

V0875/22

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;

- Entwurfsgenehmigung -

(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 29.11.2022

Frau Wittmann-Brand berichtet, dass man das vorliegende Projekt bereits in einer Videokonferenz mit den Stadträten ausführlich behandelt habe. Da allerdings nicht alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit an dieser Konferenz teilnehmen konnten, möchte sie das Thema „INquartier“ anhand einer PowerPoint-Präsentation, die der Niederschrift als Anlage beigefügt ist, noch einmal erläutern. Zunächst führt Frau Wittmann-Brand aus, dass der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“ im Nordosten des Stadtgebietes an der Römerstraße und an der Friedrich-Ebert-Straße liege. Des Weiteren werde aufgrund des Vorhabens der dem Gebiet zugrunde liegende Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, dementsprechend stehe auch hier die Entwurfsgenehmigung in der heutigen Planungsausschusssitzung vorberatend zur Entscheidung an. Zur Flächennutzungsplanänderung erläutert Frau Wittmann-Brand, dass die gemischten Bauflächen entlang der Römerstraße erhalten bleiben und der Nordpark von Osten in das neue Quartier hinein fortgeführt werde. Außerdem sollen die ehemals gewerblichen Flächen im Süden an der Anzengruberstraße als neue Wohnbauflächen entwickelt werden. Des Weiteren sehe man vor, den im Süden an das Gelände angrenzenden Bolzplatz zu erhalten. Am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße und Lessing Straße sehe die Flächennutzungsplanänderung nun eine Gemeindebedarfsfläche vor. Das Ziel des Vorhabens „INquartier“ sei es, die ehemals industriell genutzten Flächen im Nordosten des Stadtgebietes in ein innovatives und urbanes Stadtquartier umzuwandeln, um so ein Quartier für alle Generationen entstehen zu lassen. Im Rahmenplan könne man gut erkennen, dass auf dem Areal unterschiedliche Wohnungstypologien entstehen sollen, die durch nicht störendes Gewerbe wie zum Beispiel Büroflächen, Gastronomie oder auch kleinere Einheiten zur Nahversorgung ergänzt werden. Ebenso sehen die Planungen auch Gemeindebedarfsflächen mit einer Kindertagesstätte und einem Seniorenheim vor. Da das „INquartier“ in Zukunft ein nachhaltiges Quartier werden solle, benötige man außerdem auf dem ehemals industriell genutzten Areal eine umfassende Bodensanierung, betont Frau Wittmann-Brand. Dieser Altlastensituation sei es auch geschuldet, dass man leider nur drei Bestandsbäume erhalten könne. Für diesen Verlust sollen allerdings sowohl in den öffentlichen Grünflächen als auch innerhalb der Privatgrundstücke und entlang der Straßen rund 300 Bäume neu auf dem Quartiersgelände gepflanzt werden. Dabei möchte man Baumarten verwenden, die den künftigen klimatischen Anforderungen entsprechend standhalten können. Zudem sollen unterschiedliche Baumarten gepflanzt werden, um auch der Artenvielfalt Genüge zu tun. Frau Wittmann-Brand möchte hervorheben, dass die Aufbauhöhe über Tiefgaragen für Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken mindestens 1,20 Meter und über der Tiefgarage innerhalb der öffentlichen Grünflächen sogar 2,00 Meter betragen werde. Dies betreffe vor allem den Grünbereich, da dieser später mit der Tiefgarage unterbaut sein werde. Zur Höhenentwicklung auf dem Gelände schildert Frau Wittmann-Brand, dass vier Hochhäuser mit einer jeweiligen Geschossanzahl zwischen 10 und 15 angedacht seien. Damit werde die im Hochhauskonzept als Maximalhöhe definierte Gebäudeoberkante von 423 Meter über Normalnull nicht überschritten. Die Geschossanzahl der übrigen Bebauung des Quartiersgeländes staffle sich dann nach Süden hin zur

bestehenden Wohnbebauung entsprechend ab. Insgesamt sollen auf dem Gelände des neuen Stadtquartiers rund 1.900 Wohneinheiten für 3.000 bis 3.500 Einwohner entstehen, so Frau Wittmann-Brand. Die dafür notwendigen Stellplätze werden in zweigeschossigen Tiefgaragen innerhalb der Baufelder und weil der Platz für die nach der Ingolstädter Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl nicht ausreiche, auch in einem Teilbereich unterhalb der öffentlichen Grünfläche nachgewiesen. Außerdem sei ein Parkhaus angedacht, das mit Wohnungen überbaut werde. Des Weiteren solle das gesamte Quartier nach Möglichkeit mit dem DGNB-Platinstandard, mindestens allerdings mit dem DGNB-Goldstandard vorzertifiziert werden, erklärt Frau Wittmann-Brand. Dazu sei es wichtig, dass ein nachhaltiges Stadtquartier mit einer nachhaltigen und effizienten Energieversorgung entstehe. Aus diesem Grund habe man eine eigene Energiezentrale mit einer zentralen Wärme- und Kälteversorgung im Norden des Geländes an der Römerstraße gebäudeintegriert geplant. Dementsprechend sei auch die Errichtung von Übergabestationen an den jeweiligen Baufeldern vorgesehen, sodass damit ein quartierseigenes Nahwärmenetz entstehe. Dabei seien unterschiedliche Varianten betrachtet worden. Die Basistechnologie bilde nun die Wärmeerzeugung mittels Luftwärmepumpen, erklärt Frau Wittmann-Brand. Zusätzlich seien allerdings auch noch Solewärmepumpen mit Erdwärmesonden vorgesehen. Die Spitzenlastwärmeerzeugung werde voraussichtlich durch Fernwärme abgedeckt, erklärt Frau Wittmann-Brand. Die Stromerzeugung im Stadtquartier solle weitestgehend über PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude erfolgen. Des Weiteren werde derzeit noch die Abwasserwärmerückgewinnung geprüft. Frau Wittmann-Brand erwähnt, dass sie im Vorfeld zur Planungsausschusssitzung gebeten worden sei, etwas genauer auf das vorhandene Baudenkmal einzugehen. Dabei handle es sich um das sogenannte Elfinger Gebäude, das am 22.03.2022 vom Landesamt für Denkmalpflege unter Denkmalschutz gestellt worden sei. Aufgrund dieser Tatsache habe man noch einmal den Rahmenplan anpassen müssen, sodass das Elfinger Gebäude nun freistehe. Die offizielle Bezeichnung nach der Denkmalliste laute dabei: „Bürogebäude, ehemalige Hauptverwaltung der Schubert & Salzer AG, sechsgeschossiger Flachdachbau in Stahlbetonskelettkonstruktion mit plastisch hervortretender Rasterfassade und umlaufendem Dachabschluss in Form einer ausschwingenden Balkenbekrönung nach Plänen von Josef Elfinger, 1973.“. Das Elfinger Gebäude sei Teil eines für die Ingolstädter Stadtgeschichte prägenden Werksgelände, auf dem sich das ehemalige Königlich Bayerischen Hauptlaboratorium und später die Schubert & Salzer AG befanden. Insofern stelle das Werksgelände und eben auch das Elfinger Gebäude ein wichtiges Kapitel im Rahmen der Industrialisierung von Ingolstadt dar, führt Frau Wittmann-Brand aus. Der Bürobau weist in seiner Gestaltung besondere baukünstlerische Elemente auf, die typisch für die Architektur der 70er-Jahre gewesen seien, wie zum Beispiel die plastisch streng gegliederte und gerasterte Fassade. Außerdem seien beim Bau rohe Materialien wie beispielsweise der Sichtbeton verwendet worden. Dies unterstreiche die reduzierte und klare Architektur der damaligen Zeit. Aufgrund dieser besonderen geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung liege die Erhaltung des Objektes im Interesse der Allgemeinheit, weshalb das Elfinger Gebäude den Denkmalschutzstatus erhalten habe. Zum bisherigen und künftigen Verfahren führt Frau Wittmann-Brand aus, dass man vor vier Jahren mit dem Grundsatzbeschluss für die städtebauliche Entwicklung „Rieter-Areal“ gestartet sei. Danach habe man den Grundsatzbeschluss für die Eckdaten des städtebaulichen Planungswettbewerbes gefasst. Diesen Wettbewerb konnte damals das Büro kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH für sich entscheiden, berichtet Frau Wittmann-Brand. Im Jahr 2020 habe man dann dem Stadtrat den Grundsatzbeschluss für das weitere Vorgehen zur Entwicklung des „INquartiers“ vorgelegt. Anschließend sei man letztes Jahr mit dem Aufstellungsbeschluss in das förmliche Verfahren eingestiegen. Diesen Aufstellungsbeschluss habe man dann bereits im Juni und Juli des Jahres 2021 öffentlich ausgelegt, sodass die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung stattfinden konnte. Der Aufstellungsbeschluss sei zu diesem Zeitpunkt auch ausführlich dem Bezirksausschuss Nordost erläutert worden. In der heutigen Planungsausschusssitzung liege den Stadträten die Entwurfsgenehmigung vor, so Frau Wittmann-Brand. Die nächsten Schritte seien der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie die

