

4.2 Kategorie „Quartiersentwicklung“

4.2.1 Erster Preis

Drei plus Eins im Schülinhof/Neues Wohnen mitten in Ulm

Stadt Ulm, Munk Bauen & Wohnen GmbH

Projektbeteiligte s. S. 76 ff.

PROJEKTNAME	Drei plus Eins im Schülinhof/Neues Wohnen mitten in Ulm
PROJEKTRÄGER	Stadt Ulm, Munk Bauen & Wohnen GmbH
STADT/GEMEINDE	Ulm
KREIS	Alb-Donau-Kreis
REGIERUNGSBEZIRK	Tübingen
GEMEINDEGRÖSSE	120.371
ORT DES PROJEKTS	Lage im Stadt-/Ortszentrum
KATEGORIE DES PROJEKTS	Quartiersentwicklung

Wenn die zukünftige Siedlungsentwicklung dem noch immer anhaltenden Trend zur Zersiedelung entgegenwirken will, müssen Flächenansprüche künftig in integrierten Lagen realisiert werden. Im Sinne einer solchen nachhaltigen Stadtentwicklung legt die Stadt Ulm besonderes Augenmerk auf ihre innerstädtischen Flächenpotenziale. Ausgangspunkt für das Projekt 3+1 im Schülinhof war der untergenutzte Innenhof eines gründerzeitlichen Blocks in hervorragender innerstädtischer Lage. Hier soll ein Gebäudeensemble von insgesamt acht Wohnhäusern mit insgesamt 50 Wohneinheiten entstehen, von denen vier bereits realisiert wurden.

Auf dem Ulmer Wohnungsmarkt gibt es nur wenige 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit einer Größe von über 100 m², die Preise reichen dabei nahezu an die Kosten von Reihenhäusern vergleichbarer Größe heran. Das ist keine sehr attraktive Situation für Familien, die **Wohneigentum in der Stadt** suchen. Zwar reicht jungen Familien eine 3-Zimmer-Wohnung zunächst aus, bei Familienzuwachs verlassen sie mangels Angeboten aber meist die Stadt oder stellen ihren Kaufwunsch zunächst zurück, unter Umständen solange, dass der Wunsch nach Immobilienbesitz – bedingt durch Preisentwicklung und Kaufkraftverlust – in immer weitere Ferne rückt. Ein Immobilienangebot, das auf räumliche und finanzielle Entwicklungsfähigkeit Rücksicht nimmt, würde ihren Bedürfnissen am ehesten entgegenkommen. So wurde für diesen Standort ein Wohnkonzept entwickelt, das einen hohen Grad an Individualität und ein flexibles Anpassen der Wohnungen an Veränderungen der Lebens- und Familiensituation bietet.

Der gründerzeitliche Block liegt in einem gewachsenen, ruhigen Umfeld und ist infrastrukturell gut angebunden: Schulen, Kindergarten und ausreichend Spielmöglichkeiten befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die Nähe zur großen innerstädtischen Parkanlage „Alter Friedhof“, die sich westlich des Gebiets anschließt, bedeutet einen großen Freizeitwert für die Bewohner. Das Münster und die Fußgängerzone sind in sieben Gehminuten erreichbar. Ein Kranz aus einfacheren, aber überwiegend gut erhaltenen Bürgerhäusern der Jahrhundertwende rahmt den Schülinhof. Der ehemalige Handwerkerhof wurde ersetzt durch ein Ensemble aus acht Gebäuden, von denen vier schon im ersten Bauabschnitt realisiert wurden. Der zweite Bauabschnitt soll 2006 fertiggestellt werden. Insbesondere durch die Wegeverbindungen und durchgrüneten Plätze entstehen dichte Verknüpfungen und vielseitige Berührungspunkte mit dem gewachsenen Umfeld. Um die **ruhigen Freibereiche im Blockinneren** unbeeinträchtigt zu lassen, wurde auf ebenerdige Parkierungsflächen im Quartier verzichtet und alle Bewohnerstellplätze in einer Tiefgarage angeordnet.

