

Gelungene Konversion von ehemaligem Militärgelände

Stadterneuerung mit beispielhaftem Wohnungsbau

Verfasserin: Susanne Ehrlinger, Berlin

veröffentlicht im Bundesbaublatt 3/2006

Die Münchner Architekten Fink+Jocher realisierten in Neu-Ulm einen modernen, wirtschaftlich organisierten Wohnungstypus in Betonbauweise. Raffiniert übereinander gestülpte Wohneinheiten sind „back to back“ angeordnet und bieten auf kleiner Fläche ein Maximum an Raumvielfalt.

Die Qualitäten des innerstädtischen Quartiers im „Vorfeld“ stecken im Detail. Auf den ersten Blick erscheint die Wohnanlage mit drei Hauszeilen und einem lang gestreckten Riegel recht unspektakulär. Doch eingefügt zwischen die stark befahrene Ringstraße als nördlicher Begrenzung und die aufgelockerte Einzelhausbebauung im Süden überzeugt das moderne Ensemble in Neu-Ulm durch seine intelligente Raumökonomie. Die innerstädtische Erweiterung im Auftrag der NUWOG, Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, schafft ein Gleichgewicht zwischen Offenheit und privaten Zonen, welches oft nur von wesentlich teureren Projekten erreicht wird. Die ansprechende Anmutung der massiven Bauweise wird durch die Kombination natürlicher Baumaterialien wie Lärchensperrholz, Holzfenster, offenporigen Anstrichen und Sichtbeton unterstrichen. Die Berankung der Wandflächen aus Sichtbeton und die extensive Begrünung der Flachdächer machen nach außen den ökologischen Ansatz der autofreien Anlage mit ihrer sehr günstigen Energiebilanz sichtbar. Das neue Quartier bietet heute familienfreundlichen und größtenteils barrierefreien Wohnraum auf einem innerstädtischen Areal, das bis vor wenigen Jahren als militärisches Gelände noch außerhalb des Zugriffs der Bevölkerung lag.

Folgenreicher Wandel

Wie in der Garnisonsstadt Neu-Ulm führt in ganz Deutschland ein tief greifender politischer und wirtschaftlicher Strukturwandel zu sichtbaren Veränderungen der Infrastruktur. Täglich, so ein Bericht der obersten Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern – nehmen trotz steigender Konversion von Brachflächen – die ungenutzten Flächen um 12 ha zu. Insgesamt betrug dieser Bestand nach Erhebungen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung schon vor drei Jahren rund 139 000 ha, was einer Gebietsfläche von Litauen entspricht. Der Rückbau von veralteten Industrie- und Militäranlagen und seine städtebaulichen Folgen müssen von Bund, Ländern, Städten und Kommunen mit enormem Aufwand bewältigt werden. So ist in den letzten Jahren die Wiederbelebung von innerstädtischen Brachflächen zu einer zentralen Aufgabe der Stadtentwicklung geworden. In diesem Sinne hat im bayrischen Neu-Ulm die NUWOG den Abzug der amerikanischen Truppen als Chance zur strukturellen Anbindung und Aufwertung eines innerstädtischen Quartiers genutzt. Im „Vorfeld“, einem Teil der Neu-Ulmer Südstadt, wo im 19. Jahrhundert das freie Schussfeld vor der Festungsmauer lag, wo vor dem Weltkrieg Kasernen und nach Kriegsende hunderte von Zivilwohnungen für die Angehörigen der US-amerikanischen Besatzungstruppen entstanden, ist ein beispielhaftes, großteils barrierefreies Wohnprojekt mit Gemeinschaftseinrichtungen zur Förderung des sozialen Zusammenlebens entstanden.

Kostengünstiger Wohnungsbau

38 Wohnungen sind im Langhaus und jeweils zehn Wohneinheiten in drei Gartenhofhäusern untergebracht. Alle Bauten wurden in Mischbauweise aus Ziegel und Beton kostengünstig erstellt. Im gestreckten Gebäuderiegel entlang der Straße richteten die Architekten die Wohnungen konsequent nach Süden hin aus. Über einen zentralen Aufzug werden alle Einheiten in diesem Bau barrierefrei (DIN 18025, Teil 2) über Laubengänge erschlossen. Die Nebenräume nach Norden schützt eine hoch wärme gedämmte Sandwichfassade. Zur Sonne öffnen sich die Aufenthaltsräume durch einen angedockten Wintergarten. Er dient im Winter der passiven Solarenergienutzung und als Pufferzone, im Sommer lässt er sich als südliche Erweiterung auf ganzer Breite durch Faltfenster öffnen.

