

BESCHLUSSVORLAGE V0086/24 öffentlich	Referat	OB
	Amt	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Bendzko, Alexander
	Telefon	+49 841 9537 200
	Telefax	+49 841 9537 290
	E-Mail	alexander.bendzko@gemeinnuetzige.de
Datum	02.02.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	29.02.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erwerb des Areals „St. Monika“ durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH
(Referent: Oberbürgermeister Dr. Scharpf)

Antrag:

1. Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt befürwortet den Erwerb des Areals „St. Monika“ durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH im Erbbaurecht zum Zwecke der dargestellten Wohnbebauung mit Kindertagesstätte und Gemeinschaftsraum.
2. Aufgrund der Entscheidung der katholischen Kirche, das profanierte Kirchengebäude abzurechen und zu recyceln, übernimmt die GWG das Grundstück im freigelegten Zustand, lediglich der bestehende Kindergarten kann aus organisatorischen Gründen erst nach Aufnahme der neuen Nutzung rückgebaut werden.

gez.

gez.

gez.

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin
Aufsichtsratsvorsitzende GWG

Ulrike Wittmann-Brand
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.		

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein

Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Grundstücksverkehr (nach B-Plan oder Beschluss)

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input checked="" type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input checked="" type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen: Konzept wurde im BZA Süd-Ost vorgestellt; zudem Teilnahme an diversen Informationsveranstaltungen und Gesprächen	

Kurzvortrag:

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (im Folgenden „GWG“ genannt) beabsichtigt ein Grundstück der katholischen Kirche bei St. Monika im Erbbaurecht für 99 Jahre zu erwerben um dort ca. 70 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau, eine Kindertagesstätte und einen Gemeinschaftsraum zu errichten.

Im Januar 2022 trat die Pfarrei St. Augustin mit der Frage an die GWG heran, ob Interesse am Grundstück der Kirche St. Monika zur Bebauung bestehen würde. Nach einer Interessensbekundung der GWG wurde im August 2022 durch die Kirche mitgeteilt, dass man sich auf die GWG als Vertragspartnerin intern geeinigt habe, da die Interessensbekundung mit einem möglichen Konzept zur Bebauung mit gefördertem Wohnungsbau am ehesten den Zielen der Kirche in sozialer und auch wirtschaftlicher Hinsicht entspräche. Im November 2022 erfolgte dann die Entscheidung des Pfarrgemeinderats St. Augustin, den Erhalt des Kirchengebäudes St. Monika nicht mehr weiter zu verfolgen.

Um für das Grundstück eine angemessene städtebauliche Setzung zu formulieren und eine hohe städtebauliche Qualität zu schaffen, wurde durch die GWG im Zeitraum Dezember 2022/Januar 2023 eine Mehrfachbeauftragung mit vier Architekturbüros durchgeführt. Die einstimmige Gremienentscheidung (bestehend aus dem Stadtplanungsamt, der Regierung von Oberbayern als Fördergeldgeber, der katholischen Kirche sowie der GWG) wurde für den Siegerentwurf von HKS PartGmbH aus München mit ca. 70 WE, einem Ersatzkindergarten sowie einem Mehrzweckraum ausgesprochen. Dieser Entwurf erzeugt durch seine freie Ausrichtung der Baukörper attraktive, aufeinander abgestimmte Außenräume mit Bezug zur hochwertigen naturräumlichen Lage. Der Kindergarten liegt als Sonderbaustein am südlichen Grundstücksrand mit eigenem Anschluss an die anliegenden Grünräume.

