

BESCHLUSSVORLAGE V0320/13 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de	
Datum	07.06.2013	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	25.06.2013	Vorberatung	
Stadtrat	25.07.2013	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Sachstandsbericht zum Wettbewerb Wohnquartier "Am Ochsenanger"
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Das Ergebnis des Wettbewerbs zum Wohnquartier „Am Ochsenanger“ wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Stadtrat stimmt den als Rahmenplan dargestellten Wettbewerbsergebnis zu.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Wettbewerbsverfahren

Anfang dieses Jahres erstellte die Oberbayerische Heimstätte, als privater Investor, in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, ein Plangutachten mit 5 geladenen Architekturbüros. Auf Hinwirken der Architektenkammer wurde das Verfahren am 24.4.2013 als Einladungswettbewerb gemäß RPW 2008 ausgelobt.

Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Planungswettbewerbes ist der Hochbau eines oder mehrerer Wohngebäude mit Tiefgaragen einschließlich Freiraumkonzept. Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich in Ingolstadt, Gemarkung Unsernherrn. Das Gesamtquartier erstreckt sich über die Flurnummern 1088/14, 1086/7, 1086/13, 1086/10, 1086/11, 1086/12. Das Quartiersgebiet mit einer Gesamtfläche von rund 1,46 ha umfasst zwei Planungsgebiete nördlich der Weisbergerstraße mit einer Fläche von ca. 8.098 m² und südlich der Weisbergerstraße mit einer Fläche von ca. 6.468 m². Die Gesamtfläche des zu überplanenden Quartiers beträgt 14.566 m². Die Bestandsgebäude lassen sich aus wohnwirtschaftlicher Sicht nicht mehr revitalisieren. Daher werden zurzeit frei werdende Wohnungen nicht wieder neu vermietet, aus diesem Grund besteht ein unmittelbarer Umsetzungsbedarf für eine gänzliche Neubebauung.

Ziel des Verfahrens

Die Oberbayerische Heimstätte beabsichtigt auf dem Grundstück eine Mietwohnanlage für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu errichten. Auf den vorhandenen Baumbestand ist in der Planung angemessen Rücksicht zu nehmen. Besonders schützenswert sind einige große Kastanienbäume, Walnussbäume und Eschen. Die zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) soll mindestens bei 0,65 und maximal bei 0,8 gerechnet über die gesamte Quartiersfläche liegen. Die Bauform soll sich in die Umgebung einfügen. Flachdachkonstruktionen sind als Hauptdächer zu vermeiden. Die Wohnungen werden als freifinanzierter Wohnungsbau errichtet. Die vorhandenen Mieter sollen zu einem reduzierten Mietpreis weiter wohnen. Die Umsetzung ist daher in Bauabschnitte vorgesehen.

Teilnehmer

Zur Teilnahme am Planungsgutachten wurden aufgefordert:
Architekturbüro BZB, Botzenhardt, Zeitler Blaimberger, München
Benedek + Partner Architekten, München
Architekturbüro Deffner und Voitländer, Dachau
Architekten Neuburger, Bohnert und Müller, Ingolstadt
Architekturbüro Ebe und Ausfelder, München, Ingolstadt

Gutachter

Fachpreisrichter:

Frau Renate Preßlein-Lehle, Stadtbaurätin der Stadt Ingolstadt

Herr Prof. Ferdinand Stracke, München

Herr Prof. Thomas Knerer, Mitglied des Gestaltungs- und Planungsbeirates der Stadt Ingolstadt

Sachpreisrichter:

Herr Zaigler Geschäftsführer der Obb. Heimstätte

Herr Hölzl Prokurist der Obb. Heimstätte

Vorprüfung:

Oberbayerische Heimstätte Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtentwicklung und Baurecht, Ingolstadt und dem Architekturbüro Mang und Zellner Architekten BDA.

