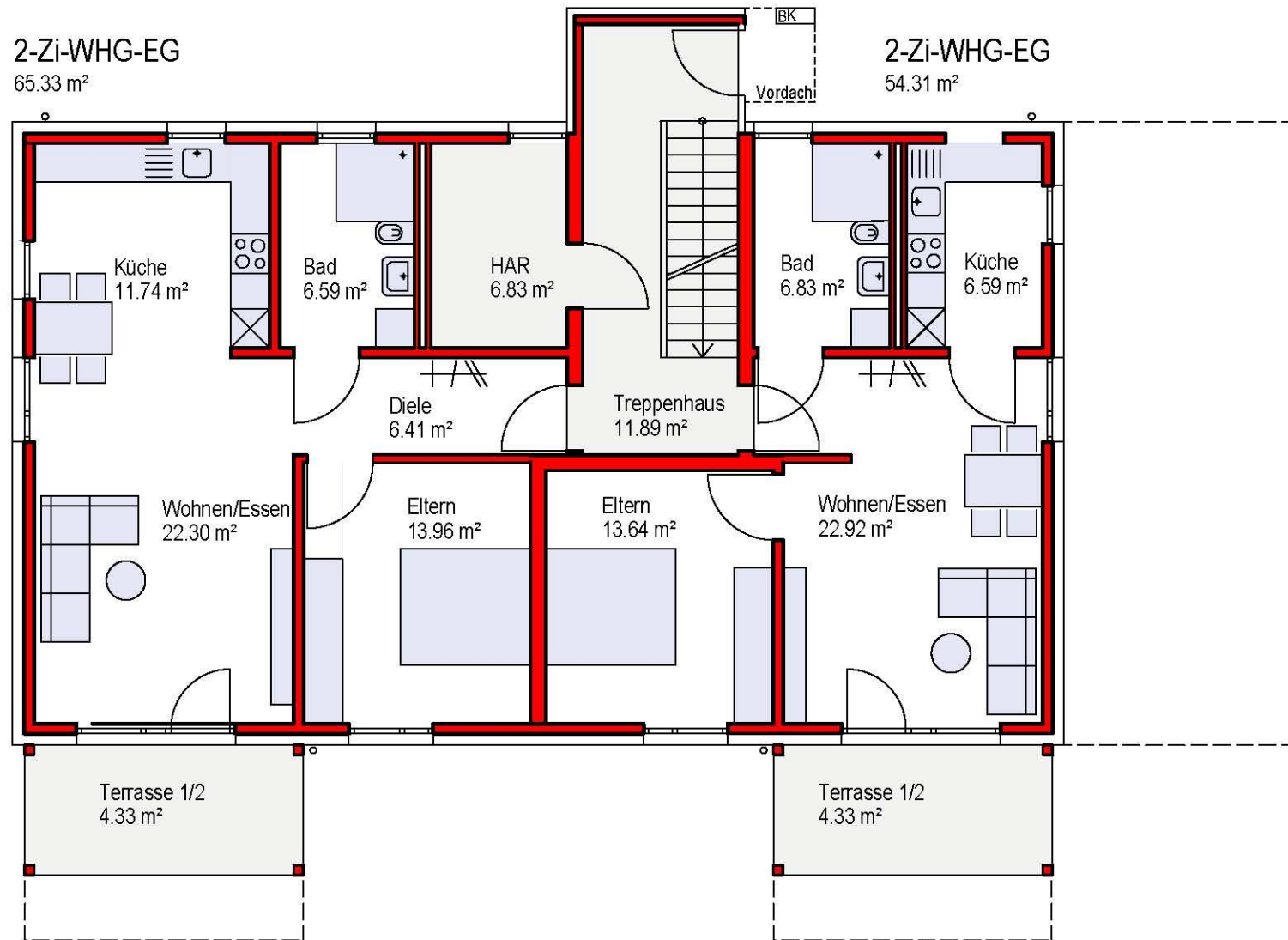
54.31 m<sup>2</sup>



# ESPEG-Hybrid Haus

**Mit Aufzugsanlage**

3-Zi Wohnung  
2-Zi Wohnung  
EG barrierefrei



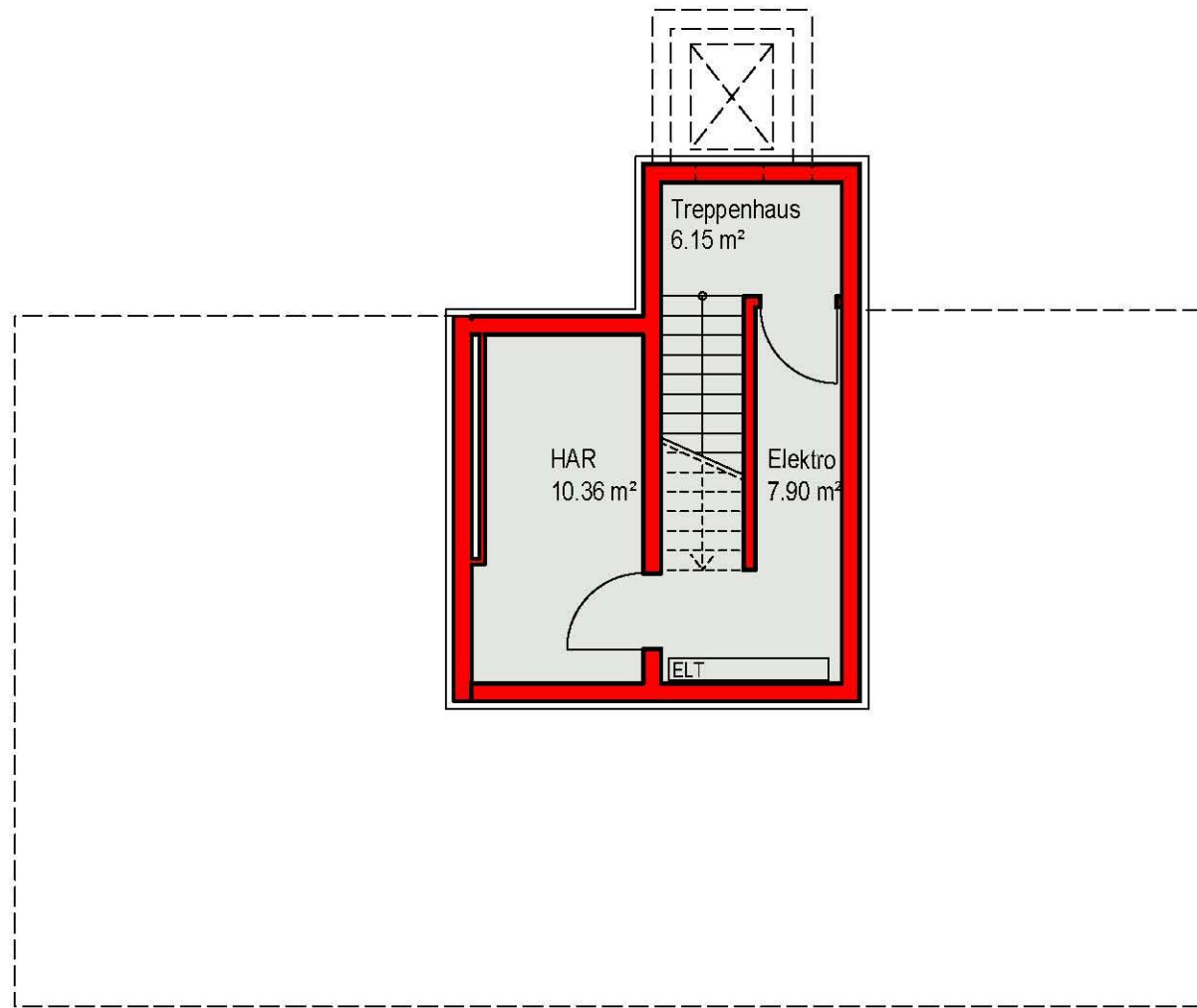
## ESPEG-Hybrid Haus

**Hausanschlussraum im EG**

**2 1/2-Zi Wohnung**

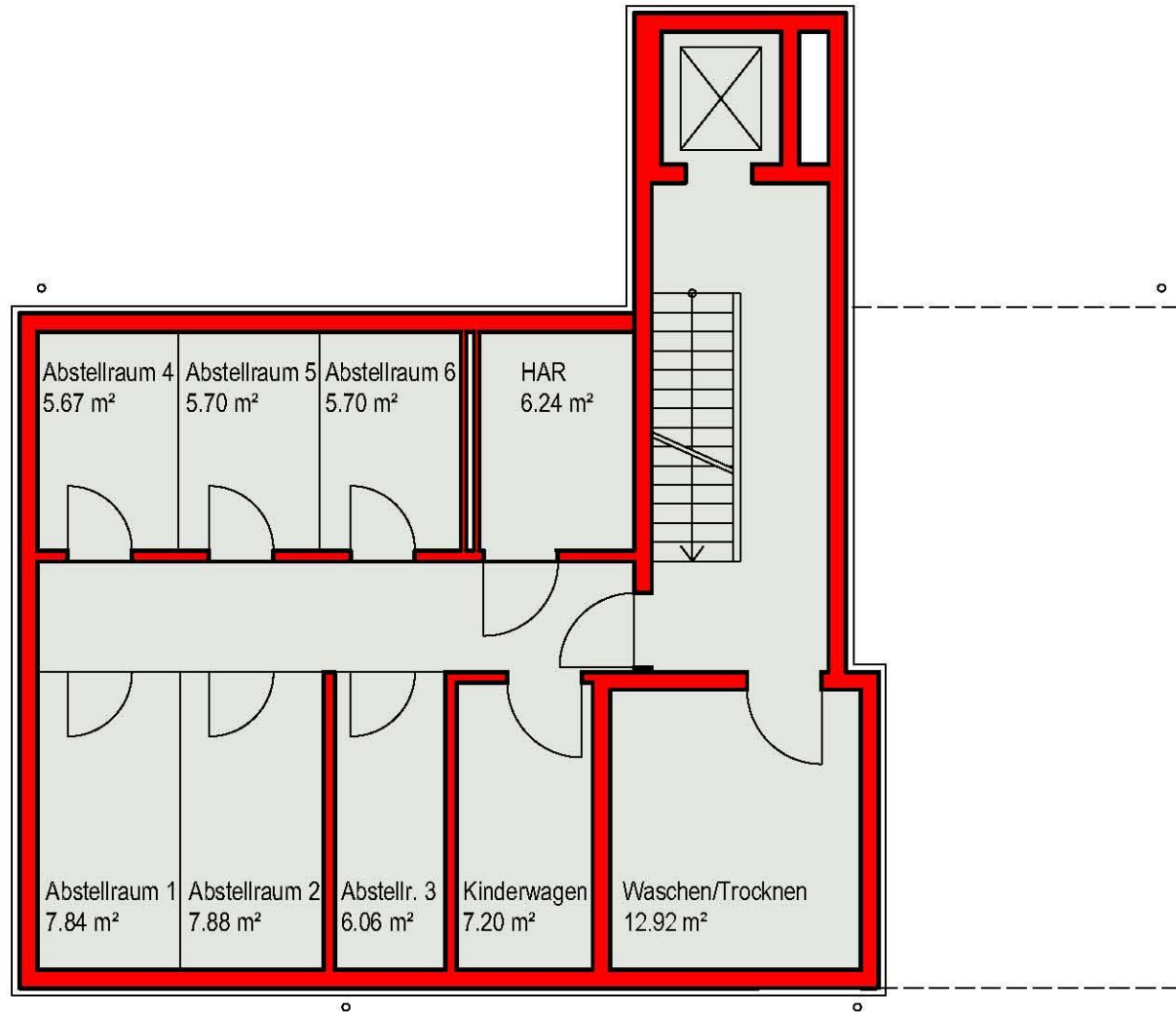
2-Zi Wohnung

EG barrierefrei



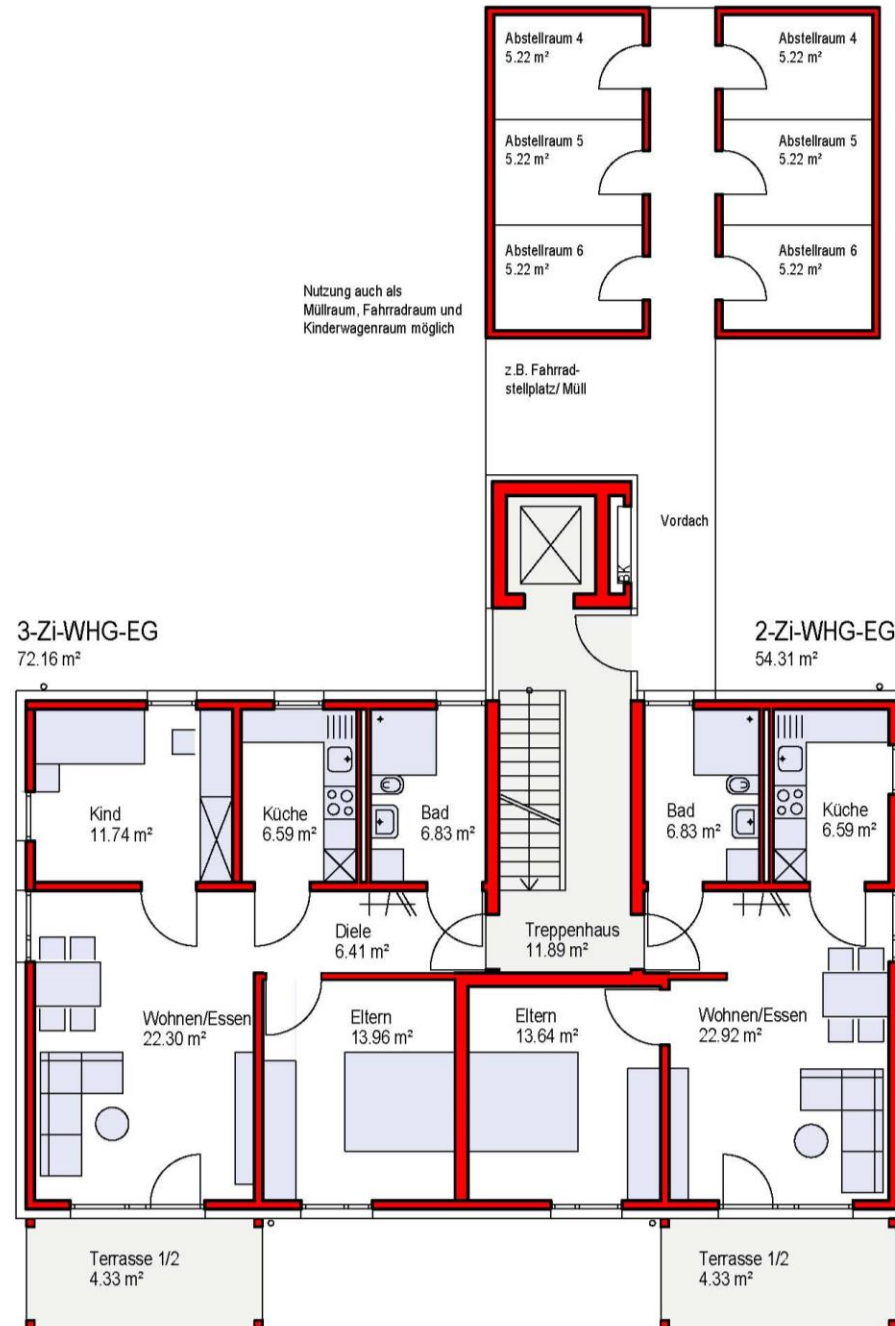
## ESPEG-Hybrid Haus

**Hausanschlussraum im UG**  
**Minimalunterkellerung**



## ESPEG-Hybrid Haus

**Abstellräume und Hausanschlussraum im UG  
Teilunterkellerung**



## ESPEG-Hybrid Haus

**Aufzugsanlage / Abstellräume als Nebengebäude**  
**Eingangsüberdachung**

3-Zi Wohnung  
2-Zi Wohnung  
EG barrierefrei



