

Herausforderung gemeistert: Die Überlinger Höfe nutzen das Potenzial des Bestands

VON JEREMIAS HEPPELER

Mit den Überlinger Höfen hat die Baugenossenschaft Hegau ein weiteres komplexes Wohnprojekt in Singen umgesetzt, das in insgesamt fünf Gebäuden 64 Wohnungen verankert und dutzenden Singener Bürgern und Bürgerinnen eine neue Heimat bietet. Was auf den ersten Blick wie eine reine Erfolgsgeschichte wirkt, offenbart bei genauerem Hinsehen eine bewegte Planungshistorie, die einen besonders anschaulichen und teilweise deprimierenden Blick auf den Status Quo der deutschen Bauwirtschaft ermöglicht – aber eben auch die Gewissheit, dass auch solch herausfordernde Geschichten dieser Tage mit „Happy End“ zu Ende geschrieben werden können.

Es war ein sonniger Tag im September 2023, als der ehemalige Vorstand der Baugenossenschaft Hegau, Axel Nieburg, auf einem Baugerüst stehend den Finger in die Wunde legte: „Wohnen ist ein Existenzgut, auf das niemand verzichten kann und deshalb für den sozialen Frieden bedeutsam ist. Die aus dem Mangel an Mietwohnungen erwachsenden politischen Probleme sind vorhersehbar.“ Nieburg wählte diese Worte beim Richtfest der Überlinger Höfe wie gewohnt bedächtig. Denn die Baugeschichte dieses besonderen

Bauprojektes war geprägt von zahlreichen Herausforderungen und Rückschlägen.

Die Überlinger Höfe baute die Hegau auf eigenem Grund auf dem Gelände der Punkthäuser, entsprechend war ein Zukauf von zusätzlichem Bauland nicht notwendig.

Ein Blick in die Geschichte

An dieser Stelle betont der neue Vorstand der Baugenossenschaft, Kai Feseker, auch die geschichtlichen Facetten und Verwurzelungen des Projekts in der Historie der Baugenossenschaft: „Die fünf Punkthäuser der Hegau wurden am 14. Dezember 1962 auf den Tag genau zehn Jahre nach Gründung der Baugenossenschaft angekündigt und waren schon damals hochinnovativ.“ Alle fünf Gebäude, so unterstreicht Feseker, wurden damals über ein Nahwärmenetz von einer zentralen Heizung versorgt, verfügten über Aufzüge und Müllschlucker und laut damaliger Presse sollte der Mietpreis dennoch „sensational niedrig“ ausfallen. Aus dem Projekt entwickelte sich das erste Wärmenetz der Hegau, welches 430 Wohnungen mit regenerativ hergestellter Wärme versorgte. Und nun wurde die „Baulandreserve“ des Grundstücks gehoben und es konnten weitere 64 neue Wohnungen im Rahmen einer Innenentwick-



Die Überlinger Höfe sind nachhaltig auf vielen Ebenen. FOTOS: PETER KUHNLE

lung geschaffen werden – ohne eine weitere Erschließung von Bauland in den Randbereichen einer Stadt unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. „Die Überlinger Straße war also in vielen Punkten ein Vorreiterprojekt der Hegau. Ich finde es beeindruckend, wenn man sich

veranschaulicht, welch gigantisches Potenzial in diesem Projekt aus den 60ern steckte.“

Zurück in die Gegenwart

Vor Baubeginn des neuen Projekts mussten zunächst die am Bauort vorhandenen Garagen abgerissen werden. Ein einfa-

cher erster Schritt, der später aber noch besonders wichtig werden wollte. Denn eine Fülle von widrigen Umständen und multiple Probleme im Prozess sorgten dafür, dass zwischen den ersten Abrissarbeiten und dem Spatenstich im Januar 2023 mehr als ein Jahr ins Land zog:

Der unerwartete KfW-Förderstopp, der Wegfall von über einer Million Euro Fördergeld, verschiedene Nachverhandlungen mit den involvierten Geldinstituten offenbarten erste finanzielle Stolperfallen. Doch damit nicht genug: Denn die seit der Pandemie ohnehin schon hohen



Bau Büro Blechner 72488 Sigmaringen www.bauburo-blechner.de

Wir bedanken uns bei der Baugenossenschaft HEGAU für die Beauftragung von Werkplanung und Bauleitung



zum gelungenen neubau gratulieren wir ganz herzlich!
projektmitarbeiter*innen: gunnar egger, nora rieger und katja deuer

baustatik relling



ebök GmbH
Schellingstr. 4/2 • 72072 Tübingen

Fachplanung und Bauüberwachung
der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen LP 1 – 9 • KfW-40-Standard •
Thermische Bauphysik • Bauakustik • KfW40-Standard • Drucktest

Tel. 07071/9394-0
www.eboek.de



Es war uns eine Freude diesen Auftrag auszuführen.
Wir durften die Heizung-Sanitär und Lüftungsarbeiten ausführen.
Danke für die gute Zusammenarbeit.

