

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0173/20</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Frau Benner-Hierlmeier
	Telefon	3 05-2200
	Telefax	3 05-2229
E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de	
Datum	09.03.2020	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Finanz- und Personalausschuss	23.04.2020	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

**Erteilung eines Vorbescheides: Neubau Studentenwohnheim - Auf der Schanz 47,  
Fl.Nr. 3096/80**

(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Der Erteilung eines Vorbescheides zum Neubau eines Studentenwohnheimes mit 122 Appartements Auf der Schanz 47, Fl. Nr. 3096/80 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: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Kurzvortrag:**

**Anlass und Ziel**

Aufgrund des Ausbaus der beiden Hochschulen und der starken Zunahme der Anzahl der Studenten steigt auch der Bedarf nach Wohnheimplätzen. Im privaten Sektor ist hierbei bereits eine rege Bauaktivität festzustellen, aber bei den öffentlich geförderten Wohnplätzen mit einer limitierten vergünstigten Miete ist das Angebot zu gering. Die Stadt Ingolstadt hat hierzu mit den regionalen Wohnungsbaugesellschaften aktivierende Gespräche geführt und geeignete Grundstücke ermittelt.

Die Diözese Eichstätt als Eigentümerin der Liegenschaft „Auf der Schanz 47“ hat in Folge ihre bereits bestehenden Überlegungen wieder aufgenommen und die Entscheidung getroffen, das Grundstück nach Abbruch eines Bestandsgebäudes für den Neubau eines öffentlich geförderten Studentenwohnheims frei zu geben. Planung und Baudurchführung wurden der Canisiusstiftung übertragen.

Nach Vorgaben des Bayerischen Ministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr als Fördermittel gewährende Behörde war es obligatorisch, einen Architektenwettbewerb auszuloben. Außer städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Kriterien war für den Wettbewerb im Hinblick auf den unsicheren Baugrund (Verfüllung ehemaliger Festungsgräben) und zu erwartender archäologischer Befunde wichtige Vorgabe, Unterkellerungen nur im Bereich des Bestandskellers zu planen und dementsprechend auch auf eine Tiefgarage zu verzichten. Diesen Wettbewerb hat die Canisiusstiftung vom 03.07.2019 bis 16.10.2019 durchgeführt. Von 13 überregional, teils sogar international agierenden Architekturbüros waren Arbeiten eingereicht worden. Das Fachgremium hat die Wettbewerbsarbeit des Büro Dömges Architekten AG, Regensburg, in der Sitzung vom 16.10.2020 einstimmig mit dem 1. Preis bedacht. Gründe dafür waren die solide umsetzbare Gesamtfigur, die sinnfällige Kombination von Zugang und Kommunikation, auch betreffend des Innenhofs, die angenehme Selbstverständlichkeit der Fassadengliederung einschließlich der vorgesetzten Ziegelfassade, die zudem ein hochwertiges äußeres Erscheinungsbild erwarten lässt als auch eine trotzdem wirtschaftliche Detailausführung.

Dem ersten Preisträger wurde der Auftrag für die weitere Planung erteilt und im Zuge dessen auch die Empfehlungen des Preisgerichts umgesetzt. Durch die Verschiebung des Baukörpers nach Osten können jetzt alle im Westen des Grundstücks befindlichen Bäume erhalten werden.

### **Beschreibung des Projekts**

Der geplante Neubau setzt sich aus 4 Gebäudeteilen zusammen, die sich um einen grünen Innenhof anordnen und über Laubengänge miteinander verbunden sind. Es entstehen insgesamt 122 Studentenappartements, dabei wird ein Appartement barrierefrei zugänglich im Erdgeschoss rollstuhlgerecht ausgeführt. Die Appartements sind klar strukturiert und verfügen über zwei Zonen, einem kleinen Eingangsbereich mit Zugang zum Duschbad und dem Wohnbereich mit integrierter Küchenzeile. Die raumhohen Fensterelemente mit textiler Verschattung sollen ein angenehmes Lichtverhältnis und eine hohe Wohnqualität schaffen. Die 3 Obergeschosse werden über 2 offene Treppen und Laubengänge erschlossen. Somit erhält jeder Student seine eigene Haustür mit Austritt ins Freie. Über den Innenhof ist für die Bewohner stets die Möglichkeit zur Kommunikation und zum Verweilen gegeben. Im Erdgeschoss, öffnet sich vom Zugang zum Innenhof ein transparenter Gemeinschaftsraum mit großer Küche. Entsprechend der Bestandsbauten reagiert der Neubau mit einer Klinkerfassade. Horizontale Betonfertigteile gliedern die Fassade durch Abbildung der Geschosdecken. Für eine ruhige und klare Gestaltung der Fassade, wurden jeweils die Fenster zweier Appartements optisch zu einem Fassadenelement verbunden. Städtebaulich wird das Gebäude bewusst von der Straße abgerückt, um sich aus der Fußgängerperspektive der Kubatur des Kavaliers Hepp unterzuordnen.

### **Antrag auf Vorbescheid**

Vor Einreichen des Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Vorliegend wurde die Frage gestellt, ob das Vorhaben nach Art und Maß entsprechend den beiliegenden Plänen zulässig ist, sowie eine Abweichung von den Abstandsflächen auf 0,4 beantragt.

### **Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 121 „Glacis“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens. Für das Grundstück ist im Bebauungsplanentwurf als **Art der Nutzung** SO1 mit Zweckbestimmung Universität, universitäre Einrichtungen einschließlich studentischen Wohnens festgesetzt. Das vorgesehene Studentenwohnheim entspricht der geplanten Festsetzung. Die nördliche Grenze zum Grünbereich ist gemäß Plandarstellung eingehalten.

Zum noch nicht abgeschlossenen Verfahren fand im Zeitraum von 21.11.19 – 23.12.19 die erneute Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Beteiligungsverfahren wurden keine Einwände diesbezüglich eingebracht; daher steht das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und kann nach § 33 BauGB genehmigt werden.

Das **Maß der baulichen Nutzung** richtet sich im einfachen Bebauungsplan nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zur Beplanung des betreffenden Grundstückes wurden 2019 hierzu klarstellende Aussagen getroffen. Als Höhenentwicklung wurden 3-4 oberirdische Geschosse vom Preisrichtergremium als möglich erachtet. Eine Grundfläche wurde nicht festgelegt, jedoch Einhaltung der nördlichen Baugrenze gemäß Bebauungsplan, um den Kavalier Hepp möglichst freizustellen. Der Vorbescheidsantrag basiert auf dem Entwurf, der im Wettbewerbsverfahren mit dem 1. Preis prämiert und vom Preisgericht für die Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Sowohl Wettbewerbsbeitrag als auch Vorbescheidsantrag beinhalten 122 Wohnplätze. Die nördliche Baugrenze wird eingehalten.

Die Gebäudemaße des Hauptbaukörpers sind im Wettbewerbsbeitrag und Vorbescheidsantrag mit rund 45 m x 25 m identisch. Die angegebene Gebäudehöhe von 11,32 m bei einer Geschosshöhe von 2,83 m entspricht den Vorgaben lt. Wettbewerb. Die Höhe des Kavaliers Hepp beträgt 8,72 m.

Der Empfehlung des Preisgerichts, die Positionierung des Gebäudes in Rücksichtnahme auf den Baumbestand zu überarbeiten, wird mit der Positionierung im vorliegenden Vorbescheidsantrag entsprochen, das Gebäude wurde um ca. 8 m nach Osten verschoben.

Das Vorhaben ist daher nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig.

### **Bauordnungsrecht**

Die Abweichung von den nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere ist bei einer Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt.

### **Stellplätze/Freianlagen**

Für das Studentenwohnheim mit 122 Apartments sind laut städtischer Stellplatzsatzung insgesamt 61 Kfz-Stellplätze erforderlich. Diese Anzahl wurde aber für dieses Projekt bereits in der Wettbewerbsaufgabenstellung auf 24 Stellplätze reduziert. Gerade im öffentlich geförderten Studentenwohnungsbau ist von einem geringeren Pkw-Besitz auszugehen, diese Einschätzung teilt auch das für die Förderung zuständige Ministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Diese Annahme wurde auch durch eine Erhebung der THI 2018 bestätigt. Zudem wird laut zukünftigem Betreiber besonders auf die Unterbringung ausländischer Studenten und Studentinnen abgezielt. 24 Stellplätze entsprechen der bayr. Garagen- und Stellplatzverordnung, die von einem Schlüssel 1:5 ausgeht. Die übrigen 37 Stellplätze können, da sich das Vorhaben im Altstadtbereich befindet, nach der städtischen Stellplatzsatzung abgelöst werden.

Über den im Vorbescheidsantrag eingereichten Freianlagenplan ist nachgewiesen, dass 24 Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden können.

Insgesamt ist der Freianlagenplan im Zuge der Baugenehmigung noch zu überarbeiten und im Detail mit den Fachämtern abzustimmen. Der Vorbescheid umfasst nicht die im Freiflächenplan dargestellte Überdachung von Müll und Fahrrädern auf der nördlichen Grundstücksfläche. Hier ist im Weiteren darauf zu achten, dass die Überdachungen der Nebenanlagen, die in diesem Bereich von der Straße Auf der Schanz im Kontext mit dem Kavalier Hepp deutlich sichtbar sein werden, nicht störend wirken. Sie sollen daher nicht höher als die vorhandene zu erhaltende Mauer sein.

Geringe Ergänzungen an der vorhandenen Mauer zusammen mit Eingrünungen sind jedoch vorstellbar und in der Detailplanung noch zu entwickeln. Ebenso ist die Lage der Stellplätze und Fahrradabstellanlagen noch zu optimieren.

### **Denkmalschutz**

Im Rahmen des Behördensprechtages mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 27.02.2020 wurde das überarbeitete Ergebnis des Wettbewerbes behandelt. Seitens des Landesamtes gibt es keine Einwände zum Vorhaben. Die Wahl von Klinker als Fassadenmaterial wurde ausdrücklich begrüßt. Die weitere Planung wird denkmalfachlich begleitet, zum Beispiel ist die genaue Klinkerfarbe zu bemustern und auf das Denkmal Kavalier Hepp abzustimmen.

### **Finanzierung**

Die Planung war auch bezüglich der Vorgaben der Zuschussrichtlinien des Ministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu den Grundrissen bzw. Funktionsflächen weiter entwickelt und mit einer Kostenberechnung hinterlegt worden, als Voraussetzung für die Stellung eines Zuschussantrags. Bereits mit Datum 16.12.2019 wurde der Bewilligungsbescheid über einen Betrag von EUR 4.295 Mio. erlassen. Resultat dieser Zuschussgewährung ist insbesondere, dass die Wohnungen mietpreisgebunden zu einem Kaltmietpreis von EUR 200,-/Monat angeboten werden können.

### **Zeitplan**

Nach Abbruch des Bestandsgebäudes im Sommer 2020 werden nach Sicherung der archäologischen Befunde die Rohbauarbeiten im Frühjahr 2021 beginnen. Fertigstellungstermin ist im Herbst 2022, rechtzeitig zu Beginn des Wintersemesters 2022/23 anvisiert.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Freiflächenplan

Anlage 2: Ansichten / Schnitt

Anlage 3: Lageplan Wettbewerbsergebnis

