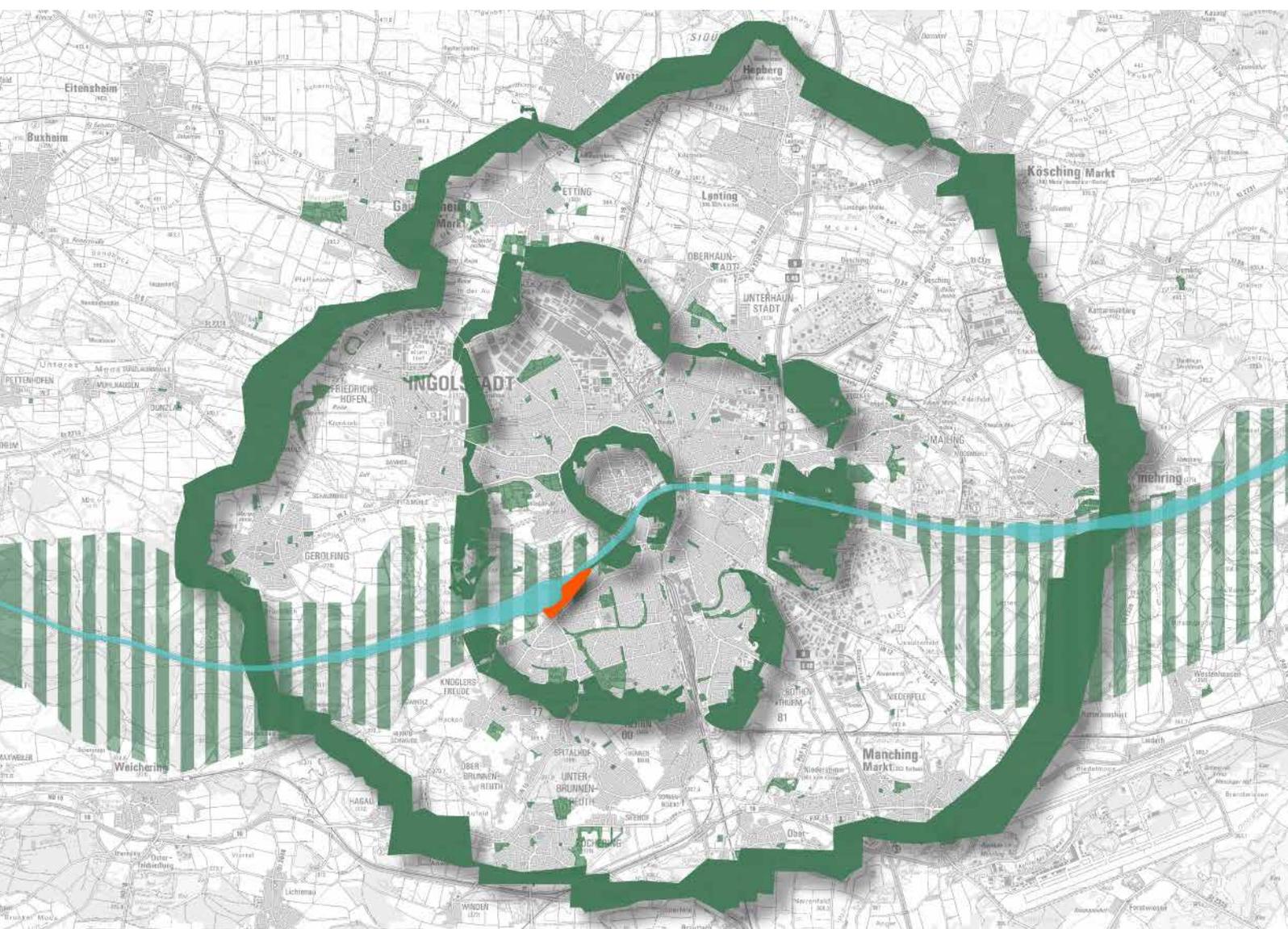


# Weinzierl-Gelände Ingolstadt

## Städtebauliches Entwicklungskonzept

2021-2023



Auftraggeber:



*Stadt Ingolstadt*

**Stadt Ingolstadt**  
vertr. durch Stadtplanungsamt  
Technisches Rathaus  
Spitalstraße 3  
85049 Ingolstadt

Bearbeitung:



**WGF Landschaft**  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Vordere Cramergasse 11  
90478 Nürnberg

Bearbeitung durch:  
Brandl Carina  
Hupfer Manfred  
Tauscher Christoph

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir den Gender-Schrägstrich. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Nürnberg, September 2023

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
	<b>2.1 Übergeordnete Lage im Stadtgebiet</b>	<b>10</b>
	2.1.1 Lage im Bezug zum Stadtpark Donau	11
	2.1.2 Räumliche Einordnung	12
	2.1.3 Vernetzung	13
	2.1.4 Das Weinzierl-Gelände als fehlendes Puzzleteil	14
	<b>2.2 Standortbezogene Analyse</b>	<b>15</b>
	2.2.1 Höhensituation Bestand	16
	2.2.2 Geschichtliche Entwicklung und Eigentumsverhältnisse	18
	2.2.3 Gebäudenutzung	20
	2.2.4 Infrastruktur	22
	2.2.5 Boden/ Altlasten	24
	2.2.6 Zugänglichkeit	25
	2.2.7 Wasser	26
	2.2.8 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
<b>3.</b>	<b>Bewertung   SWOT</b>	<b>31</b>
	<b>3.1 Restriktionen + planerische Vorgaben</b>	<b>32</b>
	<b>3.2 SWOT</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches und freiraumplanerisches Strukturkonzept</b>	<b>39</b>
	<b>4.1 Zielsetzungen und Handlungsfelder</b>	<b>40</b>
	<b>4.2 Entwicklungsphasen</b>	<b>43</b>
	<b>4.3 Bausteine</b>	<b>44</b>
	<b>4.4 Planungsvarianten</b>	<b>48</b>
	4.4.1 Naturnahe Erholungslandschaft	50
	4.4.2 Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle	52
	4.4.3 Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle und Kajak	54
	4.4.4 Auswirkungen der Bausteine auf das Bestandsgelände	56
<b>5.</b>	<b>Abstimmungs- und Planungsprozess</b>	<b>59</b>
	<b>5.1 Abstimmung Planungsbeteiligte</b>	<b>60</b>
	<b>5.2 Stakeholder Beteiligung</b>	<b>61</b>
<b>6.</b>	<b>Umsetzung und Ausblick</b>	<b>63</b>
	<b>6.1 Zeitschiene/ Umsetzungszeiträume</b>	<b>64</b>
	<b>6.2 Abgrenzung des Stadtumbaugebiets</b>	<b>66</b>
	<b>6.3 Budget</b>	<b>67</b>
	<b>6.4 Ausblick</b>	<b>71</b>
<b>7.</b>	<b>Anhang</b>	<b>73</b>
	<b>7.1 Abbildungen</b>	<b>74</b>
	<b>7.2 Endnoten</b>	<b>77</b>



---

# 1. Einführung

# Einführung

---

Das Weinzierl-Gelände in Ingolstadt befindet sich südlich der Staustufe am Donauufer in direkter Zentrumsnähe. Das teilweise brachgefallene Areal soll langfristig entsiegelt und nachhaltig aufgewertet werden. Dieses Planungsziel wurde bereits mit dem Stadtratsbeschluss vom 03.12.2014 und der Verabschiedung des Integrierten Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Ingolstadt und ihrer Umlandgemeinden verankert<sup>1</sup>. Das darin enthaltene Konzept sieht eine naturnahe Nachnutzung der aktuell gewerblich genutzten bzw. bereits brachgefallenen Flächen vor. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 11.02.2021 wurde dieses Entwicklungsziel bekräftigt und die Verwaltung beauftragt weitere Schritte zu veranlassen.

Im Anschluss an diesen erneuten Beschluss wurde zur weiteren vertieften Analyse und Bewertung der Bestandssituation sowie der Erarbeitung von Maßnahmen ein städtebauliches Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Ein weiterer Grund für die Notwendigkeit dieses Entwicklungskonzeptes ist die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie. Unterhalb des Geländes verläuft die Aich, als verrohrtes Gewässer, welches im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie geöffnet und ökologisch aufgewertet werden soll. Auch die Lage im Überschwemmungsgebiet bedingt eine genauere Analyse des Geländes. Durch einen erhöhten Nutzungsdruck besteht großer Bedarf an neuen öffentlichen Freiräumen mit zentraler Lage.

Das erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept soll als Entscheidungsgrundlage dienen. Nach Erfordernis kann das Areal gemäß § 171 b Baugesetzbuch als Stadtumbaugebiet festgesetzt werden.



Abb.1 Bestandsfotos

## ANLASS

### 1. Neugestaltung Aich

(Umsetzung Wasserrahmenrichtlinie und ökologische Aufwertung)

### 2. Hochwasser

(Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (nach § 76 WHG), vermehrte Hochwasser, Abbruch Bestandsgebäude erforderlich)

### 3. Erhöhter Nutzungsdruck

(Radtourismus und Freiflächendefizit, Stadtpark Donau)



### Stadtratsbeschluss:

„Dem weiteren Vorgehen zur städtebaulichen Entwicklung des Weinzierl-Geländes mit dem Ziel eines Rückbaus der gewerblich genutzten Gebäude, der **nachhaltigen Entwicklung einer naturnahen Freizeit- und Erholungsnutzung und Renaturierungsflächen** wird zugestimmt.“ (Stadtratsbeschluss vom 11.02.2021)



## ZIEL

### Städtebauliches Entwicklungskonzept:

Das erarbeitete Konzept soll der Stadt Ingolstadt als Grundlage dienen, die Entwicklung des Weinzierl-Geländes mit der Regierung von Oberbayern hinsichtlich einer möglichen **Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung** abzustimmen und einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Die Entwicklung des Geländes ist in Abschnitten geplant und setzt sich aus mehreren Bausteinen zusammen.



---

## 2. Bestandsaufnahme

## 2.1 Übergeordnete Lage im Stadtgebiet

Das Weinzierl-Gelände befindet sich im Stadtgebiet von Ingolstadt circa 2 Kilometer südwestlich der Altstadt. Zwischen dem ersten und zweiten Grünring um die Stadt, nimmt das Gelände eine bedeutende Lage im Stadtgebiet ein. Durch die direkte Lage an der Donau ist es außerdem Teil des übergeordneten Freiraumnetzes.

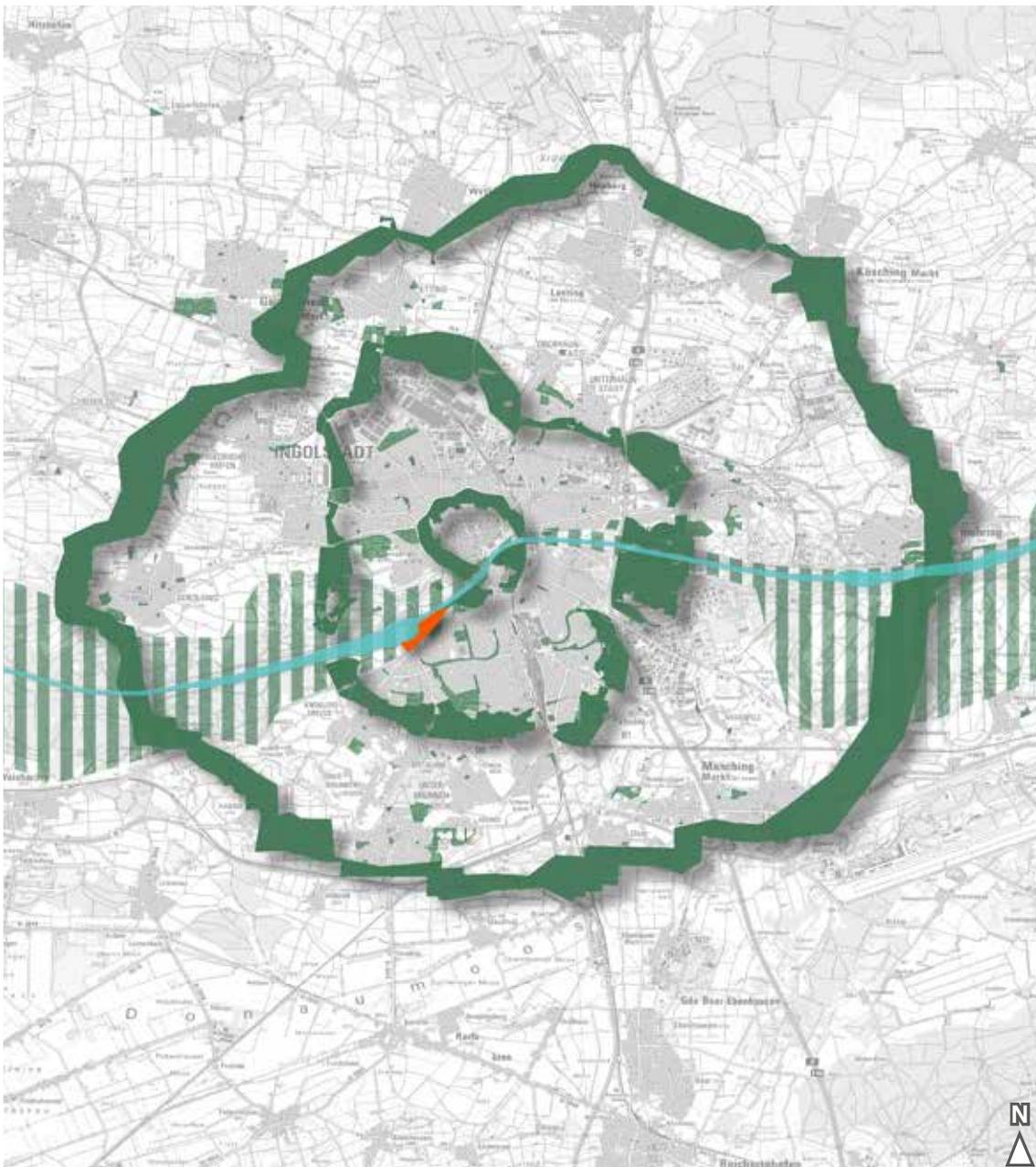


Abb.2 Das Weinzierl-Gelände im städtischen Kontext

### 2.1.1 Lage im Bezug zum Stadtpark Donau

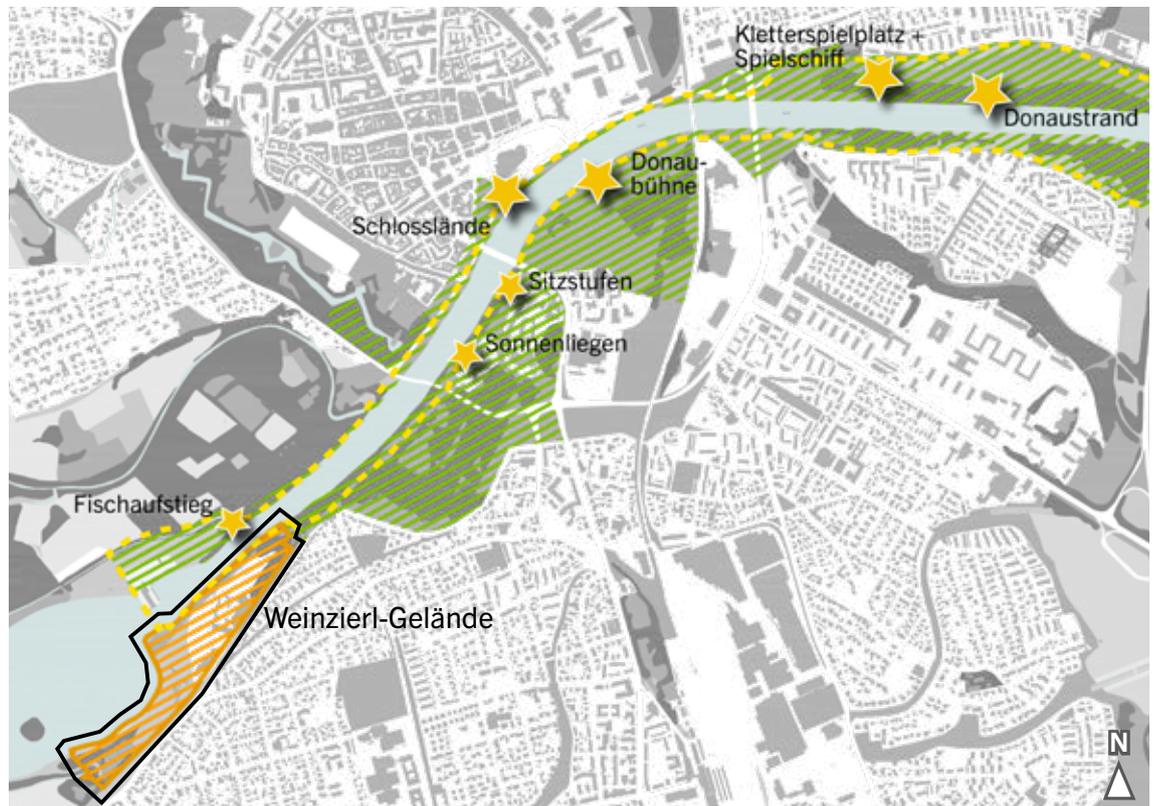


Abb.3 Stadtpark Donau

Bereits seit 2012 gibt es seitens der Stadt Ingolstadt Überlegungen zu den Freiräumen, die in Altstadtnähe an die Donau angrenzen. Zusammengefasst werden diese Freiräume als Stadtpark Donau bezeichnet. Der Stadtpark Donau umfasst ein Netz aus unterschiedlichen Freiräumen entlang der Donau und hat zum Ziel, das Donauufer in der Stadt für Bürger/-innen erlebbar zu machen und gleichzeitig auch Umwelt- und Naturschutzbelange zu beachten. Durch die Entwicklung von attraktiven Freizeit- und Erholungsangeboten für Bürger/-innen sowie ökologisch wertvollen Lebensbereichen für Flora und Fauna werden die Donau und deren Uferbereiche nutzbar und zugänglich sowie ökologisch aufgewertet. Elemente wie die Stadterrassen, die Donaubühne und der Donaustrand ermög-

lichen die Zugänglichkeit des Donauufers. Vor allem der nördliche Uferbereich zwischen Staustufe und Altstadt, entlang des sogenannten „Treidelpfads“, wurde durch Renaturierungsmaßnahmen ökologisch wertvoll umgestaltet.