## ▶ Außenhülle Holz ➡ energetisch optimiert

### Energiestandard EnEV 2016

(KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2016 - je nach Wärmeerzeugung möglich)

**Tragende Außenwände** aus verleimten Holzmassivwandbauplatten  
mit Mineralfaseraußendämmung, Außenputz und Anstrich

Innenseitig mit Gipskarton-Trockenputzplatten verkleidet, tapeziert und gestrichen

**Fensterelemente** mit 3-fach Verglasung, in Außenwandelementen im Werk vorinstalliert

**Oberste Decke** als Brettstapeldecke mit Mineralfaserdämmung, bituminöse Abdichtung  
und extensiver Begrünung (je nach Anforderung)

## ▶ Tragende Innenwände in Massivbauweise ➡ brand- und schallschutzgerecht

**Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände** aus Stahlbetonhalbfertigteilen

Kein Innenputz, tapezierfertig gespachtelt, tapeziert und gestrichen

## ▶ Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände in Gipskarton-Trockenputzplatten, tapeziert und gestrichen

➡ **keine Baufeuchtigkeit und schneller Innenausbau**

## ▶ Geschossdecken

Deckenelemente zwischen den Geschossen aus Beton-Fertigteilen

➡ **erforderlicher Brand- und Schallschutz wird eingehalten**

## ► Haustechnische Installationen

Klare durchgängige Installationsführung in allen Geschossen

Außenliegende Dachentwässerung

Elektroinstallation in Decken und Wänden vorinstalliert

Fußbodenheizung in allen Räumen im schwimmenden Estrich eingelegt

