

V0167/22

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 168 F "Ettinger Straße Ecke Hindenburgstraße" - Grundsatzbeschluss
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Stadtrat vom 31.03.2022

Die FW-Stadtratsfraktion sehe die Höhenentwicklung an dieser Stelle kritisch, so Stadtrat Böttcher. Sie sind der Auffassung, dass 50 Meter an diesem Standort nicht verträglich seien. Auch im weiteren Umfeld des Bauprojektes käme es zu einer zunehmenden Verdichtung. Stadtrat Böttcher erinnert in diesem Zusammenhang an das Hochhauskonzept aus dem Jahre 2016, dort seien lediglich 30 bis 35 Meter festgelegt worden. Deshalb bittet die FW-Stadtratsfraktion darum, die Höhe noch einmal genau zu überprüfen und zu bedenken. Trotzdem werde aber die FW-Stadtratsfraktion der Prüfung zunächst zustimmen.

Die ÖDP-Stadtratsgruppe sehe die 50 Meter genauso kritisch, wie die FW-Stadtratsfraktion, teilt Stadtrat Köstler mit. Das Problem bestünde vor allem darin, dass das Hochhauskonzept an dieser Stelle lediglich eine Höhe von 30 bis 35 Metern vorschläge. Es gebe nun zwei Möglichkeiten, wie man mit diesem Thema weiter machen könne, erklärt Stadtrat Köstler. Entweder man gehe mit der Höhe des Hochhauses herunter oder man überwerfe das Hochhauskonzept. Er persönlich würde sich für die zweite Option aussprechen. Würde man das Hochhauskonzept überarbeiten, könnte Stadtrat Köstler die 50 Meter an diesem Standort mittragen. Im Endeffekt habe man in der heutigen Sitzung drei Argumente gegen dieses Konzept. Der erste Punkt sei, dass zwei von drei der heute zu genehmigenden Hochhäuser bezüglich ihrer Höhe dem Hochhauskonzept widersprechen würden. Diese Quote spreche für eine Überarbeitung des Konzeptes. Als zweites Argument bringt Stadtrat Köstler eine Aussage von Frau Wittmann-Brand. Sie habe in einer der zurückliegenden Planungsausschusssitzungen gesagt, dass Hochhäuser unter 50 Metern wirtschaftlich unrentabel seien. Somit bräuhete man eigentlich die 30 bis 35 Meter nicht, da diese von den Investoren nicht gewünscht werden. Der letzte Punkt sei das Thema Nachhaltigkeit. Da Hochhäuser aus Beton gebaut werden sollte man überlegen, wie man das Thema der Nachhaltigkeit im Hochhauskonzept verankern könne.

Allen sei das Problem der horrenden Mietpreise und den daraus resultierenden sozialen Folgen bekannt, so Stadtrat Pauling. Es gebe Städte wie beispielsweise Wien, die mit einem sehr hohen Anteil an Sozialwohnungen zum einen günstigen Wohnraum anbieten und zum anderen damit auch den Markt mäßigen können. Im Gegensatz dazu würde jedoch die Anzahl an Sozialwohnungen in Deutschland abnehmen, da diese aus der Sozialbindung herausfallen. Alleine im Jahr 2020 gab es 26.000 Sozialwohnungen weniger, als in den Vorjahren. In Ingolstadt sei man vergleichsweise zu anderen Regionen noch relativ gut aufgestellt, allerdings ächze mittlerweile auch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft unter den hohen Baukosten und den Kapazitätsgrenzen. Für Stadtrat Pauling ist es deshalb unerlässlich, dass beim sozialen Wohnungsbau auch die privaten Investoren in die Pflicht genommen werden. Viele Städte würden dies über verbindliche Quoten regeln. Zurückzukommen auf den vorliegenden Baubauungs- und Grünordnungsplan würde es aus der Sicht von Stadtrat Pauling Sinn machen, bei diesem Projekt einen ähnlichen Schritt mit einem entsprechend verbindlichen Sozialwohnungsanteil zu gehen. Wenn aus dieser Planung ein Profit entspringen würde, sei es unabdingbar einen Teil des Mehrwertes in die soziale Daseinsvorsorge fließen zu lassen. Deshalb stellt Stadtrat Pauling einen Änderungsantrag zu Ziffer 4 der Beschlussvorlage. Den bisherigen Antragstext würde er

