

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0458/18</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Benner-Hierlmeier, Ursula
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
	E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de
Datum	30.05.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	03.07.2018	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Erteilung eines Vorbescheides: Neubau der Wirtschaftsschule, Am Brückenkopf, FINr. 5356/3, 5356/50 Gemarkung Ingolstadt  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

Der Erteilung eines Vorbescheids Neubau der Wirtschaftsschule, Am Brückenkopf, FINr. 5356/3, 5356/50, Gemarkung Ingolstadt wird zugestimmt (Variante 3).

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

**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.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

**Kurzvortrag:**

Aufgrund der beengten Raumverhältnisse und des hohen Sanierungsbedarfs der Wirtschaftsschule sollen in zwei Bauabschnitten Ersatzneubauten errichtet werden.

Um Auslagerungen des Schulbetriebs zu vermeiden, beantragt die Bauherrin als ersten Bauabschnitt während der Weiternutzung des Bestandes die Errichtung eines Neubaus in nordwestlicher Verbindung an das bestehende Gebäude der Wirtschaftsschule. Nach Errichtung und Bezug dieses Neubaus ist Abbruch und Errichtung des 2. Bauabschnittes anstelle des Altbestandes vorgesehen. Im Rahmen des Vorbescheides werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist die in beiliegender Skizze (Variante 3) dargestellte Situierung der neuen Gebäude möglich?
2. Ist die Höhe der Gebäude mit ca. 34 m in 8-geschossiger Bauweise in einem 1. Bauabschnitt und mit 18 m in 4-geschossiger Bauweise (nach Abbruch des Bestandes) in einem 2. Bauabschnitt möglich?
3. Ist ein Hauptzugang von der Südseite der neuen Gebäude aus vorstellbar?
4. Gibt es baurechtliche Bedenken durch die bauliche Nähe zum bestehenden Gebäude der Handwerkskammer/Berufsbildungs- und Technologiezentrum (FINr. 5356/129)?

Der Träger der privaten Schulen am Brückenkopf ist eine gemeinnützige GmbH. Bis 2010 war hier nur die Wirtschaftsschule beheimatet, seitdem auch die Tilly-Realschule, die mit zwei Klassen begonnen und derzeit auf 10 Klassen zweizügig angewachsen ist, mit stark steigendem Zulauf. Im Haus D am Brückenkopf werden damit derzeit 30 Klassen beschult, 20 aus der Wirtschaftsschule mit 467 Kindern und 10 Klassen aus der Realschule mit 231 Kindern. Eine offene Ganztageschule ergänzt das Betreuungsangebot.

Das bestehende Gebäude ist aufgrund der stark angewachsenen Schülerzahl mit 3004 m<sup>2</sup> HNF deutlich zu klein. Auch kleinste Nebenräume müssen für Unterricht genutzt werden. Die Regierung von Oberbayern hat ein Raumprogramm für einen Neubau beider Schulen genehmigt, der eine HNF von 4.802 m<sup>2</sup> umfasst. Das derzeitige städtische Gebäude ist nicht nur deutlich zu klein, sondern gleichzeitig stark sanierungsbedürftig. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Sanierung und gleichzeitige Erweiterung nicht vertretbar. Es würden auch Ausweichräume während der Sanierungszeit fehlen. Am 05.12.2017 hat der Stadtrat grundsätzlich einen Neubau mit entsprechender Finanzierung befürwortet.

Nach derzeitigem neuen Sachstand ist es auch möglich, dass die Stadt Ingolstadt das Gebäude errichtet und die Schulen Mieter bleiben. Privatschulfördermittel in Höhe von 50 Prozent der Baukosten entsprechend dem Kostenrichtwert werden vom Freistaat für einen Neubau in Aussicht gestellt, auch wenn die Stadt das Gebäude errichtet und an die SchulGmbH vermietet.