Wärmeerzeugung nach örtlichen Gegebenheiten und Erfordernis  
(KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2016 - je Wärmeerzeugung möglich)

## ► Bauzeit

Von Baubeginn bis Fertigstellung (Übergabe): ➡ **ca. 6 Monate**

# Kalkulation ESPEG-Hybrid Haus (Basisversion)

Mietwohnungen Energiestandard: EnEV 2016

(KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV 2016 ist je nach Wärmeerzeugung möglich)

Stand Kostenberechnung (MBP): 27.08.2016

Wohnfläche gesamt: 377,41 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen: 6 (3x 3-Zimmer-Whg. + 3x 2-Zimmer-Whg.)

## ► Eigenleistung Kommune (kein ESPEG-Ansatz)

Grundstück **ohne** Ansatz (Annahme: Eigentum Kommune) optional 0 €

Entmietung, Abbruch, Rodung, Beseitigung von Belägen und Verunreinigungen, etc. optional 0 €

Herrichten und Erschließen (je nach Lage und Beschaffenheit des Baugrundstücks) optional 0 €

-----  
Erstellung Untergeschoss / Nebengebäude (je nach Erfordernis Heizungsaggregat) optional 0 €

# Kalkulation ESPEG-Hybrid Haus (Basisversion)

## ► ESPEG-Basisleistungen

Baukosten (brutto) Gebäude <b>ab Oberkante Bodenplatte</b> gemäß <b>Kostenberechnung</b> (KGR 300 + 400) pauschal	730.000 €
Baunebenkosten Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) - externer Architekt (MBP)	pauschal 18.000 €
Baubetreuungsgebühr, Zwischenfinanzierung, Unvorhergesehenes (ESPEG)	pauschal 50.000 €
<b>Zielkosten ESPEG - Hybrid Haus (Basisleistungen)</b>	<b>798.000 €</b>