folgendermaßen ergänzen wollen, „und ein Anteil von 30 Prozent an Sozialwohnungen festgelegt werden.“. Es sei wichtig, schon frühzeitig dieses Anliegen bezüglich des sozialen Wohnungsbaues klar zu kommunizieren. Zum einen, damit man weiß worüber man abstimme und man hinterher nicht vor vollendeten Tatsachen stehe. Zum anderen wüssten dann auch die Investoren frühzeitig woran sie seien und ob es sich für sie lohne. Deswegen würde sich Stadtrat Pauling freuen, wenn man direkt vorweg ein Statement in dieser Entscheidung für den sozialen Wohnungsbau setzt.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf stimmt Stadtrat Pauling zu, dass der Antrag was für sich hätte.

Stadtrat Mißbeck teilt mit, dass er bereits im Planungsausschuss diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan zugestimmt habe. Diese viel befahrene Ecke an der Hindenburgstraße und der Ettinger Straße, die aus dem Stadtkern heraus zur Audi AG hinführe, verbrachte schon solch einen neuen Gedanken. Das heiße, an dieser Ecke ein Hochhaus zu schaffen sei zwar ein mutiger Schritt, aber einer der gemacht werden könne. Stadtrat Mißbeck zeigt sich außerdem erfreut darüber, dass die Stadtbaurätin Frau Wittmann-Brand für eine bessere Veranschaulichung der Höhenunterschiede ein Modell der Planungen angekündigt habe. Gerade weil im Umfeld des neuen Bebauungsplans viele Privatbauten anliegen, müsse man auf die Verträglichkeit solcher Wohnhäuser mit einem Hochhaus achten.

Stadtrat Dr. Schuhmann merkt an, dass man die von den Vorrednern angesprochenen Punkte bereits lang und breit im Planungsausschuss diskutiert habe. Die Anfertigung eines Modells von den Planungen sei bereits in der letzten Ausschusssitzung von Frau Wittmann-Brand zugesagt worden. Somit sei dieses Thema schon erledigt. Zu den Ausführungen von Stadtrat Pauling weist Stadtrat Dr. Schuhmann darauf hin, dass man das Thema mit den Sozialwohnungen schon einmal beim Erwerb des alten Schubs-Geländes durch einen Investor ausführlich diskutiert habe. Damals sei auch durch die SPD-Stadtratsfraktion ein Antrag mit genau diesen 30 Prozent Anteil an Sozialwohnungen eingereicht worden. Hier müsse man jedoch mit dem Investor in Verhandlungen treten. Den Antrag könne Stadtrat Pauling gerne stellen, dieser müsse dann aber noch diskutiert werden. Stadtrat Dr. Schuhmann führt weiter aus, dass man das Thema mit der Höhenentwicklung schon zweimal im Gestaltungsbeirat hatte, in dem wohlgermerkt auch Stadtrat Köstler Mitglied sei. Interessanterweise kam ausgerechnet vom Gestaltungsbeirat die Anregung, anstatt der geplanten 30 bis 35 Meter noch höher zu gehen. Hier sei man dann wieder beim Thema der Abwägung. Auf der einen Seite möchte man den Flächenverbrauch vermeiden, auf der anderen Seite müssen dann wiederum andere Erwägungen bei der Nachhaltigkeit bedacht werden. Stadtrat Dr. Schuhmann stellt abschließend schlicht und einfach fest, dass der Antragstext der Beschlussvorlage einzig und allein auf die Überprüfung der Höhenentwicklung abziele. Nur über dies hätte der Stadtrat heute abzustimmen.

Stadtrat Dr. Meyer könne Stadtrat Dr. Schuhmann zustimmen. Zum Antrag von Stadtrat Pauling gibt er zu bedenken, dass es im letzten Jahr eine Baupreissteigerung von 14 Prozent gab und die Preissteigerung für dieses Jahr noch völlig offen sei. Zudem seien jegliche Vorgaben, die man beschließe, restriktive Maßgaben für die Entwicklung von privaten Investoren. Deshalb müsse man genau darauf achten, welche Quoten und Vorgaben man anordne. Denn durch zu hohe Bestimmungen könnte das dringend benötigte private Engagement beim Wohnungsbau zurückgehen. Stadtrat Dr. Meyer führt weiter aus, dass er auch bei der Höhenentwicklung Stadtrat Dr. Schuhmann recht geben müsse. Warum sollte man nicht in die Höhe bauen wollen, wenn man in Ingolstadt doch eine brachiale Flächenknappheit hätte. Wo solle Wohnraum herkommen und entstehen, wenn nicht in der Höhe. Deswegen ist Stadtrat Dr. Meyer dafür, ein klares Signal für eine motivierte und ambitionierte Höhenentwicklung zu setzen.

