



Gestaltungs- und Planungsbeirat am 14.11.2025

TOP 1

Körnermagazin, Sanierung zweier Denkmäler und Neubau eines Hotelturms

Bauherr: JKV Grundstücksverwertungs GmbH, Ingolstadt

Planer: Prof. Peter Böhm, Köln



Bildmaterial: Rendering

Projektbeschreibung

Das Projekt wird erneut dem Gestaltungsbeirat vorgestellt, nachdem die Planungen in den letzten Jahren präzisiert und das Bebauungsplanverfahren vorangetrieben wurde. Im Wesentlichen entspricht das Konzept den vorangegangenen Beschlüssen des Stadtrats: Das Körnermagazin wird in seiner Kubatur erhalten, die Remise mit einem gläsernen Kubus aufgestockt. Die Neuplanung eines Hotelturms mit steinernem Sockel und gläsernem Aufsatz sowie drei Wohngebäude komplettieren das Areal. Der Eingriff in die denkmalrechtlich relevante Bausubstanz wird durch architektonische Maßnahmen wie Einbindung der Technikaufbauten in den Glaskubus gestalterisch qualitativ ausgearbeitet.

Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan, der noch von einem Abbruch von Körnermagazin und Remise ausging, wurde umfangreiches Baurecht für eine Erweiterung der benachbarten Hochschulnutzung geschaffen. Diese Nutzung greift auch die Neuplanung auf, die nun jedoch die nachkartierten, denkmalgeschützten Gebäude berücksichtigt. Seitens des Planers werden Hochschulnutzungen in der Remise und Boardinghouse & Start-Up Nutzungen im Körnermagazin vorgesehen. Diese

werden durch die Freiflächengestaltung über die Esplanade hinaus mit einem Klinkerbelag, der die Materialität der denkmalgeschützten Remise aufgreift, zusammengeführt. Die Wohngebäude orientieren sich am bestehenden Baurecht und werden im Duktus der Bestandsbebauung im Nordwesten gesetzt.

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde kontinuierlich in die Planung eingebunden. So stehen derzeit für das Körnermagazin unterschiedliche Fassadenvorschläge mit tiefliegender Loggia und vorgestellter Metallgitterbrüstung, vorgemauerter Brüstung bzw. mit Lamellen aus Textilbeton zur Diskussion. Aufgrund der historisch bedeutenden Zeit der Nutzung durch Audi fordert das Landesamt die Ausbildung einer massiven Brüstung, sieht sich aber hinsichtlich Denkmalverträglichkeit insgesamt auf einem konsensualen Weg. Die Aufstockung der Remise wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege weiterhin abgelehnt. Bedenken gegen den Hotelturm könnten bei Erhalt der Remise in seiner historischen Form zurückgestellt werden.

Empfehlung des Beirats

Der Beirat bekräftigt noch einmal die positive städtebauliche Wirkung der Gesamtkomposition, die eine Aufstockung der Remise beinhaltet. Durch das Projekt entstehe nach Meinung des Gremiums ein moderner Stadtbaustein, der architektonische Strahlkraft verspricht. Die Bedenken des Denkmalschutzes zur Aufstockung der Remise werden gewürdigt, jedoch seitens der Beiräte weiterhin nicht geteilt. Insbesondere die Ansicht von der Heydeckstraße durch die historische Torsituation des Kavaliers werde durch die Aufstockung der Remise und die Neusetzung eines höheren Gebäudes stadträumlich prägnanter und somit architektonisch richtig formuliert. Durch die angrenzende, mehrgeschossige Bebauung entlang der Esplanade ist eine städtebauliche Fassung der Straßenfluchten nachvollziehbar.

Der Beirat empfiehlt, beim Körnermagazin dem Wunsch nach massiven Brüstungen grundsätzlich nachzukommen, da die Ausbildung von Loggien hinsichtlich Wohnnutzung und Beschattung Vorteile bringen kann. Bezüglich der Detailgestaltung scheint z.B. durch lückenhaft gesetzte oder gedrehte Lochziegel die Ehrlichkeit des Materials überzeugender als beispielsweise Lamellen.

Besondere Gewichtung erhält nach Meinung des Beirats das Einbinden der Nachbarschaft und die fußläufige Vernetzung der Neuplanung. Der Entwurf schaffe eine thematische Verbindung zwischen dem Gebäudeensemble und den Gebäuden der Technischen Hochschule östlich der Esplanade und stärkt auch die Verbindung via Lechner Museum zur Altstadt. Der Vorschlag einer Hochschulnutzung innerhalb der Remise wird begrüßt. Dieses Zusammenwachsen der Nutzungen zu einer Campussituation mit einer Erhaltung von wichtiger Bausubstanz wird als Bereicherung verstanden. In diesem Zusammenhang werden Empfehlungen für den Bereich zwischen der Remise und dem Körnermagazin formuliert. Hier solle durch eine konkretisierte Freiflächenplanung vor allem das Potential einer Vergrößerung der Pflanzflächen im Hinblick auf das Schwammstadtprinzip Beachtung finden. Auch eine Mehrung von Baumstandorten sei denkbar, wie auch die Herstellung einer geeignet großen Baumscheibe für den vorhandenen großen Baum am Fußgängerübergang. Durch diese Maßnahmen könne ein Kommunikationsraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, der durch die Vernetzung in die Nachbarschaft das gesamte Quartier deutlich aufwertet. Grundsätzlich kann in dem Zusammenhang nachgedacht werden, die räumliche Fassung des Platzes nach Nordwesten noch eindeutiger auszubilden, z.B. durch Verschiebung des mittleren Wohnbaukörpers nach Norden.

Der Beirat ermutigt die anwesenden Stadträte, im Sinne einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung entsprechende Beschlüsse für eine zeitnahe Umsetzung des Projektes zu fassen.