



**Stadt Ingolstadt**

# Wohnen auf dem Pioniergelände

Neue Nutzung für eine Konversionsfläche





---

Ausgangssituation	4
Vom Kasernengelände zur Wohnbaufläche	6
Städtebauliches Konzept	10
Bauleitplanung & Umsetzung	16
Bauliche Konzepte	18
Chronologie	20
Impressum	22

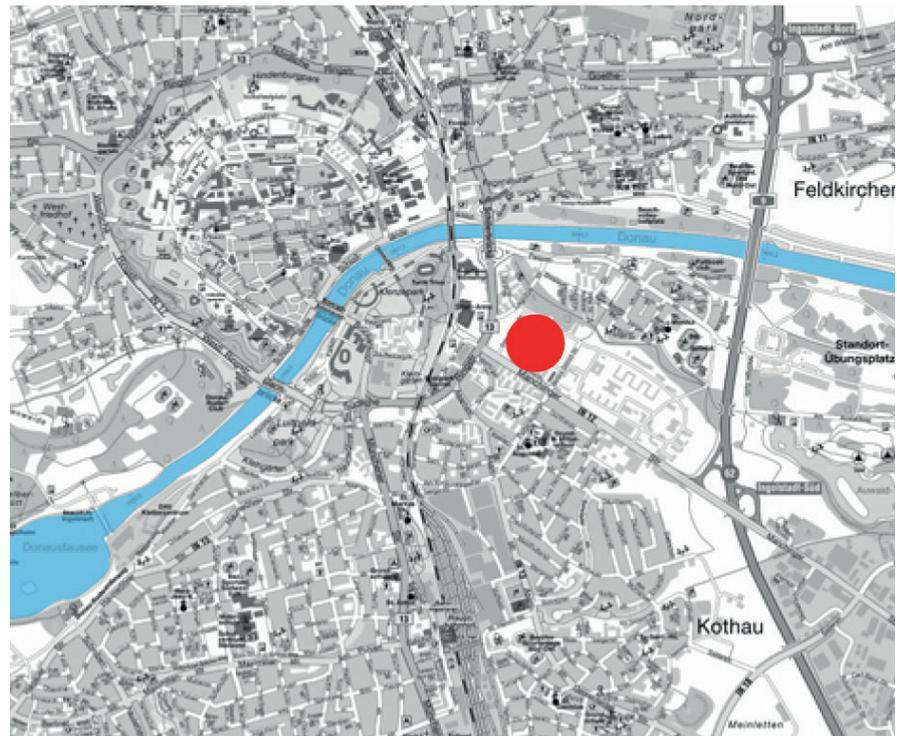
## AUSGANGSSITUATION

### DAS PIONIERGELÄNDE

2008 ergab sich in Ingolstadt mit der Umstrukturierung des Pionierkasernengeländes eine große Chance für ein neues innenstadtnahes Wohngebiet. Das Pioniergelände in Ingolstadt ist eine klassische Konversionsfläche. Mit der Konzentration der Bundeswehrrutzungen auf den östlichen Teilbereich des Kasernengeländes stand der westliche Teil der „Pionierkaserne Auf der Schanz“ für eine zivile Nutzung zur Verfügung. Es war der Weg frei, für 14 ha eine neue Nutzung zu entwickeln. Dies bedeutet auch, dass ein Teil einer bisher nicht zugänglichen Fläche ins Stadtgefüge eingebunden wird.

Durch das Wegfallen der vorangegangenen Nutzung wurde ein zentral gelegenes Flächenpotenzial frei, das aufgrund seiner Lage, Größe und Anbindung eine große Bedeutung für die gesamtstädtische Wohnraumentwicklung hat. Innenentwicklung vor Außenentwicklung kann hier vorbildlich umgesetzt werden. Die Entwicklung bietet die Möglichkeit, ein eigenständiges innerstädtisches Wohnquartier auszubilden. Der Flächenverbrauch wird reduziert, es können neue verdichtete Wohnformen entstehen. Dies ist für die Wohnbauflächenentwicklung von Ingolstadt von besonderer Bedeutung, da in Zeiten hohen Bevölkerungswachstums in Ingolstadt dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Auseinandersetzung mit einer künftigen Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Pionierkaserne zeigt die Möglichkeiten neuer Wohntypologien für Ingolstadt auf. Die Bebauung des Pionierareals wird daher eine weitere beispielgebende Entwicklung zukünftiger innerstädtischer Wohngebiete in Ingolstadt zeigen.



*Lage im Stadtgebiet*

### LAGE

Das Pioniergelände befindet sich ca. 1 km südöstlich der Altstadt von Ingolstadt. Im Süden wird es von der Manchinger Straße, im Westen bzw. Nordwesten von der Südlichen Ringstraße und der Liegnitzer Straße begrenzt. Im Norden wird das neue Wohngebiet durch den Grünzug „Am Pommernweg“ gefasst. Diese naturnahe Fläche ist ein Ausläufer des weitläufigen Donauauwaldes weiter im Osten des Stadtgebietes.

Zwei Wohngebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe des Pioniergeländes: Das Monikaviertel im Norden und das Augustinviertel südlich der Manchinger Straße. Auf dem Weg zum Klenzepark und Richtung Altstadt streift man im ehemaligen Festungsgürtel der Altstadt Flächen mit öffentlichen Nutzungen: Die Multifunktionshalle Saturn-Arena, das Freizeitbad Wonnemar und ein Hotel. Die Altstadt ist fußläufig über den Klenzepark in ca. zehn Minuten zu erreichen.

Über die Manchinger Straße besteht eine unmittelbare Autobahn-Anbindung. Die Südliche Ringstra-

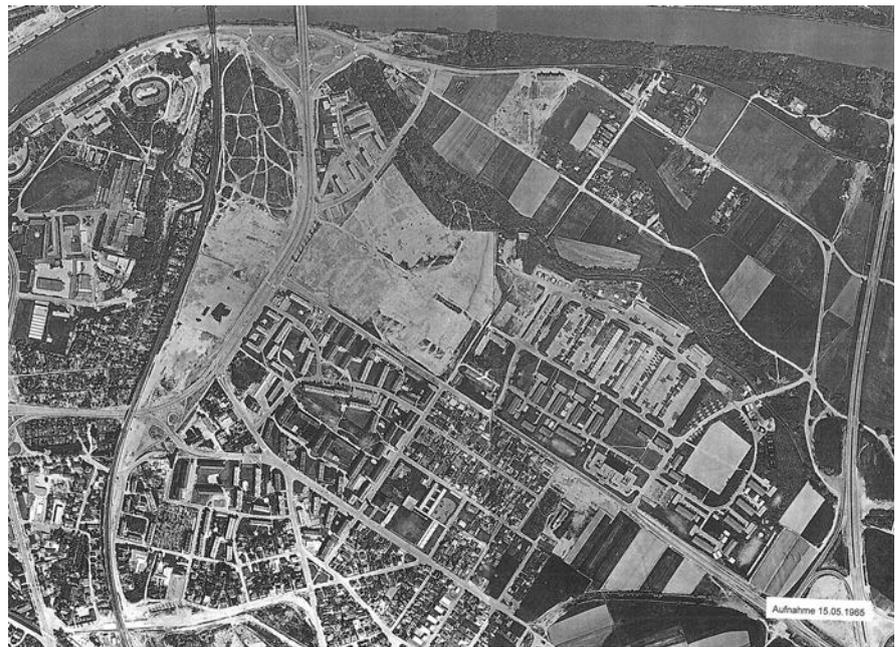
ße fungiert als direkter Verteiler zum übrigen Stadtgebiet im Norden.