Flächennutzungsplangenehmigung durch die Regierung von Oberbayern. Beim letzten Verfahrensschritt handle es sich um die Bekanntmachung, mit der die Satzung und somit der Bebauungsplan in Kraft trete. In den Bebauungsplan sei durch die entsprechenden Festsetzungen sozusagen der Rahmenplan übersetzt worden. Zur vorliegenden Entwurfsgenehmigung habe die Verwaltung beziehungsweise der Entwickler zahlreiche Gutachten beauftragt, schildert Frau Wittmann-Brand. Dabei handle es sich auszugsweise um eine Verkehrsuntersuchung, eine schalltechnische Untersuchung, ein Verschattungsgutachten hinsichtlich der geplanten Hochhäuser und um einen Sanierungsplan. Frau Wittmann-Brand fügt hinzu, dass man sämtliche Gutachten im Bürgerbeziehungsweise Ratsinformationssystem der Stadt Ingolstadt nachlesen könne. Zum anderen werden die Anlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht mit ausgelegt. Parallel zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan sei zudem ein städtebaulicher Ausführungsvertrag zwischen dem Investor beziehungsweise dem Entwickler und der Stadt Ingolstadt erarbeitet worden, teilt Frau Wittmann-Brand mit. Darin habe man vertraglich gesichert, dass 30 Prozent der Wohnbauflächen als öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden müssen. Hinsichtlich der Belegungsbindung gebe hier das bayerische Wohnraumförderungsgesetz einen Rahmen von 25 oder 40 Jahren vor. Die Stadt Ingolstadt habe sich beim vorliegenden Vorhaben gemeinsam mit der Gerchgroup AG auf eine Belegungsbindung von 40 Jahren verständigt, die auch in den städtebaulichen Ausführungsvertrag aufgenommen worden sei. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle, seien für die Verwaltung qualitätssichernde Maßnahmen wichtig gewesen. Insofern habe man auch die grundsätzliche Verpflichtung zur Umsetzung des zweiteiligen Gestaltungshandbuchs vertraglich festgehalten. Hierzu erklärt Frau Wittmann-Brand, dass das bereits erarbeitete Gestaltungshandbuch jeweils einen Teil für die öffentlichen Flächen und einen für die privaten Flächen beinhalte. Des Weiteren gelten zusätzliche Auflagen für die städtebaulich prägenden Gebäude, wie zum Beispiel die Baudenkmäler. Hierzu zählen unter anderem die Sheddachhalle, der Wasserturm und das bereits erwähnte Elfinger Gebäude. So müsse der Investor beziehungsweise der Entwickler bei einer Sanierung dieser Gebäude die denkmalpflegerischen Aspekte mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde sowie die Gestaltung und Nutzung mit dem Stadtplanungsamt und dem Gestaltungsbeirat abstimmen. An dieser Stelle sei es der Verwaltung wichtig gewesen, diese identitätsstiftenden Gebäude auf dem Areal zu erhalten sowie freigestellt von der umliegenden Bebauung erlebbar zu machen. Des Weiteren müssen für die geplanten Hochhäuser Planungswettbewerbe nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt werden. Bei den Gemeindebedarfsflächen habe die Stadt Ingolstadt den Entwickler dazu verpflichtet, ein Plangutachten durch mindestens vier Planungsbüros erstellen zu lassen. Da diese Flächen an städtebaulich prägnanten Punkten liegen, sei es der Verwaltung wichtig gewesen, auch dort qualitätssichernde Maßnahmen bezüglich der Gestaltung festzusetzen. Eine weitere Vereinbarung im städtebaulichen Ausführungsvertrag sei die Verpflichtung des Entwicklers, eine Kindertagesstätte mit insgesamt 200 Betreuungsplätzen zu errichten. Dabei sollen in einem ersten Schritt relativ zeitnah bereits 110 Plätze entstehen. Zusätzlich habe man den Mietpreis für die Kindertagesstätte fixieren sowie eine Belegungsbindung von 40 Jahren, die dem geförderten Wohnungsbau entspreche, vereinbaren können. Des Weiteren habe der Entwickler ein Pflege- und Seniorenheim mit mindestens 120 Heimplätzen zu errichten. Nach den getroffenen Vereinbarungen solle auch das ehemalige Kino-/Kantinegebäude zum Beispiel für eine Nutzung als Bürgerzentrum oder Jugendtreff überlassen werden. Außerdem werden die Kosten für 184 Grundschulplätze in Ansatz gebracht, so Frau Wittmann-Brand. Diese Kosten würden dabei aus statistischen Daten und dem Baukostenansatz abzüglich der Förderungen errechnet. Frau Wittmann-Brand teilt mit, dass neben den verkehrlichen Aspekten auch die schalltechnische Untersuchung ein wichtiges Thema im Bezirksausschuss Nordost gewesen sei. Im Rahmen dieser Untersuchung habe man die unterschiedlichen Arten von Lärm wie Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm sowie den Verkehrslärm sowohl im Planungsgebiet an sich als auch außerhalb in den angrenzenden Bereichen näher begutachtet. Dabei seien teilweise Überschreitungen der zulässigen

