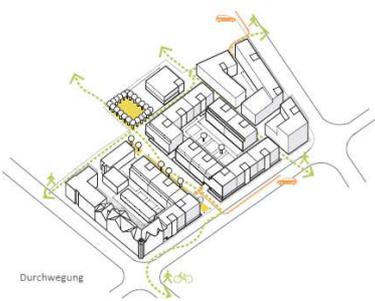
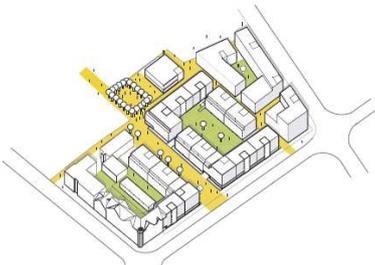




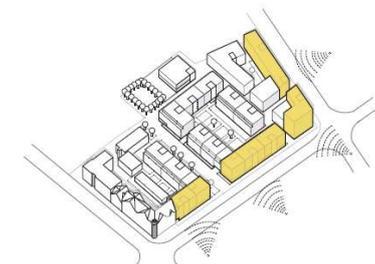
ie Quartiersplatz



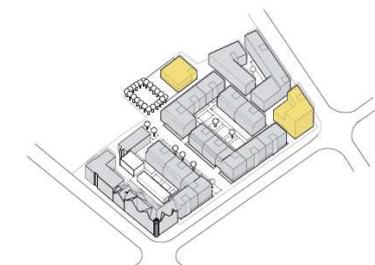
Durchwegung



Freiräume Öffentlich-Privat (Hochparterre)



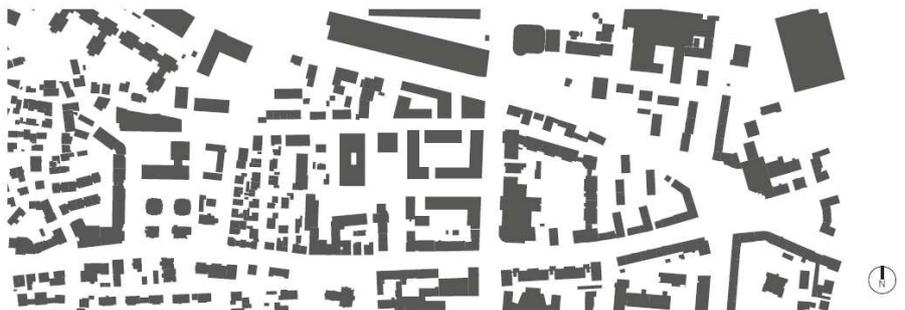
Lärmschutz, Randbebauung höher



Blockrandbebauung und Solitäre



Lageplan M 1:500



Schwarzplan M 1:2000 (Evaabschnitt 3)

Bauabschnitte



Bauabschnitt 1



Bauabschnitt 2



Bauabschnitt 3



Weitere Verdichtung



Perspektive Magirusstraße

Entwurfsbeschreibung

Zonierung/Südlafbau

Die bestehende Bebauung ist die Weiterentwicklung der Struktur aus der zeitlichen Vergrößerung der Flächen und entwerfergesteuert für den Südlafbau. Der Entwurf gliedert die Flächen in die drei Baufelder Nord, Mitte und Süd. Die Gebäudeformen sind in Blockbauweise konzipiert und gliedern sich in die drei Baufelder (Nord, Mitte und Süd). Die Gebäudeformen sind in Blockbauweise konzipiert und gliedern sich in die drei Baufelder (Nord, Mitte und Süd). Die Gebäudeformen sind in Blockbauweise konzipiert und gliedern sich in die drei Baufelder (Nord, Mitte und Süd).

Nutzungen

Das Baufeld Nord ist komplett als Gewerbe vorbehalten. Industrie, Büro, und eine Mikroparkplatz-Vereinbarung sind hier zu finden. Es sollen die Nutzungen im Inneren der dem Straßenniveau der Blockbauweise in den Baufeldern Mitte und Süd werden ebenfalls als Gewerbeflächen genutzt. Die restlichen Flächen im Quartier sind Wohnungen. Das Quartier besitzt eine Dreifachzone, die im

Freiräume, Gärten

Die Blockbauweise schafft eine reichliche Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Außenflächen. Die Eingangsflächen verfügen alle über einen Garten zum freien Aufenthalt im und über einen Vorgarten zu den öffentlichen Bereichen. Im Inneren der Blockbauweise sind großzügige Grünanlagen, Sportplätze und Plätze geplant. Das Quartier ist mit zahlreichen weiteren Grünanlagen und einer Baumreihe für Spaziergänge, Sport, Spiel und Erholung. Es wird durch eine umlaufende Baumreihe und die entsprechenden Grünflächen der Blockbauweise genutzt. Die restlichen Flächen im Quartier sind Wohnungen. Das Quartier besitzt eine Dreifachzone, die im

Wohnen

Der Entwurf entwickelt eine vielfältige Mischung aus verschiedenen Wohnungstypen im Bereich Süd und Baufeld Mitte gibt es Townhouse, die sich als Maisonette über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erstrecken. Die übrigen Erdgeschoss-Einheiten sind im Baufeld Nord (alle Flächen im Süden können entweder zusammen mit dem Townhouse oder als Maisonettebauwerk genutzt werden).