Die Besonderheit des neuen Wohnquartiers liegt in seiner zentralen Lage mit einer sehr guten Anbindung an innerstädtische Grün- und Freiflächen und an die Donau. Die Nähe zur Donau ist ein wichtiger Freizeitfaktor. Die gesamte Entwicklung dieses Innenentwicklungspotenzials folgt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Konversion.

## DIE ENTWICKLUNG DER PIONIERKASERNE

Ingolstadt ist in seiner Struktur und in seinem Erscheinungsbild maßgeblich durch seine Festungsgeschichte und militärische Vergangenheit geprägt. Bereits ab 1537 wird Ingolstadt zur Landesfestung ausgebaut, welches der Stadt auch den Beinamen „Die Schanz“ einbringt. Bis ins 20. Jahrhundert wird die städtebauliche Entwicklung der Stadt maßgeblich durch das Militär geprägt. So gibt es im Jahr 1861 in Ingolstadt 7.200 Einwohner und 12.750 Soldaten. Mit der Stationierung eines „Genie-Bataillons“, das aus bereits bestehenden technischen Kompanien zusammengestellt wurde, wird Ingolstadt um 1909 zur Wiege der Bayerischen Pioniere.

Nach zwei Weltkriegen und nach Aufstellung der Bundeswehr Mitte der fünfziger Jahre wird Ingolstadt wieder Garnisonsstadt und Heimat von zwei Pionier- und einem Panzeraufklärungsbataillon. In den sechziger und siebziger Jahren werden in mehreren Abschnitten auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Manchingener Straße die Pionierkaserne und der Pionierübungsplatz (Land und Wasser) errichtet. Dem Wasserübungsplatz an der Donau kommt als zentraler Ausbildungsort für die Wasserausbildung eine immer größere Bedeutung zu.



*Pionierkaserne 1965*



*Pionierkaserne vor dem Abriss*

## VOM KASERNENGELÄNDE ZUR WOHNBAUFLÄCHE

### VOM KASERNENGELÄNDE ...

Im Rahmen einer Strukturreform der Bundeswehr wird mit der Stationierungsentscheidung des Bundesministeriums der Verteidigung vom 16.02.2001 entschieden, dass die Pionierschule und Fachschule des Heeres für Bautechnik von München vollständig auf das Gelände der „Pionierkaserne Auf der Schanz“ in Ingolstadt verlegt wird.

In einem ersten Anlauf wird im Jahr 2002 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Die Gesamtfläche des im Wettbewerb zu

überplanenden Geländes beträgt 45 ha. Sie teilt sich auf in den die weitere Bundeswehrrnutzung betreffenden östlichen Realisierungsteil und den die zivile Nutzung betreffenden Ideenteil. Erster Preisträger ist das Büro gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner aus Hamburg mit dem Landschaftsarchitekten Peter Kluska.

Die dann tatsächlich umgesetzte Planung der Preisträger für den Bundeswehrteil berücksichtigt die Stationierungsentscheidung des Bundesministeriums der Verteidigung vom November 2004 mit einem erweiterten Bauprogramm. Im Unterschied zur Wettbewerbsaufgabe werden die vorhandenen Gebäude überwiegend saniert und gestalterisch überarbeitet. Die vorhandenen Straßen und der teilweise prächtige Baumbestand bleiben weitestgehend erhalten.

Das Kernstück der Anlage bildet die

zentrale Achse: ein künstlicher Wasserlauf als Symbol für die Arbeit der Pioniere und eine Platanenallee betonen diese Linie. Der 1. Spatenstich erfolgte im September 2006; die bauliche Fertigstellung der Pionierschule kann für Dezember 2008 festgehalten werden.

1. Preis gmp Architekten von Gerkan Marg und Partner und Peter Kluska Landschaftsarchitekt





*Pionerschule: Planung für die tatsächliche Umsetzung*



*Pionerschule: Nach der Fertigstellung*

... ZUR WOHNBAUFLÄCHE

Städtebaulich werden die ersten Weichen für die künftige Struktur des frei gewordenen Areals im Ideenteil des Wettbewerbs 2002 gestellt: Der Ideenwettbewerb soll ein städtebauliches Strukturkonzept für das frei werdende Gelände liefern, das den Bundeswehrbereich sinnvoll mit der angrenzenden Kernstadt und auch mit der Altstadt verbindet.

Es wird in der Auslobung eine gemischte Nutzungsstruktur vorgegeben, die Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel miteinander verbindet. Die Wohnnutzung mit unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetypen – drei- bis fünfgeschossig – sollen den Schwerpunkt der Nutzung bilden. Entlang der Manchinger Straße und der Südlichen Ringstraße wird die Anordnung einer überwiegend gewerblich orientierten Nutzung als wichtig erachtet. Ein Lebensmittelmarkt und ein Kindergarten sollen die wohnortnahe Versorgung sicherstellen.

Im Jahr 2008 kann die Industrieförderungsgesellschaft Ingolstadt (kurz: IFG Ingolstadt, die städtische Tochtergesellschaft zuständig für die Wirtschaftsförderung in Ingolstadt) den Westteil des Pioniergeländes erwerben. Im Rahmen des Kaufvertrages werden bereits folgende Eckdaten festgelegt:

Gesamtfläche ca. 13,9 ha davon ca. 20% Grünfläche (Lohbereich am Pommernweg und zentrale öffentliche Grünfläche), die verbleibende Bruttobaufläche gliedert sich in 80% Nettobauland (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) und 20% Erschließungsfläche.

DIE WOHNBAUFLÄCHE NIMMT GESTALT AN

Während die Pionierschule zwischen 2006 und 2008 / 2009 baulich Gestalt annimmt – die offizielle Einweihung der Schule findet am 23.06.2009 statt – werden die Überlegungen für die Bebauung der nun freien Fläche im Stadtplanungsamt weitergeführt. Städtebaulicher Leitgedanke ist die „Europäische Stadt“ als Ort urbaner Lebensweisen, der Kommunikation ermöglicht, dabei für die Bewohner sowohl öffentliche Bereiche bereithält aber auch geschützten privaten Raum.

