

BESCHLUSSVORLAGE V0775/23 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Philipp Münster
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	04.09.2023	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.10.2023	Vorberatung	
Stadtrat	17.10.2023	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Beschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebietes "Weinzierl-Gelände" gemäß § 171 b Baugesetzbuch (BauGB);
Abschlussbericht der städtebaulichen Untersuchungen auf dem Weinzierl-Gelände
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als Abschlussbericht der Verwaltung zum Stand der städtebaulichen Untersuchungen am Weinzierl-Gelände, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3 BauGB) für das Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt sind und der sich daraus ergebenden Abgrenzung des Stadtumbaugebietes, wird zugestimmt.
2. Das in den Grenzen des Lageplans (Anlage 1) räumlich festgelegte Gebiet wird gemäß § 171b Abs. 1 Satz 1 BauGB als Stadtumbaugebiet „Weinzierl-Gelände“ festgelegt.
3. Die Verwaltung wird mit der Entmietung der Bestandsgebäude **im Abschnitt A bis spätestens zum 31.12.2025** auf den städtischen Flächen des Weinzierl-Geländes beauftragt. Die Gebäude sollen in Folge abgebrochen und entsorgt werden, hierfür ist eine Vorlage zur Projektgenehmigung zu erstellen. Ausgenommen hiervon ist das vom DAV in Erbbaurecht genutzte Gebäude, die Nutzung durch den DAV ist weiterhin ausdrücklich gewünscht.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

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.		

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein
 Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Wenn ja,

Legende für die quantitative Einschätzung (Q):

++	stark fördernd
+	leicht fördernd
/	Ausgeglichen/ keinen Effekt
-	leicht hemmend
--	stark hemmend

Hinweis: Für **Q** sowie die **Zielauswahl** ist ein Drop-Down Menü hinterlegt. Bei der Zielauswahl besteht jeweils nur eine Auswahlmöglichkeit, bitte wählen Sie hier die Hauptauswirkung. Ggf. weitere Ziele können in der Begründung aufgeführt werden.

Handlungsfeld und Schwerpunktthema	Zielauswahl	Q	Begründung
Wirtschaft und Innovation			
W1: Nachhaltiges Wirtschaften und neue Geschäftsmodelle	Zielauswahl	Q	Begründung
W2: Forschung und technologischer Wandel	Zielauswahl	Q	Begründung
W3: Arbeit und lebenslanges Lernen	Zielauswahl	Q	Begründung
Klima, Umwelt und Energie			
K1: Klimaschutz und Energie	Zielauswahl	Q	Begründung
K2: Umwelt- und Naturschutz	Zielauswahl	Q	Begründung
K3: Klimafolgenanpassung	Zielauswahl	Q	Begründung
K4: Ressourcenschutz	Zielauswahl	Q	Begründung
Nachhaltiges Leben im Alltag			
N1: Nachhaltiges Leben und Einkaufen	Zielauswahl	Q	Begründung
N2: Gesundheit und Wohlergehen	Zielauswahl	Q	Begründung
N3: Wohnen und nachhaltige Stadtviertel	Zielauswahl	Q	Begründung
N4: Nachhaltige Mobilität	Zielauswahl	Q	Begründung
Bildung und Kultur			
B1: Kunst und Kultur	Zielauswahl	Q	Begründung
B2: Bildung	Zielauswahl	Q	Begründung
Vielfalt und Engagement			
V1: Gemeinsinn, Vielfalt und Zusammenhalt	Zielauswahl	Q	Begründung
V2: Globales Engagement	Zielauswahl	Q	Begründung
Gesamteinschätzung des Vorhabens (kurze Erläuterung)	Gesamteinschätzung		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Informationsveranstaltung für die BZAs Mitte und Südwest</p>	

Kurzvortrag:

