

Stadt Ingolstadt - Soziale Stadt Augustinviertel  
Erweiterung Sanierungsgebiet  
Vorbereitende Untersuchung



Übersicht Sanierungsgebiet Augustinviertel mit bisherigem Umgriff Soziale Stadt und geplanter Erweiterung im Norden



Stadt Ingolstadt - Soziale Stadt Augustinviertel  
Erweiterung Sanierungsgebiet  
Vorbereitende Untersuchung

Inhalt	Seite
1 Anlass.....	4
2 Bestandsaufnahme.....	4
2.1 Lage des Untersuchungsbereichs.....	4
2.2 Bevölkerungsdaten.....	5
2.3 Nutzungen und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.4 Wohnungsbestand.....	7
2.5 Stellplatzsituation.....	8
2.6 Verkehr und Lärmbelastung.....	9
3 Analyse.....	9
3.1 Qualitäten und Potenziale.....	9
3.2 Probleme und Mängel.....	12
4 Sanierungsziele (baulich und sozial).....	16
5 Maßnahmenkatalog.....	16

## 1. Anlass

Das Augustinviertel wurde im Herbst 2006 in das Förderprogramm ‚Soziale Stadt‘ aufgenommen. Nach neun Jahren im Programm wurde das Integrierte Handlungskonzept (IHK) im Jahr 2015 fortgeschrieben und in Bezug auf seine Ziele / Maßnahmen überprüft, aktualisiert und ergänzt.

Einen wesentlichen Baustein für die Fortschreibung des IHK bildete ein Ideenworkshop, der im März 2015 im Pfarrsaal St. Augustin durchgeführt wurde. Hier erörterten ausgewählte Fachleute einerseits die Erfolge und Hindernisse der bisherigen Arbeit und andererseits die mittelfristigen Aufgaben und Thematiken bei denen Handlungsbedarf besteht. Mit Blick auf die Fortführung des Städtebauförderprogramms wurden klare Ziel- und Maßnahmenvorschläge innerhalb der ‚Sozialen Stadt Augustinviertel‘ formuliert und in die Fortschreibung des IHK aufgenommen.

Ein wesentliches Ergebnis aus der Fortschreibung des IHK war die Empfehlung über die Erweiterung des Sanierungsgebiets im Norden um die Wohnanlagen an der Stargarder Straße. Diese Wohnanlagen sind funktional mit dem ‚Soziale Stadt Gebiet‘ verbunden, sind aber durch die Lage hinter trennenden Verkehrsstraßen schlecht verknüpft. Im Folgenden soll eine städtebauliche Voruntersuchung für diesen Bereich durchgeführt werden, in der man über eine Mängel- und eine Potentialanalyse schließlich zu einem sinnvollen, städtebaulichen Maßnahmenkatalog gelangt, um die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Im Bereich des Spielparks Süd-Ost wurde im IHK vorgeschlagen, den Umfang an die aktuelle Situation anzupassen (Aufnahme der BMX-Bahn und Herausnahme „Radhaus“)

## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1 Lage des Untersuchungsbereichs

Das zu untersuchende Gebiet an der Stargarder Straße umfasst ca. 8,4 ha und wird im Westen gefasst durch die Südliche Ringstraße und deren Mündungsbereich in die Peisserstraße. Der Grünzug um den Pommernweg ist bis auf Höhe Ronny-Schneider-Straße in den Erweiterungsbereich des Sanierungsgebiets mit inbegriffen. Er verläuft in Nord-Ost-Richtung und bildet eine deutliche Zäsur zu angrenzenden Gewerbebauten an der Peisserstraße. Im Süden begrenzt der Verlauf der Liegnitzer Straße bis zur Kreuzung Stargarder Straße den zu untersuchenden Bereich.



## 2.2 Bevölkerungsdaten

Gegenübergestellt werden in der Tabelle die Strukturdaten für die Gesamtstadt, für das bestehende Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Augustinviertel“ und für die Wohnanlagen um die Stargarder Straße, durch die das Sanierungsgebiet erweitert werden soll. Der Fokus liegt vor allem auf den folgenden Faktoren: Bevölkerungsstruktur und -bewegung, Anzahl der Haushalte, Arbeitsmarkt und Wohnbestand.

Auffallend ist, dass im Untersuchungsgebiet sowohl der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund als auch der Anteil an Aussiedlern und eingebürgerten Deutschen höher liegt als im übrigen Gebiet der ‚Sozialen Stadt Augustinviertel‘ und auch höher als in der Gesamtstadt. Außerdem fällt auf, dass ein relativ hoher Anteil der Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet jünger als 18 Jahre ist. Gleiches gilt für Anteil der Bewohner über 65 Jahre, der ebenfalls höher ist als im bisherigen Sanierungsgebiet und auch höher als in der Gesamtstadt.

