



Stadt Ingolstadt

Referat VII - Stadtentwicklung
und Baurecht

**Gemeinsame Ausschusssitzung
zur Standortprüfung Ersatzspielstätte
am 13.10.2022**

Ausschuss für Kultur und Bildung,
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit,
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit

Ausgangssituation

Bau- und Nutzungskonzept für den Standort Schutterstraße ist nicht übertragbar, daher notwendig zu prüfen:

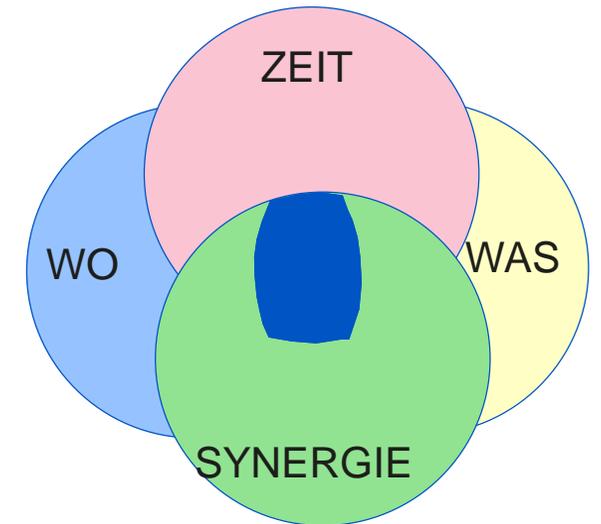
- **wo** (Standort) kann **was** (Ersatzspielstätte, Kleines Theater, Junges Theater, Probebühne ...)
- mit welchen **Synergien** (für den Ort, den Spielbetrieb, bestehende Nutzungen)
- in welchem **Zeit-** und Finanzrahmen entwickelt werden

Annahmen für Standortbetrachtung:

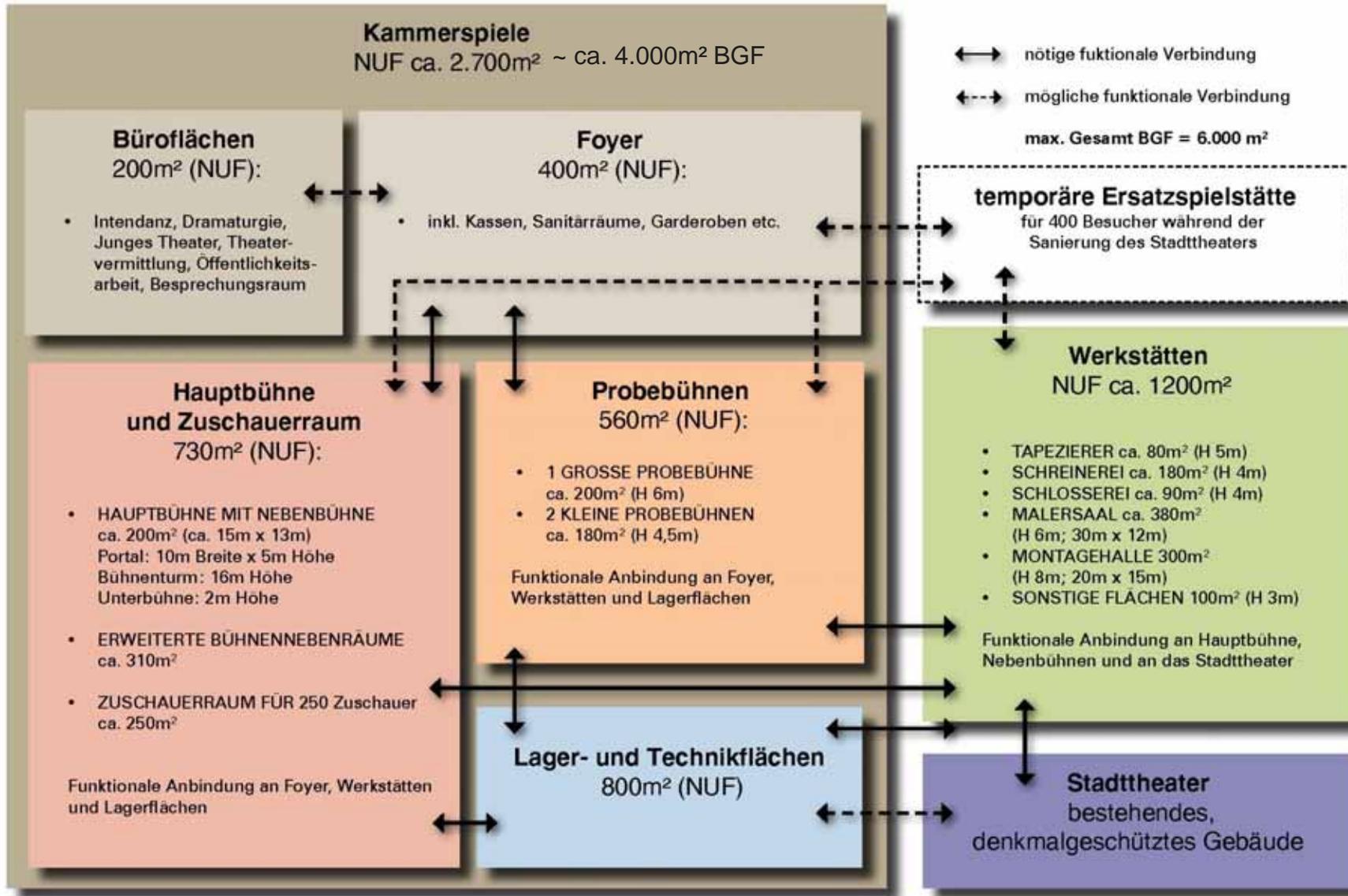
- Neubaugrundfläche von rund 2.000 m² (Fußabdruck des Gebäudes) für Ersatzspielstätte mit 400 Sitzplätzen, Lager, Montageflächen, Probebühne, Bürobereich (ohne Werkstätten, Gastronomie)
- Baufeldgröße mindestens 2.800 m² (z.B. Anliefer- und Anfahrtszone, Terrasse o.ä. ohne Standardparken)

Zum Vergleich Gebäudegrundflächen

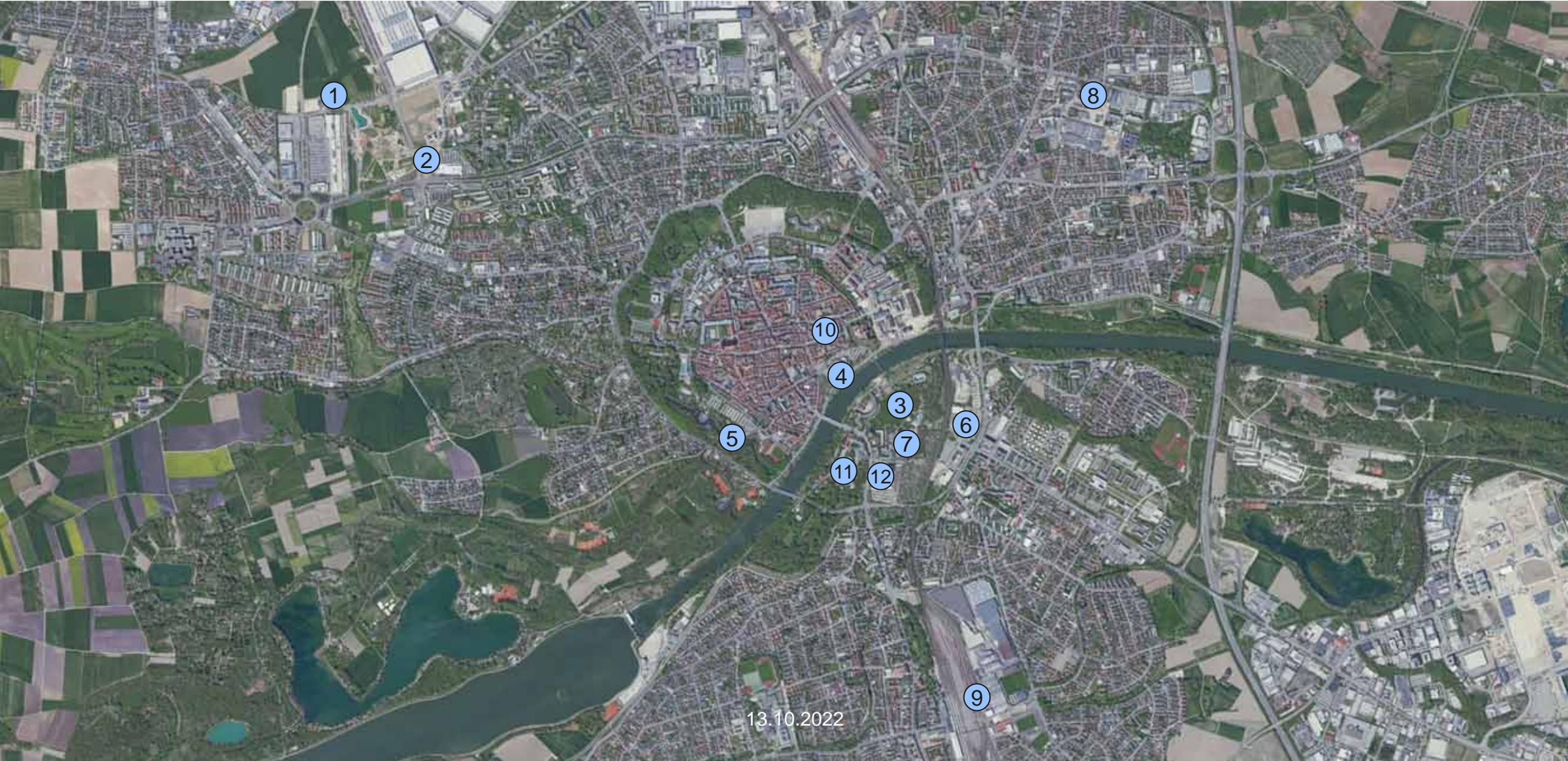
- Entwurf Blauraum (ohne Werkstätten) ca. 2.300 m², I-III Geschosse + UG
- Entwurf Klenzepark mit Werkstätten und Gastronomie ca. 4.400 m² (Fußabdruck)



SCHEMA FUNKTIONSFLACHEN UND FUNKTIONALE ZUSAMMENHÄNGE



Standortbetrachtung



13.10.2022

Standortbetrachtung

Neubau Nord-West

1. Bereich Piuspark
2. Hans-Stuck-Straße

Neubau Altstadt

- 3a. Klenzepark neben Reithalle
- 3b. Schiffsbrückenremise Infanteriemauer
- 4a. Theaterumfeld Ost
- 4b. Theaterumfeld Süd
5. Altes Hallenbad
6. Südliche Ringstraße
7. Stauffenbergstraße

Umnutzung

8. Sheddachhalle, Rieter-Gelände
9. RAW-Halle, Bahnhof
10. Kaufhof FGZ
- 11a. Steinmetzschule
- 11b. Turm Baur und Haus E