Zwei- bis Vierzimmerwohnungen sind als klassische Geschosswohnungen in vertikaler Dreifachzone zu finden. Die vertikale Dreifachzone von Lage ermöglicht klassische Grundrisskonzepte und integrierte Loggien (Privatsphäre). Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia bzw. Terrasse zu Außenbereich.

Erhöhten Wohnungen und Gewerbezonen Neben der Söflingerstraße im Westen werden die Nutzungspolkerne von den Quartierstrahlen erschlossen. Lediglich der zentrale Baufeld im Baufeld Mitte wird über den Hof erschlossen um einen besseren Übergang zu ermöglichen. Alle Wohnungen werden barrierefrei über Durchlaufstiege erschlossen.

Autovehr, Stellplätze

Der Autovehr aus Süden und Westen wird vor dem Quartier geparkt. Die Tiefgaragenflächen für die Baufelder Süd und Mitte sind in unmittelbarer Nähe zur Einmündung in die Magirusstraße. Im Norden befindet sich die Tiefgaragenfläche direkt in der Dreifachzone. Hier ist das Quartier nur für Fußgänger zugänglich. Die Tiefgaragen sind eingeschossig und natürlich belüftet. Alle Wohnungen sind mit 200 Stellplätzen in der Blockbauweise zur Verfügung. Das deckt den Bedarf genau ab. Quartierliche Besucherstellplätze gibt es in der neuen Quartierstraße sowie entlang der Magirusstraße.

Fahrräder, Fußgänger

Es gibt eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung sowie zwei weiteren Durchführungen, die das Quartier mit den wichtigsten Straßen und Wegen im Stadtblock verbinden.

Architektonische Gestaltung

Die Größen und Umstellungen der einzelnen Baufelder lassen eine vielfältige Gestaltung zu. Auf diesen logischen Höhenlagen (Stige, Beton, Holz etc.) werden unterschiedliche Gestaltungen angestrebt, die durch den vertikalen, horizontalen und vertikalen Übergang nicht überfordert werden.

Zusammenfassung

Insgesamt werden 183 Wohneinheiten erstellt, die ca. 11.300m² Wohnfläche umfassen. Dem stehen ca. 9.000m² als Gewerbezonenfläche gegenüber. Das entspricht einem Wohnanteil von 64% und einem Gewerbeanteil von 36%. Die durchschnittliche BGF beträgt ca. 33.000m², die unterirdische ca. 11.000m². Es werden 800 Stellplätze im Rahmen 2.70m in den Tiefgaragen vorgesehen.