Das Pioniergelände soll Raum für neues innovatives Wohnen in Ingolstadt ermöglichen. Es sollen nicht die üblichen Zeilenbauten oder Wohnblöcke im Abstandsgrün entstehen, sondern der öffentliche Raum soll sich durch die Baukörper bilden. Die Zielvorstellung sind Wohngebäude, die an die Gestaltvielfalt alter Stadtviertel anknüpfen. Urbanität ist aber nicht nur ein Thema der Raumbildung, sondern auch der sozialen Interaktionen. Wie in „guten gewachsenen Vierteln“ sollen ablesbare Nachbarschaften und Angebote für unterschiedliche Wohnformen einer Vielzahl von Alters- und Nutzergruppen die Möglichkeit zur Aneignung dieses neuen Stadtraums geben.

Städtebauliche Studien unterstützen diese grundlegenden Leitgedanken. Für die weiteren Planungsinhalte hätte ein Wettbewerb nicht unbedingt weitergeholfen, da mit dem Eigentümer - der städtischen IFG - viele Diskussions- und Zwangspunkte direkt im Dialog einzubringen waren.

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen des Kaufvertrages und der Geländesituation wurde vom Stadtplanungsamt ein Rahmenkonzept erstellt, das Nutzungs- und Bebauungsgrundzüge aufzeigt.

Im Dezember 2009 stimmt der Stadtrat dem vom Stadtplanungsamt entwickelten Rahmenkonzept zu. Zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird der Gestaltungs- und Planungsbeirat der Stadt Ingolstadt mehrfach einbezogen.

Auf der Grundlage des Rahmenkonzeptes entwickeln das Stadtplanungsamt und die IFG Ingolstadt in Zusammenarbeit mit den 03 Architekten, München, das Bebauungskonzept für das Pioniergelände.



## DAS RAHMENKONZEPT

Stadtplanerisches Ziel ist die Realisierung eines eigenständigen attraktiven Wohngebiets mit entsprechenden sozialen und gewerblichen Infrastruktureinrichtungen.

Im Rahmenkonzept werden drei Baufelder und ein in West-Ost-Richtung verlaufender zentraler Grünbereich definiert und der weiteren städtebaulichen Entwicklung zugrunde gelegt.

Der West-Ost verlaufende Grünzug ist ein wesentliches Element: Er gliedert das Gebiet, stellt eine wichtige wohnortnahe Freifläche dar und bietet zudem Raum für die erforderlichen Sparten zur Versorgung der Fläche.

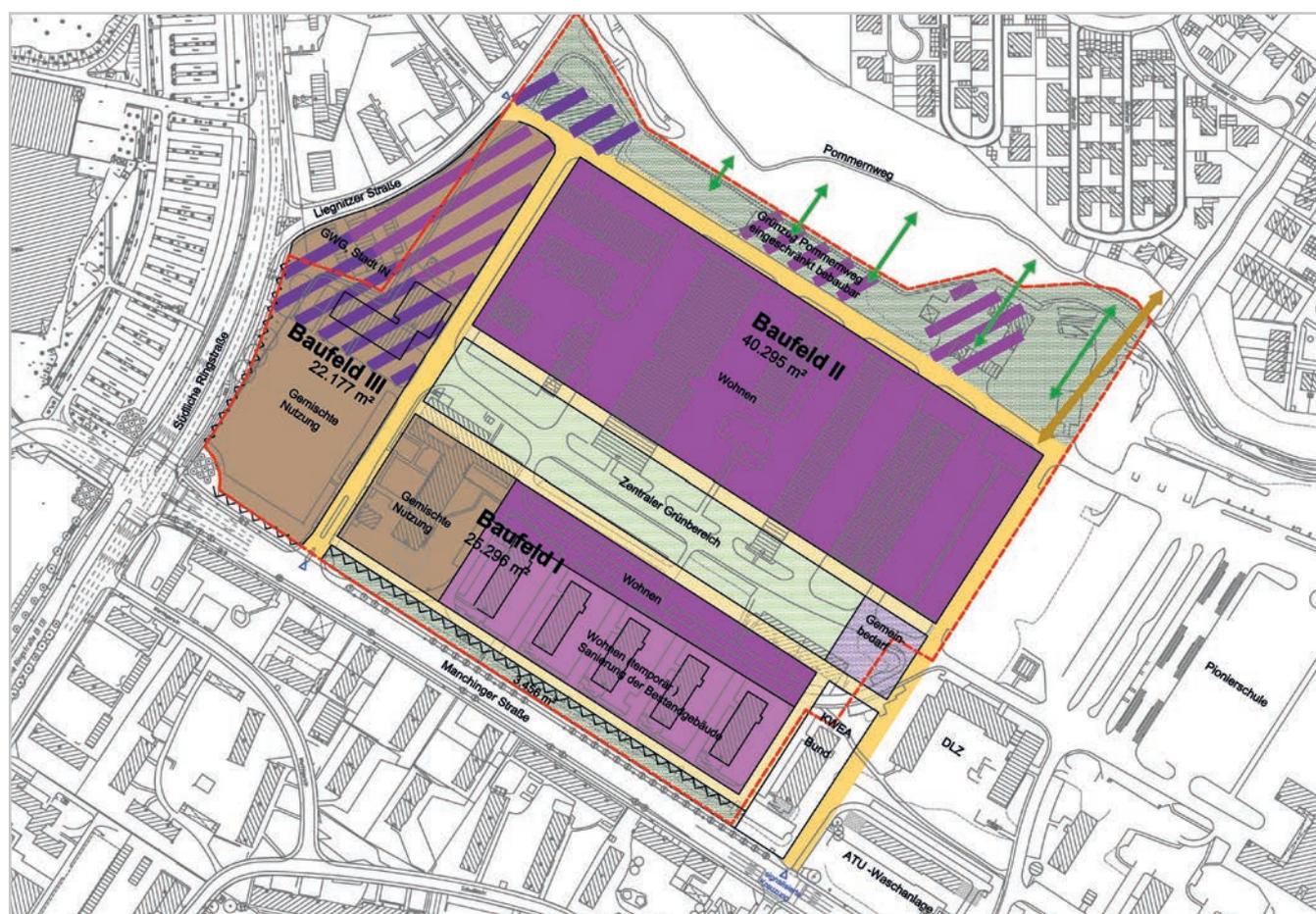
Im Baufeld I entlang der Manchinger Straße sollen die bestehenden Unterkunftsgebäude erhalten und zu studentischem Wohnen

umgenutzt werden. Nördlich anschließend ist eine Ergänzung der Bestandsstruktur durch drei- bis viergeschossige Wohnbauten vorgesehen. Im westlichen Teilbereich des Baufeldes I ist eine gemischte Baufläche für nicht störende gewerbliche oder Büronutzung vorgesehen. Dabei ist bei der Wohnbebauung durch die Lage an der stark befahrenen Manchinger Straße auf Schallschutz zu achten.

