

BESCHLUSSVORLAGE V0855/16 öffentlich	Vorstand Forster, Norbert Telefon 3 05-30 00 Telefax 3 05-30 09 E-Mail ifg@ingolstadt.de Datum 10.11.2016
--	--

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	22.11.2016	Vorberatung	
IFG Ingolstadt AöR, Verwaltungsrat	28.11.2016	Entscheidung	
Stadtrat	01.12.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Maritim-Hotel und CongressCentrum Ingolstadt; Hier: Zustimmung zur Entwurfsplanung

Antrag:

1. Der Verwaltungsrat der IFG sowie der Stadtrat stimmen zu, dass die HKI GbR den Bauantrag für das Maritim-Hotel und das CongressCentrum Ingolstadt (CC-IN) auf der Basis der vorgestellten Planungen incl. der dafür notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stellt.
2. Sofern sich keine weiteren Änderungen zur vorgestellten Planung ergeben, wird auf eine Vorlage des Bauantrags in den Gremien verzichtet.

Norbert Forster
Vorstand

Sachvortrag:

1. Ausgangssituation

Mit Projektgenehmigung vom 25.02.2013 (IFG VR) bzw. 28.02.2013 (StR) wurde der IFG der Auftrag erteilt, auf der Basis der vom Generalübernehmer ALPINE Bau Deutschland GmbH erarbeiteten Pläne ein Kongresszentrum auf dem Gießereigelände zu errichten.

Nach der Insolvenz der ALPINE im Sommer 2013 begann im Herbst die Suche sowohl nach einem neuen Investor als auch Betreiber für das Kongresszentrum.

Mit der VIB Vermögen AG, Neuburg, wurde nach einem Auswahlverfahren im Jahr 2014 ein Investor für das geplante Hotel gefunden. Im September 2014 wurde zwischen der IFG und der KHI Immobilien GmbH, einer Beteiligungsgesellschaft der VIB, der Kaufvertrag für das Hotelgrundstück geschlossen.

Im Februar 2015 gründeten IFG und KHI eine Bauherrengemeinschaft, die HKI GbR, zur gemeinsamen Errichtung des Hotels und CongressCentrums Ingolstadt (CC-IN).

Im anschließenden Wettbewerbsverfahren zur Suche eines Generalplaners für das Projekt und eines Betreibers für das CC-IN wurde die Maritim Hotelgesellschaft mbH, Bad Salzuflen, als CC-IN-Betreiber gewonnen. Der Planungsauftrag wurde, da Maritim auch als Hotelbetreiber vorgesehen war, an eine Tochtergesellschaft der Maritim, nämlich das Büro Reinhardt+Sander, Bad Salzuflen, vergeben. Damit ist sichergestellt, dass durch ein im Hotel- und Kongressbau sehr erfahrenes Büro eine zielgerichtete Planung für beide Häuser erstellt wird.

Die Entwicklung der Planung erfolgte in intensiven Abstimmungsprozessen mit allen Beteiligten im Laufe des Jahres 2016, so dass, nach Freigabe der Vorentwurfsplanung im Juli 2016, nunmehr die Entwurfsunterlagen vorliegen und freigegeben werden sollen.

2. Beschreibung des Projekts

Eine ausführliche Erläuterung des Gebäudeentwurfs ist als Anlage beigefügt. Es werden an dieser Stelle deshalb nur die signifikanten Punkte hervorgehoben.

Es gilt, die Planung und die bereits teilweise Realisierung der Congressgarage mit dem Gebäudekomplex MH und CC-IN zu verzahnen. Hierbei ist die Statik unter Berücksichtigung der breiten Parkstände und Fahrgassen sowie optimalen Stützenstellungen mit dem neuen Baukörper abzustimmen. Letztlich mündet dies in einer leichten Erhöhung des Hotel-Baukörpers um einen Meter (gegenüber den Vorgaben des Bebauungsplans), da die Deckenstärken bei nicht mehr unterschreitbaren Raumhöhen im Bettentrakt nicht mehr zu verringern waren. Daher wurde bereits im Rahmen einer ersten Diskussion im Stadtrat im April 2015 die grundsätzliche Möglichkeit der Bauhöhenüberschreitung (damals um 80 cm) gegenüber dem Bebauungsplan diskutiert. Weitere Aussagen zu diesem Thema finden sich unter Ziff. 3.1.