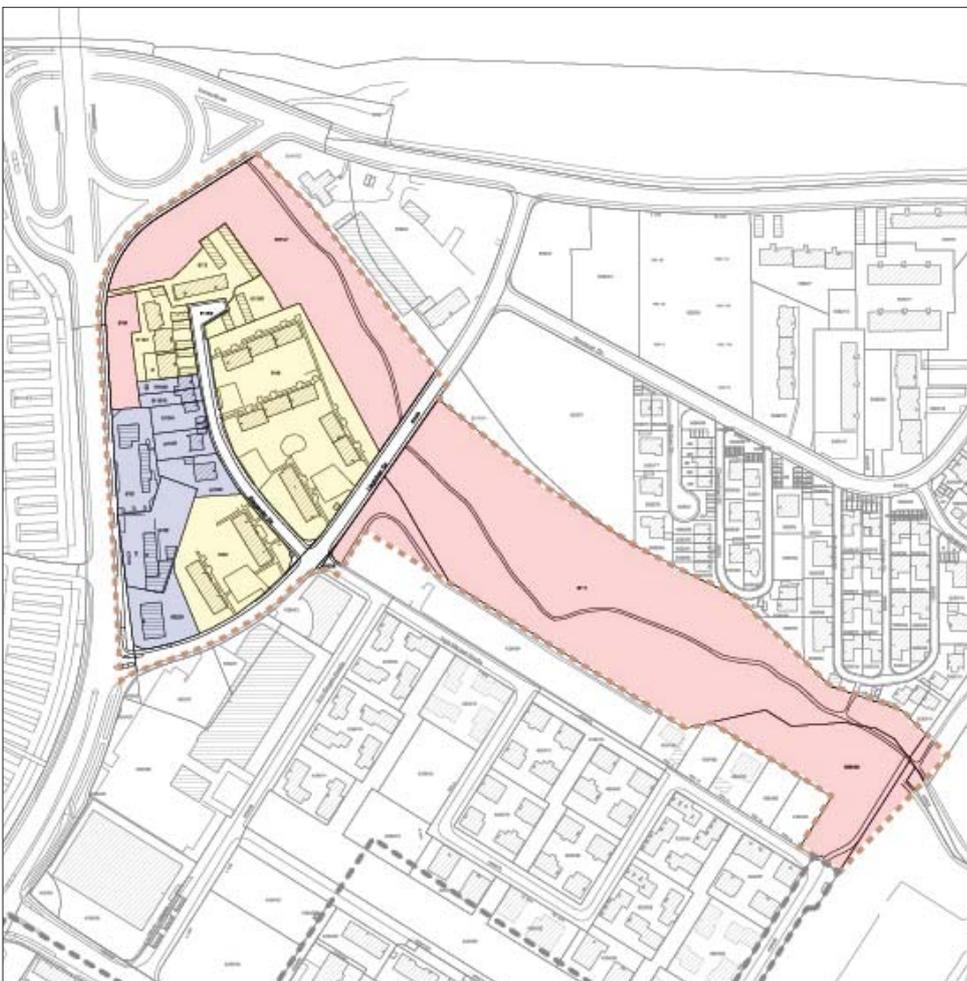
Die Arbeitslosenquote liegt in der Altersgruppe der 18-65 jährigen Bewohner um 1,2 % höher als in den Vergleichsgebieten. Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,4 Personen pro Haushalt auffallend hoch, verglichen mit dem Sanierungsgebiet und der Gesamtstadt. Die Wohnfläche, die rechnerisch jedem Bewohner zur Verfügung steht entspricht mit 28,9 qm pro Bewohner dem Wert im übrigen Sanierungsgebiet ‚Soziale Stadt‘. Allerdings ist festzuhalten, dass in der Gesamtstadt jedem Bewohner im Schnitt 41,1 qm zur Verfügung stehen. Dies sind Faktoren, die zum einen Integrationsbedarf aufzeigen. Zum anderen erhalten Maßnahmen im Wohnumfeld eine besondere Bedeutung.

	Gesamtstadt		Soziale Stadt Augustinviertel		Erweiterung Sanierungsgebiet	
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
<b>Bevölkerung (Hauptwohnsitz)</b>	133.323		4.425	3,3%	391	
Gesamtbevölkerung						
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	57.074	42,8%	2.643	59,7%	269	68,8%
davon						
Ausländer	22.815	17,1%	1.170	26,4%	107	27,4%
Aussiedler und eingebürgerte Deutsche	34.259	25,7%	1.473	33,3%	162	41,4%
Bevölkerung ohne Migrationshintergrund	76.249	57,2%	1.782	40,3%	122	31,2%
<b>Alter</b>						
Einwohner unter 18 Jahre	21.820	16,4%	649	14,7%	86	22,0%
Einwohner von 25 bis unter 45 Jahre	40.670	30,5%	1.573	35,5%	96	24,6%
Einwohner über 65 Jahre	24.526	18,4%	718	16,2%	77	19,7%
Einwohner von 18 bis unter 65 Jahre	86.977	65,2%	3.058	69,1%	228	58,3%
<b>Bevölkerungsbewegung</b>						
Geburten	1.444		62			
Sterbefälle	1.240		38			
Zuwanderungen	11.176		586			
Abwanderungen	9.946		323			
Zuwanderungen innerhalb der Stadt (Umszüge)	8.296		409			
Abwanderungen innerhalb der Stadt (Umszüge)	8.296		392			
Bevölkerungssaldo gesamt	1.434		304			
<b>Haushalte</b>						
Haushalte gesamt	64.448		2.323		165	
<b>Arbeitsmarkt</b>						
sv. Beschäftigte (30.06.15)	57.234		1.830		126	
sv-Beschäftigungsquote (Quote 18-65)	65,8		59,8		55,3	
Arbeitslose	2.354		83		9	
Arbeitslosenquote (Quote 18-65)	2,7		2,7		3,9	
Personen in Bedarfsgemeinschaften SGB II (30.06.15)	5.670		289		42	
<b>Wohnen</b>						
Wohngebäude	26.886		246		26	
Wohnungen	64.747		2.048		159	
Wohnfläche m <sup>2</sup>	5.476.479		127.749		11.318	
Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>	41,1		28,9		28,9	
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,1		1,9		2,4	

Quelle:  
Stadt Ingolstadt,  
Statistik und Stadtforschung  
Stand: 31.12.2015  
Baublock 044005

### 2.3 Nutzungen und Eigentumsverhältnisse

Das zu untersuchende Gebiet dient in allererster Linie der reinen Wohnnutzung und ist geprägt durch Geschosswohnungsbauten einer Wohnungsbaugesellschaft. Es befinden sich insgesamt zwei freistehende Einfamilienhäuser und eine Reihenhausbauung mit 5 Wohnhäusern im Gebiet. Diese Gebäude sind in privatem Eigentum. Am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets befindet sich entlang der Südlichen Ringstraße eine Reihe von Gewerbebetrieben: Eine Tankstelle, ein KFZ-Meisterbetrieb mit Abschleppunternehmen, ein Erotikshop und ein Spezialbetrieb zur Reparatur von Autoscheiben. Es sind unbebaute Flächen vorhanden, die sich im Besitz der Stadt Ingolstadt befinden und im Nordwesten einen gewissen Abstand zwischen dem Wohngebiet und der Südlichen Ringstraße gewährleisten. Diese städtischen Flächen setzen sich in südöstlicher Richtung in Form eines Stadtwaldes fort, der zugleich als Biotopfläche ausgewiesen ist.