Vorstellung der prämierten Arbeit

Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung

Der Entwurf greift in seiner Gebäudetypologie auf Gestaltungsmerkmale zurück, wie sie die Bebauung der näheren Umgebung aufweist. Damit leistet er einen wesentlichen Beitrag zur Integration des neuen Wohnquartiers in die umgebende Bebauung. Durch die konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude und ihrer versetzten Reihung entsteht eine individuelle Raumstruktur, die durch eine geschickte Differenzierung der gewählten, eher einfachen Regelmäßigkeit zu überraschenden Raumqualitäten führt. Auch die aufgesetzten, kräftigen Gauben auf einfachen Satteldächern verwenden eine konventionelle (u. örtlich vorhandene) Bauform auf zeichenhafte Weise. Der Ansatz, mit einfachen, gebräuchlichen Gestaltungsmitteln eine neue, zukunftsweisende Qualität zu erzeugen, wird hoch anerkannt. Die gärtnerische Gestaltung der Außenräume überzeugt. Lobend erwähnt wird die Integration des vorh. Baumbestands in die neue Struktur, wenngleich mit hohem technischem Aufwand erkauft. Die Erschließung ist funktionell problemlos. Die Grundrissgestaltung der Wohnungen überzeugt insgesamt, insbesondere durch die Idee, die Erdgeschosswohnungen mit separaten Zugängen auszustatten. Nicht ganz unproblematisch erscheint der relativ aufwändige Ausbau der 35°- Dächer. Der Entwurf erfüllt.

weitgehend die geforderten unterschiedlichen qualitativen Forderungen und weist auch baurechtlich keine nennenswerten Probleme auf.

Rahmenplan

Städtebau

Bei dem Rahmenplan Wohnquartier am Ochsenanger handelt es sich um zwei Baufelder von 0,8 ha und 0,65 ha die planungsrechtlich dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB unterliegen. Der Flächennutzungsplan weist hier ein Allgemeines Wohngebiet aus. Derzeit sind die Grundstücke mit einer dreigeschossigen Zeilenbebauung aus den 1950er Jahren bebaut. Das Wettbewerbsergebnis von den Architekten Neuburger, Bohnert und Müller bildet die Grundlage für den Rahmenplan. Nach einstimmigem Votum des Preisgerichts bildet die eingereichte Arbeit eine gute, sich einfügende Struktur und Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung.

Der Rahmenplan stellt eine Dichte von ca. 0,8 GFZ dar. Durch die sich über Eck berührenden und versetzten Baukörper werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten. Die Anzahl der Geschosse passt sich an den bisherigen Bestand mit drei Vollgeschossen an. Das Dachgeschoss mit einem Satteldach (ca. 35° Neigung) wird zusätzlich ausgebaut. Es sind ca. 150 Wohneinheiten zwischen 46 m² und 98 m² vorgesehen. Der Bestand mit einer etwas niedrigeren Dichte von 0,53 hat ca. 120 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 50 m². Die Baukörper sind von allen Seiten her frei zugänglich und ermöglichen eine Anfahrt der Feuerwehr.

Nach dem derzeitigen Stadtentwicklungsplan STEP ist die Entwicklung der Innenbereiche in den Städten vor den Außenbereichen zu fördern. Die Stadtverwaltung befürwortet hier eine höhere bauliche Dichte bei nachhaltiger Umsetzung. Trotz der dichteren Bebauung schafft die städtebauliche Struktur übersichtliche Nachbarschaftsräume und ein attraktives Freiraumkonzept.

Erschließung und Freiraum

Die höhere bauliche Dichte ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung der stadtnahen Wohnanlage bei gleichzeitiger Verbesserung der Wohnqualität. Derzeit findet das Parken am Straßenrand und auf den Innenhöfen statt. Die Planung sieht zwei Tiefgaragen vor, eine im nördlichen und eine im südlichen Baufeld. Die Zufahrten sollen jeweils über die Weisbergerstraße führen. Nach den Vorschlägen des Wettbewerbsergebnisses werde die Tiefgaragen mit ausreichender Erdüberdeckung versehen, so dass die Aussenanlagen auf den Tiefgaragen über private Mietergärten und frei zugängliche gemeinschaftliche Grünflächen verfügen. Die Anordnung der Baukörper und die Ausführung der Tiefgarage nimmt höchstmögliche Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand.

Gestaltung

Die einfache Formensprache des Entwurfs orientiert sich an der örtlich umgebenden Bebauung. Durch die gleiche Anzahl der Geschosse und die geneigten Satteldächer bleibt der Charakter der Wohnanlage bewahrt. Dennoch sieht das Preisgericht eine hohe Qualität an moderner Gestaltung und zeitgenössischem Ausdruck.

Anlagen

3 Pläne