Gliederung Baufelder, Nutzungen



Wohnungsverteilung und Typologien





Ansicht Nord Quarberstraße



Querschnitt Nord-Süd



Ansicht Süd und Schnitt



Ansicht Ost Magirusstraße M 1:200



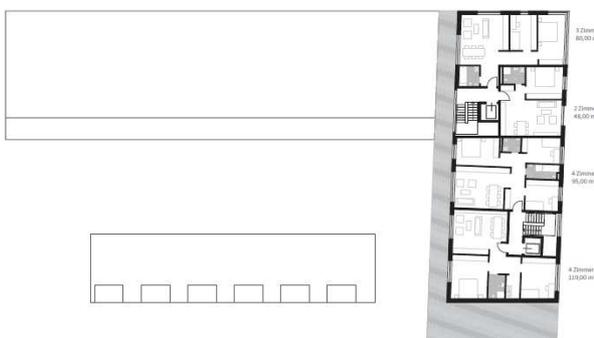
Grundriss EG M 1:200



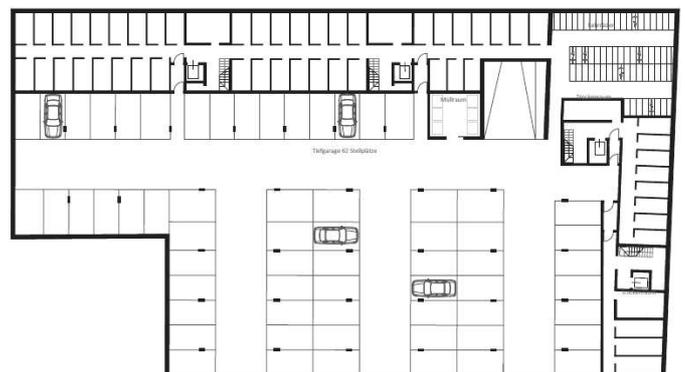
Grundriss OG1 M 1:200



Grundriss Regelgeschoss M 1:200



Grundriss Dachgeschoss M 1:200



Grundriss Untergeschoss M 1:200



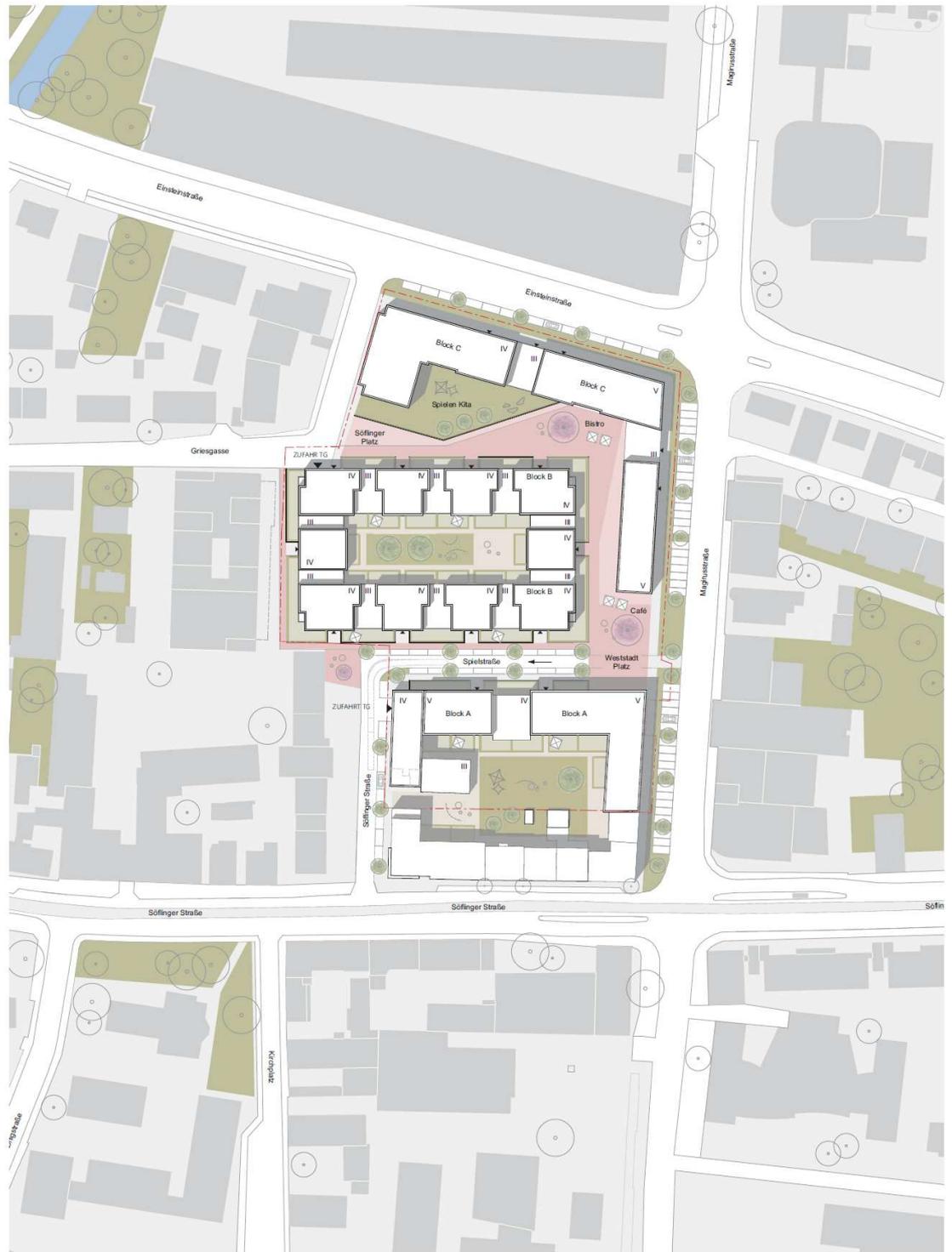
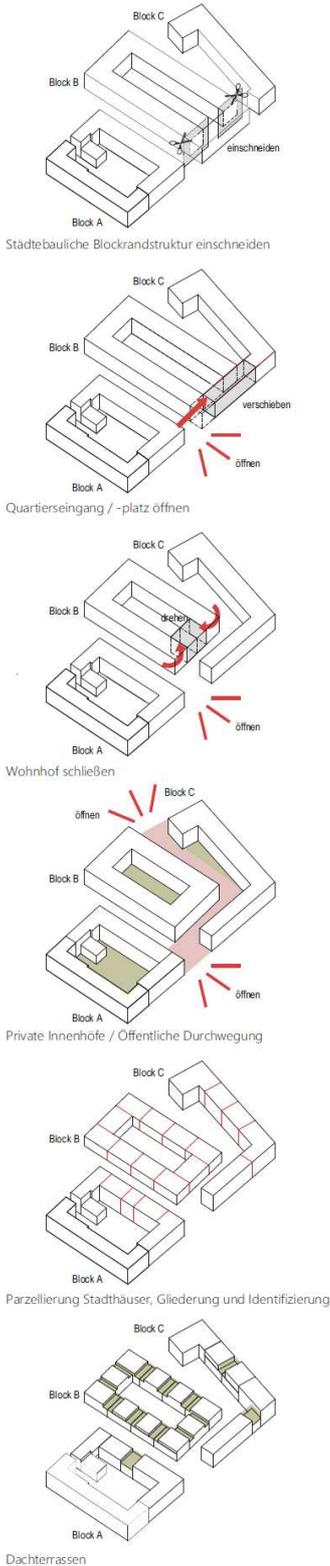
Blick von Magirusstraße