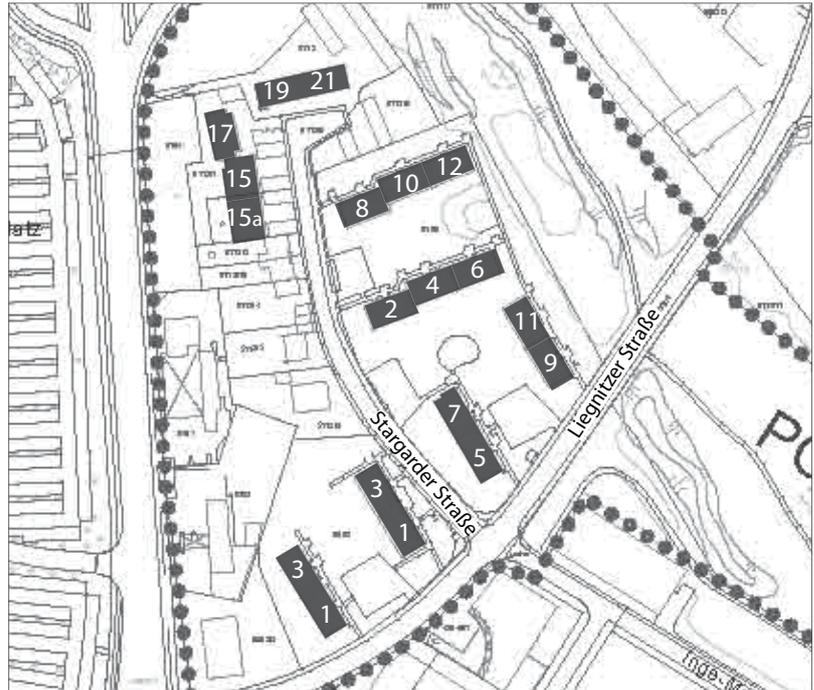
-  Umgriff Erweiterung Sanierungsgebiet
-  Flächen Wohnungsbaugesellschaft
-  Flächen der Stadt Ingolstadt
-  Flächen in privatem Eigentum

### 2.4 Städtebau und Wohnungsbestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 157 Wohnungen, wovon sich lediglich 5 Wohneinheiten in Privatbesitz sind. Der Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft sind durchweg in Geschosswohnungsbauten untergebracht, die um das Jahr 1965 in Zeilenbauweise geplant und errichtet wurden. Bei der Planung fällt auf, dass durch die Anordnung der Baukörper große, meist begrünte Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden vorhanden sind. Dadurch ergibt sich trotz vier- bis fünfgeschossiger Bauweise eine verhältnismäßig geringe städtebauliche Dichte. Die Flächen zwischen dem Baubestand der Wohnungsbaugesellschaft sind meist begrünt und kommen so dem unmittelbaren Wohnumfeld der Bewohnerschaft zugute.

Insgesamt befinden sich 152 Wohnungen mit insgesamt knapp 2500 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft. Davon sind 112 Wohneinheiten öffentlich gefördert und befinden sich somit in einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Insgesamt 40 Wohneinheiten sind hingegen freifinanziert.

Die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft sind, mit Ausnahme der zwölf 2-Zimmerwohnungen in der Stargarder Straße 19/21, ausschließlich 3-Zimmerwohnungen. Die Wohnungsgrößen liegen durchweg zwischen 64 qm und 70 qm. Einzig 20 Wohneinheiten in der Stargarder Straße 15/15a sind mit 78 qm und 80 qm größer.



Baubestand Wohnungsbaugesellschaft mit Hausnummern

Adresse	Anzahl WE	Anzahl Zimmer	Wohnungsgrößen
Stargarder Str. 15 / 17	10 u. 8 18	3-Zimmer-Whg.	10 x 80 m <sup>2</sup> 8 x 69 m <sup>2</sup>
Stargarder Str. 15a	10 10	3-Zimmer-Whg.	5 x 78 m <sup>2</sup> 5 x 80 m <sup>2</sup>
Stargarder Str. 19 / 21	2 x 6 12	2-Zimmer-Whg.	12 x 65 m <sup>2</sup>
Liegnitzer Str. 1 - 11	5 x 8 40	3-Zimmer-Whg.	40 x 67 m <sup>2</sup>
Liegnitzer Str. 7	8 8	3-Zimmer-Whg.	4 x 67 m <sup>2</sup> 4 x 71 m <sup>2</sup>
Stargarder Str. 1 - 12	8 x 8 64	3-Zimmer-Whg.	64 x 67 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>152 WE</b>		<b>2492 m<sup>2</sup> WF</b>

Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft

## 2.5 Stellplatzsituation

Innerhalb des zu untersuchenden Bereichs werden die erforderlichen Stellplätze für den Baubestand ausschließlich oberirdisch nachgewiesen. Tiefgaragen und oberirdische Parkhäuser sind nicht vorhanden. Auf den Grundstücksflächen der Wohnungsbaugesellschaft sind die Anwohnerparkplätze in Form von ‚Stellplatzhöfen‘ organisiert, die von der Stargarder Straße und von der Liegnitzer Straße aus erschlossen werden. Am Ende der Stargarder Straße, im Bereich des Wendehammers, befinden sich Garagenhöfe, die ebenfalls dem Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft zugeordnet sind. Die erforderlichen Stellplätze für die Reihen- und Einzelhausbebauung werden jeweils auf dem eigenen Grundstück (meist durch Garagen und gefangene Stellplätze) nachgewiesen. Außerdem wird entlang der Stargarder Straße einseitig geparkt.

Parken und Stellplatzsituation nachfolgend in Bildern dokumentiert.



Einseitiges Parken entlang der Stargarder Straße



Stellplatzhof an der Liegnitzer Straße



Garagenhof am Ende der Stargarder Straße



Stellplatzhof an der Stargarder Straße

## 2.6 Verkehr und Lärmbelastung

Das Untersuchungsgebiet wird im Westen durch die vierspurige Südliche Ringstraße begrenzt. Bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung an Werktagen (DTVw) von knapp 33 000 Fahrzeugen ist die Verkehrsbelastung der Südlichen Ringstraße in diesem Bereich als sehr hoch einzustufen. Messungen zufolge liegt die verkehrsbedingte Schallsituation im Bereich der nächst zur Straße hin gelegenen Bebauung tagsüber bei Werten zwischen 65dB und 73 dB und nachts bei Werten zwischen 60dB und 66 dB (Immissionspunkthöhe 6,50 m und 13,00 m). Aus der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV lassen sich Richtwerte für die maximale Lärmbelastung in Wohngebieten entnehmen. Diese liegen tagsüber bei 59 dB und nachts bei 49 dB. Die Lärmwerte werden somit im Bereich der nächst zur Südlichen Ringstraße hin gelegenen Gebäude deutlich überschritten.

