

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0544/21</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Referat für Stadtentwicklung und Baurecht
	Kostenstelle (UA)	6107
	Amtsleiter/in	Preßlein-Lehle, Renate
	Telefon	3 05-21 01
	Telefax	3 05-21 09
E-Mail		
Datum	30.06.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	06.07.2021	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2021	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F "INquartier" - Grundsatzbeschluss zur Nutzung des Wasserturms  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Die durch den zukünftigen Eigentümer geplante Sanierung und Nutzung des Wasserturms für Büroflächen sowie einer gastronomischen Einrichtung im Erdgeschoss wird begrüßt und soll im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechend Berücksichtigung finden.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

### 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.		

### Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:  ja  nein

### Kurzvortrag:

Im durch das Wettbewerbsverfahren festgelegten städtebaulichen Konzept für das zukünftige IN-Quartier ist der Wasserturm mit dem umgebenden Platz neben der öffentlichen Grünfläche als Fortführung des Nordparks einer der zentralen prägnanten Bereiche. Im Rahmenplan zum eingeleiteten Bebauungsplanverfahren ist die Sprache davon, dass der Wasserturm als zentrales Gebäude den umgebenden Platz bestimmt und ihn durch ein „Marktcafé“ belebt. Zur Nutzung in den oberen Geschossen sind bisher keine Aussagen getroffen worden. Aktuell wird der Wasserturm als Archiv der Fa. Rieter genutzt. Im Aufstellungsbeschluss ist der Wasserturm als zu erhaltendes Baudenkmal dargestellt und als urbanes Gebiet festgesetzt. Er soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der umgebende Platz soll als Fußgängerbereich gestaltet werden.

In Vorgesprächen zwischen der Stadt Ingolstadt und kaufinteressierten lokalen Investoren, die eine geschichtliche Beziehung zum ehemaligen Rieter-Gelände und dem Wasserturm haben, wurde eine gewerbliche Nutzung des Wasserturms angedacht. Für das konzeptionell erwünschte „Marktcafé“ oder „Café im Wasserturm“ wären die Räumlichkeiten im Erdgeschoss prädestiniert, da hierdurch die Nähe zum zu belebenden Marktplatz gegeben wäre. Für die übrigen Räumlichkeiten hätten die Investoren eine Nutzung als Steuer- und Anwaltskanzlei angedacht.

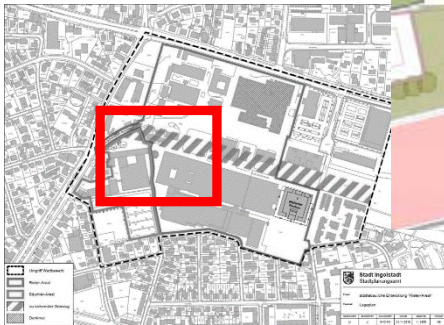
Die vom kaufinteressierten Investor geplante Nutzung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung sowie auch der beabsichtigten Festsetzung als urbanes Gebiet. Wichtig ist vor allem die gastronomische Nutzung im Erdgeschoss, die der Belebung des Platzes dient und ein zentraler Punkt im ganzen Quartier werden kann.

Es wird daher das Engagement der möglichen neuen Eigentümer sehr positiv gesehen, da es eine fast einmalige konkrete Chance ist, zu einem sehr frühen Zeitpunkt eine sinnvolle Gesamtnutzung für ein Bauwerk zu entwickeln, für das alternative Nutzungen durchaus anspruchsvoll zu finden sind.

Durch die Sanierung und Umnutzung des Wasserturms mit Büro und Café im Erdgeschoss kann gesichert werden, dass dieses zentrale Baudenkmal in Funktion kommt und öffentlich zugänglich wird.

Für die potentiellen lokalen Investoren ist es wiederum wichtig, jetzt Sicherheit zu erhalten, dass ihr Umnutzungskonzept dem Planungswillen des Stadtrates entspricht. Damit können bereits parallel zum Bauleitplanverfahren weitere Entwurfsplanungen, Klärung der Stellplatzfrage und denkmalpflegerische Abstimmungen vorgenommen werden.

Privatrechtliche vertragliche Regelungen sollen so getroffen werden, dass für die Dauer des öffentlich-rechtlichen Bauleitplanverfahrens einschließlich der städtebaulichen Verträge die Gerch Group weiterhin alleiniger Vorhabensträger bleibt.



Kister Scheithauer Gross, Januar 2021



