



Allgemeine Zielsetzungen der FLÜWO

Für die FLÜWO als Genossenschaft steht die Vermietung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und alle Generation im Vordergrund. Mit einer gesunden Mischung aus verschiedenen Wohnungstypen können alle gesellschaftlichen Schichten angesprochen und bedient werden. Wohnen wird als ein Stück Lebensqualität gesehen und ist von zentraler Bedeutung, ebenso das Gefühl von Gemütlichkeit und Geborgenheit. Mehrgenerationenwohnen und die Begleitung älterer Mieter rund um das Thema Wohnen sind Ausdruck dieser Zielsetzung.

Die nachhaltige und zeitgemäße Nutzung der Immobilie und eine damit verbundene Vermietbarkeit sowie die langfristige Qualitätssicherung stehen bei uns im Vordergrund unseres Denkens und Handelns. Deshalb ist eine Modernisierung gegenüber einem Neubau wirtschaftlich, ökologisch und sozial oftmals die sinnvollere Variante.

Um sich den Herausforderungen des wohnungswirtschaftlichen Wettbewerbs stellen zu können, sind zeitgemäße Immobilien notwendig. Dies erfordert die Umsetzung von entsprechenden energetischen Standards, ein menschenfreundliches Wohnumfeld und eine zeitgemäße und barrierefreie Ausstattung.

Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern

Während der Modernisierung einer Bestandsimmobilie sind die Bewohner großen physischen und psychischen Belastungen ausgesetzt. Zudem ist die Miete nach einer Modernisierung für die Bestandsmieter häufig nicht mehr finanzierbar. Ohne Mieterhöhung ist eine Modernisierung jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar.

Unsere Bestandsmieter am Kuhberg wurden deshalb im zurückliegenden Jahr sozialverträglich im Bestand der FLÜWO-Wohnungen in Ulm umgesetzt. Es wurden neue Wohnungen nach den individuellen Vorstellungen der Mieter gesucht und gefunden. Die FLÜWO hat sich an den Umzugskosten mit einer Pauschale in Höhe von 800 € beteiligt und Hilfestellung bei der Organisation der Umzüge geleistet.

Wohnbebauung im Merzigweg und Mettlachweg in Ulm Bisherige städtebauliche Situation

Das Grundstück befindet sich am unteren Kuhberg in Ulm am Ende zweier Wohnstraßen, die als Sackgasse mit einem kleinen Wendeplatz begrenzt werden.

Auf den neu zu bebauenden Grundstücken sind derzeit vier Baukörper angeordnet. Die Häuser sind zweigeschossig mit Hochparterre und steilem Satteldach.

Nordwestlich angrenzend erstreckt sich der in den letzten zehn Jahren entstandene Römerpark, der auf ein regelrechtes Plateau oberhalb der alten Wohnstruktur angehoben wurde und eine extreme städtebauliche Dominanz darstellt.

FLÜWO
Bauen Wohnen eG

Gohlstr. 1
70597 Stuttgart

Postfach 70 02 61
70572 Stuttgart

Telefon (0711) 9760 - 0
Telefax (0711) 9760 - 299

<http://www.fluewo.de>
E-Mail: info@fluewo.de

Sitz der Genossenschaft: Stuttgart
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart GnR 399
Steuer-Nr. 99013 / 07155, Ident-Nr. DE 147 800 191

Vorstand: Rainer Böttcher, Thomas Digeser
Aufsichtsratsvorsitzender: Winrich Wach

Direkt an der Grundstücksgrenze erhebt sich dadurch in Teilbereichen eine Betonmauer, die eine harte Grenzlinie darstellt. Diese Mauerflucht mit bis zu vier Metern Höhe hat einen sehr starken Einfluss auf den Charakter des jetzigen Wohnumfeldes und musste daher bei der Planung einer neuen, qualitativ verbesserten und freundlicheren Neubebauung unbedingt mit einbezogen werden.

Im Bereich der ehemaligen Paul-Gerhard-Kirche an der Ecke Neunkirchenweg und Warndtstraße wurde städtebaulich bereits eine Neuorientierung des unterhalb des Römerparks liegenden Gebietes begonnen.

Mehrfachbeauftragung

An der Mehrfachbeauftragung waren die Architekturbüros ZG Architekten aus Ulm, Nething Generalplaner aus Neu-Ulm und Hüper-Plan aus Gerstetten beteiligt.

