



Büro für Stadt-
entwicklung und
Kommunikation

Dipl. Geogr.
Ursula Ammermann



Neubau eines Stadtquartiers auf dem Areal der Hindenburgkaserne

Dokumentation

der Planungswerkstatt vom 12. Mai 2016

zu den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes Stufe 1

Auftraggeber:

Stadt Ulm
Fachbereich Stadtentwicklung
Bau und Umwelt
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Auftragnehmer:

citycom münchen
Büro für Stadtentwicklung und
Kommunikation
Pfarrer-Grimm-Str. 2
80999 München
Telefon 089-141 7511
info@citycom-muenchen.de

Titelfoto: Stadt Ulm
Pläne: Entwurfsverfasser
Fotos, visuelle Protokolle: citycom

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Die Planungswerkstatt	4
2.1. Information über den Wettbewerb	5
2.2. Die 11 Entwürfe im Fokus der Bürgerinnen und Bürger	5
2.3. Generelle Empfehlungen	18
3. Ausblick	21

1. Ausgangslage

Für das Areal der Hindenburgkaserne in bester Wohnlage zwischen dem Wissenschaftscampus und der Kernstadt findet 2015 und 2016 ein offener, zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb als Realisierungswettbewerb statt.

Nach dem Willen des Ulmer Gemeinderates soll auf ca. knapp 9 Hektar für ca. 2.000 Einwohner ein innovatives Stadtquartier mit dichten, städtischen Bauformen überwiegend im Geschosswohnungsbau entstehen.

Das Preisgericht, Stufe 1, tagte am 22.4.2016 und beschloss, aus den eingereichten 77 Entwürfen 11 Arbeiten zur weiteren Bearbeitung (Stufe 2) aufzufordern. Die Erkenntnisse des Preisgerichtes sollen in einen erweiterten Auslobungstext für die Stufe 2 des Wettbewerbes einfließen, in den auch die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und die abschließende Beratung des Gemeinderates aufgenommen werden.

Die interessierte Öffentlichkeit und besonders die Nachbarn des neuen Quartiers waren eingeladen, die Entwürfe der 11 Finalisten der 1. Stufe des Wettbewerbes in einer Planungswerkstatt zu erörtern und ihre Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Entwürfe zu formulieren.

2. Die Planungswerkstatt

Die Planungswerkstatt fand am 12. Mai 2016 von 17 bis 21 Uhr im Bürgerzentrum Eselsberg in Ulm statt. An der Veranstaltung nahmen ca. 50 Bürgerinnen und Bürger teil, Stadträte sowie Mitarbeiter der Stadtverwaltung und externe Fachleute.

Ablauf

- 17.00 Begrüßung und Ablauf
Ursula Ammermann, citycom münchen
- 17.15 Planungsstand, Wettbewerb, nächste Schritte
für das neue Stadtquartier auf dem Areal der Hindenburgkaserne
Volker Jescheck, Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung
- 17.30 Vorstellung der 11 Finalisten-Entwürfe
Gerd Grohe, Kohler Grohe Architekten Stuttgart
- 18.30 Rundgang und Gespräche an den 11 Finalisten-Entwürfen:
Was gefällt uns? Was sollte diskutiert werden?

19.15 Diskussion im Plenum:
Was geben die Bürger den Finalisten mit für die zweite Wettbewerbsstufe mit?

20.30 Ausblick

2.1. Information über den Wettbewerb

Das Stadtplanungsamt informierte über den aktuellen Planungsstand, den Stand des Wettbewerbes und über die Eckdaten des neuen Quartiers wie die Art der Wohnungen etc.. Der Bürgerdialog 2014 wurde hervorgehoben, dessen Empfehlungen in die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes eingeflossen sind sowie die Fortsetzung des Dialoges mit der heutigen Veranstaltung und in den folgenden Phasen.

