

V0013/22

**Neubau einer Seniorenresidenz rückwärtig Auf der Schanz 39, Flur-Nr. 3096/219 Gemarkung Ingolstadt**  
**(Referentin: Preßlein-Lehle)**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 10.02.2022**

Frau Preßlein-Lehle geht anhand einer PowerPoint-Präsentation auf das bestehende Baurecht, den geplanten Standort und das Maß der baulichen Nutzung ein. Die Präsentation liegt als Anlage dem Protokoll bei. Anhand des Luftbildes verweist sie, darauf, dass das Grundstück des Bauantrags im bereits bebauten Teil auf der Schanz liege. Die Stadtbaurätin informiert, dass laut dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 das gesamte Grundstück als Baufläche ausgewiesen sei. Dies sei als bebauter Innenbereich zu betrachten und es bestehe auch zwischen den Gebäuden Baurecht. Um alle Unklarheiten zu beseitigen, sei von 2010 bis 2021 der Bebauungsplan Glacis aufgestellt worden. Der wesentliche Inhalt dessen sei, die klare Definition zwischen den Grünflächen und den Bauflächen im Glacisbereich. Auch in diesem Plan sei das komplette Gelände als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es bedeute, dass dort planungsrechtlich Baurecht bestehe. Dies stehe daher nicht zur Debatte. Zur Debatte stehe aber die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Es sei so, dass im Bebauungsplan ein Zeichen eingetragen ist, dass es sich hier um eine Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung handelt. Nun sei aber ein Seniorenanlage vorgesehen. Insofern müsse der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung befreit werden. Aus fachlicher Sicht sei diese Befreiung verträglich.

Problematisch für die Verwaltung sei allerdings das Maß der baulichen Nutzung. Dieses werde durch diesen Bebauungsplan nicht bestimmt. Wie hoch das Gebäude sein darf, richte sich nach den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden. Dabei verweist Frau Preßlein-Lehle auf das fünfgeschossige Gebäude der FOS/BOS. Auch die weiteren Gebäude, wie das ehemalige Landratsamt und das Landgericht seien nicht eingeschossig. Hierbei handelt es sich um Bauhöhen, welche dieses Vorhaben von der Höhenentwicklung verträglich mache. Die Verwaltung sehe aber ein Problem beim geplanten Baukörper, welcher quer zum Glacis und nicht längs, wie alle anderen Gebäude, stehe. Weiter verweist die Stadtbaurätin auf ein erstelltes Klimagutachten, das erstellt wurde, um auszuschließen, dass eine negative Wirkung vom geplanten Gebäude ausgehe. Dieser Bereich diene der Durchlüftung und der Kühlung der Altstadt. Frau Preßlein-Lehle verweist auf die informelle Betrachtung des Gestaltungsbeirates. Sie stellt klar, dass keine Sitzung stattgefunden sei. Dem Gestaltungsbeirat sei die Situation bekannt. Der Beirat bestätigte die kritische Haltung der Verwaltung zur Gebäudestellung und kritisierte darüber hinaus weitere Punkte. Daher soll der vorliegende Bauantrag abgelehnt werden. Der Bauherr sei anhand einer Entwurfsskizze auf die Belange des Gestaltungsbeirates eingegangen. Nun handelt es sich um zwei Baukörper mit einem eingeschossigen Verbindungsgang, damit das Thema Durchlüftung und die Sichtbeziehung zum Glacis gewährleistet sei. Auf dieser Grundlage könne das Projekt, vorbehaltlich der heutigen Zustimmung, weiterbetrieben werden.

Stadtrat Achhammer verweist auf die Anmerkung der Stadtbaurätin, dass sich dieses Projekt nicht im Glacis befindet. Insofern sei der Bau einer Seniorenresidenz seitens der CSU-Stadtratsfraktion zu begrüßen. Dies sei zur Nähe der Innenstadt ein Glücksfall. Er sei der Meinung, dass dieses Projekt im Hinblick auf dessen Lage und Größe im Gestaltungsbeirat beraten werden müsse. Nach Worten von Stadtrat Achhammer müsse bei der Genehmigung allerdings sichergestellt werden, dass hier dem Sozialbedarf Rechnung getragen und das

dem Stadtrat vorgestellte und empfehle auch umgesetzt werde. Hinsichtlich dessen regt er eine rechtliche Absicherung an. Es sei nicht gewollt, dass zu einem späteren Zeitpunkt etwa Studentenwohnungen entstehen.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf sichert eine Beratung im Gestaltungsbeirat zu.

Nach Worten von Frau Benner-Hierlmeier können die seniorenrechtlichen Wohnungen abgesichert werden. Hier werde eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen. Die Genehmigung umfasse immer nur eine entsprechende Nutzung. Ansonsten betreffe die Baugenehmigung nur die Seniorenresidenz – Pflegeheim. Jede andere Nutzung sei seitens der Baugenehmigung nicht gedeckt. Hier müsse dann eine Nutzungsänderung beantragt werden, welche die Stadt dann ablehnen könne.

Die AfD-Stadtratsfraktion befürworte dieses Bauvorhaben in den Antragspunkten eins und drei, so Stadtrat Schülter. Es sei ein Glücksfall für Ingolstadt, dass ein Investor gefunden worden sei. Wenn aus städtebaulicher Sicht die Probleme gelöst werden können, könne auch eine Zustimmung der Antragsziffer zwei erfolgen.

Stadtrat Dr. Meyer schließt sich den Ausführungen, im Hinblick auf das Gestalterische, seinen Vorrednern an. Kritisch zu hinterfragen sei, ob dies in dieser Größenordnung überhaupt benötigt werde. Dabei verweist er auf das fünf Jahre alte Pflegegutachten, welches dem heutigen Bedarf nicht mehr entspreche. Seines Erachtens mache es Sinn dieses auf den neuesten Stand zu bringen. Er fragt nach, ob dieser Bedarf gegenüber der Öffentlichkeit verdeutlicht werden könne.

Herr Fischer verweist auf die in der Oktobersitzung des Stadtrates vorgestellten aktuellen Pflegeprognose bis zum Jahr 2039. Diese verweise auf aktuell 300 fehlende Pflegeplätze. Mit dem Aufwuchs aufgrund des demografischen Wandels der Bevölkerung werden bis Mitte der dreißiger Jahre knapp 500 Plätze fehlen. Aus Sicht des Sozialreferenten besteht am Bedarf an zusätzlichen Pflegeheimplätzen in Ingolstadt kein Zweifel.

Das denke Oberbürgermeister Dr. Scharpf auch und insofern spricht er sich für diesen Bau, im Sinne der Senioren aus. Dies sei auch im Hinblick auf den Park ein idealer Standort für ein Seniorenheim.

Die FW-Stadtratsfraktion spreche sich nicht gegen ein Seniorenheim aus. Stadtrat Böttcher verweist lediglich auf die Kritik des Gestaltungsbeirates im Hinblick auf die Größe. Die Nachbesserung gefalle Stadtrat Böttcher ein bisschen besser. Er regt eine Prüfung an, ob dieses Gelände nicht für den Schulbau geeignet wäre.

Über eine Beratung im Gestaltungsbeirat bestehe Einigkeit, so Stadtrat Dr. Schuhmann. Die Stellungnahme dessen war durchaus fundiert. Nicht nur was die Gestaltungsqualität des Baukörpers betreffe, sondern auch die Idee zur inneren Organisation und das die freiräumliche Planung noch fehle. An Stadtrat Dr. Meyer gewandt, bedürfe es keiner neuer Gutachten. Im Hinblick auf den Standort könne man sich keinen bessern wünschen. Die Nähe zum Park, zur Stadt und zu den Haltestellen des ÖPNV sprechen für sich. Einer Zustimmung spreche nach Beratung im Gestaltungsbeirat und nochmaliger Vorlage im Planungsausschuss nichts entgegen.