Sehr schnell kristallisierte sich heraus, dass der Entwurf des Architekturbüros Hüper-Plan, mit 40 geplanten Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 3.554 m², für die FLÜWO das wirtschaftlich beste Konzept darstellt, für das Baugebiet jedoch zu massiv erscheint und daher nicht in die engere Wahl kommt.

Weiter untersucht wurden die Entwürfe der Büros ZG Architekten GmbH, mit 37 geplanten Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 2.954 m², sowie Nething Generalplaner, mit 30 geplanten Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 2.515 m².

Verschattung

Auf Nachfrage der Bürger wurden für beide Entwürfe Verschattungsstudien erstellt und von der FLÜWO an die Stadt weitergeleitet.

Die Verschattungsstudie zeigt deutlich, dass sich die Situation der angrenzenden Bestandsbebauung nicht verschlechtert, sondern durch die höhere Durchlässigkeit aufgrund der geänderten Gebäudeausrichtung erheblich verbessert.

Die Verschattungsstudie zeigt außerdem, dass zu bestimmten Jahres- und Tageszeiten Beeinträchtigungen der nunmehr betroffenen Nachbargrundstücke auf die dominante Bebauung des benachbarten Römerparks zurückzuführen sind. Inwieweit dies bei der seinerzeitigen Genehmigung eine Rolle gespielt hat, entzieht sich allerdings unserer Kenntnis.

Städtebauliche Überlegungen

Aufgrund der nach unserer Überzeugung besten städtebaulichen Qualität des Büros Nething Generalplaner haben wir uns gemeinsam mit den zuständigen Stellen der Stadt Ulm auf die darin enthaltene städtebauliche Lösung festgelegt.

Zentrale Voraussetzung dafür ist der Abbruch der vier bestehenden FLÜWO-Gebäude.

Aufgrund der Vorgespräche mit der Stadt und den bekannten Problemen der Stichstraße wurde bei dem vorliegenden Entwurf der Wendehammer im Bereich des Mettlachwegs so vergrößert und verlegt, dass er zur Andienung funktioniert und der Sackgassencharakter verschwindet.

FLÜWO
Bauen Wohnen eG

Gohlstr. 1
70597 Stuttgart

Telefon (0711) 9760 - 0
Telefax (0711) 9760 - 299

Sitz der Genossenschaft: Stuttgart
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart GnR 399
Steuer-Nr. 99013 / 07155, Ident-Nr. DE 147 800 191

Postfach 70 02 61
70572 Stuttgart

<http://www.fluewo.de>
E-Mail: info@fluewo.de

Vorstand: Rainer Böttcher, Thomas Digeser
Aufsichtsratsvorsitzender: Winrich Wach

Die Neubauplanung soll die Schnittstelle im Spannungsfeld zwischen Römerpark und alter gewachsener Wohnstruktur überbrücken und integriert die städtebaulich verträgliche Größe der Baukörper harmonisch in das bestehende Umfeld.

Die heutigen Sackgassen enden nicht wie bisher räumlich und optisch an einer Hauswand. Genau in diesen Bereichen öffnet sich der Stadtraum, bietet mehr Offenheit und maximal mögliche Weite.

Die neuen Baukörper orientieren sich in ihrer Ausrichtung an den Häusern entlang der beiden Stichstraßen, und eröffnen damit eine Verbindung des Gebietes in Richtung Römerpark. Das jeweilige Stichstraßenende geht in regelrechte Grünzonen über. Es entsteht Transparenz, Offenheit und Freundlichkeit. Durch die rechtwinklig zur Mauerlage orientierte Gebäudeausrichtung entstehen erlebbare Grünflächen und Luftigkeit zwischen den Baukörpern. Die Dominanz der großen Mauern wird reduziert und dadurch nicht mehr negativ im Stadt- und Grünraum wahrgenommen.

Die zwischen den Baukörpern entstehenden Grün- und Freiflächen können als Gemeinschaftsflächen genutzt werden und einen Quartiersgedanken sowie eine Zusammengehörigkeit der Anwohner unterstützen und diese familienfreundlich und sozialverträglich mit den Bestandsbewohnern im Merzig- und Mettlachweg zusammenführen.

Eine Höhenstaffelung erfolgt sowohl vom Römerpark in Richtung gewachsene Wohnstruktur, als auch in Richtung Nord-Süd bzw. Neunkirchweg.