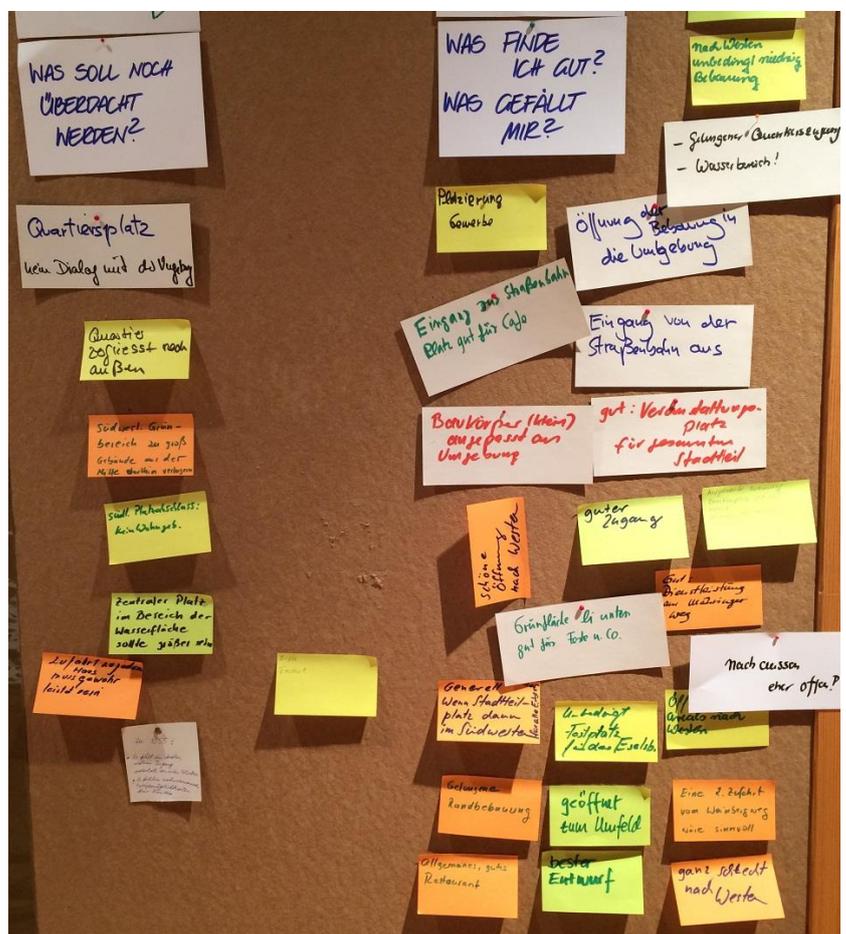
Das wettbewerbsbegleitende Büro stellte die Entwürfe der 11 Finalisten vor, erläuterte die jeweilige städtebauliche Konzeption und Besonderheiten der ausgewählten Entwürfe im Hinblick auf Qualität des Städtebaus und Freiraums, Qualität des Wohnens, Nutzungsmischung sowie die Erschließungskonzepte.

2.2. Die 11 Entwürfe im Fokus der Bürgerinnen und Bürger

Im anschließenden Rundgang an den Entwürfen und Modellen kamen die Teilnehmenden untereinander und mit den Planern ins Gespräch, holten sich vertiefende Informationen zu den Entwürfen und formulierten ihre persönlichen Einschätzungen und Vorschläge zu den einzelnen Entwürfen anhand dieser Fragen:

- Was finde ich gut? Was gefällt mir?
- Was soll noch überdacht werden?

Die individuellen Antworten sind im Anschluss unverändert wiedergegeben.



Entwurf 1006



Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Klare Ordnung; an Bestand angepasst; getrecktes Zentrum (Erreichbarkeit)
- Gewerbe mit Parkplätzen am Weinbergweg
- Brücke ins Fort

Was soll noch überdacht werden?

- Magistrale Plätze
- Die Bauweise in Zeilenform links vom Boulevard find ich sehr langweilig

Entwurf 1022



Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Viele Grünanlagen; Quartiersplatz
- Brücke ins Fort (2x)
- Nord-Süd Verbindung + Brücke (Fort)
- Viele private Gartenflächen
- Biergarten außerhalb des eigentlichen Wohngebietes; Cafés am Quartiersplatz
- Gaststätte bei Haltestelle
- Einbindung Flüchtlingsheime + Studentenheime

Was soll noch überdacht werden?