Stadtrat Semle möchte daran erinnern, dass die Stadt Regensburg im Rahmen vergleichbarer Wohnprojekte durchaus bei der sozialgerechten Bodennutzung eine

Förderquote von 40 Prozent für geförderte Wohnungen ansetze. Er möchte die anderen Stadträte dazu ermutigen, solche Bedingungen, wie sie Stadtrat Pauling genannt habe, aufzustellen.

Die CSU-Stadtratsfraktion würde gerne den Antrag von Stadtrat Pauling mitaufgreifen, so Stadtrat Achhammer. Eine bestimmte Zahl sollte man nach Ansicht der CSU-Stadtratsfraktion heute jedoch nicht festlegen. Vielmehr spreche man sich dafür aus in die Beschlussfassung mitaufzunehmen, dass die Verwaltung in einem Gespräch mit dem Bauträger noch einmal eine beträchtliche Anzahl an geförderten Wohnungen aushandle. Ansonsten würde die CSU-Stadtratsfraktion gerne diesem Vorschlag folgen, wenn man dies so pauschal mit in den Beschluss gebe.

Stadtrat Pauling sei vollkommen klar, dass man den Anteil an geförderten Wohnungen mit dem Investor aushandeln müsste. Ihm sei jedoch wichtig, bevor man einen Vertrag abschließe, eine politische Zielsetzung für den sozialen Wohnungsbau zu formulieren. Die von ihm vorgeschlagenen 30 Prozent würden sich an den Quoten aus vielen anderen Städten orientieren. Stadtrat Pauling ziele mit seinem Antrag darauf ab, der Verwaltung bei den kommenden Verhandlungen diese 30 Prozent als Wunschwert des Stadtrates mitzugeben.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf kann sich vorstellen, dass man unter Ziffer 5 des Antragstextes am Ende des letzten Satzes folgendes aufnehmen könne, „In diesem Vertrag sollen neben Regelungen hinsichtlich der Haftung während des Bauleitplanverfahrens auch ein noch zu verhandelnder Anteil an gefördertem Wohnraum vereinbart werden.“. Somit hätte man in die Beschlussvorlage, die Verhandlung eines bestimmten Anteils mitaufgenommen. Oberbürgermeister Dr. Scharpf ist auch der Meinung, dass man sich zuvor erst mit dem Investor über den Wunsch nach gefördertem Wohnraum austauschen müsse. Eine konkrete Zahl könne man auch noch zu einem späteren Zeitpunkt festlegen. Mit dem heutigen Grundsatzbeschluss stehe man ja noch ganz am Anfang des Prozesses.

Stadträtin Bulling-Schröter regt ergänzend zum Vorschlag von Oberbürgermeister Dr. Scharpf an, die Formulierung „verbindlicher Anteil“ noch mit aufzunehmen.

Die Verbindlichkeit des Anteils setze er voraus, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Wenn man dieses Kontingent an geförderten Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag festlege, sei dieser für alle Vertragsparteien verbindlich.