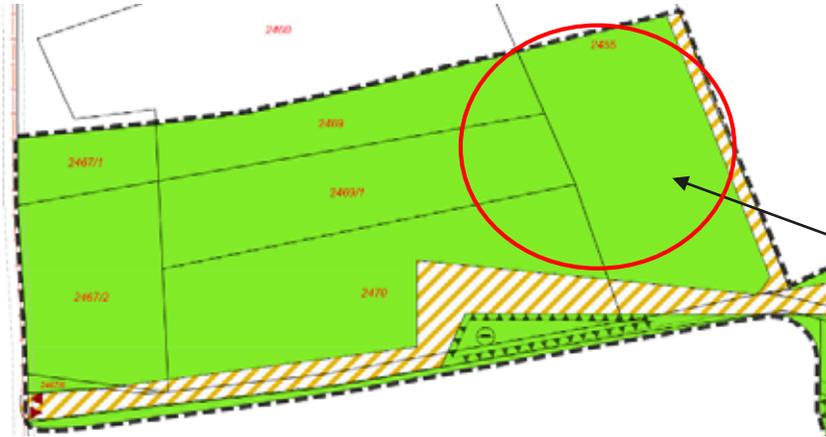
Zwischennutzung

12. Druckerei Donaukurier

1 Neubau Bereich Piuspark



1 Neubau Bereich Piuspark



Freianlagenplan LGS



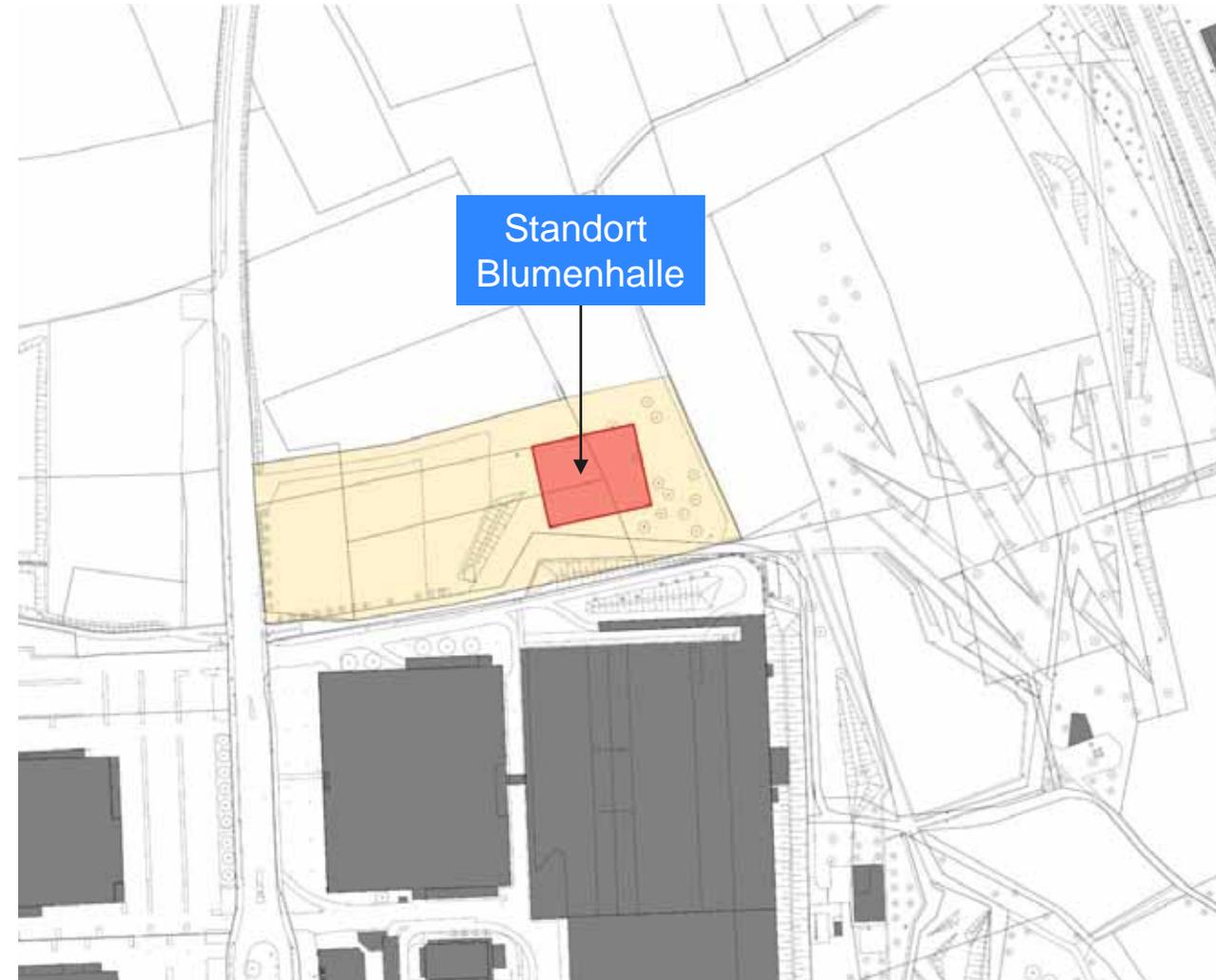
Auszug aus dem FNP

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 114P
– Landesgartenschau 2020



1 Neubau Bereich Piuspark

- Eigentümer: Privat
Verkaufsabsicht unklar, nicht wahrscheinlich
- Vier Flurstücke gesamt: ca. 18.000 m²
Baufeldgröße: min. 2.800 m²
- B-Plan 114 P – „LGS 2020“ : Grünfläche, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg), keine Baufläche
-> **B-Plan Änderung erforderlich**
- Umfeld für Theater problematisch und abgelegen hinter Einkaufszentrum

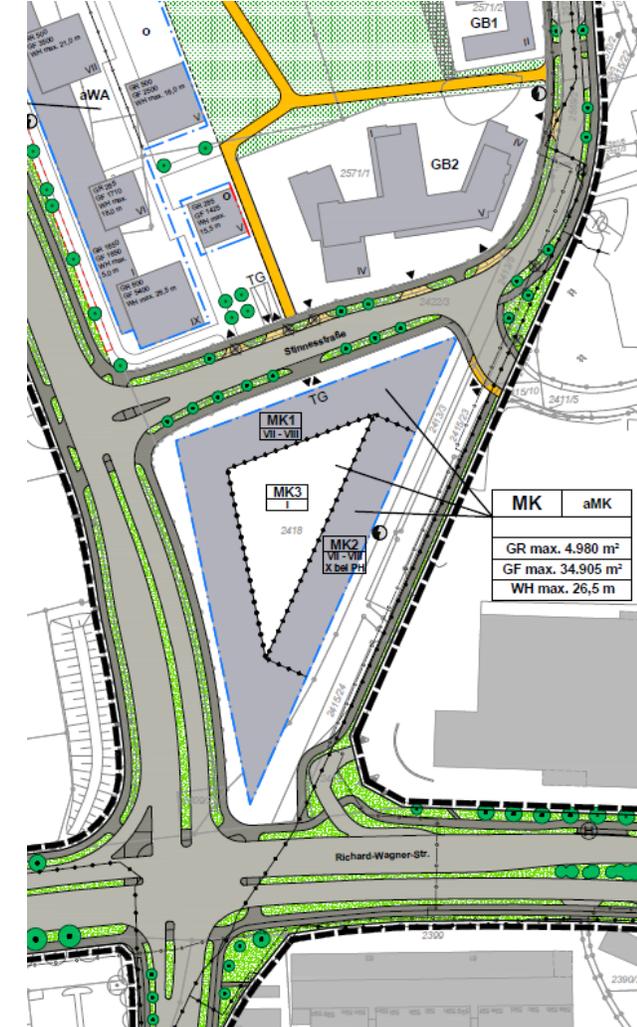


2 Neubau Hans-Stuck-Straße

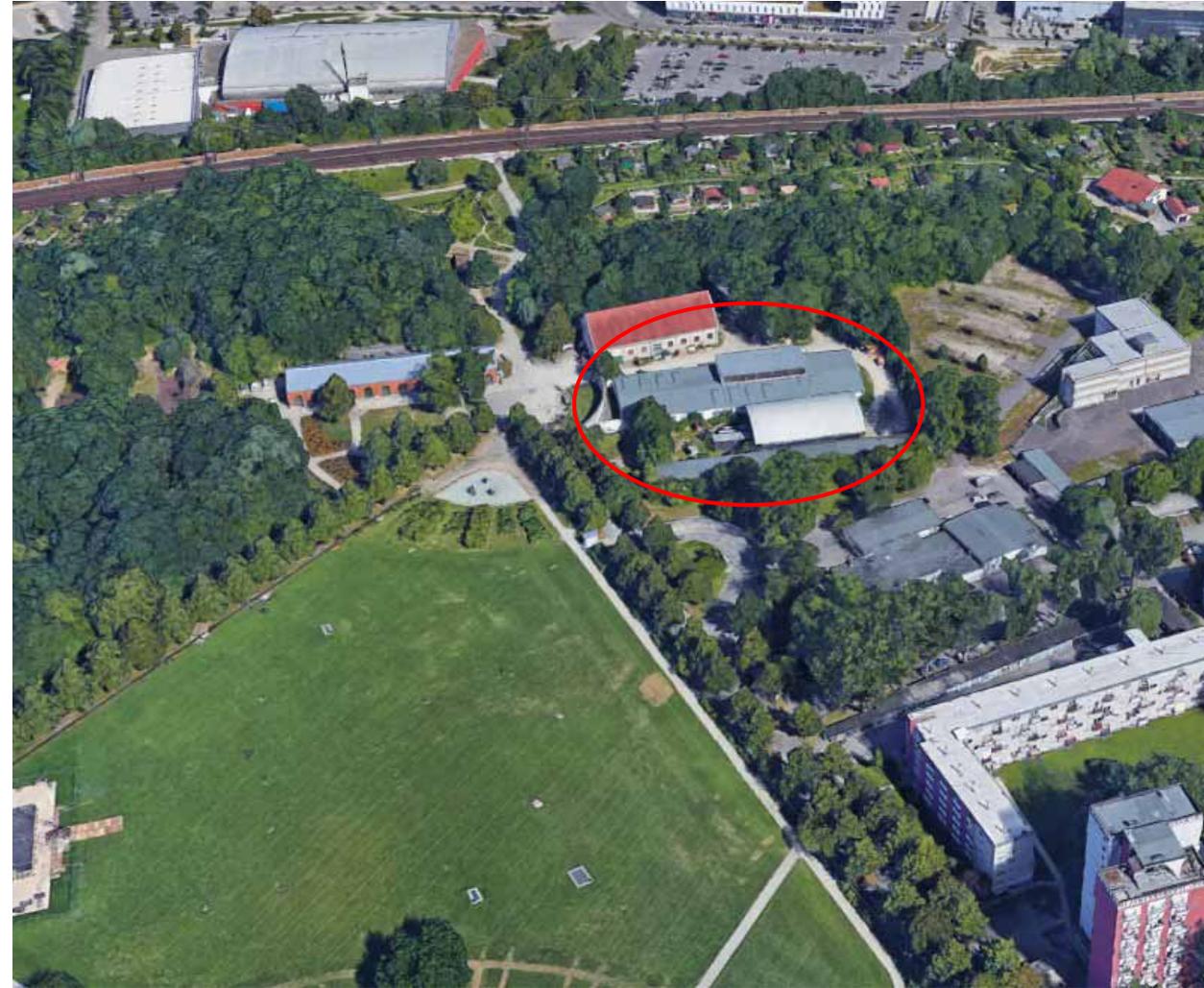
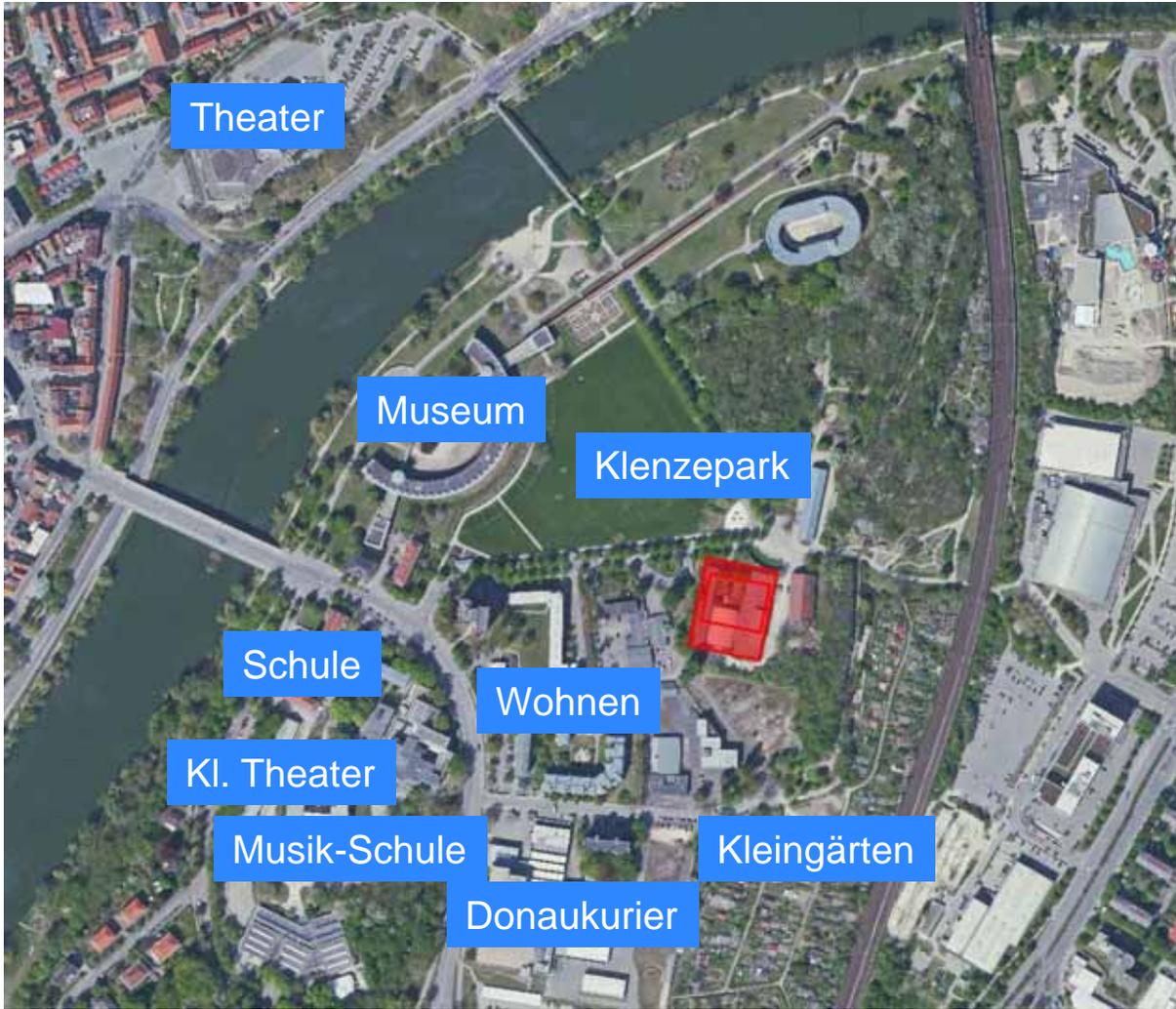