Das Baufeld II, das an den Grünzug Pommernweg angrenzt, soll einer zwei- bis viergeschossigen Wohnbebauung vorbehalten bleiben. Aufgrund der attraktiven Lage nahe der Innenstadt, erscheint eine qualitätvolle Architektur mit Adressbildung in kompakter und flächensparender Bauweise angebracht. Ziel ist ein attraktiver und hochwertiger Wohnungsbau mit unterschiedlichen Haustypen und Hausgruppen und zudem eine Vernetzung mit dem nördlich angrenzenden

Grünzug Pommernweg. Im nördlichen Bereich des Baufeldes zum Pommernweg wird eine niedrigere Baudichte angestrebt, nach Süden eine etwas höhere Dichte mit einer markanten Baustruktur zum zentralen Grünbereich.

Das Baufeld III am Kreuzungsbereich Manchinger-/Südliche Ringstraße soll mit Mischnutzungen wie z.B. gewerblichen Einheiten, Büronutzung sowie Einzelhandel entwickelt werden. Zur Betonung der Kreuzungssituation und als Pendant zum siebengeschossigen Turm des Hotelneubaus an der südlichen Ringstraße ist an dieser Stelle eine städtebauliche Dominante mit vergleichbarer Geschossigkeit vorstellbar.



Rahmenkonzept für das Pioniergelände

### NUTZUNGSMISCHUNG

Planerische Zielsetzung des Rahmenkonzeptes ist die Realisierung eines eigenständigen, attraktiven Wohngebietes mit entsprechenden sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie Handels-, Büro- und ergänzende Nutzungen an den Rändern des neuen Wohnquartiers.

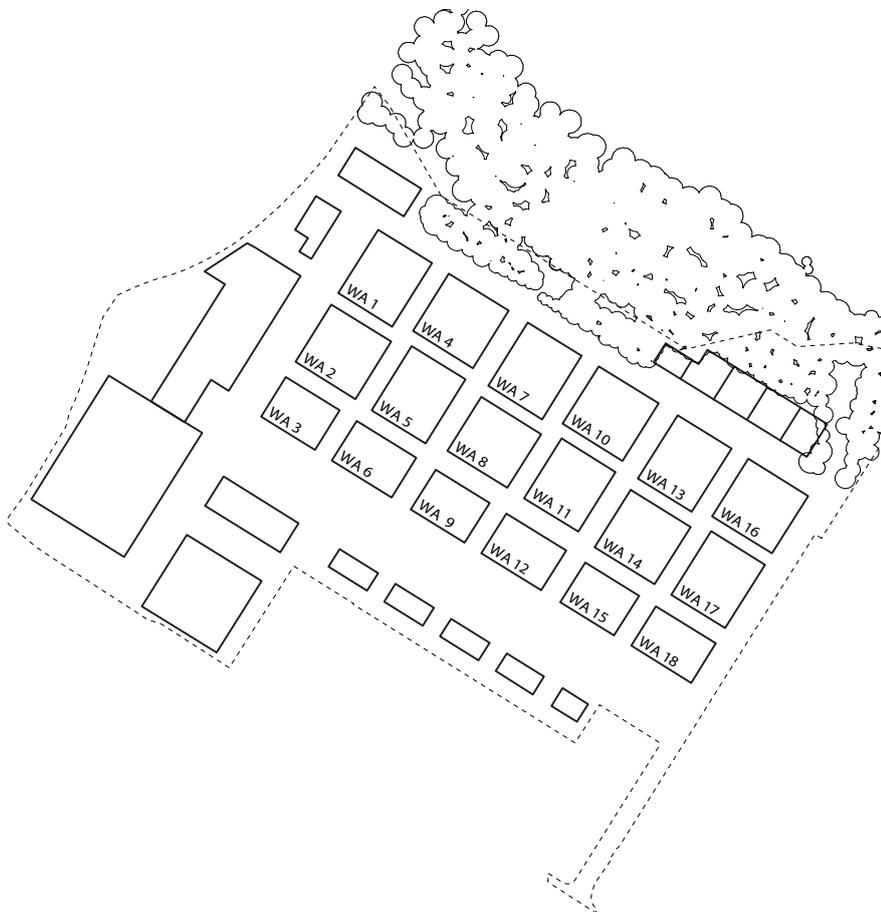
Im Planungsprozess kristallisiert sich folgende Nutzungsmischung heraus:

Die vorrangige Nutzung auf dem ehemaligen Kasernengelände ist Wohnnutzung. Sie wird vorrangig auf dem Raster von 18 Wohnfeldern umgesetzt, die sich nördlich der „Grünen Mitte“ erstrecken. So entstehen insgesamt ca. neue 400-500 Wohneinheiten. Die Kasernengebäude entlang der Manchinger Straße werden als Studentenwohnheime und als temporäre Apartments genutzt. Durch die Bewahrung der prägnanten Gebäu-

destruktur entlang der Manchinger Straße bleibt etwas von der Geschichte des Ortes erlebbar.

Ein großer Vollsortiment-Lebensmittler an der Südlichen Ringstraße, benachbart zu einem Multifunktionsgebäude mit Oldtimerausstellung, Hotel, Büros und Fitnessstudio als Markierung der Ecksituation prägen das ausgewiesene Mischgebiet.

Eine 4-gruppige Kinderkrippe in einem mehrgeschossigen Wohnturm sowie ein Wohnheim der Lebenshilfe Werkstätten ergänzen die soziale Infrastruktur.



18 Wohnfelder

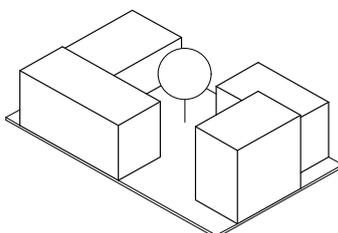
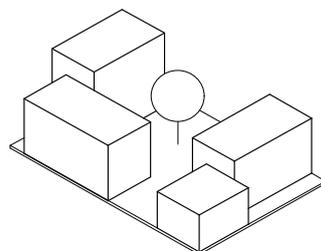
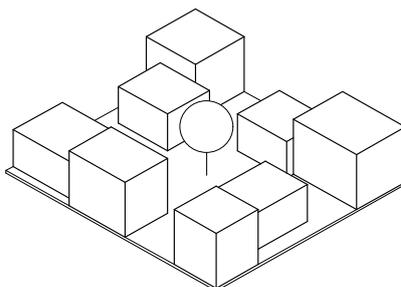
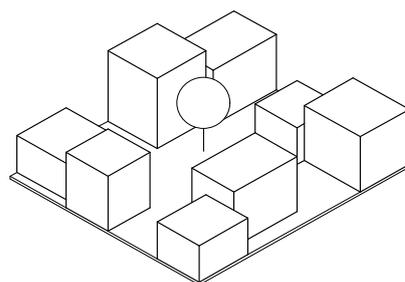
## STÄDTEBAU & GESCHOSSIGKEIT

Der städtebauliche Grundgedanke ist, die Struktur der neuen Wohnfelder klar ablesbar zu gestalten. Zum einen wird dies durch den Niveauunterschied zwischen den Wohnfeldern und dem öffentlichen Grün- und Straßenbereich erzielt. Zum anderen wird die Markierung der Wohnfelder durch die Gebäude selbst unterstrichen, die unmittelbar an der Straßenhinterkante platziert sind, bzw. durch Betonsockel und Hecken markiert, wo Freiflächen angrenzen. Die Straßenrandbebauung gibt dem öffentlichen Raum eine klare, geordnete Struktur mit städtischem Flair.

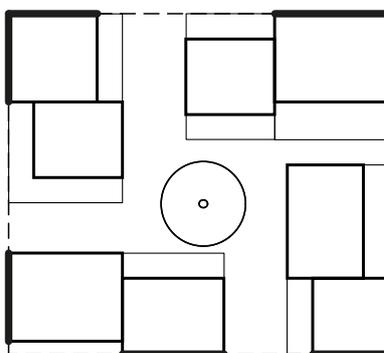
Das Wohnquartier wird in drei große Bauabschnitte mit jeweils sechs Baufeldern gegliedert. Ein normales Baufeld ist ca. 40 m auf 45 m groß. In diesen Wohnfeldern soll eine große Varianz an Wohnungstypologien umgesetzt werden - von Stadthäusern über gestapelte Maisonnetten bis zu Geschosswohnungsbau. Das Bebauungskonzept setzt nicht auf Großformen, sondern auf eine fein differenzierte Stapelung von einzelnen Modulen mit zwei bis vier Geschossen. Durch festgesetzte Baufluchten, Versätze und die Anhebung des jeweiligen Wohnhofes um 40 bis 50 cm wird zum einen eine gewisse Privatheit der Wohnungen und Freisitze erreicht, zum anderen aber auch die gewünschte städtebauliche Auflockerung und Gestaltvielfalt.

Überwiegend sind in den Wohnfeldern mindestens zwei Ecken zu besetzen und mit mindestens 9,0 m der Wandlänge sind die Baukörper auf die Grenze zu setzen. Diese Grenzständigkeit soll zur Raumbildung führen. Je Gebäude ist ein Versatz von mind. 1,5 m vorzusehen.

Die Gebäudeanzahl je Wohnfeld wird – abhängig von dessen Größe – vorgegeben. Ein großes Baufeld beispielsweise umfasst vier Gebäude; eine Einheit aus 2- und



*Struktur und Gebäudeanzahl in großen und kleinen Wohnfeldern*

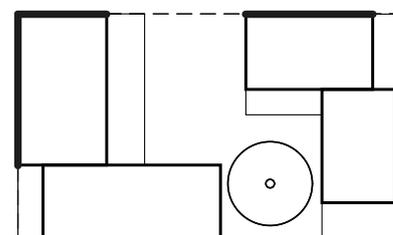


3- geschossigen bzw. 3- und 4- geschossigen Baukörpern bildet ein Gebäude.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers sicherzustellen, sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 7 Grad Neigung zulässig. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.

Um die privaten Wohn- und Gartenräume der Bewohner gegenüber den Straßenräumen zu schützen, wird jedes Wohnfeld angehoben. Rampen erlauben die barrierefreie Zugänglichkeit. Gegenüber den Straßen und den umgebenden Freiräumen ist ein Sockel mit Stützwänden aus Sichtbeton auszubilden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die weiteren Nutzungen – vor allem an den vielbefahrenen Straßen am Rand des Wohnquartiers – erhalten eine Geschossigkeit von einem (Lebensmittelmarkt) bis zu maximal sieben Geschossen. Somit entstehen eine städtebauliche Dominante zur Betonung der Kreuzungssituation Südliche Ringstraße / Manchinger Straße und gleichzeitig ein Schutz für die dahinterliegenden Wohnbaufelder und Freiräume.



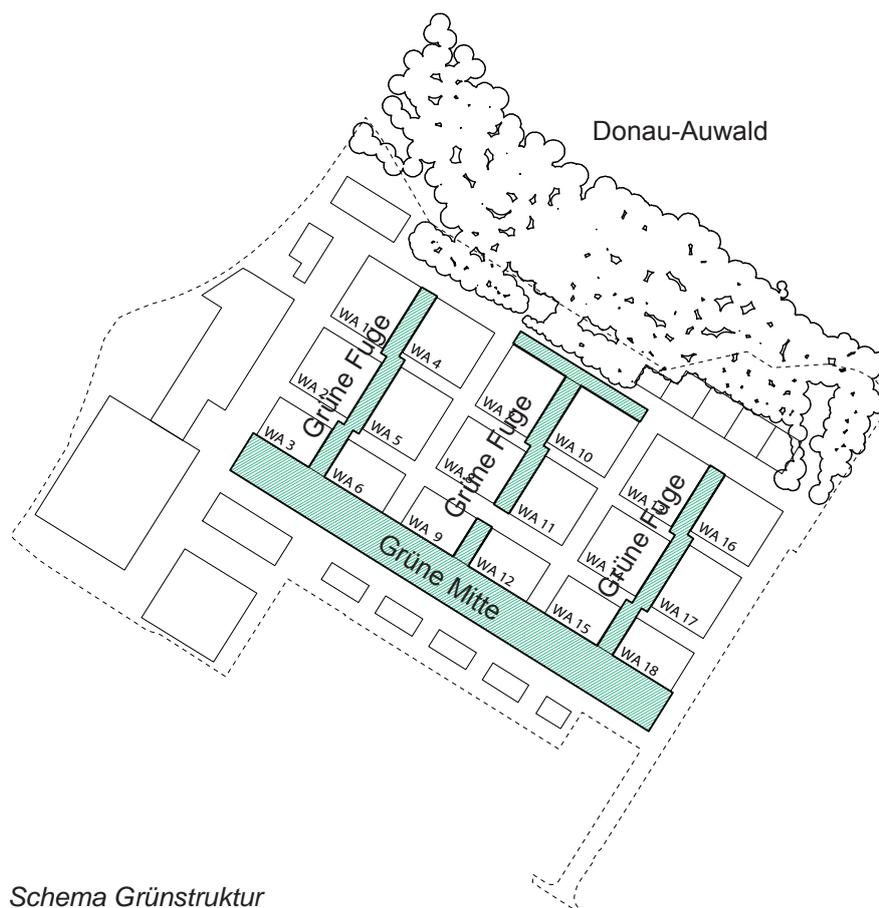
*Besetzung der Ecken in einem großen und kleinen Wohnfeld*

## FREIRAUM / GRÜNE MITTE

Besonderer Wert wird als Ausgleich für die hohe Dichte auf das Freiflächensystem gelegt, das von studio B Landschaftsarchitektur, München, entwickelt wurde.

