

V0775/23

**Beschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebietes "Weinzierl-Gelände" gemäß § 171 b Baugesetzbuch (BauGB);**

**Abschlussbericht der städtebaulichen Untersuchungen auf dem Weinzierl-Gelände (Referentin: Frau Wittmann-Brand)**

**Antrag:**

1. Dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als Abschlussbericht der Verwaltung zum Stand der städtebaulichen Untersuchungen am Weinzierl-Gelände, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3 BauGB) für das Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt sind und der sich daraus ergebenden Abgrenzung des Stadtumbaugebietes, wird zugestimmt.
2. Das in den Grenzen des Lageplans (Anlage 1) räumlich festgelegte Gebiet wird gemäß § 171b Abs. 1 Satz 1 BauGB als Stadtumbaugebiet „Weinzierl-Gelände“ festgelegt.
3. Die Verwaltung wird mit der Entmietung der Bestandsgebäude **im Abschnitt A bis spätestens zum 31.12.2025** auf den städtischen Flächen des Weinzierl-Geländes beauftragt. Die Gebäude sollen in Folge abgebrochen und entsorgt werden, hierfür ist eine Vorlage zur Projektgenehmigung zu erstellen. Ausgenommen hiervon ist das vom DAV in Erbbaurecht genutzte Gebäude, die Nutzung durch den DAV ist weiterhin ausdrücklich gewünscht.

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.10.2023	Vorberatung
Stadtrat	17.10.2023	Entscheidung

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 05.10.2023**

Anhand der PowerPoint-Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beigelegt ist, geht Frau Wittmann-Brand auf das Weinzierl-Gelände ein. Aktuell sei es so, dass ein Großteil des Planungsgebietes versiegelt und vegetationslos sei. Aufgrund besonderer Rahmenbedingungen wie z.B. die Lage im Überschwemmungsgebiet sowie eine geringe Versorgung mit notwendiger Infrastruktur, sei die zukünftige Entwicklung eingeschränkt. Außerdem sei ein Anschluss durch den Damm an die bestehende Kanalisation nicht möglich, sodass eine bauliche Entwicklung in diesem Areal nicht realisierbar sei, informiert Frau Wittmann Brand. Durch die lange industrielle Nutzung des Geländes sei auch eine abfall- und bodenschutzrechtliche Sanierung notwendig. Die Lage im FFH-Gebiet sei ebenfalls zu berücksichtigen. Nach der Wasserrahmenrichtlinie soll die Aich, die verrohrt unter dem Gelände läuft, geöffnet werden. Nach den Worten von Frau Wittmann-Brand gebe es angrenzende Biotope, die man gerne mit entsprechender ökologischer Aufwertung vernetzen würde, da die Stadtverwaltung im Weinzierl-Gelände durchaus Potenzial für

Erholungs- und Freizeitflächen sehe. Weiter beschreibt Frau Wittmann-Brand die momentane Situation des Geländes, es habe knapp 12,6 Hektar mit einer bereits abgerissenen Halle. Auf einem Bild sei die Hochwassersituation von 1999 dargestellt. Der Überschwemmungsbereich gehe bis zum Damm. Im Bereich des Geländes sei eine Untersuchung durchgeführt worden, bei der Schadstoffe festgestellt wurden, welche auch in die Donau geschwemmt würden. Der Ausbau oder die Entwicklung zu einem Erholungs- und Freizeitgelände würde eine Entlastung für den Klenzepark sowie im Bereich des Baggersees darstellen. Im Folgenden geht Frau Wittmann-Brand weiter auf die Eigentumsverhältnisse des Geländes ein. Die gelb markierten Flächen zeigen das Eigentum der Stadt Ingolstadt. Der südliche Bereich sei mittels Erbpachtvertrag bis 2041 an den DJK vergeben, ein weiterer Teil an den Alpenverein mit der Kletterhalle. Weiter wird ein Zukunftsbild gezeigt. Entwickelt wurden gemeinsam mit dem Landschaftsarchitektenbüro WGF Nürnberg unterschiedliche Bausteine. Die Zusammensetzung sei variabel und man habe unterschiedliche Bauphasen entwickelt, beginnend im nördlichen Bereich mit einer Bodensanierung. Weiter solle sich über die TBI in den südlichen Bereich vorgearbeitet werden. Auch die Aichöffnung solle über das gesamte Gelände gehen. Die teuerste Variante sei jene mit der Welle und der Kajakstrecke, welche keine naturnahe Nutzung darstellen. In einer Machbarkeitsstudie der Uni Innsbruck sei die Möglichkeit der Erstellung des technischen Bauwerks bestätigt worden. Um dieses Vorhaben umzusetzen benötige man einen Betreiber der Anlage. Auch der Eingriff in den Staubereich sei in der Studie noch nicht beziffert worden. Dabei entstünden zusätzliche Kosten, referiert Frau Wittmann-Brand. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass zu dieser Thematik eine Bewertung vorgenommen worden sei. Je dunkler der Rot-Ton werde desto negativer oder kritischer werde bewertet. Das komplexe Bauwerk habe einen großen Wartungsbedarf, ebenso sei der Energiebedarf erhöht. Auch die Infrastruktur sei zu beachten, man benötige mehr Parkplätze, sowie WC-Anlagen, welche im Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet eine Schwierigkeit darstellen. Variante 1 wäre dementsprechend die unkritischste, da sie positive Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima, sowie auf die Biodiversität und auch auf die öffentliche Erholung und Freizeitnutzung hätte.