Emissionsrichtwerte festgestellt worden, sodass man im Bebauungs- und Grünordnungsplan beziehungsweise auch im städtebaulichen Ausführungsvertrag unterschiedliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt habe. Diese Regelungen umfassen dabei passive und aktive Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise einen Lärmschutz an den Außenbauteilen, eine Fensterunabhängige Be- und Entlüftung oder die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite. Auch für das geplante Parkhaus, das mit Wohnungen überbaut werden solle, werde eine schalldämmende Fassadenkonstruktion festgesetzt. Zudem seien Vereinbarung bezüglich eines Lärmschutzprogrammes getroffen worden. Frau Wittmann-Brand gibt zu bedenken, dass bereits jetzt schon teilweise die Emissionsrichtwerte durch den stattfindenden Verkehr in den Bereichen an der Römerstraße, an der Friedrich-Ebert-Straße, an der Goethestraße und auch an der Lessingstraße überschritten werden. Das bedeute, dass es durch die Entwicklung des „INquartiers“ in diesen Bereichen rechnerisch noch lauter werde. Dies resultiere zum einen aus den Mehrverkehren der Bebauung, zum anderen aber auch aus den Umbaumaßnahmen an den Kreuzungspunkten wie der Römerstraße, an der man eine zusätzliche Signalisierung benötige oder wie an der Friedrich-Ebert-Straße, an der eine zusätzliche Abbiegespur erforderlich werde. Die Lärmwerte liegen somit in Teilen am Tag über 70 dB(A) und in der Nacht über 60 dB(A), sodass die Anwohner in den betroffenen Bereichen Kostenerstattungsansprüche und somit eine Entschädigungsberechtigung gegenüber der Stadt Ingolstadt als Plangeber geltend machen könnten. Aus diesem Grund gebe es im städtebaulichen Ausführungsvertrag die Regelung, dass diese Entschädigungen von der Gerchgroup AG übernommen werden, erklärt Frau Wittmann-Brand. Zu diesem Thema werde allerdings noch geprüft, ob die Möglichkeit des Einsatzes von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel die eines lärmindernden Fahrbahnbelags an der Römerstraße sowie an der Friedrich-Ebert-Straße bestehe. Denkbar sei auch eine nächtliche Geschwindigkeitsbegrenzung an diesen Straßen, wobei diese Maßnahme zuvor von der Regierung von Oberbayern freigegeben werden müsste. Insofern befinden sich diese aktiven Schallschutzmaßnahmen noch in der Prüfung. Die bei solchen Maßnahmen anfallenden Mehrkosten würden dann auch entsprechend vom Investor getragen werden. Zum Thema Verkehr führt Frau Wittmann-Brand aus, dass das „INquartier“ leistungsfähig an das bestehende Straßennetz angebunden werden könne. Dabei seien die Verkehre an den Knotenpunkten im weiteren Umfeld grundsätzlich abwickelbar. Nichtsdestotrotz müsse man allerdings die vorhandene Signalisierung sowie die Stauräume am Knotenpunkt Theodor-Heuss-Straße, Römerstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Unterhaunstädter Weg anpassen. Des Weiteren geht das Verkehrsgutachten von einer sehr geringen Verkehrszunahme in den umliegenden Wohngebieten aus. Frau Wittmann-Brand teilt mit, dass in diesem Zusammenhang die Bitte vom Bezirksausschuss Nordost geäußert worden sei, die Anbindung des „INquartiers“ über die Despag-Straße zu prüfen. Aktuell sehe der Bebauungs- und Grünordnungsplan eine verkehrlich voneinander getrennte Erschließung des Quartiers vor. Dabei werde der nördliche Bereich über die Römerstraße und der südliche Bereich über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Das Verkehrsgutachten zeige auf, dass eine Durchbindung über die Despag-Straße zu Schleichverkehren sowie Mehrverkehren führen könne. Zudem gebe es in diesem Bereich auch Schwierigkeiten hinsichtlich der Straßenbreite, da man hierfür die Straßen über Privatgrund führen müsste. Zumal die benötigte Rückstaulänge vor der Einfahrt zum EDEKA-Markt in der Despag-Straße nicht abgebildet werden könnte. Insofern liege nun dem Planungsausschuss der Bebauungs- und Grünordnungsplan in seiner ursprünglichen Fassung zur Entscheidung vor, bei der man von einer Durchbindung über die Despag-Straße absehe. Frau Wittmann-Brand berichtet, dass auch eine Vorplanung für den Umbau der Friedrich-Ebert-Straße seitens des Investors vorliege. Diese Pläne seien bereits dem Bezirksausschuss Nordost vorgestellt worden, da es hierbei auch um wichtige Themen wie die Verbesserung der Rad- und Fußwege sowie die größtmögliche Erhaltung des Grünstreifens im südlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße gehe. Die Planung sehe nun im Detail vor, dass der bestehende gemischte Geh- und Radweg im nördlichen Abschnitt bestehen bleibe und einmal um 13 Zentimeter beziehungsweise einmal um 26 Zentimeter verbreitert werden solle. Dies höre sich im ersten Moment nach nicht viel an, allerdings besäße der Straßenraum in diesem Abschnitt nur eine