Als Parallele zum naturnah verbliebenen Grünzug wird eine zentrale, eher städtisch gedachte „Grüne Mitte“ angelegt mit Spielplatz und Liegerasenflächen. Hier kann man anonym bleiben. Nach Westen hin zu den Sondernutzungen entsteht ein Quartiersplatz mit Wasserflächen und Cafés. Verbunden werden die beiden übergeordneten Freiräume durch „grüne Fugen“ durch die drei Wohnquartiere. Sie stellen öffentliche Flächen dar, gestaltet mit Resten der ehemaligen Panzerstraßen und Solitärbäumen

Von den grünen Fugen aus sind fußläufig die halb-öffentlichen Wohnhöfe erreichbar. Sie sind Begegnungszone, Treffpunkt, aber auch Raum für Kleinkinderspielen. Hier kennt man sich, Fremde werden bemerkt.



Schema Grünstruktur



Die Grüne Mitte

Das durchgängige grüne Wegesystem erschließt alle öffentlichen Bereiche ohne Straßenquerungen. Die urbanen Lebensstile finden in der städtebaulichen Grundordnung Berücksichtigung – geringe private Freiflächenanteile, Dachterrassen, gemeinschaftlich genutzte Hofanlagen stehen hochwertigen öffentlichen Grünanlagen gegenüber.

Alle Hauseingänge liegen zum Wohnhof orientiert, so dass Begegnungen und Kennenlernen ermöglicht werden. Kinderspielen soll nicht allein auf den dafür vorgesehenen Spielplätzen stattfinden, sondern besonders auch in den Wohnhöfen und in den grünen Fugen. Eine Vielfalt an Räumen steht für die Kinder aber auch für alle Generationen zur Verfügung.

Die Freiflächen bieten ein differenziertes Raumangebot. Es werden räumlich gut proportionierte, detailreiche Orte angeboten und damit Aktivitäten der Menschen untereinander ermöglicht. Ein soziales Miteinander wird ermöglicht.



Beispiel für eine grüne Fuge zwischen zwei Wohnfeldern



Beispiel für einen privaten Wohnhof

## ERSCHLIESSUNG UND NACHHALTIGKEIT

Die Erschließung des Quartiers erfolgt von der Manchinger Straße aus (frühere Kasernenzufahrt sowie Zufahrt gegenüber der Pettenkoferstraße) und über die Liegnitzer Straße (Anbindung an die Südliche Ringstraße). In Verlängerung der Pettenkoferstraße schafft eine Fuß- und Radwegverbindung im Straßenraum die Anbindung an den Auwald und an das Monika-Viertel.

Die mäandrierende Erschließungsform des Straßennetzes innerhalb des Wohnquartiers soll den Durchgangsverkehr reduzieren. Über die öffentlichen grünen Freiräume der „Grünen Mitte“ und der „Grünen Fugen“ werden die Hauptachsen des Fuß- und Radwegenetzes miteinander verknüpft.

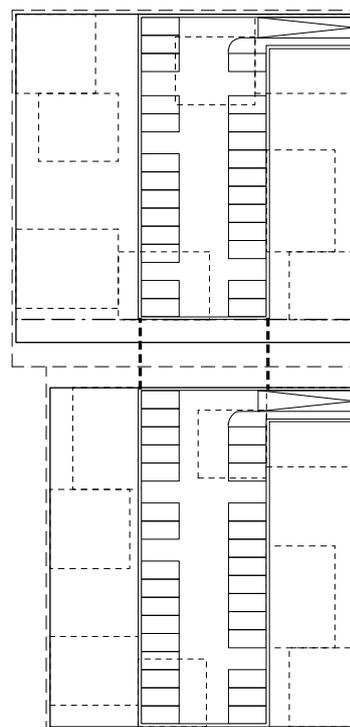
Die erforderlichen KFZ-Stellplätze werden unterirdisch angeordnet. Für die Wohnfelder ist pro Baufeld eine Tiefgarage vorgesehen. Um die Nutzbarkeit der Tiefgaragenanlagen zu verbessern, können Tiefgaragen von aneinandergrenzenden Baufeldern auch miteinander verbunden werden. Die Zufahrten sind in Baukörper integriert auszuführen.

Das Gebiet ist durch mehrere Buslinien des Ingolstädter Nahverkehrs an den Rändern des Quartiers gut erschlossen.

Bereits durch das ehemalige Kasernengelände verlief eine Fernwärmeleitung. Daher liegt es nahe, das gesamte Areal mit Fernwärme zu versorgen. Realisierbar ist diese CO<sup>2</sup>-wirksame Energieversorgung nur durch freiwillige privatrechtliche Regelungen beim Grundstücksverkauf sowie eine nicht zu große Anzahl von Investoren, die vom Vorteil einer gemeinsamen Fernwärmenutzung überzeugt werden konnten.



*Anbindung und innere Erschließung des Wohnquartiers*



*Beispiel für eine Tiefgarage*

## GESTALTLEITFADEN

Die gestalterischen Details für das neue Wohnquartier auf der ehemaligen Kaserne werden in einem eigens erarbeiteten Gestaltleitfaden zusammengeführt. Neben dem gesamten beschriebenen städtebaulichen Konzept werden auch Ziele der Fassadengestaltung, Materialität und Farben sehr genau entwickelt. Es gilt, Gestaltqualität zu sichern und zu viel Farbigkeit zu verhindern.

Der Gestaltleitfaden, der von dem Münchener Büro 03 Architekten zusammengestellt wurde, wird den Bauträgern beim Grundstückskauf mit an die Hand gegeben.

### 03Arch.

03 Architekten GmbH  
Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer  
Architekten BDA, Stadtplaner DASL  
+49 89 5403484-0 Telefon  
+49 89 5403484-10 Fax  
Hermann Lingg Straße 10, 80336 München  
www.03arch.de

#### Gestaltleitfaden WA 1-18

Ehemaliges Pioniergelände, Ingolstadt



Im Auftrag von:  
IFG/Stadtplanungsamt Ingolstadt

Deckblatt Gestaltleitfaden

## VERBESSERUNG DER ANBINDUNG UND DES LÄRMSCHUTZES

Das Areal der ehemaligen Pionierkaserne grenzt im Süden an das bestehende Sanierungsgebiet Soziale Stadt Augustinviertel an. Um den Kreuzungsbereich Manchinger Straße / Pettenkofersstraße für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern und die neue Wohnbebauung des Pioniergeländes mit deren Infrastruktur und Freiflächenangeboten mit dem Augustinviertel zu vernetzen, wird 2011 das Sanierungsgebiet Soziale Stadt Augustinviertel nach Norden erweitert. Eine Durchlässigkeit und Vernetzung mit der zentralen Grünfläche, der Wohnbebauung und Infrastruktur, dem Grünzug am Pommernweg sowie dem Monikaviertel kann dadurch gewährleistet werden.

Wichtiger Bestandteil ist dabei die Schaffung eines qualitativollen Lärmschutzes entlang der Manchinger Straße, der beide Wohngebiete nicht voneinander abriegelt, sondern Einsehbarkeit und Transparenz gewährleistet.

