

BESCHLUSSVORLAGE V0458/18/1 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6107
	Amtsleiter/in	Preßlein-Lehle, Renate
	Telefon	3 05-
	Telefax	3 05-
E-Mail		
Datum	17.07.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	26.07.2018	Vorberatung	
Stadtrat	26.07.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

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

Antrag:

1. Der Erteilung eines Vorbescheids Neubau der Wirtschaftsschule, Am Brückenkopf, FINr. 5356/3, Gemarkung Ingolstadt wird zugestimmt auf der Grundlage der Variante 4.
2. Der Neubau der Wirtschaftsschule wird durch den Antragsteller durchgeführt. Sind für die temporäre Auslagerung der Nutzungen des Haus C Planungs- oder Baumaßnahmen (Container) erforderlich, führt dies ebenfalls der Antragsteller durch, wobei die Kosten hierfür von der Stadt getragen werden.

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 Sanierungsbedarfs der Wirtschaftsschule (Haus D am Brückenkopf) 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. Bisher war vorgesehen, dass nach Errichtung und Bezug dieses Neubaus der Abbruch des bisherigen Schulgebäudes erfolgt und anstelle des Altbestandes ein zweiter Bauabschnitt errichtet wird. Nach erneuter Beurteilung des städt. Hochbauamt stellt sich der Sanierungsbedarf nicht mehr so dringlich dar, so dass die Bauherrin diesen Antragsteil zurückstellt. Im Rahmen des Vorbescheides soll nunmehr nur noch die baurechtliche Prüfung für den Neubau des 1. Bauabschnittes geklärt werden.

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 m² 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 m² umfasst. Am 05.12.2017 hat der Stadtrat grundsätzlich einen Neubau mit entsprechender Finanzierung befürwortet.

Nach neuestem Sachstand hinsichtlich Förderungskonditionen wäre es auch möglich, dass die Stadt Ingolstadt das Gebäude errichtet und die Schulen Mieter bleiben könnte. 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 Schul-GmbH vermietet. Aufgrund der Vielzahl der eigenen kommunalen Baumaßnahmen, insbesondere auch im Schulbereich, scheidet diese Lösung aus. Der Neubau muss von der Schul-GmbH selbst getragen werden.

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 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. Nach Kritik aus dem Stadtrat an der Variante 3 wurde die Lösung einer Innenhofbebauung in Lage und Höhenentwicklung weiterentwickelt.

Diese neue Variante 4 sieht einen Baukörper mit der Grundfläche 30 m auf 30 m vor, der 6 Geschosse umfasst und eine Wandhöhe von 25 m. Damit können die Erweiterungsflächen der Wirtschaftsschule im Umfang von ca. 2.800 qm Hauptnutzfläche abgebildet werden. Die Lage des Baukörpers wurde dahingehend verändert, dass er nun in einer Flucht mit dem nördlichen Flügel der Berufsschule im Innenhof liegt.

An der Stelle des Neubaus befindet sich derzeit das Haus C mit ca. 1.000 qm Hauptnutzfläche, die von der Berufsschule genutzt werden. Es ist vorgesehen, diese Nutzungen während der Bauphase temporär an anderer Stelle unterzubringen und anschließend im Gebäude der Wirtschaftsschule Haus D, das im Eigentum der Stadt ist, unterzubringen. Sind für die temporäre Auslagerung der Nutzungen des Haus C Planungs- oder Baumaßnahmen erforderlich, führt dies ebenfalls der Antragsteller durch, wobei die Kosten hierfür von der Stadt getragen werden.

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 Parkpflegewerkes 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 dem Bebauungsplanentwurf die bestehende Grünfläche mit Gehölzstrukturen, Einzelbäumen und Biotop festgesetzt. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Einzeldenkmäler.