Ein „3. Untergeschoss“ ist u. a. aufgrund des erheblich gestiegenen Raumbedarfs für die Lüftungstechnik erforderlich und nimmt die Technik für beide Gebäudeteile auf. Letztlich wird auch dieses Bauteil, dessen Gründungssohle etwa 14 m unter der Oberfläche liegt, dafür verantwortlich sein, dass die ursprünglich angedachte Fertigstellung des Projekts Ende 2019 nicht gehalten werden kann. Allein dieses 3. UG benötigt eine Bauzeit (incl. Herstellung der zusätzlichen Baugrube) von rund 8 ½ Monaten, wobei ein Teil dieser Zeit mit anderen Bauabschnitten überlappt werden kann. Dennoch ergibt sich ein deutlicher Zeitmehrbedarf. Der konkrete Bauablauf wird

aktuell zwischen den beiden Generalplanern mit ihren Fachplanern, den Baufirmen und dem Projektsteuerer abgestimmt.

Letztlich ist es gelungen, ein funktionales Gebäude zu konzipieren, das mit ca. 220 Zimmern im Hotelbereich (4**** und 5*****), einem Kongresssaal für über 1200 Teilnehmer und Konferenzräume mit bis zu 1000 Sitzplätzen überregional Maßstäbe setzen wird.

3. Abweichungen vom Bebauungsplan (BP)

Vor der Erörterung der verschiedenen Befreiungstatbestände scheint es erforderlich, darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 214 A „Hotel und Kongreßzentrum / Akademie“ auf dem ehemaligen Gießereigelände quasi als vorhabensbezogener Bebauungsplan für das damalige Alpine-Projekt entstanden ist. Insofern sind seine Festsetzungen auf ein ganz bestimmtes Bauvorhaben bezogen, das aber in dieser Form nicht weitergeführt werden konnte. Abweichungen sind daher unvermeidbar.

3.1. Baugrenzen und Baulinien

Von einer signifikanten Festsetzung wurde bereits im Rahmen der Bauvoranfrage befreit, nämlich der Verbreiterung des Hotelkörpers im Westflügel zum CC hin, um die Zweihüftigkeit des Hotelbaus zu gewährleisten.

Die Verbreiterung des südlichen Hotelflügels im Osten war bereits Gegenstand der Bauvoranfrage 2014 und wurde dort genehmigt. In der endgültigen Ausprägung ergibt sich nun eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze nach Süden und Osten bei einer gleichzeitigen leichten Unterschreitung im Bereich der Nordfassade. Diese Anpassungen sind einer vernünftigen Zimmerausformung des Hotels geschuldet und städtebaulich von eher untergeordneter Bedeutung.

Das umlaufende Vordach, welches sich inzwischen vom Kongressfoyer entlang des gesamten Hotelkörpers bis zur Ostfassade hinzieht, krägt über den Bauraum aus. Dieses zum einen als Regenschutz wirkende Dach zeigt zum anderen die Zäsur zwischen den verschiedenen Gebäudenutzungen auf, nämlich der Restaurantebene im Erdgeschoss und dem darüber liegenden Bettentrakt, und macht damit die verschiedenen Funktionen nach außen deutlich. Dieses Vordach dient auch zur Betonung des Sockelgeschosses und soll die horizontale Gliederung des Gebäudes stärken.