Das Weinzierl-Gelände bildet den südlichen Endpunkt dieses Freiraumnetzes und bindet die Staustufe in den Stadtpark Donau ein. Die Revitalisierung und Renaturierung des Geländes ergänzt das Freiraumangebot des Stadtparks und schafft Erholungsflächen an der Donau. Die Renaturierung der Aich führt die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen an der Donau fort.

# Bestandsaufnahme

## 2.1.2 Räumliche Einordnung



Abb.4 Räumliche Einordnung

Das Weinzierl-Gelände liegt am südlichen Donauufer auf Höhe der Staustufe. Es verbindet den Luitpoldpark mit dem Stausee und bildet den Übergang zwischen städtischen Grünanlagen und landschaftlichen Freiräumen. Das Gelände stellt das räumliche Pendant zum Naherholungsgebiet Baggersee am nördlichen Donauufer dar. Die dem Weinzierl-Gelände nahe gelegenen Freiräume sind größtenteils nur zweckgebunden nutzbar und wenig multifunktional. Im angrenzenden Wohngebiet Haunwöhr sowie der nahegelegenen Altstadt lässt sich ein Defizit an unversiegelten Freiräumen feststellen. Das Weinzierl-Gelände hat das Potential das Freiraumangebot in Ingolstadt zu ergänzen und wohnungsnahen Freiraum zur Alltagserholung zu schaffen.

### 2.1.3 Vernetzung



Abb.5 Vernetzung

Das Weinzierl-Gelände ist gut in das örtliche Wegesystem eingebunden. Die „Große Auerrunde“ des Auenzentrums Neuburg a.d. Donau, offizielle Laufstrecken der Stadt Ingolstadt und ein Biotoperlebnispfad der Stadt Ingolstadt, führen Wanderer, Spaziergänger/-innen und Jogger/-innen entlang des Donauufers am Weinzierl-Gelände vorbei. Eine Möglichkeit zum Aufenthalt bietet das Weinzierl-Gelände aktuell nicht. Durch die Lage am Drei-Täler-Weg und dem Donauradweg ist das Weinzierl-Gelände auch an zwei überregionale Fernradwege angeschlossen. Diese führen Radfahrer/-innen südlich am Gelände vorbei. Das Donauufer ist so vom ausgewiesenen Fahrradweg aus für Radfahrer/-innen nicht erlebbar.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist nur bedingt gegeben. Nur wenige Bushaltestellen sind im Umkreis von 500m, welcher als Maß für eine fußläufig zurücklegbare Strecke gilt, vom Gebiet aus erreichbar.

Fußläufig und mit dem Rad ist das Weinzierl-Gelände folglich aktuell gut erreichbar, bietet aber keine Möglichkeit zum Aufenthalt. Mit dem ÖPNV ist das Gelände aktuell schlecht erreichbar. Falls eine Nutzung des Geländes durch Personen aus dem ganzen Stadtgebiet angestrebt wird, ist eine Erweiterung der Haltestellen des ÖPNV in fußläufiger Entfernung notwendig.

## 2.1.4 Das Weinzierl-Gelände als fehlendes Puzzleteil



Abb.6 Das Weinzierl-Gelände als fehlendes Puzzleteil

Die Analyse der übergeordneten Lage des Weinzierl-Geländes im Stadtgebiet zeigt eine deutliche Diskrepanz zwischen der bedeutenden Lage in Zentrumsnähe, am südlichen Donauufer und am Stausee und der aktuell stark eingeschränkten öffentlichen Nutzbarkeit des Geländes. Aufgrund dessen kann das Gelände als fehlendes „Puzzleteil“ im Freiraumsystem der Stadt Ingolstadt gesehen werden.

Der Bedarf an Freiräumen steigt mit zunehmendem Nutzungsdruck durch Bevölkerungswachstum, Klimawandel und geändertes Freizeitverhalten stetig an. Das Weinzierl-Gelände kann durch eine entsprechende Umnutzung zukünftig ein weiteres Puzzleteil im Freiraumsystem der Stadt Ingolstadt werden und somit

den Nutzungsdruck auf die Freiräume der Stadt verkleinern. Durch die gute Erreichbarkeit für Fußgänger/-innen und Fahrradfahrer/-innen kann das Gelände sowohl als Freizeit- und Erholungsraum für Bewohner/-innen der Stadt Ingolstadt als auch als Alltagserholungsraum für Anwohner/-innen des Bezirks Süd-West dienen. Durch ökologische Aufwertungen auf dem Gelände kann es auch zum Trittstein für Biodiversität werden.

Die Abbildung 6 zeigt eine symbolhafte Darstellung des Freiraumnetzes der Stadt Ingolstadt und das „Puzzleteil“ Weinzierl-Gelände.

## 2.2 Standortbezogene Analyse

Ergänzend zur Analyse der übergeordneten Lage im Stadtgebiet werden im Folgenden die Begebenheiten im direkten Umfeld und innerhalb des Geländes untersucht und in einer standortbezogenen Analyse zusammengeführt.

Das Gebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 363,3 m NN und umfasst eine Größe von ca. 12,58 ha.

Erschlossen wird das Gelände von der Straße „Baggerweg“. Das Gelände bildet den städtebaulichen Übergang zwischen dem Wohngebiet Haunwöhr und der Donau.



Abb.7 Luftbild mit Schwarzplan und Planungsumgriff

# Bestandsaufnahme

## 2.2.1 Hörsituation Bestand

Das Weinzierl-Gelände ist überwiegend eben. Es wird entlang der Donau und der östlichen Grenze durch Dämme und Böschungen begrenzt. Während der südliche Teil des Weinzierl-Geländes bis zur Staustufe durch einen erhöhten Damm vom Stausee getrennt wird, grenzt das Gelände im nördlichen Teil direkt an das Donauufer ca. 5m über dem Mittelwasserstand und geht in einer Böschung in die Donau über. Östlich an das Gebiet grenzt ein weiterer Damm an. Dadurch ist das Weinzierl-Gelände im südlichen Bereich an der schmalsten Stelle zwischen diesen beiden Dämmen lediglich ca. 50m breit.

Die Schnitte AA' und CC' zeigen die unterschiedlichen Hörsituationen im Bestand.

In Abbildung 11 ist das Weinzierl-Gelände als Luftbild mit einem Digitalen Geländemodell überlagert dargestellt.

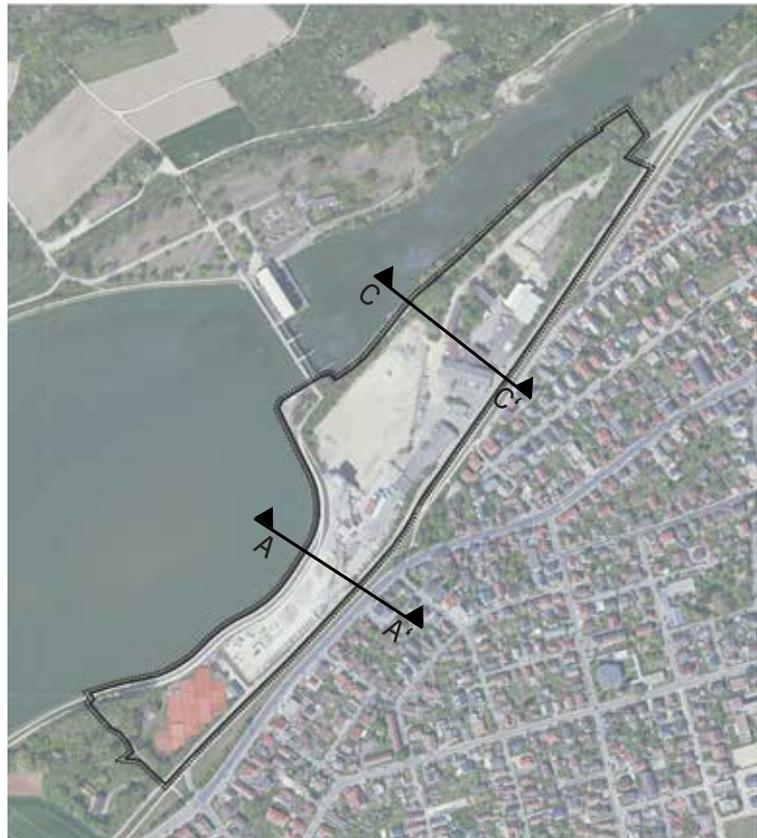


Abb.8 Verortung Schnitte Bestand



Abb.9 Schnitt AA' - ohne Maßstab

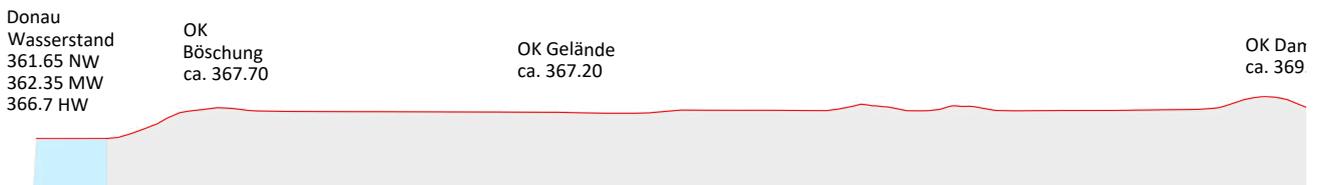


Abb.10 Schnitt CC' - ohne Maßstab



Abb.11 Luftbild mit Darstellung der Bestandshöhen

# Bestandsaufnahme

## 2.2.2 Geschichtliche Entwicklung und Eigentumsverhältnisse

Anfang des 20. Jahrhunderts war der Großteil des Geländes in Besitz der Stadt Ingolstadt. Teilflächen waren in Privatbesitz. In den Jahren 1904 bis 1928 verpachtete die Stadt Ingolstadt einen Teil der Flächen an die Firma Gebrüder Weinzierl KG. Ab 1928 wurden von der Firma die Privatgrundstücke und Teile des Eigentums der Stadt Ingolstadt aufgekauft und 1941 zu einem Flurstück zusammengefasst (siehe Abb.12). In diesem Zuge wurde ein Nebenfluss der Donau, die Aich, in einen Binnenentwässerungsgraben geführt und unterirdisch verrohrt.

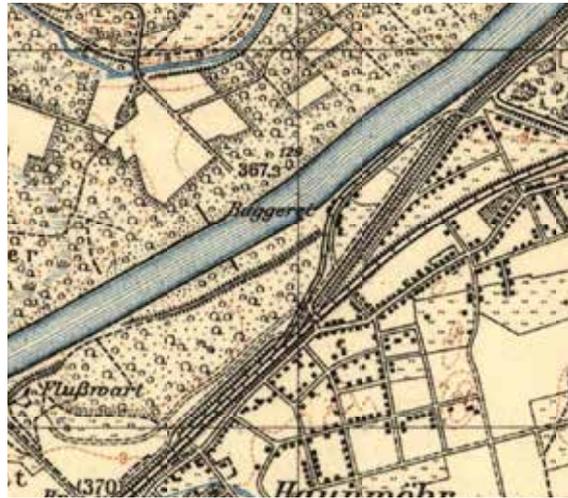


Abb.12 1940

Im Jahr 1981 ging ein Bereich des Geländes an die Firma Transport-Beton Ingolstadt GmbH & Co. KG (kurz TBI) über, die das Gelände mit weiteren Hallen bebauten und seitdem zur Herstellung von Beton nutzen.



Abb.13 1981

Nach Auflösung der Gebrüder Weinzierl KG im Jahr 1985 erwarb die Stadt Ingolstadt einen Großteil des Geländes zurück.



Abb.14 1984

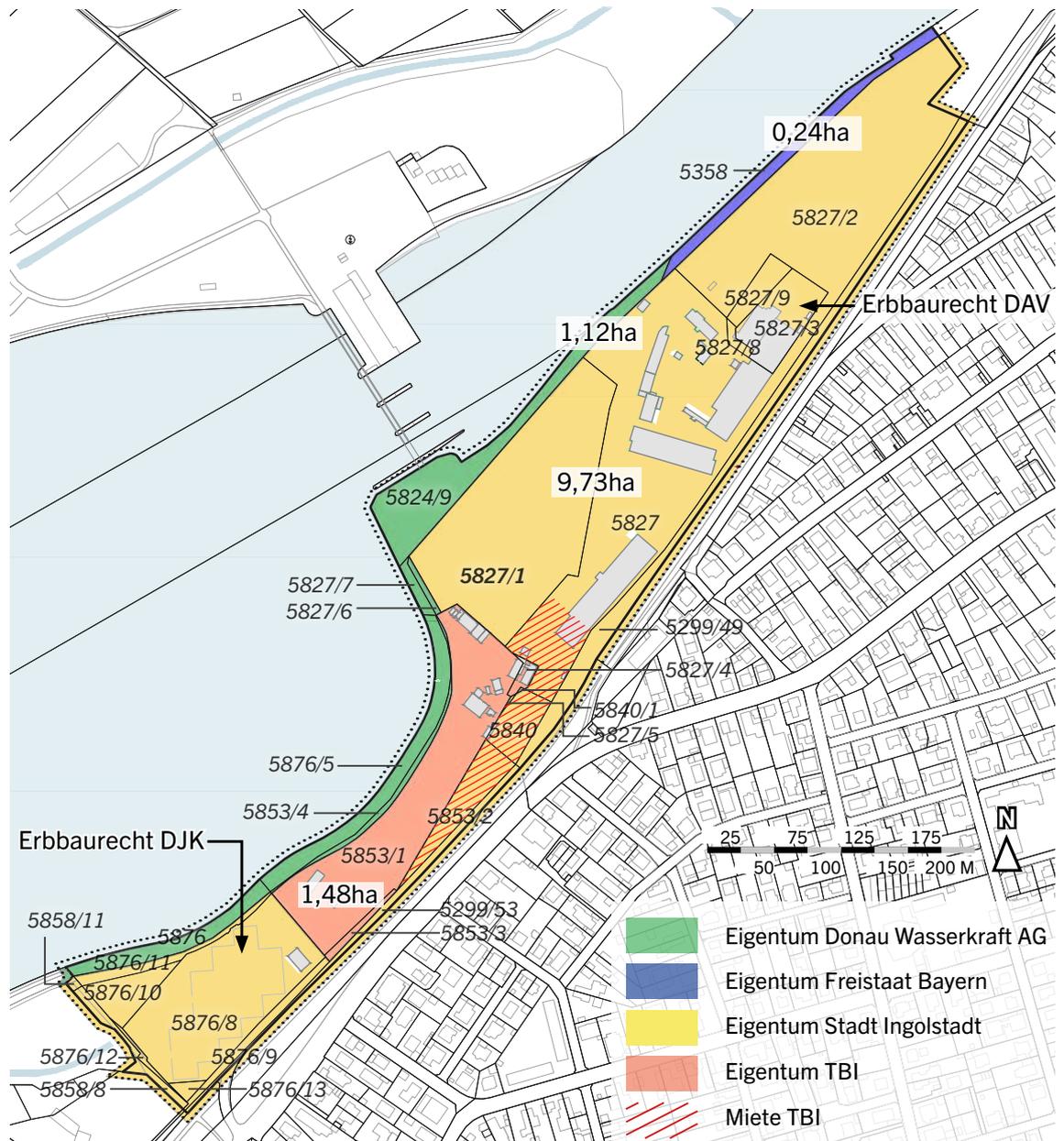


Abb.15 Eigentumsverhältnisse Stand Juli 2023

Die aktuellen Eigentumsverhältnisse sind in Abb. 15 abgebildet. Der Großteil des Geländes (9,73 ha), welcher in der Abbildung gelb markiert ist, befindet sich aktuell in städtischem Besitz. Die hellrote Fläche ist die restliche Fläche im Eigentum der Firma TBI (1,48 ha). Zusätzlich zu dieser Fläche hat die Firma TBI einen Bereich der Stadt Ingolstadt gepachtet. Dieser ist in der Abbildung rot schraffiert markiert. Das Grundstück mit der Flurnummer 5827/1

ist mit einem Geh- und Fahrrecht seitens TBI sowie des Freistaat Bayerns belegt. Die grün gefärbten Bereiche entlang des Donauufers sind in Besitz der Donau Wasserkraft AG (1,12 ha). Die blau markierte Fläche am nördlichen Donauufer ist in Besitz des Freistaat Bayern (0,24 ha). Aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse ist eine Entwicklung des Geländes nur in Abschnitten möglich.