Stadtrat Höbusch möchte anknüpfend an das Hochhaus an der Ecke Hindenburgstraße und Ettinger Straße noch einen weiteren Aspekt ins Gespräch bringen. In der heutigen Sitzung habe man bereits ausführlich über Photovoltaikanlagen diskutiert. Wenn man nun, wie angeregt auf jedes Dach eine solche Anlage setzen möchte, wäre man bei rund 44 Prozent. Nun seien die Dächer bei Hochhäusern bekanntermaßen nicht allzu breit. Dafür haben sie aber eine Fassade an einer hochexponierten Stelle mit starker Sonneneinstrahlung. Deshalb regt Stadtrat Höbusch an, die Möglichkeit an der Außenfassade dieser Gebäude eine Photovoltaikanlage anzubringen, zu prüfen. Diesen Vorschlag könnte die Verwaltung auch schon mit in das Gespräch mit dem Investor für das Bauprojekt an der Ecke Hindenburgstraße und Ettinger Straße nehmen. Auch könne er sich diese Art von Sonnenenergiegewinnung an den anderen beiden Hochhäusern vorstellen, die in der heutigen Sitzung noch diskutiert werden.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf erklärt, dass man sich im Planungsausschuss die Linie, entlang derer man in der Stadt 50 Meter hohe Hochhäuser vorsehe, angesehen habe. Diese Linie sei jedoch nicht parzellenscharf definiert, sondern bestimme nur einen groben Raum. Beim vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan liege man am Rande dessen, wo man sich 50 Meter vorstelle. Nach Ansicht von Oberbürgermeister Dr. Scharpf verträge die Stadt an bestimmten Stellen sogenannte „Landmarks“. Deshalb spreche er sich dafür aus,

die 50 Meter in der Höhe durchaus auszunutzen. Weiter führt Oberbürgermeister Dr. Scharpf aus, dass man in Ingolstadt bei der Schaffung von Wohnraum nicht schlecht dastehe. Entscheidend werde allerdings sein, ob der künftige Wohnraum auch bezahlbar sein werde. Deshalb ist er auch dafür, einen gewissen Anteil an gefördertem Wohnraum von Investoren zu verlangen. Denn es könne nicht sein, dass nur die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt diese Aufgabe übernehme. Die Schaffung von gefördertem Wohnraum seine letztendlich eine gemeinschaftliche Aufgabe, an der sich alle Bauräger beteiligen müssten.

Frau Wittmann-Brand erklärt, dass das Hochhauskonzept 423 Meter „über Normal Null“ (ü.NN) vorgebe. Aus der neuen Bezeichnung „Meter über Normal Null“ (m ü. NN) ergebe sich eine Abweichung von circa plus minus 5 Zentimeter. Diese Quote werde vom Donautower eingehalten. Das Hauptbahnhofgebäude halte diese Vorgabe hingegen nicht ein. Jedoch lasse das Hochhauskonzept im Einzelfall an bestimmten Punkten Abweichungen zu. Die Gewährung solcher Ausnahmen setze allerdings voraus, dass eine Verschattungs- oder Sichtachsenstudie die Störung der Nachbarschaft oder des Stadtbildes ausschließe. Im Falle des Hauptbahnhofes gebe es keine Bedenken, da an das Gebäude die Gleisanlagen anliegen würden. Frau Wittmann-Brand teilt weiter mit, dass man auch beim IN-Campus Gelände Hochhäuser mit einer Höhe von 75 Metern förmlich festgesetzt habe, da auch dieser Ort eine Abweichung durchaus vertragen könne. Diese Abweichung sei auch im Bauleitplanverfahren untersucht worden. Frau Wittmann-Brand weist abschließend darauf hin, dass es sich bei den auf die Firsthöhe des Mittelschiffes des Münsters beziehenden 50 Metern nicht um eine absolute Höhe handle.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf erklärt, dass ihm grundsätzlich der Vorschlag von Stadtrat Pauling gefallen würde. Eine konkrete Zahl könne man jedoch nicht ohne eine vorhergehende Absprache mit dem Investor festlegen. Deshalb spreche er sich für die Beschlussvorlage der Verwaltung in Kombination mit der von ihm vorgeschlagenen Maßgabe aus.

Abstimmung über die Beschlussvorlage der Verwaltung V0167/22 (Änderungen zum Antragstext sind hervorgehoben):

Gegen die Stimme von Stadtrat Köstler:

1. Dem Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanverfahrens Nr. 168 F „Ettinger Straße Ecke Hindenburgstraße“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren vorzubereiten.
3. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3155/210, 3155/211, und 3155/264 der Gemarkung Ingolstadt.
4. Eine Höhenentwicklung von ca. 50 m (max. 423,00 m ü.N.N.) ist zu prüfen.
5. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, mit dem Vorhabenträger zeitnah einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des vom Vorhabenträger beabsichtigten Vorhabens sind, abzuschließen. **In diesem Vertrag sollen neben Regelungen hinsichtlich der Haftung während des Bauleitplanverfahrens auch ein noch zu verhandelnder Anteil an gefördertem Wohnraum vereinbart werden.**