Schwarzplan 1_2000

Gutachterverfahren - Städtebauliche Neuordnung des Areals

Söflinger Straße - Magirusstraße - Griesgasse



Lageplan 1_500



STRUKTURKONZEPT 1:2000

KONZEPT

Die Karmensiedlung wird zu einem vielfältigen und lebendigen Quartier entwickelt. Eine straßenbegleitende Perimeterbebauung mit Gewerbe umrahmt das in der Mitte gelegene ruhige Wohnen. Das in einer Größe übersichtlich gehaltenen Baukörper bieten Platz für multifunktionale Gebäude. Ein Quartiersteil bildet den Treffpunkt der Nachbarschaften. Intensive Wege verbinden das Quartier mit der Umgebung.

Mit übersichtlichen Massengemeinschaften bis zu großen Wohnungen in den beiden Obergeschossen der Gebäude entlang der Magirusstraße auf den der Platz zugewandten Flächen der nördlichen Flurstücke 2601 und 2602 werden Baugruppen vorgeschlagen.

Direkt am Quartiersplatz befindet sich ein Bürgercafé im EG. Näheres ist der Eingang zur Kita, die in dem Block eingeschoben ist, und deren Räume sich im EG zum geschützten Blockinnenraum hin orientieren.

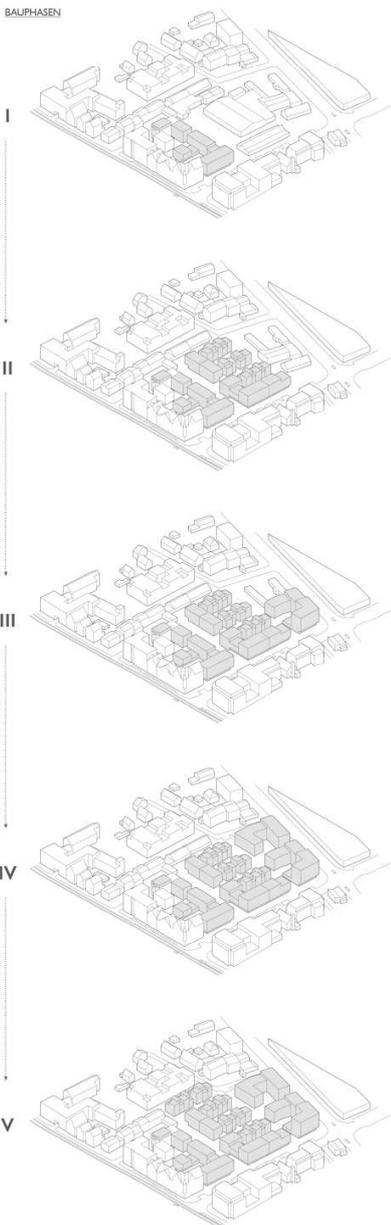
Das Haus Söflinger Straße Nr.204 wird nicht aufgestockt, um für das neue nördlich gelegene Gebäude gute Lichteinverhältnisse zu gewährleisten. Das angrenzende Gebäude Nr. 206 wird um ein Geschoss aufgestockt. Seine bauliche Struktur bleibt sich im EG als Büro und in den Obergeschossen als „Lehrerbüro“ im Altkonzept können das Gebäude unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts nach durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden.