geringe Breite. Zudem sei ein Grunderwerb an den angrenzenden Privatgrundstücken auch nicht möglich, so Frau Wittmann-Brand. Im südlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße habe man geplant, den Verkehr auf eine Fahrspur je Richtung zu beschränken. Dadurch gewinne man mehr Platz für einen getrennten Geh- und Radweg sowie für Parkplätze. Durch diese Maßnahme könne auch der Grünstreifen weitestgehend erhalten bleiben und sogar etwas verbreitert werden. Dies sei der aktuelle Entwurfsstand für den Umbau der Friedrich-Ebert-Straße, den man im Rahmen der Anpassung der Knotenpunkte angehen möchte. Abschließend möchte Frau Wittmann-Brand noch auf des ehemaligen Kino-/Kantinegebäudes näher eingehen. Das Gebäude werde der Stadt Ingolstadt vom Entwickler überlassen, ohne jedoch die Haftung für die Bodenbeschaffenheit und die Bebaubarkeit zu übernehmen. Die Bodensanierung nach dem zugrunde liegenden Sanierungsplan werde bis zur Bodenplatte beziehungsweise bis zur Gebäudekante erfolgen. Der Übergabende schließe im Übrigen auch die Haftung für Schadstoffbelastungen insbesondere im Gebäude aus. Die gutachterliche Bestandserfassung mit Belastungen sei der Stadt Ingolstadt bekannt, so Frau Wittmann-Brand. Die Stadt Ingolstadt werde auch die Erschließungskosten sowie die Kosten des Vertrags, also die Kosten für den Notar, das Grundbuch, die Vermessung und das Finanzamt übernehmen. Frau Wittmann-Brand teilt mit, dass man dem städtebaulichen Ausführungsvertrag derzeit geringfügig vor allem notarielle Ergänzungen hinzufüge. Dabei handle es sich konkret um die Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten für den geförderten Wohnungsbau zur Sicherung der Belegungsbindung und der Miethöhe. Außerdem werde es eine Ergänzung um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Kindertagesstätte zur Sicherung der Gemeindebedarfsnutzung sowie der Miethöhe geben. Des Weiteren sehe man eine Vereinbarung zur Überlassung des Kinogebäudes an die Stadt Ingolstadt vor. Außerdem werde noch eine Regelung zur Sicherung des Ankaufsrechts zugunsten der Stadt Ingolstadt durch Auflassungsvormerkung mit Rangrücktritt für finanzierende Banken ergänzt. Die erwähnten Punkte werden derzeit noch über den Notar in den städtebaulichen Ausführungsvertrag eingearbeitet, betont Frau Wittmann-Brand. Zur Stadtratssitzung am 08.12.2022 werde allerdings den Stadratsmitgliedern der vollständige Vertrag vorliegen, so wie er dann auch beurkundet werde.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf teilt mit, dass es sich beim „INquartier“ um einen bedeutenden Meilenstein in der Ingolstädter Stadtentwicklung handle. Zwar weise die Planung eine dichte Bebauung auf, allerdings werde dafür auch viel Grün entstehen, wie man an der vorgesehenen Neupflanzung von rund 300 Bäumen sehen könne. Zumal auch das quartierseigene sowie wegweisende Energieversorgungskonzept positiv hervorstechen. Oberbürgermeister Dr. Scharpf betont, dass es zu dem auch gelungen sei, den Anteil an geförderten Wohnraum auf 30 Prozent zu erhöhen. Dies sei seiner Meinung nach ein wichtiger Schritt, um den unaufhörlich steigenden Mieten entgegenzuwirken. Zwar befasse sich die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt bereits akribisch mit dem Bau von neuen geförderten Wohnungen, allerdings könne sie dieses Problem nicht alleine stemmen, da es sich bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum um eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe handle, führt Oberbürgermeister Dr. Scharpf aus. So versuche man beispielsweise gerade auch am Klinikum eigenständig Beschäftigtenwohnungen zu errichten. Nichtsdestotrotz ist Oberbürgermeister Dr. Scharpf der Ansicht, dass auch die Investoren ihren Beitrag zur Schaffung von gefördertem Wohnraum leisten müssen, so wie es jetzt beim Projekt „INquartier“ durch die Gerchgroup AG der Fall sei. Da von Kritikern vereinzelt vorgeworfen werde, dass man mit diesem Projekt einen sozialen Brennpunkt sowie eine einseitige Bevölkerungsstruktur kreierte, möchte Oberbürgermeister Dr. Scharpf noch auf einen Punkt gesondert hinweisen. Wenn man sich die Einkommensstufen in der einkommensorientierten Förderung ansehe, könne man erkennen, dass im „INquartier“ die Mitte der Gesellschaft bezahlbaren Wohnraum finden werde. Insofern entstehe im „INquartier“ Wohnraum im Sinne einer gemischten Bevölkerungsstruktur, weshalb Oberbürgermeister Dr. Scharpf die geäußerten Befürchtungen für nicht begründet erachtet.

Stadtrat Dr. Schuhmann teilt mit, dass die SPD-Stadtratsfraktion der Entwurfsgenehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplans inklusive der Änderung des Flächennutzungsplans aus voller Überzeugung zustimmen werde. Denn mit dem „INquartier“ werde ein Stadtquartier geschaffen, das einmal Platz für rund 3.000 Einwohner bieten werde. Insofern sei die von Oberbürgermeister Dr. Scharpf gewählte Beschreibung eines Meilensteines für die Ingolstädter Stadtentwicklung nach der Meinung von Stadtrat Dr. Schuhmann zutreffend. Zumal das „INquartier“ seit vielen Jahren eines der größten Vorhaben der Stadt Ingolstadt darstelle. Stadtrat Dr. Schuhmann hebt hervor, dass dem Stadtrat zu dieser Entscheidung schriftliche Begründungen und Gutachten vorliegen, die insgesamt über 300 Seiten umfassen. Darin sei unter anderem die Verschattungsgefahr ausgehend von den geplanten Hochhäusern in einem eigenen Gutachten untersucht worden. Aber auch eine Auflistung über die konkrete Pflanzenauswahl, die auf dem Gelände entstehen solle, sei beispielsweise im Gestaltungshandbuch zu finden. Des Weiteren sei es offensichtlich auch gelungen, eine Grünverbindung zum Nordpark hinzuschaffen. Stadtrat Dr. Schuhmann möchte außerdem hervorheben, dass in der Begründung zum Bebauungsplan auch Vorkehrungen für den Fall von Starkregenereignissen untersucht worden seien. Diese Thematik habe auch schon das Planungsbüro des Siegerentwurfes in ihrer Entwurfsplanung berücksichtigt. Stadtrat Dr. Schuhmann merkt an dieser Stelle an, dass am Wettbewerb zur Findung dieses Siegerentwurfes immerhin 14 renommierte Architekturbüros teilgenommen haben. Insofern handle es sich beim „INquartier“ um ein echtes Stadtquartier, auf dem eine Kindertagesstätte sowie Begegnungsstätten für Senioren und auch Jugendliche entstehen sollen. Im Übrigen teilt Stadtrat Dr. Schuhmann mit, dass die SPD-Stadtratsfraktion auch die geplante Energieversorgung als positiv ansehe. Denn nach der Beschlussvorlage sollen bis zu 85 Prozent des Energiebedarfes mittels Luft-Wärmepumpen sowie mit Zusätzen aus PV-Anlagen gedeckt werden. Dieses Konzept zeige auf, dass mit dem „INquartier“ etwas entstehe, das später unabhängig von fossilen Energieträgern sein werde. Dies entspreche dem, was in der jetzigen Zeit gefordert werde und was man fördern müsse. Abschließend möchte Stadtrat Dr. Schuhmann auf den geförderten Wohnraum im „INquartier“ eingehen. Er berichtet, dass die SPD-Stadtratsfraktion nach dem Abschluss der ersten Verhandlungen einen Antrag auf Erhöhung des geförderten Wohnungsbauteils von 20 Prozent auf 30 Prozent gestellt habe. Damals sei allerdings diese Forderung vonseiten des Investors mit der Begründung abgewunken worden, dass dies aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden könne. Nun sei es allerdings vorliegend doch noch möglich geworden, dass mindestens 30 Prozent dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugeführt werden sollen, betont Stadtrat Dr. Schuhmann.

Stadtrat Achhammer erwähnt, dass man in der heutigen Planungsausschusssitzung über die Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen entscheide. Hierbei seien laut der Beschlussvorlage insgesamt 23 Stellungnahmen eingegangen. Davon haben 10 Behörden beziehungsweise sonstige Träger öffentlicher Belange keine Einwände zur vorliegenden Planung mitgeteilt. Auch vom Bezirksausschuss Nordost liege eine Stellungnahme vor, die sich hauptsächlich auf die künftige Verkehrssituation beziehe, so Stadtrat Achhammer. Des Weiteren werde man in der heutigen Ausschusssitzung auch vorberatend über das Gestaltungshandbuch, diverse Ausführungspläne und über den städtebaulichen Ausführungsvertrag entscheiden. Hierzu teilt Stadtrat Achhammer mit, dass die CSU-Stadtratsfraktion der vorliegenden Beschlussvorlage grundsätzlich zustimmen werde. Auch er möchte noch ein paar positive Punkte herausstellen, die seit dem Aufstellungsbeschluss hinzugekommen seien. Dabei angefangen mit dem von einem Ingolstädter Architekten entworfenen und nun als Baudenkmal unter Denkmalschutz gestellten Elfinger Gebäude. Diese Entscheidung, die später sicherlich zu einer guten Nutzung führen werde, sei durchaus für die Ingolstädter Stadtbevölkerung als positiv zu werten, so Stadtrat Achhammer. Des Weiteren möchte er auch hervorheben, dass man der Planung zufolge fast alle Dachflächen begrünen und an den Stellen, wo diese nicht möglich sei, PV-Anlagen aufstellen möchte. Dies entspreche nach der Ansicht von Stadtrat Achhammer dem, was sich in der heutigen Zeit als gang und gäbe erweise. Auch den gewählten Baustandard gelte