2 Neubau Hans-Stuck-Straße

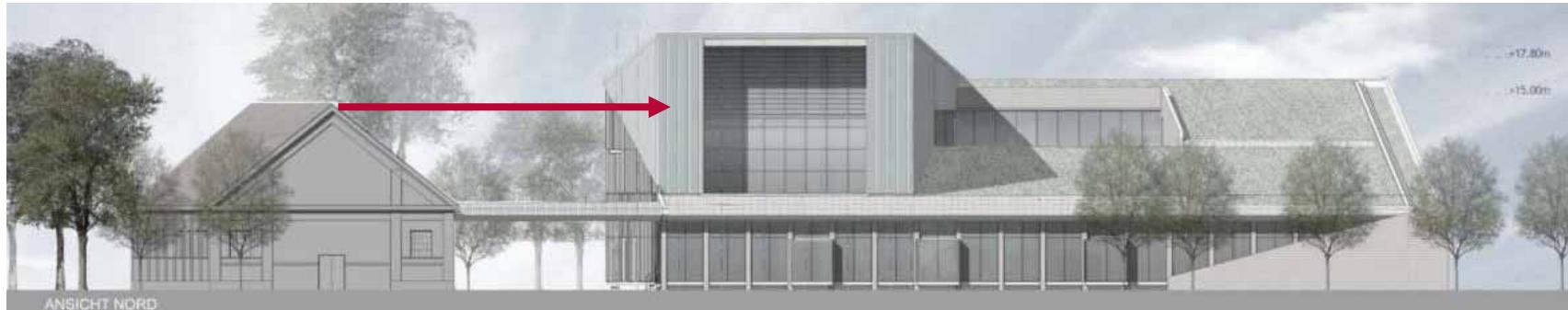
- Eigentümer: IFG
- Flurstücksgröße: ca. 8.700 m²
Baufeldgröße: min. 2.800 m²
- B-Plan 114 Ä I – „An der Stinnesstraße“: Kerngebiet, Blockrandbebauung
-> **B-Plan Änderung erforderlich**
- Keine Synergien im Umfeld
- Standort unattraktiv für Theaternutzung, für Besucher ohne Aufenthaltsqualität zwischen Straßen



3a Neubau Klenzepark neben Reithalle



3a Neubau Klenzepark neben Reithalle



Entwurf
Baurconsult
Architekten
Ingenieure +
FABRE/SPELLER
Architectes 2015

3a Neubau Klenzepark neben Reithalle

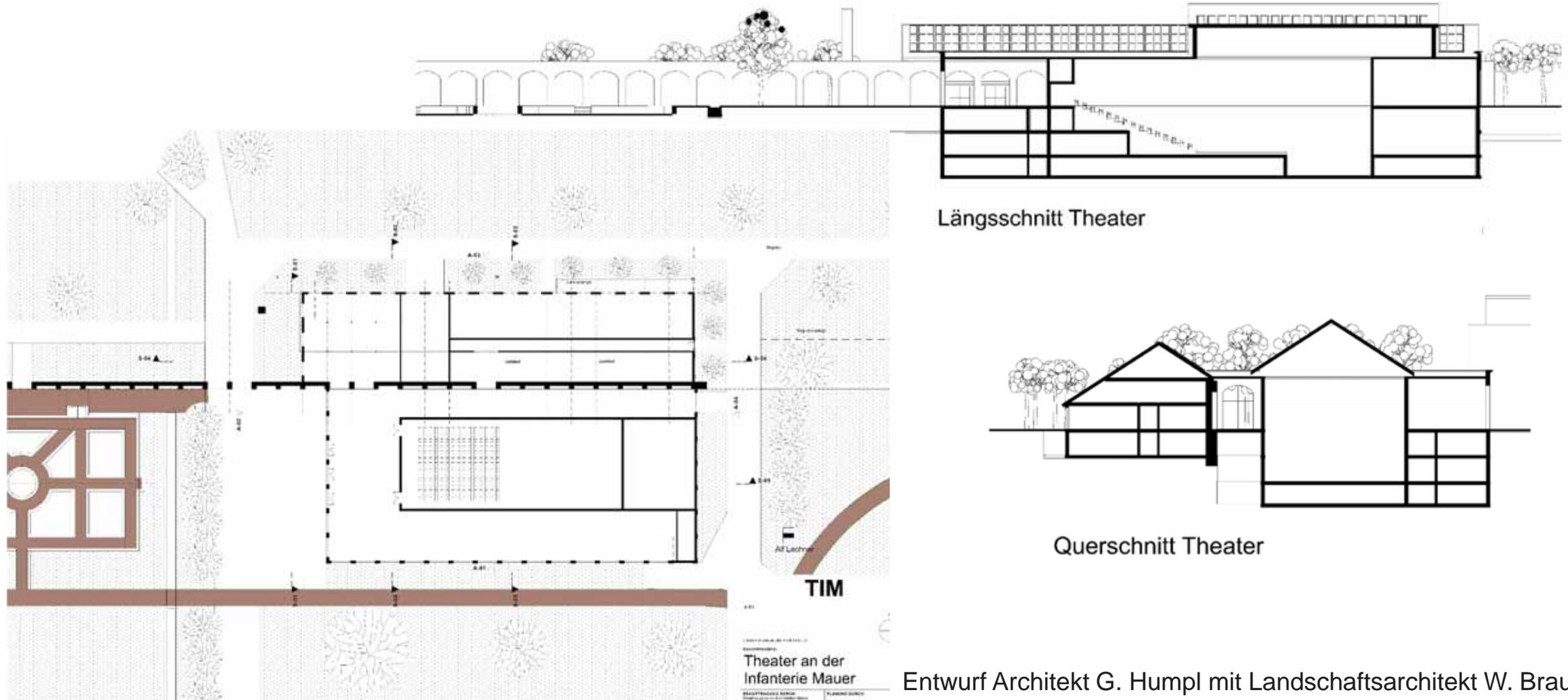
- Eigentümer: Freistaat Bayern
- Gelbe Markierung: ca. 9.500 m²
Baufeldgröße: ca. 4.500 m²
- B-Plan 121 – „Glacis“: Gemeinbedarfsfläche
- Derzeitige Nutzung des sanierten Depots durch Armeemuseum soll fortgeführt werden
- Grundstück und Reithalle stehen nicht zur Verfügung



3b Neubau Klenzepark an der Infanteriemauer



3b Neubau Klenzepark an der Infanteriemauer



Entwurf Architekt G. Humpl mit Landschaftsarchitekt W. Brauner

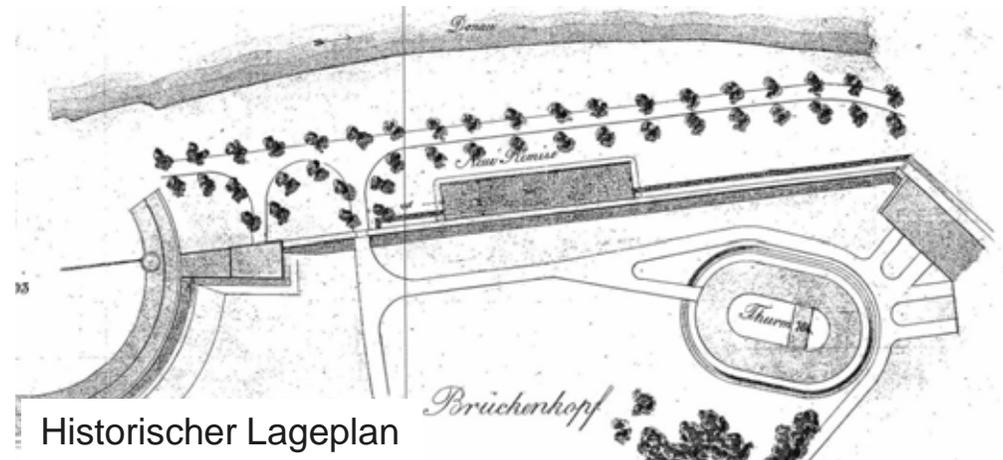


3b Neubau Klenzpark an der Infanteriemauer

- Eigentümer: Freistaat Bayern
- Größe Remise: ca. 1.300 m²
Größe Neubau: ca. 3.000 m²
- B-Plan 121 – „Glacis“: Grünfläche
-> **B-Plan Änderung erforderlich**
- Bebauung des Klenzeparks problematisch (Verlust von Parkflächen)
- Denkmalschutz
- Kontaminierung der eingelagerten Holzbalken der Schiffsbrückenremise