Die multifunktionale Parzellierung der Baufelder bildet sich in einer Vielfalt der Fassaden.

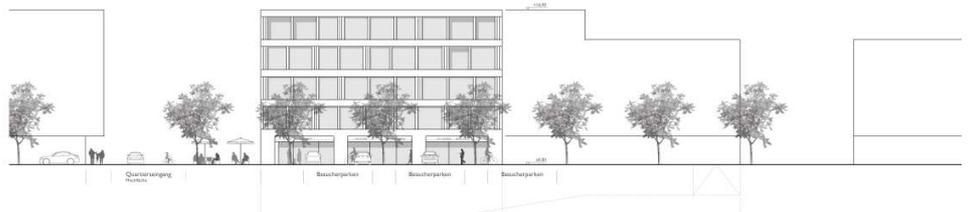
STÄDTERAUM UND NUTZUNGEN

Eine Einfacheschossige Blockrandbebauung umgibt das Gebiet, ein sechsgeschossiges Gebäude markiert die Kreuzung Eisenstraße/Magirusstraße. Entlang beider Straßen finden sich Einzelhandlungsgeschäfte, darüber Büro-, Dienstleistungsräume und Wohnungen (Magirusstraße). Im Inneren sind die Gebäude drei- bis viergeschossig. Das breitere Angebot der Wohnformen reicht von Wohnen für Familien mit privaten Gärten in aussergeprägten Nachbarschaften bis zum barrierefreien Wohnen im Mehrfamilienhaus, von individualisierten Townhouses in Reihen- und Doppelreihen, Geschosswohnen in Häusergrößen

BAUPHASEN



LAGEPLAN 1:500



ANSICHT OST VON DER MAGIRUSSTRASSE 1:200

Konkurrierendes Gutachterverfahren

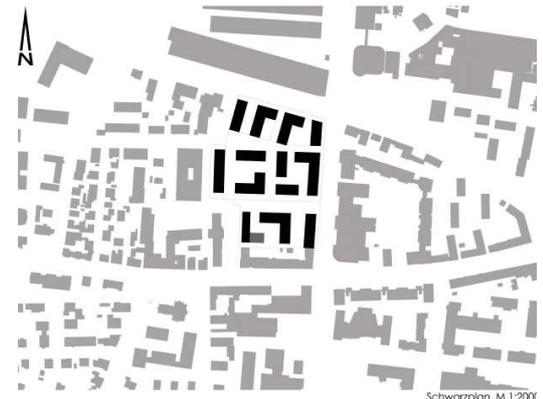
Städtebauliche Neuordnung des Areals
 'Söflinger Straße - Magirusstraße - Griesgasse' in Ulm