es hervorzuheben, da man für diesen eine DGNB-Platin und mindestens eine DGNB-Gold Zertifizierung vorsehe. Dabei handle es sich durchaus um eine wichtige Entscheidung, die man auch in die Bevölkerung hineinragen sollte. Dies verdeutliche zudem, dass beim vorliegenden Vorhaben versucht werde, auf höchstem Standard nachhaltig zu bauen, was in der heutigen Zeit wichtig sei. Als neuen sowie für ihn bislang noch unbekanntem Aspekt habe sich die Wärme- und Kälteerzeugung mittels Luft-Wärmepumpen herausgestellt, erwähnt Stadtrat Achhammer. Dabei sei er der Meinung, dass sich dieses Konzept nicht nur für die späteren Bewohner als vorteilhaft erweisen werde, sondern auch für die Vermarktung des gesamten Objektes. Die CSU-Stadtratsfraktion unterstütze zudem auch die bereits angesprochene Erhöhung des geförderten Wohnungsbauanteils auf 30 Prozent, so Stadtrat Achhammer. Dabei teile man die Auffassung von Oberbürgermeister Dr. Scharpf, dass im „INquartier“ Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft entstehe und man somit keine einseitige Bevölkerungsstruktur schaffe. Zumal es sich bei dieser Maßnahme mit einer Belegungsbindung von 40 Jahren um ein großes Angebot handle. Außerdem sei es wichtig, auf dem Ingolstädter Mietwohnungsmarkt hinsichtlich der Mietpreise für eine Entspannung zu sorgen. Denn von einer Preisreduzierung bei den Mieten merke Stadtrat Achhammer bisweilen noch nichts. Auch die bereits erwähnten Kindergartenplätze sowie das geplante Seniorenheim seien zu begrüßen. Stadtrat Achhammer schildert, dass man bezüglich der Aufbauflächen bei Tiefgaragen bereits intensiv über die Höhe von 60 bis 80 Zentimeter diskutiert habe. Nun werde allerdings eine Höhe von 1,20 bis 2,00 Meter vorgesehen, auf der dann auch ein Baum vernünftig wachsen könne. Insofern werte man dies als positives Signal. Stadtrat Achhammer möchte zu letzt auf das Thema Verkehr eingehen, denn dieser Punkt werde argwöhnisch vom Bezirksausschuss Nordost betrachtet. Die CSU-Stadtratsfraktion habe damals nach dem Aufstellungsbeschluss den Antrag gestellt, dass man auch die Verkehrsplanung „Schneller Weg“ sowie das Gebiet an der Hebbelstraße in die verkehrstechnische Untersuchung beziehungsweise in das Verkehrsgutachten einbeziehen solle. Dies sei vorliegend nun umgesetzt worden, allerdings sehe die CSU-Stadtratsfraktion hierbei durchaus noch einige Probleme. Denn das aktuell vorliegende Verkehrsgutachten besage, dass das Verkehrsaufkommen an fast allen Kreuzungsbereichen und im Besonderen am Hauptkreuzungsbereich an der Theodor-Heuss-Straße, Römerstraße, Friedrich-Ebert-Straße und Unterhaunstädter Weg wohl noch als einigermaßen hinnehmbar zu betrachten sei. Diese Annahme werde allerdings im Bezirksausschuss Nordost eher skeptisch gesehen. Aus diesem Grund habe sich Stadtrat Achhammer noch einmal das Verkehrsgutachten, das zum Aufstellungsbeschluss vorgelegt worden sei, zum Vergleich angesehen. Dabei sei ihm aufgefallen, dass in dem damaligen Verkehrsgutachten Zahlen aufgeführt werden, die im jetzigen Gutachten zur Entwurfsgenehmigung niedriger ausfallen. Insofern komme hier schon der Verdacht auf, dass hier etwas eventuell gut gerechnet worden sei. Vor allem, da man laut der Beschlussvorlage den Verkehr in der Zwischenzeit nicht neu gezählt habe. Aus diesem Grund bittet Stadtrat Achhammer darum, die Knotenbelastungen aus dem Verkehrsgutachten zum Aufstellungsbeschluss sowie die aus dem jetzt vorliegenden Gutachten gegenüberzustellen.

Frau Wittmann-Brand erklärt, dass man für den Aufstellungsbeschluss mit einer hochgerechneten Verkehrszählung aus dem Jahr 2020 gearbeitet habe. Für die Entwurfsgenehmigung sei hingegen das Verkehrsmodell der Stadt Ingolstadt hinterlegt sowie die Entwicklung Nordpark und auch die Abbiegespur „Schneller Weg“ einberechnet worden. Dieser Aspekt würde die unterschiedlichen Zahlen erklären, so Frau Wittmann-Brand.

Herr Congara führt aus, dass man aufgrund der Corona-Pandemie von einer erneuten Verkehrszählung abgesehen habe, da die Verkehrszahlen während dieser Zeit natürlich deutlich niedriger ausgefallen wären. Diesen Schritt habe man damals auch klar mit der Verwaltung kommuniziert, so Herr Congara. Daraufhin habe man mit der Stadtverwaltung besprochen, was die Grundlage für die Verkehrszählung sein könne, um die Verkehrszahlen innerhalb des Gebiets, an dem die angrenzenden Knotenpunkte entsprechend betrachtet worden seien, rechnerisch im gesamtstädtischen Modell abbilden und plausibilisieren zu

können. Herr Congara versichert, dass die Zahlen mehrfach geprüft worden seien. Zudem habe man bei den Zählungen anhand des gesamtstädtischen Modells auch noch einmal offengelegt, wie man auf diese Ergebnisse komme. Dabei handle es sich auch um die letzten Resultate, die man in den Verkehrsuntersuchungen dargestellt habe. Im Bericht an sich seien nur noch einmal die Grundlagen, die einzelnen Knotenpunkte und die jeweiligen Ergebnisse klar formuliert und zum Nachlesen aufgeführt.

Stadtrat Achhammer entgegnet, dass er diese Erklärungen aus der heutigen Planungsausschusssitzung mitnehme. Nichtsdestotrotz möchte er in Erfahrung bringen, ob man zu diesem Thema noch einmal etwas Schriftliches für die Diskussion in den Fraktionen bekommen könne. Außerdem möchte er wissen, ob es bereits detailliertere Unterlagen hinsichtlich des Vorentwurfs zum Umbau Friedrich-Ebert-Straße gebe und ob man diese den Fraktionen gegebenenfalls bis zur Stadtratssitzung am 08.12.2022 zur Verfügung stellen könne. Denn die Friedrich-Ebert-Straße liege natürlich nicht ausschließlich der Planung zum „INquartier“ zugrunde, sondern beinhalte auch städtische Planungen.