I. Abschlussbericht der städtebaulichen Untersuchungen

Das ehemalige Weinzierl-Gelände befindet sich südlich der Staustufe in Zentrumsnähe in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG). Aufgrund der zentralen Lage und der Größe des Areals bestehen seit Jahren immer wieder Bestrebungen, eine zukunftsorientierte Umnutzung zu entwickeln und insbesondere eine öffentliche Zugänglichkeit und Integration in das Stadtgebiet zu ermöglichen. Mit den Beschlüssen V0041/21 vom 11.02.2021 „Grundsatzbeschluss“ und V0488/21 vom 29.07.2021 „Einleitungsbeschluss zur Durchführung Vorbereitenden Untersuchungen“ hat der Stadtrat die grundlegenden Weichen zur städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Weinzierl-Geländes mit dem Ziel eines Rückbaus der weiterhin gewerblich genutzten Gebäude und der nachhaltigen Entwicklung einer naturnahen Freizeit- und Erholungsnutzung und Renaturierung gefasst.

In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern wurde vorgeschlagen, diesen Bereich als mögliches Stadtumbaugebiet zu untersuchen. Durch die städtebaulichen Voruntersuchungen sollen Beurteilungskriterien gewonnen werden über die Notwendigkeit von Maßnahmen sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Maßnahmen mit dem Ziel, ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171b Abs. 2 BauGB) zu erstellen.

Nach Einleitungsbeschluss zur Durchführung der städtebaulichen Voruntersuchungen wurde das Planungsbüro WGF aus Nürnberg mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt. Parallel dazu wurden von Seiten des Liegenschaftsamtes, beauftragt vom Umweltamt als untere Bodenschutzbehörde, eine historische Erkundung, Altlastenuntersuchungen im Rahmen des bodenschutzrechtlichen Verfahrens als auch eine orientierende Schadstoffuntersuchung an den bestehenden Gebäuden beauftragt und durchgeführt. Das Umweltamt hat zudem eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung vorgenommen. Weiterhin wurde Herr Professor Aufleger von der Universität Innsbruck mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Herstellung einer Surfwellen sowie einer Kajakstrecke im Bereich der Staustufe beauftragt. Außerdem fanden weitere Planungen Berücksichtigung wie das Integrierte Räumliche Entwicklungskonzept (IRE), Planungen zum Stadtpark Donau, die Standortuntersuchung Donauturm (Büro OFICINAA) wie auch die Konzepte von Verbänden soweit bekannt (Bund Naturschutz, Kneipp Verein).

1. Wasser- bzw. Umweltrecht

Das Areal liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG, Art.46 BayWHG, hieraus leiten sich wesentliche rechtliche Vorgaben und Restriktionen zur Entwicklung des Geländes ab. Ein Rückbau der Gebäude wird von Seiten der technischen Gewässeraufsicht in

Zusammenhang mit dem Retentionsraum fachlich befürwortet.

Außerdem befindet sich auf dem Gelände das im Zuge des Stausee- bzw. Wasserkraftwerkbaus verrohrte Binnengewässer der sogenannten Aich. Dieses unterliegt der Wasserrahmenrichtlinie und soll nach EU-Rechtsvorgabe geöffnet und renaturiert werden. Ökologisch gesehen bedeutet eine Neugestaltung des ehemaligen Weinzierl-Geländes eine deutliche Aufwertung des Areals. Die bisher brachliegenden Flächen können bei entsprechender Neubepflanzung bzw. im Zuge der nachfolgenden Entwicklungen einen wichtigen Beitrag zur Artenvielfalt und Biotopvernetzung im Stadtbereich leisten. Die Öffnung des Seitengewässers fördert die an europäischen Flüssen geforderte Vernetzung von Aue und Fluss. Für diese Maßnahme werden allerdings sehr aufwendige Erdbewegungen nötig, da das neu zu erstellende Oberflächengewässer deutlich tiefer liegt, als die derzeitige Geländeoberfläche.