## 3. Analyse

### 3.1 Qualitäten und Potenziale

#### Lage

Der zu untersuchende Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Dies ist zweifelsohne ein großer Vorteil für die Bewohner, die entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Innenstadt über den Klenzpark erreichen können. Darüber hinaus ist das Wohngebiet um die Stargarder Straße gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die Haltestellen ‚Liegnitzer Straße‘ und ‚Peisserstraße‘ sind fußläufig erreichbar. Somit können auch Bewohner, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, sich gut selbstständig innerhalb des Stadtbereichs fortbewegen. Nach dem Durchqueren des ehemaligen Pioniergeländes erreicht man bereits das Sanierungsgebiet ‚Soziale Stadt Augustinviertel‘. Auch die unmittelbare Nähe zu dem Naherholungsgebiet am Auwaldsee und die Nähe zum Donauufer spricht für die attraktive Lage des Wohngebiets um die Stargarder Straße.

#### Nahversorgung / Soziale Infrastruktur

Durch den an der Liegnitzer Straße gelegenen Supermarkt mit Vollsortiment ist innerhalb des Untersuchungsgebiets die Nahversorgung für die Bewohnerschaft sichergestellt. Der Supermarkt ist fußläufig erreichbar, wodurch der Besitz eines Fahrrads oder PKWs für die tägliche Grundversorgung der Bewohner nicht zwingend erforderlich ist. Neben diesem großen Supermarkt gibt es am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets mehrere Gewerbebetriebe, die sich zur Südlichen Ringstraße hin orientieren: Eine Tankstelle, ein KFZ-Meisterbetrieb samt Abschleppdienst, einen Erotiksupermarkt und einen Spezialbetrieb zur Reparatur von Autoscheiben. Aufgrund des spezifizierten Angebots dieser Betriebe und aufgrund ihrer Orientierung zur vielbefahrenen Südlichen Ringstraße hin kann jedoch ausgeschlossen werden, dass diese Betriebe vornehmlich als Nahversorgungseinrichtungen für die Wohnanlagen um die Stargarder Straße dienen.

Als ein wesentlicher Faktor, der zur die Wohnqualität des Untersuchungsgebiets maßgeblich beiträgt, kann die unmittelbare Nähe zur Kinderkrippe ‚vier elemente‘ genannt werden. Diese Betreuungseinrichtung liegt ebenfalls direkt an der Liegnitzer Straße, ist somit fußläufig erreichbar und kann einen bedeutenden Beitrag zur Entlastung junger, berufstätiger Eltern leisten. In erreichbarer Nähe befinden sich außerdem drei Kindergärten. Die Kindergärten ‚St. Augustin‘ und ‚St. Markus‘ liegen innerhalb des bestehenden ‚Sanierungsgebiets Augustinviertel‘, der Kindergarten ‚St. Monika‘ befindet sich im nahe gelegenen Monikaviertel. Die Grundschüler aus den Wohnanlagen um die Stargarder Straße besuchen die im Augustinviertel gelegene ‚Wilhelm-Ernst-Grundschule‘, Mittelschüler gehen meist in die ‚Gebrüder-Asam-Mittelschule‘ in der Maximilianstraße.

### Baubestand und Grünstruktur

Der vorhandene Baubestand der Wohnungsbaugesellschaft befindet sich grundsätzlich in einem intakten Zustand, allerdings befinden sich im Norden, am Ende der Stargarder Straße, auch Gebäude, die in einem sichtlich sanierungsbedürftigen Zustand sind. Dies trifft etwa auf die Wohnungsbauten an der Stargarder Straße 15 - 21 zu. Die den Wohnungsbauten zugeordneten privaten Freiflächen der Wohnungsbaugesellschaft werten das Wohnen spürbar auf. Diese Flächen dienen als Abstandsgrün und sind gepflegt. Allerdings können sie in Anbetracht möglicher Nutzungen noch stärker ausdifferenziert werden. In direkter Nähe zu diesen Flächen befindet sich im Bereich des Auwaldes, östlich der Siedlung, eine weitere Freifläche, die von älteren Kindern derzeit als Bolzplatz genutzt wird. Ein großer Vorteil bezogen auf die Lage des Untersuchungsbereichs ist die Besonderheit, dass der nördliche Teil des Grünzugs um den Pommernweg direkt an das Wohngebiet um die Stargarder Straße grenzt. Der Grünzug am Pommernweg stellt mit seinem naturbelassenen Auwaldbestand und der Anbindung an den Auwaldsee einen wichtigen Naturbereich in der Stadt dar, der von der angrenzenden Bewohnerschaft als ein gut erreichbarer Ort der Erholung genutzt werden kann.

Vorhandene Potenziale nachfolgend in Bildern dokumentiert.



