

PLANGUTACHTEN „WOHNEN AM GLACISPARK 2“
NEU-ULM

PLANGUTACHTEN „WOHNEN AM GLACISPARK 2“ NEU-ULM

Mit der Auflassung von Gleisanlagen und Bahnflächen konnte Neu-Ulm Flächen von rund 18 ha für die Stadtentwicklung zurückgewinnen. Zudem eröffnete eine Gleistieferlegung die Chance, räumliche Verknüpfungen zwischen der bislang von den Bahnanlagen abgetrennten Innenstadt und den im Süden angrenzenden Stadtvierteln herzustellen.

AUSGANGSLAGE

Die Stadt Neu-Ulm ist mit rund 51.000 Einwohnern Teil des Oberzentrums Ulm / Neu-Ulm mit insgesamt 170.000 Einwohnern. Die Innenstadt Neu-Ulms liegt zwischen der Donau sowie den weiter südlich verlaufenden Gleisanlagen und wird zu wesentlichen Teilen durch die rasterförmig angeordnete Blockrandbebauung aus der Nachkriegszeit geprägt.

Im Zuge der Neu- und Ausbauplanung der Deutschen Bahn für die Strecke Stuttgart-Ulm-Augsburg-München wurde in Neu-Ulm im Rahmen des „NU 21“ genannten Projekts die Tieferlegung der Bahngleise im Innenstadtbereich und der Rückbau der Gleisanlagen auf insgesamt vier Durchgangsgleise betrieben. Die Bahnanlagen befinden sich in einem tiefer gelegten Trogbauwerk. Die Oberkante des Trogs schließt mit der Geländeoberfläche ab.

Durch die Auflassung der Gleisanlagen und Bahnflächen stehen der Stadt Neu-Ulm unmittelbar südlich der Altstadt somit ca. 18 ha Entwicklungsflächen zur Verfügung. Gleichzeitig eröffnete die Tieferlegung der vier Gleispaare im Bahnhofsbereich die Chance, die bislang von den Bahnanlagen abgeriegelte Innenstadt mit den südlich angrenzenden Freiräumen im Bereich der ehemaligen Festungsanlagen und den im Süden angrenzenden Stadtvierteln räumlich zu verknüpfen. Für die Stadtentwicklung hat das Neu-Ulm 21 Projekt herausragende Bedeutung. Mit den Konversionsmaßnahmen wird das Ziel verfolgt, die gesamte Innenstadt zu stärken und ihre Bedeutung im gesamtstädtischen Gefüge hervorzuheben.

