

Wohnanlage  
Warndtstraße in Ulm

# Ein Quartier für jedes Alter und jeden Geldbeutel

Am Ulmer Kuhberg in der Warndtstraße sind insgesamt 75 barrierefreie Wohnungen entstanden, 71 sind für Menschen mit geringem Einkommen verfügbar. Des Weiteren hat die Ulmer Heimstätte dort ihr drittes Mehrgenerationen-Projekt mit 31 Wohnungen realisiert.

Von Pia Hemme

ULM. Barrierefreie Wohnungen mit hohem energetischen Standard, das zeichnet das Wohnquartier Warndtstraße am Ulmer Kuhberg besonders aus. Seit September ist das Bauprojekt der Ulmer Heimstätte fertiggestellt und die Wohnungen in der Mehrgenerationen-Wohnanlage sind vollständig bezogen.

96 Tiefgaragen-Stellflächen, fünf für Elektromobilität

Auf dem Gelände der Wohnanlage befanden sich Gebäude aus den 1930er- und 40er-Jahren. Aufgrund der schlechten Bausubstanz habe man sich für den Abriss aller Gebäude an dieser Stelle entschieden, schreibt die Heimstätte.

Die Wohnanlage Warndtstraße ist in elf Baukörper beziehungsweise acht Häuser aufgliedert, welche auf einem durchbindenden Tiefgaragengeschoß mit 96 Stell-

plätzen aufbauen, fünf Stellplätze sind für Elektromobilität. Nach Plänen des Konstanzer Architektenbüros Rogg wurden 75 barrierefreie Mietwohnungen errichtet, die den Mitgliedern der Genossenschaft zur Verfügung stehen. 71 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Bauherr des 19 Millionen Euro teuren Wohnungsbauprojekts ist die Ulmer Heimstätte.

Drei der acht Häuser werden als Mehrgenerationen-Wohnanlage vom Ulmer Verein „Aktiv gemeinsam wohnen“ betrieben (siehe Artikel unten). Die Gebäude befinden sich im östlichen Grundstücksbereich, in dessen Zentrum sich im Erdgeschoss der Gemeinschaftsraum befindet. Hier sind auch zwei Wohnungen für Wohngemeinschaften sowie ein Gemeinschaftsraum entstanden.

Die Ausrichtung der einzelnen Wohnungen der Anlage erfolgt nach Süden und Westen und weist für die

einzelnen Zimmer annähernd gleiche Größen auf, um eine variable Nutzbarkeit zu ermöglichen, beschreiben Rogg Architekten im Erläuterungsbericht.

Innenhof soll Bestandsgebäude mit Neubauten miteinander verbinden

Großes Augenmerk wurde auf die Gestaltung des Innenhofs gelegt, mit dem Ziel, die Bestandsgebäude mit dem Neubau zu verbinden. Hierzu gab es Workshops, bei denen sich Bestands- und Neu-Mieter aktiv beteiligten und das Ergebnis mitgestalten konnten.

„Die drei- bis viergeschossigen Gebäude werden entlang einer internen Durchwegung so positioniert, dass sich wechselseitig Hof- und Platzfolgen entwickeln, die sich alternierend zur Warndtstraße und zum Hofbereich der Bestandsbebauung an der Saarlandstraße öffnen“, schreiben Rogg Architekten.

## Daten und Fakten auf einen Blick

**Bauherr:**  
Ulmer Heimstätte eG

**Bauzeit:**  
01/2017 bis 09/2020

**Beginn der Rohbauarbeiten:**  
01/2018

**Architekt:**  
Rogg Architekten, Konstanz

**Generalunternehmer:**

Matthäus Schmid Bauunternehmen aus Baltringen, Landkreis Biberach

**Baukosten:**  
Rund 19 Millionen Euro

**Anzahl der Wohnungen:**  
75 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum für den Verein Gemeinsam aktiv wohnen

**Gesamtwohnfläche:**  
5311,78 Quadratmeter



Das Quartier der Warndtstraße zeichnet sich durch offene nachbarschaftlichen Plätze aus. FOTOS: CONNÉ VAN D'GRACHTEN



Auf Barrierefreiheit, etwa in den geräumigen Badezimmern, wurde ein besonderes Augenmerk gelegt.