2. Ergebnisse der orientierenden Schadstoffuntersuchung der Bestandsgebäude und Ergebnisse der bodenschutzrechtlichen Untersuchung (Altlasten)

Im Falle eines Hochwassers und/oder einer Überschwemmung des Areals besteht auch unter Beibehaltung der aktuellen Versiegelungsflächen Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Handlungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind daher erforderlich (Bspw. Gefahrenabwehr durch Bodenaushub). Entsprechend der systematischen Altlastenbearbeitung ist im nächsten Schritt die Sanierungsuntersuchung gemäß Anhang 3 BBodSchV für die Flurstücke 5827, 5827/2, 5827/8, und 5827/9 Gemarkung Ingolstadt durchzuführen. Für die Realisierung der geplanten, sensibleren Umnutzung (Park- und Freizeitanlagen) werden weitere Bodenuntersuchungen erforderlich, die auf den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgerichtet sind. Insbesondere ist in den sensibleren genutzten Bereichen die Vorsorge zu treffen, dass die Prüfwerte nach Bundesbodenschutz-Verordnung nutzungsbezogen in den vorgegebenen Tiefenhorizonten eingehalten werden. Durch die aktuellen Änderungen u. a. der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (sog. Mantelverordnung, BBodSchV n.F. im August 2023) kann sich ein weiterer Handlungsbedarf ergeben.

Im Gebäudebestand wurden alte Bauschadstoffe (Asbest, Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe, künstliche Mineralfasern, etc.) nachgewiesen. Folglich ist mit höheren Entsorgungskosten als auch mit schärferen Sicherheitsauflagen für den Arbeitsschutz zum Rückbau der schadstoffbelasteten Bausubstanz zu rechnen. Ein abschließendes Schadstoffkataster steht aus, da es erst bei konkreten Rückbauvorhaben erforderlich ist. Eine finale Bezifferung der Kosten ist erst bei feststehendem Vorgehen zur Umnutzung in Zusammenhang mit dem Rückbau der Gebäude möglich.

3. Artenschutzrechtlich Voreinschätzung

Um das Gelände für eine Entwicklung frei zu machen, wird vorab eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen. Erst im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung oder einer Planfeststellung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

Die ehrenamtlich für die Untere Naturschutzbehörde beim Umweltamt tätige Fledermausfachberaterin führte von Juli bis November 2022 Beobachtungen auf Gebäudebrüter und Fledermäuse im Außenbereich des Weinzierl-Geländes durch. Nach dem Ergebnisbericht wurde der Hausrotschwanz und Nester dieses Tieres an insgesamt vier Gebäuden festgestellt. Dies sollte jedoch kein Problem darstellen, wenn der Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit geschieht, da der Vogel dann in wärmere Gebiete zieht. Für einen Abbruch der Bestandsgebäude soll das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden. Hierfür führte die Fledermausberaterin im Frühjahr dieses Jahres eine Untersuchung auf Besatz von Gebäudebrütern und Fledermäusen in den Innenräumen der Gebäude durch. Mögliche

Einfluglöcher konnten nicht verschlossen werden, da diese viel zu zahlreich sind. Weiterhin wird für den Abbruch von Gebäuden eine Umweltbaubegleitung vom Umweltamt empfohlen.

Außerdem wurden mögliche Vergrümnungsmaßnahmen (z.B. in Form einer öffentlichen Nutzung) erörtert, die einer Ansiedlung neuer Arten auf dem Gelände bis zur Herstellung eines Endzustandes vorerst entgegenwirken. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte einschätzen zu können, wurde das brachliegende Gelände von einem externen Büro für naturschutzfachliche Gutachten und dem Umweltamt begutachtet. Auf der brachliegenden Fläche des Weinzierl-Geländes besteht aktuell starker Aufwuchs von Pappeln. Die dadurch entstehenden Vertikalstrukturen und die folgende Verschattung der Fläche, stellt eine vorbeugende Vergrümnungsmaßnahme dar.

4. Machbarkeitsstudie Surfwelle, Kajakstrecke

Im Auftrag der Stadt Ingolstadt wurde durch Herrn Professor Aufleger, Arbeitsbereich Wasserbau an der Universität Innsbruck, in Zusammenarbeit mit seinem Büro Dreamwave eine Machbarkeitsstudie über eine Surfwelle sowie eine Kajakstrecke erstellt. Herr Prof. Aufleger war zum Beispiel maßgeblich an der Planung der neu in Betrieb genommenen Welle in Nürnberg beteiligt.

