

**Standortvarianten für Ersatzneubau Fechtgasse**

**Anforderungen:** - Benötigte Gebäudegrundfläche: ca. 6.000 qm  
- Anzahl der Geschosse für die Pflege: ca. 40 Plätze / Etage ≥ 3-4 Etagen, max. 160 Plätze

**1.1 Sanierung Fechtgasse**



**Flurstücke und Kurzbeschreibung**  
**Eigentümer**  
**Lasten Abteilung II**  
**Lasten Abteilung III**  
**Größe**  
**Entwicklungszustand**  
**Planerische Ausweisung / Bauleitplanung**  
**Baugenehmigungen**  
**Erschließungszustand**  
**Altlasten**  
**Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**  
**Umweltschutzaufgaben**  
**Anbindung ÖPNV**  
**Vorbereitende Maßnahmen**  
**Wohnumfeld / Image des Stadtteils**  
**Sonstige Hinweise / Merkmale**

Stadt Ingolstadt  
 6.850 qm  
 Bebaut, Baujahr 1977, BGF ca. 12.830 qm, davon Bauteil Süd ca. 5.600 qm, 30 TG-Parkplätze  
 Erschlossen  
 Nicht bekannt  
 • verwinkelter Zuschnitt  
 • Gewölbekeller vorhanden  
 • Schutz des Baumbestandes?  
 • ZOB ca. 500 m entfernt  
 • zentrale Innenstadtlage  
 • wenig Grünfläche  
 • Sanierungskosten ca. 78% der Neubaukosten  
 • hohe Belastung für Bewohner und Personal durch Sanierung im laufenden Betrieb (Wasserleitungen!)  
 • Realisierung nur in mehreren Bauabschnitten möglich -> Platzzahl muss erneut reduziert werden -> weitere Umsatzeinbußen, Mehrkosten und Zeitverzögerung  
 • Schwieriges, beengtes Baumfeld - siehe Baustelle Reuchlin-Gymnasium.: 28,8 Mio. Plan, jetzt 40 Mio. für Sanierung!  
 • Flexibilität / zukunftsgerechte Konzeptionen / wirtschaftlicher und effizienter Bauzuschnitt nur bedingt umsetzbar

**1.2 Neubau Fechtgasse (Beispieldarstellung)**



**Flurstücke und Kurzbeschreibung**  
**Eigentümer**  
**Lasten Abteilung II**  
**Lasten Abteilung III**  
**Größe**  
**Entwicklungszustand**  
**Planerische Ausweisung / Bauleitplanung**  
**Baugenehmigungen**  
**Erschließungszustand**  
**Altlasten**  
**Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**  
**Umweltschutzaufgaben**  
**Anbindung ÖPNV**  
**Vorbereitende Maßnahmen**  
**Wohnumfeld / Image des Stadtteils**  
**Sonstige Hinweise / Merkmale**

Stadt Ingolstadt  
 6.850 qm  
 Bebaut, Baujahr 1977, BGF ca. 12.830 qm, davon Bauteil Süd ca. 5.600 qm, 30 TG-Parkplätze  
 Erschlossen  
 Nicht bekannt  
 • verwinkelter Zuschnitt  
 • Gewölbekeller vorhanden  
 • Schutz des Baumbestandes?  
 • ZOB ca. 500 m entfernt  
 • Abrisskosten ca. 2 Mio. €  
 • zentrale Innenstadtlage  
 • wenig Grünfläche  
 • Flexibilität / zukunftsgerechte Konzeptionen / wirtschaftlicher und effizienter Bauzuschnitt sind nur bei vollständiger Räumung umsetzbar  
 • Volumenerhöhung möglich  
 • Schwieriges, beengtes Baumfeld - siehe Baustelle Reuchlin-Gymnasium.: 28,8 Mio. Plan, jetzt 40 Mio. für Sanierung!  
 • Eine Unterbringung der Bewohner in einer anderen Einrichtung während der Bauzeit ist nicht möglich; die Unterbringung im Matthäusstift der Diakonie scheidet an den Anforderungen des AVPflWoqG, da der Bestandschutz der Immobilie bei einem Betreiberwechsel erlischt. Ausnahmen von dieser Regelung sind nicht möglich. Es wurde keine weitere Einrichtung mit entsprechender Kapazität gefunden.

**1.3.1 Grundstück Stauffenbergstraße**



**Flurstücke und Kurzbeschreibung**  
**Eigentümer**  
**Lasten Abteilung II**  
**Lasten Abteilung III**  
**Größe**  
**Entwicklungszustand**  
**Planerische Ausweisung / Bauleitplanung**  
**Baugenehmigungen**  
**Erschließungszustand**  
**Altlasten**  
**Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**  
**Umweltschutzaufgaben**  
**Anbindung ÖPNV**  
**Vorbereitende Maßnahmen**  
**Wohnumfeld / Image des Stadtteils**  
**Sonstige Hinweise / Merkmale**