Die Kritik des Gestaltungsbeirates sei nach Worten von Stadtrat Werner nachvollziehbar. Vom Grundsatz her sei dies ein idealer Standort für dieses Vorhaben. Wenn nun beklagt werde, dass man mit diesem Grundstück vielleicht auch einen schulischen Bedarf befriedigen könne, erinnert Stadtrat Werner an die Möglichkeit des Stadtrates in seiner letzten Amtsperiode, dieses Grundstück zu erwerben. Er betont, dass die, die heute vorschlagen, dem Grundstück eine andere Verwendung zuzuschreiben, den damaligen Kauf abgelehnt haben. Wenn der Kauf damals umgesetzt worden wäre, dann wäre die Stadt im

Besitz dessen und hätte alle Freiheiten und unmittelbare Einflussnahme auf die Gestaltung des Gebäudes. Dieser Chance habe man die Stadt damals beraubt. Er spreche denen die jetzt meinen, man müsse eine andere Nutzung finden das Recht ab, dies zu fordern.

So viele fehlende Pflegeplätze seien wahrlich düstere Aussichten für die Zukunft, so Stadträtin Leininger. Die Diskussion um das Projekt zeige aber auch, dass man überall wo in der Stadt gebaut werden solle, mit einem Interessenskonflikt zu tun habe. Es gebe kaum noch Flächen. Stadträtin Leininger bemängelt, dass sich der Gestaltungsbeirat mit diesem Projekt ohne vorherige Kenntnisnahme des Stadtrates damit befasst habe. Verwunderlich sei auch, dass bis dato der Aspekt der Ökologie hier noch nicht betrachtet worden sei. Die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN halten diesen Ort aus städtebaulicher und auch aus ökologischen Gründen, für ein solches Projekt in dieser Größenordnung, nicht für geeignet. Ein solches Projekt können nicht einfach runtergerechnet werden, bis es so klein ist, dass es am Rand des Glacis passe. Insofern finde sie schon, dass auch die Stellungnahme des Klimainstitutes in dieser Debatte eine Rolle spiele. Wie jetzt projektiert, sei es nicht zustimmungsfähig. Wenn der Bebauungsplan geändert werde, werde dieser für „Soziales“ und auch für ein Projekt in einer ökonomischen Größe geändert. Dies muss schon so groß sein, dass sich dies rentiere. Insofern sehe Stadträtin Leininger dies als kritisch. Es stehe außer Frage, dass mit Hochdruck nach Flächen gesucht werden müsse. Aber es bestehe auch eine Verantwortung gegenüber dem Stadtklima. Auch habe man eine Verpflichtung den Jungen gegenüber mit einer zukunftsorientierten Stadtplanung einen konsequenten Fokus eine klimaresistente Stadt zu errichten. Stadträtin Leininger sei nicht bereit dieses Projekt nur unter dem Aspekt soziales zu diskutieren und diesen für die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN so wichtigen Aspekt außen vor zu lassen.

Stadtrat Mißbeck pflichtet den Ausführungen von Stadtrat Dr. Schuhmann bei. Dieser Standort sei für die ältere Bevölkerung ein optimaler im Hinblick auf die Stadtnähe und dem Erholungsraum im Glacis. Den Ausführungen von Stadträtin Leininger widerspreche er. Es stelle sich aber schon die Frage, warum der damalige Standort am alten Hallenbad gescheitert sei.

Dies lag konkret am Standort Hallenbad, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Zum Vorhaben war die Situation eine andere. Stadtplanerisch habe dies nicht gepasst, da dies an dieser Stelle viel zu wuchtig geworden wäre.

Stadtrat Semle merkt an, dass der Parkplatz sowohl im Flächennutzungsplan, als auch im Bebauungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen sei. Dies sei nur in dem von der Referentin vorgelegten Plan der Fall. Hinsichtlich dessen bittet er um Aufklärung.

Frau Preßlein-Lehle merkt vorweg an, dass das Vorhaben nicht auf der Parkplatzfläche liege. Insofern sei dies nicht relevant. Weiter verweist sie auf den ausgehängten Bebauungsplan, wo dieser Parkplatz als Baufläche ausgewiesen sei.

Die Stadtratsfraktion DIE LINKE spricht sich stark gegen die Wertifizierung ??? aus. Auch sei man dagegen, dass die finanzschwachen Mitbürger an den Stadtrand verdrängt werden. Genauso seien sie dagegen, dass die älteren Mitbürger an den Stadtrand verdrängt werden. Stadtrat Pauling glaube, dass der Stadtrand eine hohe Lebensqualität im Alter zu bieten habe. Das dem ganzen aus Klimasicht Rechnung an dieser Stelle getragen werde, finde er selbstverständlich. Er hoffe, dass sich auch die Investoren über eine nachhaltige Bauweise Gedanken machen, um dem CO<sup>2</sup> Abdruck des Gebäudes zu reduzieren. Weiter hoffe Stadtrat Pauling, dass man sich das vorläufige Feedback des Gestaltungsbeirats zu Herzen nehme. Sowohl die Außengestaltung, aber auch vor allem die Innengestaltung. Im Hinblick auf den Mehrwert für die älteren Menschen hoffe er, dass in Abwägung der Gewinne, das allgemeine Potential im Sinne der Rentner zu nutzen.

Stadtrat Dr. Schuhmann verweist auf die allgemeinen Bemerkungen zur Betrachtung des ökologischen Aspektes. Eine solche Abwägung funktioniere aber im Hinblick auf die Dauer einer neuen Standortsuche nicht immer. Irgendwann müsse eine Entscheidung getroffen werden. Bei diesem Standort handelt es sich um keinen Eingriff in den bestehenden Grünring. Es könne schon über weitere Standorte diskutiert werden, es müsse aber auch bedacht werden, dass Seniorenplätze benötigt werden.

Stadträtin Leininger habe insofern Recht, dass es sich um keine soziale Frage handelt, so die Stadtbaurätin. Es handelt sich zunächst um eine Baurechtsfrage, und unbestritten bestehe Baurecht. Wenn dort ein Gerichtsgebäude mit diesen Außenmaßen errichtet werden würde, wäre keine Befreiung des Bebauungsplanes erforderlich und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich allein durch die umgebende Bebauung. Ein Veto sei im Hinblick auf den Riegel in durchgehender Höhe eingelegt worden, da sich dieser nicht einfüge. Die Baumasse könne allerdings nicht abgelehnt werden. Eine Zustimmung des Stadtrats müsse aufgrund der Befreiung von der Art der baulichen Nutzung erfolgen, die Bebaubarkeit des Grundstücks stehe außer Frage.

Das Argument von Stadtrat Schülter die Ziffer zwei betreffend, sei für Stadtrat Achhammer nicht nachvollziehbar. Genau hier sei aufgeführt, dass noch Abstimmungsbedarf gegeben und keine Baugenehmigung erteilt werden könne. Dies sei genau der Punkt, zu dem jetzt alle stehen. An Stadtrat Böttcher gewandt gehöre das Grundstück nicht der Stadt, sondern einem Investor. Insofern sei dies dessen Sache, was er dort baue. An Stadtrat Werner gewandt sei das Grundstück nur auf Erbpacht und zu teuer vom Landkreis Eichstätt zur Verfügung gestanden. Stadtrat Achhammer betont nochmals, dass Erbpacht nicht in Frage gekommen sei.

An Stadtrat Achhammer gewandt teilt Stadtrat Werner mit, dass diese Aussage nicht ganz richtig sei. In dieser Sitzung sei es noch gar nicht um den Preis des Grundstücks gegangen. Natürlich habe der Landkreis Eichstätt gewisse Vorstellungen gehabt. Die SPD-Stadtratsfraktion wollte, dass die Stadt ein Angebot abgegeben hätte. Somit hätte man einen angemessenen Preis für die Stadt festlegen können. Dies sei damals aber grundsätzlich abgelehnt worden. Dies war nach Worten von Stadtrat Werner unabhängig vom Preis für das Grundstück ein großer Fehler. Wenn Ingolstadt so ein Filetgrundstück zur eigenen Verfügung gehabt hätte, hätte man die Bebauung selbst in der Hand.

Die Tatsache sei, dass hier, neu, eine soziale Nutzung vorgeschlagen werde, so Bürgermeisterin Kleine. Diese schließe die Bebauung nicht aus, mache aber die Diskussion über eine sensible Bebauung an diesem sehr grünen Standort doch etwas schwieriger. Man habe hier in der Diskussion schon deutlich Hemmungen, für eine soziale Einrichtung nochmals darüber nachzudenken, was an dieser Stelle ökologisch eigentlich geboten sei, da es sich um eine soziale Nutzung handelt. Es solle daher daran gearbeitet werden, wie man diese Anforderungen an das Klima und das Glacis besser erfüllen könne und z.B. von der höchsten Höhe bis hin ins Glacis eine Abstufung, bzw. einen weichen Übergang schaffe. Auch solle darüber nachgedacht werden, wie man mit der Pkw-Parkfläche direkt am Hubschrauberlandeplatz umgehe. Keinesfalls könne direkt am Glacis ein hohes Gebäude errichtet werden. Hier sei Sensibilität, bzw. ein grünes Gebäude, sowohl vom energetischen aber auch von der Anmutung gefragt, damit nicht zuletzt für die Seniorinnen und Senioren ein schönes Umfeld geschaffen werden könne. Nur dies passe in die heutige Zeit, dass ein Haus für die ältere Generation in Ingolstadt so gebaut werde, dass auch die Zukunft der Jungen mitdenke.

Zum Thema Vergangenheitsbewältigung fragt Stadträtin Klein nach, ob dies in der öffentlichen Sitzung diskutiert werden könne.

Stadtrat Werner betont, dass er nichts mache was der Gemeindeordnung widerspreche. Diese schreibe sogar vor, wenn der Grund für die Nichtöffentlichkeit wegfalle, müsse der Beschluss veröffentlicht werden. Das dieser weggefallen sei, liege auf der Hand.

Nach Worten von Stadträtin Klein war es damals so, dass es sich um ein Erbpachtangebot gehandelt habe und nicht um ein Eigentum am Grundstück. Dies sei deshalb erheblich, weil man dann nicht an den Wertsteigerungen des Grundstücks partizipiert, sondern lediglich ein Erbbaurecht besitze. Dies bedeute, dass man Eigentümer des Gebäudes aber nicht des Grundstücks sei. Alleine dies sei schon ein Faktor, ob es sich für einen Interessenten lohne oder nicht. Weiter widerspreche sie Stadtrat Werner, denn in der Vorlage seien schon sehr konkrete Konditionen genannt gewesen. Es sei damals schon klar gewesen, dass die Konditionen unter den Vorstellungen des Grundstückseigentümers zurückbleiben werden, zudem das Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt schon damals so niedrig gewesen sei. Dies seien Überlegungen der Rentabilität gerade für öffentliche Hand. Ob ein Erbbaurechtsvertrag zu diesen Konditionen, tatsächlich lohnenswert sei, sei im Stadtrat negativ ausgegangen. Man müsse hier schon bei der Wahrheit bleiben, so Stadträtin Kleine. Jetzt den Eindruck zu vermitteln, die Stadt hätte hier eine Chance nicht ergriffen, welche auf dem Präsentierteller lag, sei nicht korrekt.

Es sei die Rede davon, dass die Abstandsflächenübernahmen vom Freistaat Bayern auf den jetzigen Parkflächen des Landgerichts schriftlich erfolgen. Stadträtin Klein fragt nach, ob hier noch eine dingliche Absicherung erfolge. In der Vorlage werde dies nur schriftlich gesichert. Weiter fragt sie nach ob die Möglichkeit im Rahmen der Baugenehmigung gegeben sei, auf Dinge wie die Dachbegrünung hinzuwirken.

Das Problem der dinglichen Sicherung der Abstandsflächen sei seit vielen Jahrzehnten in der bayerischen Bauordnung nicht mehr vorgesehen, so Frau Benner-Hierlmeier. Dies müsse nur gegenüber der Behörde in deren Abstandsflächenübernahme erklärt werden.

Stadtrat Böttcher betont, dass der Investor eine Nutzungsänderung brauche, denn ohne diese kann er nichts machen.

Dies sei Gegenstand der Ziffer eins des Antrags, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf.

Frau Preßlein-Lehle informiert, dass es sich hier um einen einfachen Bebauungsplan handelt, welcher die Art der Nutzung festsetze. Dachbegrünungen oder sonstige gestalterische Vorgaben regle dieser Bebauungsplan nicht. Man sei heute noch nicht so weit, um über alle Details des Bauvorhabens zu sprechen. Für die beiden Investoren sei ein positives Signal aus dem Stadtrat wichtig.

Stadtrat Pauling fragt nach ob es möglich sei, diese Zustimmung abhängig von einem städtebaulichen Vertrag zu machen.

Dieses Projekt könne konkret verhindert werden, wenn dieser Nutzungsänderung nicht zugestimmt werde. Somit gebe es keine Möglichkeit für eine soziale Nutzung, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Eine Bebauung könne nicht verhindert werden, weil die Gemeinbedarfsbebauung hier festgeschrieben sei.

Die Frage sei, ob der Beschlussvorschlag eins zur Nutzungsänderung zu früh komme. Nach Meinung von Bürgermeisterin Kleine sollten erst genauere Entwurfsplanungen betrachtet werden. Wenn nicht ersichtlich sei, ob es ein gutes und nachhaltiges Gebäude werde, sei eine Zustimmung der Nutzungsänderung fraglich.

Der Wunsch nach guter Architektur und Nachhaltigkeit sei nachvollziehbar. Frau Preßlein-Lehle merkt aber an, dass Baurecht auch gewisse Grenzen habe. Sie regt an den beiden Investoren das Wort zu erteilen, damit diese den Zeitdruck im Hinblick auf die Abstimmung erläutern können.

Herr Fischer-Stabauer informiert, dass sein Bruder und er sich der Sensibilität des Grundstücks bewusst seien. Insofern haben sie die alten Gebäude ertüchtigt und nicht abgerissen. Auch aus persönlichen Gründen treibe sie das Thema Altersheim schon lange um. Die meisten Altenheime seien in nicht sehr schönen Lagen. Deswegen schlagen sie dieses Grundstück vor, da dies eine optimale Lage in Park- und Stadtzentrumnähe für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes sei. Weiter verweist Herr Fischer-Stabauer auf die inhaltlich konstruktiven Gespräche mit der Stadtbaurätin und Frau Wittmann-Brand. Was die Gestaltung anbelange, könne der Stadtrat sicher sein, dass seitens der Stadtverwaltung her keine Zugeständnisse gemacht worden seien. Hier sei man auf sehr harte Fronten gestoßen. Aufgrund der klimatischen Bedingungen haben sie sich dazu entschlossen, die Bebauung zu ändern. Zum Thema Investor sei sehr früh der Wunsch an sie herangetragen worden, einen öffentlichen Betreiber zu nehmen. Dies habe man so umgesetzt. Man sei in viele Aspekte sehr extrem eingedrungen, so Herr Fischer-Stabauer. Weiter erläutert er den Zeitdruck der heutigen Entscheidung. Der Freistaat Bayern fördere ein Programm für Pflegeheime in Zentrumsnähe. Bis in zwei Monaten müsse der Antrag eingereicht werden. Wenn dies bis dato nicht erfolgen könne, sei das Projekt nicht mehr wirtschaftlich. Dies bedeute, dass sich dieses Vorhaben sonst als schwierig darstelle. Im Hinblick auf die Fassade verweist er auf das Thema Urban Gardening. Er freue sich über eine positive Zustimmung.

Gegen 3 Stimmen (Stadträtin Leininger, Stadtrat Semle, Stadtrat Böttcher):  
Entsprechend dem Antrag genehmigt.