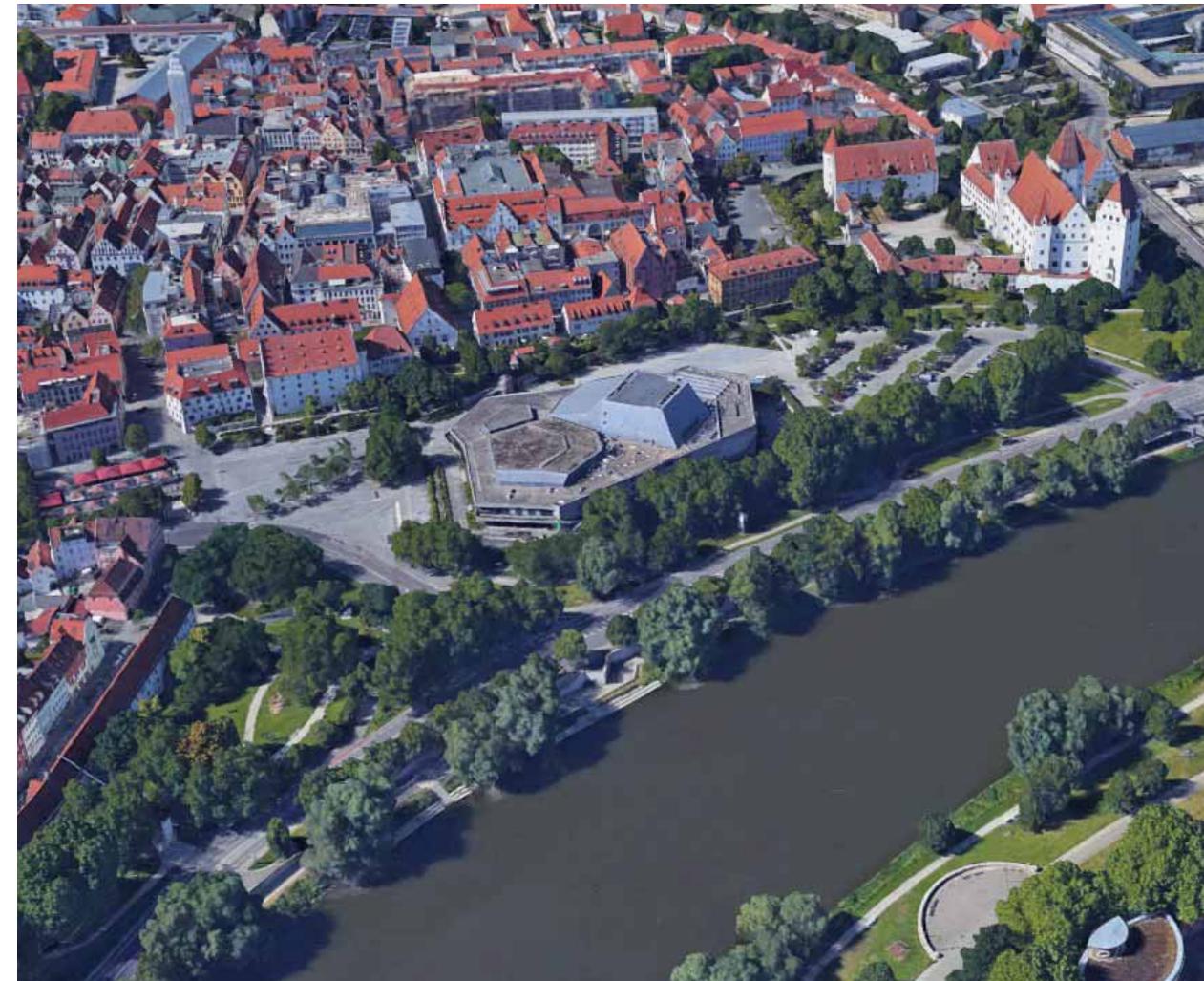


Isometrie Architekt G. Humpl mit Landschaftsarch. W. Brauner



Historischer Lageplan

4 Neubau Theaterumfeld



4a Neubau Theaterumfeld Ost – Ideenwettbewerb 2017



Dietrich I Untertrifaller Architekten mit Baurconsult Architekten



DRDH Architects mit 03 Architekten



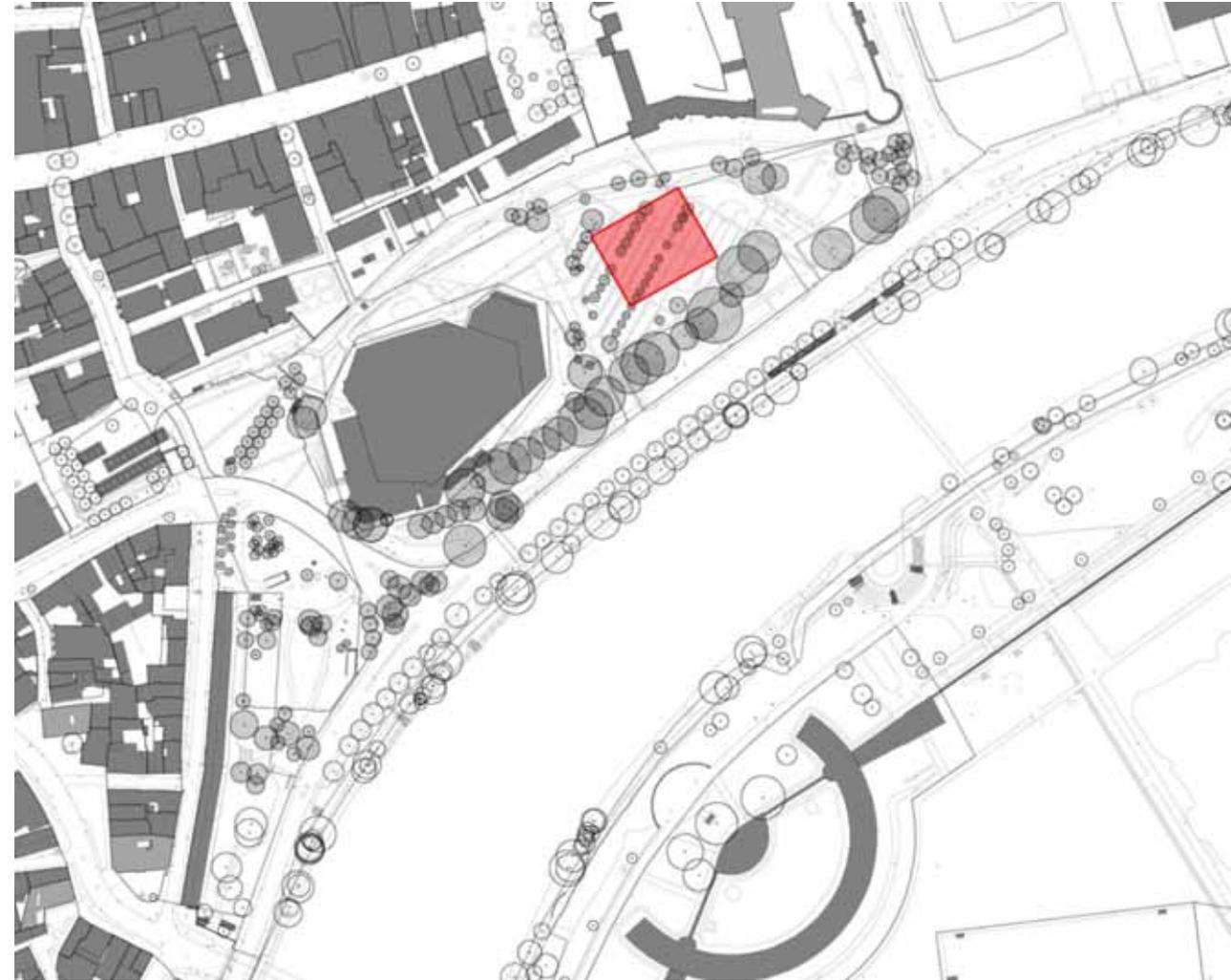
Shelley McNamara



Kadawittfeld Architektur

4a Neubau Theaterumfeld Ost

- Eigentümer: Freistaat Bayern, IFG Untererbbaurecht, Stadt Ingolstadt Erbbaurecht
- Flurstücksgröße: ca. 13.500 m²
Baufeldgröße: min. 2.800 m²
- B-Plan 100 – „Altstadt“: Gemeinbedarfsfläche, kulturelle Zwecke
- Im Wettbewerb zu den Kammerspielen kein erfolgreicher Entwurf
- Ähnlich umstrittener Standort wie Schutterstraße



4b Neubau Theaterumfeld Süd – Realisierungswettbewerb 2018



1003 Werkstattgebäude im Süden
Wulf Architekten mit Landschaftsarchitektur Johann Senner



1004 Ackermann + Raff mit g2-Landschaftsarchitekten
Gauder + Gehring



1006 Deubzer König – Rimmel Architekten mit Wolfgang
Weinzierl Landschaftsarchitektur



1008 Hetzel + Ortholf Architekten mit Junker + Kollegen
Landschaftsarchitektur

4b Neubau Theaterumfeld Süd – Realisierungswettbewerb 2018



Anerkennung | Entwurf Waechter + Waechter Arch. mit terra.nova Landschaftsarch.

4b Neubau Theaterumfeld Süd

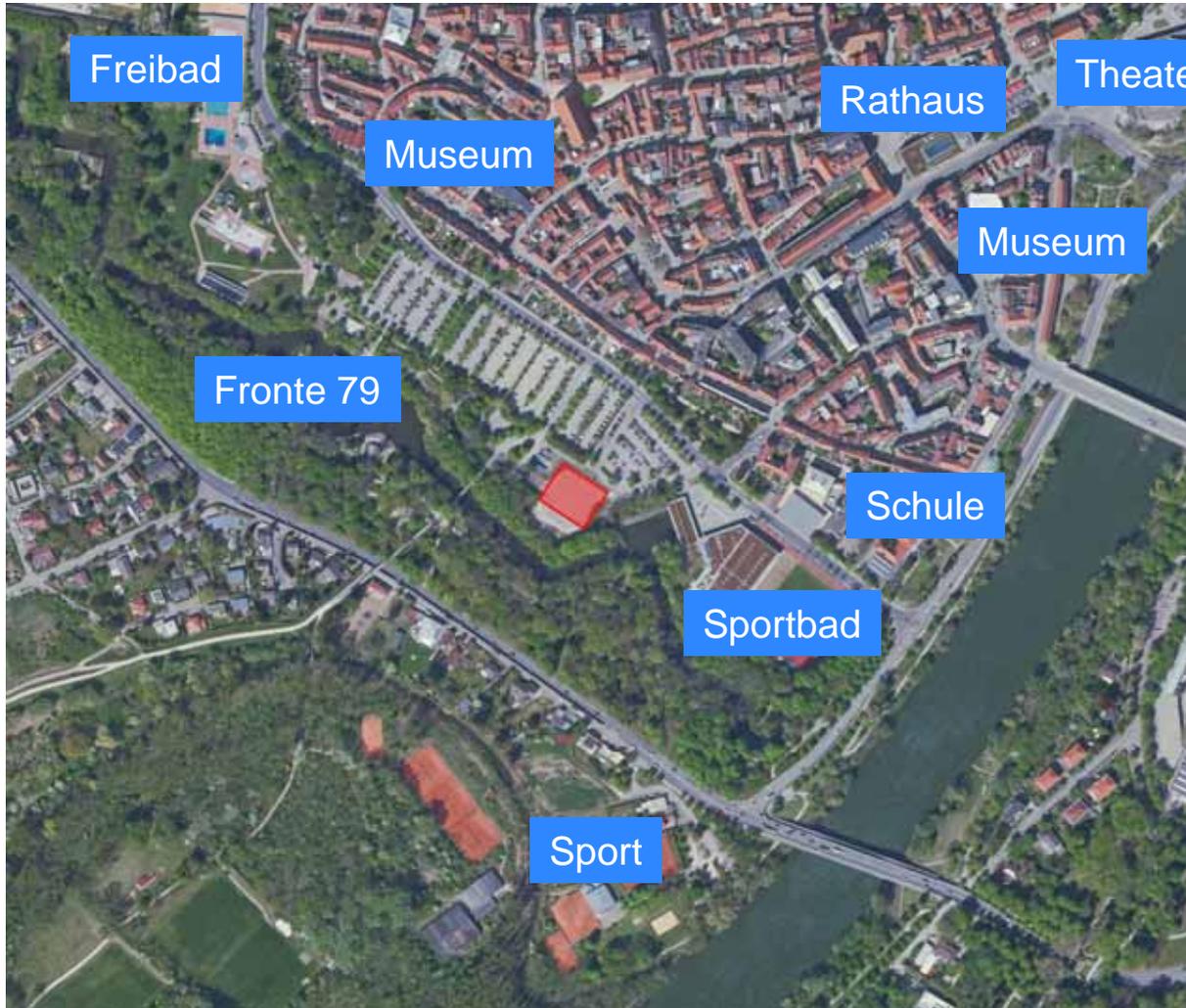


4b Neubau Theaterumfeld Süd

- Eigentümer: Freistaat Bayern
- Flurstücksgröße: ca. 4.800 m²
Baufeldgröße: min. 2.800 m²
- B-Plan 100 – „Altstadt“: Gemeinbedarfsfläche, kulturelle Zwecke
- Starker Eingriff in alten Baumbestand
- Starke Veränderung des Hämerbaus (Urheberrecht) und des Stadtbildes (Denkmalschutz)
- Ähnlich umstrittener Standort wie Schutterstraße