Fl.Nr. 5356/96 / Fl.Nr. 5356/64 & 5356/173  
 Privat / Stadt Ingolstadt  
 6.106 qm  
 FlurNr.5356/96 Baurecht nach § 34 BauGB; Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 "Glacis"; Festgesetzt ist Mischgebiet.  
 Erschlossen  
 Nicht bekannt  
 Altlastenuntersuchung erforderlich  
 verwinkelter Zuschnitt  
 • Teilweise Neuversiegelung der Fläche  
 • Bushaltestelle Brückenkopf ca. 200 m  
 • Gute Anbindung an das Radwegenetz  
 • Bodendenkmäler?  
 • Flächenversiegelung  
 • Einbettung zwischen Wohngebiet und Parkanlage  
 • verkehrsberuhigte Lage  
 • Innenstadtnähe vorhanden

**1.3.2 Grundstück der Stadt am Haslang-Park**



**Flurstücke und Kurzbeschreibung**  
**Eigentümer**  
**Lasten Abteilung II**  
**Lasten Abteilung III**  
**Größe**  
**Entwicklungszustand**  
**Planerische Ausweisung / Bauleitplanung**  
**Baugenehmigungen**  
**Erschließungszustand**  
**Altlasten**  
**Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**  
**Umweltschutzaufgaben**  
**Anbindung ÖPNV**  
**Vorbereitende Maßnahmen**  
**Wohnumfeld / Image des Stadtteils**  
**Sonstige Hinweise / Merkmale**

2248/35  
 Stadt Ingolstadt (laut GIS)  
 29.660 qm  
 Fläche als Öffentl.Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt, B-Plan-Änderungsverfahren erforderlich, Umlageplan zu überprüfen, Zweckbindung im Zuwendungsbescheid klären  
 Nicht Erschlossen  
 Nicht bekannt  
 Sehr gut nutzbarer Grundstückszuschnitt  
 • Versiegelung von städtischen Parkflächen  
 • Unterbrechung des städtischen Grünrings  
 • Fällung geschützter Bäume  
 • Auflagen für Schutz von Tier- und Pflanzenarten?  
 • Evtl. Umsiedlung bestehender Tierpopulationen  
 • Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe (Adam-Smith-Str.), jedoch nur eine Buslinie (schwierig für Mitarbeiter)  
 • Gute Anbindung an das Radwegenetz  
 • Ökologische Ausgleichsflächen schaffen  
 • Erschließungskosten  
 • Bodenanalyse  
 • Analyse schützenswerte Tier und Pflanzen  
 • Einbettung in bestehende Wohnsiedlung  
 • verkehrsberuhigte Lage  
 • Dienstleistungsumfeld entspricht Zielgruppe  
 • Innenstadtnähe geht verloren

**1.3.3 Samhof**



**Flurstücke und Kurzbeschreibung**  
**Eigentümer**  
**Lasten Abteilung II**  
**Lasten Abteilung III**  
**Größe**  
**Entwicklungszustand**  
**Planerische Ausweisung / Bauleitplanung**  
**Baugenehmigungen**  
**Erschließungszustand**  
**Altlasten**  
**Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**  
**Umweltschutzaufgaben**  
**Anbindung ÖPNV**  
**Vorbereitende Maßnahmen**  
**Wohnumfeld / Image des Stadtteils**  
**Sonstige Hinweise / Merkmale**

Bebauungsplan in Aufstellung  
 Änderung zur Gemeinbedarfsfläche möglich  
 Auswirkungen auf Umlageverfahren muss geprüft werden  
 Nicht Erschlossen  
 Nicht bekannt  
 Sehr gut nutzbarer Grundstückszuschnitt  
 • Einbettung in neue Wohnsiedlung  
 • verkehrsberuhigte Lage  
 • Dienstleistungsumfeld entspricht Zielgruppe  
 • Innenstadtnähe geht verloren

**1.3.4 Grundstück am alten Hallenbad**



**Flurstücke und Kurzbeschreibung**  
**Eigentümer**  
**Lasten Abteilung II**  
**Lasten Abteilung III**  
**Größe**  
**Entwicklungszustand**  
**Planerische Ausweisung / Bauleitplanung**  
**Baugenehmigungen**  
**Erschließungszustand**  
**Altlasten**  
**Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**  
**Umweltschutzaufgaben**  
**Anbindung ÖPNV**  
**Vorbereitende Maßnahmen**  
**Wohnumfeld / Image des Stadtteils**  
**Sonstige Hinweise / Merkmale**

Fl.Nr. 3096/160, Jahnstraße 9  
 Stadt Ingolstadt  
 7.922 qm  
 Bauland Gemeinbedarf und Grünfläche  
 Bisherige Bauhöhenvorgabe für Jugendherberge 3 Geschosse/12m, entwurfsabhängig partiell höher  
 Integration INKB/Stadtreiniger erforderlich, 1600qm erdgeschossig oder 800qm zweigeschossig  
 Grundsätzl.altlastenfrei, belastete Verfüllungen möglich  
 Kompakter, gut nutzbarer Grundstückszuschnitt  
 Bushaltestelle Christoph-Scheiner-Gymnasium ca.100m, gute Anbindung an das Radwegenetz  
 • Bezüge zu historischen Wallanlagen, Künettegraben und Altstadtensemble aufzunehmen  
 • Bodendenkmäler im östlichen Umfeld zu erwarten  
 • Einbettung Glacis  
 • unmittelbare Altstadt Nähe, Rathausplatz und Münster je ca.500m Entfernung