Stadtrat Dr. Schuhmann gibt bekannt, dass die SPD-Stadtratsfraktion mit Punkt 1 und 2 der Beschlussvorlage einverstanden ist. Was die Festlegung des Gebietes angehe, wäre das Weinzierlgelände in ihren Augen jedoch ein Projekt, welches man angesichts der aktuellen Finanzsituation noch am ehesten zurückstellen könnte. Deswegen stellen sie den Antrag auf Vertagung bzw. Rückstellung von Punkt 3 der Verwaltungsvorlage. An Prof. Dr. Rosenfeld gewandt, schlägt Stadtrat Dr. Schuhmann weiter vor, die noch vor Ort ansässigen Betriebe des Weinzierlgeländes mit Hilfe der IFG irgendwo auf dem Stadtgebiet unterzubringen. Seines Erachtens nach wäre dies eine Möglichkeit, den Firmen zu helfen und somit eine gute Lösung für beide Seiten zu finden.

Herr Prof. Dr. Rosenfeld berichtet, dass seit über zwei Jahren Gespräche mit den Firmen geführt würden und es während dieser Zeit bereits bei zwei Grundstücken die Möglichkeit gegeben hätte, die Firmen umzusiedeln. Diese hätten sich im Rahmen der Konzeptvergabe nur auf die Grundstücke bewerben müssen. Die Stadtverwaltung bemühe sich, Möglichkeiten, von denen es wenig gebe, aufzuzeigen. Voraussetzung sei jedoch, dass sich die Firmen pro aktiv darum kümmern, solche Möglichkeiten wahrzunehmen.

Stadtrat Meier sagt, er fände es gut, wenn aus dem Industriegebiet ein Naherholungsgebiet entstünde, jedoch sei der hohe Kostenaufwand zu beachten. Er frage sich, ob trotz des Hochwasser- und Überschwemmungsgebietes eine Ansiedlung der Industrie wieder möglich wäre.

Frau Wittmann-Brand betont, dass eine bauliche Nutzung des Überschwemmungsbereichs nicht mehr zugelassen werden dürfe. Die Nutzung der Gewerbegebietsfläche sei derzeit geduldet, müsse jedoch aufgegeben und rückgebaut werden, da es sich hierbei um ein Gefahrenpotenzial handle. Es bestehe Handlungsbedarf in Hinblick auf eine mögliche

Verunreinigung des Grundwassers. Mit den Betroffenen habe man bereits gesprochen. Am Montag fände eine gemeinsame Infoveranstaltung mit dem Bezirksausschuss Mitte und dem Bezirksausschuss Südwest statt. Sie plädiere für die schrittweise Umsetzung und eine entsprechende Konkretisierung der Planung in den nächsten Jahren. Hierbei gehe es lediglich um den Beschluss für das Konzept der Erholung, Freizeitnutzung, ökologische Aufwertung. Die derzeitige Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung funktioniere nicht gut.