Grundsätzlich ist voranzustellen, dass es sich sowohl bei einer Surfwelle als auch einer Kajakstrecke um massive Betonbauwerke zu Sportzwecken handelt, die nur zu Betriebszeiten mit Wasser befüllt sind. Diese sind vergleichbar mit der genannten Surfwelle in Nürnberg oder auch mit dem neu sanierten Eiskanal in Augsburg, der für den Kanuslalom der Olympischen Sommerspiele 1972 errichtet wurde. Betrieben werden diese z.B. durch Vereine mit geregelten Betriebszeiten und Beitrags-/Gebührenordnungen. Mit dem Eisbach München ist eine derartige Anlage nicht zu vergleichen, da dieser nicht zu Surfzwecken errichtet wurde und die Surfnutzung hier nur geduldet wird. Eine mit aufwendigen Pumpanlagen betriebene privatwirtschaftliche Freizeitanlage (vgl. bspw. Surf-town MUC, in Planung) ist ebenso nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie. Untersucht wurde im Konzept die Wasserentnahme aus der Donau im Bereich des Stausees und Wiedereinleitung unterhalb des Wasserkraftwerkes. Hierfür ist grundsätzlich das Einvernehmen mit dem Kraftwerksbetreiber erforderlich, da das entnommene Wasser zunächst nicht zur Energiegewinnung zur Verfügung steht. Der Kraftwerksbetreiber wurde daher als wichtiger Stakeholder frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden und hat hierüber geschäftsintern beraten. Im Ergebnis hat sich der Kraftwerksbetreiber aus wirtschaftlichen, energiepolitischen sowie Sicherheitsgründen ablehnend zu den Vorhaben Surfwelle und Kajakstrecke geäußert.

Laut Machbarkeitsstudie von Professor Aufleger stellt der Standort ehemaliges Weinzierl-Gelände aus technischer Sicht sehr gute Voraussetzungen für eine äußerst attraktive und gut umzusetzende Surf- und Kajakanlage bereit. Durch eine Kombination aus Surfen, Kraftwerksbetrieb, Kajakfahren und Badebetrieb wäre es möglich ein ökologisch gut vertretbares Gesamtprojekt zu entwickeln, das überregional bedeutsam und beliebt sein könnte.

Die vorgeschlagenen Dimensionen von Surfwelle und Kajakstrecke wurden im Hinblick auf eine im höchsten Maße attraktive Wirkung für Athleten und Zuschauer gewählt. Die Welle wäre eine der größten ihrer Art und somit sowohl für Surfer als auch Kajakfahrer nutzbar. Die Teilanlagen sind aber hinsichtlich ihrer Größe und damit Kosten skalierbar. Durch die innovative und technisch anspruchsvolle Kombination der Wellen- und Kajakeinrichtungen mit einer Kleinwasserkraftanlage, können die Verluste in der Erzeugung erneuerbarer Energie am Laufwasserkraftwerk der Staustufe Ingolstadt im Wesentlichen ausgeglichen werden. Die noch verbleibenden sehr geringen rechnerischen Rückgänge in der Energieerzeugung der Staustufe Ingolstadt müssen dem soziokulturellen und tourismusfördernden Wert, sowie der überregionalen Bedeutung des

Standortes gegenübergestellt werden. Der reelle Verlust aus der Energieerzeugung kann im Bericht aufgrund mangelnder Datenlage nicht abschließend geklärt werden. Aus diesem Grund wurde ein „worst-case“-Szenario dargestellt. Geringfügige Anpassungen der Eingangsparameter, wie beispielsweise des Ausbaubaus der Staustufe als auch der Fallhöhe der Wellenanlage liefern noch vorteilhaftere Ergebnisse für die Energiebilanz. Eine parallel zur Staustufe geschaltete Kleinwasserkraftwerk kann für eine weitgehende Kompensation der ausfallenden Energieerzeugung sorgen. Die vorzunehmenden Geländearbeiten und der Materialaufwand können durch einen optimierten Massenausgleich zwischen den auszuhebenden und den aufzuschüttenden Teilen des Geländes geringgehalten werden. Der Höhenverlauf soll bestmöglich in die vorherrschende Höhenstruktur integriert werden.