## ► ESPEG-Zusatzleistungen (jeweils auf separate Anforderung der Kommune)

Baunebenkosten Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) - externer Architekt (MBP)	pauschal 3.000 €
Erstellung Bodenplatte und Medienanschlüsse (Ver- und Entsorgung auf Baugrundstück)	pauschal 45.000 €
Öffentliche Kosten / Nebenkosten (Gebühren Baugenehmigung, Prüfstatiker, SiGeKo etc.)	pauschal 15.000 €
<b>Zielkosten ESPEG - Hybrid Haus (Zusatzleistungen)</b>	<b>63.000 €</b>

## ▶ ESPEG-Basisleistungen

Zielkosten pro ESPEG-Hybrid Haus (brutto)

**798.000 €**

Zielkosten pro m<sup>2</sup>/Wohnfläche ESPEG-Hybrid Haus (brutto)

**2.114 €/m<sup>2</sup>**

## ▶ ESPEG-Basis- und Zusatzleistungen

Zielkosten pro ESPEG-Hybrid Haus (brutto)

**861.000 €**

Zielkosten pro m<sup>2</sup>/Wohnfläche ESPEG-Hybrid Haus (brutto)

**2.281 €/m<sup>2</sup>**

# Angebot der Treuhandverwaltung durch Wohnungsbaugesellschaften EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH

## Vertragliche EWB-Leistungen:

### Mietverwaltung

- Neuvermietungen
- Laufende Mietverwaltung
- Mietvertragsbeendigungen

### Technische Betreuung

- Laufende Instandsetzungen und Instandhaltung
- Modernisierungsmaßnahmen

### Abrechnung

- Monatliche Abrechnung der Ein- und Ausgaben mit dem Eigentümer
- Betriebskostenabrechnung mit den Mietern

# Angebot der Treuhandverwaltung durch Wohnungsbaugesellschaften EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH

## Vertragliche EWB-Vergütung:

Verwaltung von <u>gesamten</u> Wirtschaftseinheiten / Gebäuden	<b>25,00 € pro Wohneinheit / Monat</b>
Verwaltung von <u>einzelnen</u> Wohnungen in Wirtschaftseinheiten	<b>35,00 € pro Wohneinheit / Monat</b>
Technische Betreuung von notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	<b>5 % der hierfür abgerechneten Kosten</b>
Besondere Leistungen (z.B. Abwicklung von Versicherungsschäden)	<b>65,00 € / Stunde für Sachbearbeiter</b>
Fahrtkosten für Objekte außerhalb des Stadtgebietes Esslingen	<b>1,50 € / km pro Hin- und Rückfahrt</b>

(alle Vergütungsangaben netto, zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer)



# **EWB**

Esslinger Wohnungsbau GmbH

# **ES-PEG**

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und  
der nbw – Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

## Kontakt:

**EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH**

Mettinger Straße 123  
73728 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 / 931884 - 0  
Fax: 0711 / 931884 - 44  
Internet: [www.ewb-es.de](http://www.ewb-es.de)  
E-Mail: [info@ewb-es.de](mailto:info@ewb-es.de)

**ESPEG Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH**

Mettinger Straße 123  
73728 Esslingen am Neckar

# Konzept zur Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen im Landkreis Esslingen

# ES-PEG

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und der nbw - Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

