

Baugemeinschaften im Wohnpark Römerstraße, Ulm



Projektdokumentation Stadt Ulm,
Hauptabteilung Städtebau, Umwelt, Baurecht
und Erfahrungsbericht der
»ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm«

Stadt Ulm

ulm



Baugemeinschaften im Wohnpark Römerstraße, Ulm Dokumentation und Erfahrungsbericht

Stadt Ulm
Hauptabteilung Städtebau
Umwelt, Baurecht

ulm

Herausgeber: Stadt Ulm
verantwortlich: Markus Csulits
Kooperationsprojekt mit der
»ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm«
Gestaltung: Büro Schnell, Erbach
Druck: mediaGroup le Roux, Erbach

© 2005 Stadt Ulm

Baugemeinschaften im Wohnpark Römerstraße, Ulm

Dokumentation der Stadt Ulm
und Erfahrungsbericht der
»ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm«

Inhalt

Von der Boelcke-Kaserne zum Wohnpark Römerstraße

- 06 Der Wohnpark Römerstraße als Chance für neue Formen des Wohnungsbaus
- 08 Partizipation als zentrales Element
- 10 Die Initiative der »ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm«
- 11 Projektentwicklung und Begleitung im Wohnpark Römerstraße
- 12 Baugemeinschaften im Wohnpark Römerstraße
- 14 Weitere Baugemeinschaften in Ulm
- 15 Fazit

Projekte im Wohnpark Römerstraße

- 18 Stadtvilla Resi-Weglein-Gasse 9, Architekt Partsch
- 22 Komplexe Stadthäuser Hugo-Roller-Weg 46-48, Architekt Winkler
- 26 Individuelle Stadthäuser Hugo-Roller-Weg 22-27, Architekt Attl
- 30 Individuelle Stadthäuser Hugo-Roller-Weg 31-39, Architektin Stemshorn

Frauen mischen sich ein - in die Ulmer Stadtplanung

- Erfahrungsbericht der »ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm«
- 36 Ehrenamtliches Engagement Ulmer Bürgerinnen
- Von der Idee bis zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb
- Der städtebauliche Realisierungswettbewerb
- Weiterführung des Projektes »ideenwerkstadt« und weitere Beteiligung
- Öffentlichkeitsarbeit
- 55 Neues Bauen im Auftrag der Stadt Ulm
- Werkvertrag
- Die Werbekampagne
- Information und Treffen von Bauinteressierten
- Fazit

- 75 AnsprechpartnerInnen
- Literaturhinweise, weiterführende Internetadressen, Abbildungsverzeichnis

1993-2003

Der Wohnpark Römerstraße als Chance für neue Formen des Wohnungsbaus

Aufgabe der militärischen Nutzung und Projektentwicklung

- Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung in der Boelcke-Kaserne im Jahre 1993 ergab sich die Chance zwei Kilometer vom Zentrum der Stadt Ulm entfernt ein Wohngebiet zu entwickeln.
- Die Flächen konnten 1995 von der Stadt Ulm erworben werden. Auf der Grundlage einer intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Arbeit des Stuttgarter Architekten Jo Frowein in Arbeitsgemeinschaft mit dem Stuttgarter Landschaftsarchitekten Kienle erhielt den 1. Preis.
- Das Wettbewerbsergebnis war Vorgabe für den Bebauungsplan, der 1997 rechtsverbindlich wurde.

Erschließung, Baubeginn und Vergabe

- Im Jahre 1998 wurde der Bestand abgebrochen und die Erschließung hergestellt. Zeitlich parallel zu den Straßenbauarbeiten wurde mit dem Bau der öffentlich geförderten UWS Gebäude begonnen.
- Im November 1998 war Vergabebeginn der Stadthaus- und Stadtvillengrundstücke an private Bauherrengemeinschaften und Bauträgergesellschaften.
- Bauherrengemeinschaften haben in den drei Jahren von 1998 bis 2001 insgesamt 27 Stadthausgrundstücke bebaut. In den Jahren 1998 bis 2004 wurden zwei Stadtvillengrundstücke für Geschosswohnungsbau reserviert. Auf einem dieser Baugrundstücke wurde im Jahr 2004 ein Objekt einer Baugemeinschaft realisiert.