Seit 1962
FUCHS
Heizung • Sanitär • Klima • Lüftung
Elektrotechnik

Macairestr. 16 | D-78467 Konstanz | +49 75 31/59950

Günstige
Gelegenheit

Der große Kleinanzeigenmarkt
mittwochs und samstags im
SÜDKURIER.

www.suedkurier.de/anzeigen

☎ 07531/999 4444 (Ortstarif)

Gefördert von
SÜDKURIER

Hochbau
Schlüsselfertigbau
Tiefbau
Bauwerkserhaltung
Projektentwicklung

Josef Hebel

Teamwork und Fairness:
die stabilste Basis, um zu bauen.

Wir bedanken uns für die ausgezeichnete
Zusammenarbeit und wünschen für die
Zukunft viel Erfolg.

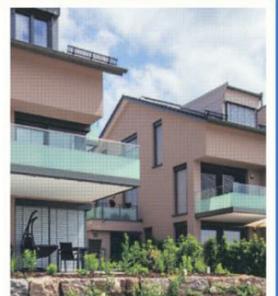
Ihr Josef Hebel Team aus Ravensburg.

www.josef-hebel.de

Josef Hebel GmbH & Co. KG Bauunternehmung • Memmingen • München • Ravensburg

kleiner
metallbau

Geländer
Balkone
Überdachungen
Treppen
Zäune
Edelstahl
Stahlbau



Wir bedanken uns für den Auftrag und gratulieren
zum gelungenen Neubau!

Kleiner Metallbau GmbH

Hinterhofen 12
78253 Eigeltingen
Tel. 07774 923710



In Metall ganz groß!

www.kleiner-metallbau.de

TAG DER ARCHITEKTUR



Mit einfacher Formel zum Ziel

„Das Projekt erscheint Hegautypisch auf vielen Ebenen als besonders nachhaltig: Im Sinne der Bezahlbarkeit baut die Hegau einen großen Teil der Wohnungen flächenoptimiert und arbeitet dabei nach einer einfachen Formel: Reduzierte Wohnfläche unter Beibehaltung der Zimmerzahl, macht günstige Mieten. Dadurch liegt der Quadratmeterpreis je nach Wohnungstyp zwischen rund 10,75 und knapp 12,13 Euro.

Diese sind barrierefrei erreichbar durch Aufzüge. Bäder mit Duschbadewanne mit bodennahe Türeinstieg sowie großzügige schwellenlos zugängliche Balkone mit Abstellbox bieten weiteren Komfort für alle Generationen. Dabei ist es im Sinne der Baugenossenschaft besonders wichtig, dass alle Menschen als Mieter willkommen sind, sodass eine komplexe, von gegenseitigem Respekt geprägte und soziale Mietergemeinschaft entstehen kann, in der Rentner und Rentnerinnen genau so eine Heimat finden können, wie Alleinstehende oder junge Familien. Dafür spricht auch die Anbindung der Wohnungen: Die Überlinger Höfe liegen neben Wiesen, Wäldern und einem Freizeitgelände

im Süden der Stadt Singen. Aus der ruhigen Wohngegend erreicht man in kurzer Zeit per Pkw oder ÖPNV die Innenstadt. Schule, Kindergarten, Kita, Arztpraxen, Supermärkte und Restaurants sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad rasch erreichbar. Nach Überlingen, Radolfzell und an den Bodensee ist es von hier ein Katzensprung und auch die Schweizer Grenze und die Autobahn Richtung Stuttgart erreicht man in nur zehn Minuten. Echtholzparkett und hell geflieste Bäder unterstreichen die Wertigkeit des Hegau-Projekts und bieten vielfältige gestalterische Möglichkeiten mit Blick auf die personalisierte Einrichtung der Wohnungen.

Hegau-Erfolgsprinzip

Die verschiedenen Gebäude sind im KfW 40 Standard gebaut. Wärme liefert die bestehende Heizzentrale in der Überlinger Straße, die der Hegau-Tochter Hegau Immobilien Service & Management GmbH gehört. Hier wird nachhaltig mit dem regionalen Rohstoff Holz hack-schnitzel geheizt.

So ergibt sich ein schlüssiges Gesamtkonzept nach dem bewährten Hegau-Erfolgsrezept aus den letzten Jahren. Sozial. Nachhaltig. Bezahlbar.