Frau Wittmann-Brand sichert zu, dass man selbstverständlich bei einem positiven Beschluss den Stand der Entwurfsgenehmigung zur Friedrich-Ebert-Straße im Bezirksausschuss Nordost vorstellen werde. Auch die Verwaltung habe wahrgenommen, dass das Thema Verkehr dem Bezirksausschuss Nordost am meisten Sorgen bereite, so Frau Wittmann-Brand.

Stadtrat Dr. Meyer ist überzeugt, dass auf dem ehemaligen Rieter-Gelände ein Vorzeigequartier entstehen werde. Bei einem Punkt zeige er sich allerdings nicht ganz so euphorisch und dies betreffe die 30 Prozent an sozialgebundenem Wohnungsbau. Der Grund dafür sei, dass der soziale Wohnungsbau später umgelegt werde und somit nicht mehr beim Investor selbst liege. Insofern gebe es dann im wesentlichen zwei Möglichkeiten, so Stadtrat Dr. Meyer. Entweder die Wohnungsbauunternehmen treiben jeweils vom Bund und vom Freistaat eine ganze Menge an Fördergeldern ein oder das allgemeine Preisniveau steige. Diese Preisniveausteigerung sei etwas, das man nach der Meinung von Stadtrat Dr. Meyer an dieser Stelle und gerade in der jetzigen Zeit nicht für die Mitte der Gesellschaft brauchen könne. Deswegen möchte Stadtrat Dr. Meyer zum einen wissen, ob es eine Bedarfsprognose bezüglich des gebundenen Wohnungsmarktes in Ingolstadt gebe. Zum anderen möchte er in Erfahrung bringen, ob dem Investor bereits im ausreichenden Maße Interessensbekundungen von Wohnungsbauunternehmen vorliegen.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf erklärt, dass das Mietpreisniveau in Ingolstadt seit 2009 um weit mehr als 50 Prozent gestiegen sei. Zusätzlich werden die Bevölkerungszahlen für die Stadt Ingolstadt weiter zunehmen. Dabei gehe die allseits bekannte Prognose davon aus, dass man bis zum Jahr 2040 mit einer Einwohnerzahl zwischen 146.000 und 157.000 Einwohnern rechnen müsse. Insofern sei der Bedarf an Wohnraum bereits vorhanden, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Zudem sollte es in diesem Haus unstrittig sein, dass es sich in Zeiten, in denen die Preise durch die Decke gehen, in denen sich die Menschen das Leben fast nicht mehr leisten können, in denen die Energiepreise steigen und in denen der Anteil der Mietkosten am Gesamteinkommen in manchen Bereichen bereits zwischen 30 Prozent und 40 Prozent betrage, um eine Selbstverständlichkeit handle, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies sei die Aufgabe einer Kommune schlechthin, dafür zu sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum entstehe und zwar für die Mitte der Gesellschaft. Deswegen ist Oberbürgermeister Dr. Scharpf der Meinung, dass es sich dabei um den richtigen Weg handle, das Leben für die Mensch bezahlbar zu halten.

Auf die zweite Frage von Stadtrat Dr. Meyer führt Herr Pauls aus, dass es tatsächlich Interessensbekundungen von Unternehmen gebe, die gerade auch den geförderten Wohnungsbau umsetzen möchten. Zumal man beim geförderten Wohnungsbau in Bayern von den relativ guten Förderbedingungen profitiere. Insofern habe man hier nicht die Situation wie beispielsweise in Nordrhein-Westfalen, wo sich der geförderte Wohnungsbau

aufgrund der geringen Fördermittel kaum wirtschaftlich umsetzen lasse. Dies sei im Freistaat Bayern glücklicherweise anders, weswegen es hier auch eine größere Nachfrage gebe. Nichtsdestotrotz sei der gesamte Wohnungsbaubereich in der momentanen Marktlage äußerst schwierig, erklärt Herr Pauls. Wenn man beispielsweise die Immobiliennachrichten verfolge, werde einem auch relativ schnell bewusst, dass man an die großen Pläne der Bundesregierung, 400.000 Wohnungen zu errichten, in diesem Jahr bei Weitem nicht erreichen werde. Nach der Ansicht von Herrn Pauls werde man dieses Ziel auch im nächsten Jahr bei weitem nicht schaffen, da es aufgrund der massiv gestiegenen Baukosten immer schwieriger werde, Wohnungsbau zu errichten und diesen letztendlich zu einem humanen Preis zu vermieten. Deshalb sei der Wohnungsbau momentan insgesamt angeschlagen, dies gelte sowohl für den frei finanzierten als auch für den geförderten Wohnungsbau.

Stadtrat Dr. Meyer entgegnet, dass das von Oberbürgermeister Dr. Scharpf beschriebene Ziel den Stadtrat logischerweise eint. Zumal er den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich nicht bezweifle. Die Frage von Stadtrat Dr. Meyer gehe deshalb mehr in die Richtung nach Zahlen für den sozial geförderten Wohnungsbau, die man sicherlich auch in den nächsten Jahren für die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt benötigen werde. So sei der Anlass zu dieser Frage gewesen, transparent in Erfahrung zu bringen, wie viele Wohnungen man im sozial geförderten Bereich in den kommenden Jahren benötige.

Frau Wittmann-Brand berichtet, dass die Stadtverwaltung momentan mit der Überarbeitung beziehungsweise der Neuaufstellung der Wohnraumbedarfsanalyse beschäftigt sei. Diese könne man dem Stadtrat voraussichtlich am Anfang des nächsten Jahres vorlegen. Derzeit könne Frau Wittmann-Brand mitteilen, dass der Nordosten des Stadtgebietes rund 24 Prozent und der Nordwesten rund 40 Prozent an geförderten Wohnungsbau aufweisen. Wobei es nach der Ansicht der Stadtverwaltung im Nordosten wichtig sei, gerade in einem solchen relativ großen und dichten Gebiet eine gewisse Mischung anzubieten. So können dort im geförderten Wohnungsbaubereich rund 600 Wohnungen entstehen. Dies entspreche auch in etwa der Menge an Wohnraum, der aktuell an der Stinnesstraße entstehe. Wie viel man konkret noch prozentual benötige, könne Frau Wittmann-Brand zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht abschließend beantworten.

Stadträtin Leininger führt aus, dass mit dem „INquartier“ ein ganz neues Quartier, das eigentlich einer kleinen Stadt gleiche, mit allem was dazu gehöre, entstehe. Dabei besitze man die große Chance, die in den letzten Jahren auch unter dem Eindruck der Klimakrise gewonnenen Erkenntnisse dort umzusetzen. Diese Entwicklung sehe man auch schon an vielen Punkten berücksichtigt. Deshalb teilt Stadträtin Leininger mit, dass aus der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen viel Anerkennung und Lob zu diesem großen Projekt komme. An dieser Stelle möchte sie besonders interessante Einzelheiten der Planung hervorheben wie zum Beispiel das Thema der Abwasserwärmerückgewinnung. Diese biete nach Ansicht von Stadträtin Leininger viel Potenzial auch für künftige Bauvorhaben in Ingolstadt. Deshalb helfe es der Stadt insgesamt weiter, wenn man diese Technik im „INquartier“ ausprobiere. Auch sehe man mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan das Thema der Regenwassernutzung und die Prinzipien der Schwammstadt berücksichtigt. Des Weiteren begrüße es die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen sehr, dass man 30 Prozent an geförderten Wohnungsbau im „INquartier“ erreichen konnte. Zwar besäßen andere Großstädte in Bayern bei der Quartiersentwicklung eine höhere Quote an gefördertem Wohnungsbau, beispielsweise von 40 Prozent. Trotzdem möchte Stadträtin Leininger beim vorliegenden Projekt anerkennen, dass man sich hinsichtlich des Prozentanteils im Laufe der Planungen bereits gesteigert habe. Wenn solche geförderten Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, wisse man zudem, dass die Menschen nicht mehr die Hälfte ihres Einkommens nur für das Wohnen aufbringen müssen. Außerdem wisse man auch, wie die Preise steigen. Aus diesem Grund könne Stadträtin Leininger den von Stadtrat Dr. Meyer vorgebrachten Zweifel an der Nachfrage von geförderten Wohnungen nicht nachvollziehen. Stadträtin Leininger möchte noch auf einen weiteren Punkt hinweisen, der ihr während der Vorbereitung zur heutigen