Um den Eingangsbereich des Hotels besser erkennbar zu machen, wurde im Bereich des EG und 1. UG ein großzügig verglaster Vorbau als Hoteleingang angeordnet. Auch diese Abweichung vom BP war bereits mehrfach zustimmend Gegenstand der Diskussion im Stadtrat, dabei stets unstrittig und eher als städtebauliche Aufwertung gesehen worden.

Die letzte wesentliche Abweichung vom BP bezieht sich auf die Vergrößerung des Foyers des CC-IN im Norden. Um zum einen mehr Abstand zwischen Eingangsbereich und den Treppenanlagen zu generieren und andererseits dringend benötigte Foyerflächen im Erdgeschoss zu erhalten wurde die Fassade unter dem weiterhin ausragenden großen Konferenzsaal nach Norden verschoben. Diese Abweichung ist einerseits städtebaulich zwar von eher untergeordneter Bedeutung, andererseits aber eher ein Gewinn im Sinne einer klaren, einheitlichen Architektursprache.

3.2. Gebäudehöhe

Aus statischen Erfordernissen wird die im BP festgesetzte Höhe für die Baukörper des Hotels und des CongressCentrums überschritten.

Beim Hoteltrakt beträgt die Überschreitung der Traufhöhe exakt 1,00 m, wobei durch die Mansarddachausbildung der maßgebliche obere Traufpunkt etwa 2 ½ m nach innen gerückt ist und damit die vom Straßenraum aus wahrnehmbare Höhe reduziert wird. Das Mansarddach reduziert perspektivisch die Höhe des Gebäudekörpers durch die deutliche Herabsetzung der Traufkante.

Im Stadtrat vom April 2015 war im Bereich unter dem Hotel und CC noch von einem Stützenraster der TG von 8 x 8 m ausgegangen worden, das dann, zur Gewährleistung der weitest gehenden Stützenfreiheit wie in der übrigen Garage, auf 8 x 16 m erhöht wurde.

Das mit 10° geneigte Walmdach entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans und integriert die notwendigen technischen Dachaufbauten.

Der Haupttrakt des CC-IN, d. h. die Attika des Konferenzbereichs, wird 3,39 m höher liegen als im BP festgesetzt. Im Zuge der Bauvoranfrage 2014 war man noch von etwa 2,45 m ausgegangen, die sich jedoch aus statischen Gründen (Tragwerk des Kongresssaals) als nicht haltbar erwiesen. Eine mögliche Reduzierung der Saalhöhe auf unter 8,50 m erscheint dagegen aus Gründen der Raumwirkung nicht möglich. Auch im Konferenzbereich liegt man mit den Raumhöhen an der gerade noch vertretbaren, unteren Grenze.

Das bisher vorgesehene Geschoss für die Gebäudetechnik konnte durch die Einführung des 3. UG in seinem Umfang sehr stark reduziert werden und beherbergt jetzt im Wesentlichen die Infrastruktureinrichtungen für die Dachterrasse. Die Grundfläche macht inzwischen nur noch etwa ein Viertel der Dachfläche aus und nicht – wie nach BP zulässig – zwei Drittel. Davon profitiert gerade die Ansicht aus höherer Betrachterposition, wie z. B. aus dem Hotel oder der Audi-Akademie. Die Höhe des Dachaufbaus liegt durch die insgesamt größere Höhe des Baukörpers (s. o.) über den Festsetzungen des BP, jedoch nicht um die vollen 3,39 m sondern lediglich um 3,0 m. Es ist also gelungen, nicht nur in der Fläche sondern auch in der Höhe des Dachaufsatzes einzusparen.