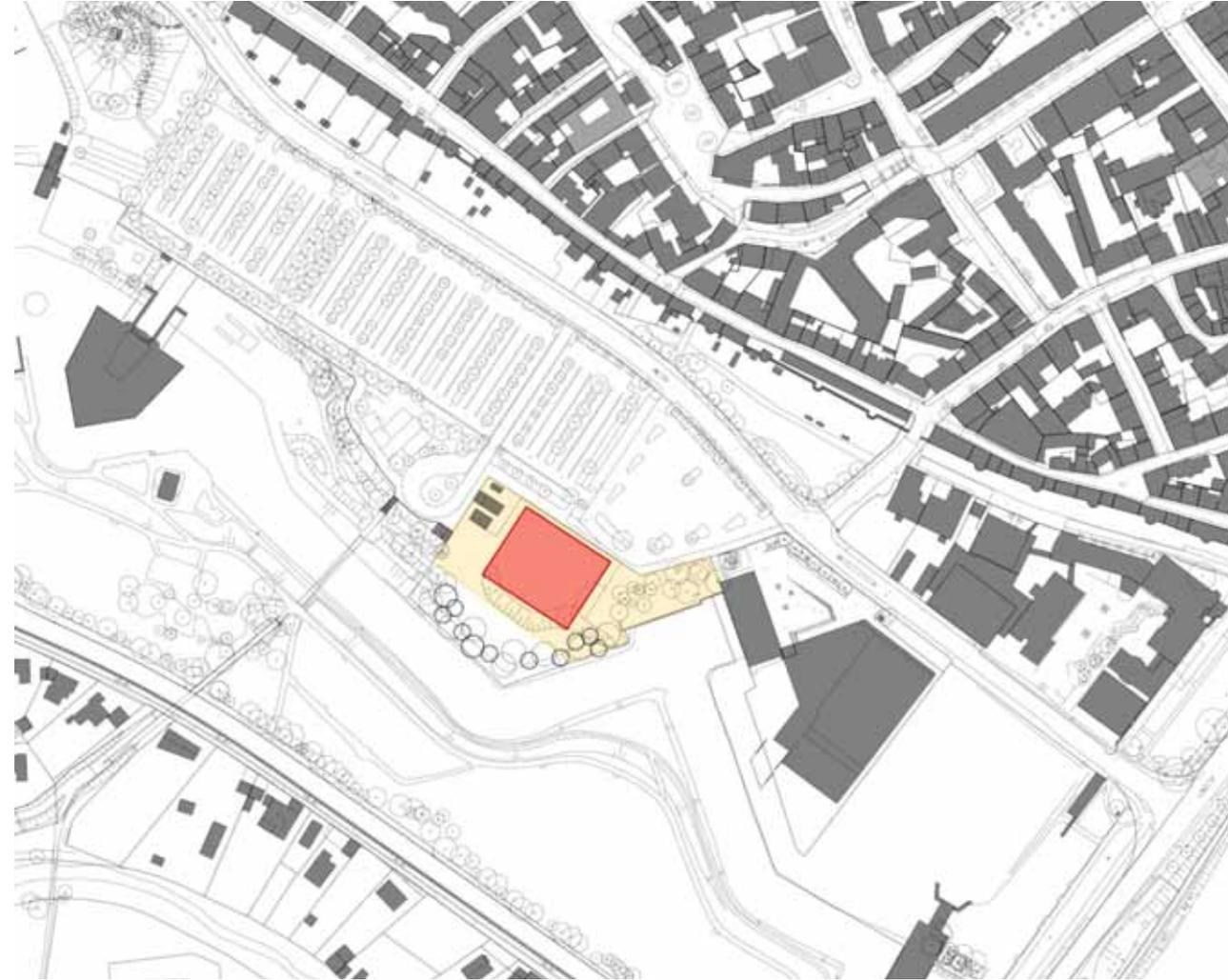


5 Neubau Altes Hallenbad

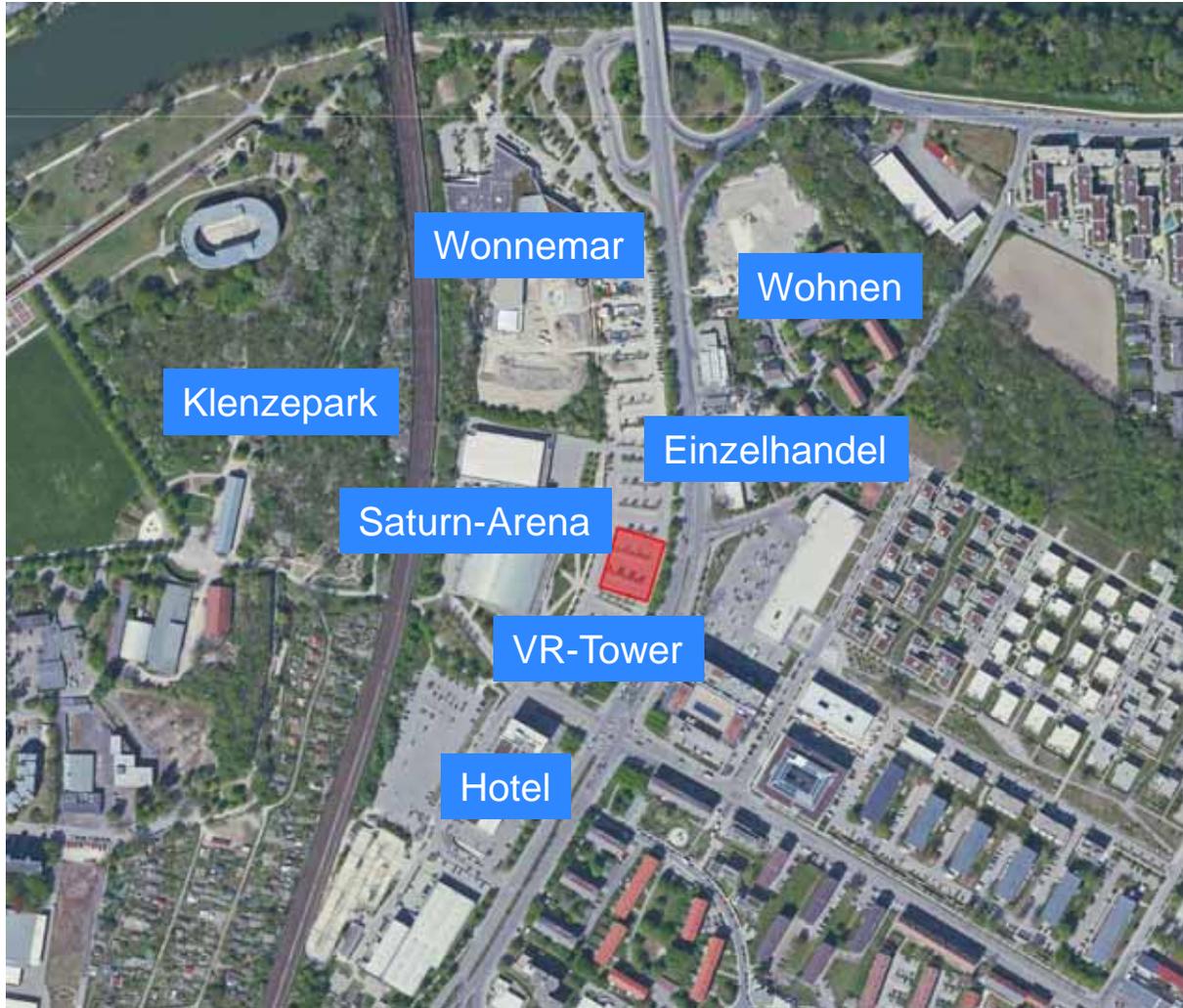


5 Neubau Altes Hallenbad

- Eigentümer: Stadt Ingolstadt
- Flurstücksgröße: ca. 8.000 m²
Baufeldgröße: ca. 5.000 m²
- B-Plan 121 – „Glacis“: Gemeinbedarfsfläche
- Bisher geplante Nutzung Jugendherberge nicht umsetzbar
- Verlust von Parkplätzen

