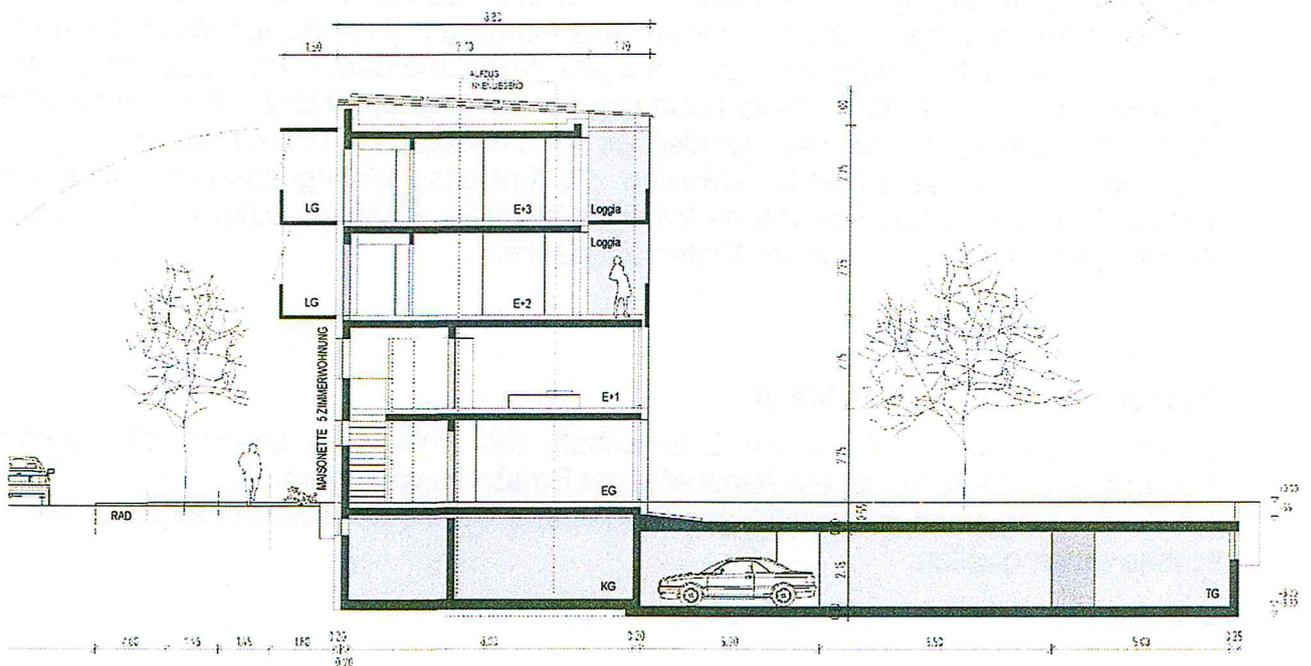
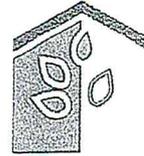




Die Gemeinnützige

Bauprojekt an der Regensburger Straße Familienfreundlicher Wohnungsbau





Bauprojekt an der Regensburger Straße in Ingolstadt

Zielsetzung: Familienfreundlicher Wohnungsbau

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH plant im Ingolstädter Nordosten in exponierter Lage an der Regensburger Straße den Bau von familienfreundlichen Mietwohnungen.

Lage des Baugebiets

Das Baugrundstück liegt zentrumsnah zur Altstadt bzw. an der östlichen Peripherie zum Kernstadtbereich. Es ist im Westen und Norden durch die Kelheimer- und Regensburger Straße sowie im Süden durch die Gerhart-Hauptmann-Straße begrenzt. Ein Teilstück derzeit noch bestehenden Gerhart-Hauptmann-Straße wurde von der Gesellschaft bereits erworben und das Umwidmungsverfahren durchgeführt. Dieses Teilstück entlang der künftigen Wohnbebauung wird deshalb als Durchfahrtsstrasse aufgelassen. Unmittelbar im Osten schließt sich an das Baugebiet der in den Jahren 1998 bis 2001 bereits vollzogene erste Schritt der Gebietserneuerung mit fünf zeilenförmig angeordneten neuen Wohngebäuden an. Unmittelbar nach Süden hin erschließt sich die Donauauenlandschaft bis zum nahe gelegenen Nordufer der Donau.