- Trennung Dienstleistung, Café, Kita? Warum?
- In der Höhe monoton, wenig urban
- Nachbarschaftsgärten funktionieren nicht!
- Kein Eingang von Trambahnen aus

Entwurf 1047



Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Stadtbalkon + Boulevard
- Eingang von der S-Bahn mit Markt- oder Veranstaltungsplatz
- Stufen: Viele Sitzmöglichkeiten
- Die mittlere Wegführung mit Ecken bietet viel Platz – kleine Treffpunkte
- Gebäude zur Peripherie hin niedriger
- Offener Eingang von Tram
- Einbeziehung Flüchtlingswohnheime

Was soll noch überdacht werden?

- Eingang von S-Bahn sollte offener, einladender sein
- Monoton; Markt verm. Nicht belebt
- Langweilig + Mauer nach Westen
- Ist nichts außer Treppe Süden
- Trutzburgen
- Gewerbebauteile in Höfen

Entwurf 1048



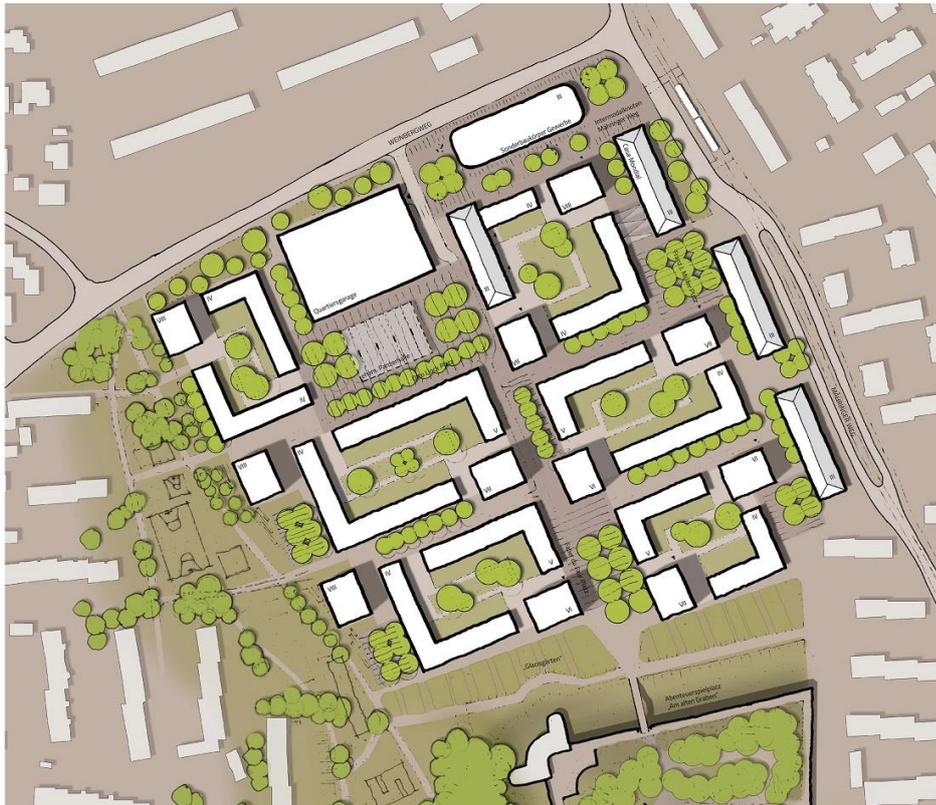
Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Zentraler Platz und Freitreppe ist eine gute Idee
- Freitreppe
- Treppe; Panzerhalle; Öffnung zu Park
- Landschaftstreppe; Panzerhalle; Quartierplatz
- Öffnung zu den Nachbarbebauungen
- Gute Öffnung der Bebauung in die Umgebung
- Grüne Dachbepflanzung ist sehr gut
- Anbindung an Grünflächen

Was soll noch überdacht werden?

- Das Parkhaus finde ich zu groß!
- Bei öffentlichen Plätzen im Quartier ist „Lärmärger“ vorprogrammiert
- Erhalt der Panzerhalle
- Gewerbestandorte

Entwurf 1050



Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Hochgarage preiswert, vermeidet Sprengungen
- Die Dachbegrünung finde ich eine wichtige und tolle Idee!
- Gewerbestandort
- Gute Parkierung; autofreies Viertel
- Dachgärten sehr schön
- Dialog mit der Umgebung
- Hohe Zahl an Punkthäuser
- Quartiersgarage
- Hochgarage interessant
- Zentrales Parken; Dachbegrünung; Holzbau; viele kleine Plätze
- Gewerbefläche im Norden

Was soll noch überdacht werden?