Projektinformation und Begleitung

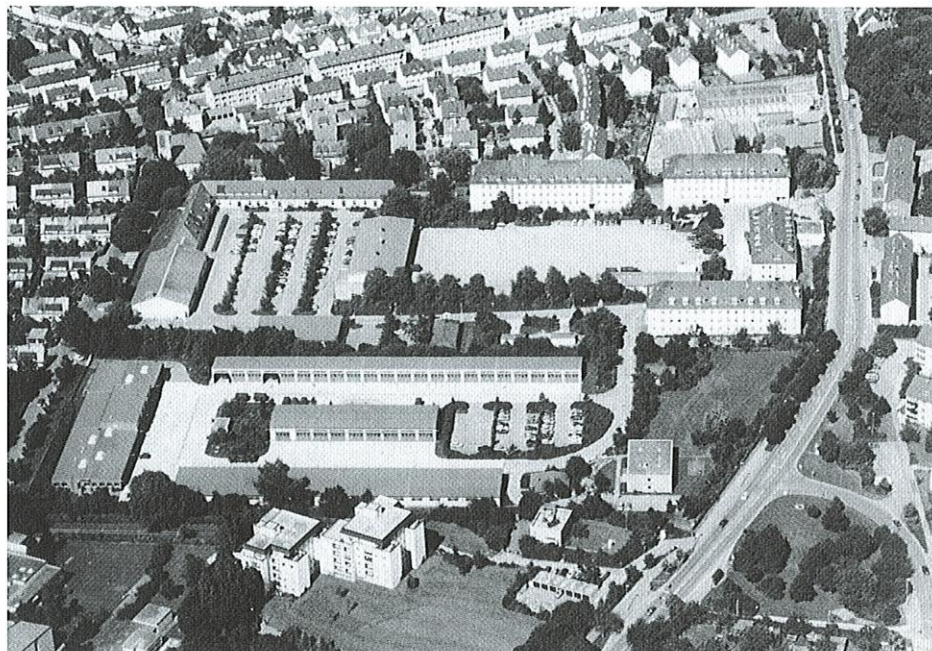
- Seit Beginn der Maßnahme findet ein kontinuierlicher öffentlicher Planungsdialog statt.
- Mit Beginn des öffentlichen Planungsdialoges engagiert sich die »ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm« projektbegleitend.
- Vom Dezember 1998 bis zum April 2003 war das Projektentwicklungsbüro Rieper aus Kempten beauftragt, Investoren zu suchen und zu beraten, private Baugruppen und Eigentümer- bzw. Mietergenossenschaften zu formieren.

Luftbild Ulm Kuhberg

Stand 1992

Nutzung des Militärgeländes Boelcke-Kaserne für ein familienfreundliches

Bauprojekt.



Partizipation als zentrales Element

Um das neue Wohnquartier mit einer nachhaltigen Konzeption und damit einher gehend hohen Lebensqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu entwickeln, wird ein seit Beginn der Maßnahme dauernder öffentlicher Planungsdialog sowohl mit betroffenen Bürgerinnen und Bürger in der Umgebung als auch mit anderen engagierten Bürgerinnen und Bürgern organisiert.

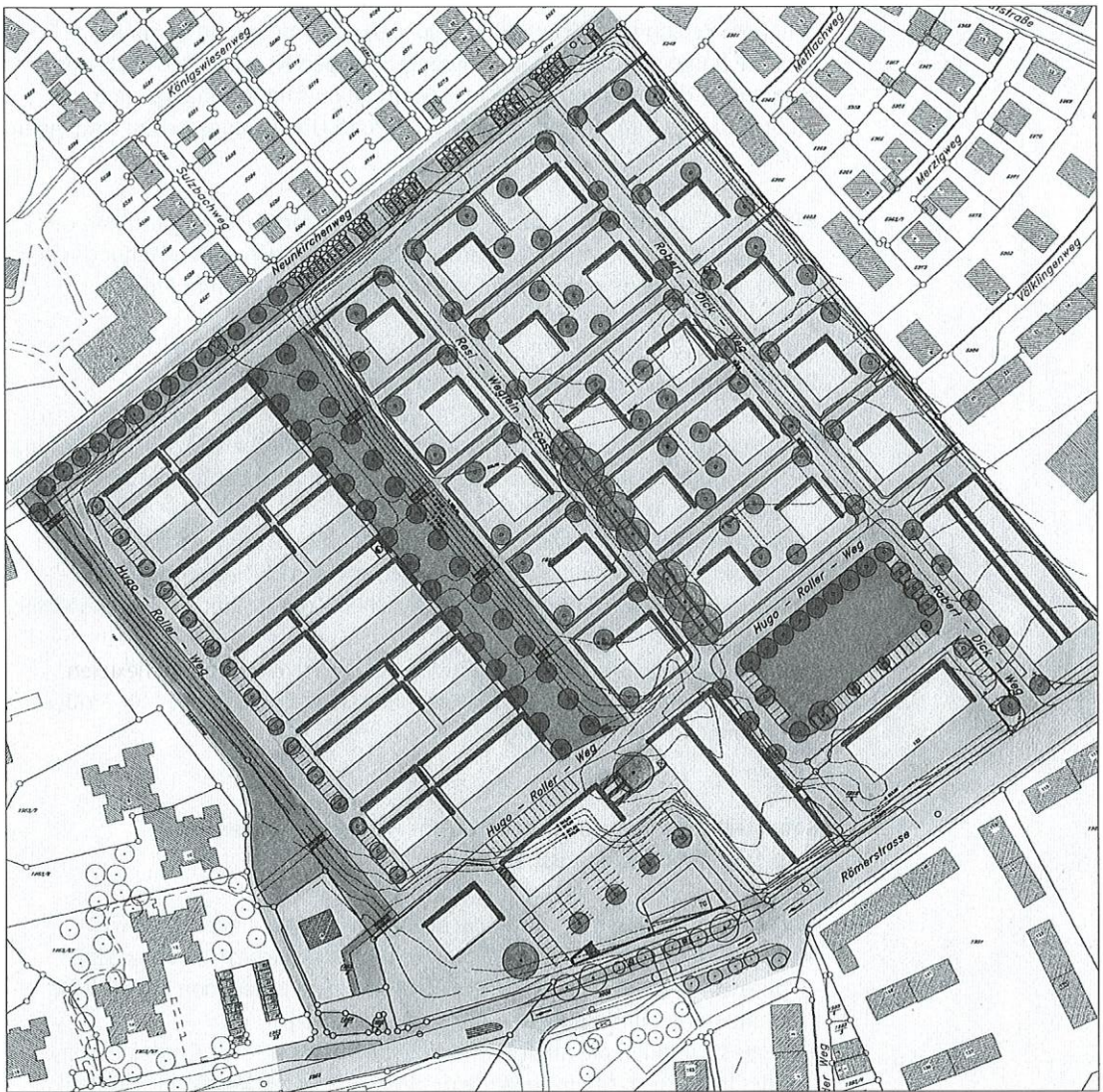
Vor Ausschreibung des Wettbewerbes:

- Zwei Fachgespräche mit Vertreterinnen und Vertretern des Handels, des Handwerks, der Architektenschaft, der Bauträgerschaft, des Bezirksbeirates und der Vereinigung »*ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm*«.
- Öffentliche Informationsveranstaltungen für Bürgerinnen und Bürger vor Ort.