Seit 2013 suchen die gemeinnützige Schul-GmbH und die Stadtverwaltung gemeinsam nach einer Lösung für einen Neubau. Ein geeignetes städtisches Grundstück mit guter Bahn- bzw. ÖPNV-Anbindung steht nicht zur Verfügung. Private Grundstücke wurden ebenfalls geprüft, aber es konnten keine Übereinkommen für die betroffenen Flächen erzielt werden. Mittlerweile sind laut Antragsteller die Raumnot und die schlechte bauliche Verfassung ein echtes Handicap im Schulalltag, aber auch eine wirtschaftliche Bedrohung für die Privatschulen geworden.

Es wurden daher auch am bestehenden Standort Brückenkopf alle Bebauungsoptionen nochmals geprüft und der o.g. Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Die Abklärung des Baurechts ist für alle weiteren Verfahrensschritte wie Vergabe von Planungsleistungen, Beantragung von Fördermitteln etc. erforderlich.

Um den Entscheidungsprozess für den eingereichten Antrag bzw. den gewählten Standort offen darzulegen, werden in dieser Vorlage alle Varianten am Brückenkopf mit Vor- und Nachteilen dargestellt. Variante 1 und 2 sind nicht zur Vorbescheidung eingereicht.

Der erforderliche 1. Bauabschnitt umfasst jeweils 3.000 m<sup>2</sup> HNF, das entspricht ca. 5.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Bei einem quadratischen Baukörper mit einer Seitenlänge von annähernd 30 m sind zur Unterbringung des Flächenbedarfs 8 Stockwerke erforderlich.

Der Standort der Wirtschaftsschule und der Tilly-Realschule am Brückenkopf befindet sich im Bereich des sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 121 „Glacis“. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die städtebaulichen Sicherung des bestehenden

Grüngürtels um die Kernstadt ('Glacis'). Als Umgriff des Grünordnungsplanes wurde der Geltungsbereich des Parkpfliegerwerkes Glacis zugrunde gelegt, mit Ausnahme der Bereiche die bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan planungsrechtlich gesichert sind. Beim Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 121 'Glacis' handelt es sich um einen sogenannten 'einfachen' Bebauungsplan, bei dem es über das Maß und den Umfang der baulichen Nutzung keine Aussagen gibt sondern nur die Art der Nutzung festgesetzt wird.

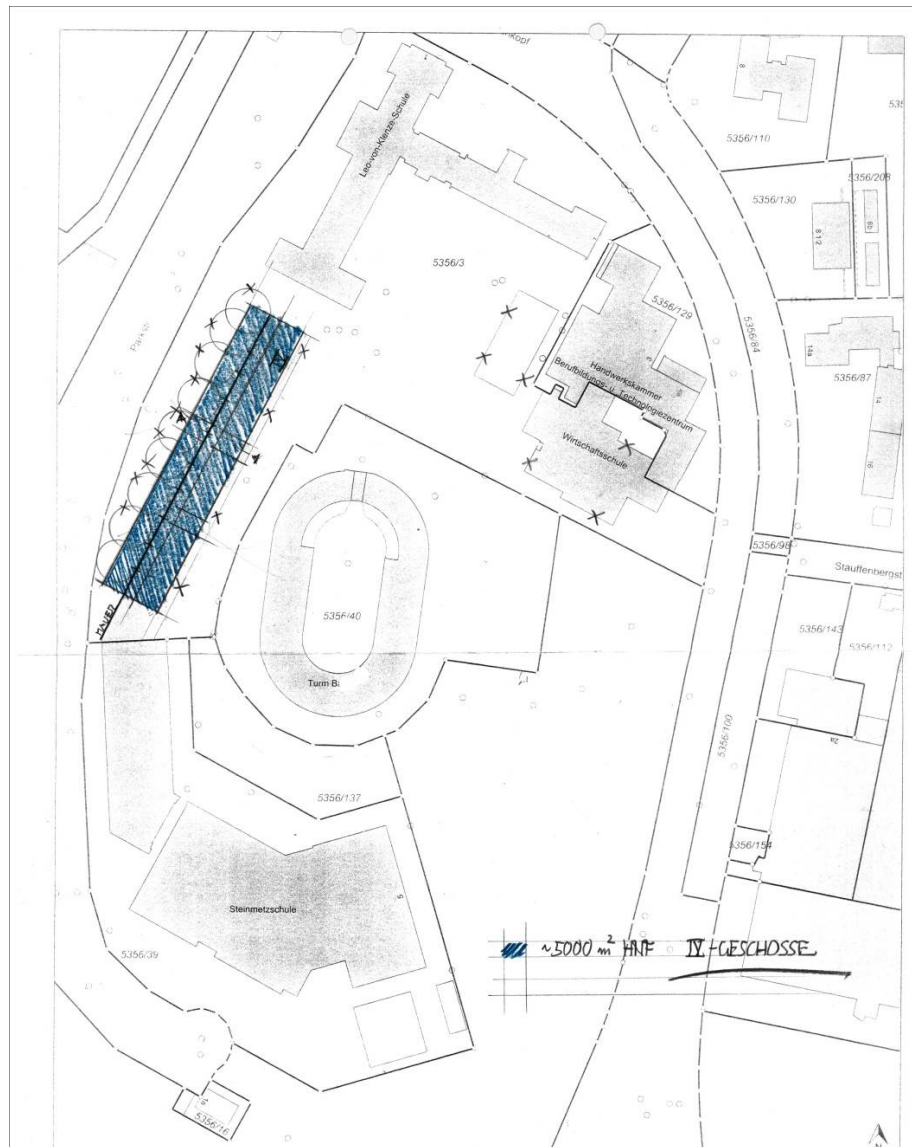
Der Bereich der Privatschulen ist im Bebauungsplanentwurf als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Südlich des Bestandsbaus sind gemäß des Bebauungsplanentwurfes die bestehende Grünfläche mit Gehölzstrukturen, Einzelbäumen und Biotop festgesetzt. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Einzeldenkmäler.