Aufgabenstellung

Als zweiter Schritt der Gebietssanierung ist nunmehr die Erneuerung der restlichen alten Wohnsiedlung geplant. Auf dem Baugrundstück mit ca. 8.600 qm Fläche stehen derzeit noch vier der ursprünglich fünf Gebäudezeilen aus den Jahren 1934 und 1935 mit insgesamt 84 Mietwohnungen. Die aus den Anfangsjahren der Gesellschaft stammenden Wohngebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen. Selbst eine aufwändige Modernisierung würde die bevorzugte Lage in unmittelbarer Nähe sowohl zur Altstadt als auch zur einzigartigen Donauauenlandschaft nur eingeschränkt unterstreichen. Deshalb hat die Gesellschaft beschlossen, die fünf alten Wohngebäude abzurechen und eine völlig neue, familienfreundliche Wohnsituation zu schaffen. Dazu werden derzeit die Wohnungen leer geräumt und die Mieter umgesetzt.

Bisheriger Planungsablauf

Bereits im Januar 2007 hat die Gesellschaft den Entschluss gefasst, die vorhandene städtebauliche Situation an der Regensburger Straße zu verändern. Zur Erarbeitung eines zukunftsfähigen Städtebaus hat die Gesellschaft folgende Planungsschritte unternommen:



Januar bis August 2007	eigenständige Planungsleistungen mit Alternativvorschlägen aus Neubau, Modernisierung und einer Kombination aus beiden
Oktober 2007	Festlegung der Neubauplanung in Zusammenarbeit mit dem Ingolstädter Architekturbüro Alfons Schlamp
November 2007	Begutachtung der Neubauplanung durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Ingolstadt
Dezember 2007	Überarbeitung der Neubauplanung auf der Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates
Dezember 2007	dazu Fachlicher Ideenaustausch zwischen renommierten Architekten und eigenen Planern zur Optimierung des künftigen Städtebaus an der Regensburger Straße
Oktober 2008	Beschluss im Aufsichtsrat der Gesellschaft zum Bau eines dem Straßenverlauf angepassten Baukörpers (sog. Schwinge)
ab November 2008	Optimierung der Planungsgrundlagen als ständiger fachlicher Ideenaustausch verschiedener für uns tätiger Architekturbüros gleichzeitig Umsetzung der Mieter aus den alten Wohnblöcken
November 2009	Abbruch des ersten der fünf alten Wohngebäude
Januar 2010	Abstimmung der Neubauplanung mit der Stadtbaurätin und dem Stadtplanungsamt
ab Februar 2010	Optimierung des Entwurfs und Erarbeiten der Fassadengestaltung
in 2010	Abbruch der restlichen vier alten Gebäudezeilen
Ende 2010/Anfang 2011	Baubeginn

Wie aus dem vorstehendem Planungs- und Entscheidungsverlauf ersichtlich ist, wird ein überwiegend viergeschossiger Gebäudekörper im Westen und Norden den geschwungenen Straßenverlauf aufnehmen (Schwinge), um als Lärmschutzbebauung nach Süden hin die Öffnung der „ruhigen Wohnseite“ zu ermöglichen. Gleichzeitig ist geplant, im geschützten inneren Bereich des Grundstücks drei zeilenförmig angeordnete Wohngebäude als Verbindung zur bestehenden, bereits erneuerten Bausubstanz herzustellen. Insgesamt sollen durch die Neubebauung des Baugrundstücks 77 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten entstehen.

Neubebauungskonzept

Vorrangiges Ziel der Neubebauung stellt mit der gebauten „Schwinge“ entlang der Regensburger Straße als Lärmschutzbebauung die großzügige Ausnutzung der sich nach Süden hin eröffnenden Freibereiche sowie deren Verzahnung mit dem Donauvorraum dar.