Über die gemeinsame Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten dieser innerstädtischen Stadtentwicklung konnten konkrete Ziele für die Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbes ermittelt werden. Es entstand ein ganzheitlicher Anspruch für die Entwicklung des Gebietes, welcher sich sowohl in einer prägnanten Identität des Ortes als auch in offenen, flexiblen und anpassungsfähigen Strukturen äußern sollte.

Nach dem Wettbewerb:

- Informationsveranstaltungen vor Ort mit dem 1. Preisträger Jo Frowein.
- Ausstellung des Ergebnisses vor Ort und im Ulmer Rathaus.
- Mehrtägige Workshops mit Ulmer Architekten um die Chancen und Potentiale im architektonischen Bereich des städtebaulichen Konzeptes auszuloten. Ausstellung der Ergebnisse in der Volkshochschule der Stadt Ulm und vor Ort.
- Vorstellung des Konzeptes in der Arbeitsgemeinschaft Weststadt.
- Mehrere Werkstattgespräche mit den zukünftigen, ausgesuchten Mietern der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft und der »*ideenwerkstadt*« zum städtebaulichen Konzept und den geplanten Wohnungsgrundrissen.
- Örtliche Informationsveranstaltungen zum Stand der städtebaulichen Planung, der Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und Ausstellung.
- Kontinuierliche Berichterstattung in der lokalen Presse.
- Information zum Thema Baugemeinschaften im Internet.



Überarbeiteter Entwurf des 1. Preisträgers Jo Frowein aus Stuttgart. Punkthäuser und Stadthäuser, verbunden durch die »grüne Promenade«. Geplant sind 330 Wohneinheiten für 850 Einwohner.

Die Initiative der »ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm«

Schon zu Beginn der Planungsüberlegungen zur Umnutzung der Boelcke-Kaserne findet sich spontan eine größere Gruppe von ausschließlich Frauen zusammen, die aufgrund ihrer Kritik am traditionellen Wohnungs- und Städtebau jetzt ihre eigenen Vorstellungen und Überlegungen dazu einbringen wollen.

Die Gruppe gründet die sogenannte »ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm« und begleitet als Partnerin der Stadtverwaltung von den ersten Planungsideen an bis zur Realisierung der neuen Wohngebäude das gesamte Projekt.

Beteiligung der »ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm«:

- Aufnahme der Überlegungen und Ideen in die Wettbewerbsausschreibung.
- Beteiligung im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der formellen Bürgerbeteiligung.
- Mehrere Werkstattgespräche mit den zukünftigen, ausgesuchten Mietern der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft und der »ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm« zum städtebaulichen Konzept und zu den geplanten Wohnungsgrundrissen.
- Intensiven Einfluss nimmt die Gruppe auf die Planung der öffentlichen Grünflächen und Plätze im Quartier, deren Gestaltung speziell für Kinder und Jugendliche angelegt wird.

Beauftragung der »ideenwerkstadt - Frauen gestalten Ulm« vom Juni 2000 bis August 2002:

- Die Gruppe wirbt im Auftrag der Stadt Ulm für ihre neuen Wohnvorstellungen, das gemeinschaftliche Wohnen und sucht nach Bauwilligen, privaten Interessenten, die solche Wohnprojekte zusammen mit anderen Bauherinnen und Bauherren realisieren möchten.
- Dazu stellt Ihnen die Stadt Ulm einen voll ausgestatteten Container mit einer Infotafel auf dem Gelände des Wohnparks zur Verfügung, in dem die Frauen regelmäßig interessierte Bürgerinnen und Bürger beraten, informieren und Werbung für das Projekt machen.
- Zum Abschluss des Projektes legt die Gruppe eine ausführliche Dokumentation vor, die maßgeblich zum Entstehen der vorliegenden Dokumentation beiträgt.

Projektentwicklung und Begleitung im Wohnpark Römerstraße

In den vier Jahren von 1999 bis 2003 hat das Büro Eckhard P. Rieper, Projektentwicklung und -realisierung im Wohnungs- und Städtebau, die Stadt Ulm bei der Objektentwicklung im Wohnpark Römerstraße unterstützt.

Das Büro erhielt von der Stadt Ulm den Auftrag für drei Arbeitspakete:

Investorensuche, Beratung und Begleitung der gewerblichen Investoren

- Beratung der Stadt im Bewerbungsverfahren.
- Gewinnung von Angeboten.
- Grundstücksvorauswahl.
- Definition und Abstimmung der planerischen Inhalte.
- Generelle Beratung der Investoren bei der Umsetzung der planerischen Inhalte.
- Überwachung der Veräußerungsbedingungen, insbesondere auf inhaltliche Festsetzungen, soweit während der Vertragslaufzeit einzelne Bauherren in die Realisierungsphase eintreten.

Formierung einer privaten Baugruppe und einer Eigentümer- bzw. Mietergenossenschaft

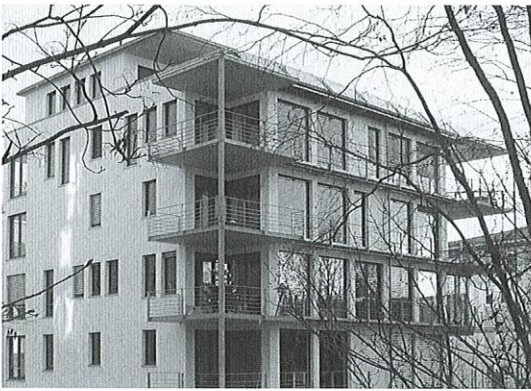
- Suche nach Interessenten durch Anzeigen, Rundfunk, Gruppen- und Einzelgespräche, v.a. jedoch Versammlungen, vh-Veranstaltungen.
- Allgemeine Formierung der Gruppe, Diskussion über Ziele, Inhalte, vertragliche Regelungen.
- Durchführung des Bewerbungsverfahrens und Grundstücksauswahl.
- Definition und Abstimmung der planerischen Inhalte.
- Generelle Umsetzung der planerischen Inhalte.
- Allgemeine Beratung für öffentliche Mittel.
- Überwachung der Veräußerungsbedingungen, insbesondere auf inhaltliche Festsetzungen, soweit während der Vertragslaufzeit einzelne Bauherren in die Realisierungsphase eintreten.

Organisatorische Projektbegleitung, Zeit- und Maßnahmenplanung, Projektsteuerung

Bautypen

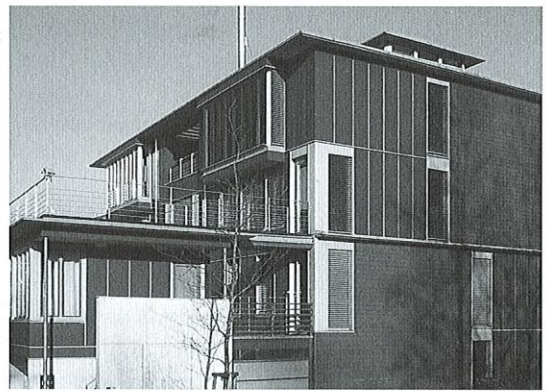
Baugemeinschaften im Wohnpark Römerstraße

Im Wohnpark Römerstraße sind in den Jahren 1999 bis 2004 örtlich konzentriert mehrere unterschiedliche Beispiele für Baugemeinschaften verwirklicht worden:



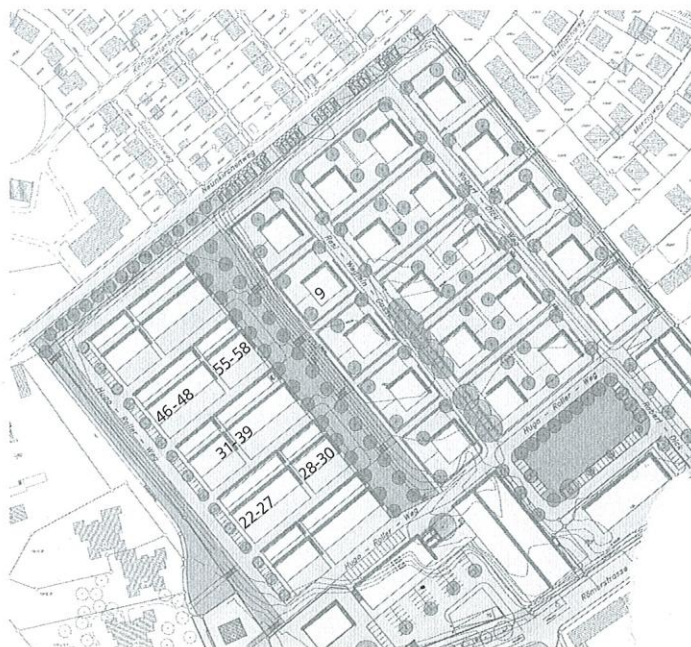
Stadtvilla

- fünfgeschossige Stadtvilla
Resi-Weglein-Gasse 9
Architekt Holger Partsch
- Beispiel für eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 9 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit



Komplexes Stadthaus

- viergeschossige Stadthäuser
Hugo-Roller-Weg 46-48
Architekt Willibold Winkler





Individuelle Stadthäuser

dreigeschossige Stadthäuser
Hugo-Roller-Weg 22-27
Architekt Rudolf Attl



22-27

dreigeschossige Stadthäuser mit Beihäusern
Hugo-Roller-Weg 31-39
Architektin Anja Stemshorn



31-39

Stadthäuser in der Reihe

dreigeschossige Stadthäuser
Hugo-Roller-Weg 28-30
Architekt Gröner

dreigeschossige Stadthäuser
Hugo-Roller-Weg 55-58
Kögel und Pischos

dreigeschossige Stadthäuser
Hugo-Roller-Weg 59 und 60
Architekt Gindele

Weitere Baugemeinschaften in Ulm im Überblick

Weitere Baugemeinschaften in Ulm

Söflingen

Gleißelstetten 75-85

Reihenhäuser mit 6 Einheiten der Architekten Obermeier + Traub, Ulm
In den Jahren 2000 und 2001 ist in Söflingen auf städtischen Grundstücken eine Reihenhausezeile mit sechs Bauherren entstanden.

Donaustetten/Göggingen

Beim Haslachkreuz 26-30

Reihenhäuser mit 4 Einheiten der Architekten Obermeier + Traub, Ulm
In den Jahren 2000 und 2001 ist in Donaustetten auf städtischen Grundstücken eine Reihenhausezeile durch 4 Bauherren realisiert worden.

Schilfweg 11, 13, 15

Reihenhäuser mit 3 Einheiten und Grasdach
Architektin: Susanna Maksimschuk, Ulm

Böfingen

Sudetenweg 64 -70, 72-80

Reihenhäuser mit 5 Einheiten und 4 Einheiten
Architekt: Wolfgang Wieneke, Ulm

Lehle 42-52

Reihenhäuser mit 2x3 Einheiten
Architekt: Wolfgang Wieneke, Ulm



Reihenhäuser in Donaustetten mit 4 Einheiten

Fazit

Einfache Baugemeinschaft

Das Modell, auf individuellen Baugrundstücken als individuelle Bauherren mit gemeinsamer Planung, Ausschreibung und koordiniertem Bauablauf auf städtischen oder privaten Grundstücken zu bauen, ist in Ulm am erfolgreichsten in der »Baugemeinschaft light«. Hierfür gibt es im gesamten Stadtgebiet realisierte Beispiele.

Komplexe Baugemeinschaft

Das Modell, auf einem gemeinsamen Baugrundstück als Baugemeinschaft Geschosswohnungsbau als Wohnungseigentum zu realisieren, hat sich im Wohnpark Römerstraße als zäh erwiesen.

Gründe hierfür sind:
 Die Form der Punkthäuser ist zu unflexibel?
 Relativ kostengünstige Angebote von Bauträgern sind eine attraktive Alternative.
 Der Lebensstil für Baugruppen ist in Ulm nicht so zahlreich vertreten wie etwa in Tübingen oder in den Metropolen.

Baukosten

Baugemeinschaften sind eine preiswerte Alternative, um Eigentum zu bilden.

Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Formierung von Baugemeinschaften

Der Erfolg von Baugemeinschaften steht und fällt mit klaren Verträgen. Der Architekt sollte sich auf sein klassisches Leistungsbild konzentrieren. Es ist zweckmäßig, dass Baugruppen einen Betreuer beauftragen, der moderiert, Entscheidungen herbeiführt und für die Verträge und Finanzierung sorgt.

Baugemeinschaften sind erfolgreich, wenn sie sozial homogen sind. Bildung, finanzieller Rahmen und Lebensstil sollten nahe beieinander liegen. Altersgemischte Gruppen funktionieren gut.

Zur Formierung einer Baugemeinschaft ist ein »Langer Atem« erforderlich. Vom Beginn der Gruppenbildung bis zum Bauantrag ist mit einem Zeitraum von zwei bis vier Jahren auszugehen.

Zur Formierung einer Baugemeinschaft ist die langfristige Reservierung und Vorhaltung von konkreten Baugrundstücken erforderlich. In der Konstituierungsphase einer Baugruppe ist der Bezug zu einem konkreten Baugrundstück von zentraler Bedeutung.

Projekte



- Stadtvilla
Resi-Weglein-Gasse 9
- komplexes Stadthaus
Hugo-Roller-Weg 46-48
- individuelle Stadthäuser
Hugo-Roller-Weg 22-27
Hugo-Roller-Weg 31-39



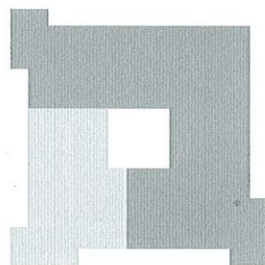
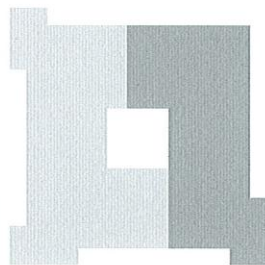
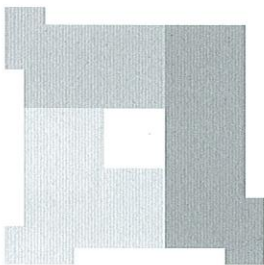
Mit dem Aufzug mitten im Gebäude schafft der Architekt viel Freiräume in der Gestaltung der Außenfassade. Die Streben im Raster von 2 m geben die Struktur; ob verglast, geschlossen oder halb verglast konnte je nach Wunsch von den einzelnen Parteien entschieden werden.





Es wurden insgesamt zehn individuelle Einheiten realisiert, von denen eine als Büro genutzt wird. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurde eine Tiefgarage mit insgesamt zwölf Stellplätzen ausgeführt. Als Gemeinschaftsräume wurden ein geräumiger Fahrradkeller, eine Fahrradwerkstatt, ein Trockenraum und auf dem Dach des Gebäudes ein Gemeinschaftsraum mit Küche, WC und einer großzügigen Dachterrasse mit Blick auf die Innenstadt und das Ulmer Münster geschaffen.

Grundrissvarianten



Wohnung 1 (2 Zi)
Wohnung 2 (2,5 Zi)
Wohnung 3 (2,5 Zi)

Büro
Wohnung 2 (3,5 Zi)

Wohnung 1 (4,5 Zi)
Wohnung 2 (2,5 Zi)

Wohnung 1 (1 Zi)
Wohnung 2 (4,5 Zi)
Wohnung 3 (2 Zi)



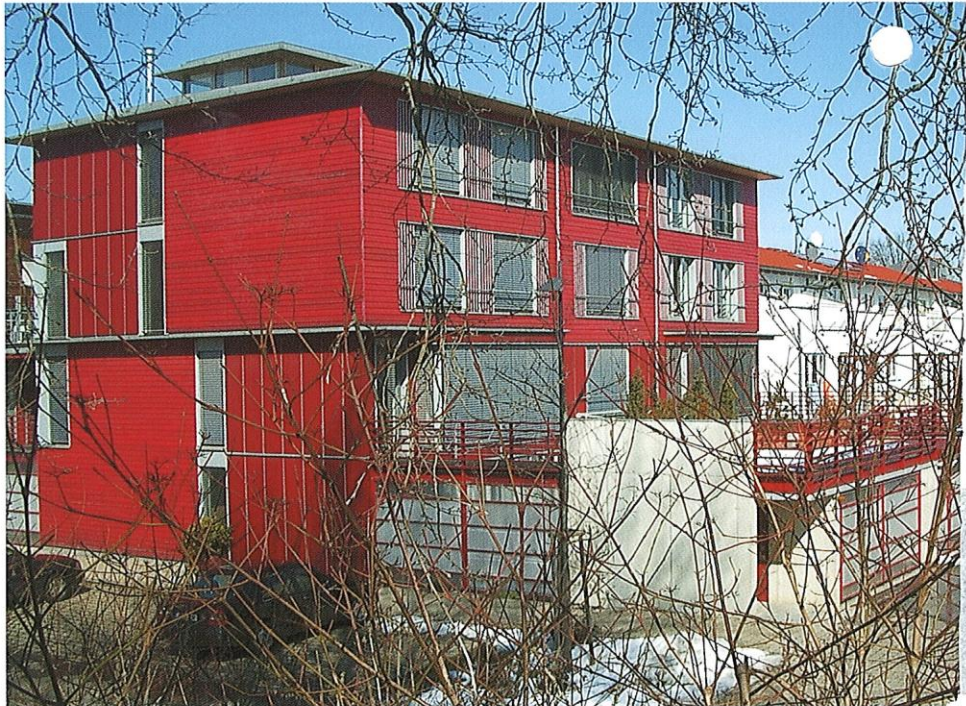
Alle Mitglieder der Baugemeinschaft wohnen noch in der Resi-Weglein-Gasse 9. Auch der Architekt würde die Form der Baugemeinschaft noch einmal durchführen. Nach Erfahrungswerten geht er von 15% geringeren Baukosten beim Bauen in Gemeinschaft aus.

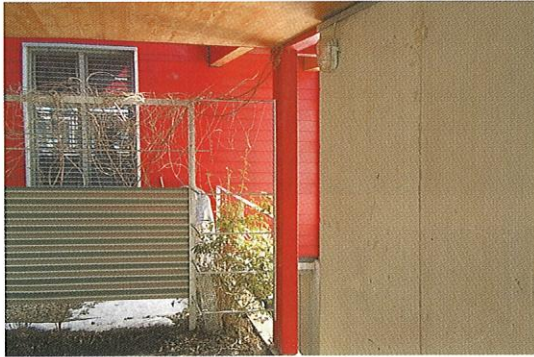
Grunddaten	
Straße, Hausnummer	Resi-Weglein-Gasse 9
Grundstücksgröße	1032 qm (ca 32 x 32m)
Planungsgrundlagen	
GRZ	0,25
Bauantrag	Dezember 2002
Baugenehmigung	11.09.2003, Kennznisgabenach §51 LBO
Bezug	2004
Architekt	Holger Partsch, Ulm
Kosten	
Gebäude	1.760 bis 2.100 Euro/qm incl. Stellplatz in Tiefgarage. (Die gemeinschaftl.Einrichtungen sind im Preis enthalten)
Gebäude	
Gebäudetyp	individueller Geschosswohnungsbau, Punkthaus
Garage/Carport	12 Stellplätze in Tiefgarage
Wohnfläche	1050 qm
variabel nutzbare Flächen	/
Zahl der Vollgeschosse	fünf
Keller	Fahrradkeller/ -werkstatt, Trockenraum, Abstellräume
Freifläche	
Vorgarten	5m breite gemischt genutzte Zone
Garten	Gartenflächen sind EG-Wohnungen zugeordnet
Baugemeinschaft	
Anzahl der Mitglieder	14
Gemeinschaftsfläche	Gemeinschaftsraum mit Küche und WC auf Dach und gemeinsame Nutzung der Dachterrasse Fahrradkeller/ -werkstatt, Trockenraum

Komplexes Stadthaus



Die »rote Villa« nutzt die gesamte Tiefe der Parzelle. Durch Dachterrassen auf den Garagen und Beihäusern erhalten die Wohnbereiche großzügige Erweiterungen.





Die drei Bauwilligen wollten die Gebäude zur Eigennutzung für sich und ihre Familien realisieren. Herr Winkler agierte in diesem Zusammenhang nicht nur als Bauherr, sondern auch als Architekt, Moderator und später auch als Bauabwickler für die Baugruppe. Die beiden anderen Bauherren konnten ihre Berufe als Haustechniker und Schreiner mit in die Gruppe einbringen. Die Konzeption war im März 1998 fertig gestellt, Anfang 1999 wurde der Bauantrag eingereicht.

Bei dem viergeschossigen Gebäude mit fünf Wohneinheiten sind die oberen Wohnungen nach Nordwesten und die unteren Wohnungen nach Südosten ausgerichtet. Die beiden 7,8 m breiten äußeren Gebäude als übereinandergestapelte Duplex-Reihenhäuser haben Terrassen, während das mittlere, 4,63 m breite Stadthaus über eine Dachterrasse verfügt. Die Grundrisse sind identisch, aber um 180° verdreht. Die Wohnflächen variieren zwischen 135 qm und 278 qm und haben zusätzlich einen nutzungsneutralen Vorbau.



Stellplatz Eingangsbereich



Zwischenflügel
oben: glasbedeckte Terrasse
des symmetrisch aufgebauten Hauses

Nutzungsneutrale Vorbauten im Norden schaffen eine Dachterrasse für die oberen Duplex-Wohnungen.



Aus verschiedenen persönlichen Gründen nutzt derzeit (noch) keiner der Bauherren die Häuser selbst; die Einheiten sind entweder vermietet oder verkauft. Trotzdem ist während der Planungs- und Bauphase ein enges Verhältnis entstanden und es besteht nach Aussage von Herrn Winkler immer noch ein guter Kontakt.



In der Promenade wurden punktuell Spielmöglichkeiten installiert.



Grunddaten	
Straße, Hausnummer	Hugo-Roller-Weg 46, 47, 48
Grundstücksgröße	134 qm bzw. 226 qm
Planungsgrundlagen	
GRZ	0,5
Bauantrag	Januar 1999
Baugenehmigung	Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO
Bezug	
Architekt	Willibald Winkler, Ulm
Kosten	
Gebäude	175.000 Euro bis 327.000 Euro
Gebäude	
Gebäudetyp	komplexes Stadthaus
Garage/Carport	offene, überdachte Einstellplätze
Wohnfläche	135 - 278 qm
variabel nutzbare Flächen	44 - 91 qm
Zahl der Vollgeschosse	vier
Keller	voll unterkellert
Freifläche	
Vorgarten	überdachte Einstellplätze
Garten	Terrasse
Baugemeinschaft	
Anzahl der Mitglieder	3
Gemeinschaftsfläche	/

Individuelle Stadthäuser

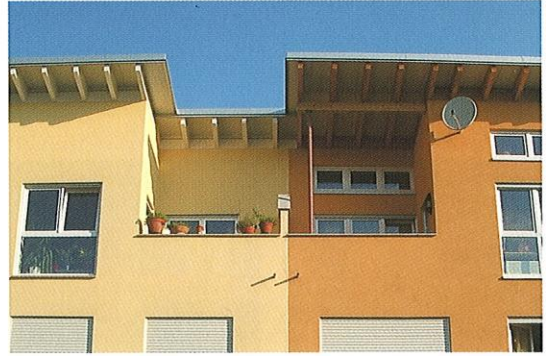


Südansicht der sechs individuellen Stadthäuser



Die Bewohner nutzen vermehrt die Freiräume, die der Bebauungsplan zulässt. Sie schaffen mit Hecken und Mauern geschützte Gärten.

Die Individualität der Stadthäuser wird durch das Farbkonzept unterstützt. Die Farbe des Hauses soll sich von der des Nachbarhauses unterscheiden.



Um die Baugemeinschaft zu konstituieren dauerte es ungefähr ein Jahr. In dieser Zeit gab es einigen Wechsel in der Zusammensetzung der Interessenten. Herr Seiwert, einer der Bauinteressenten verfügte über vielseitige berufliche Erfahrungen auf dem Gebiet des Bauens. Er wurde daher zum Hauptansprechpartner für die anderen und gewissermaßen auch zum »Motor« des Projektes. Die Baugenehmigung erfolgte Anfang 2001; vom Spatenstich bis zum Einzug vergingen nur elf Monate.

Die Wohnebene im zweiten Obergeschoss wurde durch Dachterrassen ergänzt.





Gebaut wurden sechs Stadthäuser mit drei Vollgeschossen, mit eigenständigen Wohneinheiten im Erdgeschoss und einer Maisonettewohnung im ersten und zweiten Obergeschoss.

Drei Maisonettewohnungen haben die Wohnebene im ersten Obergeschoss angeordnet und die anderen drei Maisonetteeinheiten haben die Wohnebene im zweiten Obergeschoss verwirklicht.

Die Gebäudetiefe variiert zwischen 12 m und 13,75 m bei einem Achsmaß von 6,66 m. Für den ruhenden Verkehr wurden je Stadthaus eine Garage und ein Stellplatz im Norden der Gebäude mit einer Tiefe von 6 m errichtet. Der Anteil der Eigenleistung war bei diesem Vorhaben sehr groß und war entsprechend der handwerklichen Fähigkeiten der Bauherren zwischen den Stadthäusern unterschiedlich.