Entlang der Manchinger Straße wird für den Lärmschutz der Studentenwohnungen in den umgenutzten Bestandsgebäuden eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand ca. 2-3 m hinter der Straßenhinterkante errichtet. Den grünen Rahmen an der Lärmschutzwand bilden weiß blühende Vogelkirschen und Fliedersträucher und eine naturnahe Blumenwiese mit kniehoch wachsenden Kräutern und Wildblumen. Durch die Lärmschutzmaßnahme ist auch die Einhaltung der Richtwerte in den Wohnfeldern nördlich der Bestandsgebäude gewährleistet.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG**

Bisher war die überplante Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt überwiegend als Sondergebiet für die damalige, dort bestehende militärische Nutzung dargestellt. Da mit der Planung im Rahmen des parallel erstellten verbindlichen Bauleitplans Nr. 106 C „Ehemaliges Pioniergelände“ verschiedene Flächennutzungen realisiert werden, ist für das Gesamtareal eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die gesamte Änderungsfläche im Flächennutzungsplan hat eine Größe von 14,5 Hektar.

Die Gesamtfläche der Flächennutzungsplanänderung reicht über den Bereich des Bebauungsplanes hinaus und beinhaltet zusätzlich die Fläche im südöstlichen Anschluss, mit den ehemaligen Mannschaftsgebäuden entlang der Manchinger Straße. Diese stehen für Wohnnutzung, überwiegend für Studenten, zur Verfügung. Daher erfolgt für diesen Bereich im Rahmen der Änderung eine Darstellung als Wohnbaufläche. Für diese Wohnnutzung entlang der Manchinger Straße bzw. auch für die dort ausgewiesene Mischbaufläche wird Lärmschutz im Flächennutzungsplan vorgesehen.

- Umgriff der Änderung
- Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einzelhandel / Ausstellungsfläche / Fitness / Büronutzung / Hotel / Wohnen"
- Wohnbaufläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Gemischte Bauflächen
- Grünflächen
- Wald
- Biotop
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Ausgleichsfläche
- Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich

**FNP Bestand**



**FNP Änderung**



*Flächennutzungsplanänderung*

## BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

In der Stadtratssitzung vom 31. März 2011 wird der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 C „Ehemaliges Pioniergelände“ gefasst. Die Fläche des Bebauungsplanumgriffs umfasst ca. 12,85 ha, wobei der Gebäudebestand an der Manchinger Straße nicht vom Geltungsbereich überdeckt ist. Mit den Umbauplanungen dieser ehemaligen Unterkunftsgelände ist zu diesem Zeitpunkt bereits begonnen worden. Die Planung für das Baukonzept stammt von 03 Architekten, München.

Im Laufe des Jahres 2011 werden die Freiflächen durch das Büro studio B, Landschaftsarchitektur, München, planerisch konkretisiert und im Oktober dem Gestaltungs- und Planungsbeirat der Stadt Ingolstadt vorgelegt. Das Konzept und die

hohe Qualität der Planungen finden allgemeinen Zuspruch.

Der Bebauungsplan wird im Laufe des Verfahrens dem Bezirksausschuss Südost zur frühzeitigen Beteiligung und zur öffentlichen Entwerfungslegung insgesamt dreimal vorgestellt. Bei der letzten Vorstellung der Planung im Mai 2012 wird dem Ausschuss die Gelegenheit gegeben, sich über die Details der Freiflächengestaltung der Grünen Mitte und Grünen Fugen zu informieren.

## INFORMATION FÜR BAUTRÄGER

Im Mai 2011 findet ein „Investorengespräch“ statt, bei dem potentiellen Bauträgern der Bebauungsplan und das gestalterische Konzept anhand des Gestaltleitfadens vorgestellt werden. Zum anderen wird die Möglichkeit zu Kritik und Anregungen gegeben.

Im Dezember 2011 genehmigt der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan selbst wird im Sommer 2012 gesetzt und am 31. Oktober 2012 rechtsverbindlich. Insgesamt wird das Konzept positiv gesehen.

## BIETERVERFAHREN

Mitte Dezember 2011 schreibt die IFG Ingolstadt als Grundstückseigentümer die Wohnfelder öffentlich im Bieterverfahren aus.

Von den insgesamt 18 Wohnfeldern werden viermal jeweils drei Wohnfelder zusammengefasst und blockweise angeboten. Die übrigen sechs Wohnfelder stehen einzeln zum Verkauf.

In der Februarsitzung 2012 des Verwaltungsrates der IFG wird beschlossen, die Baufelder an sechs Bewerber zu veräußern.



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 C Ehemaliges Pioniergelände

