



Aus einem Guss: Baggerbiss als Startschuss für die Überlinger Höfe

Das jüngste Großprojekt „Praxedis-Gärten“ ist eben abgeschlossen, da verwirklicht die HEGAU ihr nächstes Vorhaben. Mit dem Baggerbiss in die alten Garagen startete am 23. November 2021 das Projekt „Überlinger Höfe“ in Singen.

„Damit können wir die gestalterische Änderung der städtebaulichen Situation, die wir mit der preisgekrönten Architektur der Aufstockung und Modernisierung unserer Punkthäuser begonnen haben, vollenden“, freute sich Vorstand Axel Nieburg vor Vertretern der Medien zusammen mit Singens OB Häusler, Stadträten und dem HEGAU-Aufsichtsrat.

Zwischen den Gebäuden Überlinger Straße 7 bis 15 baut die Genossenschaft 64 neue Mietwohnungen, verteilt auf fünf Gebäude. Die Pläne stammen wie jene für die Modernisierung der Punkthäuser von den Architekten Herrmann und Bosch, Stuttgart. Die Planung aus einem Guss sieht vor: Das neue Mietwohnungsprojekt wird im KfW-40-Standard entstehen. Die Häuser sind, zwischen den bestehenden Häusern angeordnet, vollständig nach Süden ausgerichtet. Auf ihrer Rückseite grenzen sie an das öffentliche Grün. Die Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Die Hälfte der Mietwohnungen plant die HEGAU als Mikrowohnungen, das heißt mit optimierter Wohnfläche unter Beibehaltung der Zimmerzahl. Der Grundgedanke lautet: Weniger Fläche mal Preis ergibt weniger Miete. Geplant sind Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 47 und 61 Quadratmetern, Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 64 und 78 Quadratmetern und Vier-Zimmer-Wohnungen mit 89 Quadratmetern. Zwischen den Gebäuden werden begrünte Carports in den Schattenzonen hinter den Punkthäusern angeordnet.

Die erneuerte Holzackschnitzelheizzentrale in der Überlinger Straße 11 übernimmt die Wärmeversorgung der neuen Mietwohnungen. Das bedeutet, dass die Wohnungen im Wesentlichen durch den CO₂-neutral verbrennenden, heimischen Brennstoff Holz mit Wärme versorgt werden.

Das Investitionsvolumen des Projekts beziffert Axel Nieburg mit 21,8 Millionen Euro, „wobei wir offen bekennen, dass uns

die Baukostenentwicklung mehr als nur Sorgen bereitet“, sagte er bei der Veranstaltung. Seriöse Projektkalkulationen seien kaum möglich, weil sich die Preise so sprunghaft entwickeln. Die „Überlinger Höfe“ entstehen im Sinne der politisch gewünschten und ökologisch sinnvollen Innenentwicklung auf eigenem Grundstück. „Hätten wir das Grundstück zum Marktpreis kaufen müssen – wir würden heute hier nicht zum Projektstart stehen“, bemerkte Nieburg nüchtern. „Bestätigen sich die Baukosten in der kalkulierten Höhe, entwickeln sich Grundstückskosten weiter bergauf, passen sich Auflagen von Bund, Ländern und Gemeinden dieser Entwicklung wie bisher weiter an“, warnte der HEGAU-Geschäftsführer, „wird sich der Mietwohnungsbau seinem Ende nähern.“

Womit Axel Nieburg und alle am Projekt Beteiligten beim Baggerbiss noch nicht rechnen konnten, trat über Nacht im Januar ein: Wirtschaftsminister Habeck legte die KfW-Förderung für Energieeffizientes Bauen auf Eis. Künftig soll es für den Bau von Häusern im KfW-55-Standard keine vergünstigten Darlehen oder Tilgungszuschüsse mehr geben. Bei den „Überlinger Höfen“ handelt es sich um den KfW-40-Standard. Solche Gebäude sollen zwar ab 20.04. weiter gefördert werden, heißt es jetzt aus Berlin. „Aber nur noch mit weniger als der halben Förderung“, berichtet Gero Kaiser, bei der HEGAU zuständig für Finanzierung und Koordination Vertrieb. „Deshalb stehen die Uhren gerade einfach still.“



Singens Oberbürgermeister Bernd Häusler (links), und Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender beim Baggerbiss



Axel Nieburg, geschäftsführender Vorstand, Torsten Kalb, Aufsichtsrat der HEGAU, Bertram Greif, Aufsichtsratsvorsitzender der HEGAU sowie Bernd Häusler, Oberbürgermeister der Stadt Singen, im Gespräch mit Joachim Berchtold, Aufsichtsrat der HEGAU (v. l. n. r.)

Das Projekt „Überlinger Höfe“ müsse bis zur Bewilligung der beantragten Fördermittel ruhen, weil der Baubeginn förder-schädlich wäre, erklärt Kaiser. Angesicht der steigenden Bau- und Energiepreise, Zinsen und Inflation sei das eine problematische Lage.

Da seit dem Förderstopp der KfW drei Monate vergangen sind, ist trotz einer deutlichen Reduzierung der Fördersätze

auf 10 % (zuvor 22,5 %) zum Neustart des Förderprogramms mit einer Antragsflut zu rechnen.

Bundesweit steht eine Milliarde Euro für dieses Förderprogramm zu Verfügung was einem Neubau von rund 60.000 Wohnungen entspricht. Für Deutschland mit einem von der Bundesregierung geplanten Neubau von 400.000 Wohnungen jährlich ist dieses Fördervolumen unzureichend.



Baumbestand in der Überlinger Straße

In Vorbereitung des Projekts Überlinger Höfe wurden auf dem Areal vergangenes Jahr mehrere Bäume gefällt. Ein Baumsachverständiger hatte vorab alle vorhandenen Bäume gezählt und untersucht.

Die Bäume wurden je nach Sorte und Zustand mit verschiedenen Farben markiert. Je nach Farbe sollen die Bäume weiter

überprüft werden. Die Markierungen sollen dabei helfen, die Bäume in den folgenden Jahren genau zu beobachten.

Keinesfalls sollen alle markierten Bäume gefällt werden. Die HEGAU erfasste darüber hinaus den gesamten Baumbestand an sämtlichen Standorten und erstellte ein Baumkataster.

