

BESCHLUSSVORLAGE V0198/14 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Bauordnungsamt
	Kostenstelle (UA)	6102
	Amtsleiter/in	Herr Rudolf Dittert
	Telefon	3 05-22 00
	Telefax	3 05-22 29
E-Mail	bauordnungsamt@ingolstadt.de	
Datum	09.07.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	24.07.2014	Vorberatung	
Stadtrat	24.07.2014	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Kongress-Zentrums und Hotels auf dem ehemaligen Gießereigelände.

Antrag:

Dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Kongress-Zentrums und Hotels auf dem ehemaligen Gießereigelände wird zugestimmt.

gez.

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:

Beim Bauordnungsamt wurde der Vorbescheid zum „Neubau eines Kongresszentrums und Hotels auf dem ehemaligen Gießereigelände“ eingereicht. Die für einen Vorbescheid notwendigen, einzelnen Fragen beziehen sich im Wesentlichen auf die nachfolgenden, erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 214 A:

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Planung/erforderliche Befreiungen:
Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhen baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes	I.) im Bereich EG - Nordfassade Achse G-I/01-06 (grüne Fläche in den Planunterlagen) II.) im Bereich Hotelflügel West, Achse D-H/02 (lila Fläche in den Planunterlagen)
Die Geschossfläche oberhalb UG 1 (max. 18.350 m²)	III.) Geschossflächenmehrung 865 m²

Begründungen zu den Befreiungen:

zu I.) Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhen baulicher Anlagen im Bereich Erdgeschoss - Nordfassade Achse G-I/01-06 um 4,00 Meter (grüne Fläche in den Planunterlagen)

Laut der Bedarfsanalyse und Nutzungskonzeption ist für das Kongresszentrum im 1. UG ein Großer Saal mit einer Größe von ca. 1.100 m² sowie je nach Veranstaltungsart, eine mögliche Maximalbelegung von ca. 1.200-1.600 Personen vorgesehen.

Das Kongressgebäude ist auf der Nordseite über die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Erdgeschoss gekennzeichnet. Die Linie trennt die Kongressnutzung ab, vom Bereich „mit öffentlichem Gehrecht zu belastende Flächen“. Hier erfolgt der Haupteingang mit Foyer ins Gebäude und weiter der Zugang über die Haupttreppenanlage in den Großen Saal im Untergeschoss.

Geht man von einer Dimensionierung des Großen Saals mit einer Fläche von ca. 34x34 m sowie den erforderlichen angrenzenden Backstage-/Technik- und Nebenräumen aus, steht für das Foyer im Erdgeschoss und der im B-Plan markierten Abgrenzung zum öffentlichen Aussenraum, eine Raumtiefe von 3,50 m zur Verfügung.

Diese Raumtiefe von 3,5 m - gemessen von der vorhandenen Treppenanlage im Eingangsbereich des Gebäudes (Foyer) wird um 4,0 m erhöht, um im Ernstfall bei max. Personenbelegung den Sicherheitsbelangen gerecht zu werden und damit einen reibungslosen Großveranstaltungsbetrieb zu gewährleisten sowie den repräsentativen Aufgaben eines Kongresszentrums dieser Größenordnung zu entsprechen.

zu II.) Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhen im Bereich Hotelflügel West, Achse D-H/02 (lila Fläche in den Planunterlagen)

Um die Lastabtragung des Hotel- und Kongressbaukörpers auf die Tiefgarage direkt und somit möglichst effizient und ressourcenschonend durchführen zu können, sind die statischen Systeme der unterschiedlichen Baukörper aufeinander abzustimmen.

Durch die Verschiebung der festgesetzten Abgrenzung um 3,60 Meter Richtung Osten im Bereich Hotelriegel West ist eine Vereinfachung und Anpassung der statischen Systeme von Tiefgarage, Hotel- und Kongressbaukörper möglich. Das bedeutet zudem einen einfacheren und wirtschaftlicheren Baubetrieb sowie die Vermeidung von Zusatzkosten.

Zum anderen kann mit der Verschiebung der Abgrenzung eine Nutzungsoptimierung des Hotelbaukörpers erfolgen. Mit dem breiteren Hotelbaukörper ist die Grundlage für wirtschaftliche Hotelbetreiberkonzepte gegeben. So kann bei Bedarf der Westflügel als zweihüftige Hotelanlage ausgeführt werden und wie in der Machbarkeitsstudie geprüft, bis zu 225-Zimmer, anstatt 147-Zimmer bei einhüftiger Belegung, in den Hotelbaukörper integriert werden.

zu III.) Geschossflächenmehrung um 865 m²

Die konstruktive, technische und nutzungsspezifische Optimierungsplanung für die Kongress- und Hotelnutzung erzeugen eine Flächenmehrung von 865 m² gegenüber der

festgesetzten max. Geschossfläche (oberhalb UG 1) von max. 18.350 m². Diese Flächenmehrungen sind aufgrund der beantragten Befreiungen I und II mit der Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhen zurückzuführen und haben keine negativen Auswirkungen auf städtebauliche und architektonische Belange.

Die beantragten Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar. Weder werden die Baugrenzen tangiert noch ändert sich die Höhenlage oder die städtebauliche Grundkonzeption der Bebauung.

Die Befreiung Ziff. I (Erweiterung im EG um 4 m) ist allein dem Fluchtweg für den Kongresssaal geschuldet und liegt vollumfänglich auf dem Baugrundstück. Befreiung Ziff. II ist optisch erst ab dem 3. OG und selbst dort lediglich auf der Ostseite, vom öffentlichen Raum aus gar nicht wahrnehmbar. Die Geschoßflächenmehrung ist marginal.

Die umliegenden Baudenkmäler werden von den Befreiungen nicht tangiert, so dass die Befreiungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Der Vorbescheid mit den beantragten Befreiungen ist erforderlich, um den ausgewählten Bietern und künftigen Grundstückeigentümern Rechtssicherheit bzgl. des Kaufangebots mit Nutzungskonzept zu gewährleisten.