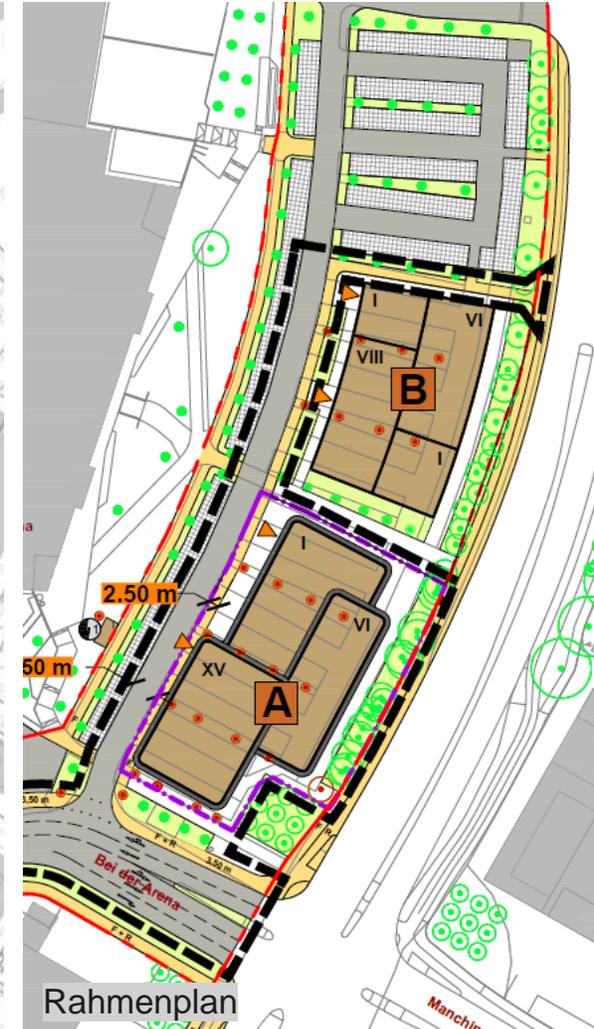


6 Neubau Südliche Ringstraße

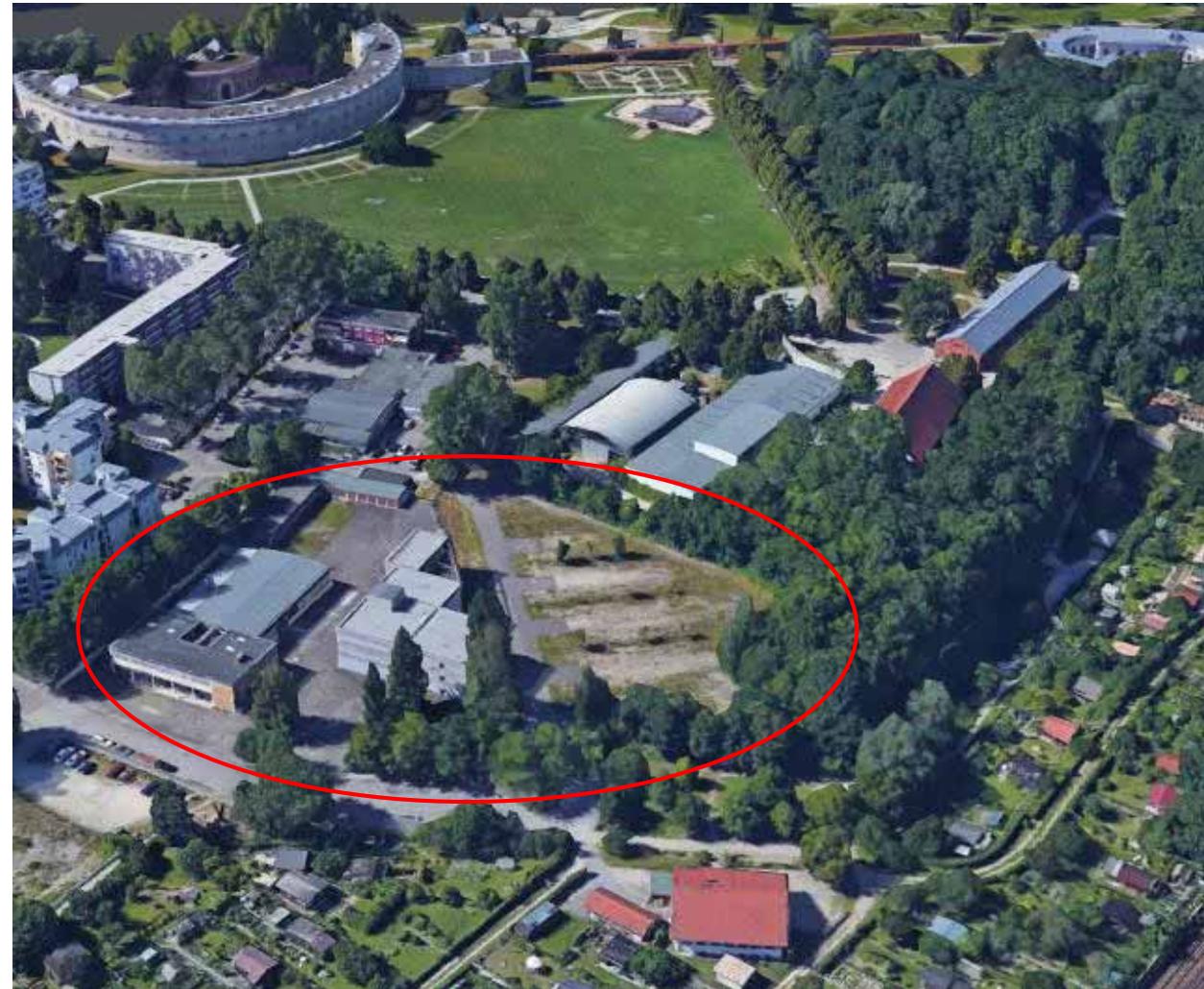
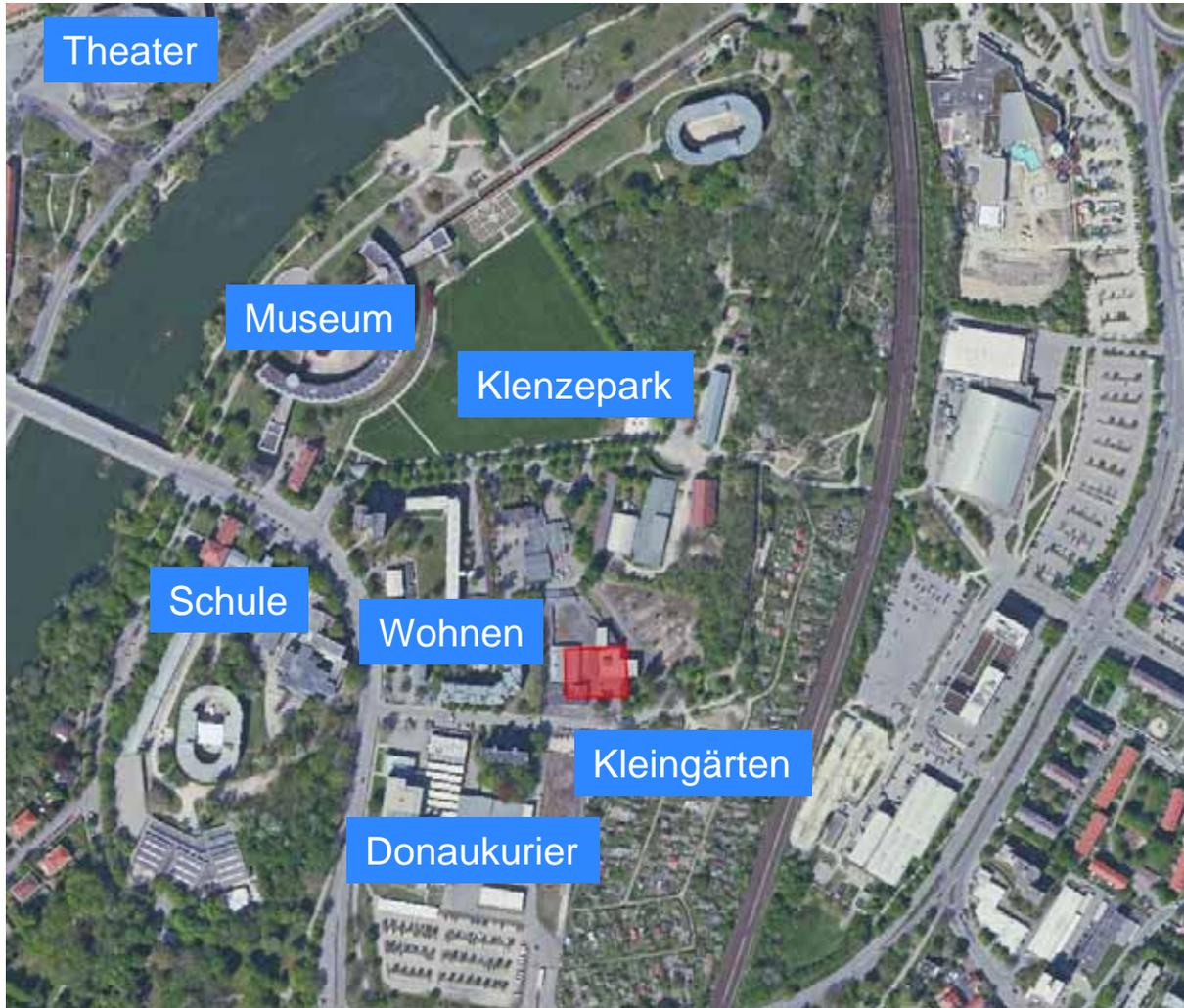


6 Neubau Südliche Ringstraße

- Eigentümer: Stadtwerke IN, betroffene Fläche bereits von Stadt Ingolstadt erworben
- Bereich Flurstück: ca. 3.000 m²
Baufeldgröße: min. 2.800 m²
- B-Plan 120 A – „Freizeit- und Sportzentrum“: festgesetzt als Stellplätze
-> **B-Plan Änderung notwendig**
- Rahmenplan sieht dort Bürogebäude mit GFZ 2,79 und VIII bis I Geschossen

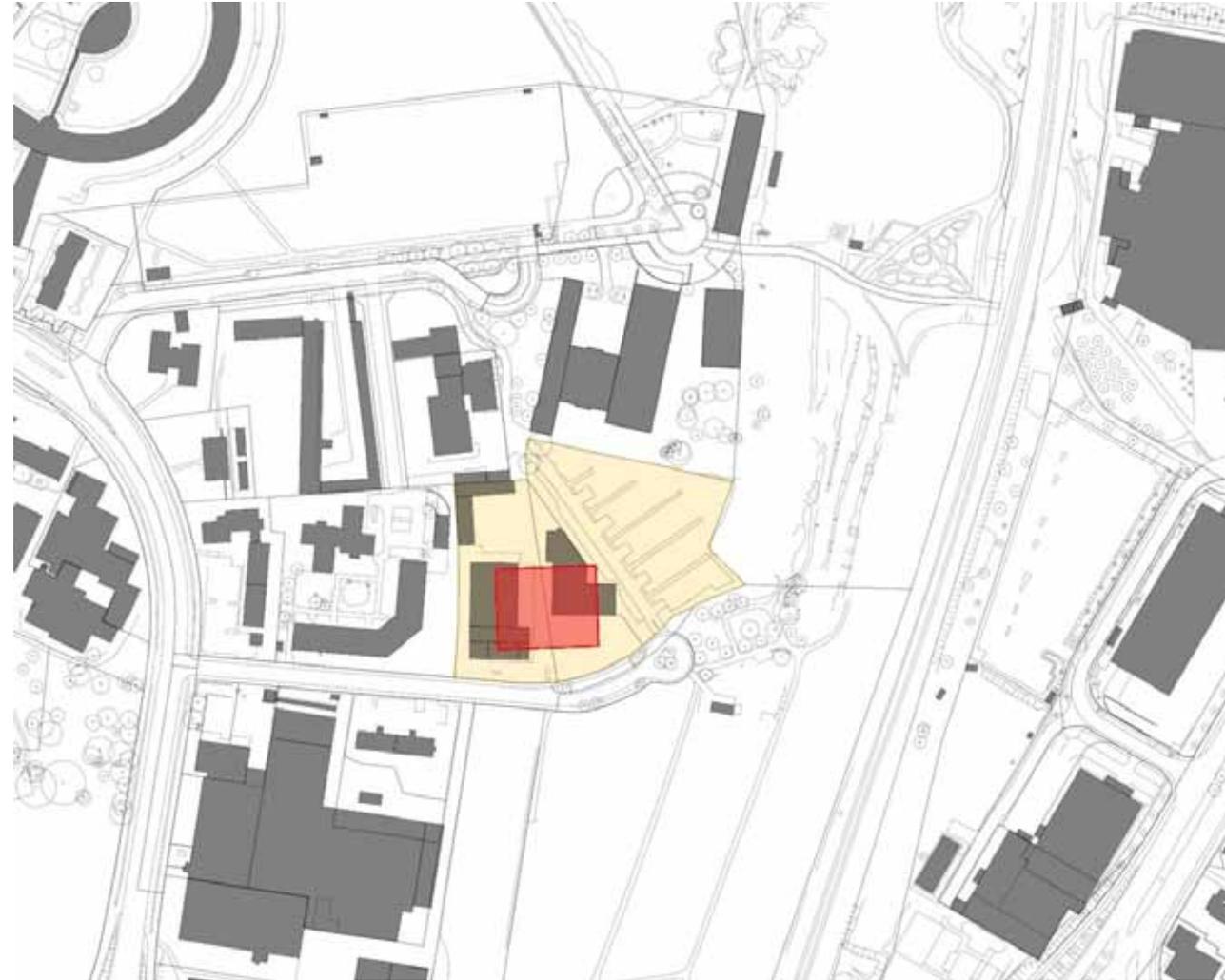


7 Neubau Stauffenbergstraße



7 Neubau Stauffenbergstraße

- Eigentümer: ein Privater, eine Eigentümergemeinschaft, Verkaufsabsichten unklar
- Drei Flurstücke gesamt: 10.800 m²
Baufeldgröße: min. 2.800 m²
- B-Plan 121 – „Glacis“: Mischgebiet
- Erhebliche Bodenverunreinigungen zu erwarten (Altlastenverdachtsfläche)
- Archäologie zu beachten

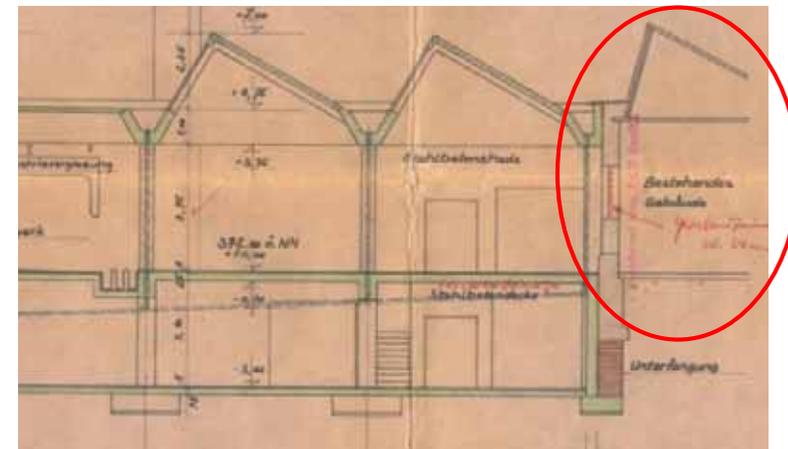


8 Umnutzung Sheddachhalle, Rieter-Areal



8 Umnutzung Sheddachhalle, Rieter-Areal

- Eigentümer: Privat
- Grundfläche Sheddachhalle: 8.600 m²
Flurstücksgröße: ca. 108.000 m²
- B-Plan 115 F – „INQuartier“: *in Aufstellung*
Urbanes Gebiet
- Einzeldenkmal Sheddachhalle zu geringe Bestands-Höhe zur Umnutzung
- Erhebliche Altlastenbelastung in Grund und im Bestandsgebäude
-> Schadstoffuntersuchung und Sanierungskonzept erforderlich