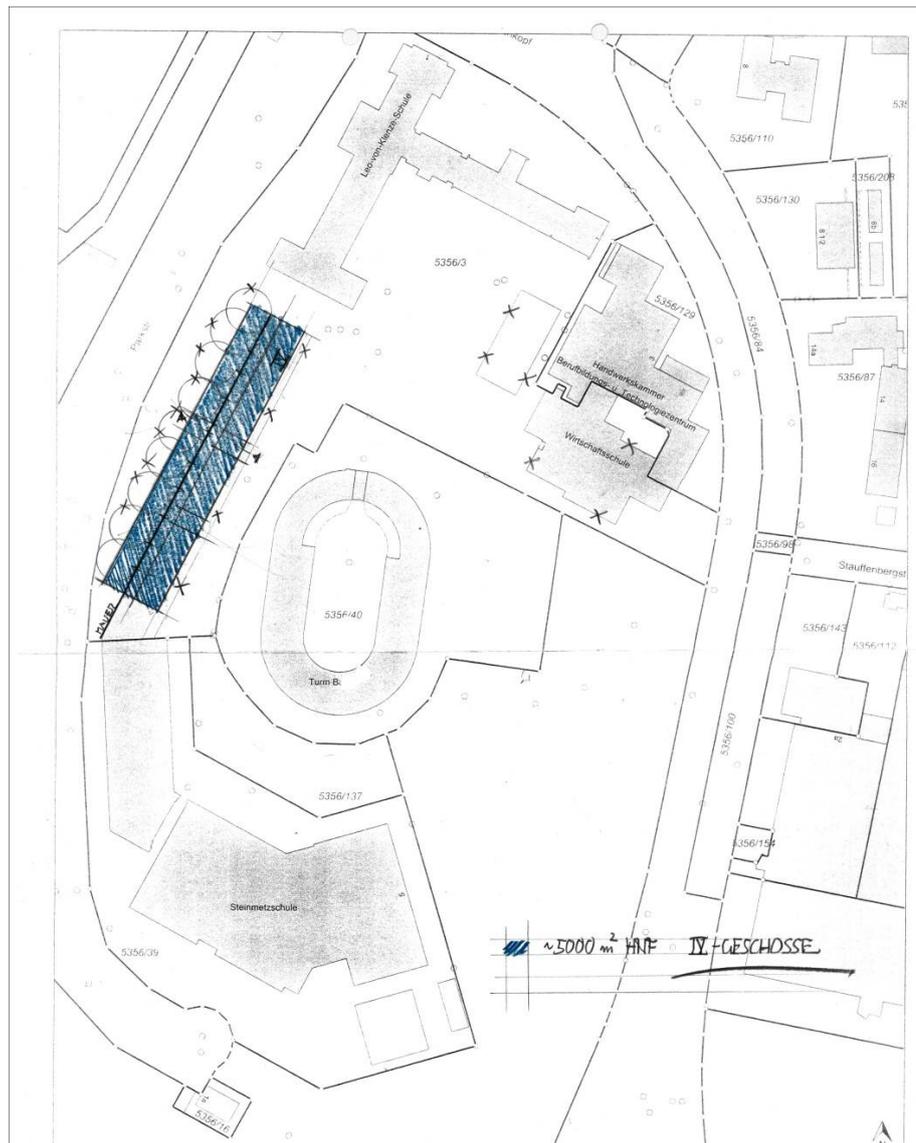
Eventuell entfallene Stellplätze sind an anderer Stelle bei dem späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Um den Verlust von Pausenflächen auszugleichen und auch den Turm Baur nach der erforderlichen Sanierung besser freizustellen, ist von städtischer Seite insgesamt eine Neuordnung der Freiflächen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität anzustreben. Aus diesem Grund wurde der Bereich in die Vorbereitenden Untersuchungen für die Ausweisung als Sanierungsgebiet mit aufgenommen. Aus dem Städtebauförderungsprogramm Zukunft Stadtgrün sind Förderungen von Maßnahmen hierzu denkbar

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:

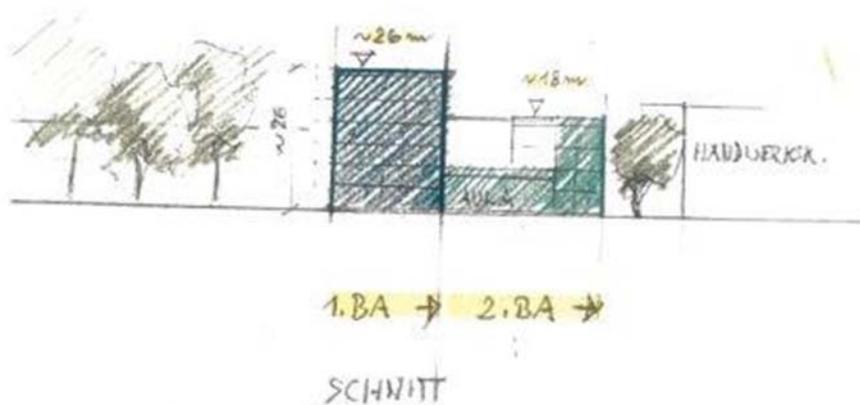
- Liegt Innerhalb Gemeinbedarfsfläche
- Kurzfristig steht dieses mögliche Baufeld nicht zur Verfügung, erst wenn die Kammerspiele fertiggestellt sind und die Sanierung des Theaters abgeschlossen ist (2025?) Aufgrund des dringenden Sanierungsbedarfs kein akzeptabler Zeitplan für Schule.
- Langgestreckter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