Die wesentlichen Vorteile der Wohnsituation zeigen sich in

- der günstigen Lage zur Innenstadt
- einer Vielzahl an nahe gelegenen öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Kinderkrippe, Bezirkssportanlage, Einkaufscenter, ärztliche Nahversorgung, ÖPNV- Haltestellen u. a.
- den großzügigen Freiflächen und
- der einzigartigen Lage am Rand der Donau-Auen

Die Wohnsiedlung wird im Innenbereich autofrei gestaltet; die Freianlagen stehen mit Ausnahme der zugeordneten Mietergärten somit allen künftigen Nutzern gleichermaßen zur Verfügung. Im östlichen Innenhof und entlang der sog. „Schwinge“ ist eine Quartierstiefgarage vorgesehen, so dass ausreichend Pkw-Stellplätze in bereits vorhandenen und noch zu errichtenden Tiefgaragen angeboten werden können.

Wohnungsgemenge und Funktionen

Im Rahmen der Wohnungsgrundrissentwicklung wurde festgelegt, dass ein Großteil (rund 40 %) der neu zu errichtenden Wohnungen als große Wohnungen mit jeweils 4- und mehr Zimmern geplant wird. Weiterhin sollen ausreichend 2-Personen-Wohnungen sowie 3-Personen-Wohnungen konzipiert werden. 1-Zimmer-Wohnungen sind nicht vorgesehen.

Der überwiegende Teil der Wohnungen wird als Geschosswohnungen errichtet; alle Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug erreichbar, jeweils ca. 10 % der unterschiedlichen Wohnungsgrößen werden behindertengerecht ausgestaltet.

Neben den Mietwohnungen sind drei Einheiten für gewerbliche bzw. gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen sollen bedarfsorientiert Nutzungen untergebracht werden, die sich am Wohnen für Familien orientieren.

Nachfrageorientierte und qualitätssteigernde Wohnaspekte

- Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen über Personenaufzüge
- Zusätzliche Wohnflächen durch Balkone, Loggien, Dachterrassen
- Bedarfsorientierte Nutzung der drei gewerblichen Einheiten im Bereich der Erdgeschosszone und im 1. Obergeschoss z. B. für
 - Kinderbetreuung
 - Gemeinschaftsräume
 - Standortstärkendes Gewerbe
 - Kinderwagenabstellplätze
 - Fahrradabstellplätze
 - Müllentsorgung je Hauseingang
- Unterkellerung der Wohngebäude mit ausreichend großen Kellerabteilen
- Großzügige, gemeinschaftlich nutzbare, autofreie Grünanlagen
- Niedrige Heiz- und Stromkosten durch innovative Energieversorgung
- Kostengünstiger Triple-Play-Anschluss (TV, Telefon, Internet) in allen Wohnräumen



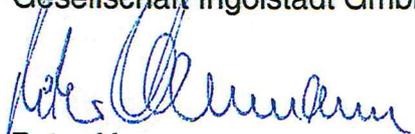
Zusätzliche familienfreundliche Aspekte der Wohnanlage

- Hoher Anteil an großen Wohnungen (4- bzw. 5-Zimmer-WE)
- Erschließung aller Wohnungen über Personenaufzüge
- Zusätzlicher Wohnflächenansatz für familiengerechte Wohnaspekte wie
 - Großzügigere Wohnflächen bei Zimmern für 1 Kind, anstatt bisher 12 qm neu mit 15 qm
 - Variable Zimmerbelegung durch annähernd gleichgroße Kinder- bzw. Schlafzimmer
 - Ausreichend große Abstellmöglichkeiten innerhalb und/oder außerhalb der Wohnung
 - Einbau eines zweiten Badezimmers (1 x Dusche und 1 x Badewanne) bei Wohnungen mit 4- und mehr Zimmern
 - Einbau von Küchen als Wohnküchen
 - Einbau eines Arbeits-/Gästezimmers bzw. von „Multifunktionsflächen“
 - Einbau von Funktionsmöbeln (Regale, Raumteiler, Garderobenschränke) in den Wohnungen
 - Umbauoption zu „Wohnung in der Wohnung“ für eigenständiges, generationenübergreifendes Wohnen innerhalb eines Familienverbandes
- Ausreichend breite Tiefgaragenplätze für Familienfahrzeuge

Als Realisierungszeitraum für die vorgenannte Neubaumaßnahme mit ca. 77 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten ist der Zeitraum von 2010 bis einschließlich 2014 vorgesehen.

Ingolstadt, den 10. Februar 2010

Gemeinnützige Wohnungsbau-
Gesellschaft Ingolstadt GmbH


Peter Karmann
Geschäftsführer