

QUARTIER

Fachmagazin für urbanen Wohnungsbau

5. 2019

ISSN 2625-6223

**Low-Tech - Mit weniger Technik
zu mehr Nachhaltigkeit**

**Grünes Zentrum -
Parkanlage für neues Quartier**

**Wohnungsstationen -
Dezentrale Raumheizung
und Warmwasserbereitung**

Lesen Sie in dieser Ausgabe

TITELTHEMA

Nachhaltigkeit durch Low-Tech
Wie viel Technik braucht ein Haus?

6

INTERVIEW

Im Gespräch mit Stefan Eisinger-Sewald
Weniger ist manchmal mehr

14

REALISIERTE OBJEKTE

Mehrgenerationenwohnen in Stuttgart
Baugruppenhäuser am Park

16

STÄDTEBAU & QUARTIERSENTWICKLUNG

Neuer Stadtteilpark in München
Grünes Quartierszentrum

26

Lebendige Innenstadt durch Straßensanierung
Alte Straße - neue Qualität

32

ENERGIE, TECHNIK & BAUSTOFFE

Wohnquartier in Frankfurt
BLINK YOUR EYES

38

Dezentrale Raumheizung und Warmwasserbereitung
Wohnen im Kaufhaus

42

BAUKOSTEN & FINANZIERUNG

Vorgehängte hinterlüftete Fassade
Förderungen für Wohnbauprojekte

48

RECHT & STEUERN

Honorierung von Planungsleistungen für Mehrfamilienhäuser
Ein, zwei oder fünf Gebäude?

52



FOTO: KALLCO

14

IM GESPRÄCH MIT STEFAN EISINGER-SEWALD

Weniger ist manchmal mehr

Wie man mit einfachen Konstruktionen, geringem Materialaufwand und geringstmöglichem technischen Aufwand nachhaltige Wohngebäude gestalten kann, besprechen wir mit Herrn Stefan Eisinger-Sewald, Geschäftsführer der KALLCO Development GmbH.

... UND AUSSERDEM

Editorial	3
News: Städtebau & Quartiersentwicklung	24
News: Energie, Technik & Baustoffe	36
Vorschau/Impressum	58

Weniger ist manchmal mehr

Herr Eisinger-Sewald, welche Parameter spielen aus Ihrer Sicht eine Rolle, wenn es darum geht, leistbaren Wohnraum mit einer guten Qualität zu verwirklichen?

Davon gibt es viele. Einen der wesentlichsten aus meiner Sicht stellt am Projektbeginn die Grundstücksakquisition dar. Aufgrund der im Moment am Markt vorherrschenden Preissituation und Verfügbarkeit sind diese Hürden die maßgeblichsten, um überhaupt noch ein Projekt im freifinanzierten leistbaren Mietbereich umsetzen zu können. Danach liegt es an kompetenter, kompakter Planung und so weit wie möglich modularer, strikter Umsetzung der Projekte, damit diese erfolgreich abgeschlossen werden, und eine langfristige bzw. nachhaltige Vermietung sichergestellt werden kann.

KALLCO ist selbstverständlich nach wie vor auch im geförderten Bereich tätig, obwohl sich auch hier die Situation für die Bauträger rapide zuspitzt. Da es beispielsweise immer schwieriger wird, im Rahmen von Bauträgerwettbewerben reüssieren zu können, und sich auch die Qualitätsanforderungen marktgezwungen immer mehr nach oben verschieben, stellen sich auch diese Projekte als keine leichte Aufgabe heraus. Auch die mitzufinanzierenden Beiträge seitens der Bauträger für infrastrukturelle Maßnahmen im Rahmen der Entwicklung neuer großvolumiger Stadtteile erschweren die Situation in Bezugnahme auf die finanzielle Darstellung der einzelnen Projekte, wenn man so wie KALLCO keine wohnqualitativen Abstriche, die die zukünftigen Bewohner treffen, machen will.

Mit einfachen Konstruktionen, geringem Materialaufwand und geringstmöglichem technischen Aufwand können Wohnbauten kostengünstiger und gleichzeitig auch nachhaltig gestaltet werden. Wie das möglich ist, besprechen wir mit Herrn Ing. Stefan Eisinger-Sewald, Geschäftsführer der KALLCO Development GmbH und Co. KG in Wien.