Baupreise stiegen – nicht zuletzt unter Einfluss des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine – durch höhere Energie- und Rohstoffpreise weiter, während die Währungshüter der immensen Inflation zahlreiche Zinssteigerungen entgegengesetzten. Welche dramatischen Auswirkungen das in ganz Deutschland hatte, erklärt Kai Feseker:

„Die Rahmenbedingungen für das Bauen haben sich in den letzten Jahren dramatisch verschlechtert. Die Zinsen sind gestiegen, die Baukosten sind förmlich explodiert, die Preissteigerung seit 2019 liegt bei

etwa 43 Prozent.“ Eine solche Dichte an unvorhersehbaren Problemen brachte dann selbst den für gewöhnlich routinierten Ablauf der Hegau an den Rand der Machbarkeit: Das ursprünglich berechnete Bauvolumen für die Überlinger Höfe stieg von 21 Millionen auf circa 24 Millionen. Ein immenser Anstieg, der, wie Nieburg schonungslos anspricht, beinahe zum Baustopp geführt hätte – wären da nicht die bereits abgerissenen Garagen gewesen. Entsprechend wurden die Arbeiten nach einem Jahr Pause fortgesetzt und liefen fortan reibungslos.



stadel
Trockenbau Putz & Malerei

Reisstrasse 19 Konstanz T. 24578

**FLIESEN
ZIMMERMANN**

BERATUNG
VERKAUF
VERLEGUNG

Viktor Zimmermann

Wir gratulieren zum
gelungenen Neubau

Adam-Opel-Straße 1
78239 Rielasingen
Telefon 077 31/1497 20
info@fliesenzimmermann.de

Wir gratulieren
zum Neubau!

MALEK
DIENSTLEISTUNGEN

Ihr Bodenbelag.
Unsere Leidenschaft.

- Beratung
- Verlegung
- Überarbeitung



bembe.de/singen
Rudolf-Diesel-Str. 18a
78224 Singen

BEMBE
PARKETT



**WIR GRATULIEREN ZUM
GELUNGENEN NEUBAU UND
DANKEN FÜR DIE GUTE
ZUSAMMENARBEIT.**

Maurer & Kaupp GmbH & Co. KG
Metalldach – Metallfassade – Flachdach – Klempnerei
Im Moos 7 · 78713 Schramberg-Waldmössingen
Fon: 07402 92186-0 · Fax: 07402 92186-22 · info@maurer-kaupp.de · www.maurer-kaupp.de



**Mehr Freude
am Wohnen**

Ihre neue Wohnung finden Sie im
SÜDKURIER-Immobilienmarkt.
www.suedkurier.de/immobilien
07531/999 4444 (Ortsstarif)

Gehört zu mir.
SÜDKURIER

Für ein **1a ERGEBNIS**
sorgen wir!



SCHÖPPLER GMBH

GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU · STRASSENBAU
88605 Meßkirch · Tel. 07575/923439-0
info@schoeppler-gmbh.de · www.schoeppler-gmbh.de

Wir danken der Baugenossenschaft HEGAU eG für Ihr Vertrauen
und unserem Team für die gelungene Zusammenarbeit.

HY!
Meisterhandwerk
PUTZ STUCK FARBE MONTAGE

Nenzingen | T.+49(0)7771 6390087 | info@hy-meisterhandwerk.de
www.hy-meisterhandwerk.de

Gratulation

zum gelungenen Neubau

HEIZUNG
SANITÄR
TECHNIK **H|E|T**

HET Haus- u. Energietechnik GmbH
Drosselweg 6, 72458 Albstadt- Ebingen
www.het-albstadt.de

Herzlichen Glückwunsch zum gelungenen Neubau!

Peter Daz
Malerwerkstatt
Farbe und mehr

UNSER LEISTUNGSUMFANG

- AUSFÜHRUNG ALLER MALERARBEITEN
- ZERTIFIZIERTE SCHIMMELSANIERUNG
- BODENVERLEGE-SERVICE
- GEBÄUDE-ENERGIEBERATUNGEN (HWK)
- WÄRME-DÄMM-VERBUNDSYSTEME
- BAUTROCKUNG

Obere Blatt 8 • 78253 Eigeltingen • Telefon 077 74/85 65
info@daz-malermeister.de • www.daz-malermeister.de

WIR GRATULIEREN...

der Baugenossenschaft Hegau eG zum sehr gelungenen Neubau!

Nur die besten Wünsche vom gesamten Steinmann-Team
– seit Jahren Ihr zuverlässiger Partner im Bereich modernster
Schließ- und Sicherheitstechnik.

steinmann
sicherheitstechnik

Über 50 JAHRE
Erfahrung

Schwarzwaldstr. 11 · 78224 Singen · Tel. 07731 - 6 66 55 · www.steinmann-tec.com

Ihr Partner
für den Bau!

Schünke
Bauzentrum Baumaschinen

- ✓ Hoch- & Tiefbau
- ✓ Trockenbau
- ✓ Bauelemente
- ✓ GaLa-Bau
- ✓ Fliesen
- ✓ Dachausbau
- ✓ Baumaschinen
- ✓ Mietpark
- ✓ Krane
- ✓ Baugeräte

Schünke Bauzentrum Baumaschinen GmbH
78224 Singen | Tel.: 077 31/874 10
E-Mail: Kontakt@schuenke.de | www.schuenke.de