- Gemeinschaftsgarten? Neu gut – was wenn`s älter wird?
- Parkhaus nach Norden; Einfahrt vom Mähringer Weg in das Quartier problematisch, da hohe Frequenz der Tram – Staus und Gefahr von Auffahrunfällen
- Hohe Gebäude, zu viel Schatten für andere Wohneinheiten
- Eingang von S-Bahn: niedrigere Häuser wären besser
- Keine Ringstraße; Öffnung nach Westen und Süden
- Niedrigere Bebauung nach Westen und Süden
- Zu viele hohe Gebäude (2x)

- Panzerhalle schließen wegen Tauben
- Restaurant im Außenbereich
- Südwestlich: Bäcker mit Café
- An der Ecke Weinberg/ Mähringer Weg z.B. Bäckerläden, Cafeteria, Kiosk, da Haltestelle der Tram in der Nähe
- Erlebnispark, Waldspielplatz
- Ein Kinderspielplatz fehlt
- Ärztehaus?

Entwurf 1055



Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Gelungener Quartierszugang
- Wasserbereich
- Gute Beziehungen nach außen
- Platzierung Gewerbe
- Öffnung der Bebauung in die Umgebung
- Eingang zur Straßenbahn, Platz gut für ein Café
- Eingang von der Straßenbahn aus
- Veranstaltungsplatz für gesamten Stadtteil
- Baukörper (klein) angepasst an Umgebung
- Grünfläche links unten gut für Feste und Co.

- Aufgelockerte Bebauung; Quartiersplatz gut angeordnet; zwischen den Häusern viel Grün
- Guter Zugang
- Schöne Öffnung nach Westen
- Dienstleistung am Mähringer Weg
- Gelungene Randbebauung
- Geöffnet zum Umfeld
- Allgemeines, gutes Restaurant
- Bester Entwurf
- Öffnung des Areals nach Westen
- Öffnung zum Mähringer Weg ist gut
- Nach außen eher offen!

Was soll noch überdacht werden?

- Es fehlt ein breiter, weiterer Zugang unterhalb des ersten Blocks
- Es fehlen wohnraumnahe Spielmöglichkeiten für Kinder
- Ärzte, Friseur
- Zentraler Platz im Bereich der Wasserfläche sollte größer sein
- Südwestlicher Grünbereich zu groß, Gebäude aus der Mitte dorthin verlagern
- Zufahrt zu jedem Haus muss gewährleistet sein
- Südlicher Platzabschluss: kein Wohngebiet
- Quartier zerfließt nach außen
- Quartiersplatz: kein Dialog mit der Umgebung
- Nach Westen unbedingt niedrige Bebauung
- Unbedingt Festplatz für den Eselsberg
- Generell: Wenn Stadtteilplatz dann im Südwesten
- Eine zweite Zufahrt vom Weinbergweg wäre sinnvoll
- Ganz schlecht nach Westen

Entwurf 1058



Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Klares Konzept
- Klare Trennung, Straße – Hof
- Kein Kasernen-Konzept
- Kein Quartiers-Innenplatz: Nachbarschaftsprobleme
- Keine geschlossenen Areale

Was soll noch überdacht werden?

- Blockbebauung als Trutzburgen
- Keine Öffnung in die Umgebung
- Monoton, keine Bezüge nach außen
- Blockbebauung
- Viel zu „quadratisch“
- Blöcke in sich zu geschlossen
- Keine Einbindung Flüchtlingswohnheim

Entwurf 1066



Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Grünzone zum Weinbergweg
- Auftaktplatz
- Gute, kurze Wegvernetzung
- Quartiersplatz auf Parkdeck
- Parkdeck bleibt bestehen, kostengünstig
- Anbindung der S-Bahn

Was soll noch überdacht werden?