Planungsausschusssitzung aufgefallen sei. Nach der Beschlussvorlage werde man sich beim „INquartier“ genau an den vorgegebenen Stellplatzschlüssel der Stadt Ingolstadt halten. Dies sei zwar grundsätzlich richtig, allerdings lege man gleichzeitig auch ein Mobilitätskonzept für das „INquartier“ vor. Durch die Einhaltung des Stellplatzschlüssels müsse man viele Kraftfahrzeuge unterbringen. Dies führe allerdings zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Quartier selbst und auf den zuführenden beziehungsweise abführenden Straßen. Deshalb fragt sich Stadträtin Leininger, an welchen Stellen man dann noch das Potenzial für das Mobilitätskonzept finde, wenn bereits eine große Anzahl an Autos auf dem Quartiersgelände verkehre. Bauen sei in diesen Zeiten unglaublich teuer und schwer kalkulierbar geworden. Nun verbaue man allerdings im Allgemeinen an einigen Orten in Form von Tiefgaragen viel Geld und Material in den Boden hinein. Stadträtin Leininger sehe nun in den vorliegenden Planungen die Idee, auf dem Quartiersgelände eine Parkgarage mit Wohnungen zu überbauen. Damit käme man von den teuren und ressourcenverbrauchenden Tiefgaragen weg. Zumal es sich bei den mit Wohnungsbau überbauten Parkgaragen nach ihrer Ansicht um ein flexibles Element handle. Letztendlich habe man hier allerdings auch ein Nachhaltigkeitsthema, da man aus den Tiefgaragen augenscheinlich keine weiteren Mehrwerte ziehen könne. Stadträtin Leininger möchte auf dieses Thema hinweisen, da man in Ingolstadt keine besonders guten Erfahrungen mit Mobilitätskonzepten bei großen Bauvorhaben gemacht habe. Denn diese Konzepte werden anfangs zwar allseits gelobt, aber letztendlich dann doch abgelehnt, so wie man es beispielsweise an der Stinnesstraße gesehen habe. Insofern werde man auf dem Quartiersgelände genauso viele Pkws haben wie vor Jahrzehnten, da die Stellplatzverordnung aus dem Jahr 1992 stamme. Stadträtin Leininger rät deshalb dazu, eventuell noch einmal in dieser Richtung nachzudenken und gegebenenfalls mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept zu argumentieren. Denn das, was die Bewohner der umliegenden Viertel am meisten fürchten, sei eben der Verkehr. Abschließend hebt Stadträtin Leininger noch einmal die in der Planung zum „INquartier“ berücksichtigten Nachhaltigkeitsaspekte positiv hervor. Trotz dieser bereits eingeplanten Aspekte ist sie der Ansicht, dass in diesem Bereich noch etwas Luft nach oben sei.

Bezugnehmend auf die Ausführungen von Stadtrat Achhammer ist Stadtrat Witty der Meinung, dass der Verkehr allgemein zunehmen werde. Insofern bestünde in Zukunft die Aufgabe darin, den Verkehr möglichst flächensparend abzuwickeln. Aus diesem Grund benötige man auch eine gute ÖPNV-Anbindung. Deshalb möchte Stadtrat Witty in Erfahrung bringen, ob am „INquartier“ die Infrastruktur vorhanden sei, um ein Massenverkehrsmittel mit den entsprechenden Haltepunkten direkt dort zu verorten.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf erwähnt, dass sich eine ÖPNV-Verbindung durch das neue Stadtquartier sicherlich als schwierig darstellen würde. Insofern bieten sich hierfür wahrscheinlich eher die Römerstraße oder auch die Friedrich-Ebert-Straße als Haltestellenpunkte an. Oberbürgermeister Dr. Scharpf fügt hinzu, dass es hierzu allerdings noch keine konkreten Planungen gebe.

Frau Wittmann-Brand ergänzt, dass im Zuge der Massenverkehrsmittelstudie die vorhandenen Querschnitte noch genauer untersucht werden. Insofern würde auch der vorliegende Bereich im Rahmen der Studie noch genauer betrachtet werden.

Zur ÖPNV-Anbindung des „INquartiers“ führt Herr Congara aus, dass eine entsprechende Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zum Wasserturm angedacht sei, für die das Mobilitätskonzept auch eine relativ hohe Taktung vorsehe. So stärke man an dieser Stelle die ÖPNV-Anbindung und schaffe gleichzeitig eine Anbindung des „INquartiers“ abseits von der Römerstraße sowie der Friedrich-Ebert-Straße. Ziel sei es, so die Durchwegung und die Vernetzung durch das Quartier entsprechend zu fördern, erläutert Herr Congara. Dazu sollen auch die im Mobilitätskonzept entsprechend dargestellten zusätzlichen Punkte berücksichtigt werden.

Stadtrat Pauling teilt mit, dass auch die Stadtratsgruppe DIE LINKE den 30-prozentigen Anteil an gefördertem Wohnungsbau als äußerst positiv ansehen. Dabei handle es sich um eine sehr erfreuliche Nachricht im Bezug auf die Mietpreise in Ingolstadt. Nach der Ansicht von Stadtrat Pauling werde es zudem weiterhin einen Bedarf an gefördertem Wohnraum geben, da die Menschen etwas mehr Geld auf der Hand haben möchten. Im Übrigen haben sich auch bei ihm ein paar Fragen ergeben, die er nachfolgend stellen möchte. Die erste Frage beziehe sich dabei auf die Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in den Tiefgaragen. Konkret möchte er in Erfahrung bringen, inwieweit die Möglichkeit des bidirektionalen Ladens in den geplanten Tiefgaragen des „INquartiers“ bestehe. Dabei handle es sich um ein Konzept, bei dem die Batterien der Elektroautos als Speicher für den aus erneuerbaren Energien gewonnenen Strom verwendet werden können. Die zweite Frage zielt auf die DGNB Vorzertifizierung ab. Dabei möchte er zum einen wissen, wo der Unterschied zwischen der Vorzertifizierung und der endgültigen Zertifizierung liege. Zum anderen möchte er in Erfahrung bringen, ob es vonseiten des Investors bereits Vorgaben für Baumaterialien hinsichtlich einer CO2-armen Bauweise sowie einem geringen Verbrauch von Energie gebe. Die dritte Frage betreffe den künftigen Kältebedarf des Stadtquartiers, so Stadtrat Pauling. Dazu führt er aus, dass neuere Entwicklungen bidirektionale Nahkälte- und Fernwärmenetze erlauben. Dabei könne man über umliegende Gebäude wie beispielsweise einen Supermarkt sowohl heizen als auch kühlen. Hierzu möchte er wissen, ob bei den Planungen solch eine Technik geprüft worden sei. Da der Kühlbedarf ansteigen werde, wäre es nach der Ansicht von Stadtrat Pauling vorausschauend, bei solch einem großen Areal die neueste Technik zu verbauen.