Das Einlaufbauwerk muss nach dem Stand der Technik in den vorhandenen Stauhaltungsdamm eingebunden werden. Die Dammsicherheit muss zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein und darf durch den Bau des Einlaufbauwerks nicht beeinträchtigt werden.

II. Entwicklung möglicher Planungsvarianten

Bestehende Restriktionen schränken die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Weinzierl-Geländes stark ein. Die Lage im Überschwemmungsgebiet und die geringe Versorgung mit der notwendigen Infrastruktur schließen neue bauliche Entwicklungen aus. Die Eigentumsverhältnisse erschweren eine gesamtheitliche Umgestaltung und bedingen eine stufenweise Entwicklung des Geländes (siehe Anlage: Unterteilung in **Bauabschnitte A, B und C**). Während der nördliche Bereich vergleichsweise kurzfristig zur Verfügung steht, da die Flächen im Eigentum der Stadt sind und bestehende Mietverhältnisse beendet werden können, stehen die Flächen im Süden erst später zur Verfügung.

Durch die lange industrielle Nutzung des Geländes ist eine abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Sanierung notwendig. Die Lage am FFH-Gebiet, die Notwendigkeit der Öffnung der verrohrten Aich und die angrenzenden Biotopberge bergen aber auch überaus wertvolles Potential für eine Gestaltung des Weinzierl-Geländes zur naturnahen Erholungs- und Freizeitfläche.

Aktuell ist ein Großteil des Planungsgebiets versiegelt oder vegetationslos. Zur ökologischen Aufwertung des Geländes ist eine langfristige Entsiegelung der Flächen sinnvoll. Durch die Etablierung von standortgerechten Gehölzstrukturen kann eine Verbindung der beiden Biotopberge im Norden und Süden des Geländes hergestellt werden. Der verrohrte Abschnitt der Aich unterhalb des Weinzierl-Geländes soll nach den Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie geöffnet werden und wird in diesem Zuge auch ökologisch aufgewertet. Gleichzeitig bietet die Öffnung der verrohrten Aich und die Qualifizierung der Vegetationsstrukturen auf dem Gelände einen Mehrwert zur Erholungsnutzung. Entlang des geöffneten Bachlaufs kann an einzelnen Stellen der Zugang zum Wasser ermöglicht und das Bachufer attraktiv gestaltet werden. Auch eine Ergänzung der Vegetationsstrukturen, zum Beispiel entlang der Wege für mehr Schatten, trägt zur Erholungsnutzung bei und wird langfristig auch wieder Lebensraum für unterschiedliche Arten bieten. Durch die Einbindung des Geländes in den Stadtpark Donau und die Lage an hochfrequentierten Fahrrad- und Spazierwegen ist das Weinzierl-Gelände sowohl für das direkt angrenzende Wohngebiet als auch für die Gesamtstadt ein attraktiver Erholungsraum.

Zusätzlich zur Erholungsnutzung sollen in einzelnen Bereichen auch intensivere Freizeitnutzungen ermöglicht werden. So können einerseits durch das Bereitstellen der Flächen für informelle naturgebundene Nutzungen (z.B. Jogging, Boule, Yoga, Slackline,...) und andererseits durch die

Installation kompakter Module (Calisthenics, Outdoor-Fitness, Minispielfelder,...) Sport- oder Spielnutzungen ermöglicht werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Angebot allen Menschen ungeachtet welcher Altersstufe, welchen Geschlechts oder welcher sportlichen Fähigkeiten gerecht wird.

Da aus der Bevölkerung der Wunsch nach einem „Chill+Thrill“ Park geäußert wurde, wurde parallel zum städtebaulichen Entwicklungskonzept eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die den Standort auf seine Eignung für eine stehende Welle und eine Kajakstrecke untersuchte (siehe Nr.1 4.).