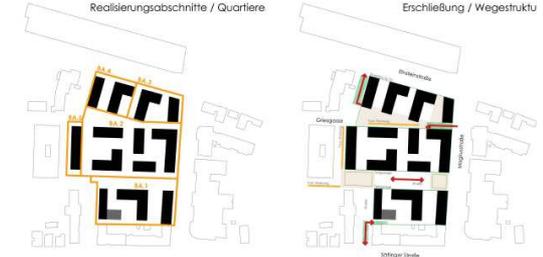
Ansicht Ost, M 1:350



Lageplan, M 1:500

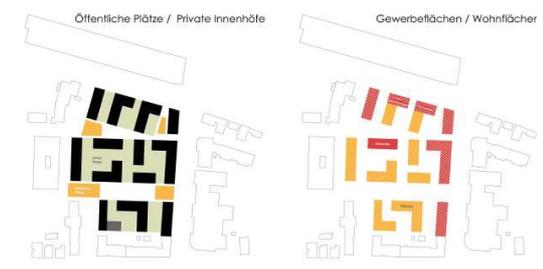


Schwarzplan, M 1:2000



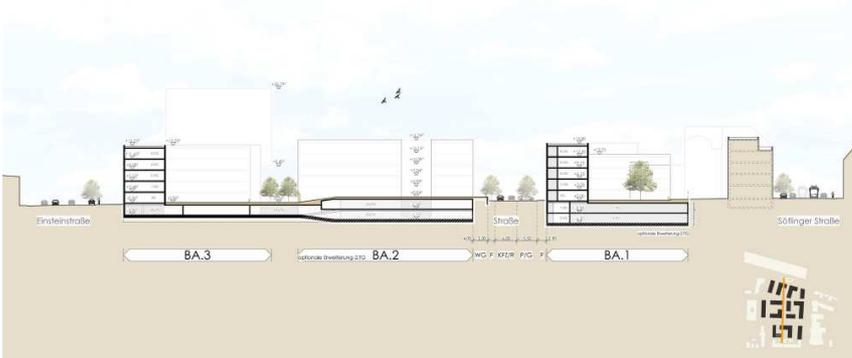
Aufgrund verschiedener Eigentumsverhältnisse kann das Gebiet lediglich zeitlich versetzt in mehreren Baureisungsabschnitten bebaut werden. Der städtebauliche Entwurf nimmt darauf in besonderer Weise Rücksicht. Die einzelnen Realisierungsabschnitte (BA 1 - BA 3) können unabhängig voneinander realisiert werden. Die hierfür erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Erschließung der Quartiere BA1 und BA2 erfolgt von Osten über einen verkehrsberuhigten Bereich an der Magirusstraße und endet im Westen in einem öffentlichen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Eine Durchfahrt zur Söflinger Straße ist nicht vorgesehen. Eine neue Wegeachse verbindet die Magirusstraße mit der Griesgasse als Fuß- und Radweg. Um das gesamte Gebiet weitgehend autofrei zu halten sind die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage im Randbereich der Quartiere vorgesehen.



Zwischen den Gebäuden jedes Bauabschnitts entstehen jeweils gemeinsame Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität. Es werden damit kleine 'Innen-Quartiere' ausgebildet, die zur Adressbildung in verschiedenen Architektursprachen und Fassadengestaltungen umgesetzt werden können. Die Innenhöfe liegen ca. 1,00m über dem Straßeniveau, wodurch geschützte, private Freibereiche entstehen. Attraktive öffentliche Plätze bilden den Rahmen um die einzelnen Quartiere.

Die Gewerbeflächen werden überwiegend im Bereich der Magirusstraße und Einsteinstraße realisiert und schirmen die Wohnbebauung gegenüber den stark frequentierten umliegenden Straßen ab. Die attraktiven, ruhigen, durchgrünten Innenbereiche werden der Wohnnutzung vorbehalten. Als Gewerbe können sich nicht störende Betriebe wie Gastronomie, Arztpraxen, kleinere Geschäfte, Kioske, Studio oder Galerien sowie Gastronomie bzw. Hotelkonzepte ansiedeln.



Schnitt 1 in Nord-Süd Richtung, M 1:500

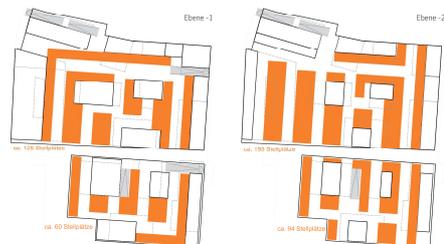


Schnitt 2 in West-Ost Richtung, M 1:500

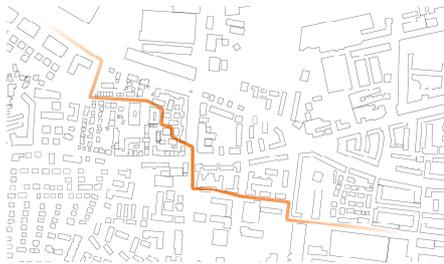
Programm & Nutzungsziele	Städtebaulichen Kennwerte	BGF Berechnung im Planungsgebiet
Wohnen mit unterschiedlichen Typen 1-5 Zi. Wohnung Loft Penthouse Maisonette Gewerbe Büros/Arbeitsräume Kaffee kleine Gastronomie Mikroparkaments Fahrradwerk Kultur & Soziales zentraler Treffpunkt Kita Urban Farming	Grünflächen 2.124,59m ² Straßanbegleitendes Grün 284,21m ² Verkehrsflächen 3.494,43m ² Nettobaufläche 14.999,07m ² BGF Wohnen 24.628,94m ² BGF Gewerbe 14.674,43m ²	Baubauabschnitt I 11.338,21 m ² inkl. aufgestockte Gebäude Baubauabschnitt II 16.344,95 m ² Baubauabschnitt III 9.860,54 m ² Gesamt 39.703,71 m ²



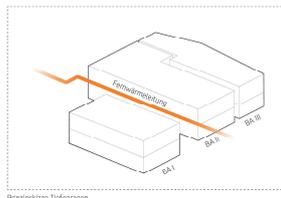
Lageplan M1:500



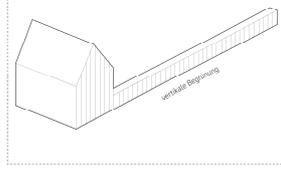
TG Konzept M1:1000



Radwegeverknüpfung M1:5000



Prinzipische Tiefgaragen



vertikale Begrünung mit ökologischem Mehrwert

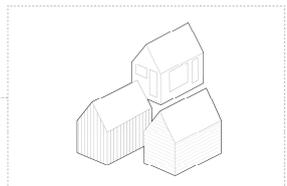
Siedlebau

Mit der städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Gummi-Werks Areals in Ulm-Söllingen erhält das Gebiet die Chance, qualitativ an die urban geprägte Umgebung anzuknüpfen. Teils sehr unterschiedliche Bauungsstrukturen im näheren Umland zum Planungsgebiet, erzeugen im Stadtteil Söllingen ein deutlich ablesbares, integriertes städtebauliches Gefüge.

