

BESCHLUSSVORLAGE V0219/18 öffentlich	Referat	OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 71
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	27.02.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	06.03.2018	Vorberatung	
Stadtrat	20.03.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Fortschreibung des Flächenangebots in den Neubauten am Kavalier Dallwigk
(Referent: Oberbürgermeister Dr. Lösel)

Antrag:

Die Entwurfsplanung für die Sanierung des Dallwigks und die Neubauten am Kavalier Dallwigk ist auf die Schaffung einer Nutzfläche von rund 6.500 qm auszulegen.

Die hierfür erforderliche Bruttogeschossfläche von rund 11.600 qm ist
mit rund 3.200 qm im zu sanierenden Bestandsgebäude des Dallwigks und
mit rund 8.400 qm in den Neubauten am Kavalier Dallwigk abzubilden, die sich auf eine
Grundstücksfläche von rund 2.700 qm erstrecken.

gez.

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates und des Stadtrates vom 21.09.2017 wurde die Geschäftsführung der INKoBau ermächtigt, die Architektenleistungen für die Sanierung des Kavalier Dallwigk mit Neubau in Form einer stufenweisen Beauftragung zunächst bis zur Leistungsphase 3 an die Arbeitsgemeinschaft Falk von Tettenborn/Gina Architects Barcelona zu vergeben.

Bei dem zur Verfügung stehenden Baufeld handelt es sich um eine der letzten Entwicklungsflächen, die im Innenstadtbereich zur Verfügung stehen. Da gleichzeitig ein hoher Bedarf an Nutzflächen, unter anderem für die Technische Hochschule Ingolstadt, im Rahmen des „Projektes 10.000“ oder auch für die Stadtverwaltung besteht, wurde untersucht, wie zusätzliche Nutzflächen geschaffen werden können und wie eine optimale Ausnutzung des Baufeldes aussehen könnte.

Im Rahmen der bisherigen Entwurfsplanung fanden u.a. zwei Workshops mit einzelnen Mitgliedern des Gestaltungs- und Planungsbeirates und zwei Informationstermine mit dem Bayrischen Landesamt für Denkmalschutz (BLfD) statt.

Im Rahmen der Planung wurde auch untersucht, wie dem Wunsch der Bevölkerung und des späteren Nutzers nach einer Gastronomie mit einem Ausblick über Donau, Klenzepark und Stadt am besten Rechnung getragen werden kann.

Kavalier Dallwigk

Im Rahmen der Sanierung des Kavalier Dallwigks wird bei einer Bruttogrundfläche von ca. 3.200 qm eine Nutzungsfläche von ca. 1.600 qm entstehen. Im Bereich des Bestandsgebäudes ist vorgesehen, im wesentlichen Co-Working Flächen, Kreativ- und Teamräume und die „digitalen Welten“ unterzubringen. Im Trafogebäude wird ein Eventraum entstehen. Die Festlegung der Flächen und der beabsichtigten Nutzung erfolgt in Abstimmung mit dem Nutzer; es wird ein digitales Raumbuch erstellt und entsprechend fortgeschrieben.

Für die Sanierung wird bis Ende Februar ein Konzept erstellt, das mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt und fortgeschrieben wird. Für dieses Konzept müssen Befundungen am Bestand (Mauerwerk, Beton, Stahl etc.) durchgeführt werden, diese werden im Zeitraum März bis Mai 2018 stattfinden. Zusätzlich sind Baugrunduntersuchungen vor dem Kavalier notwendig, aus diesem Grund wird der bestehende Bewuchs im Bereich der Stützmauer südlich vor dem Kavalier im Februar 2018 gerodet.

Die Planung erfolgt auch beim Bestandsgebäude auf Basis eines digitalen Modelles, hierzu wurde bereits der zugängliche Bereich per Laserscan aufgenommen und modelliert. Um die bisher nicht zugänglichen Gebäudeteile aufnehmen zu können, wurden diese zwischenzeitlich über Durchbrüche erschlossen und gleichzeitig die vorhandenen Müllablagerungen entfernt. Die Vervollständigung des Modells ist bis März 2018 geplant.

Die Terrasse des Dallwigks und der Wasserturm sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, im Wasserturm wird Raum für einen digitalen 360° Präsentationsraum geschaffen.

Die Geschäftsführung möchte den Planern ein vollständiges digitales Modell zur Verfügung stellen, deshalb werden auch die Außenflächen digital erfasst, aufgrund der aktuellen Nutzung als Zwischenlager ist hier noch kein Termin für die Aufnahme festgelegt.