Für die Gesamtentwicklung des Geländes werden folgende Einzelbausteine vorgeschlagen, von denen jedes als Unterprojekt gesehen werden kann und teilweise auch eigenständig entwickelt werden kann:

1. Ergänzung eines Galeriewaldes zum Biotopverbund
2. Wohnmobilstellplatz
3. Kletterhalle
4. Naturnahe Freizeitflächen im Bereich der Kletterhalle
5. Naturnahe Freizeitflächen in Donaunähe
6. Aussichtsturm
7. Öffnung der Aich (Abschnitt A)
8. Surfwellen
9. Kajakstrecke
10. Brücke für Fuß- und Radverkehr
11. Öffnung der Aich (Abschnitt B)
12. Naturnahe Freizeitflächen im Bereich der Donau
13. Galeriewald (flussbegleitender Wald)
14. Öffnung der Aich (Abschnitt C)

Je nachdem ob diese Maßnahmen umgesetzt werden sollen und können, ergeben sich für den Bauabschnitt A drei Planungsvarianten für das Gelände.

Variante 1: Naturnahe Erholungslandschaft ohne zusätzliche Wassersportangebote

Das Weinzierl-Gelände wird hier insgesamt zu einem für die breite Öffentlichkeit nutzbaren, naturnah gestalteten Freiraum.

Variante 2: Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle (Betreiber notwendig)

Bei dieser Lösung wird der naturnah gestaltete öffentliche Freiraum um das Element einer stehenden Welle ergänzt. Diese benötigt Wasser aus der Donau und ist somit abhängig von der Zustimmung des Wasserkraftwerk- Betreibers. Dieses Element würde das Freizeitangebot auf dem Weinzierl-Gelände überregional attraktiv machen und vermutlich auch Besucher/-innen aus einem weiten Umfeld anziehen.

Variante 3: Naturnahe Erholungslandschaft mit stehender Welle und Kajakstrecke (Betreiber notwendig)

In Variante 3 wird als zusätzliches Element eine Kajakstrecke integriert. Diese hat einen hohen Flächenbedarf. Insgesamt verschiebt sich der Charakter der Fläche von einem naturnahen öffentlichen Freiraum hin zu einer intensiv genutzten Wassersportanlage. Für diese Variante ist ebenso die Zustimmung des Kraftwerksbetreibers erforderlich.

Angesichts des angestrebten Ziels einer naturnahen Entwicklung des Weinzierl-Geländes werden die Varianten Eins und Zwei als zielführend angesehen.

Kosten und Finanzierung

Zum derzeitigen Planungsstand können nur Kostenannahmen getroffen werden.

Als Ergebnis der Altlastenuntersuchung ergeben sich Grundkosten für die Entsorgung und Auffüllung im Boden von ca. 7 Mio. Euro sowie weitere 1, 3 Mio. für Abbruch und Entsorgung der Gebäude. Diese sind mit genauerer Kostenberechnung als Projektgenehmigung vorzulegen und für die Haushaltsplanung anzumelden.

Je nach Umsetzung der beschriebenen Einzelbausteine ergeben sich für die Planungsvarianten folgende Kostenannahmen:

Variante 1: Naturnahe Erholungslandschaft:	9,4 – 11,0 Mio. Euro (Entsorgung, Wiederverfüllung, Baukosten etc.)
Variante 2: Naturnahe Erholungslandschaft mit Welle:	11,5 – 13,1 Mio. Euro , zzgl. unbezifferbarer Baukosten am Einlaufbauwerk Staudamm und entstehender Kosten durch Verluste bei der Stromerzeugung an der Staustufe
Variante 3: Naturnahe Erholungslandschaft mit Welle und Kajak:	22,0 – 23,6 Mio. Euro , zzgl. unbezifferbarer Baukosten am Einlaufbauwerk Staudamm und entstehender Kosten durch Verluste bei der Stromerzeugung an der Staustufe

Für einige der vorgeschlagenen Bausteine können Städtebaufördermittel in Höhe von 60% der förderfähigen Kosten aus dem Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in Aussicht gestellt werden. Der Konzeptstand wurde bereits mit der Regierung von Oberbayern als Fördergeber abgestimmt. Für einige Bausteine kommen andere Förderprogramme in Frage; zum Beispiel ist die Verwaltung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt als möglicher Fördergeber für die Aich-Öffnung in Kontakt.