Großer Supermarkt mit Vollsortiment an der Liegnitzer Straße



Kinderkrippe ‚vier elemente‘ an der Liegnitzer Straße



Geschosswohnungsbau der Wohnungsbaugesellschaft mit Abstandsgrün und Spielplatz

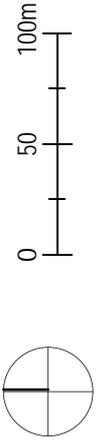


Vorhandener Bolzplatz im Auwald um den Pommernweg

Soziale Stadt Ingolstadt  
**Augustinviertel**  
 Erweiterung Sanierungsgebiet

**Qualitäten und Potenziale**

-  Umgriff Untersuchungsgebiet
-  raumprägende Gehölzstrukturen erhalten und sichern
-  öffentliche Grünbereiche mit hohem Wert für Freizeit und Erholung
-  private Grünflächen mit Potenzial
-  Läden, Gastronomie, Dienstleistung
-  Bushaltestellen
-  Kinderspielplatz
-  Bolzplatz
-  unmittelbare Nähe zu Naherholungsbereichen
-  Anbindung an das bestehende Sanierungsgebiet



## 3.2 Probleme und Mängel

### Barrierewirkung

Trotz der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt ist diese für die Anwohner der Stargarder- / Liegnitzer Straße zu Fuß nur umständlich zu erreichen. Der Grund hierfür ist die Barrierewirkung, die von der Südlichen Ringstraße und der Peisserstraße im Norden des Untersuchungsgebiets ausgeht. Bezüglich Barrierewirkung im Norden kommt außerdem erschwerend hinzu, dass die Südliche Ringstraße und die Peisserstraße jeweils nur über einen schmalen, nicht geschotterten Pfad erreicht werden können. Am Ende des Pfades ermöglicht lediglich eine schmale, sanierungsbedürftige Treppe das Überwinden des vorhandenen Höhenniveaus von ca 3 m. Dieser Umstand stellt hauptsächlich für Fahrradfahrer, ältere Menschen und Gehbehinderte eine große Barriere dar.

Insgesamt wirkt das Wohngebiet an der Stargarder- / Liegnitzerstraße allgemein sehr isoliert, weil neben der bereits genannten Barrierewirkung im Bereich der Peisserstraße im Norden weitere Barrieren im Westen und im Osten vorhanden sind. Im Westen entsteht die Barrierewirkung durch die vielbefahrene Südliche Ringstraße und die sich dahin orientierenden, aneindergereihten Gewerbebetriebe. Diese riegeln das angrenzende Wohngebiet in Richtung Westen weitestgehend ab und ermöglichen keine direkte Wegeverbindung zwischen Wohngebiet und Südlicher Ringstraße, so dass ein barrierefreier Zugang zum Wohngebiet nur ganz im Süden über die Liegnitzer Straße möglich ist. Im Osten resultiert die Barrierewirkung hauptsächlich aus dem Fehlen von adäquaten Wegeverbindungen zwischen der Wohnsiedlung und dem Pommernweg. Der Pommernweg ist lediglich über vereinzelte „Trampelpfade“ zu erreichen, wodurch der angrenzende Auwald wie eine grüne Barriere wirkt.

### Grünstruktur

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden der Wohnungsbaugesellschaft dienen bisher in erster Linie als Abstandsgrün und sind bezüglich ihrer Gestaltung nicht differenziert in öffentliche, halb-öffentliche und private Bereiche. Die Spielplätze, die sich auf diesen Flächen befinden, sind bereits in die Jahre gekommen und für Kinder wenig einladend.

Der Pommernweg an sich und auch der ihn umgebende Auwald ist für Spaziergänger, Jogger und Fahrradfahrer wenig attraktiv gestaltet. So fehlen am Pommernweg z.B. Sitzgelegenheiten und Müllbehälter vollständig.

### Stellplatzsituation

Innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es einige Bereiche mit störenden Stellplatz- bzw. PKW-Ansammlungen. Zu nennen sind hier die wenig attraktiven Garagenhöfe am Ende der Stargarder Straße, die zahlreichen Stellplatzhöfe im Bereich der Liegnitzer Straße / Stargarder Straße sowie die Längsparker entlang der Stargarder Straße, die als Erschließungsstraße für das Wohngebiet dient. Diese unattraktive und teils flächenintensive Stellplatzsituation in einigen Bereichen der Wohnanlage wirkt sich eindeutig negativ auf den öffentlichen Straßenraum aus. Zusätzlich zu dieser ungünstigen Anordnung von öffentlichen und privaten Stellplätzen sind auf dem Grundstück des KFZ- und Abschleppbetriebs im Westen zahlreiche Fahrzeuge abgestellt. Diese dauerhafte KFZ-Ansammlung an der Südlichen Ringstraße reicht bis an die Wohnbebauung heran und wird als Störfaktor für das dahinter liegende Wohngebiet wahrgenommen.

### Baubestand und Wohnumfeld

Die Wohngebäude der Stargarder Straße 15 - 21 wirken, verglichen mit den restlichen Wohnbauten der Wohnungsbaugesellschaft, von außen betrachtet, äußerst unattraktiv und ihre Baubsubstanz ist sanierungsbedürftig. Grundsätzlich gilt jedoch für alle Gebäude im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft, dass diese sich dem Betrachter als in die Jahre gekommen präsentieren. So entsprechen etwa die Fassaden in ihrer Gestaltung keineswegs mehr den heutigen Standards von attraktiven, zeitgemäßen Wohngebäuden. Die Hauseingänge sind lediglich auf das Nötigste beschränkt. Vereinzelt finden sich willkürlich angeordnete, unüberdachte Fahrradstellplätze in der Nähe der Hauseingänge. Die Gestaltung des Wohnumfelds weist allgemein wenig Differenzierung auf.

Zonierungen in private, halb-öffentliche und öffentliche Bereiche gibt es hier ebenso wenig wie ein umfangreiches Angebot an möglichen Nutzen und Aktivitäten für die Bewohnerschaft. Innerhalb des ‚Abstandsgrüns‘ befinden sich lediglich ältere, wenig attraktive Spielplätze. Auch die Gestaltung der meist nur durch Hecken umzäunten Müllstandorte ist mangelhaft und wirkt sich nachteilig auf das unmittelbare Wohnumfeld aus.

Vorhandene Mängel nachfolgend in Bildern dokumentiert.



Peisserstraße mit Barrierewirkung und fehlenden Fußgängerüberwegen im Norden



Pfad mit unterschiedlichem Höhenniveau zwischen Südl. Ringstraße und Wohngebiet



Typischer Hauseingangsbereich mit Fahrradstellplätzen ohne Überdachung



Teilabschnitt des Pommernwegs ohne Sitzgelegenheit und Müllbehältnisse

Vorhandene Mängel nachfolgend in Bildern dokumentiert.