Für das Grundstück besteht grundsätzlich Baurecht. Es liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 106 „Peisserstraße“, welcher seit dem 16.10.1965 in Kraft ist. Aufgrund seines Alters ist der Bebauungsplan in weiten Teilen als überholt anzusehen. Bezüglich der Art der Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet fest und hat hier noch Gültigkeit. Die festgesetzten baulichen Parameter im Bebauungsplan besitzen dagegen nur noch wenig Aussagekraft, so dass sich ein Bauvorhaben an der umgebenden Bebauung bzw. an der baulichen Entwicklung im Gebiet der Peisserstraße orientieren muss. Die nördlich benachbarte Wohnbebauung sowie das Seniorenheim weisen mit ihrer dreigeschossigen Bebauung eine ähnliche bauliche Dimension wie das geplante Vorhaben der GWG auf. Einzig das geplante solitäre Gebäude im Süden des Grundstückes weicht aufgrund der eingeschobenen Kita-Fläche im Erdgeschoss mit einem viergeschossigen Baukörper gegenüber der direkten Umgebung ab. Dies liegt aber noch im Entwicklungsspielraum, welcher im Gebiet der Peisserstraße schon genutzt worden ist. Die Geschossigkeit für den Bereich im Bebauungsplan ist mit vier Vollgeschossen festgesetzt. Die Planung wird aus städtebaulicher Sicht als verträglich eingestuft.

Das Vorhaben der GWG, auf dem Areal von St. Monika geförderten Wohnungsbau zu realisieren, wie auch das konkrete Baukonzept stießen in Teilen der Anwohnerschaft auf Kritik. Der Sachverhalt wurde in vielfachen Gesprächen zwischen Anwohnerinnen und Anwohnern sowie den Vertreterinnen und Vertretern der inzwischen ins Leben gerufenen Interessensgemeinschaft „Lebensqualität St. Monika“ und der GWG wie auch der Stadtverwaltung erörtert. Das Thema wurde zweimal ausführlich im Bezirksausschuss und im Dezember letzten Jahres öffentlich im Planungsausschuss sowie im Stadtrat behandelt. Es folgte eine mündliche Berichterstattung im Planungsausschuss am 07.02.2024; zudem ist eine Informationsveranstaltung am 23.02.2024 geplant.

Im Kern wurden dabei folgende Fragen bzw. Sorgen gegenüber der GWG und der Stadtverwaltung vorgetragen (die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

1. Die Anzahl der Wohnungen sei zu hoch und damit die Verkehrssituation nicht mehr verträglich.
2. Der von der GWG kommunizierte Kindergarten mit bis zu sechs Gruppen führe, insbesondere zur Hol- und Bringzeit, zu einem unverträglichen Verkehrsaufkommen.
3. Der bestehende Kanal könne die zusätzlichen Kapazitäten nicht mehr bewältigen. Auch bei Starkregenereignissen werde der Kanal zusätzlich überlastet.
4. Es würden durch die Bautätigkeit Veränderungen bei der Grundwassersituation mit negativen Auswirkungen erwartet.
5. Die soziale Situation würde sich verschlechtern.
6. Die soziale Mitte des Viertels würde durch den Wegfall der Kirche verschwinden.

Zu den einzelnen Punkten wurden durch die GWG bereits Untersuchungen durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen geführt haben:

Zu 1.:

Für die geplante Bebauung mit 70 WE, einer 6-gruppigen Kindertageseinrichtung und einem Gemeinschaftsraum wurde seitens der GWG ein Verkehrsgutachten (Anlage 2) beauftragt. Nach Durchsicht des von der GWG vorgelegten Verkehrsgutachtens durch das Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation kann folgendes ausgesagt werden: Das Gutachten ergibt für die Königsberger Straße eine Verkehrsmehrung von ca. 310 Kfz-Fahrten pro 24 h durch das Bauvorhaben im Prognosejahr 2035 gegenüber dem Bestand. Hierbei wurde eine Wohnbebauung mit bis zu 75 Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte mit 6 Gruppen (150 Plätze) unterstellt. In der Morgenspitze ergibt sich eine Verkehrsmehrung um 55 Kfz-Fahrten. In der Abendspitze liegt die Verkehrsmehrung bei 46 Kfz-Fahrten.