## BAULICHE KONZEPTE

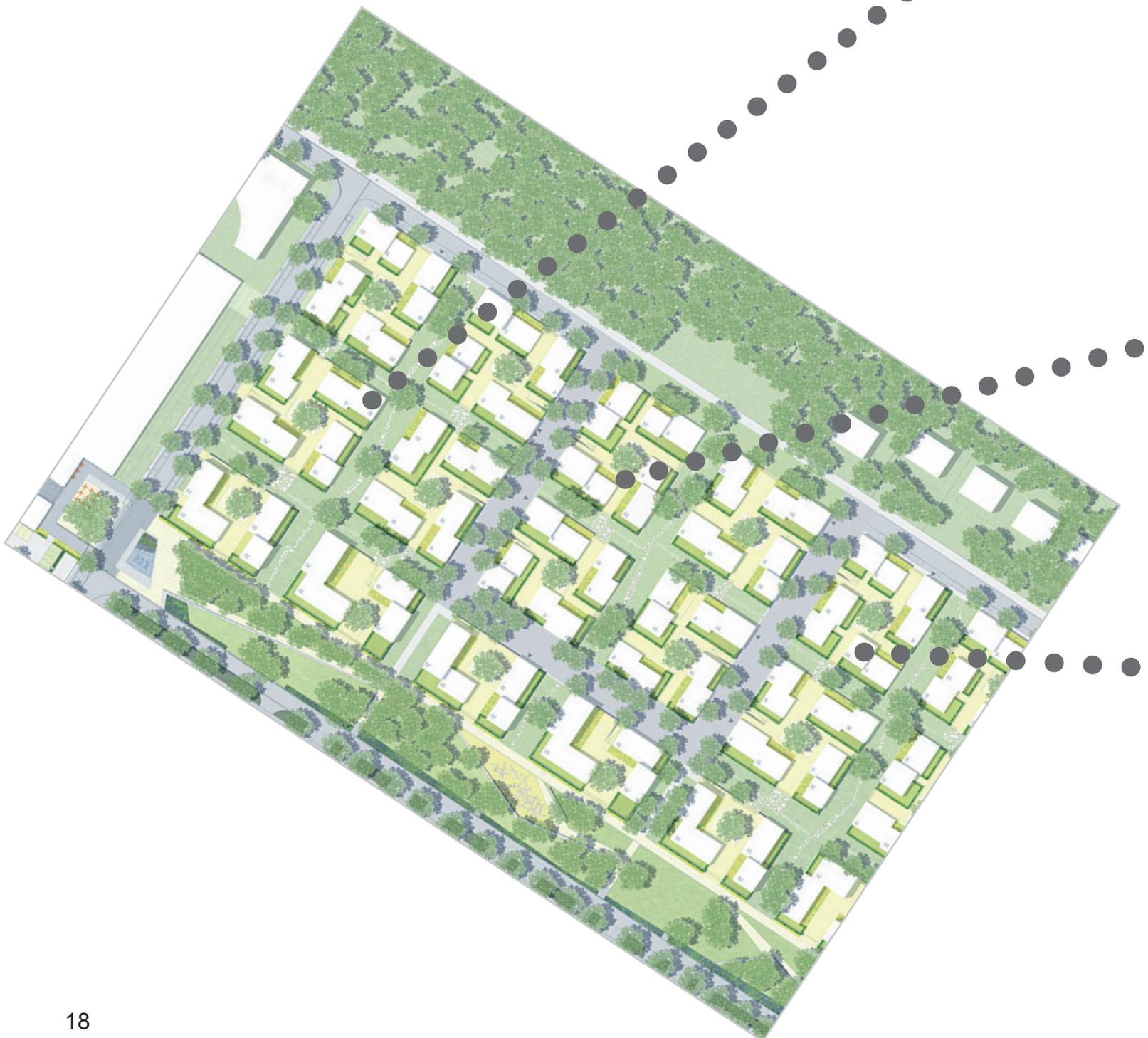
### BAULICHE UMSETZUNG DER PLANUNG

Am Beispiel der zentralen Wohnfläche nördlich der „Grünen Mitte“ kann gezeigt werden, wie verschiedene Bauträger das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept umsetzen. Das Wohnquartier wird in diesem Bereich in drei große Bauabschnitte mit jeweils sechs Baufeldern gegliedert. Ein normales Baufeld ist ca. 40 m auf 45 m groß.

Die Bauträger fügen ihre Gebäude in das vorgegebene Raster ein. Die Vorgaben des Gestaltleitfadens werden umgesetzt.

Es entstehen in erster Linie Gebäude mit zwei bis drei Geschossen. Die Bauträger sehen eine Mischung der Wohnungsgrößen in ihren Gebäuden vor. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude variieren je nach Größe der Gebäude und Mischung der Wohnungsgrößen. Die Loggien, Balkone und Garten-

sowie Dachterrassen werden als integrierter Bestandteil der Wohnungen wahrgenommen.





*Illustration schanzer carrée, sontowski & partner gmbh, Erlangen*



*Illustration Grund-Idee, Ingolstadt*



*Illustration EM-Wohnbau, Ingolstadt*



## CHRONOLOGIE

---

2002 Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Überplanung des gesamten Pioniergeländes. Die Realisierung der Pionierschule (östlicher Teilbereich) wurde auf der Basis des 1. Preises von gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg, mit dem Landschaftsarchitekten Peter Kluska, München, umgesetzt.	31.03.2011 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 C „Ehemaliges Pioniergelände“
18.03.2002 Der Stadtrat fasst den Einleitungsbeschluss für die vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB.	06.05.2011 Investorengespräch, Vorstellung der Inhalte des Bebauungsplanes und des Gestaltleitfadens
2006-2009 Neubau der Pionierschule, Spatenstich am 13.09.2006, offizielle Einweihung der Schule am 23.06.2009	11.05.2011 Öffentliche Bekanntmachung Erweiterung Sanierungsgebiet Soziale Stadt Augustinviertel
2008 Erwerb des Westteils durch die IFG	Oktober 2011 Freiflächengestaltung wird dem Gestaltungsbeirat vorgelegt
August 2008 – städtebauliche Studie durch die Architektengruppe nbundm* architekten München-Ingolstadt	07.12.2011 Entwurfsgenehmigung des Bebauungsplanes
03.12.2009 Stadtrat stimmt einem Rahmenkonzept zu, in dem zunächst drei Baufelder und ein in West-Ost-Richtung verlaufender zentraler Grünbereich definiert und der weiteren städtebaulichen Entwicklung zugrunde gelegt werden.	17./18.12. 2011 Ausschreibung der Wohnfelder in der Presse
31.12.2009 Übergang des Westteils an die IFG	13.02.2012 Sitzung des Verwaltungsrates der IFG und Vergabe der Wohnfelder
2010/2011 städtebaulicher Entwurf und Umsetzung im Bebauungsplan, 03 Architekten, München	26.07.2012 Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan
07.02.2011 Scoping Termin, Auftakt für das Bebauungsplanverfahren	31.10.2012 Der Bebauungsplan wird rechtsverbindlich.
25.02.2011 Vorstellung des Vorentwurfes im Gestaltungsbeirat	



Luftbild März 2014

IMPRESSUM

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

Bearbeitet von:  
Renate Preßlein-Lehle  
Petra Grupp  
Ursula Rasche  
Inge Tropschuh

Inhaltliche und redaktionelle Betreuung:  
Renate Preßlein-Lehle  
Ulrike Brand

Gestaltung:  
Stadtplanungsamt Ingolstadt

© Stadt Ingolstadt, Juli 2014

---

## BILDNACHWEIS

Fotos und Pläne Stadt Ingolstadt bzw.

Umschlag vorne: 1. Foto links: Grund-Idee, Ingolstadt; Luftbild: Stadt Ingolstadt/ Foto Schalles;  
Animation rechts: Martin Lechner  
Seite 4: Stadt Ingolstadt, Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation  
Seite 5: Luftbild oben: Staatliches Bauamt Ingolstadt; Luftbild unten: Stadt Ingolstadt / Foto: Schalles  
Seite 6: gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg und Peter Kluska Landschaftsarchitekt, München  
Seite 7: oben: Peter Kluska Landschaftsarchitekt, München; unten: Stadt Ingolstadt / Foto: Schalles  
Seite 10: 03 Architekten GmbH, München  
Seite 11: alle Abbildungen: 03 Architekten GmbH, München  
Seite 12: Schema oben: 03 Architekten GmbH, München; unten: Martin Lechner  
Seite 13: studio B Landschaftsarchitektur, München  
Seite 14: 03 Architekten GmbH, München  
Seite 15: 03 Architekten GmbH, München  
Seite 17: Digitale Stadtgrundkarte: Bayerische Landesvermessungsverwaltung  
Seite 18: studio B Landschaftsarchitektur, München  
Seite 19: oben: sontowski & partner gmbh, Erlangen; Mitte: Grund-Idee, Ingolstadt; unten: EM-Wohnbau, Ingolstadt  
Seite 21: Stadt Ingolstadt / Foto: Schalles