9 Umnutzung RAW-Hallen, HBF



9 Umnutzung RAW-Hallen, HBF

- Eigentümer: IFG
- Grundfläche RAW-Hallen: ca. 4.300 m²
Drei Flurstücke gesamt: ca. 14.100 m²
Halle 6a: ca. 1.100 m²
Halle 6: ca. 3.300 m²
- FNP: Gemischte Baufläche
- Halle 6a noch verpachtet (Wagon-Wartungsarbeiten)
- Umfangreiche Voruntersuchungen notwendig, keine kurzfristige Umnutzung
- Umnutzung kostenintensiv
- Lärmabschottung zum Gleiskörper (Rangierbetrieb) sehr aufwendig
- Gegenwärtig für Theaternutzung problematisches Umfeld -> Quartiersentwicklung erforderlich



Martin-Hemm-Straße 6



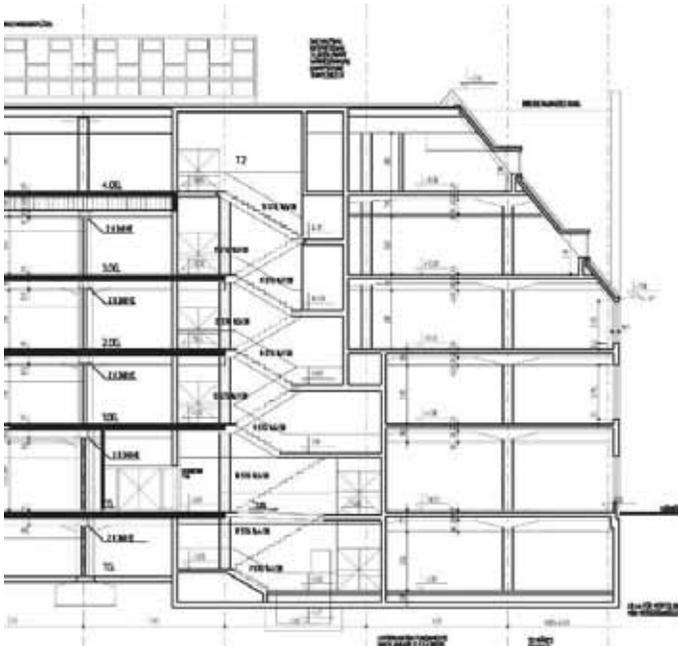
Martin-Hemm-Straße 6a

10 Umnutzung / Neubau ehem. Kaufhof

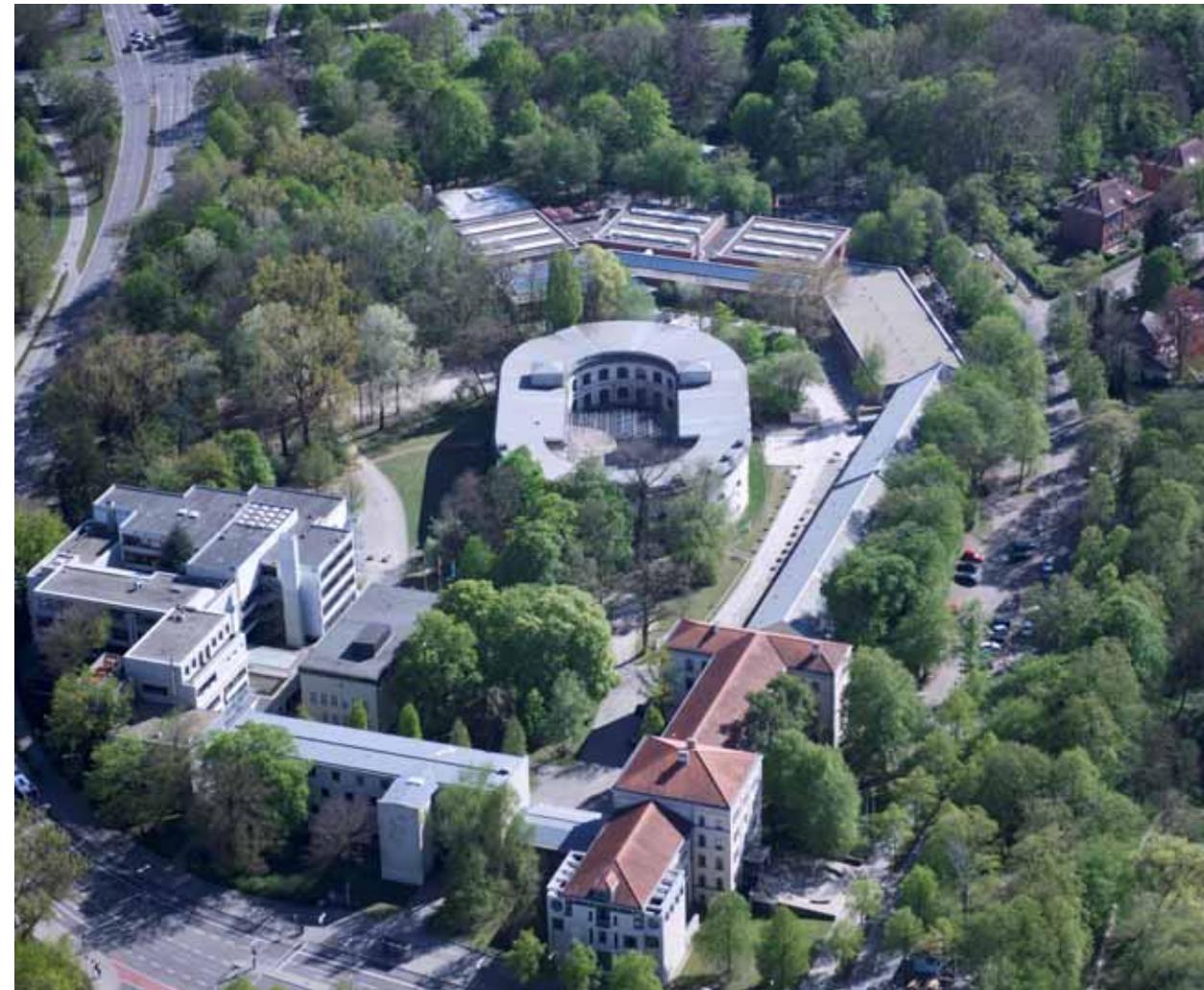
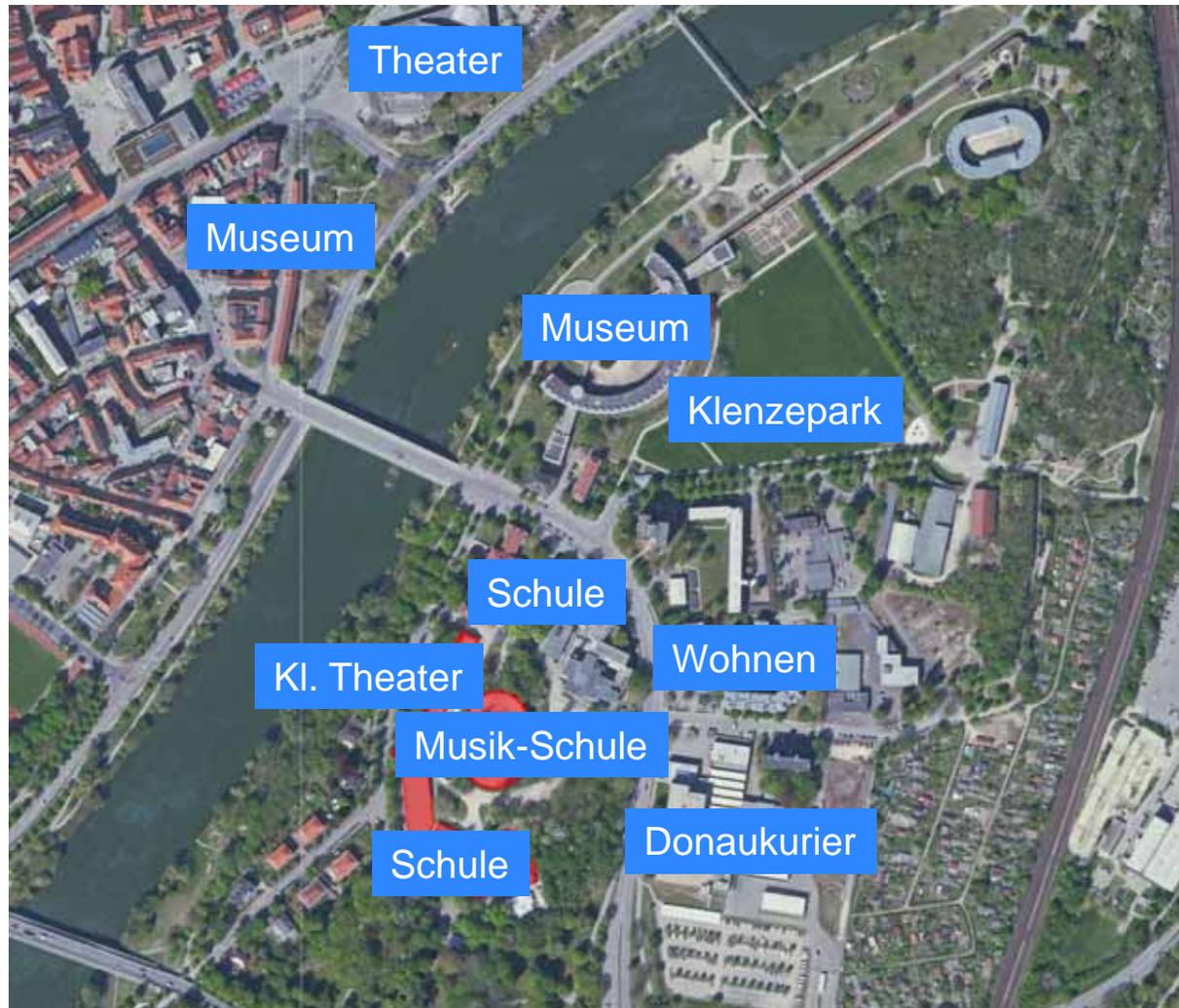


10 Umnutzung / Neubau ehem. Kaufhof

- Eigentümer: Privat
- Grundfläche Kaufhof: ca. 2.900 m²
Flurstücksgröße: ca. 3.000 m²
- B-Plan 100 – „Altstadt“: Kerngebiet
- Nähere Untersuchungen nötig

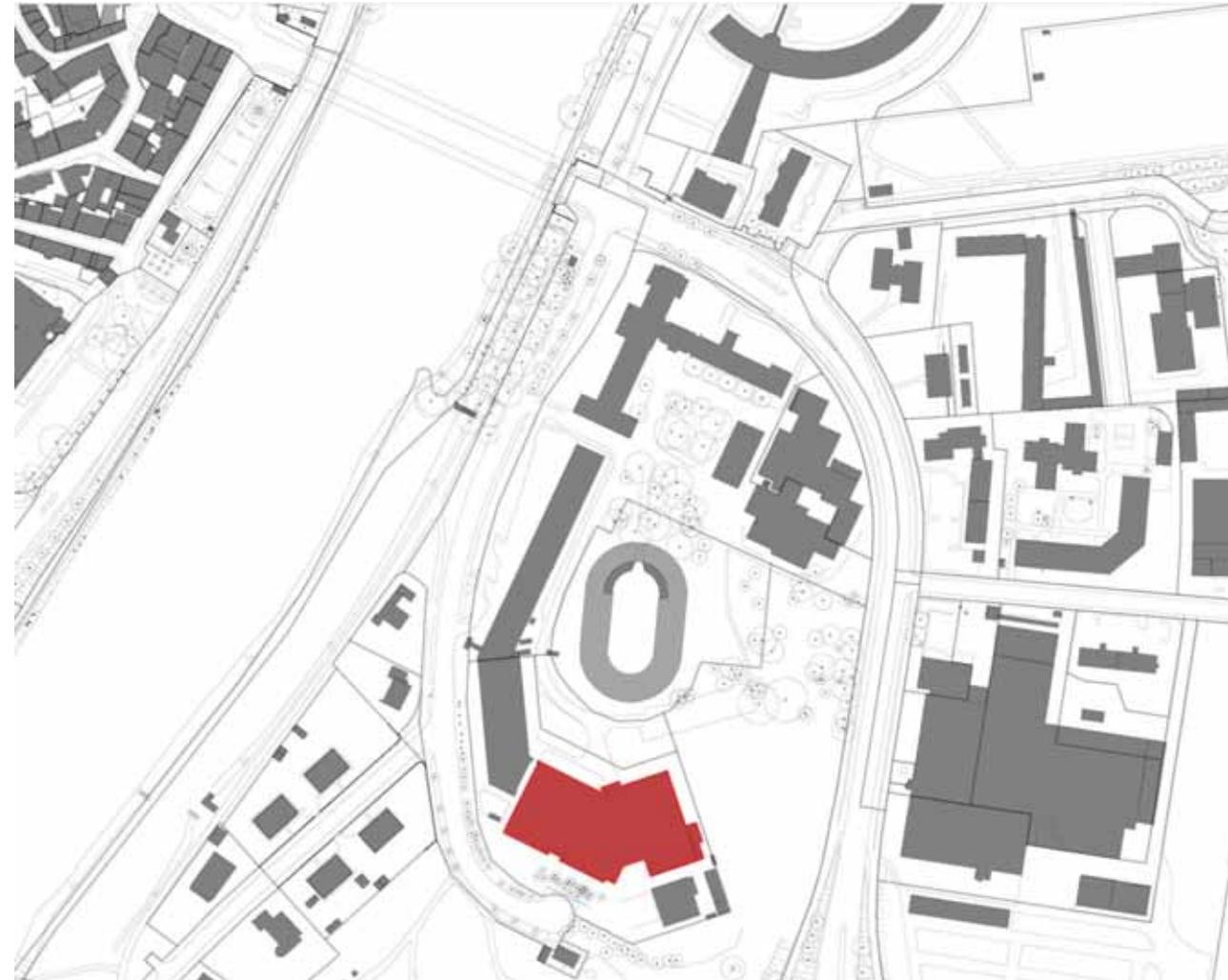


11 Umnutzung Bereich Turm Baur



11a Umnutzung Steinmetzschule

- Eigentümer Steinmetzschule: Handwerkskammer für München und Oberbayern, keine Verkaufsbereitschaft
- Grundfläche Steinmetzschule: ca. 3.600 m²
Vier Flurstücke gesamt: ca. 37.000 m²
- B-Plan 121 – „Glacis“: Gemeinbedarfsfläche Schule
- Eigennutzung als Werkstätten der Handwerkskammer weiterhin notwendig



11b Umnutzung Turm Baur und Überdachung

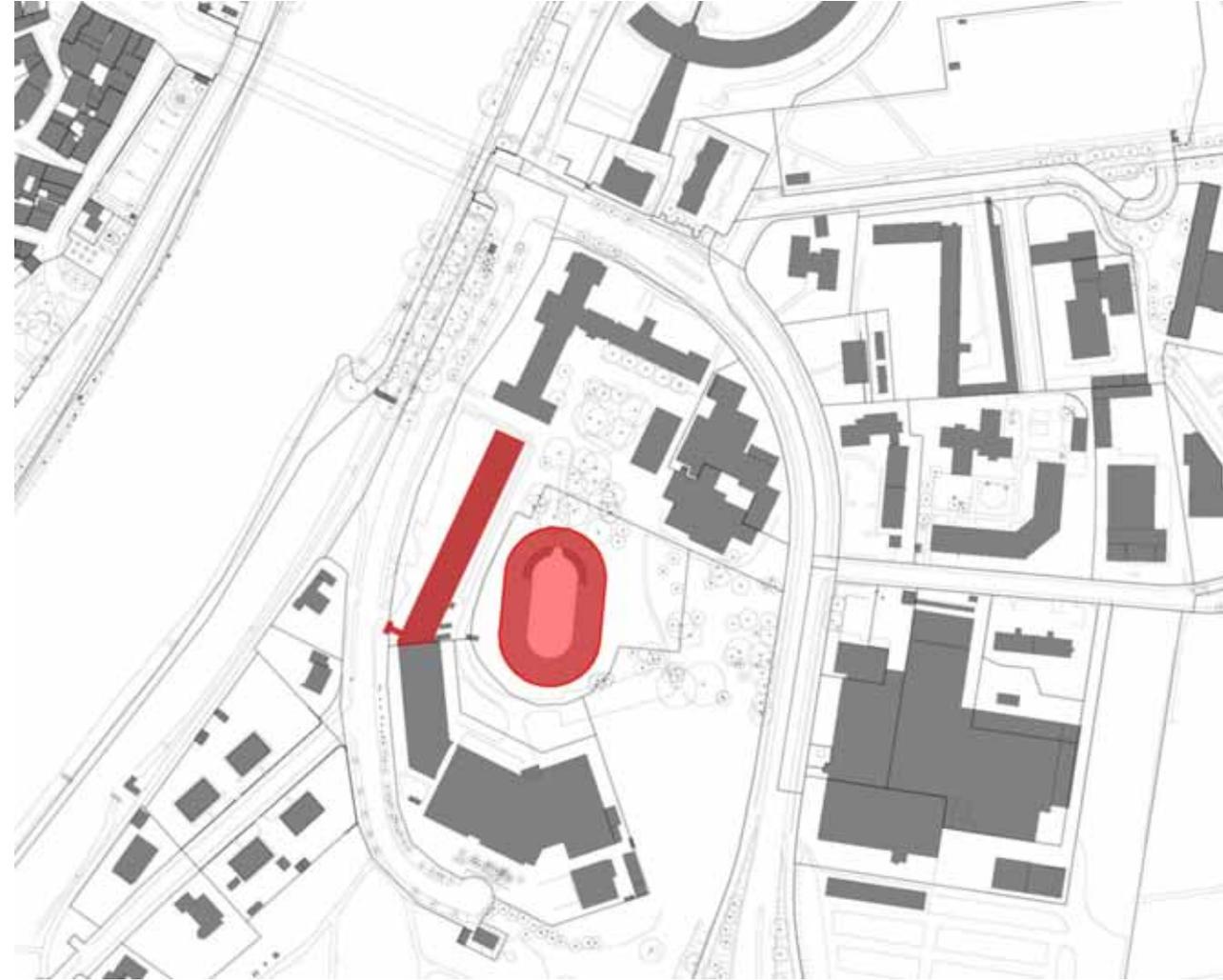


11b Sanierung Haus E

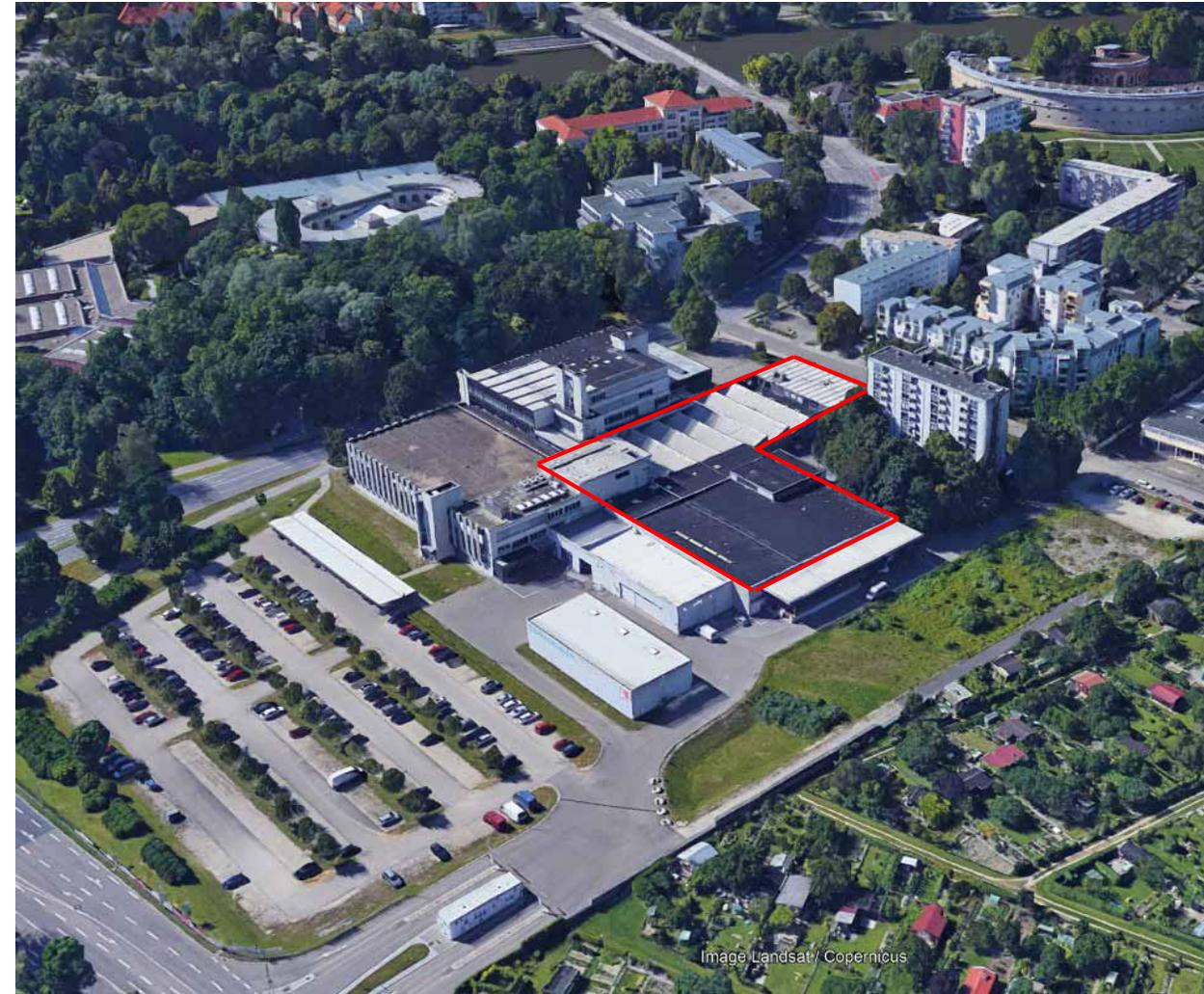


11b Umnutzung Turm Baur und Haus E (u.a. Kleines Haus)

- Eigentümer Haus E: Stadt Ingolstadt
Eigentümer Turm Baur: Freistaat Bayern, Stadt Ingolstadt
Erbbaurecht
- Grundfläche Haus E: ca. 1.700 m²
Grundfläche Turm Baur gesamt: 3.400 m²
Grundfläche Innenhof Turm B.: 1.100 m²
Vier Flurstücke gesamt: ca. 37.000 m²
- B-Plan 121 – „Glacis“: Gemeinbedarfsfläche Schule
- Turm Baur und Haus E sanierungsbedürftig
- Große Synergieeffekte



12 Zwischennutzung Druckerei Donaukurier



12 Zwischennutzung Druckerei Donaukurier

- Eigentümer: Privat
Verkaufsabsicht unklar
- Grundfläche Hallen: ca. 5.500 m²
Zwei Flurstücke gesamt: ca. 8.200 m²
- B-Plan 211 – „Donaukurier“: Sondergebiet Druckerei- und Verlagsgebäude
-> **B-Plan Änderung notwendig**
- Kein Druckbetrieb mehr, Altlastenverdachtsfläche
- Für Zwischennutzung hohe Investitionskosten verloren
(Kein Zuschuss)
- Großflächige Planungen für Gebiet notwendig -> Keine kurzfristige Umnutzung



Standortbetrachtung

Neubau Nord-West

- 1. Bereich Piuspark
- 2. Hans-Stuck-Straße

Neubau Altstadt

- 3a. Klenzepark neben Reithalle
- 3b. Schiffsbrückenremise Infanteriemauer
- 4a. Theaterumfeld Ost
- 4b. Theaterumfeld Süd
- 5. Altes Hallenbad
- 6. Südliche Ringstraße
- 7. Stauffenbergstraße

Umnutzung

- 8. Sheddachhalle, Rieter-Gelände
- 9. RAW-Halle, Bahnhof
- 10. Kaufhof FGZ
- 11a. Steinmetzschule
- 11b. Turm Baur und Haus E

Zwischennutzung

- 12. Druckerei Donaukurier