Der Gutachter geht auf Basis der ermittelten Verkehrsmengen davon aus, dass sich die Verkehre in den Spitzenstunden auf der Königsberger Straße und auch am Knotenpunkt mit der Peisserstraße problemlos abwickeln lassen. In der Königsberger Straße befinden sich zahlreiche Einmündungen und Grundstückszufahrten, wodurch sich Ausweichstellen ergeben. Im Bedarfsfall können zusätzliche verkehrsrechtliche Regelungen mit entsprechender Beschilderung getroffen werden.

Um den Bring- und Holverkehr möglichst gut und verkehrssicher abwickeln zu können, sind bei der weiteren Beplanung geeignete Stellplatzflächen auf dem Baugrundstück selbst vorzusehen. Grundlage des Gutachtens war eine Verkehrszählung am Dienstag, 19. Dezember 2023, an einem regulären Öffnungstag des Kindergartens.

Zu 2.:

Für die neue Bebauung wurde ein Verkehrsgutachten durch die GWG beauftragt (siehe Punkt 1). Hierbei wurde auch eine sech-gruppige Kindertageseinrichtung berücksichtigt

Das Referat für Kultur und Bildung hat den Bedarf einer sechsgruppigen Kindertageseinrichtung bestätigt und mitgeteilt, dass mindestens vier Kindergartengruppen (100 Plätze, wie bisher) zuzüglich zwei Krippengruppen (24 Plätze, neuer Bedarf) erforderlich sind. Die weitere Planung wird entsprechend angepasst

Zu 3.:

Eine Untersuchung der Ingolstädter Kommunalbetriebe AöR hat ergeben, dass der Kanal für die angedachte Bebauung ausreichend dimensioniert ist. Lediglich Oberflächenwasser darf nicht eingeleitet werden. Die GWG wird das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern lassen, wie sie dies auch bei anderen Objekten bereits regelmäßig vornimmt. Bei eventuell auftretenden Starkregenereignissen führt die geplante Bebauung nicht zu einer Verschärfung der Situation, im Gegenteil. Derzeit wird von versiegelten Flächen teilweise in den Kanal eingeleitet – im geplanten Projekt ist dies nicht der Fall, weshalb eine Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation eintreten wird.

Zu 4.:

Die beabsichtigte Bebauung hat auf die Grundwassersituation keinen Einfluss, da der Grundwasserstand bereits jetzt durch Pumpeneinsatz in einem umpundeten Bereich (in dem das Grundstück liegt) sehr niedrig gehalten wird, so dass kein Einfluss durch die Errichtung von neuen Gebäuden gegeben ist.

Zu 5.:

Diese Empfindung ist sehr subjektiv und kann nicht beurteilt werden.

Im Gegensatz zu den ersten Planungsüberlegungen („Familienwohnen“) sehen die derzeitigen Planungen auch ca. 25 barrierefreie Wohneinheiten für ältere Personen vor („altersgerechtes Wohnen“). Die restlichen ca. 45 ebenfalls barrierefreie Wohneinheiten sollen im Wesentlichen Familien aus allen Bevölkerungsteilen („Breite Mitte der Bevölkerung“) zur Verfügung gestellt werden. Die Belegung wird innerhalb der einkommensorientierten Förderung („EOF“) erfolgen. So sind in der höchsten Förderstufe (+ 60%) z.B. Familien mit zwei Kindern und einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu ca. 100.000 EUR antragsberechtigt. Das Vorschlagsrecht für die niedrigste Einkommensstufe (§ 9 WoFG) liegt beim Wohnungsamt der Stadt Ingolstadt.

Die restlichen Einkommensstufen werden durch die GWG direkt belegt. Selbstverständlich legt die GWG als Bestandshalterin der Gebäude hier besonderes Augenmerk auf eine sozial verträgliche Durchmischung des Quartiers.