In Abwägung aller Vor- und Nachteile ist sicher die Variante 3 die Lösung, die Glacis und Umfeld Turm Baur am wenigsten beeinträchtigt. Voraussetzung für die Realisierung ist der Abbruch des Hauses C und Integration dieser Schulräume in den ersten Bauabschnitt der Wirtschaftsschule. Eventuell entfallene Stellplätze sind an anderer Stelle bei dem späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## Variante 1

Langgestreckter Baukörper (zweibündige Anlage mit einer Breite von 20 m) anstelle des jetzt für das „Kleine Haus“ des Theaters und als Schulungsräume der FOS genutzten Gebäudes westlich des Turm Baus:

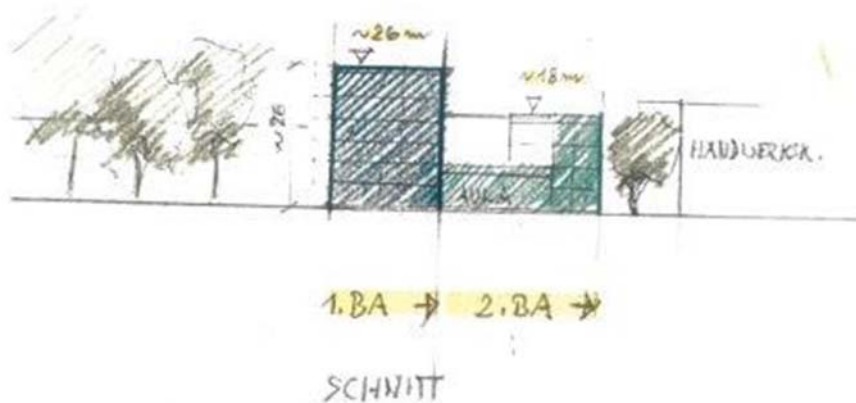
- Liegt Innerhalb Gemeinbedarfsfläche
- Kurzfristig steht dieses mögliche Baufeld nicht zur Verfügung, erst wenn die Kammerspiele fertiggestellt sind und die Sanierung des Theaters abgeschlossen ist (2025?) Aufgrund des dringenden Sanierungsbedarfs kein akzeptabler Zeitplan für Schule.
- Langgestreckter Baukörper für BA 1 und BA 2 hinsichtlich Schulorganisation ungünstig
- Städtebaulich hinsichtlich Nähe zu Turm Bau problematisch
- Eingriff in Grünbestand entlang Parkstraße erforderlich sowie teilweise Aufgabe der Stellplätze