Ziel des Entwurfs war, die besondere Atmosphäre des Gründerzeitquartiers in angemessener Weise mit modernen Wohnqualitäten zu verbinden. Insbesondere junge Familien sollten wieder für das Wohnen in der Stadt gewonnen werden. So wurden sechs der acht Gebäude auf der Grundlage des Modells 3+1 geplant: Jede Wohntage besteht aus einer 3-Zimmer-Wohnung und aus einer eigenständigen, zuschaltbaren Kleinwohnung. Mit diesem Modell wird ein **innerstädtisches Familienwohnangebot** von 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 108,5 m² Wohnfläche geschaffen.



1



2

1 Lage des neuen Gebäudeensembles im Innenhof eines gründerzeitlichen Blocks

2 Wohnen im Zentrum mit großzügig gestalteten Terrassen und Freianlagen



3



4

Das Angebot wendet sich an unterschiedlichste Familienformen: Familienstarter, Teilfamilien mit Ergänzungspartner sowie Dreigenerationenhaushalte. Die Kleinwohnung wird als Einliegerwohnung miterworben und kann vom Käufer zunächst vermietet werden. Bei zunehmender Familiengröße lässt sie sich mit der 3-Zimmer-Wohnung zu einer großen Einheit koppeln. Die Kleinwohnung kann jederzeit auch wieder abgetrennt werden und beispielsweise als „Startwohnung“ für ein erwachsenes Kind, als separate Wohnung für ein mitzuversorgendes Großelternmitglied oder als Raum für die Berufsausübung zu Hause genutzt werden. Neben dem Modell 3+1 enthält das Konzept auch die Möglichkeit, die Etagenfläche nach dem Prinzip 2+2 für je zwei 2-Zimmer-Wohnungen zu nutzen. In Nachbarschaft zum Altenstift „Elisa“ können so auch einige Seniorenwohnungen entstehen, die am Dienstleistungsangebot des Stifts partizipieren.

- 3 Ein lebendiges innerstädtisches Quartier mit hohen Freiraumqualitäten: der Schülinhof
- 4 Hochwertige architektonische Gestaltung der Einzelgebäude des neuen Ensembles
- 5 Blickbeziehungen im neuen Quartier
- 6 Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterfronten
- 7 Grundrisse der Wohngebäude im Innenbereich des Blocks mit flexiblen Wohnungszuschnitten



5



6



7

RESÜMEE

Mit dem Projekt „Schülinhof“ entstand durch sensible Nachverdichtung ein hochwertiges innerstädtisches Wohnquartier, das städtebaulich und funktional an die umliegenden historischen Strukturen anknüpft. Die Anreicherung des ehemals durch sehr heterogene Bausubstanz geprägten Innenhofs durch Wohnnutzung bedeutet eine enorme Aufwertung für die Innenstadt. Der Stadt Ulm und der Munk Bauen & Wohnen GmbH ist es gelungen, attraktive Wohnmöglichkeiten in zentraler Lage zu schaffen. Die Bewohner profitieren vom guten Infrastruktur-, Kultur- und Freizeitangebot in nächster Umgebung.

Die Konzeption „3+1 Wohnen nach Bedarf“ ermöglicht es Familien, sich weiterzuentwickeln, ohne den Ort wechseln zu müssen. Auch das sogenannte Generationenwohnen wird ermöglicht: Ein Großelternmitglied kann eine abgeschlossene Wohnung beziehen und dabei doch in die häusliche Wohngemeinschaft aufgenommen sein.

Dank eines innovativen Realisierungs- und Finanzierungskonzepts können junge Familien Wohneigentum erwerben und gemäß ihren Bedürfnissen und Nutzungsansprüchen individuell und flexibel gestalten. Auch die Architektur des Ensembles ist gelungen und bereichert das abgewogene Nebeneinander von Alt und Neu in der Ulmer Innenstadt.