- Quartiersplatz
- Viel zu quadratisch, unpraktisch, ungut
- Schlecht nach Westen
- Quartierplatz verlängern
- Parken im öffentlichen Bereich

Entwurf 1072



Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Durchgängigkeit der Höfe
- Konzept für Mitte
- Wenig Hauptverkehrswege
- Erhalt Dach, Panzerhalle
- Panzerhalle nette Idee
- Private Gärten (2x)
- Individuelle Gärten nach Westen
- Niedrige Bebauung mit Gärten nach Westen finde ich gut

Was soll noch überdacht werden?

- Mauer nach Westen
- Randbebauung nach Westen zu dicht – sollte offen sein
- Wenig Öffnung in die Umgebung

Entwurf 1073



Was finde ich gut? Was gefällt mir?

- Brücke finde ich gut
- Gelungene Höhen; Anbindung nach außen
- Gemeinsch. Häuser am Rand (weniger Lärmbelästigung als zentral)
- Restaurant/ Cafeteria/ Bäckerei finde ich gut an der Ecke
- Viele Bänke im neuen Quartier + Park
- Boulevardstreifen gut, besser als großer Platz
- Boulevard mit Gewerbekonzentration
- Viel Grün, auch zwischen den Häusern
- Keine Abgrenzung zum öffentlichen Grün
- Schöne lockere Bebauung, es bleibt viel Grün erhalten

Was soll noch überdacht werden?

- Höhe der Randbebauung
- Öffnung gen Westen
- Sprengungen für Tiefgaragen
- Verbindung Trampplatz – Boulevard deutlicher
- Glaube nicht an Funktionieren von Innenhöfen
- Lokale/ Gaststätten wären wichtig
- Öffentliche WCs in den Anlagen

Generelle Anmerkungen zu allen Entwürfen

- Tiefgaragen für alle Anwohner gut, aber auch Stellplätze für Besucher notwendig
- Keine Tiefgaragen; außer bei Entwurf 1050, hier zentral und gut gelöst
- Tiefgarage Baugrund ist felsig; Hochhaus in der Nähe
- Positiv: Sitzplätze im Grünen, Rasenstufen, Pergolen
- Zuordnung zum Hochhaus Burgunderweg 10 beachten. Nicht über Privatgrund!
- Nutzungen wie Ärzte, Wochenmarkt gewünscht; keine Disco

2.3. Generelle Empfehlungen

Es kristallisierten sich aus dem Rundgang einzelne Schwerpunkte heraus, die den Anwesenden wichtig waren und im Anschluss an den Rundgang vertieft im Plenum diskutiert wurden:

Zentraler Platz / Treffpunkt /Entree

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Eselsbergs wünschen sich einen zentral gelegenen Platz für Alt- und Neubürger für Festivitäten aller Art. Für manche bedeutet das, dass man sich auf eine Tasse Kaffee treffen kann oder auf dem Nach-Hause-Weg im Freien sein Feierabendbier trinkt. Für andere sind es Stadtteilstadt, kulturelle Veranstaltungen, aber auch Grill- und Chillplätze, die am Eselsberg benötigt werden. So unterschiedlich wie die Ansprüche sind auch die Orte, an denen sich solch ein zentraler Platz befinden sollte.

Größtenteils Zustimmung bestand darin, dass es sich bei diesem großen Platz für den ganzen Eselsberg nicht unbedingt um einen großen zentralen Platz mitten im Neubaugebiet handeln muss. Dort kann man recht schnell damit rechnen, dass sich die zukünftigen Anwohner über Lärmbelästigung beklagen und so eine dauerhafte Nutzung verhindert wird. Öffentliche Räume / Plätze sollten eher im Nord-Osten und Süd-Westen liegen. Im Quartier selbst sind mehrere dezentrale kleinere ruhigere Orte vorstellbar.

Aus Sicht der Anwesenden gibt es für einen zentralen Platz zwei gute Lagen:



1. An der südwestlichen Ecke des Planungsgebietes, nahe zu den Hochhäusern und dem Einkaufszentrum und als Pendant in direkter Nähe zum Fort. Hier scheint der geeignete Raum zu sein, um auch lautere Veranstaltungen durchführen zu können. Das Fort soll möglichst vielseitig in diese Außenaktivitäten einbezogen werden. Der Platz würde von Alt- und Neu-Eselsbergern gleichermaßen besucht werden..

NUTZUNGEN DER SW-FLÄCHE:
 - VORABENDTREFFPUNKT
 - STADTTEIL-FESTE
 - CAFÉ MIT KINDERSPIELEN
 - NUTZUNGS-KOMBINATION MIT FORT
 - GRILLPLATZEE

2. An der nord-östlichen Ecke des Areals der Hindenburgkaserne, in direkter Nähe zur neuen Straßenbahnhaltestelle und dem zukünftigen Hauptzugang ins Quartier. Hier bietet es sich an, dass ein Cafe/Bäckerei, eine Eisdiele/Bar oder ein Restaurant mit Außensitzbereichen in gemütlicher Atmosphäre Menschen zum Verweilen einlädt. Der Bereich ist lebendig durch die nahegelegene Haltestelle, außerdem einer belebten Kreuzung zugeordnet. Hier kann auch das gewünschte belebte Entree ins neue Quartier entstehen.

EINGANG INS QUARTIER

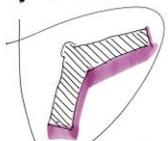
 - CAFE
 - BAR, EISDIELE
 - RESTAURANT
 - AN HALTESTELLE
 MUSS LEBENDIG SEIN

Inhouse-Treffpunkt

Neben den Außenflächen ist auch ein Inhouse-Treffpunkt wünschenswert für den Eselsberg. Dazu können die Räume des Forts besser genutzt werden, gerade auch für Jugendliche und lärmintensivere Aktivitäten.

Neben dem Fort soll auch für die ehemalige Panzerhalle überprüft werden, inwieweit man sie für kulturelle Veranstaltungen nutzen könnte. Auch die Idee einen Markt unter dem Dach der Panzerhalle zu platzieren, fand Zustimmung.

RÄUME DES FORTS



SOLLTEN BESSER GENUZT WERDEN

PANZERHALLE



KÖNNTE VIELE FREIZEITNUTZUNGEN BEHEIMATEN

Ob die Panzerhalle aber generell erhalten bleiben soll, wie es einige Entwürfe vorsehen, oder wie in anderen Entwürfen abgerissen wird, um Platz für Wohnflächen und Grün zu schaffen, wird unterschiedlich beurteilt. Angeregt werden dezentrale Quartierstreifs, Gemeinschaftseinrichtungen im neuen Stadtquartier, z.B. an kleineren Plätzen, um die Entwicklung von Nachbarschaften zu fördern.

Baustruktur und Gestaltung

Die Teilnehmenden wünschen sich vom neuen Quartier, dass es nach Süden und nach Westen offen und durchlässig werden soll und eine aufgelockerte Baustruktur mit guter Belichtung erhält. Das Quartier soll sich nicht zur Nachbarschaft abriegeln. Man wünscht sich eine einladende Durchwegung durch das Quartier und zur Straßenbahn, aber auch um öffentliche Räume zu nutzen.

Ausreichend Frei- und Grünraum im Quartier selbst wie abwechslungsreiche kleine Bereiche oder Plätze aber auch die Einbeziehung der Freiflächen in der direkten Umgebung werden gewünscht.

Ein Stadtbalkon, grüne Stufen beim Fort ermöglichen vielfältige Nutzung, aber auch nur Sitzen und Schauen.

Parken

Es bestand große Einigkeit, dass die neuen Bewohner zwar auch mit größeren Einkäufen, Transporten, Umzügen mit dem Kfz in Wohnungsnähe fahren müssen, dass aber das Parken im öffentlichen Raum nicht oder nur sehr eingeschränkt erlaubt werden soll.

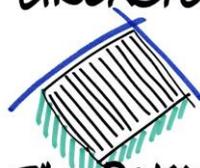
Ein Vorschlag war, anstelle von Tiefgaragen ein zentrales Parkhaus zu errichten, das in der Erdgeschosszone als öffentliche Fläche z.B. für einen Markt genutzt werden könnte. Es stellt eine kostengünstige Lösung anstelle vieler Tiefgaragenplätze, die zwar gebaut werden müssen, aber nicht von allen Bewohnern benötigt werden.

Es wird angeregt, die Garagenplätze auch anderen Bewohnern des Eselsberges zur Verfügung zu stellen.

OFFENE
EINLADENDE
DURCHLÄSSIGE
„SYMPATISCH“
„WENIGER GERADE LINIEN“
BAUSTRUKTUR WIRD
GENÜNSCHT



GRÜNSTUFEN
NUTZEN
ES MUSS
LEBENDIG
SEIN!
FÜR PICKNICK,
ÖFFENTL. RÄUME



STRASSEN SOLLTEN
VON PARKEN
WEITGEHEND FREI
GEHALTEN WERDEN



Quartiersname

Es kam, wie bereits bei der Bürgerbeteiligung im Jahre 2014, die dringliche Bitte, dass das Quartier den Namen „Hindenburgkaserne“ unbedingt ablegen sollte. Nach Auskunft der Stadtplanung wird es hierzu im Anschluss an den stadtplanerischen Wettbewerb einen gesonderten Namens-Wettbewerb geben. Dazu werden alle Bürgerinnen und Bürger eingeladen.

NEUES QUARTIER
BENÖTIGT
- WIRD IM
ANSCHLUSS EIN
WETTBEWERB
STATTFINDEN
NEUEN NAMEN



Gewerbe und täglicher Bedarf

Gewerbliche Nutzungen sollen erkennbar bleiben und am Rand zusammengelegt werden (z.B. im nord-östlichen Bereich, in Trambahnnähe) und nicht übers ganze Stadtquartier verteilt werden. Das Gewerbeinteresse wird als groß eingestuft, z.B. Flächen für Kampfsportarten. Bedarf besteht auch an Angeboten im täglichen Bedarf wie Cafe, Bäckerei, Ärzte...

Gestaltung

Einzelne Anwesende befürworteten die grüne Dachnutzung und wünschten sich an den Fassaden viel Grün. Bei anderen stießen diese Vorschläge auf Skepsis. Die Verwaltung gab dabei zu bedenken, dass auch diese Maßnahmen die Preise pro Quadratmeter zusätzlich erhöhen würden. Auch eine feste Vorgabe an Planer bzw. Investoren wäre aus Sicht der Stadtplaner nicht möglich, kann aber im Einzelfall erwogen werden. Da das Gebiet mit Fernwärme versorgt werden wird, sind Solaranlagen wenig sinnvoll.

Kosten

Zum einen sollen die Baukosten so gering gehalten werden, dass sich auch Menschen mit kleinerem Geldbeutel eine Wohnung im Quartier leisten können, zum anderen wird immer wieder darüber nachgedacht, was als Standard wünschenswert wäre.

Dass es Aufzüge in Häusern über drei Geschosse geben wird, wurde von der Verwaltung bestätigt. Bei niedrigeren Häusern und einer geringeren Anzahl an Wohnungen pro Geschoss sind Aufzüge ein hoher Preistreiber. Der Ulmer Stadtrat diskutiert daher gerade, ob alle Neubauten barrierefrei sein sollen oder ob man von der Vorgabe abrücken kann.

Das Thema Kosten für Bequemlichkeit betrifft auch Tiefgaragen unter allen Häusern. Könnte eine Hochgarage/Parkhaus im Norden am Weinbergweg eventuell gepaart mit einigen wenigen Tiefgaragenplätzen ausreichend sein? Die Anwesenden bewegte in der Diskussion auch die Zukunft des Autos und was zukünftig mit zu vielen, evtl. ungenutzten Tiefgaragen geschehen soll (z.B. Car-Sharing-Konzepte in Städten).

3. Ausblick

Die Vielzahl der Anregungen zu den einzelnen Entwürfen und die grundsätzlichen Schwerpunkte wie Quartiers-Entree, Lage des zentralen Platzes, Einbezug der Umgebung, lockere Baustruktur, Parken und Notwendigkeit von Tiefgaragen, Verortung von Nutzungen, Einbezug des Forts, Namensgebung sind nach Aussage des Stadtplanungsamtes wertvolle Hinweise für die Weiterentwicklung der Entwürfe durch die elf Finalisten, für das Preisgericht und den Gemeinderat. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung werden über die Internetseite der Stadt Ulm abrufbar sein.