Wegen der in die L-Form des Hotelkörpers einbeschriebenen Lage des CC-IN spielt bei der BP-Höhenüberschreitung die städtebauliche Komponente eine untergeordnete Rolle. Das CC-IN ordnet sich in der Höhe dem Hotel deutlich unter und ist in erster Linie nur vom Gießerei-Gelände selbst aus wahrzunehmen. Stärker kommen allerdings nachbarschaftsrechtliche Fragen zur Bedeutung, hier insbesondere gegenüber der Audi-Akademie. Die Abstandsflächen werden aber eingehalten. Mit dem Betreiber der Audi-Akademie wurde die Erhöhung des Gebäudekörpers vorab besprochen. Von dieser Seite aus besteht mit der Planung grundsätzliches Einverständnis.

3.3. Abweichung Geschossfläche

Die o. g. Abweichungen bewirken auch eine Vergrößerung des Bauraumes und erhöhen damit auch die Geschossfläche.

- Oberhalb des UG 1 18.350 m² (BP) => 20.097 m² (Planung)
- Im UG 1 5.945 m² (BP) => 6.985 m² (Planung)

Es ergeben sich daraus keine besonderen städtebaulichen Probleme, die einer Befreiung von den Festsetzungen entgegenstehen würden.

3.4. Verkehrsflächen

Im BP war der öffentliche Verkehrsraum um die Audi-Akademie herum nur dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten. Während Kleinfahrzeuge der Messebauer, z. B. VW Crafter, ohne Probleme während der Auf- oder Abbauphase nördlich des Eingangsbereichs Platz finden, müssen Großfahrzeuge (LKW, Sattel- und Lastzüge), die auch gelegentlich bei Großveranstaltungen das CC anfahren, zwingend an der Ostseite des CC-IN zur Be- und Entladung aufgestellt werden. Dort befindet sich auch der große Lastenaufzug. Dazu ist eine Befahrung des o. g. Bereichs unumgänglich, soll aber durch restriktive bauliche Maßnahmen (Poller oder Schranke) nur im konkreten Bedarfsfall ermöglicht werden. Letztlich ergibt sich dort eine ähnliche Situation wie in jeder Fußgängerzone, die auch von Lieferverkehr genutzt werden muss.

Eine zweite Abweichung bezieht sich auf den Hotelvorplatz. Auch dieser war im BP nur für die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer freigegeben, wird jetzt aber auch von Pkw zur Andienung des Hotels und der zusätzlichen TG-Zufahrt (nicht Gegenstand des Bauantrags) genutzt. Diese Abweichung von den Vorgaben erscheint unvermeidbar, da ein Hotel dieser Größenordnung und qualitativen Ausprägung nicht nur durch einen Haltestreifen entlang der Roßmühlstraße erschlossen werden kann.

4. Kosten

Die Projektkosten für die Realisierung des vorgestellten Entwurfs des CC-IN belaufen sich nach derzeitigem Planungsstand auf ca. 42,1 Mio € und liegen damit ca. 4,3 Mio € über dem im Februar 2013 auf Basis der Alpine-Planung genehmigten Ansatz. In Anbetracht der völlig überarbeiteten Planung, der in den letzten Jahren beobachteten Baukostensteigerung sowie der insgesamt deutlich angewachsenen BGF des CC (z.B. durch 3. UG) sowie der hochwertigen Dachterrasse, erscheint dieser Wert vertretbar.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Genehmigung der Entwurfspläne durch den Verwaltungsrat bzw. Stadtrat werden diese für die weitere Bearbeitung (Genehmigungsplanung) freigegeben. Das Einreichen des Bauantrags ist für Mitte Januar 2017 vorgesehen.

Gleichzeitig erfolgt die konkrete Planung für den Weiterbau der Tiefgarage mit dem Ziel, bis Mai 2017 den Bauantrag vorzulegen. Vorab soll bereits eine Teilbaugenehmigung für den Baugrubenverbau eingeholt werden, um im Mai/Juni 2017 mit den Arbeiten beginnen zu können. Insgesamt wird derzeit mit einer Bauzeit von etwa 15 Monaten für die Tiefgarage gerechnet, der Baubeginn für die eigentlichen Hochbauarbeiten soll im Sommer 2018 erfolgen.