Variante 2

Baukörper parallel südlich bestehender Wirtschaftsschule

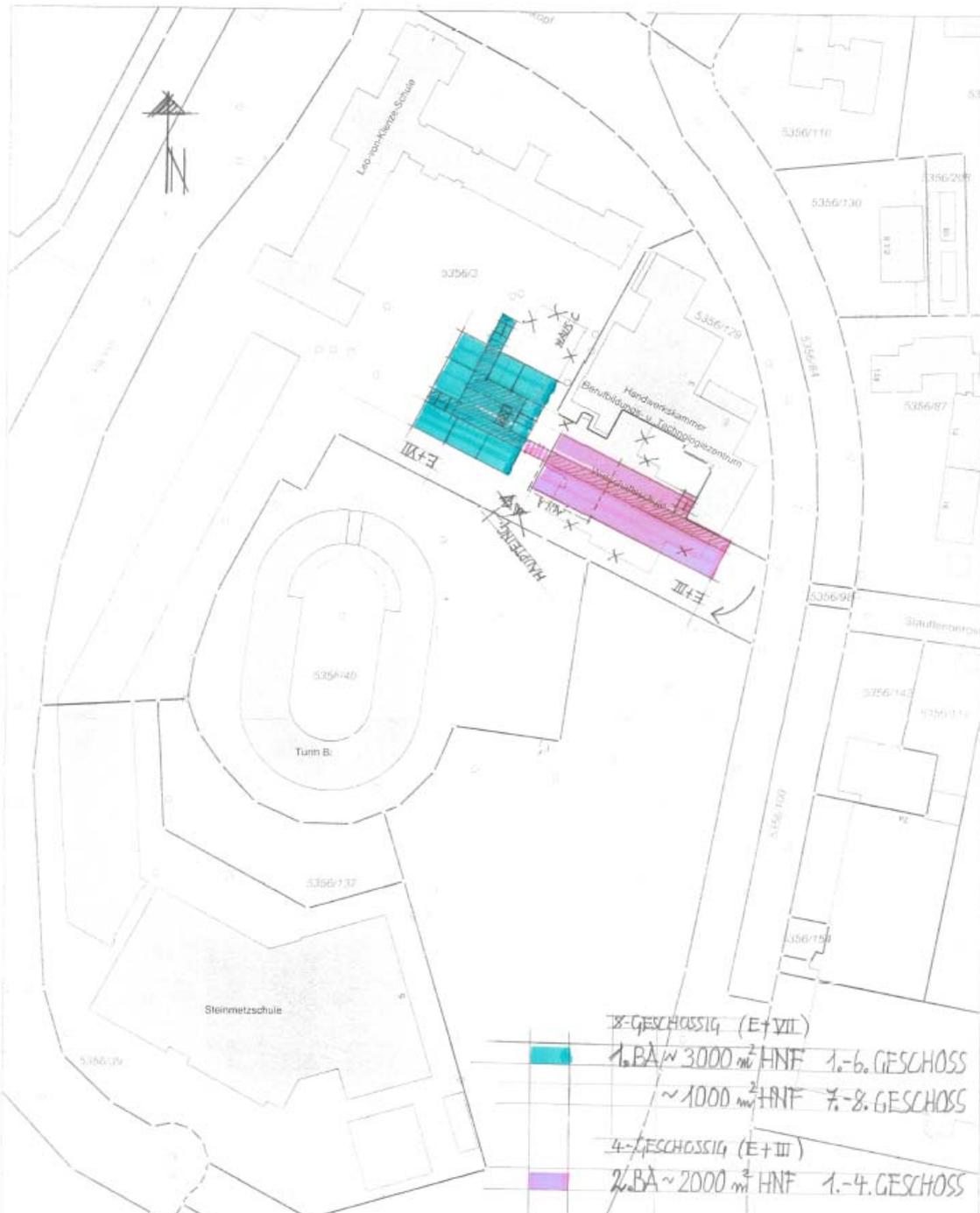
- Lage außerhalb Gemeinbedarfsfläche im Glacisbereich
- Eingriff in Baumbestand erforderlich
- städtebaulich vertretbarer Abstand zum Turm Baur, dominanter Baukörper-Pendant zum Verlagsgebäude Donaukurier
- Andienung Baustelle vom Brückenkopf her von Osten, weniger Beeinträchtigung Berufsschule