Die Gebäude im Mettlachweg haben in Richtung Römerpark vier Wohngeschosse, welche sich in Richtung der kleinteiligen Bestandsbebauung auf drei Wohngeschosse reduziert.

Im Merzigweg sollen zwei Gebäude mit jeweils drei Geschossen realisiert werden.

So entstehen gut integrierte und nicht zu dominante Baukörper. Durch die Einhaltung aller notwendigen Abstandsflächen und die Neuausrichtung der Gebäude wird die Umgebungsqualität für alle Anwohner deutlich verbessert und ein sozialverträgliches Umfeld geschaffen.

Wohnbebauung

Um das Gesamtgefüge des Wohngebietes nicht zu sprengen, entstehen mit den Neubauten anstelle der bisherigen 42, nur noch 30 Wohnungen, die jedoch flächenmäßig größer sind, aber die Anzahl der möglichen Bewohner einschränkt.

Auf dem größeren Grundstück im Mettlachweg sind 21 Wohnungen, auf dem sehr viel kleineren Grundstück im Merzigweg neun Wohnungen angeordnet. Dies hat somit eine erhebliche Entlastung des Verkehrsaufkommens in den kleinen Stichstraßen zur Folge.

Das Wohnungsgemeinde zeichnet sich durch eine große Wohnungsvielfalt aus. Anstatt der bisher nur kleinen Wohnungen entsteht ein Wohnungsmix aus barrierefreien Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Alle gesellschaftlichen Strukturen können mit einer gesunden Mischung aus verschiedenen Wohnungen angesprochen und bedient werden.

FLÜWO
Bauen Wohnen eG

Gohlstr. 1
70597 Stuttgart

Postfach 70 02 61
70572 Stuttgart

Telefon (0711) 9760 - 0
Telefax (0711) 9760 - 299

<http://www.fluewo.de>
E-Mail: info@fluewo.de

Sitz der Genossenschaft: Stuttgart
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart GnR 399
Steuer-Nr. 99013 / 07155, Ident-Nr. DE 147 800 191

Vorstand: Rainer Böttcher, Thomas Digeser
Aufsichtsratsvorsitzender: Winrich Wach

Erschließung

Die Gebäude im Mettlachweg werden über eine Tiefgarage mit Zufahrt vom Mettlachweg aus bedient. Im Merzigweg werden zusätzliche oberirdische Stellplätze angeordnet.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt entweder ebenerdig von außen oder direkt über die Tiefgarage, von wo aus jede Wohnung im Mettlachweg über den Aufzug erreichbar ist.

Ausrichtung

Die Wohnungen aller Größenordnungen sind so konzipiert, dass eine sehr gute Belichtung von Süden und Westen erfolgen kann. Balkon- und Loggienflächen bieten allen Wohnungen großzügige Freiflächen.

Durch die Offenheit nimmt die gesamte Wohnbebauung Kontakt zu seiner Umgebung auf und wird selbstbewusster Bestandteil des gesamten Gebietes.

Überarbeitung der Planung auf der Grundlage Ihrer Kritik und Anregungen

Auch wenn unsere seitherigen Überlegungen bereits viele der angesprochenen Aspekte enthalten, haben wir unser Vorhaben gemeinsam mit der Stadt und dem Architekturbüro Nething erneut untersucht.

Bebauungsplan

Ihre Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir aufgenommen. Bei den Festsetzungen wird es zwei Korrekturen geben:

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Wohngebäude beschränkt. Die diskutierte Überschreitung der Grundflächenzahl wird durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss und baulichen Anlagen unterhalb der Geschossoberfläche auf den Wert von maximal 0,6 reduziert.

Verkehrerschließung

Der bei einem Neubau notwendige Bau einer Tiefgarage führt zu einer verbesserten Parksituation im Wohnquartier. Daneben ist durch die Verringerung der Wohnungsanzahl im Zuge der Neubebauung eine deutliche Verkehrsentslastung zu erwarten.

Die Anzahl der bisher 30 Wohneinheiten im Mettlachweg reduziert sich durch den geplanten Neubau auf nur noch 21 Wohneinheiten. Der ruhende Verkehr wird in diesem Bereich um fast ein Drittel verringert. Zusätzlich reduziert sich die Anzahl der bisher zwölf Wohneinheiten im Merzigweg auf neun Wohneinheiten.

Die Verkehrerschließung, insbesondere die Machbarkeit einer zweiten Tiefgaragenzufahrt vom Merzigweg, haben wir untersucht.