FOTOS: KALLCO

Wie setzen Sie die Parameter für leistbaren Wohnraum als Bauträger bei Ihren Projekten um?

Im Wesentlichen versuchen wir, uns im Bereich der Grundstücksakquise noch vor dem Flächenwidmungsverfahren einzuklinken und in der Stadtentwicklung mitzuwirken. Die Erfahrung zeigt, dass viele der vorgenannten Parameter in partnerschaftlicher, guter Zusammenarbeit mit der Stadt Wien bereits im Vorfeld für alle Beteiligten abzuarbeiten und einvernehmlich lösbar sind. Damit ist dann der Grundstein für eine hochwertige und effiziente Projektentwicklung gelegt und kann KALLCO in der weiteren Ausarbeitung unsere beiden bewährten Patente SLiM building® und KlimaLoop® anwenden, um einerseits eine hochwertige Projektqualität im Hinblick auf die zukünftige Bewohnerschaft sicherzustellen und andererseits auch das Interesse von Investoren zu wecken, da der Immobilie dadurch eine höhere Werthaltigkeit verliehen wird.

Wodurch zeichnet sich SLiM building® aus?

Das Baukonzept für Variabilität und zukunftssichere Anpassbarkeit baut im Wesentlichen auf zwei Elementen auf. Planerisch auf einem Raum- und Fassadenraster und bautechnisch auf schlanken Formstahlstützen in der vertikalen Konstruktion: ohne tragende massive Wandscheiben. Der Raumraster ist durch die nutzungspraktischen Maße der

QUARTIER 11 gliedert sich in acht unterschiedlich hohe freistehende Gebäude, die mit dem Energiesystem KlimaLoop® ausgestattet sind.

„KlimaLoop® nutzt die **Energie aus der Erdwärme** zur Unterstützung der Heizung im Winter und entzieht dem Gebäude Überschusswärme zur Kühlung im Sommer.“

Zimmer bestimmt, ist aber flexibel definierbar und wird als Ordnungsprinzip für die Planung vorgegeben. Die schlanken Stützen kommen ohne tragende Wand- und Fassadenelemente aus. Massive Bauteile sind nur mehr im Bereich der Stiegenhäuser und zur Versteifung für die Erdbebensicherheit notwendig. Mit diesem hybriden System können Gebäude im Ausmaß von bis zu 22 Geschossen errichtet werden.

Und wie erreichen Sie mit geringstmöglichem technischen Aufwand den bestmöglichen Effekt für Energieeinsparung?

Mit KlimaLoop®: Dieses patentierte Energiesystem für großvolumigen Wohnbau setzt völlig neue Maßstäbe für Wohnkomfort und ökologische Wohnqualität zu bisher nicht gekannten günstigen Kosten. Das System nutzt im Jahreszeitenrhythmus die Energie aus der Erdwärme zur Unterstützung der Heizung im Winter und entzieht dem Gebäude Überschusswärme zur Kühlung im Sommer. Die Temperierung erfolgt flächig und zugfrei über Niedertemperatur-Fußbodenheizung und Deckenkühlung (Bauteilaktivierung). KlimaLoop® ist die Antwort auf urbane Hitzeperioden. Das

System braucht keine Kältemaschinen (Freecooling) und bewirkt neben der Annehmlichkeit eines kühlen Raumklimas 100% zyklische Regeneration des Erdwärmespeichers. Es werden bis zu 40% des Jahresenergiebedarfs eingespart und die CO₂-Äquivalent-Emissionen signifikant reduziert. Der Nutzen liegt auf der Hand, da Heizen und Kühlen nicht mehr kostet als bisher Heizen alleine, und das bei ganzjährig hervorragendem thermischen Komfort. Zur Abdeckung des Strombedarfs der Wärmepumpe wird eine Photovoltaikanlage am Dach für die dezentrale Stromerzeugung in das System integriert.

Schauen wir gemeinsam in die Zukunft: Wie sieht dort für Sie das optimale (Wohn)Haus aus?

Energetisch autark, mit hybriden flexiblen Erdgeschosszonen, hoher Wohnqualität und leistbaren Mieten.