

## Quartiersbeschreibung

Neubaugebiete sind Quartierstypen, die oftmals aufgrund ihrer Flächenanforderungen in peripheren Lagen entstehen, dabei dennoch eine Anbindung an die Innenstadt haben. Planungsrechtliche Festsetzungen kennzeichnen Neubaugebietsflächen in der Regel als allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet. Des Weiteren ist im Zusammenhang mit der Ausbreitung von erneuerbaren Energien ebenfalls der partielle Ausweis von Flächen als sonstige Sondergebiete möglich. Neubaugebiete können ein guter Standort für städtische Vorzeigeprojekte sein, da sie viel Spielraum bieten. Auf der anderen Seite müssen diese Quartiere aus sich selbst heraus eine neue eigenständige Identität herausbilden und in der Lage sein, lokale und ggf. überregionale Ziel- und Bewohnergruppen zu erreichen. Hierfür kommt neben der städtebaulichen Struktur und der Architektur den landschaftlichen Freiräumen und den halb öffentlichen/privaten Außenräumen eine zentrale Bedeutung zu. Diese öffentlichen Grünflächen sollen in der Regel einen Aufenthaltscharakter mit flexibler Nutzbarkeit besitzen, um die spezifischen Lebensumstände und unterschiedlichen Interessenslagen der Quartiersbewohner zu berücksichtigen. Je nach Gestaltung können Neubaugebiete Familien mit Kind(ern), Ältere mit Wunsch nach Anbindung an die Innenstadt oder Alleinstehende gezielt ansprechen oder gleichzeitig verschiedene Personenkreise adressieren. Die infrastrukturelle Anbindung von Neubaugebieten wird verkehrstechnisch je nach Ausgangslage neu erschlossen oder gliedert sich in bestehende Strukturen ein. Sind lokale Gewerbeflächen vorhanden, empfiehlt es sich, die innerstädtischen gewerblichen Angebote zu ergänzen und vorrangig für eine fußläufige Erschließung zu konzipieren.

## Lösungsbeschreibung

Der Neubau wird genutzt, um weitgehend re-produktives Bauen zu etablieren. Charakteristisch für die baulich-technische Ausführung ist der Einsatz möglichst naturnaher, ggf. sogar regional verfügbarer Baustoffe. Dazu gehören beispielsweise Holzfaserdämmstoffe, Zellsulosedämmungen, Holzfenster, Hanfbeton, etc., die kombiniert und umfassend eingesetzt zu sehr geringen Heizwärmebedarfen führen. Die Warmwasserbereitung und der fehlende Heizwärmebedarf wird durch möglichst einfache EE-gestützte Versorgungstechnik wie z.B. Solarkollektoren, Wärmepumpen oder Holzheizungen sichergestellt. Insgesamt sollen die Gebäude bzgl. des Wärmebedarfs den Niedrigenergiestandard erreichen. Der Strombedarf wird bilanziell durch siedlungseigene PV-Anlagen gedeckt. Die Strom- bzw. Wärmegewinnung soll möglichst durch ein regional verankertes Konzept, beispielsweise unter Einbeziehung einer siedlungseigenen Kurzumtriebsplantage (KUP) unterstützt werden. Für diesen Fall ist die Anlagenkonzeption auf diese Biomasse auszurichten. Der Energiebedarf durch Mobilitätsbedürfnisse soll einbezogen und so die Sektorkopplung auf Quartiersebene praktiziert werden, z.B. indem Elektroautos quartierseigenen PV-Strom laden. Die Gebäude sollen aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus als modularer Selbstbausatz angeboten werden, um auf veränderliche Raumbedarfe zu reagieren. Auch Überlegungen und Technologien zum sortenreinen Rückbau können Berücksichtigung finden. Als Organisationsform wird ein genossenschaftliches Modell genutzt. Die Genossenschaftsmitglieder werden entsprechend ihrer Interessen Wohnungen oder Häuser verschiedener Größen und Zuschnitte von der Genossenschaft mieten. Auch die gewerblichen Nutzer werden Mitglied der Genossenschaft und erhalten auf ihre spezifischen Anforderungen zugeschnittene Gewerberäume. Dadurch gibt es einen Eigentümer, der als Ansprechpartner der Stadtwerke die zukunftsfähigste Lösung für die Energieversorgung entwickelt. Außerdem wird breiteren sozialen Schichten Mitwirkung an der Gestaltung und Nutzung der Neubausiedlung ermöglicht.