## EWB

Esslinger Wohnungsbau GmbH



Wohnen · Sparen · Leben · seit 1890

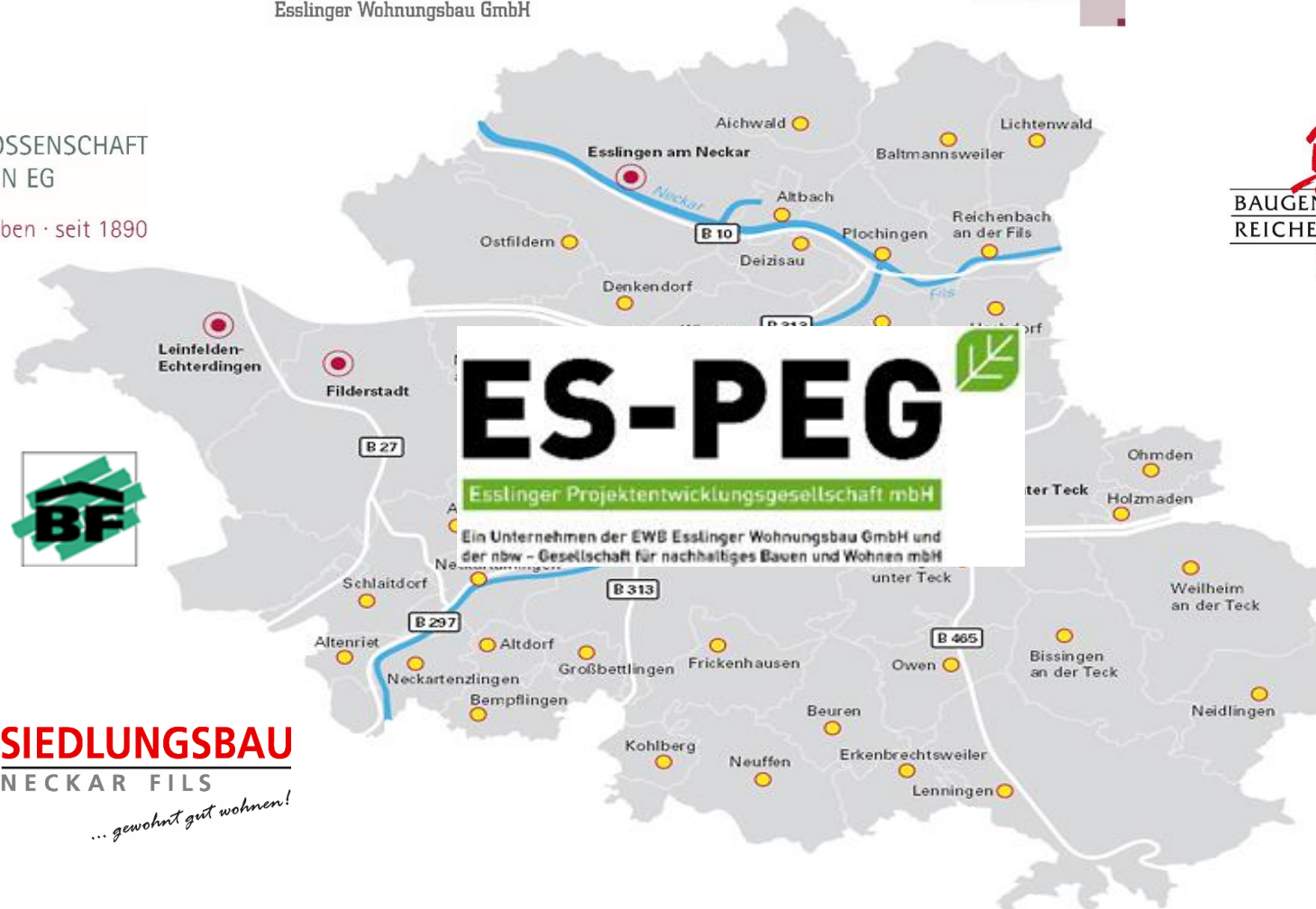


Baugenossenschaft Filder eG



**SIEDLUNGSBAU**  
NECKAR FILS

*... gewohnt gut wohnen!*



# Konzept zur Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen im Landkreis Esslingen

**ES-PEG** 

Esslinger Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Ein Unternehmen der EWB Esslinger Wohnungsbau GmbH und  
der nbw – Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und Wohnen mbH

## Finanzierungsangebot für ESPEG-Hybrid Häuser für die Kommunen im Landkreis Esslingen durch die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

**Kai Scholze**

Mitglied des Vorstands

**Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen**