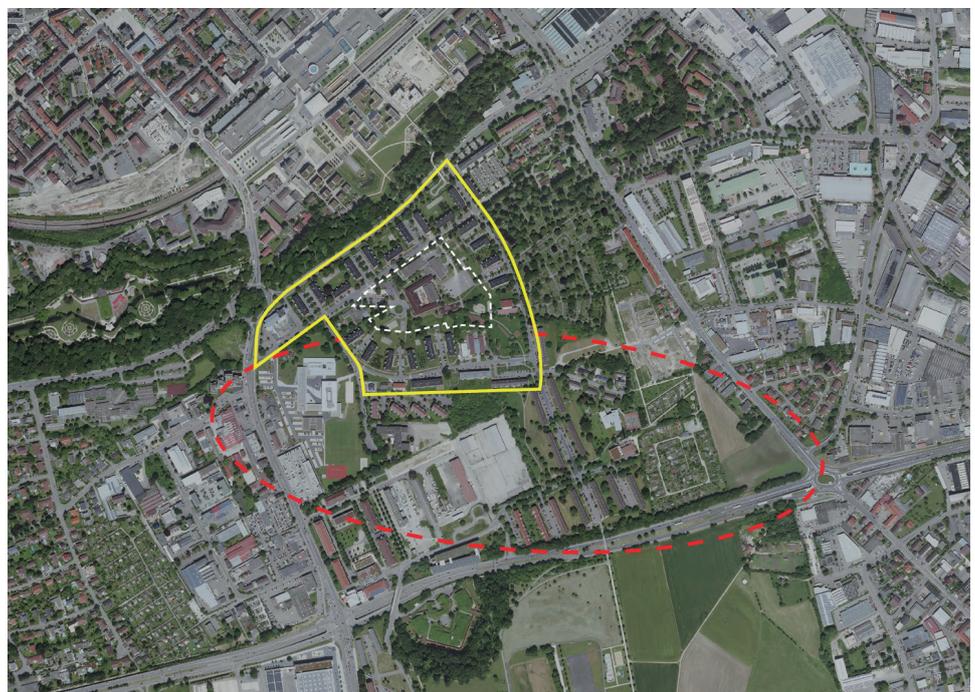


NEU-ULM

URBANITÄT IN DER VORSTADT
URBANITY IN SUBURBIA



Tag der Auslobung

13. Februar 2017

Auslober

Europan – Deutsche Gesellschaft zur Förderung von Architektur, Wohnungs- und Städtebau e. V.
in Kooperation mit der Stadt Neu-Ulm und der Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (NUWOG)

Ansprechpartner:

Europan Deutschland
Sven Kröger
Lützowstraße 102-104
10785 Berlin
Deutschland
Tel. +49 (0)30 262 01 12
Fax +49 (0)30 261 56 84
E-Mail mail@europan.de

Stadt Neu-Ulm
FB3 / Abteilung Stadtplanung
Christiane Kroker
Augsburger Str. 15
89231 Neu-Ulm
Deutschland
Tel. +49 (0) 731 7050 3113
Fax +49 (0) 731 7050 3199
E-Mail c.kroker@neu-ulm.de

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Launching day

13 February 2017

Organiser

Europan – German Association for the Promotion of Architecture, Housing and Urban Planning
in cooperation with the City of Neu-Ulm and the housing corporation of Neu-Ulm GmbH (NUWOG)

Contact:

Europan Deutschland
Sven Kröger
Lützowstrasse 102-104
10785 Berlin
Germany
phone +49 (0)30 262 01 12
fax +49 (0)30 261 56 84
e-mail mail@europan.de

City of Neu-Ulm
FB3 / Abteilung Stadtplanung
Christiane Kroker
Augsburger Str. 15
89231 Neu-Ulm
Germany
phone +49 (0) 731 7050 3113
fax +49 (0) 731 7050 3199
e-mail c.kroker@neu-ulm.de

This project is subsidised with funds of the urban development programme “Soziale Stadt” (Social City) by the Federal State of Germany and the Free State of Bavaria.

Protokoll des Rückfragenkolloquiums

Montag, 03. April 2017

Rathaus Neu-Ulm
Großer Sitzungssaal, 2. OG
Augsburger Straße 15
89231 Neu-Ulm

Beginn: 10.00 Uhr

Herr Kröger begrüßt die Anwesenden herzlich und erläutert kurz die Geschichte und die Ziele Europans. European wurde 1988 von Didier Rebois auf Basis der französischen PAN-Wettbewerbe ins Leben gerufen, um jungen Architekten den Berufseinstieg zu erleichtern. Der Wettbewerb wird europaweit zeitgleich mit einem Oberthema durchgeführt. In der fast dreißigjährigen Geschichte – European befindet sich im 14. Verfahren – haben bisher rund 25.000 Teams von jungen Architekten an dem Wettbewerb teilgenommen. European freut sich über die dritte Teilnahme der Stadt Neu-Ulm zusammen mit der NUWOG, die bereits auf eine sehr erfolgreiche European-Vergangenheit mit zahlreichen realisierten Projekten zurückblicken können.

Herr Krämer, Stadtbaudirektor der Stadt Neu-Ulm, begrüßt die Anwesenden ebenfalls herzlich und bedankt sich für das Kommen. Nach einer kurzen Vorstellungsrunde erläutert er die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen des Standorts. Die Stadt Neu-Ulm hat sich bereits zweimal am European-Verfahren mit Flächen der NUWOG beteiligt.

Neu-Ulm bildet mit der Schwesterstadt Ulm ein wirtschaftliches Oberzentrum in der Region. Die Stadt selbst ist mit einer 200-jährigen Geschichte noch relativ jung. Bis zu den Napoleonischen Kriegen lagen sowohl Ulm als auch Neu-Ulm in Bayern. Im Zuge der Neuordnung wurde Ulm dem Land Baden-Württemberg angeschlossen, während Neu-Ulm in Bayern verblieb. Große Teile der Stadt wurden im 2. Weltkrieg zerstört und anschließend sehr rasch wieder aufgebaut. Das Stadtzentrum befindet sich aufgrund der Lage an der Donau und der städtebaulichen Entwicklungsgeschichte nicht, wie bei anderen Städten üblich, im geografischen Zentrum der Stadt, sondern im Norden. Durch das Projekt „Neu-Ulm 21“, das eine Neuordnung der Gleisstrassen und des Bahnhofs umfasst, wurden große Flächen in unmittelbarer Innenstadt Nähe zur Entwicklung freigegeben. In den letzten Jahren wurden so neben der Glacis-Galerie, einem Einkaufszentrum nördlich der Gleise, auch zahlreiche neue Wohngebäude und andere Projekte auf der Südseite des Bahnhofs realisiert bzw. befinden sich kurz vor der Fertigstellung. Das Projektgebiet schließt direkt südlich an die ehemaligen Befestigungsanlagen an und war bis zu den 1990er Jahren die „housing area“ eines Kasernenareals der amerikanischen Armee. Zwischen den Gebäuden befinden sich ausgedehnte Freiflächen. Die Stadt wünscht sich in diesem Bereich eine höhere Dichte, um einen urbanen Charakter zu erzeugen, der der innenstadtnahen Lage Rechnung trägt. Die Gestaltung der Grünräume und eines grünen Korridors, der von Wiley Süd bis in die Stadt geführt werden soll, sind zentraler Teil der Aufgabe. Rund um das Betrachtungsgebiet befinden sich momentan eine Vielzahl von Bauvorhaben in der Realisierung.

Minutes of the Colloquium

Monday, 03 April 2017

Rathaus Neu-Ulm
large conference room, 2nd floor
Augsburger Straße 15
89231 Neu-Ulm

Start: 10:00 a.m.

Mr Kröger warmly welcomes those present and gives a brief explanation of the history and aims of European. Didier Rebois brought European into being in 1988 based on the french PAN competition so as to simplify young architects' start in their careers. The competition takes place concurrently around Europe based on one principal topic. In its nearly thirty-year history up to now – European is now taking place for the 14th time – around 25,000 teams of young architects have participated in the competition. European is pleased about the third participation of the city of Neu-Ulm in cooperation with NUWOG, which can already look back at a very successful past in connection with European, with numerous projects having been realised.

Mr Krämer, head of the municipal building authority of the city of Neu-Ulm, warmly welcomes those present as well and thanks them for coming. Following a brief round of introductions, he explains the task and the framework conditions of the site. The city of Neu-Ulm has already participated in European proceedings two times with sites belonging to NUWOG.

Neu-Ulm forms a major economic centre in the region along with its sister city of Ulm. With its 200-year history, the city is still relatively young. Until the Napoleonic Wars, both Ulm and Neu-Ulm were part of Bavaria. In the course of restructuring, Ulm became part of the State of Baden-Württemberg, while Neu-Ulm remained in Bavaria. Large portions of the city were destroyed in the Second World War and rebuilt again very rapidly. As a result of its location on the Danube and its urban development history, the city centre is not situated, as in the case of other cities, in the geographical centre of the city, but instead in the north. As a result of the project “Neu-Ulm 21”, which involves rearranging the railway tracks and station, large areas in close proximity to the city centre were freed up for development. In the last few years, in addition to the Glacis-Galerie, a shopping centre to the north of the railway tracks, numerous new residential buildings and other projects on the south side of the railway station have been realised and/or will soon be completed. The project site directly adjoins the former fortifications to the south and was the “housing area” for an American Army barracks site until the 1990s. There are elongated open spaces between the buildings. The city would like a higher density in this area so as to generate an urban character that takes the location near the city centre into account. The design of the green spaces and a green corridor that is supposed to lead from Wiley Süd into the city are a central part of the task. A large number of construction projects are currently being realised around the strategic site.

Herr Heipp, Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Neu-Ulm - NUWOG, erläutert die Ziele und Strategien der NUWOG. Die NUWOG ist ein Tochter der Stadt Neu-Ulm und wurde 1983 für den Wohnungsbestand der Stadt gegründet und 1991/92 als eigenständiges Unternehmen ausgegliedert. In den Jahren 2017 bis 2021 sollen durch die NUWOG ca. 440 neue Wohnungen in Neu-Ulm gebaut werden. Die NUWOG hat den Anspruch, in ihren Projekten durch Architektur und Städtebau Identität zu stiften. Die soziale Verantwortung zeigt sich zum Beispiel durch die Schaffung gemeinschaftlicher Räume und aneignungsfähiger Außenanlagen. Auch wenn Neu-Ulm vom Durchschnittsalter der Bevölkerung her noch relativ jung ist, wird die zukünftige Demografie schon heute mit bedacht. Die NUWOG setzt Maßstäbe im Ressourcenschonenden Bauen. So wurden bereits zwei „Energie+“-Häuserzeilen im Bestand in Neu-Ulm verwirklicht. Durch die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnmodelle – von Mietwohnungen bis zu Eigentumswohnungen – werden auch die wirtschaftlichen Ziele erreicht. Für die innenstadtnahe Lage ist die Qualität der raumbildenden Strukturen verbunden mit einer Nutzungsdichte bzw. Nutzungsüberlagerungen wichtig. Es gilt Begegnungen zu fördern und die Interaktion der Bewohner zu unterstützen. In diesem Sinne gilt es im Bereich der ehemaligen Hochschule eine neue Innenstadt-Süd zu schaffen.

Herr Krämer erläutert, dass bereits eine Informationsveranstaltung im Quartier durchgeführt wurde, bei der über den Wettbewerb informiert worden ist. Die Reaktion der Bewohner ist als eher skeptisch zu betrachten. Fehlende Angebote werden von ihnen momentan nicht beklagt.

Das Areal ist eher als monofunktionales Wohngebiet ausgebildet. Beim Thema der Produktiven Städte ist nun zu untersuchen, welche produktiven Nutzungen in das Gebiet integriert werden können. Es wurden Überlegungen angestellt, die wegfallenden Bildungseinrichtungen durch Angebote der Erwachsenenbildung (VHS) zu ersetzen, konkrete Pläne dafür gibt es aber noch nicht. Soziokulturelle Nutzungen sind darüber hinaus denkbar. Auch die Möglichkeit für private Investoren, Teilbereiche für eine Niederlassung zu nutzen, sollte als Option für eine Umgestaltung mitgedacht werden. Die Stadt wünscht sich städtebauliche Strukturen, die die urbanen Qualitäten einer innenstadtnahen Lage widerspiegeln.

Das Jugendhaus im Osten des Projektgebietes spielt eine spezielle Rolle. Obwohl es sehr gut nachgefragt wird, ist die bauliche Substanz als nicht mehr zeitgemäß zu betrachten. Mittelfristig ist eine umfassende Sanierung erforderlich, die wohl kostenintensiv würde. Derzeit sind daher sowohl Erhalt und Sanierung bzw. Ertüchtigung des bisherigen Jugendhauses, als auch Abriss und Neubau bzw. Umzug an einen anderen Standort im Quartier mögliche Planungsoptionen.

In der ehemaligen Turnhalle der Amerikaner befinden sich momentan der Vortragssaal der Hochschule Neu-Ulm und Lagerflächen für die archäologische Sammlung des Landkreises. Südlich daneben liegt die Mensa.

Da die Flächen im Wesentlichen der Stadt Neu-Ulm und der NUWOG gehören, bestehen gute Chancen, Projekte umzusetzen. Auch private Investoren sollten hinzugewonnen werden.

Mr Heipp, managing director of the Neu-Ulm municipal housing association NUWOG, explains the aims and strategies of NUWOG. NUWOG is a subsidiary of the city of Neu-Ulm and was established in 1983 to manage the city's housing portfolio and divested as an independent subsidiary in 1991/92. In the years 2017 to 2021, NUWOG plans to construct ca. 440 new apartments in Neu-Ulm. In its projects, NUWOG strives to create identity by means of architecture and urban planning. It shows social responsibility, for instance, by creating community spaces and outdoor areas that can be appropriated. Even though Neu-Ulm is still relatively young with respect to the average age of the population, future demographics are already being taken into consideration today. NUWOG sets standards in resource-conserving construction. Two Energie+ rows of houses have therefore already been realised for the housing portfolio in Neu-Ulm. Economic objectives are also achieved through providing various housing models – from rental apartments to owner-occupied flats.

For the location near the city centre, the quality of space-defining structures in connection with use density and/or overlapping uses is of importance. It is necessary to facilitate encounters and support interaction between users. In this sense, a new city centre south should be created in the area where the university was previously located.

Mr Krämer explains that an information event at which information about the competition was provided has already been held in the district. The reaction of residents can be regarded as being rather sceptical. They currently have no complaints about a lack of offerings.

The site is designed as a rather mono-functional residential area. With the topic of productive cities, the goal is now to consider what productive uses can be incorporated in the area. Consideration has been given to replacing the closing educational facilities with educational offerings for adults (VHS), but there are not yet any concrete plans for doing so. Sociocultural uses are also conceivable. The possibility for private investors to use partial areas for places of business should also be considered as an option for restructuring. The city would like urban planning structures that reflect the urban qualities of a location close to the city centre.

The Jugendhaus (youth centre) in the east of the project site assumes a special role. Although it is very much in demand, the building substance can no longer be regarded as up-to-date. In the medium-term, an extensive and therefore expensive rehabilitation would be necessary. At the moment consideration should therefore be given to rehabilitation of the existing or demolition and new construction and/or moving the youth centre to another location in the district.

The lecture hall of the Hochschule Neu-Ulm and storage facilities for the archaeological collection of the administrative district are currently found in the former sports hall of the Americans. The dining hall is situated next to it to the south. Since the areas primarily belong to the city of Neu-Ulm and NUWOG, there are good chances of realising projects. Private investors should also be obtained in addition.

Im Westen des Projektgebietes befindet sich das einzige nicht im Besitz der Stadt oder der NUWOG befindliche Gebäude, ein Bowling Center.

Die Grünflächen des Areals sind momentan etwas undefiniert. Hier sollten gestalterische Lösungen vorgeschlagen werden, die Wegführung und die Spielplätze zukunftsfähig zu verändern. Dabei stellt der geplante Grünflächenkorridor ein wichtiges Element der Aufgabe dar, da der Weg vom Süden der Stadt in die Innenstadt immer stärker genutzt wird. Momentan sind die Verkehrswege durch Stellplätze geprägt. Dies sollte in Zukunft, wenn möglich, vermieden werden. Besonders die Kreuzung Bradley- / Riedstraße sollte neu gestaltet werden. Auch die Quartierseingänge, speziell der im Westen an der Kreuzung Memminger- / Steubenstraße, sind als nicht zufriedenstellend zu betrachten und es sollten in der Bearbeitung der Aufgabe mögliche Lösungen vorgeschlagen werden. Auch die fußläufigen Verbindungen in die Innenstadt sollten überdacht werden. Momentan existieren nur zwei Möglichkeiten, zu Fuß die Ringstraße zu überqueren.

Nach einer kurzen Pause von 5 Minuten erläutert Herr Heipp, dass die Wohnungen in den Bestandsgebäuden frei finanziert sind, jedoch wurde das Kasernengelände „hinter dem Bahnhof“ nicht als gute zentrale Wohnlage erkannt, sodass die Sozialstruktur der Erstmietler schwierig war. Mit dem Quartiersmanagement im Programm „Soziale Stadt“ hat sich dies erheblich verbessert. Nun wird angestrebt, über Eigentumsmaßnahmen und geförderte Wohnungen eine Umkehrung des Sachverhaltes zu erreichen und ein gemischtes Quartier zu schaffen.

Frage:

Gibt es konkrete Daten bzw. eine Anzahl von neu zu schaffenden Wohneinheiten im Quartier?

Antwort:

Nein, gibt es bisher nicht. Die bestehenden baulichen Strukturen sollen sinnvoll ergänzt werden. Die Teilnehmer sind frei darin, die für eine Weiterentwicklung notwendigen Gebäude zu ergänzen.

Frage:

Ist eine Aufstockung der Gebäude möglich?

Antwort:

Für die Gebäude im Besitz der Stadt ist dies nicht möglich, da die statischen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Für die Gebäude der NUWOG wäre es denkbar, eine Aufstockung vorzunehmen.

Frage:

Gibt es ein historisches Erbe, das inhaltlich in den Entwurf integriert werden muss oder mit in die Überlegungen einfließen soll?

Antwort:

Ein dezidiertes historisches Erbe gibt es nicht. Es geht um die Schaffung einer eigenen Identität im Areal und für die Stadt Neu-Ulm. Einzig der Baumbestand wird momentan von den Bewohnern als Qualität und identitätsstiftendes Merkmal gesehen.

The only building not owned by the city or NUWOG, a bowling centre, is located in the west of the project site.

The green areas on the site are somewhat undefined at the moment. Here, design solutions for modifying the system of paths and the playgrounds in a future-oriented way should be proposed. The planned corridor of green areas represents an important element of the task since the route from the south of the city to the city centre is being used more and more intensively. The traffic routes are currently shaped by parking spaces. This should be avoided if possible in future. In particular the junction of Bradleystrasse and Riedstrasse should be designed anew. The entrances to the district, especially in the west, at the junction of Memmingerstrasse and Steubenstrasse, also cannot be regarded as satisfactory, and possible solutions should therefore be proposed when working on the task. The pedestrian connections to the city centre should also be considered. There are currently only two possibilities to cross the Ringstrasse on foot.

After a short break of 5 minutes, Mr Heipp explains that the flats in the existing buildings are privately financed, but the barracks area “behind the railway station” was not regarded as a good central residential area, which resulted in a difficult social structure amongst the first tenants. This has improved considerably with the district management within the Soziale Stadt (social city) programme. The goal now is to achieve a reversal of the situation and create a mixed district by means of ownership measures and subsidised flats.

Question:

Are there concrete data and/or a specific number with respect to new residential units that should be created in the district?

Answer:

No, there is no such data or number. The existing building structures should be supplemented in a sensible way. The participants are free to add buildings necessary for further development.

Question:

Is it possible to add additional floors to the buildings?

Answer:

That is not possible in the case of buildings owned by the city, since the structural requirements for doing so do not exist. Adding floors would be conceivable in the case of buildings that belong to NUWOG.

Question:

Is there a historical legacy that has to be integrated in the design with respect to content or that should also influence the considerations?

Answer:

There is no specific historical legacy. The goal is to create an individual identity on the site and for the city of Neu-Ulm. The only thing that the residents currently regard as a quality and identity-generating feature is the stock of trees.

Frage:

Gibt es Altlasten im Gebiet und wo sind diese zu erwarten?

Antwort:

Die belasteten Bereiche sind aus dem Planmaterial ersichtlich. Altlasten im Boden sollten jedoch kein Hindernis darstellen, den Bereich für eine Planung zu nutzen. Große Abgrabungen sollten hingegen vermieden werden.

Frage:

Sind die Parkplätze der Bewohner „geschützt“, d.h. ist Widerstand zu erwarten, wenn diese verändert werden?

Antwort:

Die Parkplätze werden mit den Wohnungen zusammen vermietet. Eine Verlegung ist möglich, solange die gleiche Anzahl an Stellplätzen erhalten bleibt. Die Planung von Tiefgaragen für den Bestandswohnungsbau wird wegen der hohen Kosten als schwierig erachtet.

Frage:

Gibt es Studien über die Art der beruflichen Tätigkeiten, denen die Bewohner nachgehen? Gibt es Aussagen zu der Anzahl von Pendlern, die nach Neu-Ulm einpendeln?

Antwort:

Nein, genauere Angaben gibt es nicht. Die Bewohner des Areals gehen in der Mehrzahl Beschäftigungen nach, die wenigsten sind Transferleistungsempfänger. Im Zuge der Sanierung 2008 wurde ein Quartiersmanagement ins Leben gerufen, das die soziale Integration fördern sollte. Dies ist inzwischen als gelungen zu betrachten.

Frau Schweiger von der Regierung von Schwaben erläutert ergänzend, dass die Regierung von Schwaben bestimmte Sanierungsziele in diesem Gebiet verfolgt. Als militärische Konversionsfläche wird das Projekt durch das Programm „Soziale Stadt“ gefördert. Ihr ist allerdings auch bewusst, dass eine städtebauliche Weiterentwicklung auch erfordert, Kompromisse einzugehen.

Nachdem keine weiteren Rückfragen mehr gestellt werden, endet das Kolloquium um 11.30 Uhr. Im Anschluss wird ein Rundgang durch das Gebiet durchgeführt.

Im Rahmen des Rundgangs wird nach Grundrissplänen gefragt. Diese werden, soweit verfügbar, bereitgestellt.

Herr Krämer dankt den Anwesenden. Herr Kröger bedankt sich bei der Stadt und der NUWOG und wünscht den Teilnehmern viel Erfolg und Spaß bei der Bearbeitung der Aufgabe.

Die Standortbesichtigung endet um 13.55 Uhr.

Für das Protokoll
Sven Kröger

Question:

Are there contaminated areas on the site and where can they be expected?

Answer:

The contaminated areas are apparent based on the planning material. Inherited waste in the ground should, however, not present an obstacle to using the area for planning. Extensive excavation work should nonetheless be avoided.

Question:

Are the residents' parking spaces protected? In other words, can resistance be anticipated if they are altered?

Answer:

The parking spaces are rented along with the flats. They can be relocated as long as the same number of parking spaces is retained. Planning underground garages for the existing residential buildings is considered difficult due to the high costs involved.

Question:

Are there studies regarding the types of professional activities that the residents pursue? Is there information about the number of commuters who commute to Neu-Ulm to work?

Answer:

No, there is no precise information. The majority of the residents of the site work, and only very few of them receive welfare benefits. In the course of rehabilitation in 2008, a district management office was set up to promote social integration. This task can meanwhile be considered as accomplished.

Ms Schweiger from the government of Swabia adds that the government of Swabia is pursuing particular rehabilitation objectives in this area. As a military conversion area, the project is supported by the Soziale Stadt programme. The government is, however, also aware that further urban planning development requires making compromises as well.

Since there are no further questions, the colloquium ends at 11:30 a.m. A tour of the area is subsequently conducted.

Within the framework of the tour, ground plans are requested. They will insofar be made available.

Mr Krämer thanks those present. Mr Kröger thanks the city and NUWOG and wishes the participants great success and pleasure in working on the task.

The tour of the site ends around 13:55 p.m.

For the minutes
Sven Kröger



the
productive
city