Grunddaten

Straße, Hausnummer	Hugo-Roller-Weg 22 - 27
Grundstücksgröße	200 qm (Grundstücksbreite: 6,66 m)

Planungsgrundlagen

GRZ	0,5
Bauantrag	Januar 2001
Baugenehmigung	Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO
Bezug	Dezember 2001
Architekt	Rudolf Attl, Biberach

Kosten

Gebäude	213.000 Euro bis 271.000 Euro
---------	-------------------------------

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienreihenhaus
Garage/Carport	Garage und Stellplatz
Wohnfläche	100 - 200 qm
variabel nutzbare Flächen	keine
Zahl der Vollgeschosse	drei
Keller	voll unterkellert

Freifläche

Vorgarten	Garagen mit Dachterrassen, Stellplätze
Garten	im Süden der Gebäude

Baugemeinschaft

Anzahl der Mitglieder	6
Gemeinschaft	Planung, Bauausführung

Individuelle Stadthäuser



Blick in einen der ruhigen, abgeschirmten Vorhöfe zwischen Haupthaus und Beihaus.



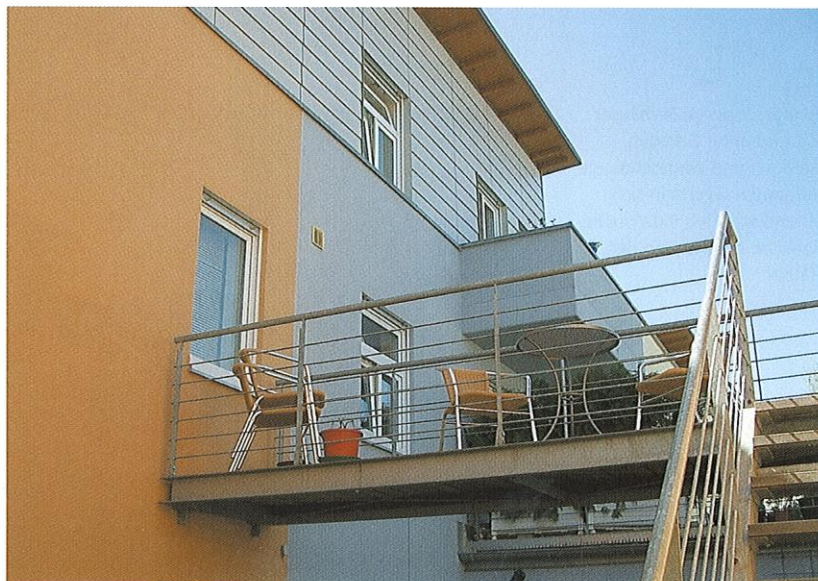
Zweigeschossige Beihäuser mit und ohne Garagen. Garagen und eingeschossige Vorbauten wechseln sich ab und schaffen individuelle Bereiche am Eingang der Häuser.



Drei Bauherren des Projektes kannten sich bereits, als die Baugruppe gebildet wurde. Die übrigen haben sich bei einer Informationsveranstaltung der Stadt zusammengeschlossen. Es fand eine enge Abstimmung der Bauherren ab der Phase des Vorentwurfes statt. Die Architektin führt eine relativ schnelle Entscheidungsfindung auf die pragmatische Herangehensweise der Bauherren zurück. Der Baubeginn war im März 1999 und bereits im September 1999 wurden die Häuser fertig gestellt.

Die separaten Wohneinheiten sind für die unterschiedlichsten Nutzungen offen.





Die Gesamtzeile umfasst neun individuelle Stadthäuser mit sowohl großen als auch kleinen Grundrisstypen in einer Tiefe von 9,5 m bzw. 10,5 m und einer Gebäudebreite von 6,52 m bis 7,07 m. Die dreigeschossigen Haupthäuser verfügen über ein zurückspringendes Dachgeschoss und eine Dachterrasse.

Die Wohnfläche liegt zwischen 140 qm und 170 qm. Die drei östlichen Stadthäuser haben zweigeschossige Beihäuser, die als Büro- oder Wohnräume genutzt werden.



Bisweilen war das Bauen in der Baugemeinschaft »ein recht schwieriger Prozess«, sagt Herr Lambacher, der in der Planungsphase die Rolle des Sprechers übernommen hatte. Aber er schränkt ein, dass eine Vergleichsmöglichkeit zu einem individuellen Projekt für ihn nicht besteht. Insgesamt sei die Zufriedenheit mit dem Ergebnis sehr hoch. Der Zusammenhalt der Bewohner in der Reihengruppe ist gut und durch eine gegenseitige Wertschätzung geprägt.

Grunddaten	
Straße, Hausnummer	Hugo-Roller-Weg 31-39
Grundstücksgröße	ca. 200 qm (Grundstücksbreiten 6,525 bis 7,07 m)
Planungsgrundlagen	
GRZ	0,58 - 0,68
Bauantrag	März 1999
Baugenehmigung	Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO
Bezug	September/Oktober 1999
Architektin	Anja Stemshorn, Ulm mit Wolfgang Traub, Ulm
Kosten	
Gebäude	200.000 Euro für das einfachste Haus bis 350.000 Euro
Gebäude	
Gebäudetyp	individuelle Stadthäuser mit zweigeschossigen Beihäusern
Garage/Carport	Garage, Carport, Stellplatz
Wohnfläche	ca 200 qm
variabel nutzbare Flächen	ca 60 - 90 qm
Zahl der Vollgeschosse	drei
Keller	voll unterkellert
Freifläche	
Vorgarten	geschützte Innenhöfe
Garten	im Süden der Gebäude
Baugemeinschaft	
Anzahl der Mitglieder	9
Gemeinschaft	Planung, Bauausführung, Hausanschlussraum, gemeinsame Kellertreppe