Luftbild aus dem Jahr 2007
Bahnhof – Neu-Ulm 21 im Überblick

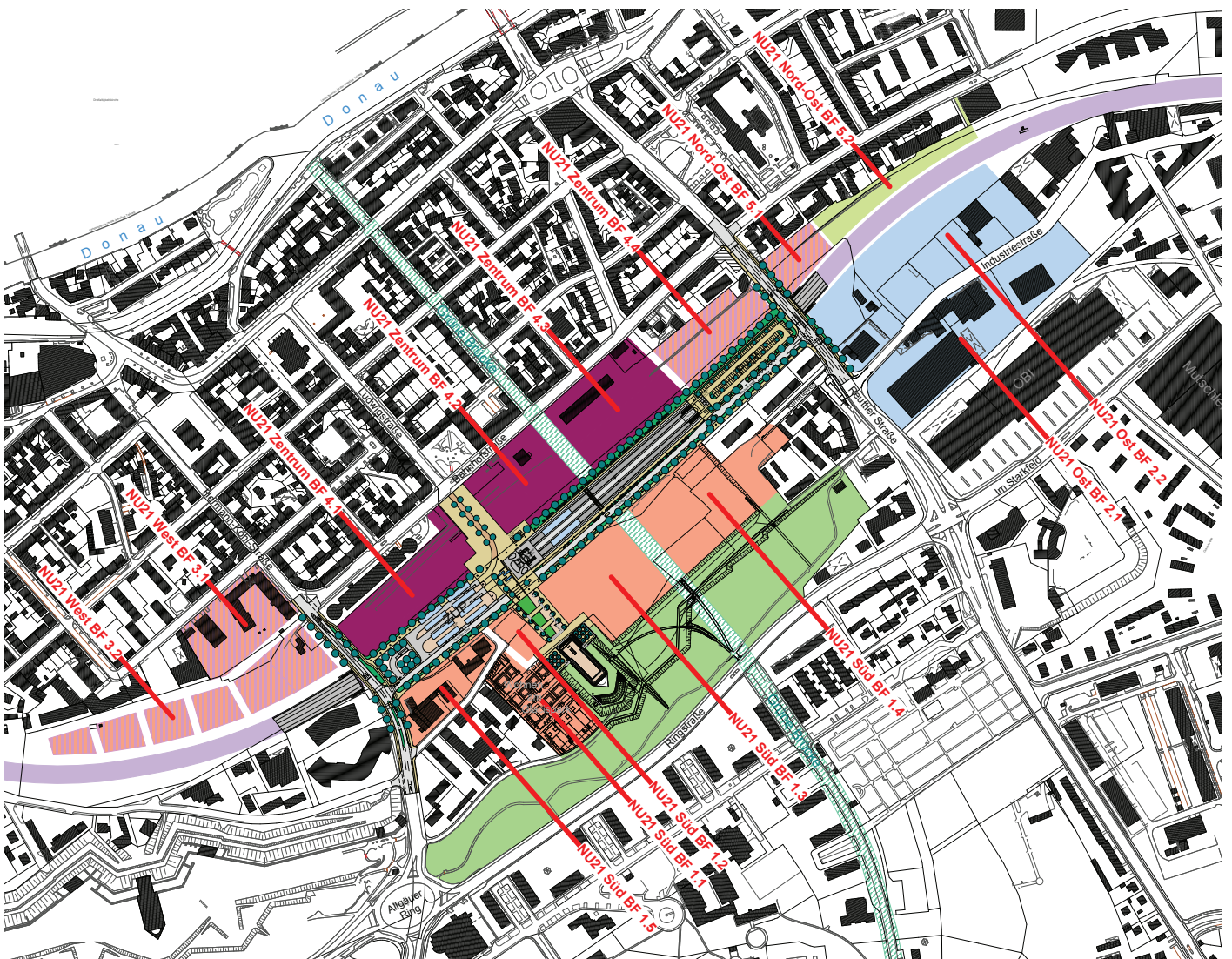


Das Gesamtgebiet Neu-Ulm 21 in zentraler Lage ist ringsum von verschiedenen Stadtquartieren umgeben. Nördlich an dieses Gebiet angrenzend befindet sich die Innenstadt mit rund 8.500 Einwohnern. Sie wurde als Festungsgarnison im 19. Jahrhundert mit einer rechtwinkligen Blockstruktur gegründet. Westlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gemengelage mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, durchmischt mit Wohnen.

Südlich angrenzend liegt ein aus der Nach-Festungszeit stammender waldähnlicher Park im ehemaligen Glacis. Die Ringstraße ist die Grenze zum südlich anschließenden ehemaligen amerikanischen Wohngebiet Vorfeld. Hier waren bis zum Abzug der amerikanischen Streitkräfte Anfang der 90er Jahre die amerikanischen Soldaten mit ihren Familien untergebracht.

- Wohnen
- Dienstleistung/Wohnen
- Handel
- Gewerbe/Dienstleistung
- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat
- Grüne Brücke
- Bahnflächen

Städtebaulicher Rahmenplan NU21
Nutzungskonzept



RAHMENPLAN 1998

Grundlage für alle von der Umstrukturierung betroffenen Flächen ist ein umfassendes Rahmenkonzept des Büros Albert Speer & Partner aus dem Jahr 1998, das seither für die städtebaulichen Entscheidungen des Stadtrats als Richtschnur dient. Dieser Rahmenplan „Neu-Ulm 21“ wurde im Zuge der Planungsphasen fortlaufend optimiert und umfasst das Nutzungskonzept für die verschiedenen Teilbereiche. Er dient als Koordinierungsinstrument zwischen den einzelnen Planungsprozessen. Im Zuge des Plangutachtens für den Bereich südlich des Bahntrogs wurde der Rahmenplan konkretisiert.

Hier lag der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Nördlich des Bahntrogs, angrenzend an die bestehende Innenstadt, fand ebenfalls eine Konkretisierung statt. Hierbei waren Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen vorgesehen.

LANDESGARTENSCHAU 2008

Die Umbaumaßnahmen der Bahn begannen Ende 2003 und wurden Ende 2007 abgeschlossen. Nach Fertigstellung fand auf einem Großteil des Areals südlich der Bahntieferlegung im Bereich von Neu-Ulm 21 die Landesgartenschau Neu-Ulm 2008 statt, die sich mit einer zeitlich befristeten Ausstellung präsentierte. Damit wurde das 4,2 ha große Baufeld, das durch den städtebaulichen Brückenschlag zwischen Innenstadt und Glacispark nunmehr zur Verfügung steht, einer Zwischennutzung zugeführt.

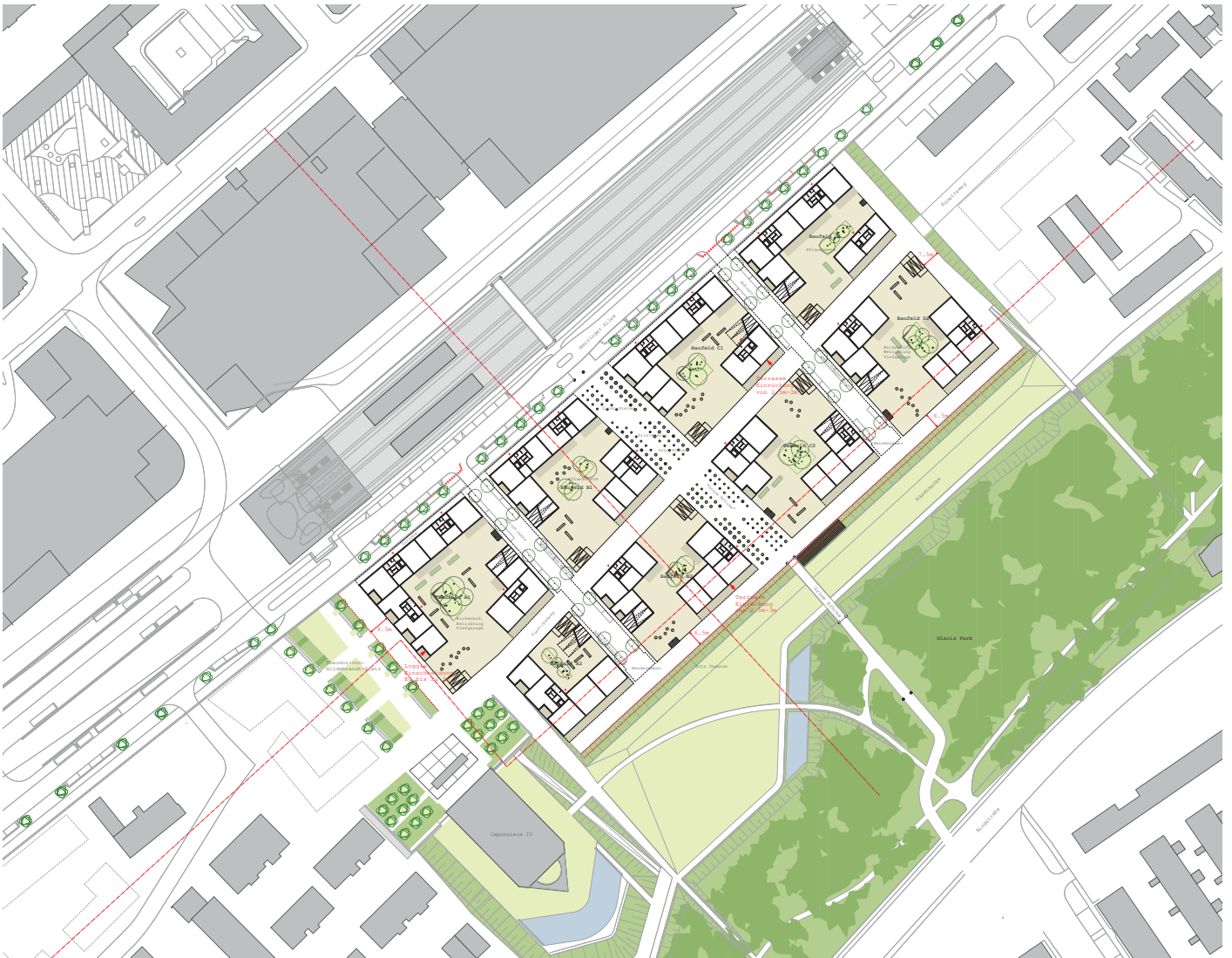
Die Landesgartenschau hatte ein dezentrales Konzept mit vier Ausstellungsbereichen, die durch die sogenannte „Grüne Brücke“ verknüpft wurden. Die „Grüne Brücke“ führt durchgängig vom Donauufer quer durch die Innenstadt bis in die südlichen Stadtteile Vorfeld, Wiley und Ludwigsfeld. Sie stellt ein grünes Band dar, das aus einer Trasse für Fahrradfahrer und Fußgänger und aus mehreren Stegbauwerken, die über die Bahnanlagen und die Verkehrsschneisen führen, geknüpft ist. Nach der Landesgartenschau wurde auf diesen Flächen schrittweise mit der Verwirklichung des Projekts „Wohnen am Glacispark 2“ begonnen.

PLANGUTACHTEN

Entsprechend dem Rahmenplan Neu-Ulm 21 steht ein Großteil der freigewordenen Bahnflächen für einen innerstädtischen und verdichteten Wohnungsbau zur Verfügung. Auf der Grundlage des Plangutachtens „Wohnen am Glacisark 1“ im Jahr 2004, aus dem der Architekt Stephan Braunfels als Sieger hervorging, wurde im November 2006 auf einem Areal von 0,8 ha südwestlich der Bahngleise mit dem Bau des Quartiers „Wohnen am Glacisark 1“ mit 60 Wohneinheiten und 6 Doppelhaushälften begonnen. Im größeren Abschnitt „Wohnen am Glacisark 2“ sind rund 360 Wohneinheiten vorgesehen.