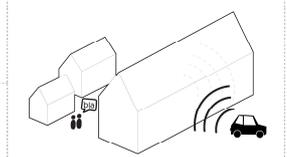
Neuordnung

Wie eine Insel, durchschritten von stark frequentierten Haupterschließungsstraßen und der Straßenebene, liegt das Areal am Schnittpunkt zwischen dem Söllinger Innenstadtbereich und dem industriellen Ausmaß des 'Zaun' trakt. Im Süden klammert der Bestand das Gebiet ein. Hier knüpft das Konzept an und gewährt dem Quartier eine klare Orientierung, hinsichtlich Wiederherstellung ehemalsiger Blockstrukturen. Um eintrittlichen und nicht funktionie-

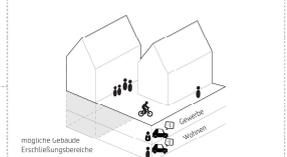
renden 'Wohnwälder' vorzubilden, erfährt das Kern eine ähnlich thematische Betrachtung von Baubauabschnitt und Freiflächen wie der Stadtteil selbst. Autorität wird das gesamte Baufeld ausgeblendet. Mit dem Ziel von Mehrfachbaufragungen und der Anordnung verschiedener Gebäudetypen wird das Konzept der Aufgabenteilung im besten Sinne gerecht. Sensibel agiert der Entwurf mit dem erhaltenen Bestand und ermöglicht eine Auflockerung von Gebäude Nr. 204 & 205.



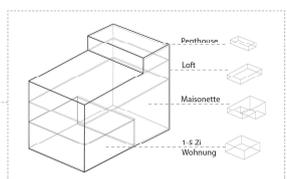
Baukorpervariante & Mehrfachbauauftragung



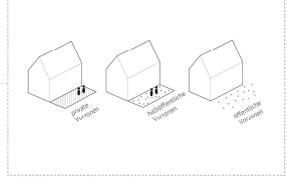
Lärmschottung durch Blockrandbebauung



mögliche Letztuse: Erschließungsbereiche



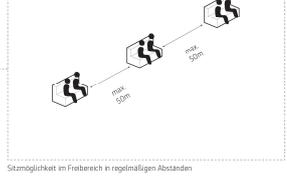
Prinzipaufbau Tiefgarage



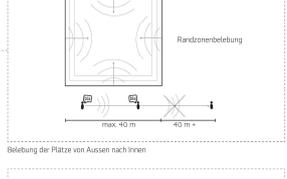
mögliche Zonierungsvorschläge je nach Nutzung



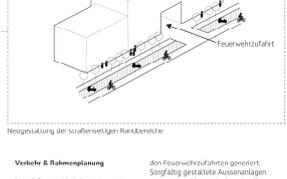
Multifunktionslandschaftsmöbel verteilt über das Planungsgebiet



Sitzmöglichkeit im Freibereich in regelmäßigen Abständen



Platzgestaltung



Beibehaltung der Plätze von Außen nach Innen



Neugestaltung über straßenbegleitenden Randbereiche

Verkehr & Rahmengenauung

Neu definierte Verkehrsstränge entlang der Magnastraße trennen die unterschiedlichen Bewegungsgeschwindigkeiten von PKW, Rad- und Fußgängerwegen. Die teils theoretisch vorhergesagte Parksituation wird durch den entzerrt und nachhaltig vermindert. Neue Längsparkplätze bieten die Möglichkeit zum Kurzaufenthalt. Hinsichtlich des Innenbereichs des überbauten Femwärmelösung werden

den Femwärmelösungen genähert. Spätfähig gestalterte Außenanlagen werden das Leben zwischen den Häusern auf Fokus liegt hier bei gleichem Niveau auf den Bedürfnissen der Anwohner und Besucher.

Erweiterte Nutzungen hierbei sind Grünflächen, Spielbereiche, öffentliche Plätze, gemeinschaftlich genutzte Freibereiche, Multifunktionsmöbel, Fahrradständer, urbaner Fernverkehr, Park...



Ansicht Ost 1:200



Schwarzplan 1:2000

Städtebau

Der Entwurf zur Formulierung eines zukunftsfähigen, urbanen Stadtquartiers mit guter Verkehrsanbindung zeichnet sich durch einen städtebaulichen Baustein mit einer robusten Grundstruktur aus. Das neue Stadtquartier gliedert sich in 3 Baufelder, was eine abschnittsweise Realisierung sowie eine gute Partizipation gewährleistet.