## Variante 2

Baukörper parallel südlich bestehender Wirtschaftsschule

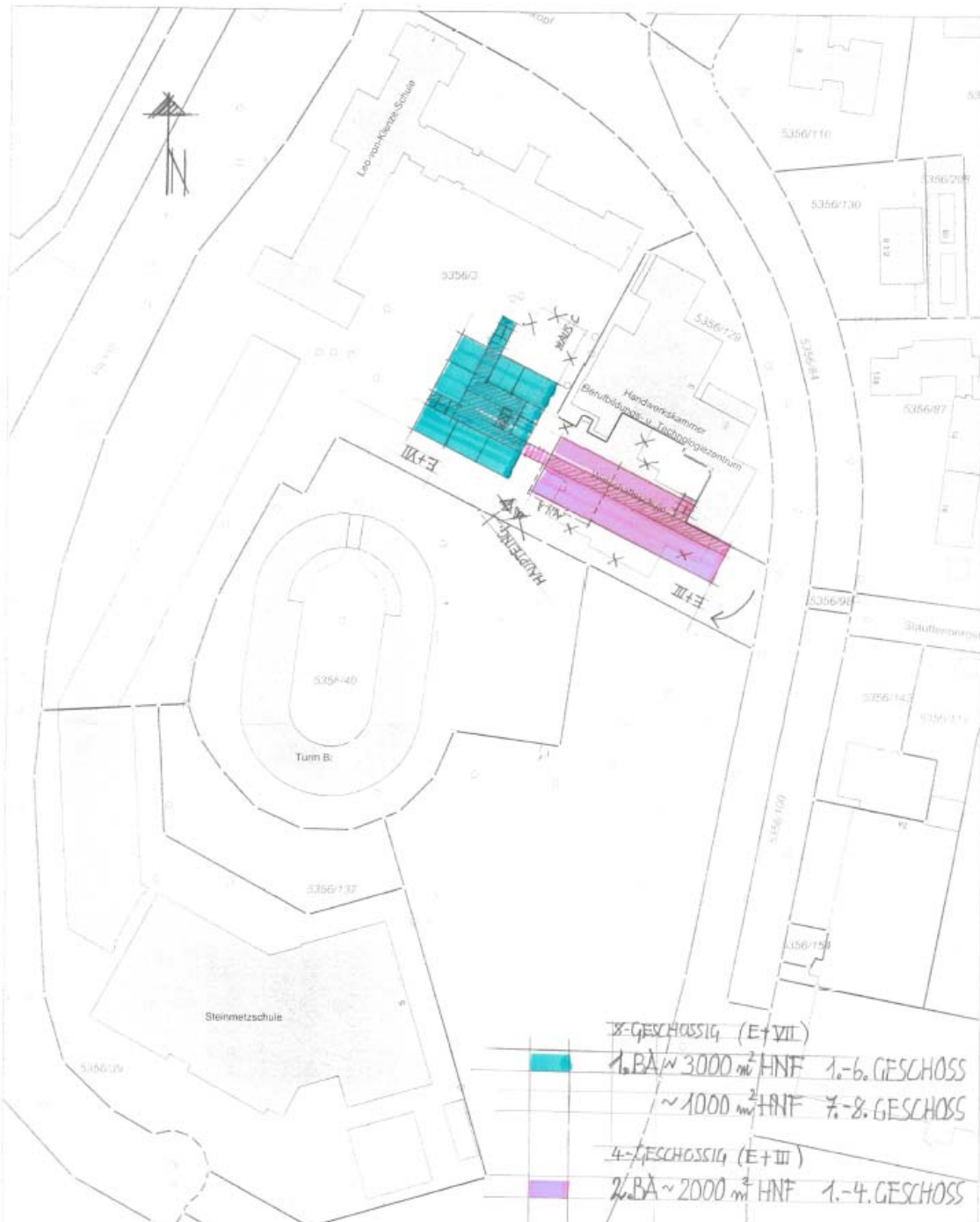
- Lage außerhalb Gemeinbedarfsfläche im Glacisbereich
- Eingriff in Baumbestand erforderlich
- städtebaulich vertretbarer Abstand zum Turm Baur, dominanter Baukörper-Pendant zum Verlagsgebäude Donaukurier
- Andienung Baustelle vom Brückenkopf her von Osten, weniger Beeinträchtigung Berufsschule