Zur planerischen Vorbereitung des Projekts „Wohnen am Glacisark 2“ führte die Stadt im Jahr 2007 ein Plangutachten unter Beteiligung von neun Architekturbüros in Kooperation mit Landschaftsarchitekten durch. Die Aufgabenstellung gliederte sich in einen städtebaulichen Teil (M 1:500) und einen Realisierungsteil (M 1:200). Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Teils mit einer Größe von rund 4,2 ha war die Entwicklung eines innovativen städtebaulichen Entwurfs, der die künftige Bebauung südlich der Bahntieferlegung aufzeigte. Ziel waren qualitätvolle, urban verdichtete Strukturen als Bindeglied zwischen Zentrum und Glacisark.

1. Preis Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich
Masterplan





1. Preis Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich
Parkansicht

Das städtebauliche Planungsergebnis, das auch als Grundlage für die spätere Bauleitplanung diente, sollte im Realisierungsteil des Plangutachtens für einen Bereich des Plangebiets konkretisiert werden. Dieser war in vier Baufelder mit rund 6.500 m² aufgeteilt, die jeweils einem konkreten Investor zugeordnet waren. Ziel war die Entwicklung zeitgemäßer Wohntypologien in energie- und flächensparender Bauweise. Erwartet wurde hohe urbane Wohnqualität mit angemessenen Dichtewerten.

Die Bewertungskommission entschied in einem anonymen Verfahren über die Rangfolge der eingereichten Arbeiten in den beiden Preisgruppen Städtebau und Wohnungsbau. Erster Preisträger des Plangutachtens, Preisgruppe Städtebau & Preisgruppe Wohnungsbau, war Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich.

Sein Entwurf gliedert das Wettbewerbsgebiet in acht vier- bis achtgeschossige Baublöcke, die die Baustruktur der gegenüberliegenden Innenstadt aufnehmen und bis zum Glacis weiterführen. In der Mitte des Quartiers befindet sich eine platzartige Aufweitung. Hier verläuft – in Verlängerung der Maximilianstraße über den Bahntrog hinweg – die „Grüne Brücke“, die bis ins Wiley-Gelände führt. Mit dem konzipierten Plangutachten wurde ein innovativer Weg verfolgt, der die künftigen Bauträger am Planungsprozess beteiligte und gleichzeitig eine hochwertige städtebauliche und architektonische Qualität unter Beteiligung renommierter Architekturbüros gewährleistete.



1. Preis Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich
Hofansicht

1. Preis Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich
Luftbild, Fotomontage



Luftbild aus dem Jahr 2012
Baufortschritt „Wohnen am Glacispark 2“



TEILNEHMER UND PREISTRÄGER

Die Bewertungskommission wählte in der Kategorie Städtebau zwei der Wettbewerbsarbeiten als ersten und zweiten Rang. Der Kategorie Wohnungsbau wurden insgesamt fünf Arbeiten zugeordnet, wobei die Arbeiten der Kategorie Städtebau ebenfalls in der Kategorie Wohnungsbau vertreten sind.

- Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich (1. Rang Preisgruppe Städtebau u. Preisgruppe Wohnungsbau)
- 03 München, München (2. Rang Preisgruppe Städtebau und Preisgruppe Wohnungsbau)
- Nothing Generalplaner, Neu-Ulm (Preisgruppe Wohnungsbau)
- Braunger Wörtz Architekten, Ulm (Preisgruppe Wohnungsbau)
- a-u-ra architekten, Neu-Ulm (Preisgruppe Wohnungsbau)

- GKK-Architekten, Berlin
- Architekturbüro Hans-Georg Ziegler, Ulm
- Atelier Peter Ebner - Franziska Ullmann, München
- Bothe, Richter, Teherani Architekten, Hamburg



Baufortschritt „Wohnen am Glacisark 2“

PROJEKTFORTSCHRITT

Mit Abschluss des Plangutachtens folgte die Optimierungsphase, welche im Rahmen von drei Workshops mit dem Büro KCAP und den künftigen Bauträgern durchgeführt wurde. Auf Grundlage des Workshopergebnisses wurde das Bebauungsplanverfahren im September 2009 abgeschlossen. Parallel hierzu erfolgte die Erschließungsplanung für das Areal. Seit November 2009 wird die Bebauung in Bauabschnitten realisiert.

IMPRESSUM

Auftraggeber
Stadt Neu-Ulm

Zeitraum
2006 bis 2007

Planung
Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich (1. Preisträger)

Betreuung
Regierung von Schwaben
Sachgebiet 34 Städtebau

Förderung
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Kurzdokumentation Neuauflage 2014