Variante 3

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 städt. Gebäude der Wirtschaftsschule Haus D



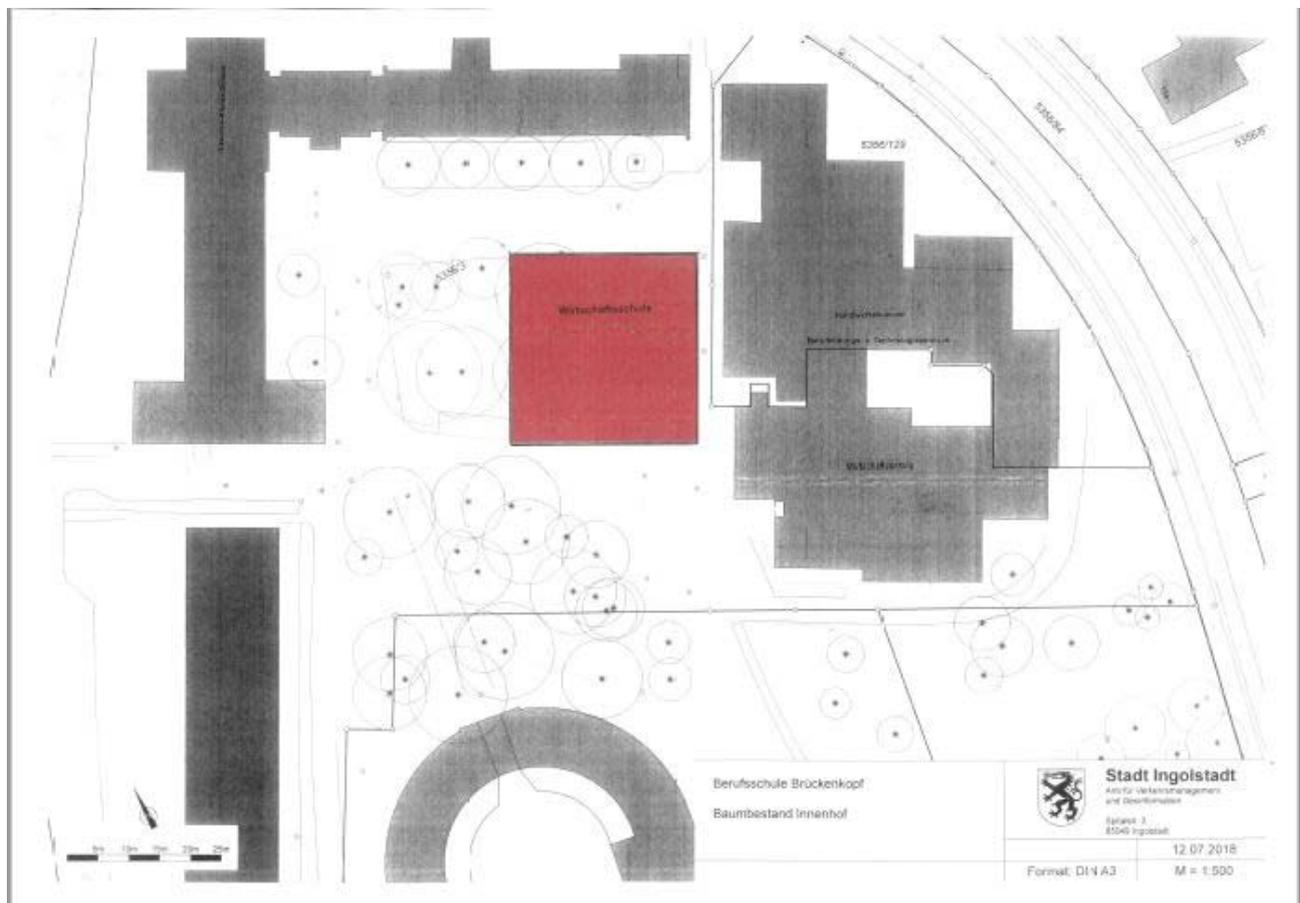
Variante 4

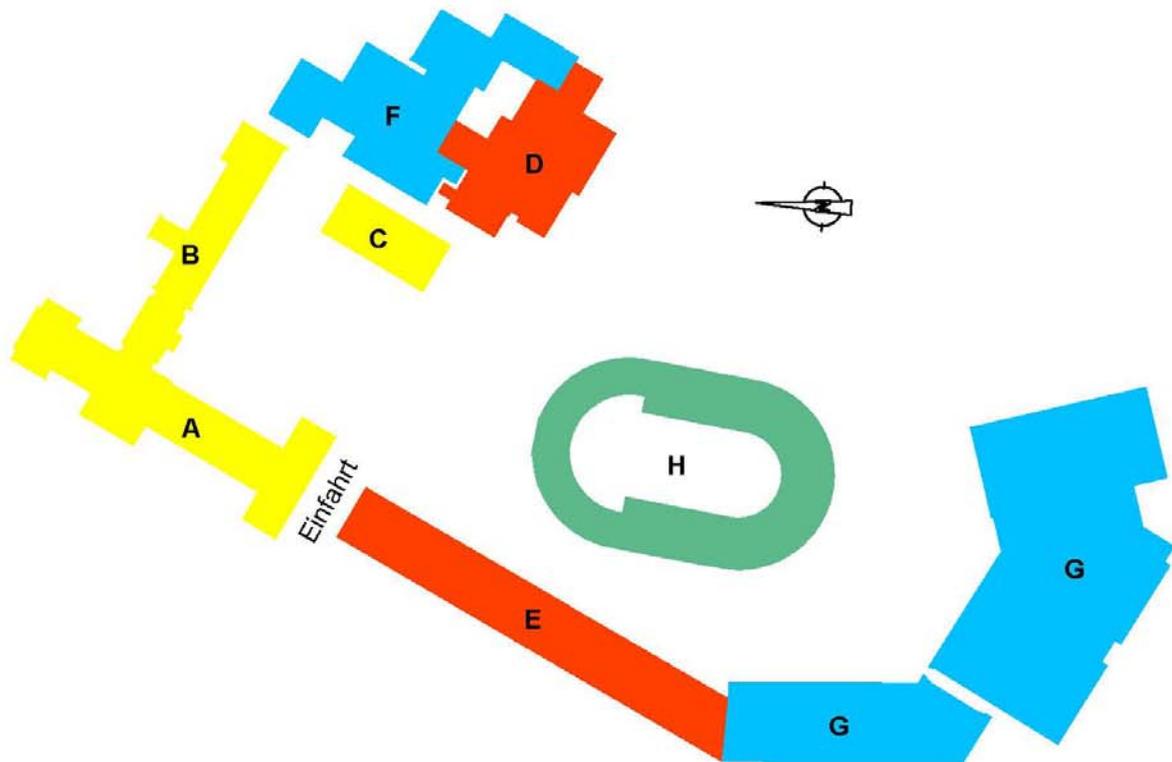
Geänderter Antrag auf Vorbescheid:

Quadratischer 6-geschossiger Baukörper im Hofbereich der Berufsschule II nördlich Turm Baur
2.800 qm Hauptnutzfläche = ca. 5.100 qm Bruttogeschoßfläche

- Lage innerhalb Gemeinbedarfsfläche
- Eingriff in Baumbestand des Hofbereichs und Verlust von Pausenfläche der Berufsschule
- vertretbare Bauabwicklung (Baustellenzufahrt, Baulärm)
- mit 25 m Wandhöhe städtebaulich noch vertretbar gegenüber Turm Baur, da Baukörper auch abgerückt im Innenhof liegt
- Abbruch Haus C und Integration Berufsschule 2 im städt. Bestandsgebäude der Wirtschaftsschule Haus D

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

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 121 „Glacis“

-  Gemeinbedarf
-  Wohnbaufläche
-  Grünfläche
-  Baudenkmäler gemäß Denkmalliste

Stand: Juni 2015