Bebauung

Auf dem nördlich gelegenen Baufeld, welches den Abschluss des Areals bildet, schirmt eine kräftiger 6-8-geschossig formulierter Baukörper, als Rücken, die Wohnbebauung vom Lärm der stark befahrenen Einsteinstraße ab. Die 8-geschossige ausgebildete Eckbebauung im Bereich der Einsteinst-Magnus-Straße fungiert als „Torhaus“ und leitet in das Wohngebiet ein. Der großvolumige Baukörper bietet Flächen für unterschiedliche Nutzungen. Das Erdgeschoss bietet Platz für unterschiedlich große Geschäft- und Gastronomieflächen oder kulturelle Einrichtungen, in den darüber liegenden Geschosse können sowohl flexible Flächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, als auch Flächen für „Serviced Apartments“ und „Micro-living“ angeboten werden.

Auf den beiden südlichen Baufeldern wird eine, in ihrer Höhenentwicklung gestaffelte Wohnbebauung vorgesehen. Eintrag der Magnusstraße schließt ein kräftiger, 6-geschossiger Baukörper an die Brandwand der vorhandenen Eckbebauung der Söflingerstraße an und bildet einen neu gefassten, städtischen Raum mit hoher Qualität aus. Der Straßenraum weist klar zonierte Bereiche für den ruhenden Verkehr, für den Fahrradverkehr und durch einen Grünstreifen abgetrennten Bereich für Fußgänger aus. Nach Westen fügt sich eine niedrigere 4-5-geschossige Bebauung an, welche zu den niedrigeren Bestandsbebauung überleitet. Die Innenräume werden differenziert ausgestaltet um dadurch ein spannungreiches Angebot von unterschiedlichen Außen- und Bezugsräumen zu schaffen. Die offen und rhythmisiert gegliederte Bebauung definiert Eingänge, Durchgänge und Verbindungen. Dadurch entstehen Freiräume und räumlich definierte Nachbarschaften, welche eine gezielte Vernetzung der Gebäude untereinander als auch eine Vernetzung mit dem städtischen Umfeld herstellen.

Entsprechend der nach Norden abfallenden Geländetopografie ergibt sich ein leichter Geländeversatz der einzelnen Baufelder durch welches die Erdgeschosswohnungen zu den angrenzenden Quartiersstraßen eine erhöhte Sockelzone erhalten. An die Innenhöfe sind die Erdgeschosswohnungen ebenerdig angeschlossen. Hecken, Mauern und Boxen für Gartengeräte trennen die privaten Terrassenbereiche zu den Innenhöfen ab. Damit entsteht eine klare Zonierung und Zuordnung der Außenbereiche. Öffentliche, -halböffentliche, - und private Bereiche grenzen die einzelnen Nutzungsbereiche deutlich erkennbar voneinander ab.

Im Zentrum des mittleren Baufelds ist im Erdgeschoss die KITA angegliedert. Durch eine unterschiedliche Ausgestaltung der einzelnen Innenhöfe und Plätze entstehen Aufenthaltsbereiche mit hoher Qualität und Identifikation, welche zum Verweilen und Spielen einladen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und bieten eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -qualitäten an. Die gut geschnittenen Wohnungsgrundrisse weisen Zimmer mit annähernd gleichen Größen auf um eine variable Wohnnutzungen, zu ermöglichen.

Die Wohnungen orientieren sich mit ihren geschützten Terrassen- und Balkonbereichen zu den ruhigen Innenhöfen nach Süden und Westen. Die gut belichteten Wohnräume werden mit Schiebelelementen zur Verschattung und Verdunklung ausgestattet welche zu einem lebhaften und abwechslungsreichen Fassadenspiel beitragen.

Erschließung und Parkierung

Die Organisation der internen Quartierserschließung und deren Anbindung an das umgebende Straßennetz erfolgt über Quartiers- und Spielstraßen an denen die einzelnen Quartiersplätze sowie die Zufahrten zu den einzelnen Tiefgaragen angeordnet sind. Fahrradstellplätze sind sowohl oberirdisch an den jeweiligen Hauseingängen als auch in den Tiefgaragen angeordnet.

In den Hauseingangsbereichen befinden sich Abstellräume für Kinderwagen und Gehhilfen. Baumreihen entlang der internen Quartiersstraßen überdecken die Stellplatzbereiche für die Besucher und tragen zu einer hohen Wohnqualität und einem ausgewogenen Kleinklima bei.



Lageplan 1:500