Neubauten

Das im Rahmen des VgV-Verfahrens zur Planung ausgeschriebene ursprüngliche Baufeld wird Richtung Norden um rund 500 qm erweitert.

Die An- und Neubauten gliedern sich in 4 Bereiche. (Anlage 1 - Bauteile)

Es entsteht eine Bruttogeschoßfläche der Neubauten (inkl. Sockelgeschoss) von ca. 8.400 qm auf einer Baugrundfläche von 2.700 qm. (Anlage 2 – Baufeld)

Neubau Sockelgebäude

Das Sockelgeschoss liegt südlich vor dem Dallwigk und verbindet diesen einerseits mit dem Süd/Östlich gelegenen Neubau und überbrückt andererseits den Höhengsprung von der Schlosslände zum Dallwigk. Auf Ebene des Dallwigks wird die vom Kongresshotel kommende Donaupromenade fortgeführt.

Neubau Süd ->Ost

Das Sockelgeschoss mündet in einen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche ca. 2.500 qm, hier entsteht eine Nutzfläche von ca. 1.500 qm. In diesem Bereich sind Büro-, Team und Besprechungsräume und in oberen Stockwerken Gastronomie und Bar geplant.

Das Gebäude wird eine maximal Gesamthöhe von ca. 393 m NN vorgeschlagen, es wird dabei festgelegt, dass die beiden oberen Stockwerke als „Laternengebäude“ (Gastronomie und Sky Bar) mit einem deutlich im Volumen zurückgesetzten Baukörper und einer Terrasse geplant werden.

Neubau Süd -> Nord

Im Rahmen der Projektentwicklung und insbesondere in den Workshops wurde eine Bebauung in Nord/Süd Richtung mit einem homogenen Baukörper als vertretbarer städtebaulicher Abschluss des Gießereigeländes bewertet. Das Gebäude soll analog zu den bestehenden Gebäuden als Stadtbaustein wirken und das Ensemble ergänzen.

Hier entsteht eine Nutzfläche von ca. 2.700 qm, vorgesehen sind hier variable Räume, die als Büro-, Team- oder Seminarräume genutzt werden können. Die Höhe orientiert sich an den bestehenden Gebäuden, die dort ca. 391 m ü NN beträgt.

Fortführung der Entwurfsplanung:

Flächendarstellung	Grundstücksfläche	Bruttogrundfläche	Nutzfläche	Höhe
	GF qm	BGF qm	NF qm	
Sanierung Bestand Dallwigk	1.250	3.200	1.600	397 m
	1.250	3.200	1.600	
Neubauten				
Anbau Sockelgebäude	1.350	1.350	700	
Neubau Süd-> Ost	450	2.500	1.500	393 m
Neubau Süd-> Nord	900	4.550	2.700	391 m
	2.700	8.400	4.900	
Gesamt	3.950	11.600	6.500	

Die Geschäftsführung der INKoBau schlägt vor, die Entwurfsplanung für die Neubauten mit einer Bruttogeschossfläche (inkl. Sockelgeschoss) von ca. 8.400 qm auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.700 qm weiterzuentwickeln.

Termine

Der Gestaltungsrat wird am 02.03.2018 über das Vorhaben beraten. Über die Ergebnisse wird im Planungsausschuss am 06.03.2018 berichtet.

Die Entwurfsplanung und Kostenberechnung auf dieser Grundlage wird nach Abschluss der Leistungsphase 3 im Sommer 2018 dem Stadtrat vorgelegt.

Die Fertigstellungstermine für den Bauabschnitt 1 und 2 bleiben entsprechend der ursprünglichen Planung 2020 bzw. 2021.

Für den Bauabschnitt 3 wird nach Abschluss der Voruntersuchungen ein Terminplan erstellt.

Finanzierung

Entsprechend aktueller Beschlusslage finanziert sich das Projekt aus 10 Mio. Euro Kapitaleinlagen der Stadt, 4 Mio. Euro Fördermittel und 6 Mio. Euro refinanziert über Mieteinnahmen. Ziel ist es, die Kosten für zusätzliche Flächen vollständig durch zusätzliche Mieteinnahmen zu refinanzieren. Die erforderlichen Kapitaleinlagen der Stadt Ingolstadt ändern sich nicht.

Anlagen

Bauteile

Baufeld

Höhen