Zu 6.:

Es wurde durch die GWG bzw. von dem von ihr beauftragten Architekturbüro ein Alternativvorschlag unter Einbeziehung des Erhalts des Kirchengebäudes sowie des Pfarrhauses erarbeitet. Nach dieser Planung können ca. 59 Wohneinheiten realisiert werden. Durch den Wegfall der Wohnungen und die Kosten für den Erhalt der Bestandsbebauung ergibt sich eine Finanzierungslücke von ca. 4,2 Mio. EUR. Diese müssten von einer dritten Partei übernommen werden, damit das Projekt von der GWG im Rahmen ihrer von der Stadt als Hauptgesellschafterin maßgeblich festgelegten Vorgaben verwirklicht werden kann. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch die Bewirtschaftung und der Gebäudeunterhalt der Bestandsbauten dauerhaft und rechtlich abgesichert durch einen Dritten zu übernehmen wäre, was noch nicht in den vorgenannten Kosten eingeplant ist. Schließlich ist keine für einen Investor attraktive Nutzung der Bestandsgebäude nach der Kirchenprofanierung ersichtlich.

Die GWG wird bei einer Neubebauung einen Gemeinschaftsraum errichten, der auch für externe Veranstaltungen des Stadtteils als Treffpunkt genutzt werden kann. Die Kath. KiTa gGmbH (Betreiberin des Bestandskindergartens und vorgesehene Betreiberin des neuen Kindergartens) hat bereits Interesse daran bekundet, den Gemeinschaftsraum zu betreiben und zu betreuen. Hierbei wird die Verpflichtung von Seiten der GWG ausgesprochen, dass der Gemeinschaftsraum auch von Bewohnern aus dem Quartier genutzt werden kann, welche nicht Mieter bei der GWG sind. Dieses Konzept wird bei der GWG bereits an anderen Standorten erfolgreich umgesetzt. Gleichzeitig signalisierte die Kirche, zukünftig gern in diesem Raum Andachten für die gesamte Bevölkerung

abhalten zu wollen.

Die Freiflächen des Bauvorhabens werden, mit Ausnahme besonders schützenswerter Bereiche (Freiflächen des Kindergartens und des altengerechten Wohnens), wie alle Freiflächen der GWG, für die gesamte Bevölkerung öffentlich zugänglich gemacht. Die GWG würde es begrüßen, wenn zukünftig Veranstaltungen (z.B. ein kleiner Wochenmarkt, Verkaufsstand für Obst & Gemüse, Flohmärkte, Maibaumaufstellen, etc.) im Quartier St. Monika stattfinden könnten.

Am 14.01.2024 wurde die Kirche St. Monika durch Bischof Gregor Maria Hanke OSB in einer kirchlichen Veranstaltung profaniert, sodass das Gebäude nun keine Kirche mehr ist.

Zusammenfassung:

Wie oben dargestellt, ist die GWG auf die Wünsche und Sorgen der Anwohner soweit möglich eingegangen. Die Belegung der Wohnungen wird zum Teil vom Wohnungsamt der Stadt Ingolstadt vorgenommen und unterliegt somit der Kontrolle der Stadt. Die Belegungsstruktur wurde wiederholt offengelegt.

Es wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt und die Kanalsituation wurde mit den Ingolstädter Kommunalbetrieben AöR als zuständige Stelle erörtert. Die Planung der GWG wurde offengelegt und die GWG hat an zahlreichen Informationsveranstaltungen teilgenommen. Es wurde die Ausrichtung der Wohnungen angepasst, so dass nun mehr altengerechte Wohnungen vorgesehen sind. Einer Schaffung eines identitätsstiftenden Mittelpunktes des Viertels durch den Gemeinschaftsraum steht die GWG nicht entgegen, mehr noch wird dieser von der GWG gewünscht und durch die Vergabe an einen sozialen Träger gefördert. Die Freianlagen werden, wie ausgeführt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht, Bereiche für besonders schutzbedürftige Personen ausgenommen.

Die GWG empfiehlt, aufgrund des massiven Wohnungsdrucks (ca. 1.250 Anträge (2.700 Personen) im öffentlich geförderten Bereich auf der Warteliste) und der zu erwartenden wirtschaftlichen Umsetzung des Projekts die Umsetzung der Variante mit 70 Wohneinheiten entsprechend dem beigelegten Planungskonzept (Anlage 1).

Anlagen:

1. Planungskonzept mit Modellfoto
2. Verkehrsgutachten