Sanierungsbedürftige Bausubstanz im Bereich der Stargarder Straße 15 - 21



Unzureichend gestaltete Müllstandorte ohne Überdachung



Tankstelle an der Südlichen Ringstraße



KFZ-Betrieb und Abschleppdienst mit störender KFZ-Ansammlung (Südliche Ringstraße)



Flächenintensive und unattraktive Stellplatzsituation am Ende der Stargarder Straße

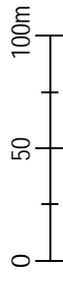


Gewerbebetrieb, spezialisiert auf Auto-scheibenreparatur (Südliche Ringstraße)

Soziale Stadt Ingolstadt  
**Augustinviertel**  
 Erweiterung Sanierungsgebiet

**Probleme und Mängel**

-  Umgriff Untersuchungsgebiet
-  Straße mit Barrierewirkung und Lärmemissionen
-  störende Anordnung von Garagen und Stellplätzen
-  keine Barrierefreiheit, gefährliche Anbindung
-  Gebäude stark sanierungsbedürftig
-  unattraktiver Siraßenraum mit störendem Längsparken
-  Barrieren, fehlende Wegeverbindungen
-  unattraktive Eingänge, fehlende Überdachungen
-  wohnungsnah, undifferenzierte Freiräume
-  störende Nutzung



### 3.3 Sanierungsziele (baulich und sozial)

Wie in der vorausgegangenen Analyse bereits gezeigt wurde, sind die Wohnanlagen um die Stargarder Straße trotz gegebener Innenstadt Nähe, sehr isoliert gelegen. Dieser Aspekt führt zusammen mit der fast ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung dazu, dass das Gebiet als ‚Schlafsiedlung‘ ohne eigenes Leben und ohne eigene Identität wahrgenommen wird. Potenziale sind zweifelsohne vorhanden. Diese gilt es jedoch noch zu stärken, um die Wohnqualität des Gebiets nachhaltig zu erhöhen. Auf Basis dieser Voruntersuchung können zur Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes für die Anwohner der Stargarder- / Liegnitzer Straße die folgenden, übergeordneten Planungsziele formuliert werden.

- Verbesserung der Anbindung an die direkte Umgebung
- Attraktivere Gestaltung der vorhandenen Gebäude und Freiflächen durch planerische / bauliche Maßnahmen
- Aktivierung und Verbesserung vorhandener, siedlungsspezifischer Potenziale
- Förderung von sozialer Interaktion unter den Bewohnern

### 3.4 Maßnahmenkatalog

Zur Steigerung der Wohnqualität im Bereich der Stargarder Straße / Liegnitzer Straße wird folgender, konkreter Maßnahmenkatalog vorgeschlagen:

#### 1. Barrieren beseitigen / Wegeverbindungen schaffen

Die Südliche Ringstraße und die Peisserstraße riegeln das Wohngebiet im Westen und Norden weitestgehend ab. Vor allem von den topografischen Gegebenheiten im Norden des Untersuchungsgebiets geht eine große Barrierewirkung aus. Der Niveauunterschied zwischen den Wohnanlagen und den höhergelegenen Hauptverkehrsstraßen (Peisserstraße und Südliche Ringstraße) liegt bei etwa 3 m. Es gilt in diesen Bereichen einen Niveaue Ausgleich zu schaffen, um eine Grundvoraussetzung für das barrierefreie Erreichen der Hauptverkehrsstraßen direkt vom Wohngebiet aus zu ermöglichen. Die Barrierewirkung der Gewerbebetriebe an der Südlichen Ringstraße ließe sich reduzieren, wenn weitere, der Allgemeinheit zugängliche Wegeverbindungen auch über Privatgrundstücke dieser Betriebe geschaffen werden könnten. Eine solche Lösung bietet sich vor allem auf dem Grundstück des KFZ- und Abschleppbetriebs an. Im Osten des Wohngebiets fehlen adäquate Wegeverbindungen direkt zum Pommernweg. Zwar sind einzelne Pfade bereits vorhanden, diese sind aber kaum ablesbar und lediglich provisorisch. Im Osten sind daher gut ausgebaute und gut ablesbare Wegeverbindungen zum Pommernweg zu schaffen, um zu vermeiden, dass der angrenzende Auwald weiterhin in erster Linie als natürliche Barriere wahrgenommen wird.

#### 2. Lärmschutz

Durch die im Norden und im Westen direkt an das Wohngebiet angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist das Lärmaufkommen in einigen Bereichen überdurchschnittlich hoch. Zur Verbesserung der Wohnsituation ist es erforderlich, das Wohngebiet vor aufkommendem Straßenverkehrslärm zu schützen. Geeignete Maßnahmen, z.B. passive Lärmschutzmaßnahmen an Neubauten, können dazu beitragen.

#### 3. Stargarder Straße umgestalten

Die Stargarder Straße erfüllt in erster Linie die Funktion als zentral gelegene Erschließungsstraße für die umliegende Wohnanlagen und dient zusätzlich als Parkmöglichkeit für Anlieger. Allerdings würde es sich positiv auf den Straßenraum auswirken, wenn das Parken entlang der Straße neu geordnet werden könnte. Es ist eine attraktivere Gestaltung der Erschließungsstraße vorzusehen, die unter anderem durch eine Eingrünung der Stellplatzhöfe gewährleistet werden kann.

#### 4. Gebäude an der Stargarder Straße 15 - 21 zurückbauen

Der Gebäudebestand der Wohnungsbaugesellschaft befindet sich in Bezug auf die Bausubstanz meist in einem guten Zustand. Einzig die Gebäude in der Stargarder Straße 15 - 21 sind stark sanierungsbedürftig. Aufgrund der schlechten Bausubstanz und aufgrund der unattraktiven stadträumlichen Situation, die aus dieser Bebauung und den dazugehörigen Garagenhöfen resultiert, soll der vorhandene Baubestand in diesem Bereich abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Wohnungsbaugesellschaft hat bereits einen Wettbewerb ausgelobt, in dem die Teilnehmer auf den Grundstücken der stark sanierungsbedürftigen Gebäude insgesamt 130 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 8125 qm neu planen sollen. Der Wettbewerb ist mittlerweile entschieden.