Um den Höhenunterschied von 3,50 Meter zu überwinden, ist eine Einfahrtsrampe von 25 Meter erforderlich. Diese hat zur Folge, dass das komplette Kellergeschoss von Haus III (nördliches Gebäude im Merzigweg) entfallen würde. Ein Zugang in beide Häuser wäre aufgrund der Höhenunterschiede von der Tiefgarage aus baulich nicht umsetzbar. Zudem entfallen dadurch zwei der 32 geplanten Einstellplätze. Zum Ausgleich des natürlichen Gefälles

FLÜWO
Bauen Wohnen eG

Gohlstr. 1
70597 Stuttgart

Telefon (0711) 9760 - 0
Telefax (0711) 9760 - 299

Sitz der Genossenschaft: Stuttgart
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart GnR 399
Steuer-Nr. 99013 / 07155, Ident-Nr. DE 147 800 191

Postfach 70 02 61
70572 Stuttgart

<http://www.fluewo.de>
E-Mail: info@fluewo.de

Vorstand: Rainer Böttcher, Thomas Digeser
Aufsichtsratsvorsitzender: Winrich Wach

würde im Merzigweg zudem ein Rampenbauwerk notwendig, das eine sinnvolle Gestaltung des Straßenraums und Erschließungsbereichs verhindert.

Eine zweite Tiefgaragenzufahrt ist deshalb weder zweckmäßig noch wirtschaftlich umsetzbar.

Um Ihren berechtigten Einwendungen Rechnung zu tragen, und um eine zusätzliche Beruhigung des ruhenden Verkehrs zu erwirken, können auf unserem Grundstück im Merzigweg oberirdische Stellplätze angeboten werden.

Dies führt zu einer Verteilung der Verkehrslast auf beide Zufahrten entsprechend dem Wohnungsquotienten. Durch die generelle Verringerung der Anzahl der Wohnungen profitieren folglich alle Anwohner im Quartier.

Das zeichnerische Ergebnis der Untersuchungen haben wir Ihnen in dieser Anlage beigefügt.

Gebäudehöhen

Sicher haben Sie Verständnis, dass eine generelle Reduzierung der Geschossanzahl und der damit verbundenen Reduzierung der Wohnfläche zu einem für uns nicht mehr darstellbaren, weil unwirtschaftlichen Ergebnis führen würde.

Der vorliegende Entwurf zeichnet sich nicht zuletzt durch seinen sensiblen Umgang mit der Nachbarbebauung aus. Im Merzigweg reduziert sich die Gebäudehöhe um ca. 2,40 Meter. Im Mettlachweg liegt die maßgebliche, abstandsflächenrelevante Gebäudekante über einen halben Meter tiefer, als der Bestand.

Um eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhen herbeizuführen, wurden verschiedene Möglichkeiten untersucht. Durch eine Tieferlegung der Gebäudesohle sowie das Herabsetzen der Attikabrüstung können die maßgeblichen Gebäudekanten des Neubaus im Mettlachweg um einen weiteren halben Meter tiefer gesetzt werden und liegen somit knapp über einen Meter tiefer als die Firshöhe der Bestandsgebäude. Lediglich im hinteren, dem Römerpark zugewandten, Bereich liegt die Gebäudehöhe um ein Geschoss höher und fungiert als Schnittstelle zur Überbrückung des Spannungsfelds zwischen Römerpark und gewachsener Wohnstruktur.

Im Einzelnen können Sie im Vergleich die Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung mit den geplanten Neubauten den zeichnerischen Darstellungen in dieser Anlage entnehmen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich an:

Herr Böttcher Telefon 0711-9760 205 (boettcher@fluewo.de)

Frau Bubeck Telefon 0711-9760 126 (bubeck@fluewo.de)

FLÜWO
Bauen Wohnen eG

Gohlstr. 1
70597 Stuttgart

Postfach 70 02 61
70572 Stuttgart

Telefon (0711) 9760 - 0
Telefax (0711) 9760 - 299

<http://www.fluewo.de>
E-Mail: info@fluewo.de

Sitz der Genossenschaft: Stuttgart
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart GnR 399
Steuer-Nr. 99013 / 07155, Ident-Nr. DE 147 800 191

Vorstand: Rainer Böttcher, Thomas Digeser
Aufsichtsratsvorsitzender: Winrich Wach