Mit den beispielhaften Gartenhofhäusern schufen die Münchner Architekten Fink+Jocher ein kostengünstiges, energetisch durchdachtes Äquivalent zum Einfamilienhaus und eine urbane Alternative zu sonst typischen Reihenhausbebauungen. Sie entwickelten zwei Wohnungstypen, die das Gerüst dieses Flachquartiers bilden: einen Maisonnettetyp und eine behindertengerechte Erdgeschosswohnung. Jede der Wohnungen erhält zwei private Freibereiche, sie verfügt entweder über zwei Gartenhöfe, oder einen Gartenhof und einen Dachgarten. Die Bauten der NOWOG lehnen sich an so genannte „back-to-back“ Quartiere an, die aus der englischen und amerikanischen Architekturgeschichte bekannt sind. Die komprimierte Anordnung hat diesem Typus nicht immer das beste Renommee gebracht. Dank der durchdachten Weiterentwicklung der Typologie hat die Siedlung jedoch überhaupt nichts mit der überlieferten Enge von traditionellen Arbeitersiedlungen gemein. Vielmehr erreichten die Architekten – trotz starker Verdichtung – Qualitäten wie sie die nach wie vor begehrteste Wohnform, das Einfamilienhaus bieten. Das in Neu-Ulm gelungene Prinzip des Herunterschubens einer Wohnung unter die Dachterrasse der anderen Wohnung ermöglicht zweierlei. Zum einen erfolgt so eine sparsame aber effiziente Grundstücksnutzung, zum anderen wird die Querlüftung und Besonnung in Ost-West-Richtung für die größeren, gleichsam darüber gestülpten Reihenhäuser möglich. Die Maisonnetten bieten großzügige Raumfluchten quer durch das Haus. Die als Kellerersatzräume gedachten Vorbauten ergänzen das sinnvolle Raumprogramm. Die zentrale Versorgung mittels Gas-Brennwerttechnik kombiniert mit einem günstigen Hüllflächenverhältnis der kompakten Baukörper sichert langfristig den ökonomische Energiebedarf der Häuser.

Sinnvolle Betonbauweise

Bei der dichten Bauweise ist die Schalldämmung der gegenläufigen, von unterschiedlichen Parteien bewohnten Einheiten besonders wichtig. Die „back-to-back“ Bauten profitieren dabei deutlich von den bauphysikalischen Vorteilen der Betonbauweise. Schall kann bekanntermaßen durch massive Wände und Decken aus Transportbeton oder Betonbauteilen minimiert werden. Denn ganz allgemein gilt, massive Bauteile haben eine hohe Rohdichte und sind dadurch schwerer. Das wirkt sich selbst bei schlanken Wänden positiv auf die Schalldämmung aus. Damit Schall nicht über massive Gebäudeteile geleitet wird,

müssen die Bauteile entkoppelt werden. Für die schalltechnisch entkoppelten Decken im Quartier Vorfeld wählten Fink+Jocher Stahlbeton und bewirkten mit einem schwimmenden Estrich eine hervorragende Trittschalldämmung. Es bietet sich an, beispielsweise zwischen Decken und Estrich eine Zwischenlage mit schwingungsdämpfenden Materialien wie Trennmatten auszuführen. Weitere konstruktive Maßnahmen sind gedämpftes Aufhängen der Installationen und das Ausfüllen von Hohlräumen mit Mineralfasermatten. Vor Ort auf der Baustelle muss vermieden werden, dass Mörtel oder Beton in Haustrennfugen oder Schlitze eindringt und so Schallbrücken bildet. In Neu-Ulm planten die Architekten die Trennelemente der Häuser mit Fertigteilen aus Stahlbeton. Windfang, Abstellräume, Dachterrassenabtrennungen und Hofmauern wiederum fertigten sie mit Stahlbetonkonstruktionen aus Ortbeton. Elemente wie betonierte Sitzbänke, der Briefkasten oder die Leuchte über der Tür in den Eingangsnischen sorgen für differenzierte Übergänge und schaffen einen kommunikativen, halböffentlichen Bereich zwischen Drinnen und Draußen. Viele der frei sichtbaren Bauteile wurden bewusst in Sichtbetonqualität ausgeführt und unterstreichen den modernen und gemeinschaftsorientierten Ansatz der gesamten Wohnanlage.

Soziales Miteinander

Wie eine bewusst konzipierte Anlage ganze Stadtbezirke aufwerten und ein zukunftsorientiertes Miteinander fördern kann, zeigt die Entwicklung im Quartiers Vorfeld. In den neunziger Jahren galt das Viertel als sozialer Brennpunkt mit hohem Spätaussiedler-Anteil. Heute tragen die ergänzenden Neubauten der NUWOG für eine gemischte Bewohnerstruktur bei und unterstützen ein stabiles soziales Gemeinwesen. Diesen Ansatz unterstützt die auch die Einrichtung von vier Gemeinschaftsräumen (barrierefrei nach DIN 18025/II). Hier finden betreute oder selbst organisierte Aktivitäten für Senioren, Jugendliche und Familien statt. Ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Langhauses steht allen Bewohnern – auch denen des benachbarten Quartiers zur Verfügung. Darüber hinaus bietet jeder der Flachbauten an seiner Berührungsfläche mit dem Quartierplatz einen weiteren kleinen Gemeinschaftsraum an. Das gemeinsam zu nutzende Sonnendeck im Dachgeschoss gewährt einen Blick über die Baumkronen hinweg bis zum Ulmer Münster.

