



## Quartiersentwicklung

# Klimaneutral, sozialverträglich und bezahlbar

Über klima- oder CO<sub>2</sub>-neutrales Bauen wird viel gesprochen. Aber wie geht das? Im Einfamilienhausbau wird oft die Kraft der Sonne genutzt, effizient gedämmt und gezielt gelüftet. Im klassischen, mehrgeschossigen Mietwohnungsbau sieht die Situation dagegen grundlegend anders aus.

Als ertragsorientierte Unternehmen unterliegen Wohnungsbaugesellschaften finanziellen Zwängen, von stetig steigenden Grundstückspreisen ganz zu schwei-

gen. Klug planen und preiswert bauen ist im Segment des bezahlbaren Wohnbaus daher eine besonders herausfordernde Aufgabe. Dabei reicht der Blick auf die

reine Bautechnik oder auf ein einzelnes Gebäude oft nicht aus. Zur flächendeckenden Umsetzung der Energiewende gilt es, die klimapolitischen Zielsetzungen von



Die Neubausiedlung Schöttlisberg entsteht direkt neben der Bestands-siedlung Hildegardring aus den 70er Jahren. Foto: puren

gardring aus dem Anfang der 70er Jahre. Die Bauten des Bestandsquartiers bieten aktuell 240 Wohnungen, werden derzeit modernisiert und sollen zudem über eine Aufstockung der Gebäude eine weitere Wohnetage bekommen. Fahrstühle werden in Zukunft die Altbauten für die zunehmend älteren Bewohner besser zugänglich machen. Mit der Sanierung des Altbestandes, bei der u.a. die Fassaden, Fenster, Heizungsanlagen und die Dächer erneuert und gedämmt werden, wird ein KfW 55-Standard angestrebt.

### Vorlauf aus Rücklauf

Die Wohnungen des Bestandsquartiers am Hildegardring werden zukünftig umweltfreundlich von einer naheliegenden Holzhackschnitzel-Heizzentrale beheizt. Das Heizwasser nutzen die Bestandsbauten über klassische Heizkörper. Diese Heizkörper liefern recht hohe Rücklauftemperaturen. Die BGÜ hat deshalb beschlossen, das Rücklaufwasser aus der alten Wohnsiedlung Hildegardring als Vorlaufwasser für die neu errichtete Wohnsiedlung Schöttlisberg zu nutzen. So wird eine viel größere Temperaturdifferenz  $\Delta T$  und damit ein besserer Wirkungsgrad für die Heizzentrale erreicht. Dieser Effekt stellt für das gesamte Quartier einen wesentlichen Gewinn an Energieeffizienz dar. Das Überlinger Neubauprojekt versucht möglichst unkompliziert zu sein. Das Thema heißt „Low-Tech-Lösungen“. Die Gebäude sollen damit besonders energieeffizient, ressourcenschonend, wirtschaftlich, robust und langlebig ausgeführt werden. Es soll wenig und vor allem bedienbare Technik verbaut werden, damit die Betriebskosten dauerhaft auf sehr niedrigem Niveau gehalten werden können. Dazu wird großer Wert auf einen hochwertigen Wärmeschutz gelegt (KfW 40 Plus). Dabei geht es im Wesentlichen um den Einsatz von ressourcenschonenden und recyclingfähigen Polyurethan-Dämmstoffen von puren für die Tiefgaragendämmung, die WDVS-Fassade sowie für die Flachdächer und Attikabereiche.

*Gerard Halama  
ehemaliger Journalist und Fachautor  
im Themenfeld Bauen*

der Bundes-, über die Kreis-, bis auf die kommunale Quartiersebene konsequent herunterzubrechen und umzusetzen. Mit dem 2015 erstellten Energie- und Klimaschutzkonzept für den Bodenseekreis sowie dem Beschluss zur Erstellung eines Energie- und Klimaschutzkonzepts inklusive Energiemasterplan mit konkreten Quartiers- und Infrastrukturprojekten für die Stadt Überlingen verfügt die Region bereits heute über ein entsprechendes Leitbild und Rahmenwerk zur Umsetzung der energie- und klimaschutzpolitischen Ziele. Das Ziel in Überlingen ist es beispielsweise, den Energie-Masterplan „Überlingen 2020/2050“ auf Quartiers- und Projektebene mit konkreten Infra-

strukturprojekten umzusetzen, um so schrittweise ein klimaneutrales Wohnumfeld zu schaffen. Das Stadtquartier 2050 Projekt mit der Quartiersentwicklung in Überlingen zeigt eindrucksvoll, wie das funktionieren kann.

### Nebeneinander und füreinander

Für das neue Q5 Wohnquartier der Baugenossenschaft Überlingen eG (BGÜ) bedeutet das die Schaffung besonders energieeffizienter und bezahlbarer Wohnungen. Das 180 neue Wohnungen umfassende Quartier am Schöttlisberg liegt direkt neben einem Bestandsquartier der Baugenossenschaft Überlingen am Hilde-