



Schwarzplan M 1:2500

**Situation**

Das Planungsgebiet befindet sich citynah in der Ulmer Weststadt an der Beyerstrasse. Der Abbruch des Bestandsgebäudes bietet dabei die aussergewöhnliche Chance die stadträumliche Situation zu arrangieren. Aufgabe ist sowohl das komplexe Raumprogramm des Neubaus städtebaulich und funktional umzusetzen als auch mit einer eigenständigen Architektur auf den besonderen Ort einzugehen.

**Städtebau**

Die Quartierskante entlang der Beyerstrasse zeichnet eine markante gebogene Linie um das parkartige Areal der Martin Luther Kirche. Von dort führen Wohnstrassen in das Quartier im Westen. Wir schlagen vor einen Hauptbaukörper an der Beyerstrasse zu setzen, der durch einen Baustein in der Wörthstrasse ergänzt wird. Das fünfgeschossige Haupthaus erhält ein stielles Mansarddach, das bereits im 4. Obergeschoss beginnt und somit harmonisch zwischen den variierenden Traufkanten in der Beyerstrasse modifiziert. Das Nebenhäuser ist ebenfalls fünfgeschossig und erhält ein Flachdach, das als Dachgarten für die Bewohner gestaltet wird. Im Verknüpfungsbereich der beiden Häuser führt eine zweigeschossige Öffnung in den Hof. Dieser zioniert sich in einen leicht angehobenen grünen Gartenhof sowie eine Terrasse für die Gäste der Pizzeria im Erdgeschoss.

**Nutzung und Erschliessung**

Die beiden Häuser erhalten separate Treppenhäuser, die alle 29 Wohnungen barrierefrei erschliessen. Über eine Rampe im nördlichen Bereich der Hauptbebauung an der Beyerstrasse wird die Parkgarage im 1. Untergeschoss mit den 31 baurechtlich erforderlichen KFZ Stellplätzen und Fahrradabstellflächen erschlossen. In einem weiteren Untergeschoss befinden sich Mieterkeller, Nebenräume und Technikbereiche der Bebauung. Über die grosszügige Treppe in der Hauptbebauung werden jeweils vier Wohnungen pro Ebene erschlossen, die über Loggien nach Westen in den ruhigen Hof oder nach Süden verfügen. Im obersten Geschoss befindet sich eine Clusterwohnung für 5 Personen mit Westausrichtung und einem grosszügigen Dachgarten auf dem Nebenhäuser. Das Nebenhäuser beginnt mit einer weiteren Clusterwohnung für 4 Personen mit einer Terrasse im ruhigen Gartenhof. Darüber finden sich weitere 14 Wohnungen mit Südloggien. Insgesamt erfüllen die angebotenen Wohnungen die Vorgaben für den geförderten Wohnungsbau und bilden den erwünschten Wohnungsmix ab. Alle Wohnungen sind barrierefrei gem. DIN 18040-2 ausgebaut.

**Architektur und Freiraum**

Der neue Stadtbaustein soll in Materialität und architektonischem Bild eine zeitgemässe und unaufgeregte Antwort auf den Bestand sowie die neuen Ansätze von Wohnen und Nachhaltigkeit bieten. Dabei sind besonders die angebotenen Freiräume vom grünen Innenhof bis zur Loggia und zum Dachgarten von grosser Bedeutung, da sie wertvollen Ausgleich für verdichtetes Bauen und gleichzeitig differenzierte Orte für Kommunikation, Spielen und Erholung anbieten. Die neuen Gebäude werden als Massbauten errichtet. Hoher Wert wird auf die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen gelegt. Prägend für das Gebäude sind die beiden plastischen Fassadeneinschnitte in Form des vertikalen Holzgangs und der horizontalen Zugangssituation des Hauptgebäudes an der Beyerstrasse. Ein warmtoniger Aussenputz in Besenstrichoptik mit grosszügigen raumhohen Fenstern in Holz- / AluAusführung bestimmen gemeinsam mit den plastischen Loggiazonen das Fassadenbild. Die Loggien erhalten filigrane Geländer, verschiebbare Sichtschutzpaneele und einen aussenliegenden textilen Sonnenschutz. Als Pufferzone zwischen Innen und Aussen sind sie schattenspendende Lauben, grüne Freisitze und Raum für vielfältige Bepflanzungen. Prägend für die Hauptansicht an der Beyerstrasse ist das Mansarddach, welches mit seiner metallischen Haut den Farbton der Putzfassade aufnimmt. Die Pizzeria im Erdgeschoss verbleibt als gastronomische Nutzung am Standort und erhält neue Räumlichkeiten mit grosszügigen Verglasungen zu den angrenzenden Strassen wie auch zu einer ruhigen Terrassensituation im Hof. Ein zusätzlicher Nebenraum kann dem Restaurant zugeschaltet werden, ist aber auch über den Hauptzugang an der Beyerstrasse erreichbar. Zum eigentlichen Gartenhof der Wohnbereiche wird im Innenhof eine ca. 50 cm hohe Aufkantung in Form einer Sitzstufe ausgebildet. Dadurch entsteht im Bereich der angrenzenden Wohngemeinschaft eine Ebenenrigkeit zum Garten und gleichzeitig eine wohlthuende Hochparterresituation zur Strasse. Die zusätzliche Erdbedeckung ermöglicht in diesem Bereich die Pflanzung von zwei prägenden Holzbäumen.

**Nachhaltigkeit und Kosten**

Das kompakte Gebäude wird nach den aktuellen energetischen Anforderungen hinsichtlich Gebäudehülle und Energieversorgung entwickelt, um auch langfristig ein nachhaltiges und wirtschaftliches Gebäudemanagement zu ermöglichen. Mit der Anbindung an das Fernwärmenetz der FUG, der Einhaltung der Referenzwerte für die Gebäudehülle gemäss dem Effizienzhaus 55 sowie durch die Teilflächenbelegung der Dachfläche mit Photovoltaik ist eine Unterschreitung der energetischen Anforderungen des KfW-Effizienzhaus 55 zu erwarten. Der Nachhaltigkeitsaspekt wird durch eine extensive Begrünung der nicht belegten Dachflächen unterstützt. Die Bauwerkskosten werden für KG 300 / 400 auf 5.4 Mio EUR geschätzt. Das entspricht einem Nettopreis von 2300 EUR / m<sup>2</sup> WFL.



Lageplan M 1:200