## Kontakt

Felix Drießen

EnergieAvantgarde Anhalt e.V.

Albrechtstraße 127

06844 Dessau-Roßlau

driessen@energieavantgarde.de

## Geeignete Standorte

Die dargelegte Konzeption hat keine erhöhten Standortanforderungen. Begünstigend kann wirken 1) die Lage zu PV-Anlagen oder für den Holzanbau geeigneten Flächen, 2) die regionale Verfügbarkeit naturnaher Baustoffe, 3) das Wissen und die Fähigkeiten rund um die Planung und den Bau derartiger Siedlungen sowie 4) eine geeignete ÖPNV-Anbindung.

## Schlüsselakteure

Investoren/ Genossenschaft; Anbieter nachhaltiger Versorgungstechnologien; Anbieter nachhaltiger Baustoffe; Baufirmen und Handwerker mit Knowhow im Umgang mit nachhaltigen Baustoffen

## Kostenfaktoren

Flächen- und Grundstückspreise; alle typischen Kostenfaktoren des Bauens zzgl. der Verfügbarkeit der Baustoffe

## Mehrwert

Ökologisch verträgliche Baustoffe zeigen spezifische Vorzüge. So bieten Wärmespeicherkapazität und Feuchteverhalten naturnaher Dämmstoffe exzellenten Hitzeschutz. Ihre Stoffstruktur ermöglicht die Integration von Strahlungsheizung (Niedertemperatur) bzw. Kühlung, bei hervorragenden Schallschutzeigenschaften. Die Entsorgung ist aus heutiger Sicht unproblematisch, bzw. ist tonhaltiger Lehm aufgrund der enthaltenen Schichtsilikate nach Aufbereitung wiederverwendbar (Kreislaufwirtschaft). Die graue Energie eines Gebäudes wird bei Verwendung naturnaher, weitgehend unveränderter Baustoffe, reduziert. Genossenschaftlicher Neubau bringt einen handlungsfähigen, auf Gemeinschaftlichkeit ausgerichteten Akteur in den Stadtraum.

## Lösungsbewertung

### Stärken

- ▶ Verwendung nachhaltiger Baustoffe
- ▶ Verkörperung des Mitbesitzes (WIR-Gefühl)
- ▶ genossenschaftliche Prinzipien wie demokratischer Charakter, Selbstbestimmung
- ▶ Flexibilität der Wohneinheiten
- ▶ gewerbliche und Wohnnutzung; Arbeiten und Wohnen ohne lange Wege
- ▶ Wertstabilität der Immobilie

### Schwächen

- ▶ größerer Planungs- und Umsetzungsaufwand, entsprechende Nutzer\*innen zusammenzubringen
- ▶ Genossenschaft als Investor muss in den meisten Fällen neu gegründet werden
- ▶ geringe bauliche Dichte führt zu Flächenineffizienz, Verlust von Grün- und Freiräumen durch Nachverdichtung
- ▶ Bindung an das Gesamtkonzept schränkt Wettbewerb ein (z.B. Energielieferant)

### Chancen

- ▶ nachhaltige Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Region
- ▶ Pilotfunktion für Stadterneuerungen/ Stadterweiterungen mit dem Ziel nachhaltiger Quartiere
- ▶ Ausbau von Angeboten für Generationenwohnen, Wohngemeinschaften und neue Wohnformen
- ▶ erhöhte Aufenthaltsqualität; Anwohner werden durch Siedlungsstruktur in Verbindung gebracht

### Risiken

- ▶ eventuell steigende Miet- und Kaufpreise
- ▶ Anforderungen einer alternden Bevölkerung gerecht werden müssen
- ▶ bauliche Umsetzung, Mängel aufgrund der Neuartigkeit der Baustoffe und -methoden
- ▶ Nutzerverhalten kann die prognostizierten Effekte konterkarieren