Herr Fleckinger pflichtet den Aussagen über die finanzielle Situation zu. Jedoch sehe er die Sachdarstellung von Frau Stadtbaurätin Wittmann-Brand als ausschlaggebend an. Die Investitionen kämen zu einem ungünstigen Zeitpunkt. Auf der anderen Seite diskutiere man seit Jahren mit dem Wasserwirtschaftsamt sowie sonstigen Fachstellen über die dringende Notwendigkeit der Absiedelung vom Weinzierlgebirges. An Stadtrat Meier gerichtet antwortet Herr Fleckinger, dass eine weitere Bebauung oder Belassung des Geländes nicht möglich wäre. Dies bestätige auch das Fachgutachten des Wasserwirtschaftsamtes. Über kurz oder lang würde man dieses Gebiet rückbauen müssen. An Stadtrat Dr. Schuhmann gewandt, bitte er die SPD-Stadtratsfraktion darum, nicht einen Stillstand bis 2027 zu beschließen, sondern Zug um Zug weitere Schritte Richtung Rückbaukonzept zu verfolgen. Mit einer Absiedelung bis 2024 rechne man nicht, jedoch sei eine schrittweise Weiterbetrieung des Vorhabens erstrebenswert. Herr Fleckinger erklärt, dass es bereits mit Hilfe des Liegenschaftsamtes gelang, erste Vereine in andere schöne Unterkünfte unterzubringen. Die Verhandlungsbereitschaft bei anderen Mietern sei jedoch schwierig, obwohl man mehrere Angebote herbeiführe. Die Vereine legen sich sozusagen auf Stille. Herr Fleckinger sei in regelmäßigen Abständen auf dem Gelände und könne sagen, dass ein nächster Hochwasserfall entsprechende Belastungen mit sich bringen würde. Er plädiere dafür, das Vorhaben in sanften aber deutlichen Schritten weiterzuverfolgen, so wie man es den Mietern in dem Schreiben vom 18. September vermittelt habe, auch wenn es in den nächsten sechs Monaten zu keinen Kündigungen kommen werde. Auch wenn der Auftrag der Renaturierung, des Rückbaus, der Schadstoffentlastung- und Beseitigung eine große Summe bedeute, würden diese nicht nächstes Jahr anfallen. Herr Fleckinger versichert den Mitgliedern des Ausschusses, dass ein entsprechendes zeitlich abgestimmtes Konzept vorgelegt werden würde.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf sei von den Argumenten überzeugt. Er gehe davon aus, dass sich die Verwaltung vor finanzrelevanten Beschlüssen nochmal mit Konzeptvorgaben und Aufträgen befasse, bevor diese dem Stadtrat vorgelegt würden.

Stadträtin Leininger halt es für notwendig, den Prozess zu starten, v.a. im Bezug auf eine innerstädtische Erholungsflächenentwicklung. Zudem bestehe Aussicht auf 60 Prozent förderfähige Koste. Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN tendiere zu Variante 1, nicht nur aus monetären Gründen, sondern auch deshalb, weil sie sich auf dem Gebiet weder eine Surf-Welle noch eine Kajak-Strecke vorstellen können. Aus Parteisicht sprächen die anderen Varianten gegen ein naturnahes Erholungsgebiet. Einer schrittweisen Umsetzung über die nächsten Jahre würden sie zustimmen.

Stadtrat Böttcher spricht sich ebenfalls für ein Vorantreiben des Rück- und Umbaus aus und macht sich dafür stark, dass die Kletterhalle in jedem Fall weiter bestehen müsse. Auch für die Erhaltung des Tennisplatzes setzt er sich ein. Er empfiehlt den Kontakt zum deutschen Kanuverband, damit der Wassersport weiter gefördert würde und macht darauf aufmerksam, dass seitens der Bürger in den letzten Jahren immer wieder eine Welle gefordert wurde. Diese würde sich an dieser Stelle gut umsetzen lassen. Diesbezüglich würde er sich jedoch ein Bauwerk wünschen, welches sich mehr an der Natur orientiere.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf stellt klar, dass sich die Mitglieder des Ausschusses in der heutigen Beschlussfassung für keine Variante entscheiden müssen.