# Bestandsaufnahme

## 2.2.3 Gebäudenutzung

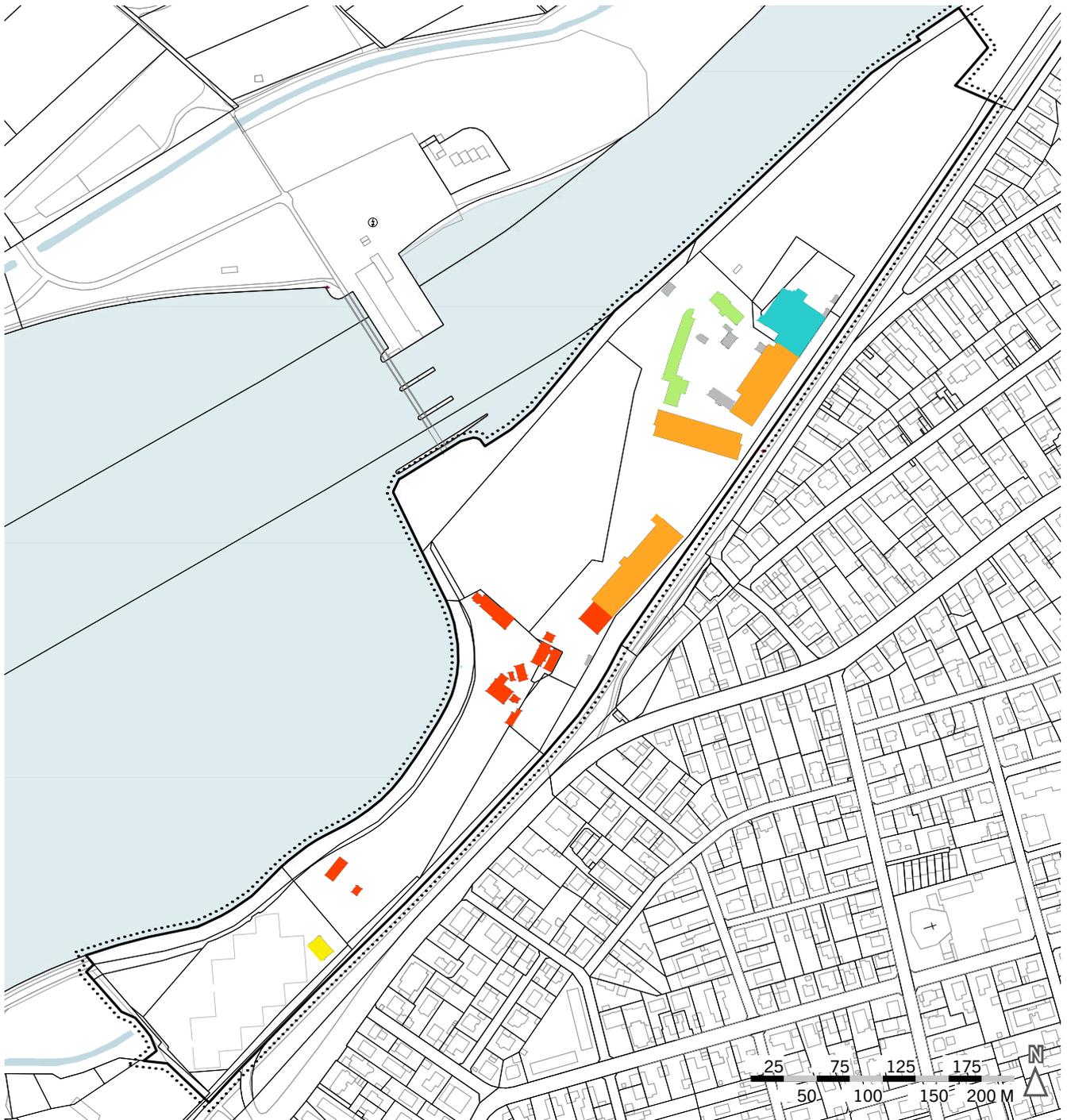


Abb.16 Themenkarte Gebäudenutzung

- |   |   |
|---|---|
|  DAV Gebäude (zu erhalten) |  Büro-/ Proberäume Vereine und Künstler/-innen |
|  Gebäude Tennisverein      |  Nebengebäude                                  |
|  Gebäude TBI               |   |
|  Gewerbe-/ Lagerhallen     |   |



## **GEBÄUDENUTZUNG**

Ein großer Teil der Fläche und ein Teil der Gebäude werden aktuell von der Firma TBI Transport-Beton Ingolstadt GmbH & Co. KG zum Betonbau verwendet. Die restlichen Gebäude werden von unterschiedlichen Mieter/-innen als Lager- und Gewerbehallen genutzt. Eine Ausnahme bilden drei der Gebäude im Norden. Diese werden als Büroräume und Proberäume verschiedener Vereine sowie Künstler/-innen genutzt.

Aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz können die Gebäude bei einer langfristigen Entwicklung nicht erhalten werden. Außerdem erfüllen die Gebäude nicht die durch die Lage im Überschwemmungsgebiet erforderlichen Voraussetzungen.

Im Norden befindet sich das DAV Kletterzentrum, welches vor wenigen Jahren erweitert wurde, eine bessere Gebäudesubstanz aufweist und daher erhalten werden soll. Der südliche Bereich wird durch den Tennisverein DJK Ingolstadt genutzt. Dieser besitzt einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2041.

# Bestandsaufnahme

## 2.2.4 Infrastruktur

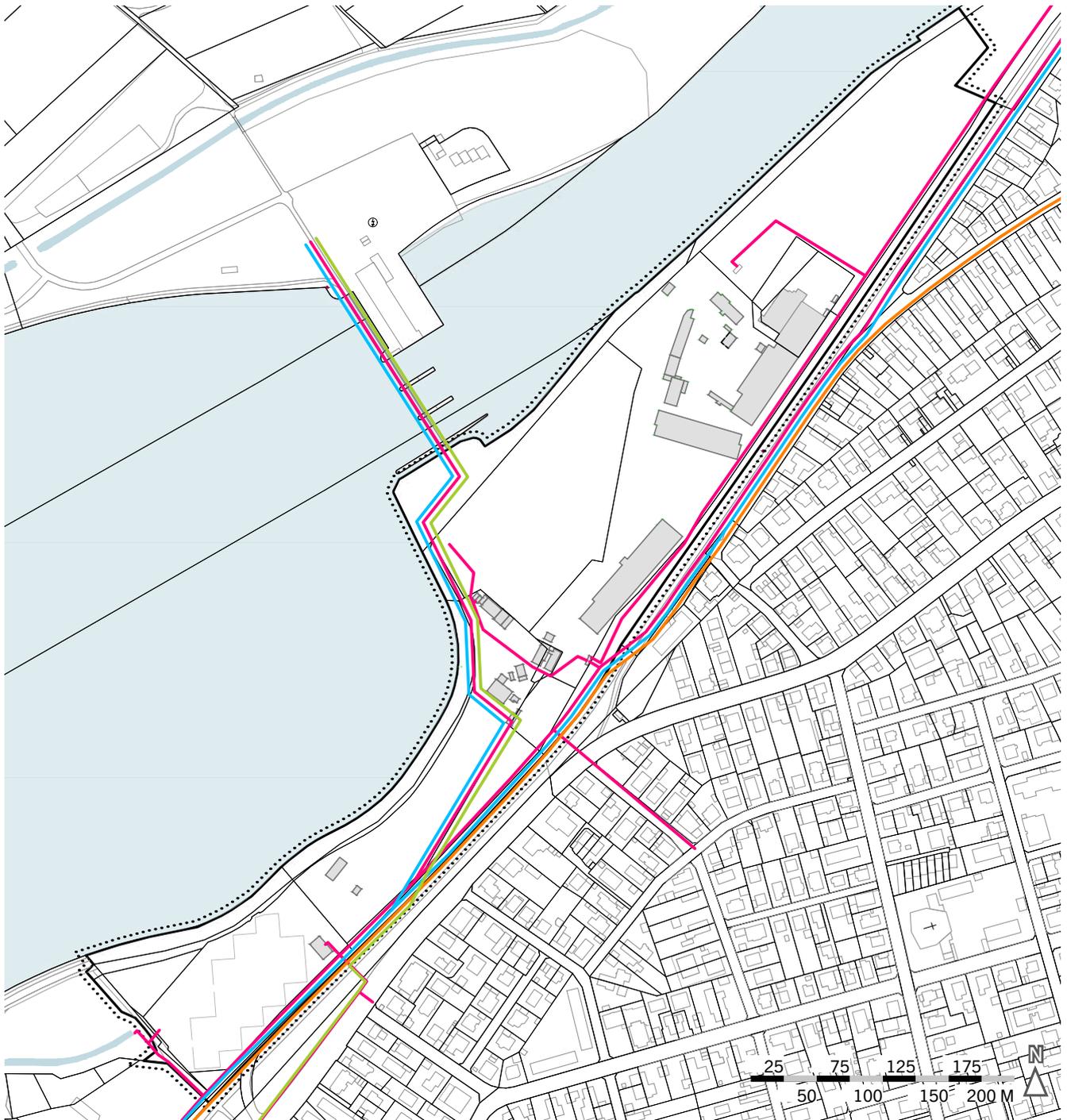


Abb.17 Themenkarte Infrastruktur

- Wasser
- Gas
- Kanal
- Strom

## INFRASTRUKTUR

Unter der Tennisanlage, dem Gelände von TBI, und der brachliegenden Fläche verläuft ein verrohrter Binnenentwässerungsgraben.

Innerhalb des Geländes gibt es ein Wasserleitungsnetz, welches aber durch mehrere Leitungsbrüche in keinem guten Zustand ist. Aufgrund von Forderungen der technischen Gewässeraufsicht und der Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt wurden in den Jahren 2019 bis 2020 bereits Versorgungsleitungen außer Betrieb genommen. Als Ersatz wurden Container für die Wasserver- und -entsorgung aufgestellt, die bei einer Überschwemmung entfernt werden können. Der Übergabepunkt des internen Leitungsnetzes des gesamten Weinzierl-Gelände befindet sich auf Flurnummer 5827, südlich der großen von TBI genutzten Halle. Vom Übergabepunkt führt die Leitung mit einem Durchstich durch den Hochwasserdamm nach Norden zur Hauptwasserleitung in der Gerstnerstraße. Eine weitere Wasserleitung verläuft südlich im Baggerweg, quert nördlich der Tennisanlage das Weinzierl-Gelände und verläuft über die Brücke der Staustufe nach Westen. Über diese Leitung wird auch die Tennisanlage versorgt.

Parallel zur Wasserleitung verläuft eine Gashochdruckleitung (PN70/67,5) mit einer Überdeckung von 1m.

Die DAV-Halle wird bisher über das interne Netz des Weinzierl-Geländes versorgt. Zur dauerhaften Versorgung der DAV Halle wurden im Jahr 2014 zwei Varianten untersucht. Als erste Variante wurde ein Durchstich durch den Hochwasserdamm

auf Höhe der DAV Halle geprüft. Weitere Durchführungen durch den Hochwasserdamm sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erwünscht. Eine zweite Variante führt mit einem Abzweig vom bestehenden Übergabepunkt entlang des Baggerwegs zur DAV-Halle.

Ein Abwasserkanal führt entlang des Baggerwegs südlich am Weinzierl-Gelände entlang und quert zusammen mit der Wasserleitung auf Höhe des Übergabepunktes mit einem Durchstich den Hochwasserdamm und verläuft weiter nach Norden in der Gerstnerstraße. Der DAV ist nicht an den Kanal angeschlossen und nutzt zur Entsorgung eine Kleinkläranlage in Nähe der Kletterhalle. Die Gebäude der TBI sind mit einem Hebewerk an den Kanal im Baggerweg angeschlossen.

Die Stromversorgung des Geländes ist durch eine bestehende Trafostation im Norden auf Höhe der DAV-Halle und vorhandene Stromsteuerkabel gewährleistet.

### 2.2.5 Boden/ Altlasten

Im Zeitraum von März bis Mai 2021 wurden im Rahmen einer historischen Erkundung altlastenverdächtige Standorte untersucht. Ziel dieser Erkundung war es, „Erkenntnisse über die Standortbedingungen sowie über die frühere und aktuelle Nutzung zu erlangen, um eine erste Einschätzung des Gefahrenpotentials [...] geben zu können.“<sup>2</sup> Die historische Erkundung dient gemäß Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVwV als Grundlage für eine orientierende Untersuchung. Die historische Erkundung kommt zu dem Ergebnis, dass von schädlichen Bodenverunreinigungen auszugehen ist, da das Gelände über ein Jahrhundert lang industriell genutzt wurde. Zusätzlich werden auch in der vorhandenen Bausubstanz problematische Stoffe vermutet.<sup>3</sup> Im Areal des Weinzierl-Geländes befinden sich laut historischer Erkundung „vielfach anthropogen umgelagerte beziehungsweise aufgefüllte Bereiche“<sup>4</sup> aus „sandigen Kiesen mit Ziegel-, Beton- und Bausteinresten“<sup>5</sup> in einer Mächtigkeit von 0,5-7m.<sup>6</sup>

#### ERGEBNISSE DER ORIENTIERENDEN UNTERSUCHUNG

##### Wirkungspfad Boden-Gewässer:

Der Grundwasserspiegel „lag 1994 zwischen ca. 4,3 m und ca. 5,1 m unter der Geländeoberkante (ca. 363,5 mNN – ca. 362,4 mNN) auf dem Niveau der Donau. Dementsprechend ist der Grundwasserspiegel direkt vom Wasserstand der Donau beeinflusst.“<sup>7</sup> Durch eine Orientierende Untersuchung, die vom Liegenschafts- bzw. Umweltamt beauftragt und durchgeführt wurde, konnte der „Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen für den Wirkungspfad Boden-Gewässer auf [einzelnen Flurstücken] bestätigt werden (§ 3, Abs. 4 BBodSchV [4]).[...] Im

gegenwärtigen Zustand [ist] jedoch mit keinem nennenswerten Austrag von MKW, PAK und Arsen in das Grundwasser zu rechnen.“<sup>8</sup> Bei einem Hochwasserereignis können allerdings Schadstoffe freigesetzt werden, weshalb aus bodenschutzrechtlicher Sicht Handlungsbedarf besteht.

##### Wirkungspfad Boden-Mensch:

Für eine Entwicklung des Weinzierl-Geländes zu einer Freizeit- und Erholungsfläche ist kurz bis mittelfristig mit einem Eingriff in Bodensubstanz sowohl durch Gebäudeabriss, als auch Entsiegelung der Flächen zu rechnen. Die Orientierende Untersuchung empfiehlt eine fachgutachterliche Begleitung der Aushub-Maßnahmen und weist auf besondere Anforderungen an den Arbeitsschutz und die Entsorgung hin. Eine Untersuchung des Wirkungspfad Boden-Mensch muss durchgeführt werden, wenn konkrete Nutzungen feststehen.<sup>9</sup>

#### GEBÄUDEBESTAND

Der Gebäudebestand auf dem Gelände weist „diverse Gebäudeschadstoffe (Asbest, Mineralwolle etc.) auf und befindet sich zum Teil in einem baufälligen Zustand.“<sup>10</sup> Es liegt eine Kostenschätzung für den Abbruch der Gebäude und die Entsorgung des Materials von Dezember 2022 vor. Zu Entsorgungskosten der bestehenden Geländeauffüllungen liegt ebenfalls eine Kostenschätzung vom September 2022 vor. Zur Kostensenkung sollten Synergien zwischen Altlastensanierung und städtebaulicher Entwicklung genutzt werden. Die Wiederverwendung von Abbruchmaterial zur Geländemodellierung scheint laut Ergebnissen der Orientierenden Untersuchung „unter bestimmten Voraussetzungen möglich“<sup>11</sup>.

## 2.2.6 Zugänglichkeit



Abb.18 Themenkarte Zugänglichkeit

Die gewerbliche Nutzung des Geländes schränkt dessen Zugänglichkeit deutlich ein. Über Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Donau und des Baggerwegs, welcher sonst nur der gewerblichen Erschließung dient, sind die Ränder des Gebietes zwar gut erschlossen, der Großteil des Gebietes ist allerdings nicht zugänglich.

Lediglich zur Tennisanlage und zum DAV Kletterzentrum gibt es jeweils eine öffentliche Zugangsmöglichkeit. Eine starke Barriere zum im Südosten gelegenen Stadtteil Haunwöhr stellt die Kreisstraße dar, welche zum Einen Lärmimmissionen verursacht und zum Anderen den Stadtteil vom Gebiet durch fehlende Übergänge trennt.

