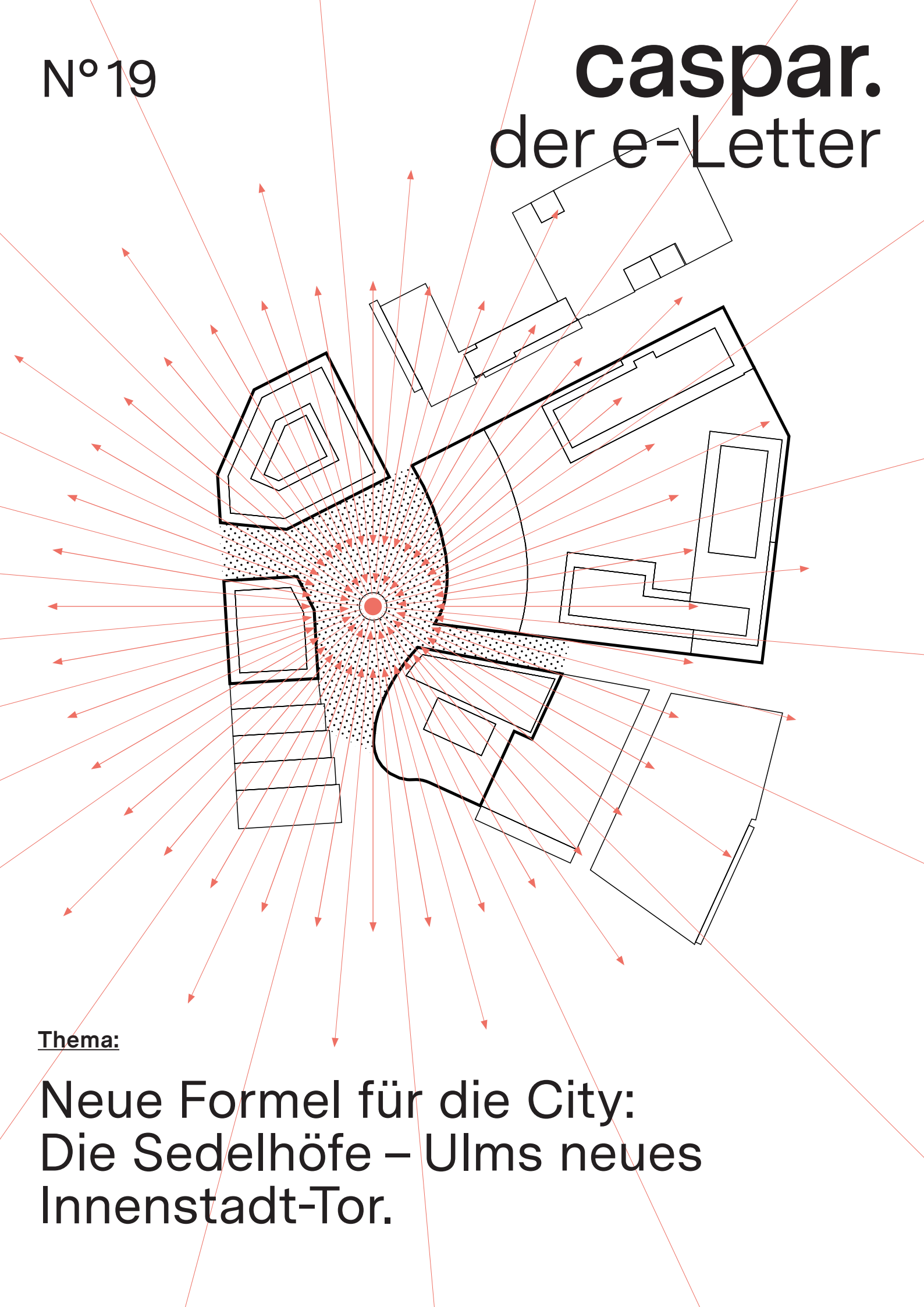


N° 19

**caspar.**  
der e-Letter



Thema:

Neue Formel für die City:  
Die Sedelhöfe – Ulms neues  
Innenstadt-Tor.

# Guten Tag.

Albert Einstein lehrte uns, dass (und wie) Masse und Energie verknüpft sind. Er ist dort geboren, wo heute die Sedelhöfe in Ulm stehen, die nach unseren Entwürfen realisiert wurden. Wir haben versucht,  $E=mc^2$  für uns zu adaptieren und eine städtebauliche Formel daraus zu machen: Das Ensemble ist das Ergebnis unseres Anspruchs, durch den richtigen Umgang mit Masse (m) mehr Leben und neue Energie (E) in die Ulmer Innenstadt zu bringen, indem wir z. B. durch hohe Aufenthalts- und Flanierqualität die Alltagsgeschwindigkeit (c) verringern. Wer auf dem zentralen und nach allen Seiten offenen Albert-Einstein-Platz in den Sedelhöfen steht, wird das sofort erleben: Entschleunigung gleich Energie. Die Anlage pumpt aber auch neue Kraft in die City selbst, indem sie endlich die so dringend benötigte Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof verwirklicht. Die zentrale Lage und Funktion des Areals machen es zu einer Art städtebaulichen Fall-Studie und zu dem wohl wichtigsten realisierten Stadtreparaturprojekt in unserer Bürogeschichte.

Lageplan: caspar.







