

BESCHLUSSVORLAGE V0597/19 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-2110
	Telefax	3 05-2149
E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de	
Datum	04.07.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	25.07.2019	Vorberatung	
Stadtrat	25.07.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Städtebaulicher Planungswettbewerb INquartier in Ingolstadt – Rieter Areal –Sachstandsbericht
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

Der Stadtrat stimmt den Eckpunkten und städtebaulichen Zielen für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs zu.

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

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input checked="" type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Es fand bereits eine Auftaktveranstaltung zur Auslobung am 10.07.2019 statt. Nach dem Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses ist eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.</p>	

Kurzvortrag:

Einleitung:

Mit Sitzung vom 04.12.2018 hat der Stadtrat die Eckpunkte für die Städtebauliche Entwicklung des Rieter-Areals beschlossen und die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Investor zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs beauftragt. Das Stadtplanungsamt hat hierzu einen Informationstermin mit unterschiedlichen Fachämtern der Verwaltung und Tochterunternehmen durchgeführt und eine Bedarfsanalyse erstellt. Außerdem fand am 10.07.2019 ein „Marktplatz der Ideen“ statt, zu dem interessierte Bürgerinnen und Bürger eingeladen waren um sich über den laufenden Prozess zu informieren und Anregungen für das geplante Stadtquartier einzubringen.

Die bereits beschlossenen Eckdaten wurden durch konkretere Anforderungen und weitere städtebauliche Parameter ergänzt. Diese werden nun als Grundzüge der Auslobung für den städtebaulichen Wettbewerb dem Stadtrat zur Kenntnis vorgelegt.

Verfahren:

Es handelt sich um ein mehrstufiges Planungsverfahren mit folgenden Bausteinen:

1. Bürgerinformationsveranstaltung
2. Nicht offener, anonymer städtebaulicher Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 mit geladenen Teilnehmern
3. Bürgerworkshop mit den Preisträgern des Wettbewerbs
4. Vertiefte Bearbeitung der prämierten Entwürfe, Präsentation vor der Jury des Wettbewerbs mit Umsetzungsempfehlung
5. Öffentliche Ergebnispräsentation, Ausstellung
6. Umsetzung im Bauleitplanverfahren

Teilnehmer:

15 Architekturbüros in Kooperation mit Landschaftsarchitekten sollen ein gemischtes Teilnehmerfeld bilden. Dazu wurden sowohl lokale Büros aus Ingolstadt und der Region, aus Bayern sowie dem übrigen Deutschland und der Schweiz angefragt. Zum Redaktionsschluss der Sitzungsvorlage standen die Zusagen der Büros noch aus.

Preisgericht:

Das Preisgericht wird aus 5 Fach- und 4 Sachpreisrichtern mit jeweils Stellvertretern bestehen, sowie sachverständigen Beratern, wozu auch Vertreter der Fraktionen zählen.

Zeitlicher Ablauf:

Die Ausgabe der Unterlagen soll im August 2019 erfolgen mit Preisgericht im November 2019. Die zweite Wettbewerbsphase wird in der ersten Jahreshälfte 2020 erfolgen.

Anlass und Ziel, Aufgabenstellung

Die Marathon Einkaufs-GbR Ingolstadt INquartier als Ausloberin betreibt die Entwicklung des sog. "Rieter-Areals" und des benachbarten "Schlafke-Areals", eines insgesamt ca. 15 ha großen Gebiets an der Friedrich-Ebert-Straße in Ingolstadt. Auf den heutigen Gewerbe- und Industrieflächen soll künftig ein lebendiges, zukunftsfähiges sowie nachhaltiges Quartier mit urbaner Nutzungsmischung entstehen. Der Nutzungsschwerpunkt soll im Wohnungsbau liegen, ergänzt durch Büronutzung sowie untergeordnet Nahversorgung, Gastronomie sowie soziale Folgeeinrichtungen. Darüber hinaus werden im Wettbewerb ergänzende Flächen mit betrachtet, für die keine unmittelbare Entwicklungsabsicht besteht.