#### 5. Garagen- und Stellplatzansammlungen zurückbauen

Die oberirdischen Stellplatzansammlungen innerhalb des Untersuchungsgebiets und auch die unattraktiven Garagenhöfe am Ende der Stargarder Straße sind bezogen auf den Stadtraum sehr unattraktiv und beanspruchen außerdem sehr viel Fläche. Daher ist es erstrebenswert, eine effizientere Parkmöglichkeit in diesen Bereichen vorzusehen. Durch die Planung von Tiefgaragen könnte die im Stadtraum wahrgenommene Anzahl an PKWs deutlich reduziert und ein positiver Beitrag zur Attraktivität des Straßenraums geleistet werden. Durch den stellenweisen Rückbau von vorhandenen Garagen und versiegelten Flächen eröffnen sich neue Möglichkeiten zur stadt- und landschaftsplanerischen Gestaltung des Freiraums. Bei einem möglichen Erhalt der vorhandenen ‚Parktaschen‘ wird deren grünplanerische Einbindung erforderlich. Der bereits erwähnte Wettbewerb wird diesbezüglich unterschiedliche Ansätze liefern. Aus stadtplanerischer Sicht ist es außerdem wünschenswert, den KFZ-Meister- und Abschleppbetrieb an der Südlichen Ringstraße mit seinen PKW-Abstellflächen umzusiedeln und durch ein Gewerbe zu ersetzen, das dem angrenzenden Wohngebiet dienlich ist.

#### 6. Wohnumfeldverbesserung

Die Hauseingänge sind bei den meisten Gebäuden der Wohnungsbaugesellschaft sehr reduziert und rein funktional gestaltet. Formen von Individualisierung einzelner Häuser, die zu einer ‚Adressbildung‘ und einer gestärkten Identifikation mit dem eigenen ‚zu Hause‘ führt, finden sich kaum. Aus diesem Grund lässt sich durch eine jeweils individuelle Neugestaltung der Hauseingänge bei den Gebäuden der Wohnungsbaugesellschaft einerseits der Außenraum aufwerten und andererseits auch mehr Komfort für die Bewohner erreichen.

Folgende Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung empfehlen sich konkret:

- Erweiterung der Überdachung im Bereich der Hauseingangstüren und zusätzliche Ergänzung durch Seitenwände zum Schutz vor schlechter Witterung
- Überdachung der bereits vorhandenen Fahrradstellplätze
- Attraktivere und Individuelle Gestaltung der Eingangszone durch Farbkonzepte und eine individuelle Bepflanzung. (-- Schaffung von Orten der Begegnung)
- Neugestaltung der derzeitigen Müllstandorte / Errichtung von ansehnlichen, überdachten Müllhäusern
- Zonierung der Freibereiche (privat, halböffentlich, öffentlich)
- Ergänzung der Gerätschaften bei den bereits in die Jahre gekommenen Spielplätzen
- Schaffung von Mietergärten
- Errichtung von Standorten für E-Mobilität
- Kunst im Quartier

#### 7. Aktivierung des ‚Erholungspotentials‘ des nahegelegenen Auwaldes

Der nördliche Teil des Grünzugs um den Pommernweg grenzt direkt an das Wohngebiet und dient den Bewohnern somit als wichtiger Ort der Erholung. Das Potenzial, das der Pommernweg zusammen mit dem ihn umgebenden Auwald bietet, wird derzeit scheinbar verkannt. Landschaftspflegerische Maßnahmen sind, sofern erforderlich, äußerst behutsam durchzuführen, weil der Auwald als Biotopfläche ausgewiesen ist. Am Pommernweg selbst kann jedoch durch das Errichten von Sitzgelegenheiten und Müllbehältnissen die Aufenthaltsqualität für die Bewohner erhöht werden. Denkbar wäre außerdem das Errichten von Holzskulpturen oder eines ‚Insektenhotels‘ in diesem Bereich.

### 8. Sicherung und Erhalt der Wegeverbindung zwischen dem Untersuchungsgebiet und dem übrigen Sanierungsgebiet ‚Soziale Stadt Augustinviertel‘

Die Wohnanlagen um die Stargarder Straße sind aufgrund der besonderen Situation vor Ort sehr isoliert gelegen. Dies gilt sowohl für die Erreichbarkeit der nahe gelegenen Innenstadt als auch für die räumliche Anbindung an andere, nahe gelegene Wohngebiete. Es ist daher von großer Bedeutung, das überschaubare Wohngebiet um die Stargarder Straße stadträumlich mit dem bisherigen Sanierungsgebiet ‚Soziale Stadt Augustinviertel‘ zu verknüpfen. Nur so kann der Zugang der Bewohnerschaft zum sozialen und integrativen Angebot des Förderprogramms gewährleistet werden. Es ist daher unumgänglich, die bereits vorhandene „Verbindungsachse“ zwischen dem Untersuchungsgebiet und dem Augustinviertel zu erhalten und zu sichern. Die Achse gewährleistet auch den direkten Zugang zu sozialer Infrastruktur des Augustinviertels, die im Untersuchungsgebiet nicht verfügbar ist.

### 9. Schaffung von Treffmöglichkeiten

Innerhalb des an sich weitestgehend abgeschlossenen Wohngebiets um die Stargarder Straße gibt es derzeit kaum Treffmöglichkeiten für die Bewohner, was der Entstehung bzw. dem Erhalt von sozialen Kontakten entgegenwirkt. Aus diesem Grund ist im Zuge des laufenden Wettbewerbs und auch im Rahmen zukünftiger Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung dieser Aspekt dringend zu berücksichtigen.

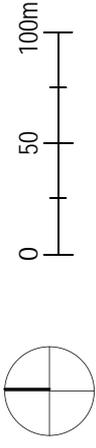
Durch eine Differenzierung und eine gestalterische Aufwertung der im Wohngebiet vorhandenen Freiflächen ließen sich ‚Orte der Begegnung‘ (Plätze, Pergolen, etc.) umsetzen, die das soziale Miteinander unter den Bewohnern fördern. Bei Planungen im Wohnumfeld, die vor allem auch der Interaktion dienen, sollte versucht werden, neben rein gestalterischen Gesichtspunkten zusätzlich Aspekte der ‚Vielfalt‘ einfließen zu lassen. Die großen, teilweise kaum genutzten Freiflächen bieten die Voraussetzung dafür, im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung Anlagen zu errichten, die unterschiedliche Aktivitäten erlauben, bei denen ‚soziales Miteinander‘ eine Rolle spielt (Mietergärten, Tischtennisplatten, Grillstandorte, Boulesfeld, etc.).

Durch Projekte, die den Fokus auf eine Interaktion der Bewohner legen, kann der Zusammenhalt der Nachbarschaften nachhaltig gestärkt und die Wohnqualität für jeden Einzelnen erhöht werden.

Soziale Stadt Ingolstadt  
**Augustinviertel**  
 Erweiterung Sanierungsgebiet

**Maßnahmenkonzept**

-  Umgriff Untersuchungsgebiet
-  raumprägende Gehölzstrukturen erhalten und sichern
-  Straßen umgestalten, Aufenthaltsqualität erhöhen
-  störende Garagen- und Stellplatzansammlungen zurückbauen oder umgestalten
-  Baubestand zurückbauen und Neuplanung der freierwenden Flächen mit Wohnungsbauten
-  Lärmschutzmaßnahmen ergreifen
-  Maßnahmen an Gebäuden und Freiflächen um die Wohnqualität zu verbessern
-  Überwege schaffen und sichern
-  Fuß- und Radwegverbindung für die Allgemeinheit schaffen / sichern und ablesbar gestalten
-  Treffmöglichkeit für die Bewohner schaffen



PROJEKT / MASSNAHME	ZIEL / ABSICHT	GESCHÄTZTE KOSTEN / KOSTENTRÄGER	ZEITASPEKT
Barrieren beseitigen durch Niveauausgleich im Norden und Wegeverbindungen im Osten	Sicherheit und Erleichterung für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen; Bessere Erreichbarkeit des Auwalds um den Pommernweg als Ort der Erholung	Gesamtkosten: 100.000,- Förderung: 60.000,-  Stadt Ingolstadt, Wohnungsbaugesellschaft, Förderprogramm ,Soziale Stadt‘	2 - 3 Jahre
Stargarder Straße umgestalten	Schaffung einer zentralen, belebten und begrünten „Achse“ mit Aufenthaltsqualität im Bereich der Wohnanlagen; Neuordnung des störenden Längsparkens entlang der Stargarder Straße	Gesamtkosten: 120.000,- Förderung: 72.000,-  Stadt Ingolstadt, Förderprogramm ,Soziale Stadt‘	3 - 4 Jahre
Neuplanung Stargarder Straße 15 - 21 Freistellung von Wohn- und Garagengebäude, Neuordnung TG	Verbesserung der Wohnsituation für die Bewohner der Neubauten; Verbesserung der städtebaulichen Situation, Reduzierung der versiegelten Flächen,	Gesamtkosten: 1.900.000,- Förderung: 570.000,-  Wohnungsbaugesellschaft Förderprogramm ,Soziale Stadt‘	1 - 2 Jahre
Schaffung von Sitzgelegenheiten, Müllbehältnissen u.a. am Pommernweg, eingebunden in das Qualifizierungsprojekt QUartIERwerkSTADT	Aktivierung des großen ‚Erholungspotentials‘ des Grünzugs am Pommernweg für das Wohngebiet, Berufliche Qualifizierung von arbeitslosen Erwachsenen	Gesamtkosten: 75.000,- Förderung/Eigenant. 90% / 10%  Förderprogramm BIWAQ (ESF)  Stadt Ingolstadt Jobcenter arbeit+leben gGmbH	2 Jahre

PROJEKT / MASSNAHME	ZIEL / ABSICHT	GESCHÄTZTE KOSTEN / KOSTENTRÄGER	ZEITASPEKT
Mikroprojekt „Natur Pur“ für Jugendliche	Qualifizierung von Jugendlichen, Praktische Tätigkeiten im Wald Vermittlung der Themen Umweltschutz und Nachhaltigkeit	Gesamtkosten: 2.900,- Förderung/Eigenant. 60% / 40%  Stadt Ingolstadt arbeit+leben gGmbH Förderprogramm JUWILL (ESF) Förderprogramm ‚Soziale Stadt‘	1 Jahr
<b>Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen Stargarder Straße 1-3, 5-11, 2-12</b>			
Individuelle Gestaltung der Eingangszonen	konkrete Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung sollen die Wohnqualität für die Bewohnerschaft nachhaltig erhöhen und die Identifikation mit dem Wohngebiet stärken	Gesamtkosten: 1.500.000,- Förderung: 450.000,-	2 - 3 Jahre
Überdachung der vorhandenen Fahrradstellplätze		Wohnungsbaugesellschaft Stadt Ingolstadt, Förderprogramm ‚Soziale Stadt‘	
Errichtung von ansehnlichen, überdachten Müllstandorten	ein konkrete Ziel ist eine ‚Adressbildung‘ im Bereich der Wohngebäude und eine für die Bewohnerschaft deutlich spürbare Aufwertung des Außenraums.		
Zonierung der Freibereiche			
Ergänzung der Gerätschaften bei den vorh Spielplätzen	Das Angebot an möglichen Aktivitäten innerhalb des Wohngebiets soll nachhaltig ausgebaut und damit einhergehend die Interaktion zwischen der Bewohnern gestärkt werden		
Schaffung von Mietergärten			
Errichtung von Standorten für E-Mobilität			
Kunst im Quartier	oberstes Ziel ist die Schaffung von bezahlbaren und zugleich attraktivem Wohnraum		
Schaffung von Treffmöglichkeiten für die Bewohnerschaft	Förderung der Entstehung von sozialen Kontakten und intakten Nachbarschaften		

Stadt Ingolstadt  
Referat für Stadtentwicklung und Baurecht  
Stadtplanungsamt  
Spitalstraße 3  
85049 Ingolstadt

Bearbeitet von:  
Roman Kaupp  
Petra Grupp  
Ulrike Brand

© Stadt Ingolstadt, November 2016

#### QUELENNACHWEIS:

Fotos und Pläne Stadt Ingolstadt, Stadtplanungsamt bzw.

- Seite 1: Stadt Ingolstadt,  
Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation,  
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Seite 4: Stadt Ingolstadt,  
Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation,  
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Seite 5: Stadt Ingolstadt,  
Statistik und Stadtforschung