Im Rückblick erwähnen die Architekten den reibungsfreien, sehr kurzen Planungsprozess. Er ließ sich durch die frühzeitige Einbindung aller am Projekt Beteiligten (Stadtverwaltung, Bauphysik, Tragwerksplanung, Planung, Technischer Ausbau, Freiflächenplanung) sicherstellen. Sie empfanden es als vorteilhaft, dass die Bauleitplanung (Bebauungsplanung und Grünordnungsplanung) in der Hand der ausführenden Architekten und Landschaftsarchitekten lag. Die NUWOG erreichte in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Fink+Jocher hohe energetische und soziale Standards sowie einen hohen Ausbaustandard bei Baukosten von unter 1000 EURO pro Quadratmeter. In Neu-Ulm trägt die gewählte Betonbauweise zu einer kosteneffizienten und zukunftsfähigen Architektur bei. Weitere Informationen zum vielfältigen Bauen mit Beton sind auch unter www.beton.org zu finden.

Bautafel

Projekt:	Reihenhausbebauung, Neu-Ulm 38 Wohneinheiten im 1. Förderweg 10 Wohneinheiten im 3. Förderweg 20 Wohneinheiten in einkommensorientierter Förderung
Bauherr:	NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH
Architekten:	Fink+Jocher, München
Mitarbeit:	Stephan Riedel, Konrad Schiele, Sabine Staudigel, Christof Wallner, Susanna Sunder-Plassmann
Landschaftsarchitekt	Burger + Tischer, München / Berlin
Grundstücksfläche:	10.900 Quadratmeter
Bruttogeschossfläche:	8.177 Quadratmeter
Nutzfläche:	5.790 Quadratmeter
Wohnfläche:	
Langhaus:	2.376,27 m ²
3 Gartenhofhäuser:	2.168,46 m ²
Gesamtkosten:	ca. 3.322.980 EUR
Baukosten:	999.68 EUR (Kostengruppe 3)/m ² Wohnfläche

Auszeichnung: Architekturpreis Zukunft Wohnen des BDZ,
Thomas-Wechs-Preis, Bayerischer Wohnungs-
baupreis 2003

Bilder:



Auf einem ehemaligen Gelände der US-Armee in Neu-Ulm realisierte das Architekturbüro Fink+Jocher in Betonbauweise Kosten und Flächen sparende Wohneinheiten auf hohem Niveau. BetonBild, Erkrath



Der Fußweg führt an der berankten Wand entlang. Der rhythmische Wechsel der differenzierten Übergänge aus Sichtbeton und der mit Holzläden ausgestatteten Begrenzungswand unterstreicht die freundlich gestaltete Freiraumzone. BetonBild, Erkrath



Die Sicht von oben gestattet Einblicke in die privaten Freiräume. Über die barrierefreie Erdgeschosswohnung stülpt sich von der anderen Seite die Dachterrasse der zweigeschossigen Reihenhäuser. BetonBild, Erkrath



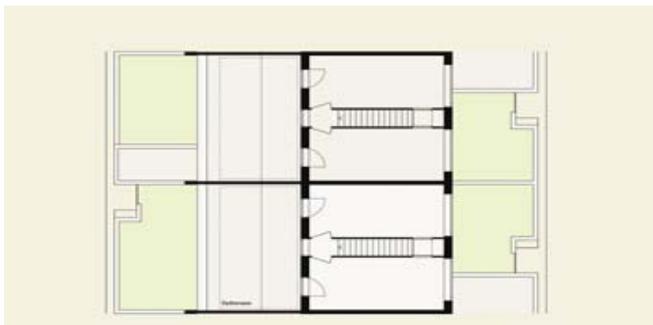
Drei Zeilen mit zwei- und eingeschossigen Reihenhäusern kombiniert mit einem viergeschossigen Riegel bilden in Neu-Ulm ein eigenständiges Ensemble. Plan: Architekten



Raffiniert stützten die Architekten die Dachterrasse der Reihenhäuser über die Erdgeschosswohnungen und ermöglichen großzügiges „Durchwohnen“. Die zentrale Erschließungstreppe wird durch Oberlichter belichtet.
Plan: Architekten



(EG)



(OG)

Die barrierefreien Wohnungen liegen auf einer Hausseite. Jede Wohneinheit hat einen separaten Eingang und kleine, private Vorgärten. Von den Dachterrassen der Maisonnetten fällt der Blick bis zum Ulmer Münster.
Plan: Architekten