## „Attraktive Platz- und Hofräume zwischen den Gebäuden“

Außenbereiche der Wohnanlage zeichnen sich durch eine offene Gestaltung aus

ULM. Bei der Planung der Wohnanlage Warndtstraße in Ulm ist neben der Inneneinrichtung besonders auf die Gestaltung des Außenbereichs Wert gelegt worden.

Die offene Bebauung der Anlage zeichnet sich durch Eingänge, Durchgänge und Verbindungen aus. Dadurch sind Freiflächen und räumlich definierte Nachbarschaften entstanden sowie eine gezielte Vernetzung der Gebäude, sowohl untereinander als auch mit dem

städtebaulichen Umfeld, erklärt Andreas Rogg vom gleichnamigen Architekturbüro in Konstanz, das für die Ausgestaltung der neuen Wohnanlage von der Ulmer Heimstätte beauftragt wurde.

So wurden zum Beispiel die Hofbereiche der Neubebauung über Treppen mit den Hofbereichen der Bestandsbebauung miteinander verbunden. Differenzierte Wegenetze verbinden die neuen Gebäude der Wohnanlage mit den Bestands-

bauten. Außerdem sollen grüne Plätze die Wohnqualität der Bewohner steigern. „Die Gebäude des Quartiers wurden so zueinander gestellt, dass sich attraktive Platz- und Hofräume zwischen den Gebäuden entwickeln“, so Rogg.

Die unterschiedliche Ausgestaltung der einzelnen Höfe und Plätze des Wohnquartiers werde zu einem eigenständigen Thema des Bauprojekts und schaffe Identität, sagt der Architekt. (ph)



Die Gebäude des Quartiers wurden so zueinander gestellt, dass Platz- und Hofräume zwischen den Gebäuden entstehen.

## Älteste Ulmer Baugenossenschaft für Wohnungen

ULM. Die Ulmer Heimstätte wurde 1896 gegründet und ist die älteste Wohnungsbaugenossenschaft in Ulm. Als Wohnungsunternehmen mit 33 Mitarbeitern und 5600 Mitgliedern liegt ihr Schwerpunkt in der Vermietung ihres Wohnungsbestands.

Das Unternehmen besitzt 2506 Wohnungen. Das Servicespektrum umfasst unter anderem Betreuung, Beratung und Hausmeisterservice. Bei einer Bilanzsumme von 131 Millionen Euro investierte die Heimstätte im Jahr 2019 insgesamt 23,4 Millionen Euro in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau des eigenen Wohnungsbestands. (ph)

## Derzeit Bewohner im Alter von null bis 81

Mehrgenerationen-Projekt in der Warndtstraße

ULM. Der Ulmer Verein „Aktiv gemeinsam wohnen“ hat im Herbst 2019 die barrierefreien Mietwohnungen des Mehrgenerationen-Wohnprojekts in der Warndtstraße bezogen. Dort lebt eine bunt gemischte Gruppe von 41 Erwachsenen zwischen 19 und 81 Jahren und zwölf Kindern (zwischen 1 und 15 Jahren. Ein weiteres Kind wurde in diesem Jahr geboren.

Das Besondere am Projekt: Das Mehrgenerationen-Wohnhaus besteht aus Mietwohnungen und einer selbstorganisierten Gruppe. „Sonst gibt es entweder Baugenossenschaften mit Eigentum oder

Mietwohnungen, die ein Träger plant und nach der Fertigstellung die Bewohner sucht“, erklärt Uta Wittich vom Verein „Aktiv gemeinsam wohnen“. Die Selbstorganisation liegt beim Verein, zum Beispiel die Belegung der Wohnungen beim Erstbezug und Mieterwechsel.

Der Gemeinschaftsraum ist der zentrale Treffpunkt der Bewohner. Während des Lockdowns nähete man zum Beispiel gemeinsam Masken, jetzt gibt es wieder Kochgruppen und kleinere Feiern. Das Gästeparlament werde auch eifrig genutzt, so Wittich. (ph)

FERNWÄRME REIN INS HAUS. WEIL WIR UNSER ULM LIEBEN!

Ökologische Energie für Ulm ist unsere Mission. Und ein Ziel, für das wir uns mit 200 Mitarbeitern voller Kompetenz und Leidenschaft engagieren.

Denn wir lieben was wir tun. Und arbeiten jeden Tag daran, Ulm ein wenig besser und nachhaltiger zu machen.

**FUG. Energie, ganz schön sauber!**

Fernwärme Ulm GmbH | Magirusstraße 21 | 89077 Ulm | www.fernwaerme-ulm.de