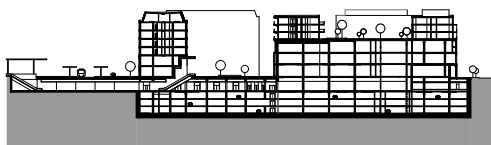


# Der Komplex besteht aus vier Gebäuden, die Wohnen, Arbeiten und Handel auf rund 80.000 m<sup>2</sup> vereinen.



Die Energie, die in den Sedelhöfen steckt, entstammt vor allem der grundlegenden und zukunftsweisenden Entscheidung, dort nicht das ursprünglich geplante Einkaufszentrum hinzustellen, sondern ein neues Stadtquartier zu kreieren. Quartier heißt: hohe Aufenthaltsqualität, Nutzungsmix, Abwechslung, Dynamik. Der Komplex besteht aus vier Gebäuden, die Wohnen, Arbeiten und Handel auf rund 80.000 m<sup>2</sup> vereinen. Während Einzelhandelsflächen und Gastronomie die unteren Geschosse prägen, bieten drei der vier Gebäude moderne Büroflächen. Auf der oberen Ebene des zentralen Gebäudes jedoch sind 112 Mietwohnungen entstanden, die sich um eine weitläufige Gartenlandschaft gruppieren.

Für den Ulmer Baubürgermeister Tim von Winning ist das vielleicht die wichtigste Eigenschaft der Sedelhöfe. Gerade der hohe Wohnanteil stelle „eine Durchmischung dar, die ansonsten in Innenstadtlagen von Großstädten ihresgleichen sucht“, sagt er in der letzten Woche erschienenen DBZ. Die neue Ausgabe widmet sich dem Titelthema „Handel“, und wir freuen uns, als Heftpartner darin nicht nur die Sedelhöfe, sondern auch interessante Projekte von anderen Büros vorstellen zu können.



Das In- und Miteinander von Wohnraum, Lebensraum, Wirtschaftsraum, öffentlichem Raum war immer das Erfolgsrezept der europäischen Stadt. Unbestritten ist, dass es neue Interpretationen dieser alten städtebaulichen Formel braucht, um die Zukunft der (Innen-)Städte zu sichern. Wir hoffen, dass die Interpretation der Sedelhöfe zum „bundesweiten Vorbild“ taugt (Neu-Ulmer Zeitung) und dass Sie sich selbst ein Bild (und einen Film) auf [caspar.archi](http://caspar.archi) machen.



... öffentlicher Raum war immer das Erfolgsrezept der europäischen Stadt.





Unbestritten ist ferner, dass wir auch im nächsten Jahr all unsere Energie darauf verwenden, Masse so zu entwerfen und zu bauen, dass Menschen und Städte Energie daraus schöpfen können.

Was genau das ist, was ich Ihnen für diese (Vor-)Weihnachtszeit wünsche: Energie und Entschleunigung.

Aber nicht so viel Masse zulegen!

Herzliche Grüße,



Caspar Schmitz-Morkramer

## Projektinformationen

**Bauherrin** DC Developments und DC Values, Hamburg

**Architektur** caspar., Köln / Hamburg

**Entwurfsverfasser** Caspar Schmitz-Morkramer

**Team** Christoph Wolf (PL), Christoph Lesch (PL), Engin Esen, Fernando Gonzalez-Cardero, Viktoria Grebe, Gregor Gutscher, Timo Heinzmann, Kai Hesse, Klaus Kirchner, Israel Moreno Torres, Simon Kortemeier, Jan Jermer-Urban, Julia Pagels, Janek Reiner, Marco Röttgen, Alexander Willems

**Bauzeit** 2016–2020

**Leistungsphasen** 1–4, 5 (Leitdetails); 5–8 (Bauherrenberatung)

**Grundstücksgröße** 9823 m<sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche** 78 500 m<sup>2</sup> (gesamt)

**Handel** 26 500 m<sup>2</sup>

**Büro** 9 800 m<sup>2</sup>

**Wohnen** 8 600 m<sup>2</sup>

**Parken** 29 000 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche gesamt** 36 000 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten** 112 (Dachlandschaft)

**Stellplätze** 700 (3 Tiefgaragen-ebenen)

**Fahrradstellplätze** 315

### Fachplanung

**Tragwerksplanung** Schüssler Plan, Frankfurt a.M. (bis LPH 4); Brendebach Ingenieure, Wissen (ab LPH 5)

**TGA-Planung** HLS Deerns Stuttgart (bis LPH 4); Aschauer+Burkhardt, Stadtilm (ab LPH 5)

**TGA-Planung Elektro** Deerns, Stuttgart (bis LPH 4); CEP, Stuttgart (ab LPH 5)

**Fassadenplanung** DS-Plan, Köln (bis LPH 4); Scharl, Ehingen (ab LPH 5), Wolfsberger, Hamburg (Beratung Bauherr)

**Bauphysik** Graner+Partner Bergisch Gladbach

**Brandschutz** umt, Ulm

**Ausführungsplanung** npp Noack Planung und Projektentwicklung, Dresden

**Projektsteuerung** Witte Projektmanagement, Frankfurt a.M. (bis LPH 4); nps Bauprojektmanagement, Ulm (ab LPH 5)

**Verkehrsplanung** Dr. Brenner, Aalen

**Lichtplanung** Hailight, Innsbruck/AT

Fotografische und filmische Dokumentation von HGEsch.

Schön, wenn wir in Kontakt bleiben.

### Direktkontakt

Michael Kuhn  
Director | CBDO

caspar.schmitzmorkramer gmbh  
Steckelhörn 11  
20457 Hamburg  
T +49 151 52 03 09 74  
mku@caspar.archi

### Digitale Medien

[caspar.archi](http://caspar.archi)  
[retailintransition.archi](http://retailintransition.archi)  
[dernachhalt.com](http://dernachhalt.com)  
[Newsletter](#)