Im Einzelnen verfolgt die Ausloberin dabei folgende Planungsziele:

1. Es soll ein urbanes Quartier mit gemischten Nutzungen entstehen, wobei der Wohnanteil für das Gebiet ca. 2/3 der Geschossfläche betragen soll. Auch ein höherer Wohnanteil ist bei einer städtebaulich überzeugenden Lösung denkbar und von der Ausloberin gewünscht. Insofern ist eine Verträglichkeit im Rahmen des Wettbewerbs zu prüfen.
2. Der Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen soll ca. 20 % des gesamten Wohnanteils betragen.
3. Die GFZ bezogen auf das gesamte INquartier (Grundstück 153.000qm) soll 1,5 betragen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist im Wettbewerb zu prüfen, inwieweit eine höhere GFZ für das INquartier städtebaulich verträglich ist.
4. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung soll auch Raum für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Hierfür bietet sich vorzugsweise die Erdgeschoßzone an belebten Straßen und / oder Plätzen an. Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangebote sollen an geeigneter Stelle ermöglicht werden, aber auch für Qualität volles Wohnen im Erdgeschoß sind Lösungen gefragt.
Zumindest in Teilbereichen sollen Gebäudekubaturen angeboten werden, die es zulassen, Flächen für Kreative, Coworking Spaces oder Potentialräume für z.B. StartUps in geeigneter Weise in das Quartier zu integrieren.
5. Angestrebt wird eine dichte Bebauung, die zur Römerstraße hin das Gebiet öffnet und baulich prägt.
Zur angrenzenden südlichen Wohnbebauung ist der städtebauliche Entwurf in Maßstab und Höhenentwicklung zu vermitteln. Die Strukturen der Friedrich-Ebert-Straße sind zu bewahren.
6. Flächen für den Gemeinbedarf, wie z.B. für eine 5-gruppige Kita, sind auf Basis der Bedarfsermittlung der Stadt Ingolstadt zu integrieren. Diese werden in der späteren Bauleitplanung gesichert.
Außerdem soll im Wettbewerb geprüft werden, ob zusätzlich zu den oben genannten städtebaulichen Kennzahlen für Wohn- und Bürobebauung eine Fläche mit ca. 7.000m² für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim ergänzt werden kann.
7. Um für die heutigen und die neuen Bewohner des Stadtteils ein angemessenes Angebot an Erholungsflächen sicher zu stellen, soll der Nordpark nach Westen auf das Rieter-Areal erweitert und als öffentliche Grünfläche mit Spielflächen für unterschiedliche Altersgruppen gestaltet werden. Außerdem soll eine Ballspielfläche für Kinder mit den Ausmaßen von 45 m x 35 m (keine Vereinssportanlage) in den öffentlichen Grünflächen eingeplant werden.
8. Der vorhandene Baumbestand soll soweit als möglich berücksichtigt, erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden.
9. Die zwei Baudenkmäler (Wasserturm und Sheddach-Halle) sind zu erhalten. Sie sollen in überzeugender Weise als identitätsstiftende Elemente für das Quartier wirken. Insbesondere im Bereich des Wasserturms ist die Schaffung einer Platzsituation mit Sichtachsen denkbar und zu prüfen.
10. Die Erschließung für den Individualverkehr soll möglichst flächensparend und effizient sein.
Ein überzeugendes Mobilitätskonzept mit Sharing-Angeboten und attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen soll die Schaffung verkehrsarmer Quartiere mit hoher Lebensraumqualität und damit insgesamt eine „Durchlässigkeit“ des Gesamtareals ermöglichen.

11. Die städtebaulichen Strukturen sollen Angebote für alle Altersgruppen und für unterschiedliche familiäre Situationen in einer lebendigen Nachbarschaft ermöglichen. Vielfältige Wohnungsgrößen, Wohnformen und Wohntypologien sollen innerhalb der Wohnbereiche möglich sein. Entsprechend flexible Gebäudekubaturen sind zu bevorzugen.
12. Die Ergebnisse und Anregungen der Bürgerbeteiligung werden bei der Erstellung der Auslobung des Wettbewerbs berücksichtigt. Die Dokumentationsbroschüre wird den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt.
13. Es ist eine Buslinie als Nord-Süd Verbindung mit mindestens 2 Haltestellen im INquartier einzuplanen.