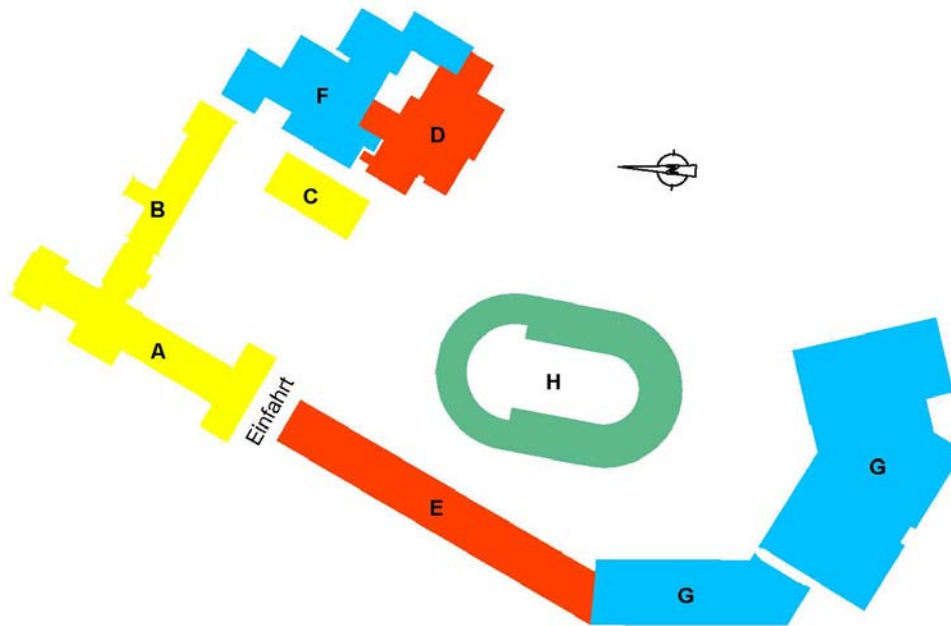
### Variante 3

Antrag auf Vorbescheid: Quadratischer 8-geschossiger Baukörper im Hofbereich der Berufsschule II nördlich Turm Baur

- Lage innerhalb Gemeinbedarfsfläche
- moderater Eingriff in Baumbestand des Hofbereichs und Verlust der Pausenfläche der Berufsschule
- vertretbare Bauabwicklung (Baustellenzufahrt, Baulärm)
- städtebaulich gegenüber Turm Baur vertretbar, dominanter Baukörper
- Abbruch Haus C und Integration Berufsschule 2 im 1. Bauabschnitt des Neubaus



## Übersichtsplan Gebäude:



- A, B Staatliche Berufsschule II (kaufmännische Berufe)  
Berufsfachschule für Wirtschaft der Stadt Ingolstadt
- C Staatl, Berufsschule II, Technikerschule
- D Technikerschule  
Wirtschaftsschule Ingolstadt
- E Werkstätten der Berufsfachschule für Maschinenbau, Aula
- F Berufsbildungszentrum Ingolstadt der Handwerkskammer für  
Oberbayern (alle Berufsfelder außer dem Berufsfeld Bau)  
Kreishandwerkerschaft Ingolstadt - Pfaffenhofen  
Betriebsberatung der Handwerkskammer für Oberbayern
- G Berufsbildungszentrum Ingolstadt der Handwerkskammer  
für Oberbayern (Berufsfeld Bau)  
WIST - Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH
- H Städtische Sing- und Musikschule  
Verwaltung