

**Bauvorhaben:**

Umbau/Sanierung/Neubau  
Kässbohrerstraße 18 / 20  
89077 Ulm

Vorhabenträger: FIDES Projekt GmbH & Co. KG

**Vorhabenbeschreibung****Allgemein**

Insgesamt wird ein Bauensemble mit durchmischter Nutzung und dem Schwerpunkt ‚Wohnen‘ entstehen.

**Lage**

In der Ulmer Weststadt, Wohn- und Gewerbegebiet,  
‚stadtnah‘, zentral gelegen, südlich angrenzend an Blaupark,  
gute Verkehrsanbindung mittels Straßen, ÖPNV und Radwege

**Bauabschnitte**

Im ersten Bauabschnitt wird die ehemalige Kantine von Kässbohrer (Kässbohrerstraße 20) saniert und um ein weiteres Geschoss aufgestockt.

Im zweiten Bauabschnitt wird das Bürogebäude (Kässbohrerstraße 18) abgerissen und der gesamte Hof bis zur Anbindung an die ehemaligen Kantine mit einer Tiefgarage versehen. Bedingt durch einen Neubau entlang der Kässbohrerstraße, entsteht über der Tiefgaragenfläche ein eingerahmter zentraler Innenhof, nutzbar für das gesamte Bauensemble. Der zweite Bauabschnitt wird realisiert, wenn das Bestandsgebäude „Oberlinhaus“ (Kässbohrerstraße 18), derzeit genutzt von mehreren Mietern, entmietet ist und rückgebaut werden kann.

**Außenanlagen**

Der Straßenraum entlang des Neubaus wird durch einen Grünstreifen mit einer Baumreihe und einem Fußgängerweg aufgewertet.

Die Terrasse westlich der Kässbohrerstraße 20 bleibt erhalten und dient als Platz für die fußläufige Erschließung des Gebäudes der Kässbohrerstraße 20, der Kässbohrerstraße 18/1, des Neubaus und dem zentralen Innenhof.

Der Innenhof wird durch die drei Gebäude und einer Baumreihe im Süden eingerahmt. Er besteht zu Teilen aus befestigten Flächen mit Sitzmöglichkeiten, sowie begehbaren Grünzonen.

**Kässbohrerstraße 20:****Bestand**

Kantinengebäude, 2-geschossig, unterkellert, Stahlbeton-Skelett-Konstruktion, Element-Fassade aus Beton mit Lochfenster, Flachdach

**Zukünftige Nutzung**

Im EG, 1.OG und 2.OG (Aufstockung) werden im vorhandenen Stützraster Wohnungen eingebaut. Vereinzelt werden ggf. im Erdgeschoss in den schlecht belichteten Bereichen Gewerbe/Büroeinheiten vorgesehen, sofern erforderlich.

Im UG entstehen Technik- / Lagerflächen und Stellplätze.

**Konstruktion**

Die vorhandene Bausubstanz wird so weit als möglich erhalten und der neuen Nutzung entsprechend saniert. Die Tragstruktur wird erhalten und entsprechend ertüchtigt (Aufstockung), die Gebäudehülle entsprechend der aktuellen EnEV ausgebildet. Die Haustechnik ist komplett zu erneuern.

**Eingänge**

Das Gebäude wird durch einen Haupteingang im Westen erschlossen. Zwei Treppenhäuser und ein Aufzug dienen als Erschließung der einzelnen Wohneinheiten. Die Tiefgarage wird zentral über eine eingehauste Einfahrt im Süden des Neubaus entlang der Kässbohrerstraße erschlossen. Im ersten Bauabschnitt wird die Erschließung der TG über die bestehende Abfahrt sicher gestellt.

**Gestaltung**

Das Gebäude behält seine vorhandene Kubatur und wird lediglich um ein Geschoss aufgestockt. Die Fassade besteht überwiegend aus Lochfenstern, teilweise bodentief mit außenliegendem Sonnenschutz. Unterbrochen wird die Fassadenstruktur durch Loggien.

**Neubau:****Zukünftige Nutzung**

Der sechsgeschossige Neubau wird als Verwaltungs- und Bürogebäude bzw. als Wohngebäude, ggf. mit Büronutzung im Erdgeschoss genutzt.

**Eingänge**

Der Haupteingang liegt im Norden. Zwei Treppenhäuser und ein Aufzug dienen als Erschließung der einzelnen Geschosseinheiten. Die Tiefgarage wird zentral über eine eingehauste Einfahrt im Süden des Neubaus entlang der Kässbohrerstraße erschlossen.

Ulm, den 16. Oktober 2014

FIDES Projekt GmbH & Co. KG