# Bestandsaufnahme

## 2.2.7 Wasser

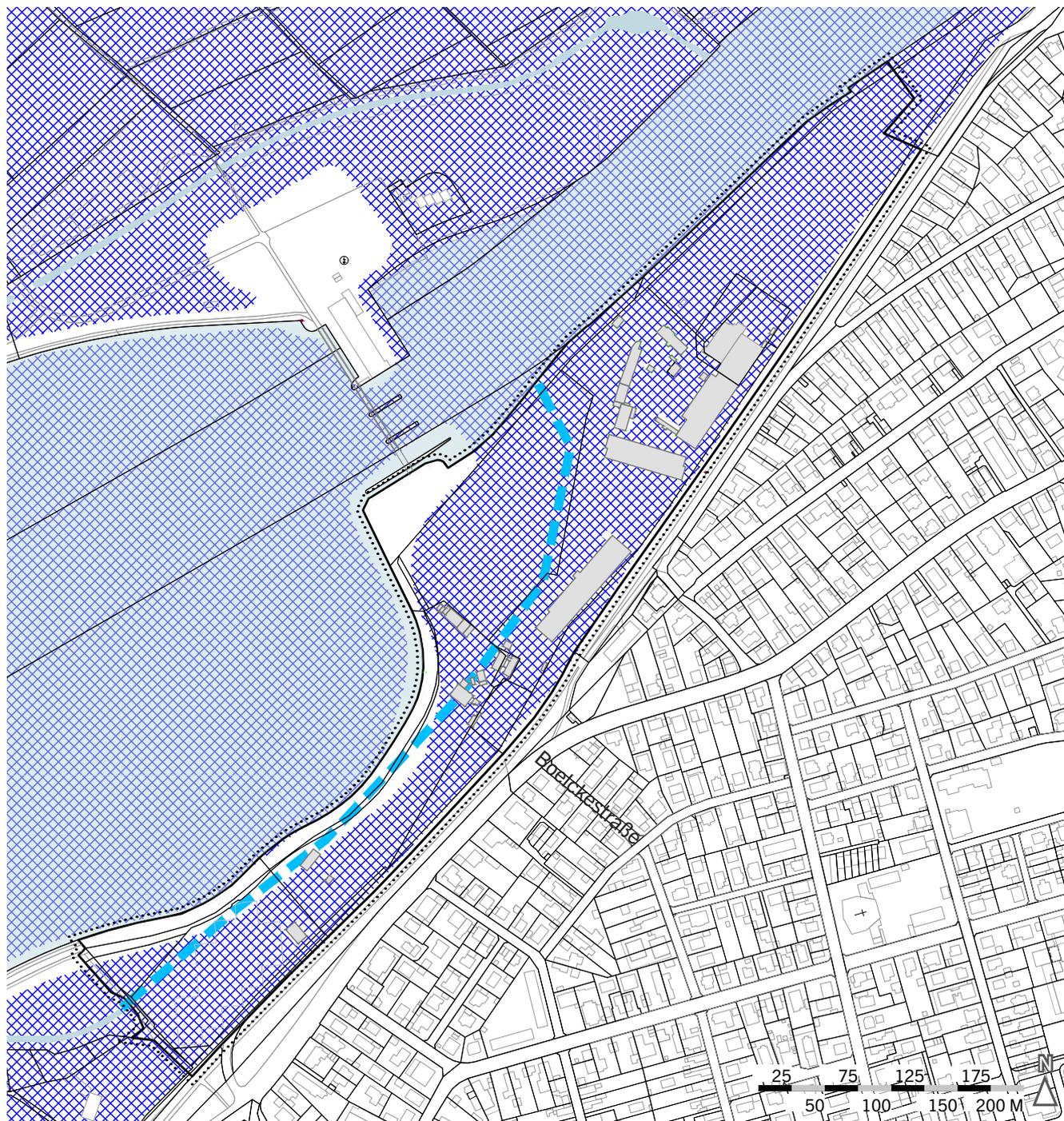


Abb.19 Themenkarte Wasser

- Lage Rohrgerinne
- ▨ Überschwemmungsgebiet

---

Fast das gesamte Gebiet liegt innerhalb eines im Jahr 1979 festgesetzten Überschwemmungsgebiets (nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Nach aktuellen Berechnungen der Hochwassergefahrenflächen ist das Gelände in diesem Umfang nur bei einem extremen Hochwasserereignis betroffen. Der südliche Teil des Gebiets, ab der Boelkestraße, ist zwar als Überschwemmungsgebiet (nach § 76 WHG) festgesetzt, gilt aber laut aktuellen Berechnungen nicht als Hochwassergefahrenfläche bei einem 100-jährigen Hochwasser.

Die in Abbildung 19 dargestellte Linie verortet den ungefähren Verlauf eines Rohrgerinnes, welches ca. 4-5m unter dem Gelände verläuft. Im Umsetzungskonzept des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt zur Wasserrahmenrichtlinie wird dieses Rohrgerinne als rechtsseitiger Binnentwässerungsgraben bezeichnet. Das Konzept schlägt eine Öffnung der Verrohrung, den naturnahen Ausbau sowie die Anbindung an die Donau vor.<sup>12</sup>

## 2.2.8 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

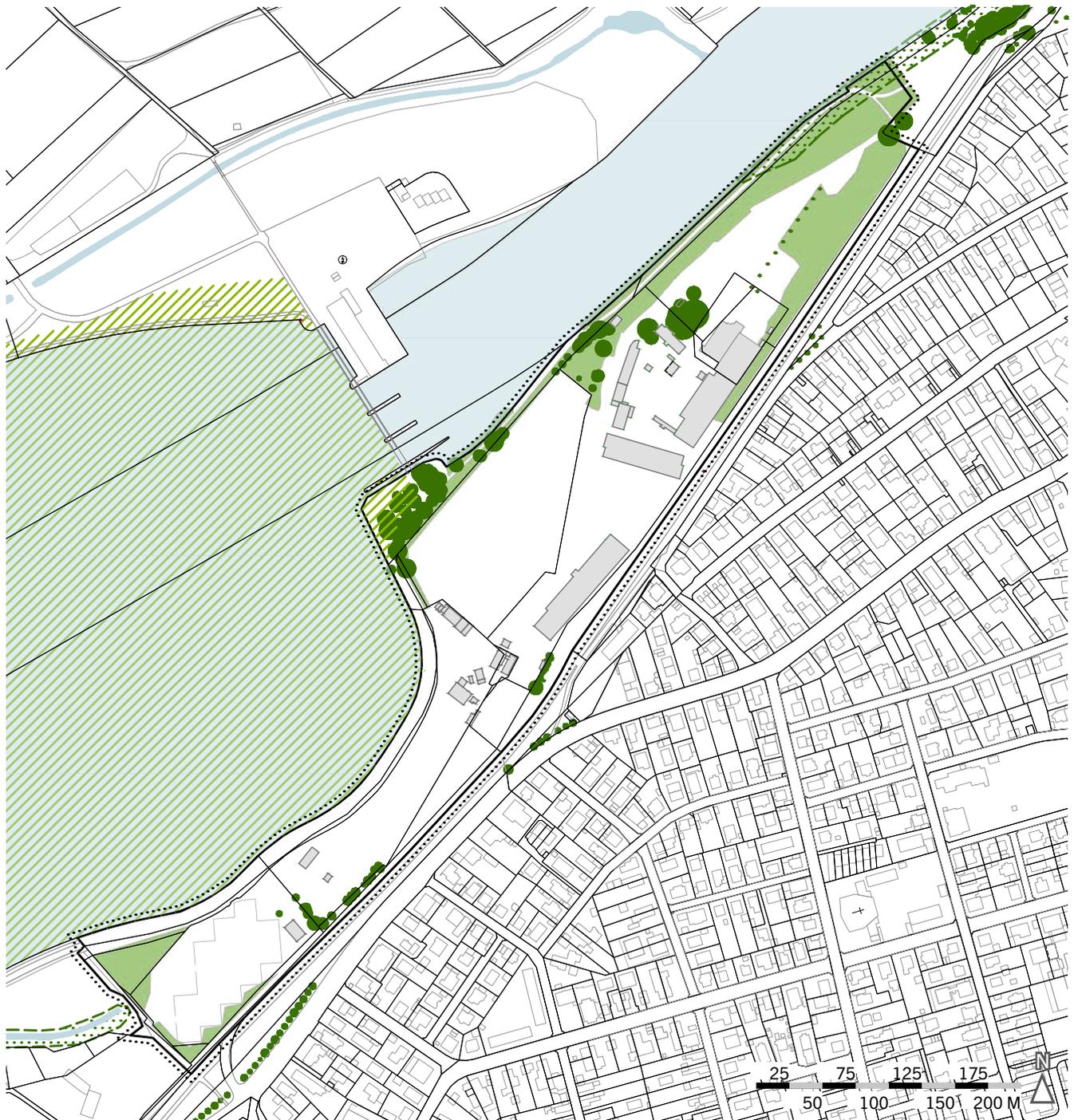


Abb.20 Themenkarte Vegetation/ Grünstrukturen

-  Baum Bestand
-  FFH-Gebiet
-  Gehölzbestand
-  Biotope

---

Direkt angrenzend an das Gebiet im Bereich des Stausees liegt das FFH-Gebiet „Donauauen mit Gerolfinger Eichenwald“. Zusätzlich stellt das Gelände das Bindeglied zwischen den als Biotop kartierten Uferzonen im Nordosten und Biotopflächen im Südwesten dar. Insgesamt ist der Gehölzanteil im Gebiet aufgrund der intensiven Nutzung gering. Lediglich im Norden gibt es einen höheren Anteil an Bestandsgehölzen, während die offenen Flächen im zentralen Bereich größtenteils vegetationslos bzw. dort wo keine Nutzung mehr stattfindet im Sukzessionsstadium sind.

Zur Klärung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurde eine saP Voreinschätzung (saP = spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt, in der eine Kartierung der Habitatstrukturen durchgeführt wurde.

Der Gebäudebestand wurde auf Habitate untersucht. Im Zeitraum von Juli 2022 bis November 2022 fand eine Untersuchung auf Fledermausaktivitäten statt und im Mai 2023 wurden Vogelbrutplätze kartiert. Es wurden mehrere Nester des Hausrotschwanzes festgestellt, ein Wildbienenest und ein Hornissenest. Fledermausaktivitäten konnten vereinzelt festgestellt aber in weiteren Untersuchungen nicht bestätigt werden.



---

## 3. Bewertung | SWOT

## 3.1 Restriktionen + planerische Vorgaben

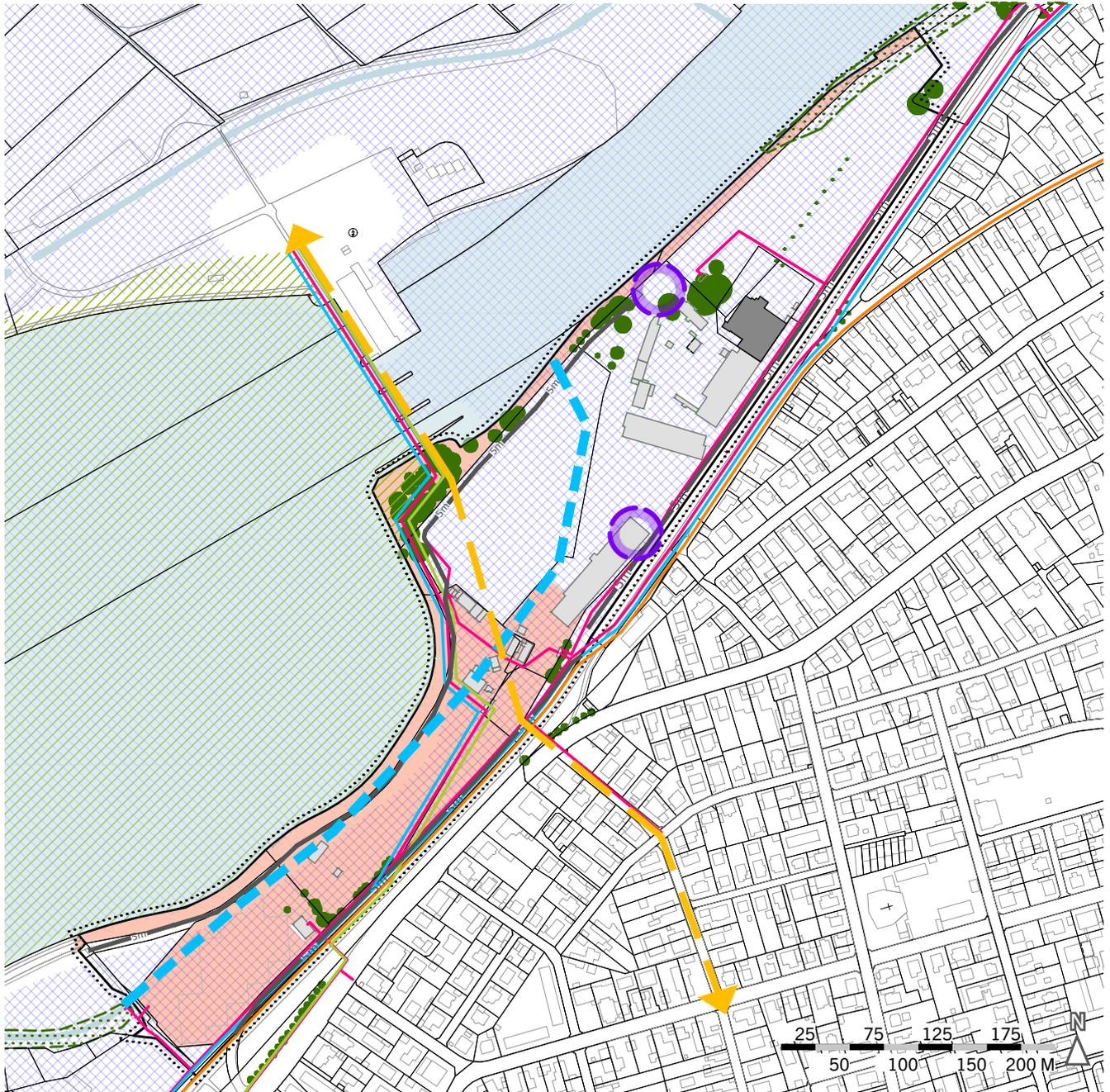


Abb.21 Restriktionen und planerische Vorgaben

Restriktionen		planerische Vorgaben	
 Wasser	 Hot-Spot Bereiche Altlasten	 Gebäude abzubauen	 geplante Fahrradverbindung
 Gas	 Baum Bestand	 Gebäude zu erhalten	 Planungsraum
 Kanal	 FFH-Gebiet		
 Strom	 Biotope		
 -5m- einzuhaltender Abstand Damm	 Flächen eingeschränkt zur Verfügung		
 Lage Rohrgerinne			
 Überschwemmungsgebiet			

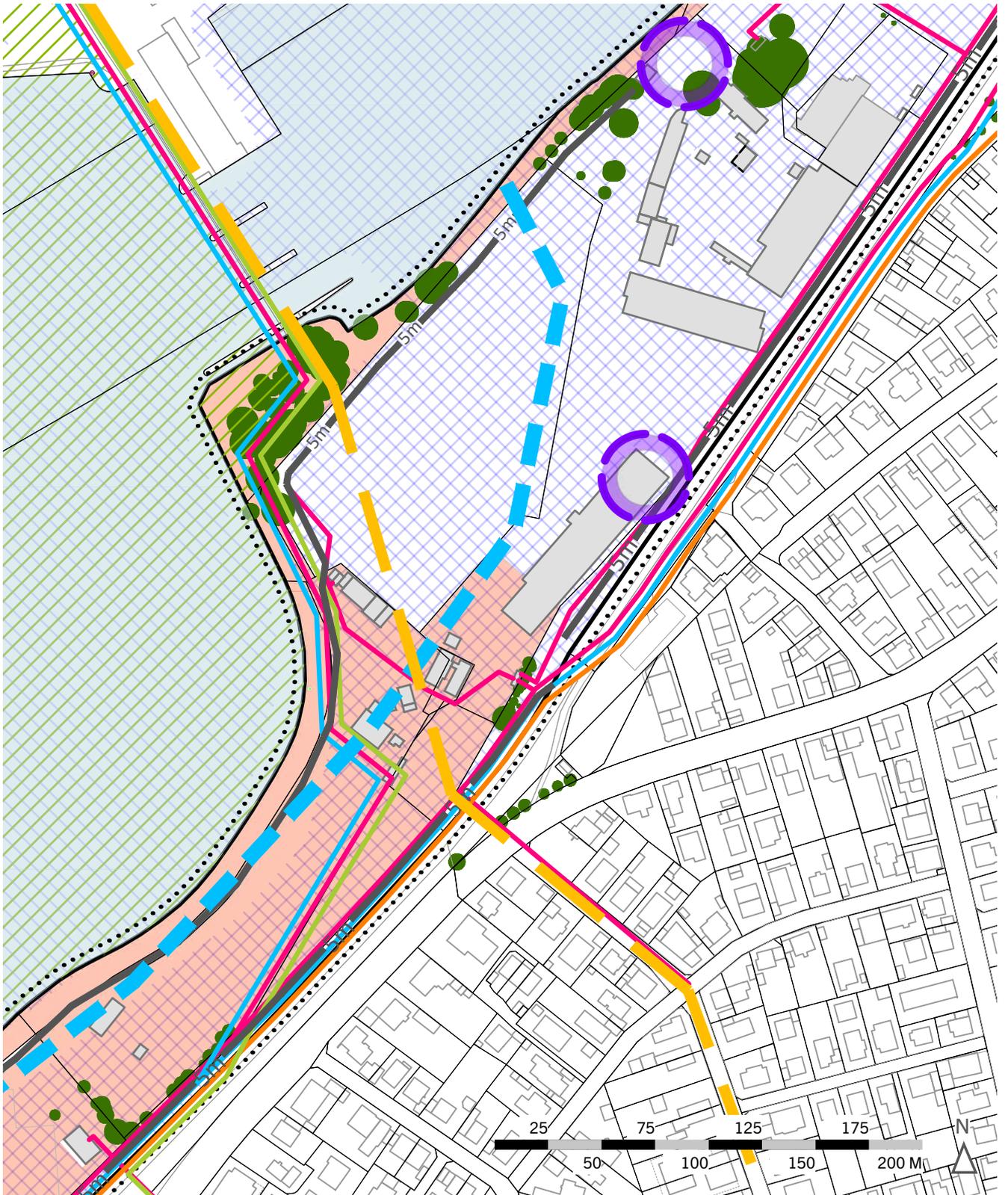


Abb.22 Restriktionen und planerische Vorgaben (Vergrößerung)

Aus den themenbezogenen Analysen des Standorts ergeben sich Restriktionen sowie planerische Vorgaben, die die zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Geländes beeinflussen.