III. Festlegung des Stadtumbaugebietes

Gemäß § 171b Abs. 2 Satz 1 wird auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes das Stadtumbaugebiet „Weinzierl-Gelände“ durch Beschluss festgelegt. Die Grenzen des Stadtumbaugebietes ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept und sind in Anlage 1 räumlich dargestellt. Der Beschluss ist die formale Grundlage für die sich aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ergebenden Maßnahmen und Zielsetzungen sowie für den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Der Beschluss ist öffentlich bekanntzugeben.

IV. Weiteres Vorgehen

1. Betroffenenbeteiligung

Die Planungsvarianten wurden mit den am meisten betroffenen Eigentümern und Erbbaurechtsnehmern erörtert, diese sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt stellvertretend für den Freistaat Bayern, die Donau-Wasserkraft AG, Transport-Beton Ingolstadt GmbH & Co.KG, der Deutsche Alpenverein e.V. Sektionen Ingolstadt und Ringsee sowie der DJK Ingolstadt e.V..

Die betroffenen Bezirke Südwest und Mitte werden in einer gemeinsamen Infoveranstaltung am 09.10.2023 informiert.

2. Entmietung der Bestandsgebäude, Abriss und Entsorgung

Das Gesamtareal gehört vier verschiedenen Eigentümern. Entsprechend wurde das Gelände wie beschrieben zeitlich gestaffelt in den Bauabschnitten A, B und C angedacht, wobei für die Abschnitte B und C von einer längerfristigen Planung ausgegangen wird. Der Abschnitt A befindet sich größtenteils in städtischem Eigentum und ist daher am ehesten umsetzbar. Allerdings sind die Räumlichkeiten an Privatpersonen, Firmen und Vereine vermietet. Für die meisten Vereine konnten zwischenzeitlich Alternativlösungen gefunden oder angeboten werden. Weiter konnten bereits Mietern verschiedene Optionen zur Absiedelung aufgezeigt bzw. angeboten werden. Die Verwaltung steht im Kontakt und Austausch mit den Nutzern.

Um das Gelände nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen so zeitnah wie möglich entwickeln zu können, wird die Verwaltung mit der Entmietung der noch genutzten Bestandsgebäude auf den städtischen Flächen des ehemaligen Weinzierl-Geländes beauftragt. Die Gebäude sollen in Folge abgebrochen und entsorgt werden, hierfür ist eine Vorlage zur Projektgenehmigung zu erstellen. Ausgenommen hiervon ist das vom DAV im Rahmen eines Erbbaurechts genutzte Gebäude, die Nutzung durch den DAV ist weiterhin ausdrücklich gewünscht und fügt sich in das Gesamtkonzept ein. Die vertragliche Bindung des DJK (Tennisanlage) besteht bis 2041, Planungsabschnitt C kann daher frühestens ab diesem Zeitpunkt weiterentwickelt werden.

3. Umsetzung der Ziele und Maßnahmen

Gemäß § 171b Satz 1 soll vorrangig versucht werden, die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch Stadtumbauverträge in Kooperation mit den Beteiligten, z.B. den Eigentümern durchzuführen. Auf Basis des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen wird die Verwaltung deshalb beauftragt, die formulierten Ziele und Bausteine über städtebauliche Verträge oder sonstige Vereinbarungen und Maßnahmen umzusetzen. Durch die Festlegung als Stadtumbaugebiet besteht als zusätzlicher Anreiz die Möglichkeit, diese Maßnahmen durch Städtebaufördermittel zu unterstützen.

Anlagen:

Lageplan (Anlage 1)

Abschlussbericht städtebauliche Voruntersuchungen (Anlage 2)