Stadtrat Dr. Meyer sei erfreut über die Darstellung der drei Varianten und plädiere für ein Weitergehen. Das Gebiet müsse nicht zwingend zu einem naturnahen Erholungsgebiet zurückentwickelt werden. Die ökologische Komponente sei durch die weitergehende Entsiegelung gegeben. Er plädiere für die Schaffung neuer Freizeitangebote. Sowohl eine Welle als auch eine weitere Wassersportart wäre für diese Stelle gut geeignet. Stadtrat Dr. Meyer schlägt vor, die Vereine bei der Planung miteinzubinden.

Stadtrat Bannert könne dem Antrag der Verwaltung zustimmen. Seiner Ansicht nach sollte mindestens Variante 2 umgesetzt werden, aber auch Variante 3 wäre für ihn denkbar. Er werde dem Antrag zustimmen und wäre dafür mindestens die Variante zwei umzusetzen. Das Vorhaben sei nicht nur für die Ingolstädter Bürger von großem Mehrwert, sondern auch für die gesamte Region 10.

Frau Wittmann-Brand ergänzt, dass verschiedene Abschnitte zeitlich entsprechend entwickelt werden können. Eine ökologische Aufwertung würde eine Welle zum Beispiel nicht ausschließen. Im Moment habe die Donauwasserkraft AG ihr Einvernehmen zur Wasserentnahme jedoch aus wirtschaftlichen, energiepolitischen und sicherheitstechnischen Gründen nicht erteilt.

Es sei nicht ausgeschlossen, dass sich die ablehnende Haltung der Donauwasserkraft AG in den nächsten Jahren ändere, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf.

Stadtrat Wöhl sei es wichtig, dass mit den Firmen und Vereinen ein vernünftiges Abkommen gefunden werde. Finanziell aufwendige Projekte würden im Rahmen der erst kürzlich verkündeten Haushaltssperre Fragen aufwerfen. Er spricht sich für die Schadstoffbeseitigung und Bodensanierung aus, stellt jedoch die Frage, ob das weitere Vorgehen zeitlich aufgeschoben werden könne. Wenn überall Sparmaßnahmen getätigt werden, sollen diese auch bei der Freizeitgestaltung angesetzt werden.

Stadtrat Mißbeck hält die erweiterte Begründung für eine gute Lösung. Auch betroffene Sportler mit denen er gesprochen habe hielten dies für eine gute Idee. Er erläutert, dass die seit Jahren diskutierte Wohnbebauung des Areals nun endgültig vom Tisch sei.

Stadtrat Witty stellt fest, dass niemand am Grundsatzbeschluss etwas ändern möchte. Jedoch solle in Anbetracht der derzeitigen Situation nicht der Eindruck erweckt werden, dass an allen Stellen gespart werde und ein Freizeitgestaltungsprojekt in diesem Umfang durchgeführt werden soll. Er stelle den Antrag heute noch keinen vorberatenden Beschluss zu fassen, um die Thematik nochmals in den Fraktionen behandeln zu können. Von Frau Wittmann-Brand und Herrn Fleckinger würde er sich eine Aufstellung über die zukünftig zu aktivierendem Haushaltsmittel pro Jahr wünschen.

Stadtrat Meier spricht sich gegen eine Vertagung aus, da er befürchte, dass eine Vertagung das Projekt um Jahre zurückwerfen könnte. Die Grundsatzidee halte er für gut und wolle weiter daran arbeiten, derzeit jedoch ohne große Ausgaben. Er schlägt die mögliche Beteiligung an den Sanierungskosten durch Transportbeton und Weinzierl vor, da diese hieraus ebenfalls einen Nutzen ziehen.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf kommt den Antrag auf Vertagung von Stadtrat Witty nach und weist daraufhin, dass die Beratung dadurch nicht längerfristig verschoben werden würde, da diese bereits in 14 Tagen wieder zur Behandlung in der Stadtratssitzung stünde.

An Stadtrat Meier gewandt ergänzt Stadtrat Witty, dass die Entscheidung ohnehin im Stadtrat getroffen werde.

Der Antrag der Verwaltung wird zur Beratung zurück in die Fraktionen verwiesen.