## HOCHWASSERSCHUTZ

Eine strenge planerische Vorgabe ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (nach § 76 WHG), welches das gesamte Weinzierl-Gelände, mit Ausnahme des Hochwasserdamms zur Donau, umfasst. In diesem Bereich sind keine baulichen Entwicklungen zulässig. Für Abgrabungen und Aufschüttungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Für Maßnahmen mit Flächenabtrag ist entlang des Hochwasserdamms ein Abstand gemäß den DIN-Normen 19700 und 19712 einzuhalten. Als Faustformel benennt das WWA hierfür einen Abstand der doppelten Deichhöhe oder mind. 5 m zum Deichfuß. Zur Verbindung des Ortsteils Haunwöhr und der Staustufe und somit eine Anbindung an das Fahrradwegenetz ist eine Querung des Weinzierl-Geländes auf Höhe der Staustufe in Ost-West Richtung erforderlich. Durch die Dammschüttungen und daraus folgende Höhenunterschiede sowie die geplante Öffnung des Rohrgerinnes muss die Fahrradverbindung als Brücke ausgeführt werden.

## SPARTEN

Aus der Lage der vorhandenen Sparten-trasse mit Stromsteuerkabel, Wasserhauptleitung und Gashochdruckleitung und der geplanten Öffnung des Rohrgerinnes ergibt sich ein Querungs-Konflikt. Als mögliche Lösung bietet sich an, die vorhandenen Leitungen entlang der zur Wegeverbindung notwendigen Fahrradbrücke zu führen.

Eine Verlegung der Sparten und somit eine Umgehung einer Querung ist technisch aufwendig und unwirtschaftlich. Für entsprechende Düker-Lösungen sind genaue Kenntnisse über die Höhenlage der Sparten und des Rohrgerinnes Voraussetzung. Die Gashochdruckleitung liegt in der Zuständigkeit des bayerischen Wirtschaftsministeriums. Eine Verlegung der Leitung muss vom TÜV untersucht und vom Wirtschaftsministerium entschieden werden. Zur Gashochdruckleitung ist ein seitlicher Schutzstreifen von 2 Metern ohne bauliche Maßnahmen und Bepflanzung einzuhalten.



Abb.23 Querungskonflikte

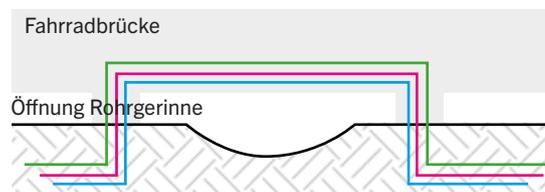


Abb.24 Spartenführung entlang der Brücke

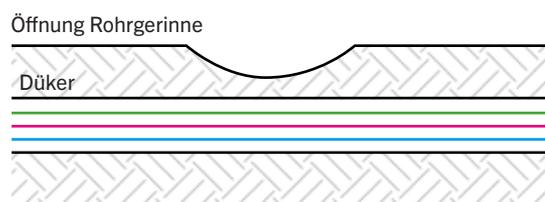


Abb.25 Spartenführung in einem Düker

### **ATTLASTEN**

Aufgrund des Nachweises von Bodenkontaminationen besteht in einzelnen Bereichen Maßnahmenbedarf zur Gefahrenabwehr für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Auf dem gesamten Gelände wurde im Rahmen der Erkundung eine anthropogene Auffüllung nachgewiesen, welche im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen abfallrechtlich zu bewerten ist. In Abhängigkeit der geplanten Nutzung ist der Wirkungspfad Boden-Mensch weiterhin zu bewerten.

### **NATURSCHUTZ**

Durch das angrenzende FFH-Gebiet muss bei einer Konkretisierung der Planungen eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

### **ARTENSCHUTZ**

Im Rahmen der saP Voreinschätzung werden Vergrämnungsmaßnahmen empfohlen um die Wahrscheinlichkeit der Ansiedlung neuer Arten bis zur Umsetzung erster Maßnahmen zu verringern. Bei einer Geländebegehung vom Gartenamt und dem Umweltamt konnte ein junger Pappelaufwuchs festgestellt werden. Dieser verhindert durch die folgende Beschattung eine Ansiedlung neuer Arten. Weitere Vergrämnungsmaßnahmen sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht notwendig.

Wenn konkrete Planungen vorliegen muss eine vollständige saP durchgeführt werden.

Der Artenschutz ist bei konkret geplanten Abbruchmaßnahmen in Form einer Umweltbaubegleitung zu berücksichtigen.

### 3.2 SWOT

Während das Weinzierl-Gelände auf Betrachtungsebene des Gesamtsystems viele Stärken und Chancen aufweist, fallen bei genauerer Betrachtung in der standortbezogenen Analyse des Geländes viele Schwächen und Risiken auf. Diese sind vor allem auf die langjährige gewerbliche Nutzung zurückzuführen, die mit einem hohen Belastungspotential im Bodenmaterial einhergeht und auch weiterhin die Zugänglichkeit stark einschränkt. Die Lage im Überschwemmungsgebiet und die geringe Versorgung mit der notwendigen Infrastruktur schließen neue bauliche Entwicklungen aus. Die Eigentumsverhältnisse erschweren eine gesamtheitliche Entwicklung und bedingen eine stufenweise Entwicklung des Geländes.

Die Lage am FFH-Gebiet, die Notwendigkeit der Öffnung der verrohrten Aich und die angrenzenden Biotopberge bergen aber auch wertvolles Potential für eine naturnahe Entwicklung des Weinzierl-Geländes zur Erholungs- und Freizeitfläche.

Im Bezug zum Gesamtsystem lässt sich zwar feststellen, dass das Gelände aktuell noch kein Bestandteil des Freiraumsystems ist, die Lage an der Donau und in der Nähe der Innenstadt aber hohes Potential bieten, das Gelände zukünftig besser einzubinden und zu einem bedeutenden Baustein im übergeordneten Freiraumsystem werden zu lassen.



### GESAMTSYSTEM:

Naturschutzgebiet am gegenüberliegenden Donau-Ufer  
Nähe zum Baggersee  
unmittelbare Nähe zur Donau  
Lage am Donauradweg  
gute Anbindung (Fahrrad-, Fußwege)  
Nähe zur Innenstadt

### STÄRKEN

kein Bestandteil des Freiraumsystems  
mangelhafte ÖPNV Anbindung

### SCHWÄCHEN

### CHANCEN

Verbindung übergeordneter Grünstrukturen  
Qualitätssteigerung für Wohngebiete (Hauwöhr)  
überregionaler Anziehungspunkt  
Baustein im übergeordneten Freiraumsystem

### RISIKEN

Verbleibende Lücke im Netz der übergeordneten Grünstrukturen durch bauliche Nutzung

### STANDORTBEZOGEN:

freie Fläche  
DAV Kletterhalle  
informeller Charakter, Raum für Aneignung

### STÄRKEN

wenig innere Erschließung  
geringer Anteil an Grünstrukturen innerhalb des Geländes  
eingeschränkte vorhandene Infrastruktur  
hoher Versiegelungsgrad  
Donau nicht erlebbar  
eingeschränkte Zugänglichkeit

### SCHWÄCHEN

### CHANCEN

Regenrückhalt  
Entwicklung nutzbarer, attraktiver Freiräume  
Ökologische Aufwertung, Verbindung der Biotope  
Öffnung des verrohrten Bachlaufs

### RISIKEN

langwierige Umsiedlung bestehender Nutzer/-innen  
Hochwasser  
Altlasten



---

# 4. Städtebauliches und freiraumplanerisches Strukturkonzept

## 4.1 Zielsetzungen und Handlungsfelder

Die Ziele der Stadt Ingolstadt für die zukünftige Entwicklung des Weinzierl-Geländes, welche im Stadtratsbeschluss vom 11.02.2021 festgehalten wurden, sind der Rückbau der gewerblich genutzten Gebäude und eine nachhaltige Entwicklung zur naturnahen Freizeit- und Erholungsnutzung und Renaturierungsflächen. Daraus ergeben sich Anforderungen an drei Handlungsfelder: **Naturschutz/Ökologie**, **Erholung** und **Freizeit**. Diese gilt es bei der Entwicklung des Planungsgebiets zu beachten und zusammenzuführen. Statt sich gegenseitig auszuschließen, entstehen Synergien zwischen den einzelnen Handlungsfeldern, die es zu nutzen gilt.

### **NATURSCHUTZ/ ÖKOLOGIE**

Aufgrund der intensiven industriellen Nutzung ist ein Großteil der Fläche aktuell versiegelt oder vegetationslos. Zur ökologischen Aufwertung des Geländes ist eine langfristige Entsiegelung der Flächen sinnvoll.

Durch die Etablierung von standortgerechten Gehölzstrukturen kann eine Verbindung der beiden Biotope im Norden und Süden des Geländes hergestellt werden.

Der verrohrte Abschnitt der Aich unterhalb des Weinzierl-Geländes soll im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie geöffnet werden und kann in diesem Zuge auch ökologisch aufgewertet werden.

### **ERHOLUNG**

Gleichzeitig bietet die Öffnung der verrohrten Aich und die Qualifizierung der Vegetationsstrukturen auf dem Gelände einen Mehrwert zur Erholungsnutzung. Entlang des geöffneten Bachlaufs kann an

einzelnen Stellen der Zugang zum Wasser ermöglicht und das Bachufer attraktiv gestaltet werden.

Auch eine Ergänzung der Vegetationsstrukturen, zum Beispiel entlang der Wege für mehr Schatten, trägt zur Erholungsnutzung bei.

Zur Beobachtung der im angrenzenden FFH-Gebiet vorkommenden Vogelarten und als Landmark bietet sich ein Aussichtsturm an. Sowohl in einer Planung vom Architektur- und Stadtplanungsbüro OFICINAA GmbH, aus der der Stadtpark Donau hervorging, als auch von Seiten des Bezirksausschuss Mitte gab es bereits Überlegungen zu einem Turm im Bereich der Donau. In einer Standortuntersuchung wurde daraufhin unter anderem ein Standort an der Staustufe im Weinzierl-Gelände geprüft.

Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes für den Radverkehr der Stadt Ingolstadt wurden Vorrangrouten definiert, wovon eine, die Vorrangroute „Äußerer Ring“, durch das Weinzierl-Gelände führt.<sup>13</sup> Auch zur Verbindung der übergeordneten Fahrradverbindungen auf dem östlichen Damm und den örtlichen Wanderwegen entlang der Donau ist eine Verbindung über das Weinzierl-Gelände sinnvoll. Durch den vorhandenen Höhenunterschied muss diese Verbindung als Brücke ausgeführt werden.

Bezüglich touristischer Angebote ist außerdem ein Wohnmobilstellplatz gewünscht.

Da das angrenzende Wohnquartier Haunwöhr einen Mangel an Freiraumstrukturen aufweist, soll das Weinzierl-Gelände

langfristig als wohnortnaher alltäglicher Erholungsraum für die Bewohner/-innen von Haunwöhr dienen. Durch die Einbindung des Geländes in den Stadtpark Donau, die Lage an hochfrequentierten Fahrrad- und Spazierwegen und die räumliche Nähe zur Altstadt ist das Weinzierl-Gelände aber auch für andere Nutzer/-innen ein attraktiver Erholungsraum.

### **FREIZEIT**

Zusätzlich zur Erholungsnutzung sollen auch intensivere Freizeitnutzungen ermöglicht werden. So können einerseits durch das Bereitstellen der Flächen für informelle naturgebundene Nutzungen (Jogging, Boule, Yoga, Slackline,...) und andererseits durch die Installation kompakter Module (Calisthenics, Outdoor-Fitness, Mini-spielfelder,..) Sport- oder Spielnutzungen ermöglicht werden. Zu beachten ist hierbei, dass das Angebot allen Menschen egal welcher Altersstufe, welchen Geschlechts oder welcher sportlichen Fähigkeiten gerecht wird.

Die bestehende Kletterhalle des DAV soll weiterhin erhalten bleiben und thematisch in den Freiraum eingebunden werden.

Seitens der Bürgerschaft gibt es die Idee eines „Chill+Thrill“ Areal in Form einer Freizeitanlage zum Wassersport auf dem Gelände. In einer Machbarkeitsstudie der Firma dreamwave GmbH in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl Wasserbau der Universität Innsbruck und Herrn Prof. Aufleger wurde untersucht, ob der Standort für die Anlage einer stehenden Welle inklusive eines Teichs zur Wasserverteilung, sowie einer Kajakstrecke geeignet ist. Diese Elemente würden das Freizeitangebot auf dem

Weinzierl-Gelände überregional attraktiv machen und auch Besucher/-innen aus einem weiten Umfeld anziehen.

In einem sogenannten Zukunftsbild wurden die Planungsabsichten der verschiedenen Handlungsfelder mit Imagebildern visualisiert und zusammengeführt.

# Städtebauliches und freiraumplanerisches Strukturkonzept



Abb.26 Zukunftsbild

## 4.2 Entwicklungsphasen



Abb.27 Stufenweise Entwicklung

Die Eigentumsverhältnisse bedingen eine stufenweise Entwicklung des Weinzierl-Geländes. Während der nördliche Bereich (A) bereits kurzfristig zur Verfügung steht, da die Flächen im Eigentum der Stadt sind und aktuelle Nutzer/-innen zeitnah umgesiedelt werden können, stehen die Flächen im Süden (B und C) erst später zur Verfügung.

Die Flächen der Entwicklungsphase B setzen sich zusammen aus Flächen, die sich im Besitz der Firma TBI befinden und

Flächen, die von TBI angemietet sind. Erst nach einer Umsiedlung der Firma können diese Flächen umgenutzt werden.

Der südliche Bereich (C) wird durch den Tennisverein DJK im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags genutzt, welcher bis zum Jahr 2041 läuft.

Für die Phase A wurden drei Varianten mit unterschiedlichen Nutzungsinhalten entwickelt.

## 4.3 Bausteine

Das städtebauliche und freiraumplanerische Strukturkonzept stellt die beabsichtigte zukünftige Entwicklung des Weinzierl-Geländes dar. Darin werden die Zielsetzungen in den drei Handlungsfeldern Naturschutz/Ökologie, Erholung und Freizeit zusammengeführt und integriert betrachtet.

Dabei wurden zum Teil sich überlagernde und konkurrierende Flächen und Nutzungsansprüche identifiziert. Die aus dem Wunsch der Bürgerschaft entstandene Zielsetzung zur Entwicklung eines „Chill + Thrill“-Areal mit stehender Welle und Kajakstrecke steht in Flächenkonkurrenz zur Anlage multifunktionaler, für alle Bewohner/-innen der Stadt frei nutzbarer Grünflächen und zur Öffnung der Aich sowie zur Entwicklung naturnaher Räume. Dabei können grundsätzlich alle Zielsetzungen auf dem Weinzierl-Gelände Platz finden, es ergeben sich jedoch je nach Gewichtung unterschiedliche thematische und räumliche Schwerpunkte.

Es wurden daher verschiedene Bausteine identifiziert, die weitgehend unabhängig voneinander entwickelt werden können und auch unterschiedlich kombinierbar sind. Diese Kombinationen sind dabei nicht beliebig wählbar, sondern ergeben insgesamt drei, jeweils sinnvolle und abgestimmte Varianten der räumlichen Entwicklung.

Eine Öffnung und damit einhergehend eine Renaturierung der verrohrten Aich sowie die Pflanzung eines Galeriewalds dienen vorrangig dem Handlungsfeld Naturschutz und Ökologie, haben aber auch positiven Einfluss auf den Erholungswert des Geländes.

Die Bausteine Gestaltung von Freiflächen, ein Aussichtsturm, ein Wohnmobilstellplatz und eine Fahrradbrücke dienen vorrangig der Erholungsfunktion, sollen aber so ausgeführt werden, dass sie auch dem Naturschutz und der Freizeitgestaltung dienen.

Der Erhalt und gegebenenfalls Ausbau des Kletterzentrums, eine stehende Welle, eine Kajakstrecke

und ein Teich stellen Bausteine zur Erhöhung der Freizeitmöglichkeiten dar. Zusätzlich sollen sie aber auch einen Beitrag zum Naturschutz leisten und zur Erholung beitragen.

Die einzelnen Bausteine werden im Planungsgebiet verortet und ergeben so zusammen ein Bild einer möglichen zukünftigen Gestaltung des Weinzierl-Geländes.

Zusätzlich zu den eindeutig verortbaren Bausteinen gibt es noch weitere Überlegungen zur zukünftigen Gestaltung und Nutzung des Weinzierl-Geländes, die je nach Bedarf in jede der drei Planungsvarianten integriert werden können. Innerhalb der Freiflächen sollen Spiel- und Sportangebote enthalten sein, die Nutzer/-innen unabhängig von Alter, Geschlecht oder körperlicher Fitness frei zur Verfügung stehen. Außerdem sollen hier Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden und unterschiedliche Sitzgelegenheiten entlang der Wege angeordnet werden. Die freien Flächen sollen als Rasen oder Wiesenflächen mit unterschiedlicher Pflegeintensität individuell nutzbar sein. Optional können Teile der Fläche als eingezäunter Bereich für Hunde oder als Grabeland bzw. Kleingartenpark genutzt werden. Entlang der Öffnung der Aich soll an einzelnen Stellen der Zugang zum Wasser ermöglicht werden. Hier wäre die Integration einer Kneippanlage denkbar, wie sie vom Kneippverein Ingolstadt gewünscht wird. Die genaue Verortung sowie die Umsetzbarkeit hinsichtlich Altlasten und Auflagen des Überschwemmungsgebietes dieser Maßnahmen sind in weiterer Planung mit den Fachstellen zu prüfen.

Der nachfolgende Plan zeigt die Bausteine verortet im Weinzierl-Gelände. Einige der Bausteine sind aufgrund der Entwicklungsphasen abschnittsweise zu realisieren und sind aus diesem Grund mehrfach nummeriert.

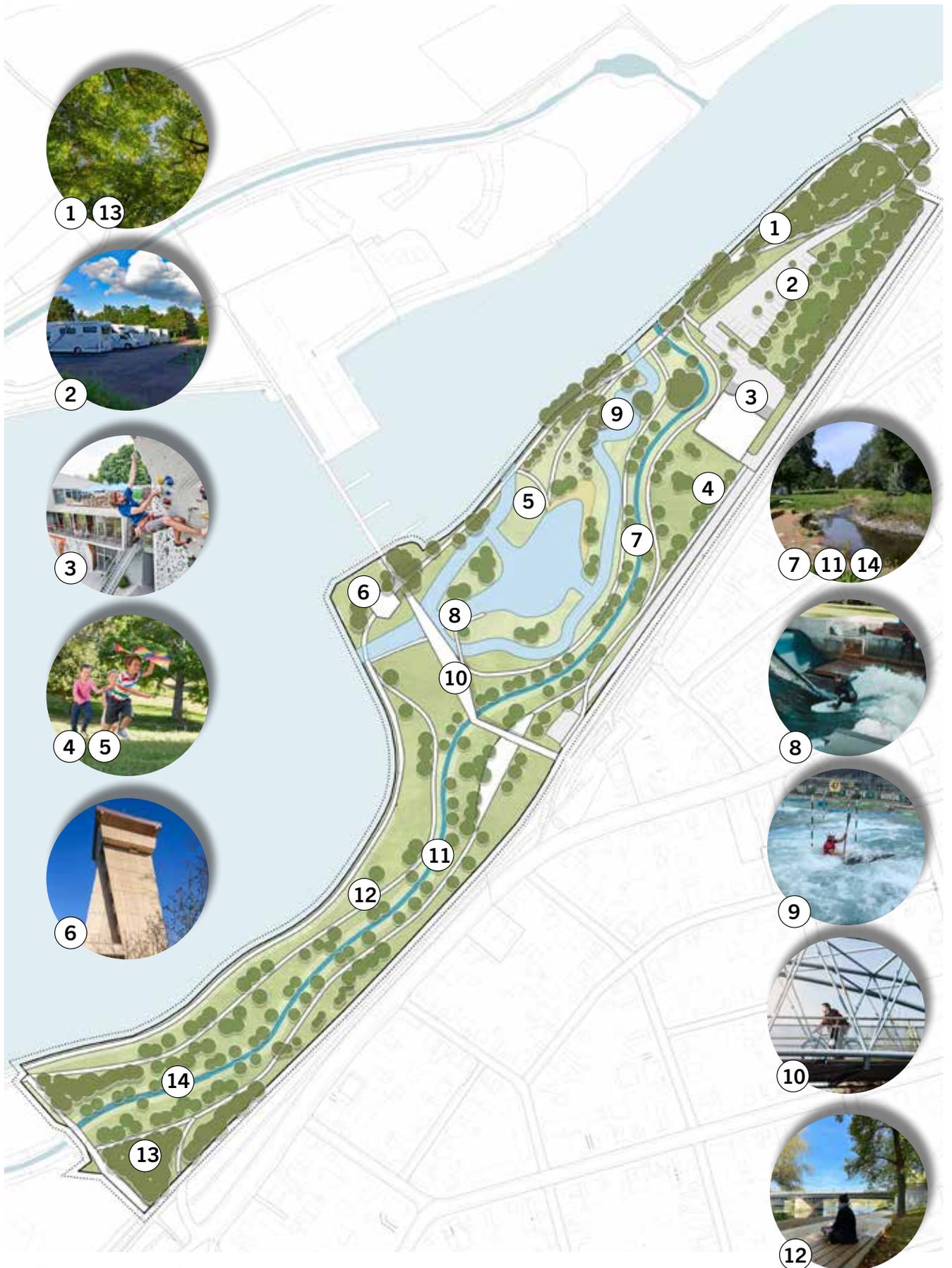


Abb.28 Verortung der Bausteine

# Städtebauliches und freiraumplanerisches Strukturkonzept

---

## BAUSTEINE



- Öffnung und ökologische Aufwertung des verrohrten Entwässerungsgrabens sowie Schaffung eines naturnahen Gewässerlaufs (im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinie)
- Erfordert wasserrechtliches Verfahren
- Öffnung auch abschnittsweise möglich
- Integration einer Kneippanlage



- Galeriewald = spalterartiger Wald entlang von Flussufern
- Entlang der Donau typische Ufervegetation; dient als Biotopverbund (Weinzierl-Gelände als Lücke)
- Ergänzung eines Galeriewalds entlang des Donauufers und der neugestalteten Aich zum Biotopverbund



- Entwicklung zur multifunktionalen Erholungslandschaft
- Unterschiedliche Freiraumqualitäten und attraktives Wegenetz
- Naturnahe und pflegeextensive Gestaltung der Grünflächen
- Wechsel aus beschatteten und offenen Flächen
- Integration einer Hundewiese



- Aussichtsturm als Landmark
- Möglichkeit zur Vogelbeobachtung im angrenzenden FFH-Gebiet
- Erholungsnutzung (Aufgreifen des Themas Klettern)
- Standort: Außerhalb des Überschwemmungsgebiets



- Bedarf an innenstadtnahen Wohnmobilstellplätzen
- Infrastruktur aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet nur auf der Dammschulter oder hochwasserfreien Plattform möglich
- innovative Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten (z.B. mobile, flutbare Elemente)



10

- Teil der Vorrangroute „Äußerer Ring“ des Mobilitätskonzeptes
- Fahrradverbindung durch das Weinzierl-Gelände von Haunwöhr zur Staustufe
- Aufgrund des Damms, querender Öffnung der Aich und eventuell Wellenanlage Fahrradbrücke notwendig



3

- Erhalt des bestehenden DAV Kletterzentrums
- Integration in den neuen Freiraum
- Erweiterung um eine Außenkletterfläche



8

- Wellenanlage für Surfer/-innen als Sportanlage
- Öffnung Damm notwendig
- Zustimmung seitens des Kraftwerksbetreibers erforderlich
- Wassersport generiert Bedarf an Infrastruktureinrichtungen. (Toiletten, Gastronomie, Parkplätze)
- nur möglich, falls Betreiber gefunden wird



9

- Trainings- und Wettkampfstrecke für Kajakfahrer/-innen als Ergänzung zur stehenden Welle
- wie bei Welle: Öffnung Damm notwendig + Zustimmung seitens des Kraftwerksbetreibers erforderlich (finanzieller Verlust für Kajak besonders hoch) + Wassersport generiert Bedarf an Infrastruktureinrichtungen
- nur möglich, falls Betreiber gefunden wird



9

- zur Wasserverteilung nach stehender Welle
- Badenutzung oder ökologische Gestaltung möglich

## 4.4 Planungsvarianten

Für den Abschnitt der Phase A ergeben sich je nachdem welche der Bausteine integriert werden, drei Varianten, welche auf den folgenden Seiten genauer erläutert werden.

Es wird unterschieden zwischen den Varianten „1. Naturnahe Erholungslandschaft“, in welcher keine intensive Wassernutzung vorgesehen ist, und den Varianten „2. Naturnahe Erholungslandschaft mit

stehender Welle“ und „3. Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle und Kajak“, in denen eine Freizeitnutzung mit Wasser integriert ist, wie sie von den Bürger/-innen in Form eines „Chill+Thrill“ Areal gewünscht wurde.

Im Folgenden werden die Varianten hinsichtlich unterschiedlicher Merkmale bewertet um eine Abwägung der einzelnen Varianten zu ermöglichen.



### Phase A

#### Variante 1

*Naturnahe Erholungslandschaft*

#### Variante 2

*Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle*

#### Variante 3

*Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle und Kajak*

- Zeitnahe Umsetzung möglich (Abriss bestehender Gebäude und Beachtung der Altlastensituation notwendig)
- Schnell und wirksam Veränderungen im Weinzierl-Gelände sichtbar
- Teilöffnung der Aich, Wohnmobilstellplatz, Aussichtsturm, Galeriewald, multifunktionale Freiflächen und Wegenetz
- Je nach Variante stehende Welle mit oder ohne Kajakstrecke und Teich
- Fahrradbrücke von der Staustufe nach Haunwöhr



## Phase B

Variante 1,2,3 (Phase B ist in allen Varianten gleich)

- Erst nach Absiedelung der Firma TBI Transport-Beton Ingolstadt GmbH & Co. KG zur Verfügung
- Weitere Neugestaltung der Aich, Ergänzung Freiflächen



## Phase C

Variante 1,2,3 (Phase C ist in allen Varianten gleich)

- Nach der Absiedelung des ansässigen Tennisvereins verfügbar
- Restliche Neugestaltung Aich
- Übergang zum Biotop -> besonders naturnahe und extensive Gestaltung

## 4.4.1 Naturnahe Erholungslandschaft



Abb.29 Variante 1 - Naturnahe Erholungslandschaft



## 4.4.2 Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle



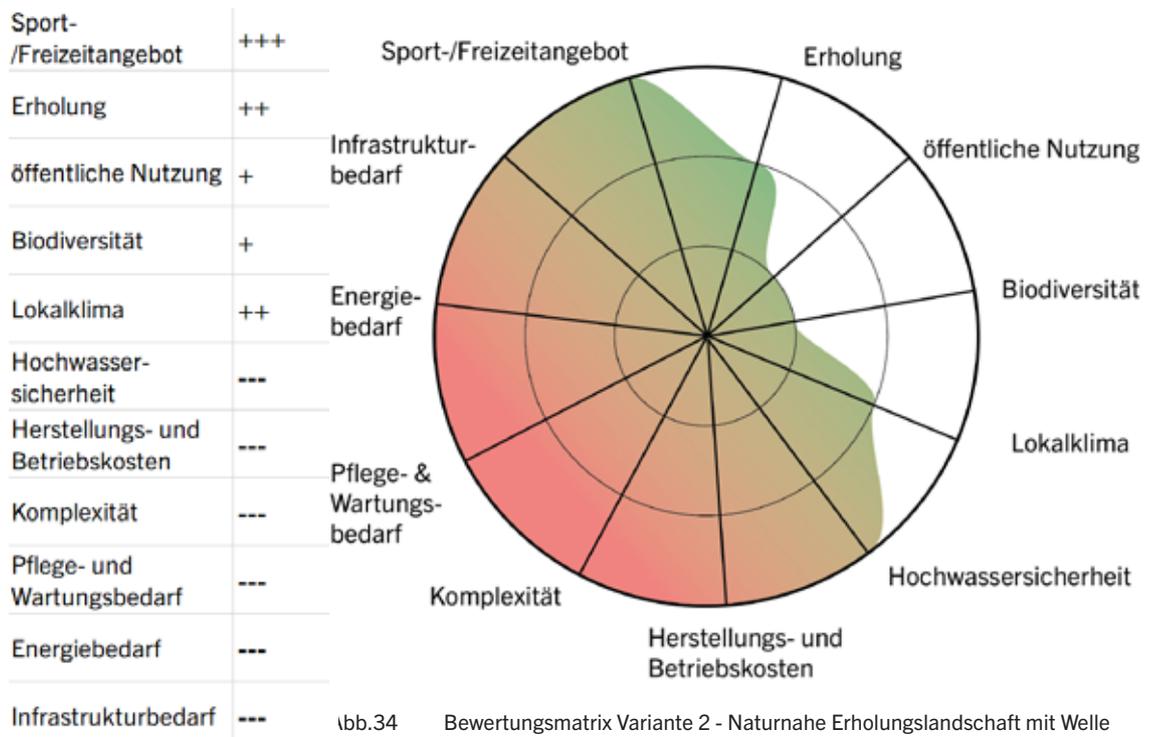
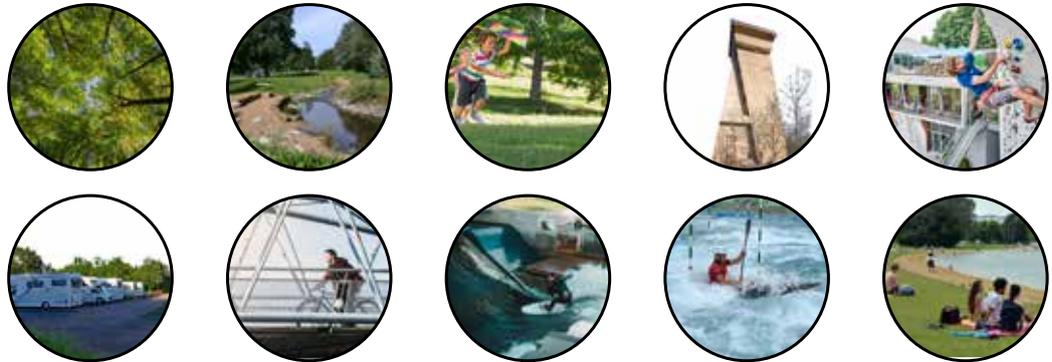
Abb.31 Variante 2 - Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle



## 4.4.3 Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle und Kajak



Abb.33 Variante 3 - Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle und Kajak



### AUSWIRKUNG DER PLANUNG

- negativ - ●
- positiv + ●
- neutral 0 ○

- + Anlage mit hohem Freizeitwert und überregionaler Anziehungskraft
- Zustimmung des Kraftwerksbetreibers notwendig
- Wassersportanlage für begrenzten Nutzerkreis
- räumliche Beeinträchtigung für Erholungsnutzung
- Intensiver Eingriff in Bestandsgelände (Altlastenproblematik)
- Betreiber notwendig
- Bedarf an Infrastruktur
- + Aussichtsturm als Attraktion
- + Biotopverbund durch Galeriewald und naturnahe Gestaltung im Süden
- sehr hohe Herstellungs- und Betriebskosten

# Städtebauliches und freiraumplanerisches Strukturkonzept

## 4.4.4 Auswirkungen der Bausteine auf das Bestandsgelände

Die nachfolgenden Schemaschnitte zeigen die räumliche Verteilung der Bausteine und ihre Auswirkungen auf das Bestandsgelände. Die dargestellte Variante ist Variante 3 Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle und Kajak, da hier die meisten Abhängigkeiten bestehen. Die in den Schnitten gezeigten Situationen stellen den notwendigen Eingriff in das Bestandsgelände dar, welches mit einer roten Linie markiert ist. Dargestellt ist ein möglichst minimaler Bodenabtrag, um vor dem Hintergrund der Altlastensituation Kosten für Bodenabtrag- und -austausch gering zu halten. Angenommen wurde eine Böschungsneigung von 1:1,5. Bei steileren Böschungswinkeln würde eine Absturzsicherung an der Böschungsoberkante notwendig. Dies sollte aus Gründen der Nutzbarkeit und Zugänglichkeit vermieden werden. In weiteren Planungsschritten sind die Böschungen entsprechend der gewünschten Nutzung in ihrer Neigung und Gestaltung genauer zu definieren.



Abb.35 Verortung Schnitte

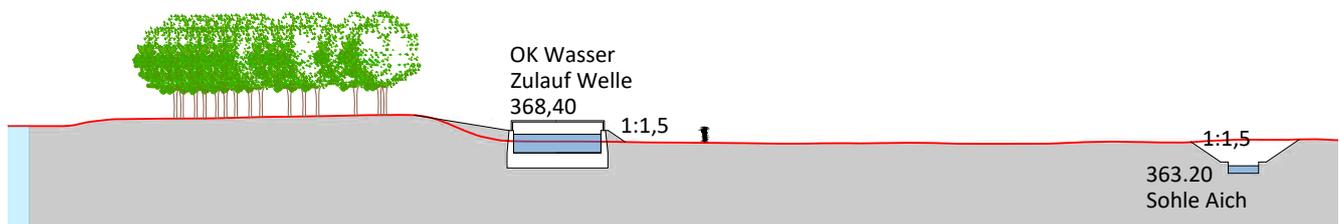


Abb.36 Schnitt BB' - M 1:1.000

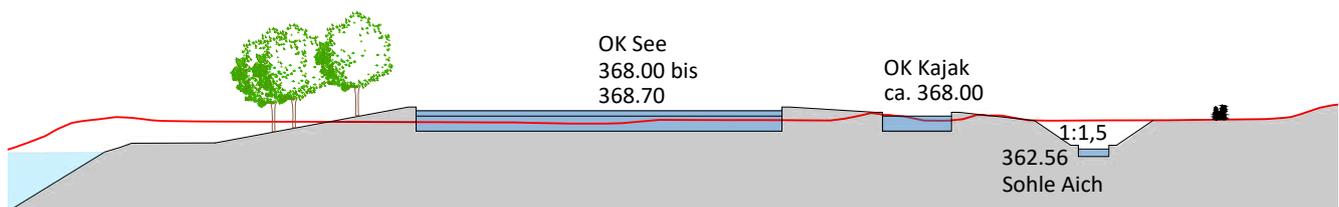


Abb.37 Schnitt CC' - M 1:1.000

Schnitt AA' zeigt die Höhenlage von stehender Welle im Vergleich zur Aichöffnung. Besonders im Schnitt BB' wird deutlich, dass der See und die Kajakstrecke deutlich höher liegen als die Aichöffnung. Die Integration aller Bausteine lässt wenig Gestaltungsspielraum und bedingt einen umfassenden Eingriff in das Bestands-gelände. Es verbleiben kaum ebene und damit nutzbare Flächen.

Schnitt CC' zeigt die Beziehung von Kajakstrecke zur Öffnung der Aich auf. Der Bereich zwischen diesen Gewässern ist nur bedingt nutzbar.

Schnitt DD' zeigt den Mündungsbereich der Kajakstrecke und der Aichöffnung in die Donau. Dieser Bereich wurde anhand der vorhandenen Gehölzstrukturen vor Ort ausgewählt. Für die beiden Öffnungen ist jeweils eine Fußgängerbrücke notwendig, die die beiden Gewässer überspannt und die Durchgängigkeit des Donauufers für Fußgänger/-innen und Fahrradfahrer/-innen gewährleistet.

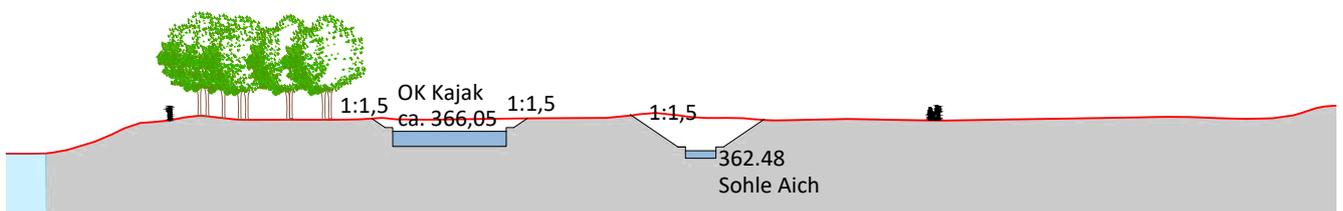


Abb.38 Schnitt DD' - M 1:1.000

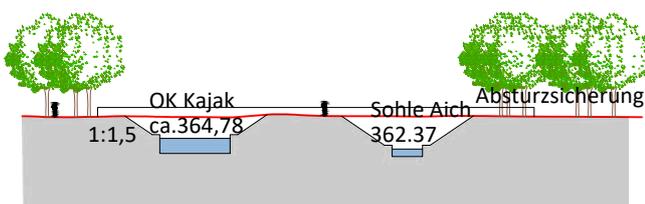


Abb.39 Schnitt EE' - M 1:1.000



---

# 5. Abstimmungs- und Planungsprozess

## 5.1 Abstimmung Planungsbeteiligte

In regelmäßigen Jour-Fixe Terminen vor Ort oder digital wurden Auftraggeber und betroffene Fachämter stets über den Planungsprozess informiert und in gemeinsamen Diskussionen mit eingebunden.

Regelmäßig teilgenommen haben Vertreter/-innen vom Stadtplanungsamt, Umweltamt und Gartenamt. Bei entsprechenden Belangen waren ebenfalls Vertreter/-innen des Hochbauamtes, des Tiefbauamtes, des Liegenschaftsamts, der Ingolstädter Kommunalbetriebe oder der Stadtwerke anwesend. Parallel zum Planungsprozess des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurde eine Machbarkeitsstudie zur stehenden Welle mit Kajakanlage für das Gelände durchgeführt. Die Machbarkeitsstudie wurde erstellt in Zusammenarbeit der dreamwave GmbH mit dem Lehrstuhl für Wasserbau der Universität Innsbruck und Herrn Prof. Aufleger. Die Planer der Machbarkeitsstudie waren regelmäßig bei den Jour Fixe Terminen anwesend um die Planungen gegenseitig abzustimmen.

So wurde von Anfang an eine enge Zusammenarbeit der betroffenen Fachämter und Planergruppen gewährleistet und unterschiedliche Belange berücksichtigt.

Nach einer umfassenden Analyse wurden die Ergebnisse gemeinsam diskutiert und in Handlungsbedarfe und Ziele überführt.

Von jedem Termin wurde ein entsprechendes Protokoll angefertigt, in dem die besprochenen Inhalte und Ergebnisse dokumentiert wurden.

## 5.2 Stakeholder Beteiligung

Die betroffenen Stakeholder wurden während des Planungsprozesses regelmäßig informiert und ausgiebig beteiligt.

Das Wasserwirtschaftsamt (kurz: WWA) Ingolstadt wurde aufgrund der hohen Relevanz der Themen Hochwassergefährdung und Öffnung des Rohrgerinnes frühzeitig und regelmäßig beteiligt. Die vollständige Öffnung und Renaturierung des Rohrgerinnes stellt für das WWA eine wünschenswerte Maßnahme dar, weshalb sich das WWA bereit erklärt entsprechende Förderungsmöglichkeiten für diese Maßnahme zu untersuchen. Für die Öffnung und Umgestaltung des Gerinnes ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Alle Maßnahmen mit Flächenabtrag müssen zu den Staudämmen und Hochwasserschutzdeichen einen definierten Abstand einhalten. Es gelten die Abstandsregeln gemäß den DIN-Normen 19700 und 19712. Gegen eine „stehende Welle“ mit Anschluss an die Stauhaltung bestehen von Seiten des WWA keine grundsätzlichen Einwände. Neue Gebäude sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Dies gilt ebenfalls für mobile Einrichtungen und Sonderbauten wie einen Aussichtsturm.

Der Betreiber des angrenzenden Wasserkraftwerks die Donau Wasserkraft AG wurde ebenfalls beteiligt, indem der Sachstand der Planung präsentiert und Rückmeldung eingeholt wurde. Vor allem ein möglicher Eingriff in das Dammbauwerk zugunsten einer „stehenden Welle“ wurde diskutiert. Die Donau Wasserkraft AG kommunizierte Bedenken und wies auf Risiken hin. In einer schriftlichen Stellungnahme der Donau

Wasserkraft AG wurde ebenfalls kritisch Stellung genommen zur Umsetzung einer stehenden Welle oder Kajakstrecke auf dem Gelände.

Auch mit den vor Ort ansässigen Vereinen, den DAV Sektionen Ingolstadt und Ringsee und dem Tennisverein DJK Ingolstadt, wurde Kontakt aufgenommen. Während das DAV Gebäude in der Planung integriert werden kann, wird das Gelände des DJK langfristig überplant, da laut Wasserrahmenrichtlinie das verrohrte Gewässer unterhalb der Tennisplätze langfristig zu öffnen ist. Der Pachtvertrag des DJK mit der Stadt Ingolstadt läuft bis 2041. Bis zum Ende des Pachtvertrags ist im Bereich des DJK keine Nutzungsänderung geplant. Der Bereich der DAV Kletterhalle fügt sich in die Gesamtplanung ein und bedarf keiner großen Änderungen. Gegebenenfalls könnte die Versetzgrube im Rahmen des Umbaus vergrößert und ein Außenkletterbereich ergänzt werden. Es ist sicherzustellen, dass ausreichend Parkmöglichkeiten für Nutzer/-innen der Halle bestehen bleiben.

Auch mit der vor Ort ansässigen Firma Transport-Beton Ingolstadt GmbH & Co. KG (TBI) fand ein Abstimmungstermin mit der Stadt Ingolstadt statt. TBI nutzt Teile des Geländes derzeit zur Herstellung von Beton. Bereits in der Vergangenheit wurden Gespräche bezüglich einer Umsiedlung der Firma geführt. Bisher konnte aber noch kein geeigneter Ersatzstandort gefunden werden.

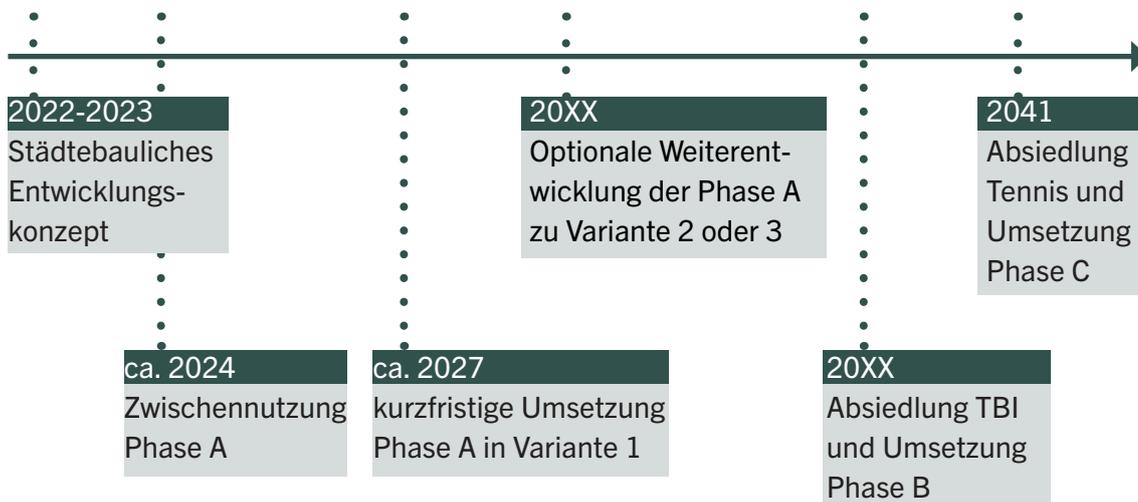
Ein Informationstermin mit den Bezirksausschüssen BZA Mitte und Südwest ist geplant.



---

## 6. Umsetzung und Ausblick

## 6.1 Zeitschiene/ Umsetzungszeiträume



Phase A kann in der Variante 1 zeitnah umgesetzt werden. Optional können zu einem späteren Zeitpunkt Variante 2 oder 3 ergänzt werden.

Die offenen Brachflächen im Bereich der Phase A eignen sich besonders gut für eine Zwischennutzung mit kurzfristigen und temporären Maßnahmen. Bis die Planungen für Phase A abgeschlossen sind können sie als Experimentierflächen Bürger/-innen die Möglichkeit geben, Dinge auszuprobieren, für die in den gestalteten und hoch frequentierten Räumen der Stadt kein Platz ist. Durch die Zwischennutzung wird zusätzlich einer Verbuschung der Fläche entgegengewirkt, sodass die Maßnahmen als Vergrünerungsmaßnahme zu werten sind.

Die Umsetzung der Entwicklungsphasen B und C ist abhängig von der Absiedlung der Firma TBI Transport-Beton Ingolstadt GmbH & Co. KG und des Tennisvereins. Der Tennisverein hat einen Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 28.03.2041. Die Firma TBI ist im Besitz einiger Flächen auf dem Weinzierl-Gelände. Zusätzlich zu den im Eigentum befindlichen Flächen hat die Firma TBI weitere Flächen der Stadt Ingolstadt angemietet und nutzt diese für Lagerflächen und Zufahrten. Eine Umsetzung der Entwicklungsphase B ist nur bei vollständiger Umsiedlung der Firma TBI möglich.



## 6.2 Abgrenzung des Stadtumbaugebiets

Das Untersuchungsgebiet soll gemäß § 171b Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Stadtumbaugebiet „Weinzierl-Gelände“ festgelegt werden.

Der Plan (Abb.42) stellt den Umgriff des Untersuchungsgebietes dar. Er umfasst den gesamten Planungsumgriff mit ca. 12,58 ha und enthält folgende Flurstücke

der Gemarkung Ingolstadt:

5299/49, 5299/53, 5358, 5824/9, 5827, 5827/1, 5827/2, 5827/3, 5827/4, 5827/5, 5827/6, 5827/7, 5827/8, 5827/9, 5840, 5840/1, 5853/1, 5853/2, 5853/3, 5853/4, 5858/8, 5858/11, 5876, 5876/5, 5876/8, 5876/9, 5876/10, 5876/11, 5876/12, 5876/13



Abb.42 Abgrenzung Untersuchungsgebiet



---

## 6.3 Budget

Um die drei Planungsvarianten auch finanziell vergleichen zu können wurden den einzelnen Bausteinen überschlägig Kostenansätze zugeordnet.

Das Budget gliedert sich auf in Grundkosten (Abfallrechtlich und bodenschutzrechtliche Sanierung, Abbruch- und Entsorgungskosten Gebäude) sowie Entwicklungskosten (die Kosten der einzelnen Bausteine).

Zuerst wird das Budget für die einzelnen Entwicklungsphasen getrennt aufgeführt und zum Abschluss das Gesamtbudget in zeitlicher Abfolge für den gesamten langfristigen Entwicklungsprozess dargestellt.

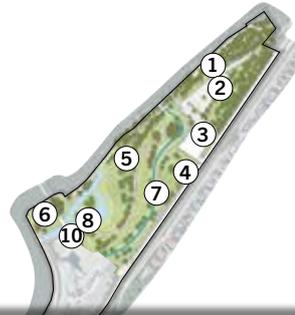
# Umsetzung und Ausblick

## BUDGET - ENTWICKLUNGSPHASE A

### BAUSTEINE 1-10



Variante 1  
naturnahe Erholungslandschaft



Variante 2  
mit Welle



Variante 3  
mit Welle und Kajak

0: Abfallrechtlich und bodenschutzrechtliche Sanierung (worst case Betrachtung): Ausbau und Entsorgung: ca. 7 Mio € (netto) (davon die Hälfte Entsorgungskosten) + Materialkosten Wiedereinbau

0: Abbruch- und Entsorgungskosten Gebäude: ca. 1.3 Mio €

1: Galeriewald: Bestandsbäume = keine Kosten

2. Wohnmobilstellplatz: bestehende Fläche, keine zusätzliche Infrastruktur = keine Kosten

3. DAV-Kletterzentrum: bestehende Infrastruktur = keine Kosten

4. Freiräume: ökologische Aufwertung, Vegetation  
Ansatz von 80€/m<sup>2</sup> bis 130€/m<sup>2</sup> (abhängig von Qualität): von 700.000€ bis 1.2 Mio €

5. Freiräume: ökologische Aufwertung, Wegesystem, Vegetation, Ausstattung  
Ansatz von 200€/m<sup>2</sup>: 7.1 Mio €

5. Freiräume: ökologische Aufwertung, Wegesystem, Vegetation, Ausstattung  
Ansatz von 200€/m<sup>2</sup>: 6.2 Mio €

5. Freiräume: ökologische Aufwertung, Wegesystem, Vegetation  
Ansatz von 200€/m<sup>2</sup>: 4.7 Mio €

6. Aussichtsturm: je nach Bauweise: ca. 600.000€ - 1.7 Mio €

7. Umgestaltung Aich Nord: Entsorgungskosten teilweise in Position 0 enthalten; Förderung über WWA

8: stehende Welle  
Baukosten: ca. 3 Mio € (vgl. Bsp.: Nürnberg) (davon: zur Wellenerzeugung notwendige Anlage und deren Steuer- und Regeleinrichtung: 600.000 - 1 Mio €) (evtl. Beteiligung des Betreibers)  
Betriebskosten: nicht haushaltswirksam (Betreibermodell)  
zusätzliche Kosten: Erzeugungsverlust Kraftwerk Staustufe (ca. 20.000€/Jahr; ggf. über Kleinkraftwerk kompensierbar), Regelorgane, Kanalherstellung, Öffnung Damm, Umverlegung Gasleitung, Kraftwerksbauten, Infrastruktur, Zu-/Ableitungen,...

9: Kajakstrecke mit See:  
Baukosten: ca. 12 Mio € (mündliche Schätzung Kajakverein)  
Betriebskosten: nicht haushaltswirksam (Betreibermodell)  
zusätzliche Kosten: Erzeugungsverlust Kraftwerk Staustufe (ca. 250.000€/Jahr)

10. Fahrradbrücke: ca. 1 Mio €

**Grundkosten: 7 Mio € + Material Wiedereinbau + 1.3 Mio €**

Gesambudget Phase A

**Entwicklungskosten - Variante 1  
naturnahe Erholungslandschaft:  
9.4 Mio € bis 11 Mio €**

**Entwicklungskosten - Variante 2  
mit Welle:  
11.5 Mio € bis 13.1 Mio €  
+ zusätzliche Verluste und noch  
unbeziehbare Baukosten  
Grundvoraussetzung: Betreiber**

**Entwicklungskosten - Variante 3  
mit Welle und Kajak:  
22 Mio € bis 23.6 Mio €  
+ zusätzliche Verluste und noch  
unbeziehbare Baukosten  
Grundvoraussetzung: Betreiber**



## BUDGET - ENTWICKLUNGSPHASE B

BAUSTEINE 11-12



Variante 1, 2 und 3

0: Grundkosten: Abfallrechtl. und Bodenschutzrechtliche Sanierung (derzeit nicht bezifferbar)

0: Abbruch- und Entsorgungskosten Gebäude (derzeit nicht bezifferbar)

0: Umsiedlungskosten TBI

11: Umgestaltung Aich Mitte: Entsorgungskosten teilweise in Position 0 enthalten; Förderung über WWA

12: Freiräume: ökologische Aufwertung, Wegesystem, Vegetation  
Ansatz von 130€/m<sup>2</sup> bis 200€/m<sup>2</sup> (abhängig von Qualität):  
von 3.3 Mio € bis 5 Mio €

Gesamtbudget  
Phase B

**Grundkosten: Abfallrechtl. und Bodenschutzrechtl. Sanierung + Gebäudeabriss**

**Entwicklungskosten - Variante 1, 2 und 3:  
3.3 Mio € bis 5 Mio €**

## BUDGET - ENTWICKLUNGSPHASE C

BAUSTEINE 13-14



Variante 1, 2 und 3

0: Grundkosten: Abfallrechtl. und Bodenschutzrechtliche Sanierung (derzeit nicht bezifferbar)

0: Abbruch- und Entsorgungskosten Gebäude (derzeit nicht bezifferbar)

13: Freiräume: ökologische Aufwertung, Vegetation  
Ansatz von 80€/m<sup>2</sup> bis 130€/m<sup>2</sup> (abhängig von Qualität):  
von 1.2 Mio € bis 1.9 Mio €

14: Umgestaltung Aich Süd: Entsorgungskosten teilweise in Position 0 enthalten; Förderung über WWA

Gesamtbudget  
Phase C

**Grundkosten: Abfallrechtl. und Bodenschutzrechtl. Sanierung + Gebäudeabriss**

**Entwicklungskosten - Variante 1, 2 und 3:  
1.2 Mio € bis 1.9 Mio €**

# Umsetzung und Ausblick

## ÜBERSICHT GESAMTBUDGET LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG

2024	Zwischennutzung Phase A	Zwischennutzung: derzeit nicht bezifferbar (vermutlich geringe Kosten)
ca. 2027	kurzfristige Umsetzung Phase A	Abfallrechtlich, bodenschutzrechtliche Sanierung: Ausbau und Entsorgung: ca. 7 Mio € (netto), Materialkosten Wiedereinbau: derzeit nicht bezifferbar
		Abbruch- und Entsorgungskosten Gebäude: ca. 1.3 Mio €
		Freiräume: von 700.00 € bis 1.2 Mio €
		Freiräume V1: 7.1 Mio € Alternativ V2: 6.2 Mio € Alternativ V3: 4.7 Mio €
		Aussichtsturm: ca. 600.000 € bis 1.7 Mio €
		Umgestaltung Aich Nord: Entsorgungskosten teilweise in Position 0 enthalten; Förderung über WWA
		Fahrradbrücke: ca. 1 Mio €
		20XX
20XX	Umsetzung Phase B (nach Umsiedlung TBI)	Abfallrechtlich und bodenschutzrechtliche Sanierung: derzeit nicht bezifferbar, Gebäudeabriss: derzeit nicht bezifferbar
		Umsiedlungskosten: derzeit nicht bezifferbar
		Umgestaltung Aich Mitte: Entsorgungskosten teilweise in Position 0 enthalten; Förderung über WWA
		Freiräume: 3.3 Mio € bis 5 Mio €
2041	Umsetzung Phase C (nach Umsiedlung Tennisverein)	Abfallrechtlich und bodenschutzrechtliche Sanierung: derzeit nicht bezifferbar, Gebäudeabriss: derzeit nicht bezifferbar
		Umgestaltung Aich Süd: Entsorgungskosten teilweise in Position 0 enthalten; Förderung über WWA
		Freiräume: 1.2 Mio € bis 1.9 Mio €
GESAMTBUDGET PHASE A + B + C		Grundkosten: derzeit nicht bezifferbar (mind. 7 Mio €)
		Entwicklungskosten: <b>Variante 1 - Naturnahe Erholungslandschaft: 13.9 Mio € bis 17.9 Mio €</b> Variante 2 - mit Welle: 16 Mio € bis 20 Mio € + <i>zusätzliche Verluste und noch unbezifferbare Baukosten</i> (Grundvoraussetzung: Betreiber) Variante 3 - mit Kajak: 26.5 Mio € bis 30.5 Mio € + <i>zusätzliche Verluste und noch unbezifferbare Baukosten</i> (Grundvoraussetzung: Betreiber)
		- Abzüglich Förderung (Fördersatz 60%)

## 6.4 Ausblick



Das industriell geprägte Weinzierl-Gelände in Ingolstadt soll laut mehrfachem Stadtratsbeschluss langfristig zu einer naturnahen Freizeit- und Erholungsfläche entwickelt werden.

Trotz bestehender Restriktionen hat das Gelände aufgrund seiner Lage und Größe hohes Potential als zukünftige Fläche für Erholung und Freizeit, als klimatischer Entlastungsraum und zum Biotopverbund.

Um dieses Potential möglichst vollständig auszuschöpfen wurden im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unterschiedliche Bausteine gesammelt und geprüft und in einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Strukturkonzept zusammengefügt. Dabei wurden drei sinnvolle Varianten der zukünftigen Entwicklung ausgemacht und dargestellt.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und bestehender Nutzungen kann das Gelände nur in Abschnitten entwickelt werden. Dies ermöglicht aber gleichzeitig individuell und flexibel auf zukünftige Bedarfe einzugehen

und trotzdem zeitnah eine Veränderung auf einem Teil des Geländes zu erreichen und diesen den Bürger/-innen zur Verfügung zu stellen.

Aktuell stellt das Gelände aufgrund der geringen Zugänglichkeit ein fehlendes „Puzzleteil“ im Freiraumsystem der Stadt Ingolstadt dar. Durch die Entwicklung zu einem multifunktionalen Freiraum fügt sich das Weinzierl-Gelände zukünftig in das Gesamtsystem ein und ergänzt dieses maßgeblich.

Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept stellt ein flexibles Gerüst für die Entwicklung des Weinzierl-Geländes in eine naturnahe Freizeit- und Erholungsfläche dar. Es eröffnet eine langfristige Gesamtperspektive, setzt aber auch den Rahmen für zeitnahe Entwicklungen.

Es ist durch vertiefende Planungen von Entwicklungsabschnitten, Bausteinen oder Einzelmaßnahmen zu konkretisieren.





## 7.1 Abbildungen

Alle Abbildungen, die nicht anders gekennzeichnet sind, wurden von WGF Landschaft GmbH erstellt.

Abb.1	Bestandsfotos	6
Abb.2	Das Weinzierl-Gelände im städtischen Kontext eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	10
Abb.3	Stadtspark Donau eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	11
Abb.4	Räumliche Einordnung eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	12
Abb.5	Vernetzung eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	13
Abb.6	Das Weinzierl-Gelände als fehlendes Puzzleteil eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	14
Abb.7	Luftbild mit Schwarzplan und Planungsumgriff eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	15
Abb.8	Verortung Schnitte Bestand eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	16
Abb.9	Schnitt CC' - ohne Maßstab	16
Abb.10	Schnitt AA' - ohne Maßstab	16
Abb.11	Luftbild mit Darstellung der Bestandshöhen eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	17
Abb.12	1940 Historische Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung	18
Abb.13	1981 Historische Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung	18
Abb.14	1984 Historische Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung	18
Abb.15	Eigentumsverhältnisse Stand Juli 2023	19
Abb.16	Themenkarte Nutzung/ Infrastruktur eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	20
Abb.17	Themenkarte Nutzung/ Infrastruktur eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	22
Abb.18	Themenkarte Zugänglichkeit eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	25
Abb.19	Themenkarte Wasser eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	26
Abb.20	Themenkarte Vegetation/ Grünstrukturen eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	28
Abb.21	Restriktionen und planerische Vorgaben eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	32



---

Abb.22	Restriktionen und planerische Vorgaben (Vergrößerung)	
	eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	33
Abb.23	Querungskonflikte	
	eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	34
Abb.24	Spartenführung entlang der Brücke	34
Abb.25	Spartenführung in einem Düker	34
Abb.26	Zukunftsbild	
	eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	
	<u>Imagebilder:</u> (von oben nach unten):	
	Galeriewald: <a href="https://pixabay.com/de/photos/baumkrone-bl%C3%A4tter-bl%C3%A4tter-dach-wald-2782858/">https://pixabay.com/de/photos/baumkrone-bl%C3%A4tter-bl%C3%A4tter-dach-wald-2782858/</a> (lizenzfrei)	
	Wohnmobilstellplatz: <a href="https://www.dieweltenbummler.de/wohnmobilstellplatz-nordkirchen/">https://www.dieweltenbummler.de/wohnmobilstellplatz-nordkirchen/</a>	
	Kletter: <a href="https://www.kbthalkirchen.de/wer-sind-wir/">https://www.kbthalkirchen.de/wer-sind-wir/</a> ;	
	Kanu: <a href="https://www.kanuverband.at/news/detail/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=410&amp;tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&amp;tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&amp;cHash=2e0ae3d1d5778099109e1ca1103744a3;">https://www.kanuverband.at/news/detail/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=410&amp;tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&amp;tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&amp;cHash=2e0ae3d1d5778099109e1ca1103744a3</a> ;	
	Stehende Welle: Dreamwave GmbH	
	Turm der Biodiversität: <a href="https://www.holzbau-schweiz.ch/de/first/magazine-online/detail/magazin-artikel/turm-der-biodiversitaet/magazin-backlink/58/">https://www.holzbau-schweiz.ch/de/first/magazine-online/detail/magazin-artikel/turm-der-biodiversitaet/magazin-backlink/58/</a> ;	
	Freiräume: <a href="https://www.istockphoto.com/de/foto/kinder-spielen-mit-kite-im-park-gm471114014-63305285">https://www.istockphoto.com/de/foto/kinder-spielen-mit-kite-im-park-gm471114014-63305285</a>	
	Sitzstufen: Stadtpark Donau: <a href="https://starting-innenstadt.de/stadtpark-donau-offen/">https://starting-innenstadt.de/stadtpark-donau-offen/</a> ;	
	Öffnung Aich: Erba Park Bamberg: <a href="https://www.infranken.de/lk/bamberg/stadt-bamberg-eroeffnet-den-erba-park-art-439804#gallery-5">https://www.infranken.de/lk/bamberg/stadt-bamberg-eroeffnet-den-erba-park-art-439804#gallery-5</a>	42
Abb.27	Stufenweise Entwicklung	
	eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	43
Abb.28	Verortung der Bausteine	45
Abb.29	Variante 1 - Naturnahe Erholungslandschaft	50
Abb.30	Bewertungsmatrix Variante 1 - Naturnahe Erholungslandschaft	51
Abb.31	Variante 2 - Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle	52
Abb.32	Bewertungsmatrix Variante 2 - Naturnahe Erholungslandschaft mit Welle	53
Abb.33	Variante 3 - Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle und Kajak	54
Abb.34	Bewertungsmatrix Variante 2 - Naturnahe Erholungslandschaft mit Welle und Kajak	55
Abb.36	Schnitt BB' - M 1:1.000	56
Abb.37	Schnitt CC' - M 1:1.000	56
Abb.35	Verortung Schnitte	56
Abb.38	Schnitt DD' - M 1:1.000	57
Abb.39	Schnitt EE' - M 1:1.000	57

Abb.41 Bestandsfotos Sukzessions- und Brachflächen	65
Abb.40 Imagebilder Zwischennutzung	
<u>Imagebilder</u> (von links nach rechts):	
Natur auf Zeit: <a href="https://www.natur-auf-zeit.de/">https://www.natur-auf-zeit.de/</a>	
Giesinger Grünspitz: <a href="https://www.arc.ed.tum.de/en/lao/research/research-platforms/research-projects/munich-lab/intervention-muc/giesinger-gruenspitz/#c48379">https://www.arc.ed.tum.de/en/lao/research/research-platforms/research-projects/munich-lab/intervention-muc/giesinger-gruenspitz/#c48379</a>	
Alte Utting: <a href="https://www.arc.ed.tum.de/en/lao/research/research-platforms/research-projects/munich-lab/intervention-muc/alte-utting/#c48352">https://www.arc.ed.tum.de/en/lao/research/research-platforms/research-projects/munich-lab/intervention-muc/alte-utting/#c48352</a>	
Stadtspark Olga: <a href="https://www.arc.ed.tum.de/en/lao/research/research-platforms/research-projects/munich-lab/intervention-muc/stadtpark-olga/#c48463">https://www.arc.ed.tum.de/en/lao/research/research-platforms/research-projects/munich-lab/intervention-muc/stadtpark-olga/#c48463</a>	
Nussbaumpark: <a href="https://www.arc.ed.tum.de/en/lao/research/research-platforms/research-projects/munich-lab/intervention-muc/make-nussbaumgarten-gschmeidig-again/#c48424">https://www.arc.ed.tum.de/en/lao/research/research-platforms/research-projects/munich-lab/intervention-muc/make-nussbaumgarten-gschmeidig-again/#c48424</a>	
Hundewiese: <a href="https://www.muensterlandzeitung.de/legden/legdens-hunde-muessen-auf-eine-spielwiese-noch-warten-w1645505-p-9000252688/">https://www.muensterlandzeitung.de/legden/legdens-hunde-muessen-auf-eine-spielwiese-noch-warten-w1645505-p-9000252688/</a>	65
Abb.42 Abgrenzung Untersuchungsgebiet	
eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung	66



---

## 7.2 Endnoten

- 1 Mehr zum IRE unter: <https://stadtplanungsamt.ingolstadt.de/stadtentwicklung/stadtentwicklung-teilkonzepte/integriertes-raeumliches-entwicklungskonzept-ire>
- 2 Historische Erkundung zum Weinzierl-Gelände 2021, S.4
- 3 vgl. Historische Erkundung zum Weinzierl-Gelände 2021, S.50
- 4 Historische Erkundung zum Weinzierl-Gelände 2021, S.7
- 5 Historische Erkundung zum Weinzierl-Gelände 2021, S.7
- 6 vgl. Umweltamt Stadt Ingolstadt, Präsentation (21.11.22)
- 7 Historische Erkundung zum Weinzierl-Gelände 2021, S.7f.
- 8 TAUW GmbH, Orientierende Untersuchung 2022, S.50
- 9 vgl. TAUW GmbH, Orientierende Untersuchung, S.50
- 10 TAUW GmbH, Orientierende Untersuchung 2022, S.50
- 11 R & H Umwelt GmbH, Kostenschätzung Gebäudeabbruch und Entsorgung (21.12.2022)
- 12 vgl. WWA Ingolstadt, Umsetzungskonzept zum Wasserkörper AP\_02 Donau von Einmündung Lech bis Staustufe Vohburg, 2012, S.11 und S.17
- 13 vgl. INOVAPLAN GmbH, Mobilitätskonzept für den Radverkehr der Stadt Ingolstadt, Teil B Detaillierte Beschreibung der Vorrangrouten, 2016

