

Gutachterverfahren Ulm-Eselsberg, Wohngebiet Am Weinberg Neubau BA II



Erläuterung

Städtebau

Das Konzept sieht eine optimierte Ausnutzung der im B-Plan festgesetzten Bauräume mit dem Ziel vor, maximale Wohn- und Gewerbeflächen zu generieren. Die Gebäude zeichnen die Baufurien nach und berücksichtigen in ihrer Höhenentwicklung und Baukörperstaffelung die Vorgaben des B-Planes. Die inneren Baugrenzen, welche sich aus der beabsichtigten Grundstücksparzellierung ergeben, werden eingehalten.

Im Geviert liegt in Parallelstellung zum Nordflügel ein dreigeschossiger Querriegel, der den Innenbereich in zwei Höfe teilt. Die Hanglage des Grundstücks wird hier mit einem eingeschossigen Niveauausprägung ca. 3 m aufgenommen. Die Südostecke der Blockrandbebauung ist baulich nicht geschlossen. Die Gebäudeücke öffnet das Quartier im Süden zeichnerhaft zum öffentlichen Raum hin.

Nutzungsverteilung

Beide Höfe werden durch Tiefgaragen und Parkdeck untergriffen. Entlang der öffentlichen Straßen im Norden, Westen und Süden sind die Erdgeschosszonen mit gewerblichen Nutzungen und Büros besetzt. Im Osten wird im Erdgeschoss zum verkehrsberuhigten Bereich hin Wohnen vorgeschlagen. Die oberen Geschosse nehmen durchgängig Wohnnutzungen auf.

Erschließung

Beide Tiefgaragen wie auch das Parkdeck werden von dem Weinbergweg im Norden aus über getrennte Zufahrten erschlossen. Die Verkehrserschließungen sollen nicht über die verkehrsberuhigten Bereiche geführt werden. Das Parkdeck, welches übergeordnete Stellplätze aufnimmt, ist von außen extern über einen offenen Durchgang fußläufig direkt erreichbar und tangiert nicht Wohnungsnutzungen.

Einzelhandelsgeschäfte, Büros und Cafe können jeweils direkt von außen betreten werden. Sämtliche Treppenhäuser führen über alle Ebenen und binden an die Tiefgaragen an. Sie sind von außen erschlossen und jeweils in den Erdgeschossen zu den Innenhöfen durchgesteckt. Das Gebäude ist in allen Bereichen schwellenlos organisiert und durchgängig barrierefrei.

Gestaltung und Organisation

Die Bebauung ist gestalterisch in einzelne Baukörper gegliedert, um dem Wunsch nach Maßstäblichkeit Rechnung zu tragen. Diese sind entsprechend der Geländeneigung abgetrept und folgen in ihrer Höhehauweise dem Straßenverlauf. Die Hauseinheiten der Gebäudeflügel (3 bis 5 Spannorganisation) werden von außen betreten. Die Zugänge liegen am öffentlichen Raum und fördern die Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebäude und tragen zur Adressbildung bei.

Die Fassaden erhalten zur besseren Ablesbarkeit farbliche und bauplastische Differenzierungen. In der Gebäudehülle wird die haueweise Gliederung im Staffelfgeschoss aufgenommen - rhythmisierte Geschossabteppungen mit dazwischen angeordneten Terrassenzonen. Die Terrassen werden über die Treppenhäuser erschlossen und stehen jeweils einer Hausgemeinschaft zur Verfügung. Dem Erscheinungsbild eines einheitlichen und unmaßstäblich wirkenden Häuserblocks wird entgegengekört.

Der „Sozialkonflikt“ benachbarter Wohnungen in den Gebäudennecken soll vermieden werden, indem die Wohnungen dort die Gebäudeflügel übergreifen. Größere Wohnungen der Mehrspannergrundrisse sind nach Möglichkeit durchgesteckt. Nicht durchgesteckte kleinere Wohnungen sind grundsätzlich zur leisen Innenhofseite orientiert. Der zweite Rettungsweg dieser Wohnungen wird über kurze Stichflure zur Außenfassade sicher gestellte (getrennt vom Treppenhaus). Wohnungen mit Nordorientierung werden nicht vorgeschlagen.

Wirtschaftlichkeit

Verkehrs- und Erschließungsflächen sind minimal gestaltet. Die Anzahl der Treppenhäuser ist reduziert. Diese erschließen je Geschoss drei bis fünf Wohnungen, um ein Maximum an Wohnfläche zu erhalten. Der Mix unterschiedlicher Wohnungstypen wird je Treppenhaus umgesetzt, um ein vielfältige und vitale Sozialstruktur der Bewohnerschaft zu fördern. Die Wohnungsgrundrisse sind geschossweise gestapelt, um Verzöger der Installationen zu vermeiden.

Freibereiche

Die unterschiedlich genutzten Freiflächen werden mit der Pflanzenauswahl zu einem großen Ganzen entwickelt. Die einzelnen Nutzungen bleiben dennoch erkennbar, so dass Einheit und Vielfalt zum Tragen kommen. Die Grünen Innenhöfe werden der Kristallisationspunkt der gesamten Anlage werden und auch als Treffpunkt für die Bewohner fungieren. Der südliche Innenhof erhält einen öffentlichen Charakter und dient auch als Vorbereich für den Einzelhandel und als Terrassenzone des dort angesiedelten Cafes. Er ist über die Durchgänge für die Öffentlichkeit durchlässig gestaltet.

Die hohe Erdüberdeckung der Tiefgaragen beider Innenhöfe von 1.5m lässt eine großzügige Begrünung und die Anordnung größerer Bäume zu. Wohnungen in Erdgeschosslage erhalten zur Wahrung der Privatheit einen begrünten Vorbereich. Es soll ein heiterer Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Konstruktion

Es wird eine Massivbauweise vorgeschlagen - tragende Stahlbetonelementwände der Treppenkerne, der Flur- und Mittelwände, der Wohnungstrennwände sowie Stahlbetondecken mit einer wirtschaftlichen Spannweite von ca. 7 m.

Die Außenwände sind bauplastisch gegliedert. Die Gitterstruktur der Lisenen und Geschossdecken ist außenseitig kältebrückenfrei mit Mineralwolle wärmedämmend und mit Faserzementtafeln bekleidet. Die Ausfachungen bilden Fassadenelemente in Leichtbauweise (Fenstererlemente, Dämmpaneele).

Sonnenschutz

Fenster erhalten außenliegenden Sonnenschutz (Röllös bzw. Lamellenstores), die Loggien der Wohnnutzung außenliegende Vorhänge aus hellem Markisenstoff.

Vorteil: geringere Kosten, Loggien sind auch bei Verschattung zugänglich und nutzbar