

|  |                              |                           |
|--|------------------------------|---------------------------|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b><br><br><b>V0508/19</b><br>öffentlich | Referat                      | Referat VII               |
|  | Amt                          | Bauordnungsamt            |
|  | Kostenstelle (UA)            | 6102                      |
|  | Amtsleiter/in                | Benner-Hierlmeier, Ursula |
|  | Telefon                      | 3 05-22 00                |
|  | Telefax                      | 3 05-22 29                |
| E-Mail   | bauordnungsamt@ingolstadt.de |                           |
| Datum  | 14.06.2019                   |                           |

| <b>Gremium</b>   | <b>Sitzung am</b> | <b>Beschlussqualität</b> | <b>Abstimmungs-<br/>ergebnis</b> |
|--|-------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung,<br>Ökologie, Digitalisierung und<br>Wirtschaftsförderung | 02.07.2019        | Entscheidung             |                                  |

**Beratungsgegenstand**

Teilersatzneubau Diakonisches Werk "Bienengarten", Westliche Ringstraße 5, FINr. 2126  
Gemarkung Ingolstadt  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Der Kubatur des Teilersatzneubaus des „Bienengartens“, Westliche Ringstraße 5, FINr. 2126  
Gemarkung Ingolstadt, wird zugestimmt.

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:<br><input type="checkbox"/> im VMH bei HSt: | Euro: |
| Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)   | <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag<br>von HSt:<br>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:**

**Vorhaben**

Das Diakonische Werk beabsichtigt nach Fertigstellung des Seniorenzentrums an der Stinnesstraße einen Teil des Alten- und Pflegeheimes Bienengarten an der Neuburger Straße abzureißen und durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen.

Die Belegung des Neubaus an der Stinnesstraße erfolgt mit den derzeitigen Bewohnern und Mitarbeitern des Altenpflegeheims Bienengarten.

Die Bestandsgebäude am Bienengarten wurden bereits im Jahr 2018 eingehend befundet, wodurch festgestellt wurde, dass eine Sanierung und Ertüchtigung mit Blick auf die DIN 18040 Barrierefreies Bauen, der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes AVPfleWoqG, Brandschutzvorschriften und sonstiger Bestimmungen technisch nicht vollständig

umsetzbar und wirtschaftlich nicht darstellbar sind.

Aus diesem Grund plant das Diakonische Werk Ingolstadt einen Ersatzneubau für das bestehende Pflegeheim.

Der Ersatzneubau soll dabei auf dem Baugrundstück so angeordnet werden, dass mit Blick auf die Wohnraumqualität und die Gestaltung der Freianlagen modernen und anspruchsvollen Anforderungen Rechnung getragen wird. Der bestehende 9-geschossige Baukörper im südlichen Grundstücksbereich soll dabei als bezahlbarer Wohnraum für Mitarbeiter, Auszubildende und rüstige Rentner erhalten bleiben.

Die Nutzung auf dem Gelände ändert sich im Ergebnis nicht, der Umfang der Nutzung und die Ausgestaltung der Raumprogramme werden heutigen Bedürfnissen und Anforderungen angepasst.

Der viergeschossige, flachgedeckte Neubau auf H-förmigem Grundriss schließt erdgeschossig von Norden an das Bestandshochhaus an. Die Wohngeschosse zeigen eine großzügig befensterte Lochfassade, das Erdgeschoss mit den Gemeinschaftseinrichtungen ist weitgehend verglast. Die östliche Stirnseite des Nordflügels und die westliche Stirnseite des Südflügels sind mit geräumigen Terrassen auf mehreren Ebenen an den Gemeinschaftsbereichen plastisch stark gegliedert. Die Nordfassade ist ca. 10 m von der Heppstraße zurückgesetzt und durch Vor- und Rücksprung gegliedert.

Geplant sind aktuell 135 Pflegezimmer, davon 1 Doppelzimmer für Pflege, Küche, Wäscherei, Hausmeister, Sozialräume, Cafeteria, Andachtsraum, Besprechungsräume, Verwaltung und Tiefgarage.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des seit 07.09.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 DÄ II „Bereich zwischen Stamitz-, Telemann-, Hepp- und Neuburger Straße“, der für den betreffenden Bereich Gemeinbedarf festsetzt.

Da der Bebauungsplan für das Grundstück des „Bienengartens“ kein Maß für die bauliche Nutzung festsetzt, beurteilt sich die Zulässigkeit gemäß § 30 (3) und § 34 BauGB nach der näheren Umgebung.

Diese ist nördlich der Heppstraße von kleinteiliger zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt, für die eine zulässige GRZ von 0,4 und maximale Bauhöhen von 6,50 m festgesetzt sind.

Südlich der Heppstraße präsentiert sich das Quartier heterogener. Um die Gemeinbedarfsfläche herum existieren Wohn- und Gewerbenutzungen, unter anderem eine Tankstelle an der Einmündung der Neuburger Straße in die Nördliche Ringstraße. Die GRZ-Festsetzungen variieren von 0,4 zu 0,6, die GFZ-Festsetzungen von 0,6 über 0,8 zu 1,2. Maximale Bauhöhen sind festgesetzt von 6,50 m über 12,00 m bis zu 25 m bei den unmittelbar westlich an das Baugrundstück angrenzenden Wohnhochhäusern.

Zusammen mit dem Bestandshochhaus erreicht der beantragte Neubau eine GRZ von ca. 0,3 und eine GFZ von 1,439. Damit fügt sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind eingehalten. Damit entspricht das Vorhaben der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Stellplätze werden in der erforderlichen Anzahl in einer Tiefgarage nachgewiesen.