Herr Congara führt aus, dass es innerhalb der entsprechenden Tiefgaragen aller Baufelder die Möglichkeit geben werde, Wallboxen oder zum Beispiel auch die dafür notwendigen Leerrohre zu verorten. So sei beispielsweise schon die benötigte Struktur vorhanden, um auf einen möglicherweise erhöhten Bedarf reagieren zu können. Auf eine konkrete Anzahl habe man sich allerdings noch nicht festgelegt, so Herr Congara.

Herr Pauls ergänzt, dass auf jeden Fall Wallboxen vorgesehen seien, da es einfach schon deutlich mehr Elektrofahrzeuge gebe. Nach seiner Auffassung handle es sich hierbei auch um ein Thema der Zukunft, was selbstverständlich vorhanden sein müsse. Zur Frage bezüglich der Nahwärme und Kühlung erläutert Herr Pauls, dass man im „INquartier“ ein Nahwärmenetz vorsehe, das von den bereits erwähnten Luft-Wärmepumpen und Erdwärmepumpen gespeist werden solle. Hier könne auch beispielsweise das Thema Abwasserwärmerückgewinnung eine Rolle spielen, bei dem man sich allerdings noch in der Konzepterstellung befinde. Der große Vorteil des Nahwärmenetzes liege darin, dass man dieses Netz im Sommer auch zur Kühlung verwenden könne. Zur Frage nach der DGNB Vorzertifizierung führt Herr Pauls aus, dass die DGNB Zertifizierung keine reinen städtebaulichen Projekte umfasse. Insofern könne man das Zertifizierungsverfahren im Städtebau anfangen und vorzertifizieren. Die abschließende Zertifizierung könne allerdings erst erfolgen, wenn der Hochbau errichtet sei. Da man somit derzeit nur die Vorzertifizierung beeinflussen könne, befinde sich aktuell diese Formulierung in der Beschlussvorlage, erläutert Herr Pauls.

Stadtrat Semle teilt mit, dass auch die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen die zu bauende und für Ingolstadt exemplarische Struktur positiv werte. Des Weiteren bestehe die Hoffnung, dass sich dieser Ansatz auch auf andere Baugebiete und Bauvorhaben übertrage. Trotz dieser lobenden Worte könne Stadtrat Semle als ehemaliges Mitglied des Bezirksausschusses Nordost und jetzt als in diesem Stadtviertel lebender Stadtrat berichten, dass die Bevölkerung im Nordosten über diese Verdichtung nicht allzu erfreut sei. Zwar bebaue man hier keine Grünfläche, sondern ein ehemaliges Betriebsgelände, das durch die dort betriebene Industrie und deren Abfälle auch schon in der Vergangenheit zu Anwohnerbelastungen geführt habe. Trotzdem werfe diese massive Verdichtung Sorgen in der Bevölkerung auf. Dazu möchte Stadtrat Semle konkret auf zwei Punkte eingehen. Der erste Punkt betreffe dabei das bereits in dieser Debatte erwähnte Thema Verkehr. Auch

Stadtrat Semle habe sich diesbezüglich noch einmal die Verkehrszahlen und die Belastungen an den Knotenpunkten angesehen. Auch er habe sich dabei über die niedrigen Verkehrszahlen gewundert, da doch in diesem Gutachten die Entwicklung „Schneller Weg“ sowie das Gebiet an der Hebbelstraße mit betrachtet seien sollten. Deshalb erhebt sich bei Stadtrat Semle die Frage, welche Funktion der Bypass „Schneller Weg“ besäße, wenn er nicht zu einer Erhöhung der Verkehrszahlen führe. Insofern schließt sich Stadtrat Semle der Bitte von Stadtrat Achhammer an, noch einmal die Verkehrszahlen im vorliegenden Gutachten zu überprüfen. Der zweite Punkt beziehe sich auf das neu vorgelegte Verschattungsgutachten. Dies zeige auf, dass den Bestandsgebäuden der Randbebauung an der Nordseite der Römerstraße sowie der Randbebauung an der Ostseite der Friedrich-Ebert-Straße das Sonnenlicht weggenommen werde. Vor allem das geplante Hochhaus „MU1“ im Norden des Quartiersgeländes nehme den direkten Anwohnern auf der gegenüberliegenden Seite viel Licht weg. Stadtrat Semle lese hierzu im Verschattungsgutachten die Empfehlungsstufe „gering“. Aus diesem Grund ist Stadtrat Semle der Meinung, dass bei dieser Thematik vielleicht sogar noch Nachbesserungsbedarf bestehe. Denn die Anwohner der Nordseite der Römerstraße seien nämlich unglaublich besorgt, was die Entwicklung auf dem ehemaligen Rieter-Gelände betreffe.

Stadtrat Bannert fasst zusammen, dass man in der heutigen Debatte viel Positives, aber auch einige Bedenken zum „INquartier“ gehört habe. Er könne sich den Ausführungen von Stadtrat Dr. Schuhmann sowie den Ausführungen von Stadtrat Achhammer uneingeschränkt anschließen. Deshalb gehe er auch nicht mehr im Detail auf die einzelnen Punkte ein. Allerdings möchte er darauf hinweisen, dass man die von Stadtrat Achhammer geäußerten Bedenken berücksichtigen sollte. Stadtrat Bannert teilt abschließend mit, dass die AfD-Stadtratsfraktion der vorliegenden Beschlussvorlage uneingeschränkt zustimmen werde.

Stadtrat Achhammer möchte noch einmal betonen, dass die Schaffung von Wohnraum für rund 3.000 Menschen im „INquartier“ eine erhebliche Verdichtung für den Ortsteil Nordost darstelle. Da man aktuell an der Neudefinition des Landschaftsplans, des Grünrings und des Flächennutzungsplans arbeite, möchte Stadtrat Achhammer der Verwaltung mitgeben, hierbei an den Ortsteil Nordost zu denken und entsprechende Freiräume für die Bevölkerung zu schaffen. Um auf das Thema Verkehr zurückzukommen, regt Stadtrat Achhammer an, eine erneute Verkehrszählung an den Knotenpunkten durchzuführen. Denn zum jetzigen Zeitpunkt sollte die Corona-Pandemie keinen Einfluss mehr auf die Verkehrszahlen haben. Stadtrat Achhammer ist der Meinung, dass man durch neue Verkehrszahlen etwas mehr Ruhe in die Diskussion bringen könnte. Deshalb bittet er um eine Antwort der Verwaltung, ob die Durchführung einer neuen Verkehrszählung möglich sei.

Frau Wittmann-Brand sichert die Beantwortung der Frage von Stadtrat Achhammer zu.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet.