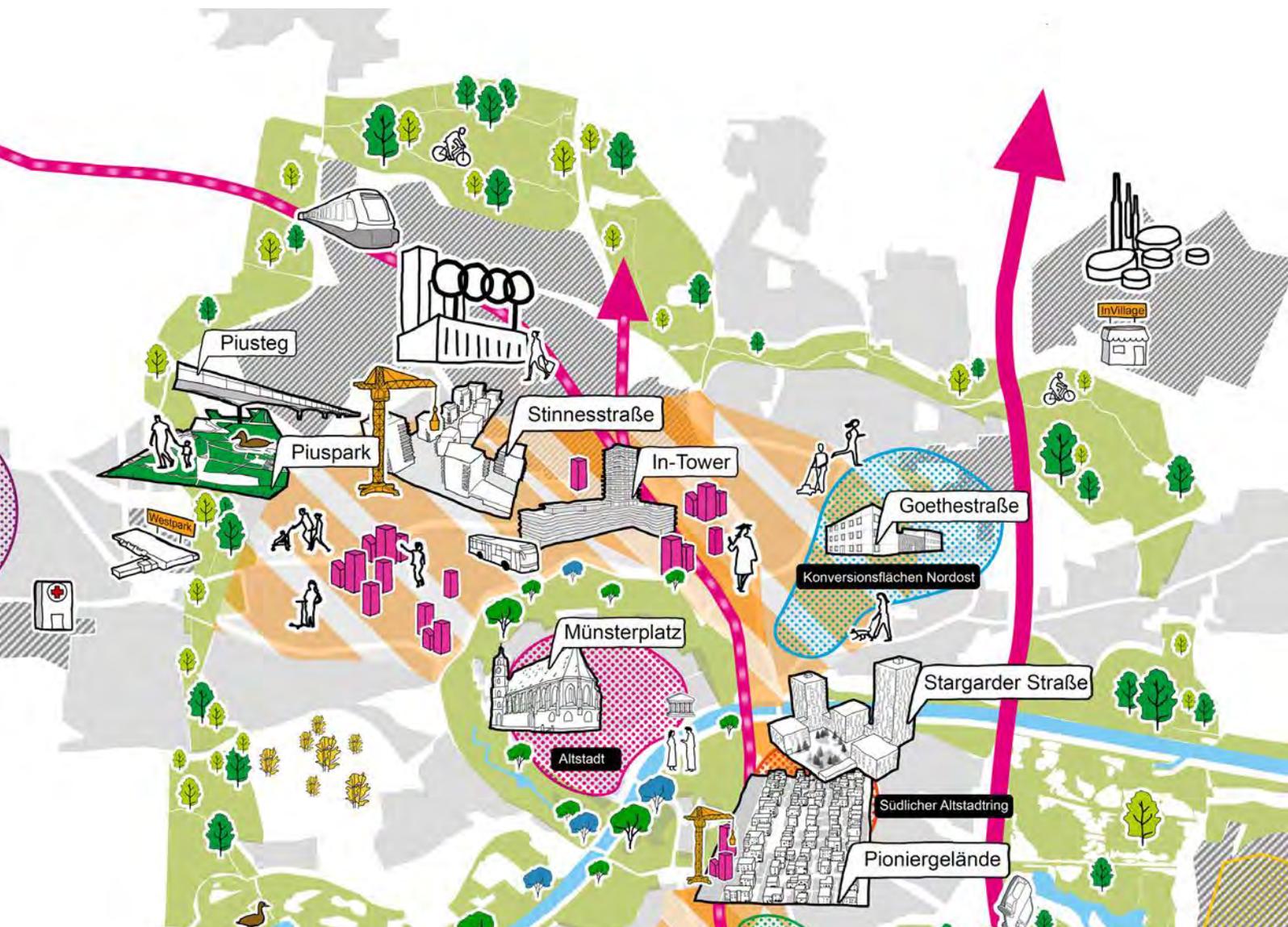




Monitoring (2012-2022)
und Fortschreibung
Stadtentwicklungsplan Ingolstadt
Grundkonzept Wohnen 2040+



INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorwort Stadtbaurätin Ulrike Wittmann-Brand	4
2. Einleitung	5
3. Entwicklungen und Prognosen	6
3.1 Rahmenbedingungen	6
3.2 Gesamtstädtische Prognose	14
4. Planungsinstrumente und Planungsziele	16
5. Potentialflächen Baulandreserven	21
6. Stadtbezirke	24
6.1 Mitte	24
6.2 Nordwest	28
6.3 Nordost	32
6.4 Südost	36
6.5 Südwest	40
6.6 West	44
6.7 Etting	48
6.8 Oberhaunstadt	52
6.9 Mailing	56
6.10 Süd	60
6.11 Friedrichshofen-Hollerstauden	64
6.12 Münchener Straße	68
7. Strategieräume	72
7.1 Friedrichshofen-West	74
7.2 Konversionsflächen Nordost	76
7.3 Altstadt	78
7.4 Südlicher Altstadtring	80
7.5 Staudinger Hallen	82
7.6 Landschafts- und Siedlungsraum Süd	84
7.7 Nördlich Westpark	86
7.8 Optimierung der Flächenpotentiale	88



Sehr geehrte Damen und Herren,

Ingolstadt nachhaltig zu gestalten, ist eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung. Ein wichtiger Bestandteil dabei ist die Wohnraumentwicklung. Wohnen gehört zum Grundbedürfnis aller Menschen. Um dem Wohnungsdefizit entgegenzuwirken wurde 2012 der Stadtentwicklungsplan Ingolstadt Grundkonzept Wohnen (STEP) mit Zeithorizont bis 2025 erstellt.

Die Stadt ist in der Zwischenzeit gewachsen und laut Prognose wird die Stadt Ingolstadt auch zukünftig Einwohnerzuwachs verzeichnen. Außerdem sind weitere Herausforderungen hinzugekommen, die bei künftigen Planungen berücksichtigt werden müssen. Die aktuellen Transformationsprozesse unserer Gesellschaft lenken stärkeren Fokus auf Nachhaltigkeit und gleichwertige Lebensbedingungen. Mit dem Stadtentwicklungsplan werden Ziele verortet und konkretisiert.

Der vorliegende Bericht soll zum

einen alle Interessenten über den Ist-Zustand sowie über die künftigen Entwicklungen informieren, zum anderen als Basis für künftige Planungen dienen. Um sicherzustellen, dass in Zukunft genug Wohnraum vorhanden sein wird, wurden unterschiedliche Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung oder auch die Entwicklung der Haushaltsgrößen berücksichtigt. Größtenteils konnten die Strategieräume zur Wohnbaulandentwicklung seit 2012 aktiviert werden. Dadurch konnte in großem Umfang Baurecht geschaffen werden bzw. stehen noch größere Baulandreserven zur Verfügung.

Der Stadtentwicklungsplan Ingolstadt (Grundkonzept Wohnen) wird ein Bestandteil des Integrierten städtebaulichen Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sein, welches Aussagen von gesamtstädtischer Bedeutung treffen wird. Außerdem wird der Stadtentwicklungsplan STEP, zusammen mit dem ISEK eine Grundlage für die

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bilden.

Der Monitoringbericht beleuchtet nicht nur rückwirkend die Entwicklungen der letzten 10 Jahre, sondern gibt Ausblick und formuliert Handlungsempfehlungen bis 2040+, damit Ingolstadt weiterhin attraktiver Wohnstandort bleibt.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbourätin



Wohnanlage Peisserstraße

Viele deutsche Städte waren in den letzten Jahren mit hohem Siedlungsdruck konfrontiert. Auch Ingolstadt liegt in einer dynamischen Wachstumsregion die Menschen anzieht. Dieser Wachstumstrend wird sich laut Prognose auch in den kommenden Jahren fortsetzen, allerdings mit einer weniger dynamischen Entwicklung im Vergleich zu den letzten 10 Jahren. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, diesen Trend zu nutzen und durch ein qualitativvolles Wohnungs- und Wohnumfeldangebot Ingolstadt als attraktiven, lebenswerten Standort zu stärken.

Vorrangig zur Neuausweisung von Bauflächen für den Wohnungsmarkt wird das Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt sowie der dreifachen Innenentwicklung. Bei der dreifachen Innenentwicklung werden neben den Flächen für die bauliche Entwicklung sowie den Grün- und Freiflächen auch zusätzlich Verkehrsflächen berücksich-

tigt. Bestehender Straßenraum kann umverteilt werden und für Grünflächen, Entsiegelung und umweltfreundliche Mobilität genutzt werden. So werden Flächen für Grün, Wohnen, Klimaanpassung, Biodiversität, Mobilität bereitgestellt und multifunktional genutzt. Wo möglich, werden Konversions- oder Brachflächen aktiviert, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden. Durch konsequente doppelte Innenentwicklung gelingt der Umbau zur Stadt der kurzen Wege und gleichzeitig zu einer nachhaltigen, grünen Stadt.

Die vorliegende Broschüre fasst die wichtigsten statistischen Daten zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung der letzten Jahre zusammen. Zusätzlich wird ein Ausblick über die Entwicklungen und Potentiale der nahen Zukunft aufgezeigt sowie mögliche Entwicklungsszenarien für die mittelfristige Zukunft präsentiert. Abschließend zu den statistischen Daten werden Steuerungsinstrumente bzw.

Finanzierungsmodelle für den Wohnungsbau dargestellt sowie Zukunftsperspektiven innovativer Wohnungstypologien aufgezeigt.

In den letzten zwei Abschnitten des Konzeptes wird konkret auf die Teilräume des Stadtgebietes eingegangen. Beim ersten Teil wurde ein Monitoring im Vergleich zum Grundkonzept STEP / Wohnen durchgeführt. Dabei wird ersichtlich was vom Ursprungskonzept umgesetzt wurde. Außerdem werden neue Maßnahmen genannt, die demnächst in den jeweiligen Stadtbezirken vorgesehen sind. Letztendlich wird genauer auf die strategischen Schwerpunkträume für die zukünftige Stadtentwicklung in Ingolstadt eingegangen.

Die Strategieräume haben ihren Ursprung 2012 im Grundkonzept STEP / Wohnen. Ursprünglich waren es sechs Strategieräume, mit der Fortschreibung des Konzeptes wurden diese um zwei erweitert.

Entwicklungen und Prognosen

Rahmenbedingungen

Ingolstadt war lange Zeit eine Festungsstadt. Eine zivile und wirtschaftliche Entwicklung außerhalb der Festungsanlagen wurde bis zur Aufhebung der Festung im Jahr 1936 verhindert. Durch den zweiten Weltkrieg wurden die militärischen Anlagen noch bis 1945 genutzt, so dass das neuzeitliche Siedlungswachstum Ingolstadts erst in der Nachkriegszeit wirklich beginnen konnte.



Lage der Stadt Ingolstadt

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Ingolstadt ist in Oberbayern die zweitgrößte Stadt sowie in den letzten 10 Jahren eine der am stärksten gewachsenen Großstädte in Bayern. Das Wachstum fand zum einen dank der guten wirtschaftlichen Ausgangssituation statt, zum anderen ist Ingolstadt Teil der Metropolregion München. Das hohe Angebot an Arbeitsplätzen führte dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen ist. Auch in Zukunft ist davon auszugehen, dass Ingolstadt weiterhin ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleiben wird und damit weiteres Einwohnerwachstum einhergeht.

Bodenpreise

Der Kaufpreis des baureifen Baulandes ist in Ingolstadt seit 2010 von ca. 340 €/m² auf ca. 960 €/m² im Jahr 2019 gestiegen, was einem Anstieg von 182% bedeutet. Auch der bayerische Durchschnittswert ist im gleichen Zeitraum von ca. 220 €/m² auf ca. 300 €/m² gestiegen (+36%). Ingolstadt liegt somit deutlich über dem bayerischen Durchschnitt, jedoch nach München und Regensburg.

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Ingolstadt ist zwischen 2012 und 2022 um 14.135 Bewohner/-innen gewachsen. Somit ist die Einwohnerzahl kontinuierlich, bis auf das Jahr 2020 von 128.235 auf 142.370 Einwohner/-innen gestiegen, dies entspricht ca. 10% Einwohnerzuwachs. Im Jahr 2020 wurde aufgrund der weltweiten Pandemie und darauf folgenden Lockdowns und Zeitarbeit erstmals seit Mitte der 70er Jahre eine Abnahme von ca. 500 Bewohner festgestellt.

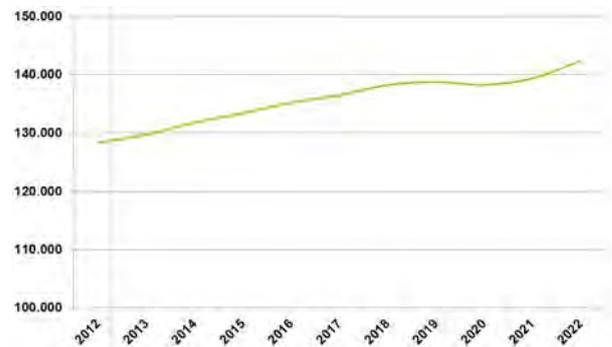
Das Bevölkerungswachstum von durchschnittlich ca. 1.400 Personen pro Jahr in den letzten 10 Jahren stellte die Stadt vor eine große Herausforderung. Derzeit beträgt die Bevölkerungsdichte im gesamten Stadtgebiet 1.067 EW/km².

“

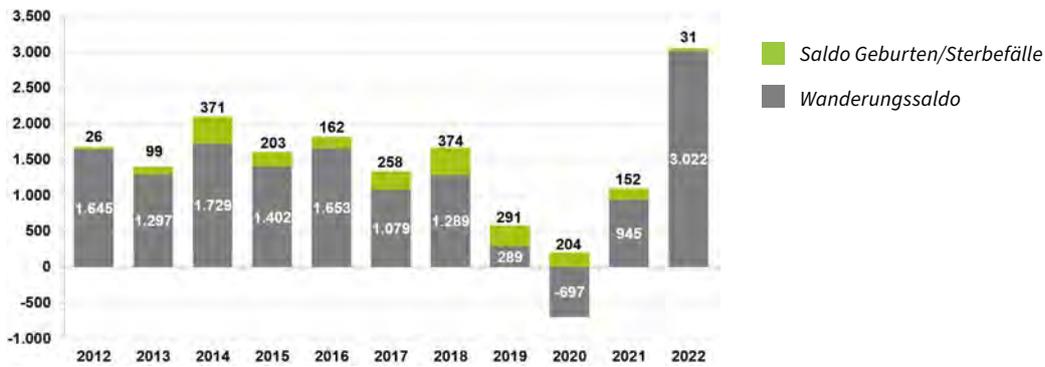
Durchschnittliche Kaufpreise vom baureifen Land in €/m² in Ingolstadt



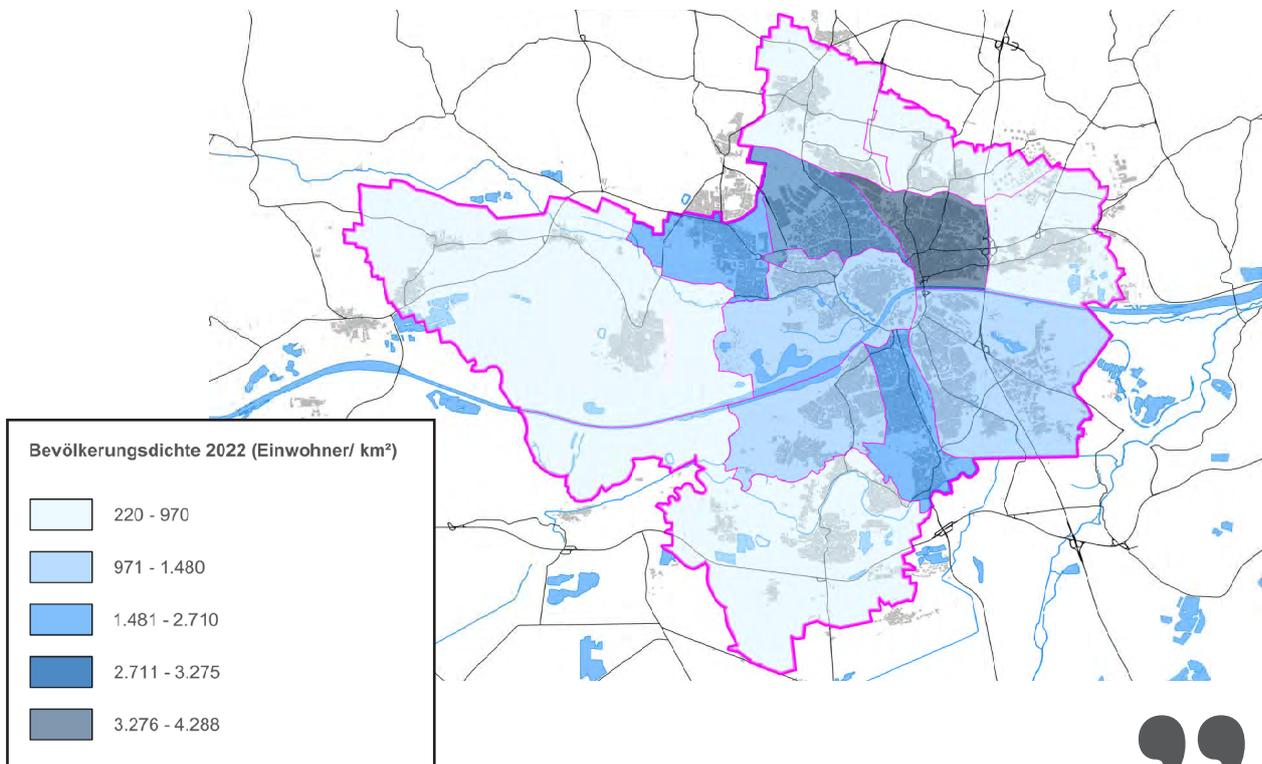
Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt seit 2012



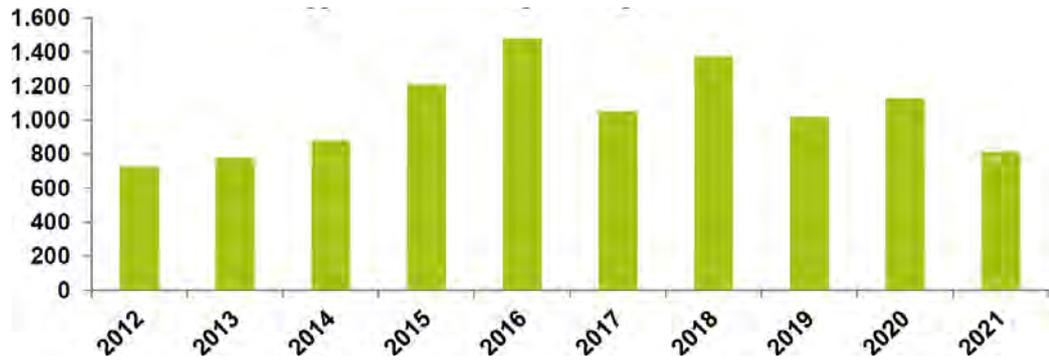
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Ingolstadt seit 2012



Bevölkerungsdichte 2022 Einwohner / km²
(Flächengrößen entsprechen der gesamten Flächen der Bezirke)



”



fertiggestellte Wohnungen in Ingolstadt zwischen 2012 - 2021



Entwicklung der Haushaltsgrößen in Ingolstadt 2011-2021

■ Wohnungsbestand und -größen

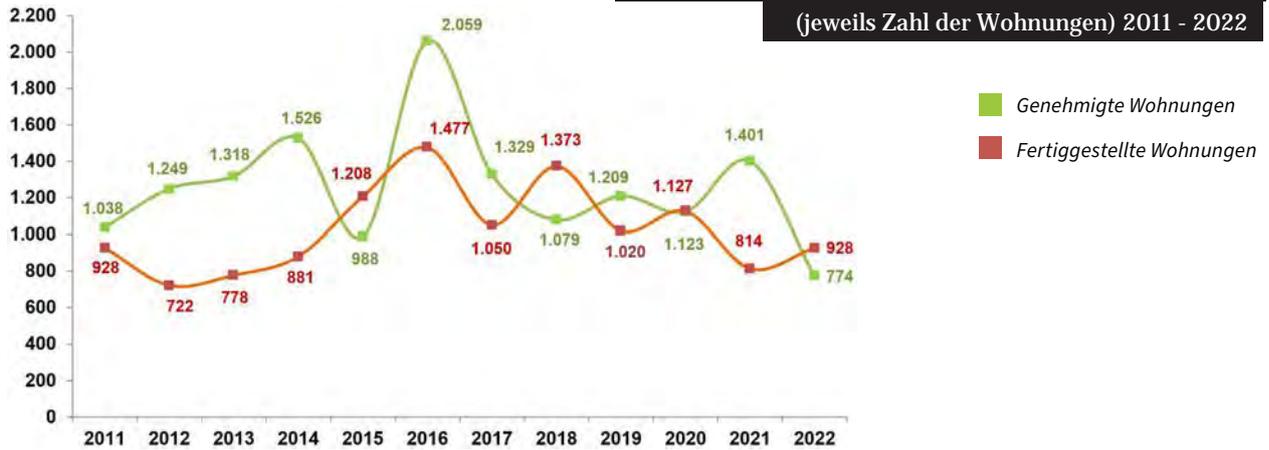
Ingolstadt verfügt ca. 72.300 Wohnungen (2021). Ca. 2/3 der Wohngebäude bestehen aus einer Wohnung im Segment der Ein-, Zwei- und Reihenhäuser. Im Gegensatz zu anderen Städten vergleichbarer Größe findet sich in Ingolstadt fast keine gründerzeitliche Mehrfamilienhausbebauung. Die Bautätigkeit ist zwischen 2012 und 2016 jährlich gestiegen. Zwischen 2016 und 2021 ist ein Rückgang mit Schwankungen zu beobachten. Jedoch ist die Bautätigkeit auf einem hohen Niveau geblieben, sodass zwischen 2015 und 2020 jährlich über 1.000 Wohnungen fertiggestellt wurden. Vor allem Mehrfamilienhäuser wurden zwischen 2010 und 2020 vermehrt gebaut, sodass ein Anstieg auf 5.493 Wohngebäude

mit drei oder mehr Wohnungen zu beobachten ist. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 23% im Vergleich zum Jahr 2010. Mit der gestiegenen Baurechtsschaffung der letzten Jahre wurde von der Stadtverwaltung auf den Wohnungsdruck reagiert. Das zeigt, dass die bereits geschaffenen Maßnahmenkonzepte wie das Baulandentwicklungsprogramm (2010), Grundkonzept Wohnen (2012) und das Hochhauskonzept (2016) gewirkt haben.

■ Haushaltsgrößen

Neben der Einwohnerentwicklung sind für die Wohnungsnachfrage auch die Haushaltsgrößen entscheidend. Anhand der Einwohnerentwicklung und der Haushaltsgrößen kann der Bedarf für die Zukunft prognostiziert werden. Wie im gesamtdeutschen Trend, schrumpft auch in Ingolstadt die Haushaltsgröße: diese beträgt derzeit 1,91 Einwohner/-innen pro Wohnung. Somit liegt Ingolstadt unter dem bayerischen Durchschnitt, der bei 2,03 liegt. Generell gilt: je größer eine Gemeinde in Bayern ist, desto kleiner ist der Wert, der zwischen 1,7 und 2,21 schwankt. Bei einer Gemeindegröße zwischen 100.000 und 200.000 Einwohner beträgt der Durchschnittswert 1,75.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Ingolstadt (jeweils Zahl der Wohnungen) 2011 - 2022



Ingolstädter Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit bzw. Herkunftsregionen



”

Wohnbau -flächenentwicklung

Parallel zum starken Einwohnerwachstum hat auch die Wohnbauentwicklung deutlich zugenommen. Zwischen 2012 - 2022 wurden für die Wohnnutzung 25 Bebauungspläne aufgestellt. Auf einer Bruttofläche von ca. 126,4 ha wurde planerisch Wohnraum für ca. 4.290 Wohneinheiten ermöglicht. Die aufgezeigte verbindliche Bauleitplanung zur Wohnbauflächenentwicklung bietet mit ca. 4.290 Wohneinheiten die Möglichkeit, im Betrachtungszeitraum (2012 - 2022) rechnerisch durchschnittlich pro Jahr 429 Wohneinheiten zu realisieren.

Für das bereits erwähnte durchschnittliche Einwohnerwachstum von 1.400 Personen (2012-2022) wären rein rechnerisch bei einer durchschnittlichen

Wohnungsbelegung in Ingolstadt mit 1,91 Personen pro Haushalt ca. 730 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich. Somit reichen im Durchschnitt 429 geschaffenen Wohneinheiten durch die verbindliche Bauleitplanung pro Jahr nicht um den Bedarf zu decken. Neben der Schaffung des Wohnraums durch verbindliche Bauleitplanung gibt es mit Baulückenfüllung, Abriss / Neubau, Umbau / Aufstockung, Bauen in 2. Reihe sowie Bauüberhang an Wohnungen auch ein sogenanntes Bauen im Bestand. Durch das Bauen im Bestand, werden weitere Wohnungen gebaut, sodass das Defizit gedeckt werden kann.

Die Zahlen der tatsächlichen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

zeigen für den Zeitraum 2011-2022, dass das vorliegende Bauprogramm des Referates für Stadtentwicklung und Baurecht ein Erfolg war, denn zwischen 2011-2014 ist die Anzahl der genehmigten Wohnungen jährlich gestiegen. Mehrere Flächen wurden im Zuge des Baulandentwicklungsprogramms in vielen Stadtteilen umgesetzt. Es handelte sich sowohl um kleine Flächen wie in den Ortsteilen Niederfeld oder Pettenhofen als auch um größere Baugebiete wie zum Beispiel Friedrichshofen West mit ca. 400 Wohneinheiten. Der Nachfrage kann somit ein Angebot gegenübergestellt werden. Dabei muss auch angemerkt werden, dass einer bezugsfertigen Wohnung ein mehrjähriger Planungs- und Bauprozess vorangestellt ist.



2012 - 2022	Bruttobaufläche in ha	in %	mögliche Wohneinheiten*	in %
7 Innenentwicklung	36,5 ha	29%	2.090	49%
17 Außenentwicklung	89,9 ha	71%	2.200	51%
Gesamt	126,4 ha	100%	4.290	100%

* nach Festsetzung in Bebauungsplänen

In Kraft getretene Bebauungspläne der letzten 10 Jahren nach Innen- und Außenentwicklung



■ Bilanz nach Innen- und Außenentwicklung

Die Stadt Ingolstadt verfolgt das Ziel der Innenentwicklung. Innenentwicklung umfasst in der folgenden Darstellung Bebauungspläne in der Kernstadt und / oder Planungen auf bisher schon bebauten Flächen (Umnutzung, Konversion) oder bisher nicht genutzten Flächen. Außenentwicklung umfasst Bebauungspläne am bisher unbebauten Kernstadtrand und am unbebauten Rand der Ortsteile von Ingolstadt.

Auf den Innenentwicklungsflächen, die ca. 29 % der Bruttobaufläche in den vergangenen 10 Jahren eingenommen haben, sind ca. 49 % der Wohneinheiten entstanden. Die positive Bilanz der starken Innenentwicklung und damit eine Reduzierung des Flächenverbrauchs wird durch Projekte von Wohnungsbauträgern und -gesellschaften, die in der Kernstadt Flächen umnutzen, zusätzlich verstärkt.

Ca. 51 % der neuen Wohnungen der letzten 10 Jahren wurden innerhalb eines Bebauungsplans (beplanter Bereich) fertiggestellt. 49 % sind dagegen außerhalb eines Bebauungsplanes entstanden, dem sogenannten unbeplanten Innenbereich. In der Regel entstehen im unbeplanten Innenbereich kleinere Bauvorhaben,

wie Aufstockung, Abriss / Neubau, Umbau. Bei den Bauvorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes handelt es sich dagegen oft um größere Projekte. Beispielsweise die Baugebiete: An der Stinnesstraße, Gustav-Mahler-Straße, Stargarder Straße, sowie Etting-Steinbuckl.

Eine Überlagerung der Planungen mit dem Grundkonzept Wohnen aus dem Jahr 2012 zeigt, dass viele Innenentwicklungen in den im STEP formulierten Strategieräumen verortet sind. Es lässt sich aber auch erkennen, dass nach wie vor neue Baugebiete in den Ortsteilen entstehen, um dem Wunsch nach unterschiedlichen Wohnformen, z.B. auch Familienwohnen in Einfamilienhäusern, möglichst nachzukommen.

■ Innenentwicklung in Ingolstadt

Innenentwicklung und Verdichtung entstehen nicht von selbst. Sie können auch nicht flächendeckend verordnet werden, sondern bedürfen einer vorausschauenden Steuerung. Innenentwicklung bietet die Möglichkeit, die Kernstadt als kompakten, städtischen Wohnraum zu profilieren und positive Beispiele für neue verdichtete Wohnformen an zentralen Standorten umzusetzen. Dies fördert die „Stadt der kurzen Wege“.

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass Ingolstadt über ein breites Spektrum an Handlungsräumen und Möglichkeiten für eine nachhaltige und auch nach innen ausgerichtete Stadtentwicklung verfügt und erfolgreich nutzt. Anhand der in Kraft getretenen Bebauungspläne der letzten 10 Jahre wurde die Wohnbauflächenbilanz analysiert. Im Folgenden werden die Innenentwicklungsvarianten mit Beispielen erläutert.



Gebüdemarkierungen beim Baugebiet Stinnesstraße

■ Umnutzung von **Konversionsflächen**

Durch Umnutzungen und Umstrukturierungen sind sowohl in der Altstadt als auch in der Kernstadt in den letzten Jahren verschiedene innerstädtische Wohnquartiere mit jeweils eigenem Charakter entstanden. Diese Konversionsflächen waren ursprünglich militärisch, gewerblich bzw. mindergenutzt.

Altstadt:

Aus dem Grundkonzept Wohnen (2012) wurden zwei Potentialflächen in der Altstadt umgesetzt: „Ingobräu-Areal“ und „Altes Krankenhausareal“. Insgesamt sind hier ca. 290 Wohneinheiten entstanden. Der Schwerpunkt liegt insgesamt auf 1- bis 3-Zimmer Wohnungen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, wurde für beide Gebiete vom Referat für Stadtentwicklung und Baurecht mit Hilfe von Rahmenplänen die künftige Struktur

festgelegt und für die geplante Nutzung wurde jeweils der Bebauungsplan Altstadt geändert.

Kernstadt:

Für die Wohnbauflächenentwicklung von Ingolstadt von besonderer Bedeutung war die Umnutzung des ehemaligen Pioniergeländes, die bisher größte Konversionsfläche in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Es hat sich in zentraler Lage ein eigenständiges innerstädtisches Wohnquartier mit Nahversorgung entwickelt. Planerische Voraussetzungen waren der Rahmenplan, der Gestaltleitfaden und das Bebauungsplanverfahren.

Auch mit der Errichtung der Wohnanlage „An der Donau“ im Gebiet der ehemaligen Viehmarkthalle wurden Flächenpotentiale genutzt. Ein weiteres Projekt war der Bau des IN-To-

wers mit 80 Wohneinheiten, welcher als letztes Projekt der Umgestaltung des Areals um den Nordbahnhof umgesetzt wurde.

In den oben genannten Wohnlagen sind in den letzten 10 Jahren ca. 450 Wohneinheiten entstanden. Noch offen ist eine Umnutzung des sogenannten „Rieter Areals“ (jetzt umbenannt in „IN-quartier“). Mit ca. 16,2 ha und 1.860 geplanten Wohneinheiten ist es die größte Umnutzung der letzten Jahre.



Stargarder Straße

■ Bauen im Bestand

Innenentwicklung heißt auch, dass mindergenutzte Grundstücke für Wohnungsneubau überplant werden. Beispielsweise werden nicht mehr erhaltenswerte Wohngebäude abgebrochen oder alte Garagenhöfe entfernt, um an gleicher Stelle eine optimierte Planung umzusetzen. Oft sind diese Neuplanungen auch mit der Neuordnung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage verbunden. Auf die Einbindung in das Quartier und eine attraktive Gestaltung des Wohnumfeldes wird großer Wert gelegt. Für solche Flächen bietet es sich an, Plangutachten durchzuführen, um die Qualität der Planung zu sichern, bevor die Stadt Ingolstadt in Form eines Bebauungsplanes oder einer Baugenehmigung Baurecht schafft.

Folgende Beispiele können dabei genannt werden:

Stargarder Straße:

Abriss von zwei nicht erhaltenswerten Wohngebäuden mit Garagenhof und Bebauung mit unterschiedlich hohen Punktbauten die eine weithin sicht-

bare Gebäudesilhouette erzeugen. Die Höhe variiert vom niedrigen 4-geschossigen bis zum hohen 16-geschossigen Bauvolumen. Außerdem werden eine Tiefgarage und ein Kindergarten gebaut.

Gustav-Mahler-Straße:

Bauliche Ergänzungen im bestehenden Wohngebiet auf einer unbebauten Restfläche in Verbindung mit der Umnutzung eines Garagenhofes, Bau einer Tiefgarage und eines Parkhauses sowie Bau von öffentlich geförderten Neubaumietwohnungen.

Das Baugesetzbuch stellt zur Förderung der Innenentwicklung das beschleunigte Bebauungsplanverfahren zur Verfügung. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Dieses Instrument wurde beispielsweise eingesetzt im Bebauungsplan „Westlich Boelckestraße“. Diese Bebauungspläne dienen dazu, den Charakter sowie ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Baustruktur zu bewahren,

als auch Festsetzungen zu treffen, die der heutigen Baustruktur angemessen sind und familiengerechten Wohnformen mit dem entsprechenden Wohnumfeld ermöglichen. Insgesamt wurde dieses Instrument in den letzten 10 Jahren ca. 16-mal angewandt. Derzeit befinden sich weitere vier Bebauungspläne im Verfahren.

“

Jahr	Anzahl (gesamt)	Größe (gesamt) in ha	aktivierte Baulücken	reaktivierte in ha	geschaffene WE
2011	1660	149	57	4,05	171
2012	1594		71	5,7	223
2013	1540		55	5,5	173
2014	1552		42	3,57	145
2015	1550		21	1,68	74
2016	1497		53	5	257
2017	1514		32	2,37	222
2018	1462		52	3,82	163
2019	1444	119,6	64	3,8	125
2020	1404	116,2	42	3,36	151
2021	1369	113,8	48	3,2	54
gesamt			537	42,05	1758
Mittelwert			48,8	3,8	159,8

”

■ Baulückenschließung

Ein wichtiger Aspekt bei der Schaffung von Wohnungen ist die Aktivierung von Baulücken. Als klassische Baulücken werden alle unbebauten Flurstücke im Siedlungsbereich gewertet, die nach einem Bebauungsplan oder in einem Siedlungszusammenhang nach § 34 BauGB baulich nutzbar sind. Für diese Vorhaben ist in jedem Fall eine bauordnungsrechtliche Prüfung und abschließend eine Baugenehmigung erforderlich. Daneben bestehen Entwicklungsmöglichkeiten auf bestehenden Grundstücken durch Aufstockungen, Anbauten oder Ersatzbauten, wo bestehendes Baurecht noch nicht ausgeschöpft ist oder durch Bauleitplanverfahren optimiert wird. Auch diese Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplanes zu beurteilen bzw. bedürfen bei einer Fläche nach § 34 BauGB einer bauordnungsrechtlichen Prüfung und Genehmigung. Die genannten Potentiale auf Einzelgrundstücken unterstützen den Grundsatz der Innenentwicklung ebenfalls in besonderem Maße.



Baulücke

Als Beispiel für die Schließung größerer Baulücken kann die Wohnanlage an der Goethestraße genannt werden. Dort entstand geförderter Wohnungsbau der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mit 45 Wohneinheiten.

Das Stadtplanungsamt erfasst seit 2011 alle Baulücken im Baulückenkataster. Demnach gibt es derzeit 1.369 Baulücken, die eine Gesamtgröße von ca. 114 ha ausmachen. Die absolute Anzahl der Baulücken ist seit dem Beginn der Erfassung um 291 Baulücken zurückgegangen. Demnach kann festgehalten werden, dass in den letzten 10 Jahren mehr Baulücken aktiviert wurden, als entstanden sind. Insgesamt wurden zwischen 2011 und 2021 537 Baulücken aktiviert, auf denen 1.758 Wohnein-

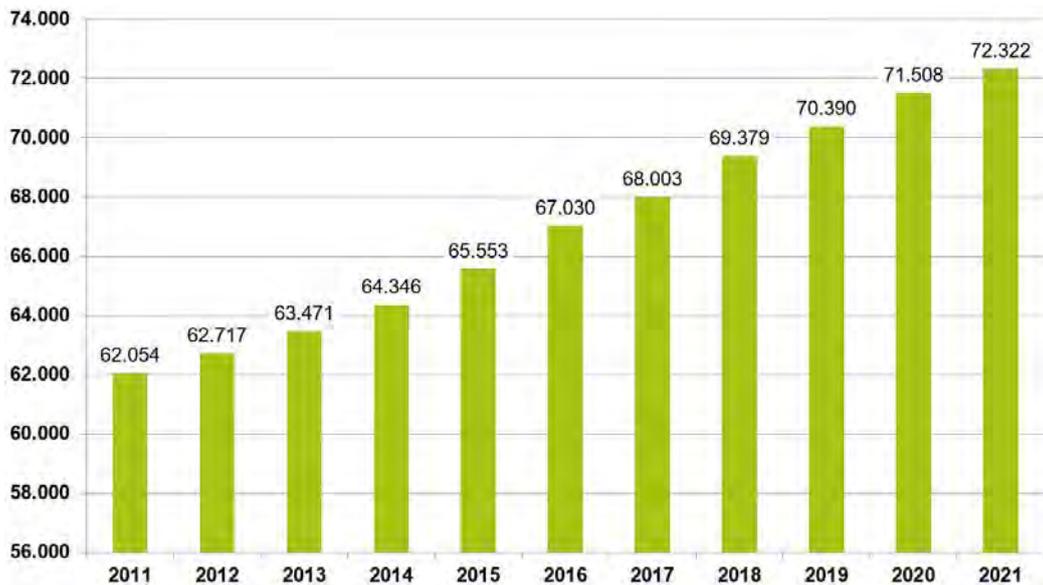
heiten entstanden sind. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2021 sind jährlich im Durchschnitt ca. 160 Wohneinheiten auf Baulücken entstanden.

■ Geförderter Wohnungsbau

Auch geförderter Wohnungsbau hat in Ingolstadt einen hohen Stellenwert. Von den 72.322 vorhandenen Wohnungen im Dezember 2021 waren 6.065 gefördert. Dies macht einen Anteil von ca. 8,4% aus. Früher betrug die soziale Wohnungsbindung in Ingolstadt 20 Jahre, mittlerweile werden die Wohnungen für 25-40 Jahren gebunden. Obwohl die Möglichkeit besteht die Bindungsfrist zu verlängern, fallen in jedem Jahr Wohnungen aus der Bindung. Daher ist es wichtig, weitere Wohnungen bei neuen Bauvorhaben zu fördern. Im Zeitraum zwischen 2017 und 2020 sind mehr Wohnungen dazu gekommen, als aus der Bindung herausgefallen sind. Dementsprechend ist der Bestand von 6.029 Wohnungen auf 6.065 gestiegen. In naher Zukunft sind bei den jetzigen und künftigen Baumaßnahmen weitere geförderte Wohnungen geplant.



Entwicklung des Wohnungsbestandes in Ingolstadt seit 2011



Gesamtstädtische Prognose

Ingolstadt ist in den letzten zwei Jahrzehnten sehr stark gewachsen und gehörte zu den wachstumsstärksten Städten in Bayern. Voraussichtlich wird sich dieser Wachstumstrend auch in den kommenden Jahren fortsetzen. In der Stadtplanung liegt hierbei der Fokus auf bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum.

■ Bevölkerungsprognose

Für die Berechnung des Wohnungsbedarfes für das Jahr 2041 wurden auf der Grundlage des Landesamt für Statistik und des Sachgebiets Statistik und Stadtforschung der Stadt Ingolstadt vier Prognose Szenarien betrachtet. Die Minimalprognose der Stadt Ingolstadt besagt ein weite-

res Bevölkerungswachstum auf ca. 146.000 Einwohner/-innen bis zum Jahr 2041. Bei der Maximalprognose wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2041 in der Stadt 160.000 Einwohner/-innen leben werden.

■ Wohnraum -bedarfsprognose

Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um ca. 10.000 Einheiten auf 72.322 Wohnungen gewachsen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ingolstadt beträgt derzeit 1,91 Personen. Die Haushaltsgrößen werden statistisch seit Jahrzehnten immer kleiner. Auch in den nächsten 20 Jahren wird davon ausgegangen, dass die Zahl weiter auf 1,8 Personen sinken wird. Je nach Prognose Szenario braucht man in Ingolstadt mit 1,8 Personen-Haushalten zwischen 8.700 und 16.700 neue Wohnungen, um den Wohnraumbedarf in Zukunft zu decken.

Derzeit sind 40,4% aller Haushalte in Ingolstadt 1-Personen-Haushalte und 29,4% 2-Personen-Haushalte. Insgesamt machen 1- und 2-Personen Haushalte einen Anteil von 69,8% aller Haushalte in Ingolstadt aus.

Trotzdem ist festzuhalten, dass der Bedarf an Familienwohnungen steigt, auch wenn dies nur einen prozentual niedrigeren Anteil hat. So ist die Nachfrage nach Wohnungen für mehr als 4-Personen in den letzten Jahren stärker gewachsen als kleinere Wohnungen für 1-3 Personen.

■ Wohnraum -versorgungsprognose

Ca. 8.700 Wohnungen werden laut der statistisch prognostizierten Zahlen bis 2041 allein durch das Bauen im Bestand zur Verfügung gestellt. Dieser Mittelwert speist sich aus Bauüberhang, Umbau / Aufstockung, Baulücken, Abbruch / Neubau und Bauen in 2. Reihe. Nach derzeitigen

Berechnungstabelle für Szenarien zum Wohnungsbedarf

(Berechnungsmethodik in Anlehnung an Prof. Dr. Spars; Ingolstadt - lebenswert 2025)

Stand: 30.03.2023

Eingabemöglichkeiten

Werte der Einwohner- und Wohnungsprognose auf 1 000 gerundet

Bearbeitung/Darstellung: Stadtforschung und Statistik; Stadtplanungsamt

Zeile		Eingabe/ Formel	Eingabe- Wert	Niedrige Prog. Stadt IN	Prog. Landesamt f. Statistik 2041	Mittlere Prog. Stadt IN	Hohe Prog. Stadt IN
1	Einwohnerbestand 2022	Eingabe	141.000	141.000	141.000	141.000	141.000
2	Erwarteter Einwohnerzuwachs bis 2041	Eingabe		5.000	8.000	13.000	19.000
3	Einwohnerbestand am Ende des Prognosezeitraums 2041			146.000	149.000	154.000	160.000
4	Durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner pro Wohnung) 2021	Eingabe	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91
5	Durchschnittliche Haushaltsgröße Prognose 2041	Eingabe	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
6	= Benötigte Wohnungen gesamt (Einwohner 2041 durch HH-Größe 2041)			81.000	83.000	86.000	89.000
7	Wohnungsbestand 2021	Eingabe	72.300	72.300	72.300	72.300	72.300
8	Benötigte Wohnungen bis 2041			8.700	10.700	13.700	16.700
Abzüge durch Bauen im Bestand (Bauüberhang, Umbau/Aufstockung, Baulücken, Abbruch/Neubau, Nachverdichtung)							
14	Wohnungsbau im Bestand (20 Jahre)	Eingabe		8.700	8.700	8.700	8.700
15	= Benötigte Wohnungen auf Baulandreserven u. Neubaufflächen	8 - 14		0	2.000	5.000	8.000
Abzüge durch Baulandreserven							
16	abzgl. Wohnungen in neuen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	Eingabe	2.250	2.250	2.250	2.250	2.250
17	abzgl. Wohnungen in Bebauungsplänen im Verfahren	Eingabe	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300
19	abzgl. Wohnungen in Konversionsflächen und im Flächennutzungsplan	Eingabe	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
20	- Wohnungen in vorhandenen Baulandreserven	Summe 16 bis 19		9.300	9.300	9.300	9.300
22	= Benötigte Wohnungen auf neu zu schaffenden Bauflächen	6 - 14 - 20		-9.300	-7.300	-4.300	-1.300

Szenarien zum Wohnungsbedarf

Planungen können durch die verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung ca. 9.300 weitere Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Zusammen mit dem Bauen im Bestand sind es ca. 18.000 Wohnungen.

■ Bedarfsdeckung

Die Tabelle zeigt auf, wie viele Wohnungen - je nach Prognose - in Zukunft benötigt werden und wie viele Wohnungen durch die jetzige Bau-

tätigkeit geschaffen werden. Ein Vergleich der Szenarien zeigt, dass bei allen Prognosen der Wohnungsbedarf in den nächsten 20 Jahren gedeckt wird. Sollte die Maximalprognose eintreffen ist mit einem Überschuss von ca. 1.300 Wohnungen zu rechnen.

■ Geförderter Wohnungsbau

In Ingolstadt besteht nach wie vor

Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum. Bis 2035 werden 502 Wohnungen aus der Bindung fallen. Um einer Verknappung des bezahlbaren Wohnraums entgegenzuwirken, werden zurzeit zahlreiche Wohnanlagen gebaut. Bereits in naher Zukunft werden in der Stinnesstraße, Stargarder Straße zusammen mit der Gustav-Mahler-Straße 716 geförderte Wohnungen fertig gestellt.

Planungsinstrumente und Planungsziele

Den Kommunen obliegen durch die gemeindliche Planungshoheit und den durch das Baugesetzbuch zur Verfügung stehenden Instrumenten, eine Vielzahl an formellen Möglichkeiten Wohnraum zu schaffen und zu steuern. Vorrangig sind Flächennutzungspläne, Bebauungspläne sowie Satzungen nach § 34 und 35 BauGB.

■ Steuerungsinstrumente - Finanzierungsmodelle

Wohnungsbaugenossenschaften

Neben dem Wohnen zur Miete und im Eigentum gehört das Wohnen in einer Wohnungsgenossenschaft zu der häufigsten Wohnform. Genossenschaften sind eine Mischform aus Miete und Eigentum. Da Genossenschaften nicht gewinnorientiert arbeiten und nur ihren Anteilseignern verpflichtet sind, fließen die erwirtschafteten Überschüsse in den Erhalt der Bestände und den Neubau. Die Mieten sind vergleichsweise niedrig und als Anteilseigner genießt man lebenslanges Wohnrecht. In Form einer Wohnungsgenossenschaft können sowohl klassische Mehrfamilienhäuser als auch Baugruppenprojekte realisiert werden. In Ingolstadt gibt es derzeit 734 Genossenschaftswohnungen.

Geförderter Wohnungsbau

Der Freistaat Bayern fördert durch verschiedene Instrumente den Bau von Wohnungen. Private und gemeinnützige Bauherren werden bei Neubauvorhaben von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern durch Zuschüsse und günstige Darlehen unterstützt. Zwar können die Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, im Gegenzug erhalten Mieter/-innen einkommensabhängig Zuschüsse zur Miete. In Ingolstadt sind mehrere gemeinnützige Wohnungsgesellschaften vertreten. Mit der Gemeinnützigen

Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) ist die Stadt Ingolstadt als Teilhaber aktiv im Wohnungsbau tätig. So hat die GWG einen Wohnungsbestand von 7.400 Wohneinheiten. In den letzten 10 Jahren wurden 1.088 Wohnungen errichtet. Weitere 412 Wohnungen sind im Bau und 442 Wohnungen sind für die nächsten 5 Jahre projektiert.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz ist es Kommunen nun auch möglich, für den unbeplanten Innenbereich Bebauungspläne zu erstellen, in dem ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden dürfen.

Innovative Wohnarten

Die Errichtung besonderer Wohnformen kann das Wohnungsangebot heterogenisieren und entsprechend angepasste Formate finden. Folgend werden alternative Wohnformen beschrieben.

Variowohnung

Variowohnungen sind in der fachlichen Diskussion ein neuer Begriff. Mit Variowohnungen soll zunächst Studierenden und Auszubildenden günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Sollte sich jedoch der Bedarf mittelfristig ändern, z.B. höherer Bedarf an Wohnungen für Ältere, können die Variowohnungen leicht an die geänderten Anforderungen angepasst werden. Bei Vario-Gebäuden werden von Anfang verschiedene Grundrisse geplant. Baulich realisiert werden die Gebäude dann für die Anfangsnutzung. Jedoch ist die Grundstruktur der Gebäude so konzipiert, dass der erste Grundriss zeit- und kostensparend für eine weitere Nutzung umgebaut werden kann. Somit kann man für verschiedene Wohnformen und Lebensentwürfe angepassten Wohnraum realisieren, der auf künftige Entwick-

lungen flexibel reagieren kann.

Baugruppen

In sogenannten Baugruppen realisieren verschiedene Bauherren ein gemeinsames Wohnprojekt. So wird gemeinschaftlich nach einem geeigneten Grundstück gesucht, das Gebäude entworfen und schließlich realisiert. In der Regel ist die Zusammensetzung einer Baugruppe heterogen und dadurch spiegeln die realisierten Baugruppengebäude auch oftmals verschiedene Haushaltsformen, Generationen und Nutzungsarten. Eine der deutschlandweit bekanntesten Wohngruppenprojekte ist das Französische Viertel in Tübingen. Auch in der Landeshauptstadt München wurden in den letzten Jahren eine Reihe von Wohngruppenprojekten umgesetzt.

Wohnbaugruppenprojekte können vielfältige positive Aspekte zur Stadtentwicklung beitragen. Hier entstehen sozial stabile Nachbarschaften mit Platz für alternative Wohnformen, welche oftmals im Wohnungsbestand oder bei Bauträgerprojekten nicht dargestellt werden können.

Tiny House

Bei hohem Wohnraumbedarf und gleichzeitig knappem Baugrund kann es eine Lösung sein, Wohneinheiten mit minimalstem Raumbedarf zur Verfügung zu stellen. Projekte dieser Art sind nicht neu, als neueste Variante dessen werden Tiny-House-Projekte vorangetrieben. Das sind Wohnhäuser mit etwa 20 bis 30 qm Wohnfläche. Sie werden als Fertighäuser errichtet und können durch ihre äußerst kompakten Maße leicht transportiert und schnell errichtet werden. Auch gibt es Tiny-Houses, die bereits mit Fahrgestell und Rädern ausgestattet sind und als Anhänger bewegt werden können. Als Vorteile gelten die relativ zügige Bauweise, der geringe Versiegelungsgrad

je Einheit und die extrem schnelle Umordnung. Als nachteilig kann allerdings der vergleichsweise ineffiziente Energiebedarf durch den relativ hohen Anteil an Aussenflächen des Gebäudes, der zusätzliche Erschließungsaufwand für jede einzelne Einheit sowie bauplanungsrechtliche Schwierigkeiten gewertet werden.

Diese Bauform wird im Planungsrecht bisher nicht abgebildet und so ist es in der Regel schwer, planungsrechtlich konforme Standorte zu finden. Deshalb bedarf es für die Realisierung solcher Tiny-Houses einer planerischen Steuerung durch einen Bebauungsplan.

Erwerbsmodell der Stadt

Die beste Steuerungsmöglichkeit für Kommunen Wohnbauland in ausreichender Quantität und Qualität zur Verfügung zu stellen ist es, vorausschauend Grundstücke zu akquirieren, um dann kurzfristig die aktuell notwendige Anzahl an benötigten Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. Dabei ist es nicht notwendig, als Stadt diese selber zu errichten. Durch kriteriengeleitete Veräußerung von Grundstücken sowie Festsetzung von Baurecht ist eine kurzfristige Wohnraumversorgung möglich. Die Stadt Ingolstadt erwirbt laufend Grundstücke, um durch nachfolgende Bauleitplanung und bodenordnende Maßnahmen (Umlegungsverfahren) Baugrundstücke für Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser zu veräußern. Für die Vergabe der Grundstücke wurde ein Kriterienkatalog beschlossen, der sowohl ökonomische als auch soziale Aspekte bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt (Wohnbaulandmodell).

Baulandentwicklung mit sozialgerechter Bodennutzung

Das Baugesetzbuch schreibt in § 1 Absatz 5 vor, dass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist, die dem Wohl der Allgemeinheit dient, die Ressource „Boden“ sozialgerecht nutzt und dabei

die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Im Zentrum dieser sozialgerechten Bodennutzung steht das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum sowie die Beteiligung von Investoren und Eigentümern an den entstehenden Kosten und Lasten, denn die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete löst eine Reihe von Folgekosten aus. Hierzu gehören unter anderem Erschließungskosten (Straßen, Wege, Kanal und Leitungen), die Bereitstellung öffentlicher Grünflächen und Spielplätze sowie die Herstellung der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten und Grundschulen).

Die Umsetzung der sozialgerechten Bodennutzung erfolgt in Ingolstadt über zwei Varianten: das städtische Baulandmodell mit kommunalem Zwischenerwerb und das Vorhabenträger-Modell. Bei Ersterem übernimmt die Stadt eine aktive Rolle. Eine Fläche im Außenbereich wird nur dann zu neuem Bauland entwickelt, wenn die Eigentümer grundsätzlich bereit sind, 50 % ihrer Fläche zuvor an die Stadt zu veräußern. Dabei werden beim Ankauf der Grundstücke regelmäßig Baupflichten für den beim Eigentümer verbleibenden Grundstücksteil vereinbart, die eine zügige Verwirklichung von Wohnraum, auch in Hinblick auf die in privater Hand verbleibenden Teilflächen, sichern. Die für die Neubaugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen sowie die bewohnerdienlichen Flächen für Grünanlagen und Spielplätze werden im Rahmen eines Baulandumlegungsverfahrens gemäß dem Prinzip der Solidargemeinschaft gleichmäßig von allen Eigentümern bereitgestellt und der Stadt als Erschließungsträger zugeteilt. Auf den städtischen Wohnbauflächen können mittels Vergabekonzepten die städtischen Ziele, wie beispielsweise geförderter Mietwohnungsbau, realisiert werden. Durch die planungsbedingte Wertsteigerung zwischen dem Zeitpunkt des Flächenankaufs bis zum Verkauf der Baugrundstücke, stehen der Stadt Einnahmen zur Verfügung, die unter anderem den Ausgaben für

eine gute Betreuung der Kinder in Schulen und Kindergärten gegenüberstehen. Beim Vorhabenträger-Modell bezieht die Stadt, nach dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“, die privaten Grundeigentümer und Investoren in die Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele mit ein und beteiligt sie direkt an den durch die Baulandentwicklung entstehenden Kosten. Private Investoren übernehmen so zum Beispiel die Kosten für die planerische Entwicklung ihrer Grundstücke (z.B. Gutachterkosten) sowie für die Herstellung der Infrastruktur ihrer Grundstücke und stellen die erforderlichen Flächen hierfür bereit. Zudem könnten weitere Verpflichtungen vertraglich geregelt werden, insbesondere bezüglich sozialer Bedarfe wie Quoten für geförderten Wohnraum und die Bereitstellung von Plätzen für die Kinderbetreuung.

Da gesetzlich vorgeschrieben ist, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und deshalb vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden müssen, wird das Vorhabenträger-Modell derzeit überarbeitet, um einen Rahmen zu geben, der für Investoren übersichtlich, transparent und einheitlich gestaltet ist. Wichtige Eckpfeiler zu Kostenübernahme und Quoten sollen hierbei verbindlich vorgegeben werden. Die privaten Akteure haben den Vorteil der Investitionssicherheit, da sie ihre Kosten frühzeitig kalkulieren können. Damit soll die Wiedernutzbarkeit von Flächen für Wohnzwecke, die Nachverdichtung sowie das Schließen von Baulücken für Eigentümer attraktiv gemacht werden, da die Grundstücke oft nicht in öffentlicher Hand sind und die Stadt somit keine Verfügungsgewalt darüber besitzt. Ein übersichtliches Baulandmodell kann Vorhabenträgern starke Anreize bieten, um ein neues Quartier im Stadtgebiet zu verwirklichen und somit neue Impulse für eine Stadt der Zukunft zu setzen.

Wohnraumförderung des Freistaats Bayern

Im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms können Bürger/-innen mit geringem bis mittlerem Einkommen mit verschiedenen Angeboten unterstützt werden. Grundvoraussetzung ist das Einhalten der Einkommensgrenze gem. Art. 11 BayWoFG.

Die Förderung ist nach Mietwohnraum und die Eigenwohnraum unterteilt. Während der Mietwohnraum hauptsächlich vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und von der Regierung von Oberbayern gefördert wird, werden Anträge auf die Förderung von Eigenwohnraum im Stadtplanungsamt geprüft und dann an die Bayern-Labo zur Bewilligung weitergegeben. Beim Eigenwohnraum gelten derzeit

folgende Orientierungswerte: Bei einem Jahreseinkommen unterhalb der genannten Beträge, ist die Grundvoraussetzung für eine Antragstellung für folgende Programme gegeben:

Schaffung von Eigenwohnraum durch Neubau, Änderung, Erweiterung oder Erst- und Zweiterwerb

Staatliches Baudarlehen

Beim Bau und Ersterwerb können max. 30 %, beim Zweiterwerb max. 40% der förderfähigen Kosten gefördert werden. Zusätzlich gibt es noch (weitere) Zuschüsse wie den Kinderzuschuss (7.500 €/Kind) oder den Zweiterwerbzuschuss (10% der förderfähigen Kosten, jedoch max. 50.000 €). (Außerdem wird) Während der Dauer der 15-jährigen Belegungs-

bindung wird der Zins auf 0,5% gesenkt. Die Tilgung beträgt dabei 1,0 % (beim Zweiterwerb 2,0%).

Zinsverbilligungsprogramm

Dieses Programm ist ein zinsverbilligtes Darlehen für bis zu 1/3 der Gesamtkosten. Dabei gilt die Zinsverbilligung für 10 oder 15 Jahre. Die Tilgung beträgt während des Programms 2,0 %, danach wird sie an den Kapitalmarktzins angepasst. Es besteht auch die Möglichkeit auf eine 30-jährige Bindung mit Volltilgung. Das Darlehen kann allein oder ergänzend mit staatlichen Darlehen beantragt werden.

Förderung von barrierefreiem Wohnraum

Diese Förderung umfasst ein leistungsfreies Baudarlehen bei behindertengerechter Anpassung (z.B. bar-



Haushalt	Bruttojahreseinkommen bis zu
1 Erwachsener	ca. 33.400 €
1 Erwachsener + 1 Kind	ca. 52.800 €
2 Erwachsene	ca. 51.000 €
2 Erwachsene + 1 Kind	ca. 67.200 €
2 Erwachsene + 2 Kind	ca. 83.500 €



Übersicht über die Wohnraumförderung



rierefreier Badumbau, Einbau eines Treppenliftes, etc.) von bestehendem Eigen- und Mietwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung oder Krankheit. Gefördert werden bis zu 10.000 €.

EOF Zusatzförderung

Mieter und Mieterinnen einer öffentlich geförderten Wohnung können einen monatlichen Zuschuss zur Miete erhalten, dabei bemisst sich die Förderung nach dem Einkommen. Vorausgesetzt wird dabei die Wohnberechtigung.

■ Baulandmobilisierungsgesetz

Das Baulandmobilisierungsgesetz ist ein neues Gesetz welches am 23. Juni 2021 in Kraft getreten ist. Das Gesetz ist ein Bestandteil der Wohnraumoffensive der Bundesregierung und soll dazu beitragen, dass bezahlbares Wohnen gesichert wird, indem für diesen Wohnraum auch ausreichend Bauland zur Verfügung steht. Demnach sollen Gemeinden bei der Mobilisierung des Baulandes unterstützt werden, indem Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) eingeführt wurden, damit schneller und einfacher Wohnraum gebaut werden kann.

Einige der neuen Instrumente können nur von den Kommunen angewendet werden, die als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt wurden. Dafür wurden die Landesregierungen vom Bund ermächtigt, die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen.

Die Bayerische Staatsregierung hat ca. 10 % der Städte und Gemeinden in Bayern den Status erteilt. Mit der so genannten „Gebietsbestimmungsverordnung Bau“, die am 16. September 2022 in Kraft getreten ist, wurde auch die Stadt Ingolstadt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt.

Zu den Instrumenten zählen: das erweiterte Vorkaufsrecht für brachliegende Grundstücke, die erleichterte Abweichung von Festsetzungen eines geltenden Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus sowie das erweiterte Baugebot. Das Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

■ Sektoraler Bebauungsplan

Im Zuge des neuen Baulandmobilisierungsgesetzes wurde der sektorale Bebauungsplan eingeführt. Dieser soll dazu beitragen, dass auch in Innenstädten mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden. Mit dem neuen Bebauungsplantyp kann im unbeplanten Innenbereich ein Plan speziell nur für den Wohnungsbau aufgestellt werden. So will die Bundesregierung auch die Entstehung sozial geförderter Wohnraums unterstützen, da im unbeplanten Innenbereich in Innenstadtlagen von Ballungszentren oft hochpreisiger Wohnraum geschaffen wird.

Weil der Bebauungsplan thematisch („sektoral“) auf den Wohnungsbau begrenzt ist, kann seine Aufstellung erleichtert und zeitlich verkürzt werden. Die Regelung ist bis zum 31.12.2024 befristet. Es wird jedoch im Anschluss geprüft, ob der sektorale Bebauungsplan ein geeignetes Mittel zur Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist.

■ Analysen zur Wohnungsentwicklung

Zum Wohnungsmarkt gehören neben den bereits genannten Daten auch weitere, zusätzliche Analysen.

Demographischer Wandel

Auch wenn in Ingolstadt natürlicher Bevölkerungssaldo im Vergleich zu Deutschland positiv ist, beschäftigt die Stadt Ingolstadt dennoch der demographische Wandel. Denn trotz der hohen Geburtenzahlen, wird auch die sogenannte Baby-Boom Generation der 60er Jahre älter. Somit wird der Anteil der Personen über 65 Jahre ansteigen. Diese Tatsache erfordert das Nachdenken über neue Wohnformen, die das Wohnangebot in Ingolstadt erweitern, ergänzen und verbessern können. Als Beispiel kann hier ein Mehrgenerationenhaus ge-

nannt werden.

Verkehr

Auch Erreichbarkeit mit dem Thema Verkehr spielt eine wichtige Rolle. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfes müssen schnell bzw. leicht erreichbar sein. Dafür sind zentral gelegene Konversions- und Brachflächen wie das Pioniergelände oder der IN-Quartier besonders für die Wohnnutzung geeignet. Auch Baulücken bilden ein in diesem Kontext ebenfalls zu beachtendes Baulandpotenzial. Standorte mit „kurzen Wegen“ sind prioritär zu entwickeln. Bei der Ausweisung neuer Wohngebiete oder bei der Entwicklung der Konversionsflächen ist darauf zu achten, dass neben dem

PKW auch eine Anbindung durch weitere Verkehrsmittel wie das Fahrrad oder Bus erfolgt. Es sollte angestrebt werden, dass das Fahrrad beim Modal Split einen noch größeren Anteil einnimmt. Die Planung soll auch die Standortanforderungen und Mobilitätsgewohnheiten von verschiedenen Bevölkerungsgruppen beachten.

Energie

Beim Wohnungsbau muss auch das Thema des Klimas berücksichtigt werden. So wirken sich zum Beispiel die Lage und bauliche Dichte eines Gebietes in der Regel auf das Verkehrsverhalten und den Heizenergieaufwand aus. Daher sollten folgende

Anforderungen berücksichtigt werden:

- Beachtung der klimaschonenden Bautypologien (Mithilfe der kompakten Bauformen, wie Reihen- oder Mehrfamilienhäuser kann die Heizenergie deutlich reduziert werden)
- Stärkung des Fernwärmenetzes (weiterer Ausbau des bestehenden Leitungsnetzes, Gewährleistung einer optimalen Anbindung bei der Ausweisung neuer Wohngebiete)
- Nahmobilität fördern (Eine räumliche Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfes begünstigt die CO²-neutralen Verkehrsträger).

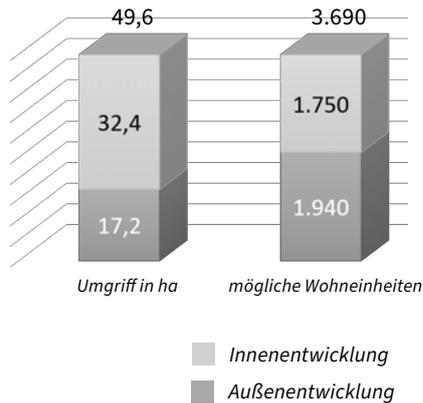
Potentialflächen Baulandreserven

■ Verbindliche Bauleitplanung Innen- und Außenentwicklung

In Ingolstadt wird das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung verfolgt. Die Innenentwicklungsflächen sind jedoch begrenzt und reichen nicht aus, um den Wohnraumbedarf vollständig zu decken. Aus diesem Grund müssen auch neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Bei Innenentwicklungen wird eine höhere Dichte umgesetzt. Auf den Innenentwicklungsflächen, die lediglich 35% der Fläche einnehmen, entstehen mehr als die Hälfte der Wohneinheiten.

In geringem Maß wird auch Wohnbaufläche an den Siedlungs- und Ortsrändern entwickelt, um die Nachfrage auch an weniger dichten Wohnformen und die Verteilung des Wohnraumangebots abzudecken.

“



bestehende Baulandreserven aus der Verbindlichen Bauleitplanung, gegliedert nach Innen- und Außenentwicklung

”



Pioniergelände



Baugebiet an der Stinnesstraße

■ Vorbereitende Bauleitplanung

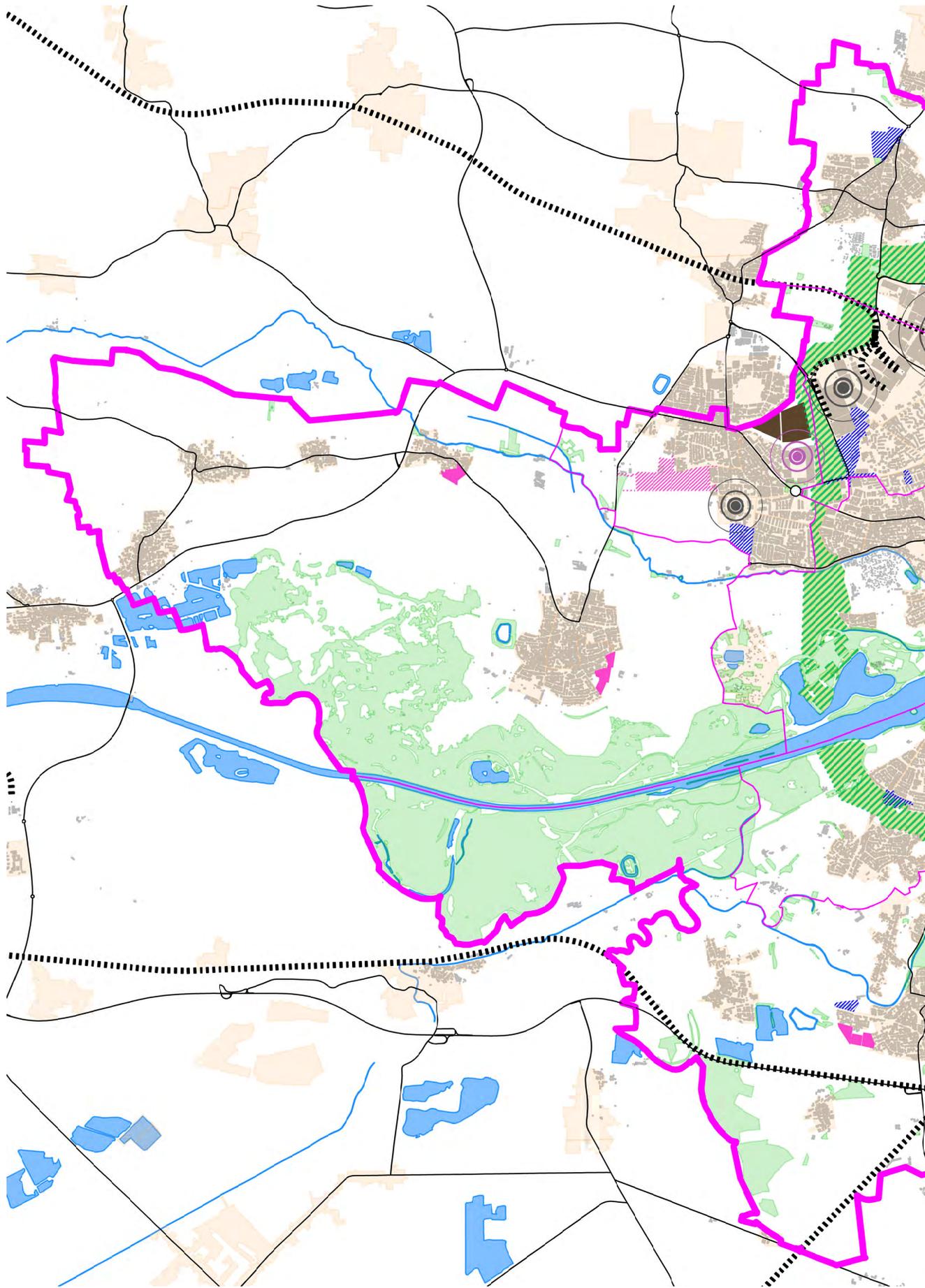
Im Flächennutzungsplan sind weitere Flächenreserven für Wohnnutzung dargestellt. Da sich im Flächennutzungsplan die dargestellten neuen Wohnbauflächen auf bisher unbebauten Flächen befinden, handelt es sich dabei um die Außenentwicklungsflächen. Im Falle einer Innenentwicklung, wird im Flächennutzungsplan die Darstellung geändert. In der Vergangenheit war beim Pioniergelände eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, um dort Wohnnutzung zu ermöglichen. Derzeit ist eine weitere Änderung beim IN-Quartier geplant.

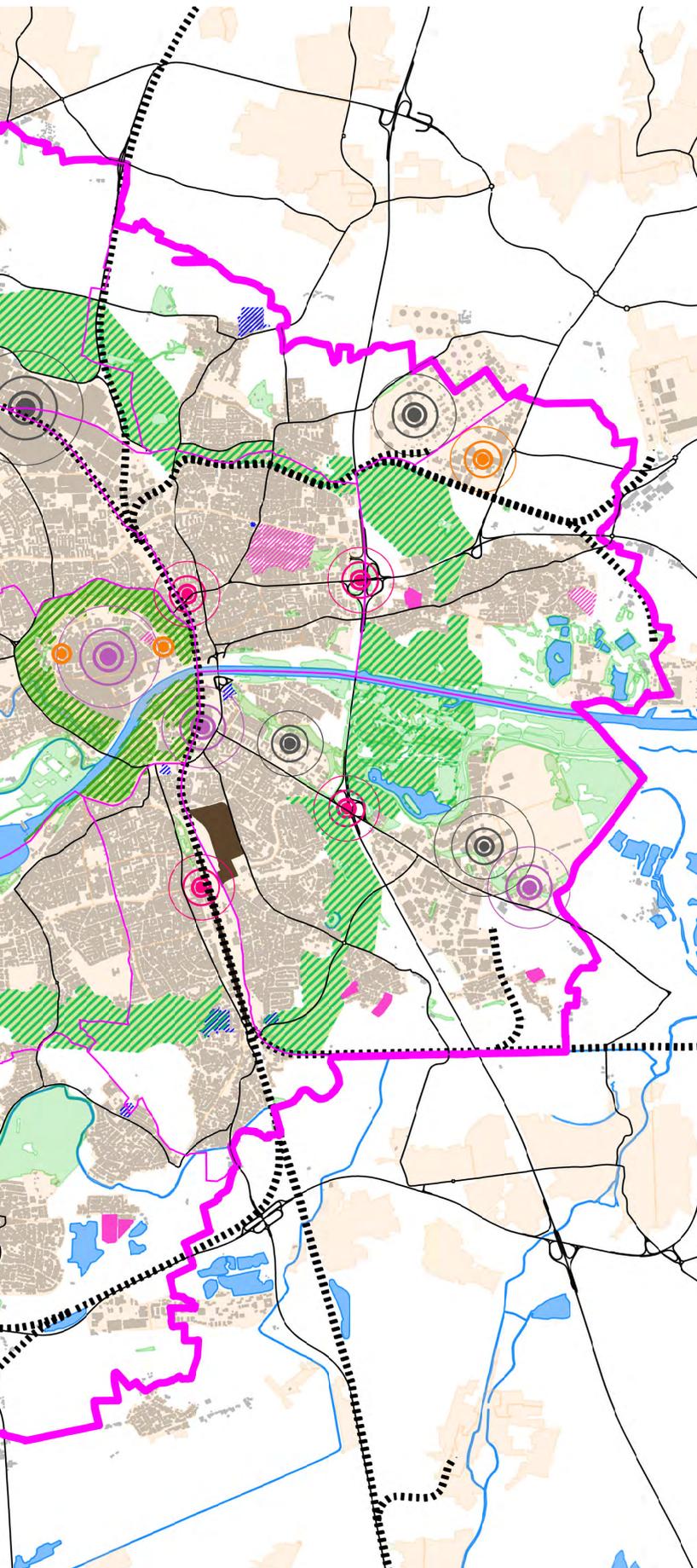
■ Nachverdichtung

Neben der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung findet in Ingolstadt auch Nachverdichtung als Innenentwicklung statt. Der Begriff „Nachverdichtung“ umfasst Wohnungen, die in Nichtwohngebäuden durch Umbau / Aufstockungen entstehen, Wohnungen, die in Baulücken entstehen, Wohnhäuser, die nach einem Abbruch neugebaut werden sowie Wohnungen, die auf bereits bebauten Grundstücken entstehen.

Mit Nachverdichtung wird der wachsenden Bodenversiegelung ent-

gegengewirkt, dies ist zunehmend Thema im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden und des Klimaschutzes. Die Kernstadt wird als ein für alle Bevölkerungsgruppen attraktiver Wohnstandort weiterentwickelt, der durch kurze Wege, gute infrastrukturelle Versorgung und hochwertigen öffentlichen Raum überzeugt.





Entwicklungsmotoren

-  im Bereich Industrie/Gewerbe
-  im Bereich Freizeit
-  im Bereich Infrastruktur
-  im Bereich überregionales Einkaufszentrum

Wohnen

-  Bestehende Siedlungsfläche
-  Potenzialfläche Siedlungserweiterung
-  BPläne im Verfahren
-  BPläne abgeschlossen
-  Potentialfläche als gemischtes Bauland und Wohnen

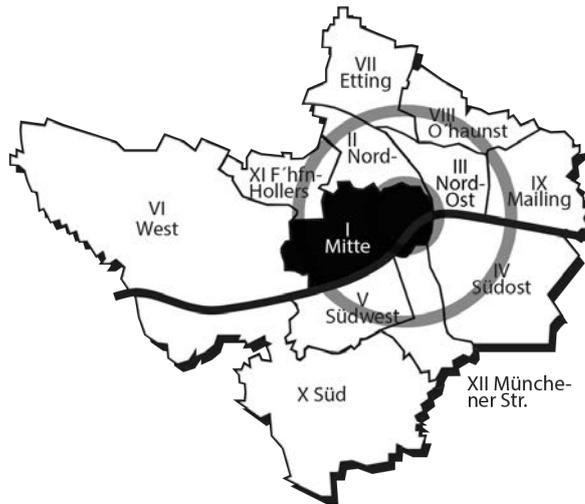
Grünringe

-  gesicherte Grünflächen im 1. und 2. Gümring
-  2. Grünring nach FNP 1996

Plangrundlagen

-  Bebauung
-  Flüsse und Seen
-  Donauauen und sonstige Grünflächen
-  übergeordnete Straßen
-  Bahnlinien
-  Bezirksgrenzen
-  Stadtgrenze

Analysekarte Wohnen



Mitte

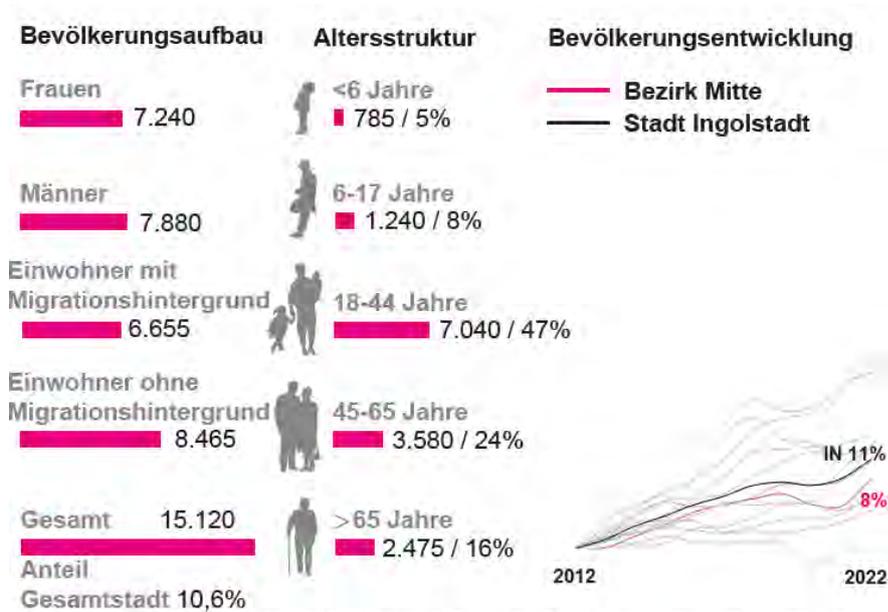
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Gesamtfläche	Brückenkopf
Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke	10,52 km ²	845 EW/km ²
	Wohnbaufläche	Altstadt NW 2.126 EW/km ²
	1,36 km ² (13%)	Altstadt NO 3.631 EW/km ²
	Industrie und Gewerbe	Altstadt SO 1.063 EW/km ²
	0,22 km ² (2%)	Altstadt SW 5.068 EW/km ²
	Verkehrsfläche	Probierweg 905 EW/km ²
	1,17 km ² (11%)	Gerolfinger Straße
	Sonstige Siedlungsfläche	2.373 EW/km ²
	0,99 km ² (9%)	Im Freihöfl 6.754 EW/km ²
	Unbebaute Fläche	Bezirk gesamt 2.572 EW/km ²
	6,78 km ² (65%)	Ingolstadt gesamt 2.823 EW/km ²

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Im Bezirk Mitte prägen Menschen mittleren Alters die Einwohnerstruktur. Diese Dominanz der 18-44 Jährigen ist in allen Bezirken wiederzufinden, in Mitte ist sie jedoch am stärksten ausgeprägt. Gerade einmal 13% der Bevölkerung sind unter 18 Jahren.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Bezirk Mitte ist mit 1,59 die kleinste in Ingolstadt. Hier dominiert der Singlehaushalt. Der Anteil von Einwohnern ohne Migrationshintergrund überwiegt.

In Einwohnerdichte und Wachstum liegt der Bezirk im Mittelfeld.

”



Luftbild

■ Profilbeschreibung

Der Bezirk Mitte prägt das Bild Ingolstadts. Hier liegt die historische Altstadt mit Stadtschloss, Stadttheater und Kreuztor, eingebettet in die Parklandschaft des Glacis und die Donauauen. Dabei hat die Altstadt, im Vergleich zur Größe des Bezirks wie auch zum gesamten Stadtgebiet, eine sehr kleine Flächenausdehnung mit einem Radius von rund 500 Metern. Als Herz und Symbol Ingolstadts kommt ihr eine große Bedeutung zu, wenngleich die Einzelhandelsstruktur zunehmend abgebaut wird. Mit dem westlich angrenzenden Wohngebiet am Probierweg zählt die Altstadt zu den attraktiven Wohnlagen Ingolstadts. Im Bereich der Gerolfinger Straße dominiert eine Ein- und Mehrfamilienhausstruktur, während im Frei-

höf zahlreiche Reihenhaussiedlungen entstanden sind.

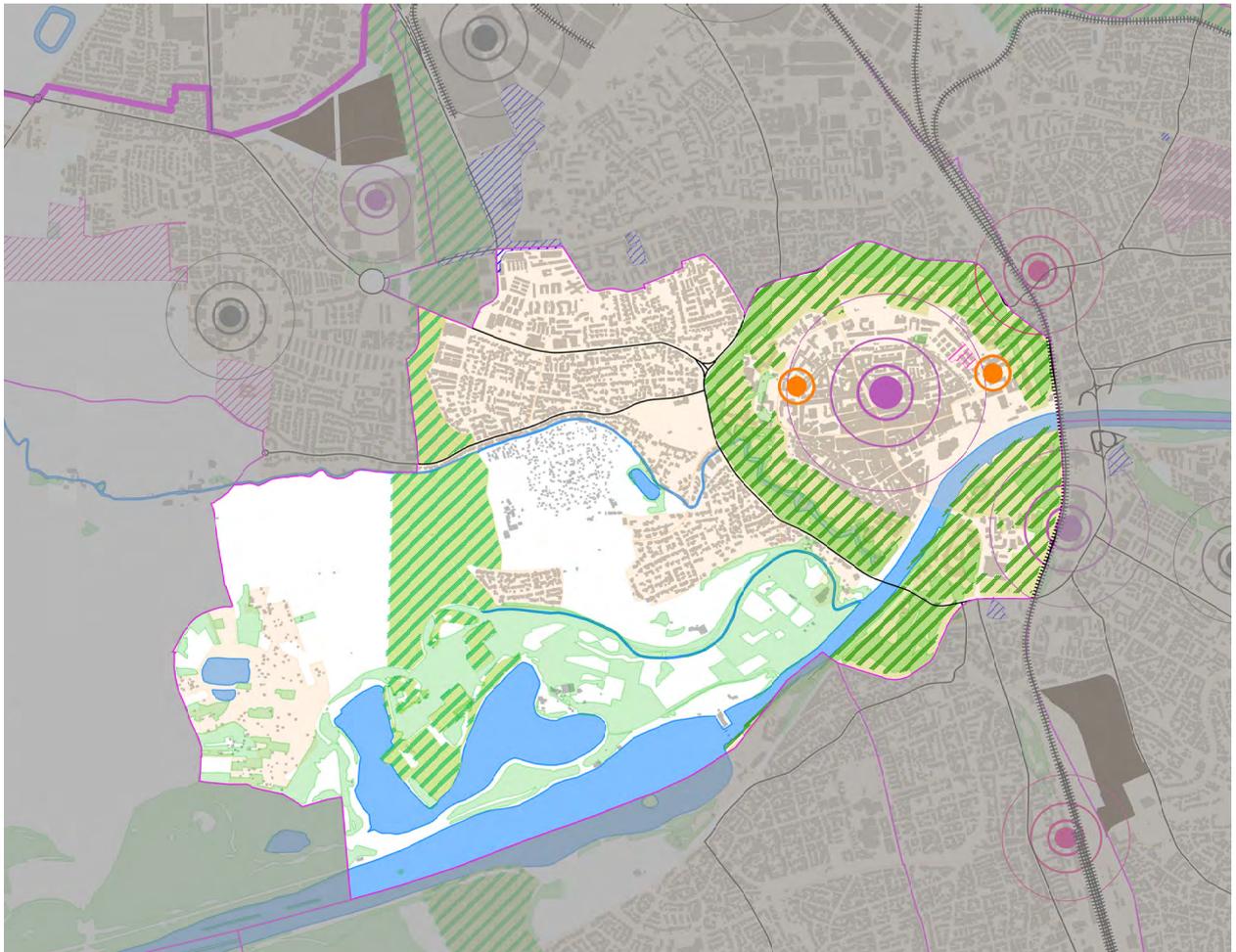
In bzw. am Rande der Altstadt befindet sich ein Großteil der weiterführenden Schulen sowie die beiden Hochschuleinrichtungen: die Katholische Universität Eichstätt und die Technische Hochschule. Vor allem die Technische Hochschule hat einen hohen Zulauf und wird in Zukunft weiter wachsen und an Bedeutung gewinnen. Südlich der Technischen Hochschule entstehen auf dem ehemaligen Gießereigelände das Museum für Konkrete Kunst und das Kongresszentrum der Region Ingolstadt, welches ebenfalls auf dem Gelände sich befindet, ist bereits eröffnet.



Altbausanierung



Kreuztor



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

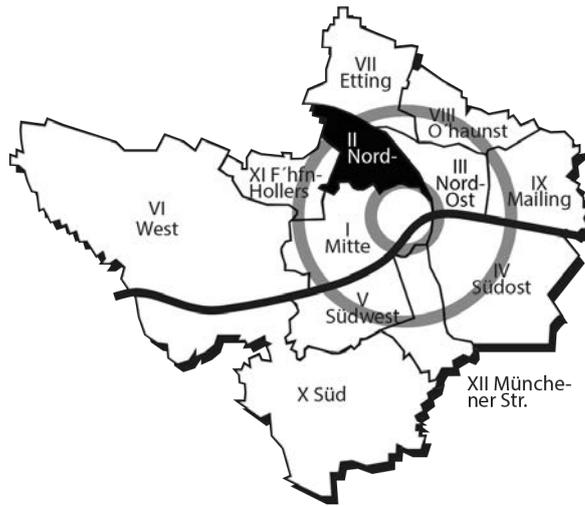
Historische Stadthäuser werden in der Altstadt oft als Mietwohnungen oder als Einfamilienhaus genutzt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit in der Stadtmauer zu wohnen. Auch zahlreiche Reihenhäuser sind im Bezirk zu finden, insbesondere im Freihöfl, teilweise mit sehr modernen Baustandards und im einheitlichen Siedlungstyp. Auch große Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Garage und Garten in bester Lage prägen das Bild des Bezirks Mitte, insbesondere im Quartier am Probiertweg und im Bereich der Gerolfinger Straße. Am Brückenkopf befindet sich ein Wohnhochhaus aus den 50er Jahren.

Gegenüber der Technischen Hochschule, auf dem Areal des Körner-

magazins soll ein neues Stadtquartier entstehen. Neben einem Hotel, ist eine Wohn- und Büronutzung sowie Gastronomie vorgesehen. Auf dem Steyler Gelände wurde ein Studentenwohnheim mit 122 Wohneinheiten gebaut, auch das Körnermagazin soll studentisches Wohnen unterbringen. Zusätzlich werden in der Altstadt zunehmend kleinere, für Studenten geeignete, Appartements gebaut.



Wohnen an der Stadtmauer



Nordwest

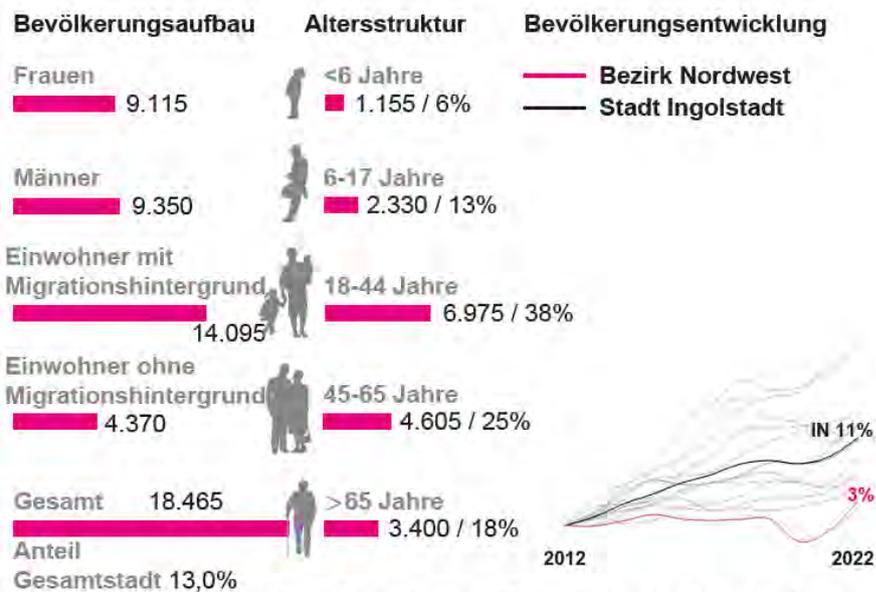
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Gesamtfläche	Wohnbaufläche	Industrie und Gewerbe	Verkehrsfläche	Sonstige Siedlungsfläche	Unbebaute Fläche	Gabelsbergerstraße	Nordbahnhof	Herschelstraße	Piusviertel	AUDI-Bezirk	Richard-Strauss-Str.	Bezirk gesamt	Ingolstadt gesamt
Einwohner	5,64 km ²	1,13 km ² (20%)	1,75 km ² (31%)	1,02 km ² (18%)	0,42 km ² (8%)	1,32 km ² (23%)	5.250 EW/km ²	4.936 EW/km ²	3.748 EW/km ²	4.367 EW/km ²	1.409 EW/km ²		3.904 EW/km ²	2.823 EW/km ²
Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke														

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Nordwest ist ein Bezirk mit mehreren Extremwerten. Der Anteil der Einwohner/-innen mit Migrationshintergrund ist mit 76% am höchsten.

Auffällig ist auch, dass in diesem Bezirk das Bevölkerungswachstum mit 3% am geringsten ist. Es überwiegen die 18-44 Jährigen. Der Anteil von Jugendlichen ist deutlich höher wie im Bezirk Mitte, liegt jedoch im Durchschnitt von Ingolstadt. Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,03 im mittleren Bereich.

”



oben: Hugo-Wolf-Straße unten: Punkthochhäuser Herschelstraße

■ Profilbeschreibung

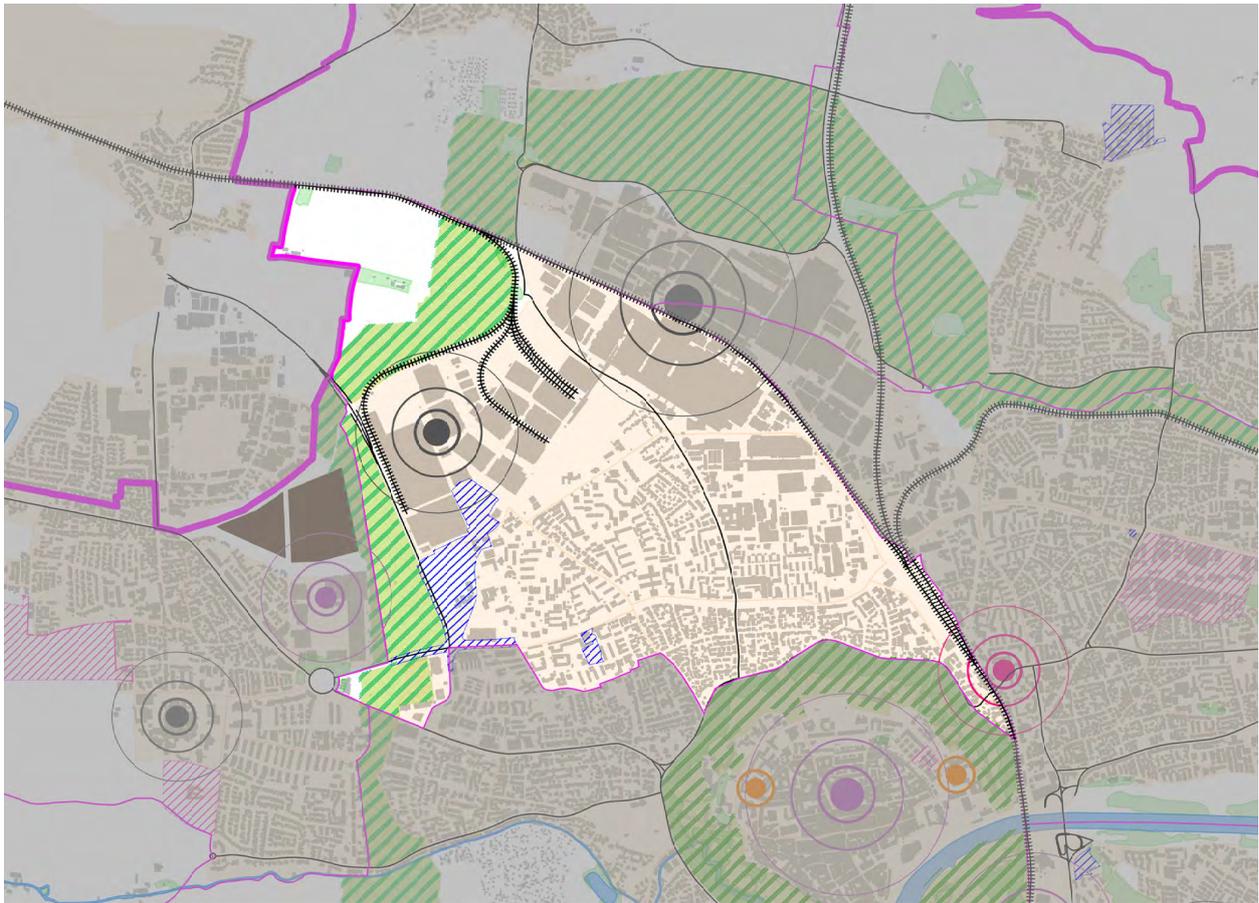
In Nordwest wird so dicht und international wie in keinem anderen Bezirk Ingolstadts gewohnt. Entlang der Richard-Wagner-Straße, die den Bezirk in ost-westlicher Richtung durchquert, sind verschiedene Wohnsiedlungen der 50er bis 70er Jahre vorzufinden, die insbesondere im Piusviertel und in der Herschelstraße mehr als 6 Geschosse aufweisen. Das Sanierungsgebiet Piusviertel, das seit 2006 im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gefördert wird, ist ein Identifikationsort für viele Menschen mit Migrationshintergrund und zugleich Wohnort zahlreicher alt-eingesessener Senioren. 2020 wurde das Förderprogramm „Soziale Stadt“ in „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ umbenannt. Stadtweit hängt den Wohnlagen im Nordwesten der

schlechte Ruf. Sie gelten als Negativbeispiel für verdichtete Wohnformen und sozialschwache Strukturen. Der Norden des Bezirks ist durch den Sitz des Audikonzerns und dessen Zulieferfirmen geprägt.

Mit dem Freiflächenbereich der Landesgartenschau 2020 im nordwestlichen Grüningbereich wird für diesen dicht bevölkerten Stadtbezirk dauerhaft als „Piuspark“ eine wichtige Freizeit- und Erholungsfläche gesichert. Das Areal um den Nordbahnhof, das ebenfalls zum Stadtbezirk Nordwest zählt, wurde über die letzten 10 Jahre mit mehreren Planungs- und Baumaßnahmen nachhaltig verändert. 2010 wurde auf einer ehemaligen Brachfläche in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof der neue Busbahnhof Ingolstadt realisiert. 2012 wurde

auf dem Areal ein neues multifunktionales Bahnhofsgebäude realisiert, das mit seinen Parkdecks und dem Busbahnhof inklusive Reisezentrum als Verkehrsdrehscheibe im Norden der Stadt dient. Mit dem Bau des sogenannten IN-Tower, der neben Wohnungen im gehobenen Segment auch Flächen für gewerbliche Nutzung bietet, wurde die Umgestaltung des Bahnhofumfeldes abgeschlossen. Der IN-Tower stellt den Beginn einer städtebaulich gewünschten Hochhausbebauung entlang der Nord-Süd Achse um die Bahnlinie dar.

Ende 2020 wurde der neue Bahnhof Audi eröffnet, der für die über 30.000 Beschäftigten der Audi AG am dortigen Firmensitz eine Lücke im ÖPNV-Angebot schließt.



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

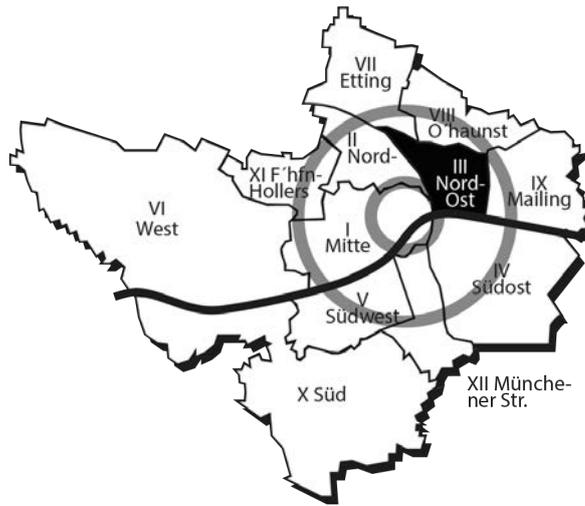
Im Norden befindet sich ein großflächiges und undurchlässiges Industrie- und Gewerbeareal der Audi AG sowie deren Zulieferfirmen. Der Unterbezirk „AUDI-Bezirk“ sowie zum Teil der Bereich um den Nordbahnhof wird von Gewerbe- und Verwaltungsbauten dominiert. An der Herschelstraße, im Piusviertel sowie an der Richard-Strauss-Straße befinden sich Punkthochhäuser und verdichtete Geschosswohnungsbauten der 50er, 60er und 70er Jahre. Etwa die Hälfte davon ist geförderter Wohnungsbau. Um die Gabelsberger Straße und zwischen Piusviertel und Ettinger Straße befinden sich größere Mehrfamilienhäuser.

Im Stadtbezirk finden weiterhin sowohl Nachverdichtungen im Bestand - z. B. an der Gustav-Mahler-Straße

und der Hugo-Wolf-Straße als auch Siedlungserweiterungen am Rand der kernstädtischen Bebauung statt. Im südlichen Anschluss an das GVZ (Güterverkehrszentrum), das in der Vergangenheit mehrmals erweitert wurde, entsteht das neue Quartier „An der Stinesstraße“ mit überwiegender Wohnnutzung und punktuell bis zu 15-geschossiger Bebauung. Geplant sind ca. 800 Wohneinheiten, von denen bereits ca. 640 genehmigt sind. Auch Gemeinbedarfsflächen für schulische und andere soziale Einrichtungen - wie die neue Jugendfreizeitstätte - ergänzen den neuen Siedlungsrand.



IN-Tower



Nordost

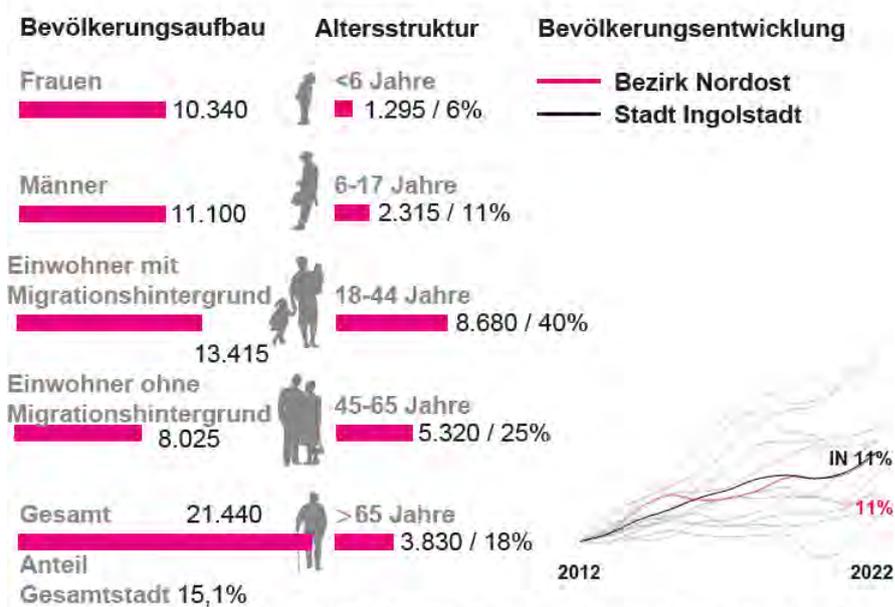
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Gesamtfläche	5,0 km ²	Schlachthofviertel	6.341 EW/km ²
	Wohnbaufläche	1,76 km ² (35%)	Josephsviertel	8.148 EW/km ²
Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke	Industrie und Gewerbe	1,09 km ² (22%)	Gewerbegebiet Nord	109 EW/km ²
	Verkehrsfläche	0,95 km ² (19%)	Am Wasserwerk	5.131 EW/km ²
	Sonstige Siedlungsfläche	0,31 km ² (6%)	Schuber & Salzer	3.364 EW/km ²
	Unbebaute Fläche	0,89 km ² (18%)	Konradviertel	5.797 EW/km ²
			Bezirk gesamt	4.788 EW/km ²
			Ingolstadt gesamt	2.823 EW/km ²

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Die Einwohnerdichte im Bezirk Nordost wird von keinem anderen Bezirk übertroffen. Auch hier ist der Anteil von Einwohnern mit Migrationshintergrund sehr hoch.

Der Anteil an Jugendlichen ist geringer als in Nordwest und auch die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,82 eine der kleinsten in Ingolstadt.

Mit 21.440 Einwohnern ist es der einwohnerstärkste Bezirk von Ingolstadt.

”



Körnerplatz

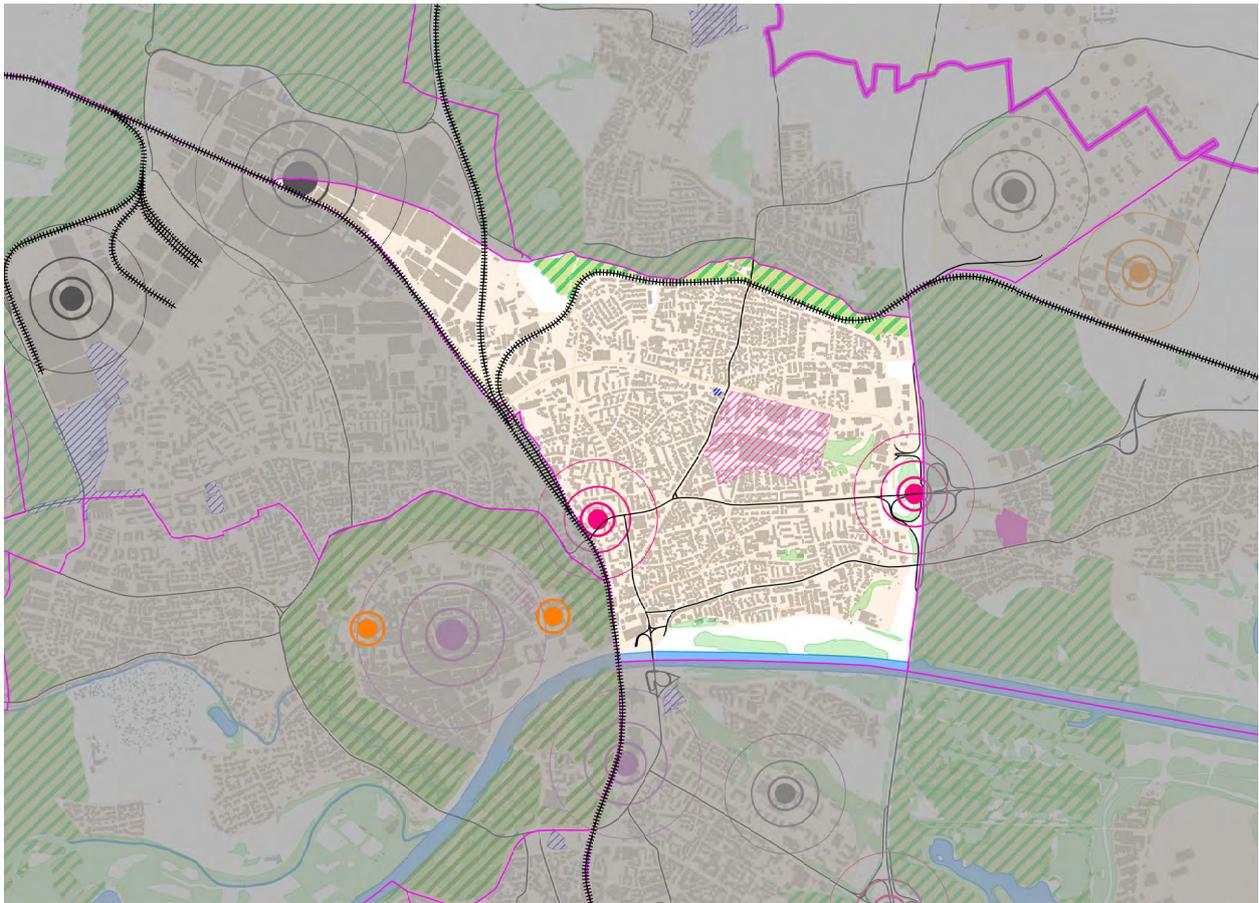
■ Profilbeschreibung

Der Bezirk Nordost kann als der „urbanste“ Bezirk Ingolstadts bezeichnet werden. In kaum einem anderen Bezirk findet man eine vergleichbar stark durchmischte Nutzungs-, Bauungs- und Gesellschaftsstruktur in räumlich zentraler Lage. Unmittelbar angrenzend an die Altstadt, stellt sich der Bezirk mit einer gewachsenen Durchmischung unterschiedlicher Wohn- und Gewerbenutzungen dar. Seine räumliche Begrenzung ist durch die Bahngleise im Westen, die Donau im Süden sowie die Autobahn im Osten und den Aufragengrünzug im Norden sehr markant. Innerhalb der Bezirksgrenzen haben sich die Stadtteile mit unterschiedlichen Profilen entwickelt. Während der Bezirk lange Zeit durch die Lage großer Gewerbestandorte geprägt wurde, wird er als Wohnstandort heute wieder attrakti-

ver. Auch entlang der Donau wurden und werden mit dem Stadtpark Donau neue Freizeit-, Grün- und Erholungsbereiche für den dicht bebauten Stadtbezirk geschaffen.



Energetische Sanierung im Konradviertel



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

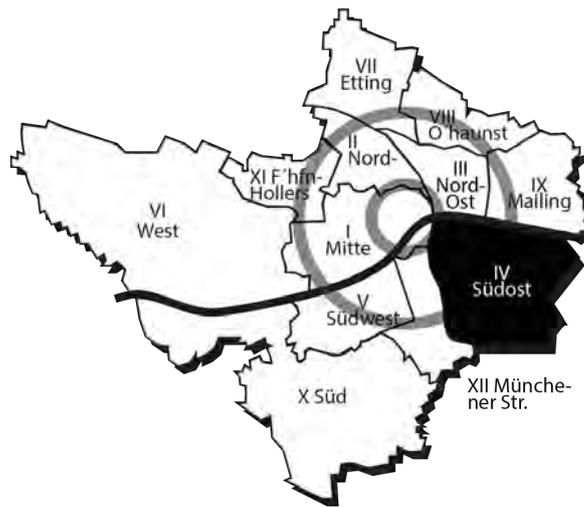
Großflächiges, undurchlässiges Industrie- und Gewerbeareal der Audi AG sowie von Zulieferfirmen im Norden. Weitere gewerbliche Großstrukturen im Gewerbegebiet Nordost sowie westlich der Autobahn A9. Mittlerweile ist das sogenannte Rieter-Areal brach gefallen und inzwischen auch freigemacht worden. Auf dem freigewordenen Gebiet wird in Zukunft ein neues qualitativvolles, urbanes Wohnquartier mit einem großzügigen Grünzug entstehen. Mit diesem wird der östlich angrenzende Nordpark in westliche Richtung erweitert. Geplant sind über 1.800 Wohneinheiten. Das neue Wohnquartier bedeutet für den gesamten Stadtbezirk Nordost eine städtebauliche Aufwertung, vor allem können neue, bisher nicht mögliche Wegebeziehungen und Anbindungen, die neue Bewegungsachsen für die

Bewohner/-innen im weiteren Umfeld ermöglichen. Östlich des zukünftigen „IN-Quartiers“ ist mittlerweile ein Nahversorgungsbereich entstanden, der auch das künftige neue Wohnquartier mitversorgen wird.

Am Wasserwerk sowie im Joseph- und Schlachthofviertel befinden sich Ein- und Mehrfamilienhausgebiete. An der Fichtelstraße, Fontanestraße oder im Konradviertel werden manche Stadtteile von verdichteten Wohnanlagen dominiert. Richtung Süden wurde zunehmend durch verdichtete Reihenhausbebauung und straßenbegleitende Blockrandbebauung ergänzt.



Hallen Rieter-Areal



Südost

Unterbezirke, Flächen & Einwohner

Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke

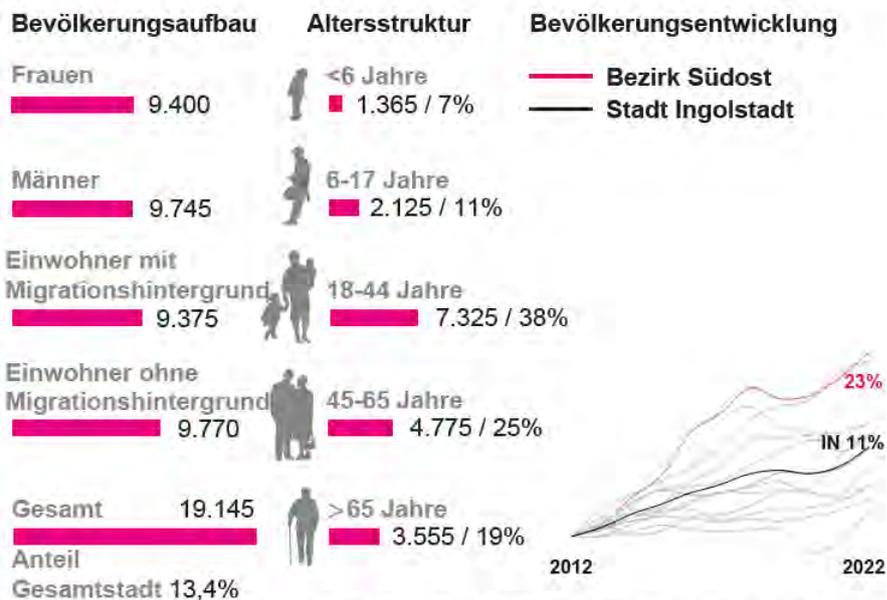
Gesamtfläche	14,56 km ²	Ringsee	3.921 EW/km ²
Wohnbaufläche	2,09 km ² (14%)	Kothau	4.188 EW/km ²
Industrie und Gewerbe	1,86 km ² (13%)	Augustinviertel	5.252 EW/km ²
Verkehrsfläche	1,83 km ² (12%)	Monikaviertel	3.468 EW/km ²
Sonstige Siedlungsfläche	1,7 km ² (12%)	Gewerbegebiet SO	98 EW/km ²
Unbebaute Fläche	7,08 km ² (49%)	Niederfeld	2.790 EW/km ²
		Rothenturm	2.329 EW/km ²
		Am Auwaldsee	7 EW/km ²
		Bezirk gesamt	2.313 EW/km ²
		Ingolstadt gesamt	2.823 EW/km ²

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Südost ist ein großer Stadtbezirk. Durch die erfolgreiche Umsetzung des Grundkonzepts Wohnen, ist die Bevölkerung in den letzten 10 Jahren um 23% gewachsen. Es ist der höchste Wert von allen Bezirken.

Auch die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt über dem stadtweiten Durchschnitt. Einwohner/-innen ohne Migrationshintergrund überwiegen im Stadtbezirk.

”



ehemalige Bayernoil Raffinerie

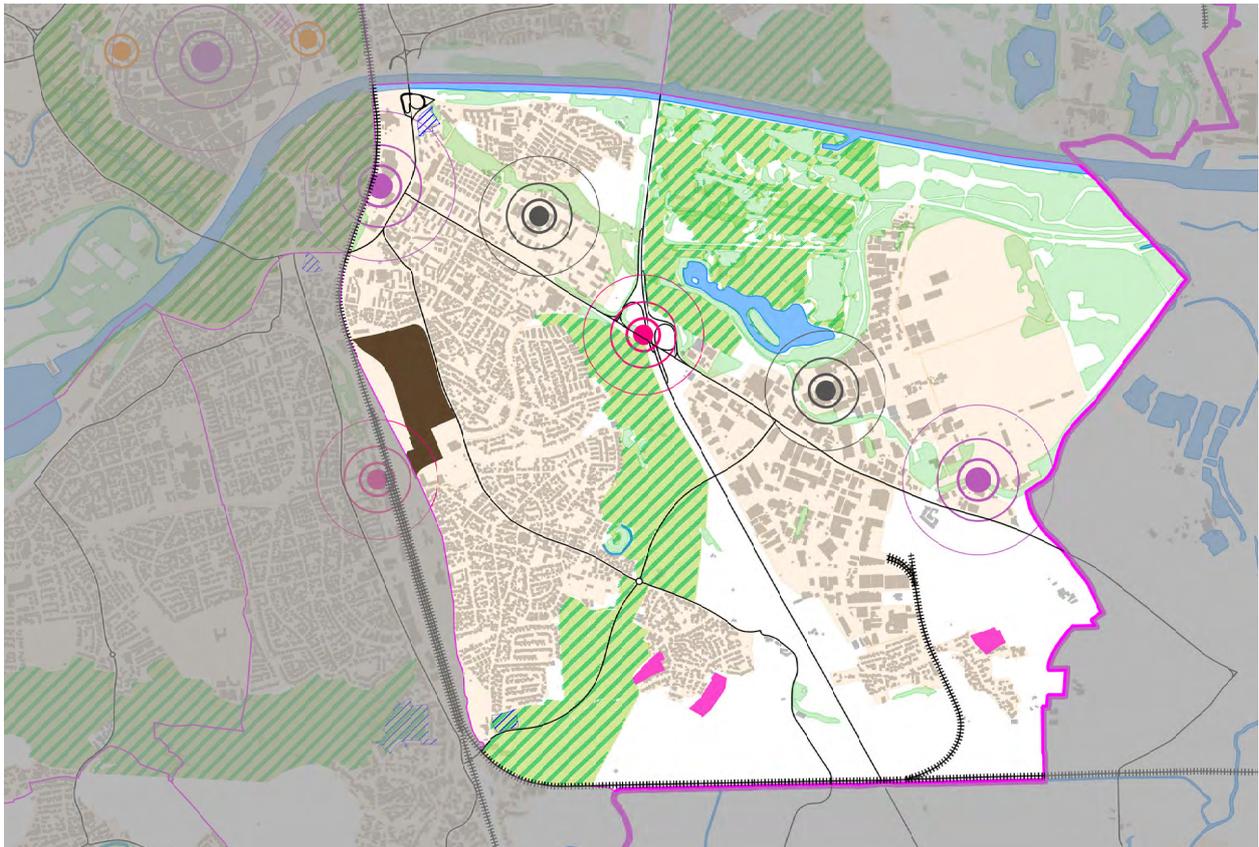
■ Profilbeschreibung

Der Bezirk Südost vereint sehr unterschiedliche Wohn- und Nutzungsbereiche und ist im Vergleich zu anderen Bezirken zur Hälfte ein Wohnstandort und zur Hälfte ein Gewerbestandort. Zwischen Donau, Bahngleisen und der Autobahn erstreckt sich ein Siedlungsband, das von gewerblichen Nutzungen am Bahnhof flankiert wird. Auf der westlichen, nicht mehr für eine militärische Nutzung benötigten Teilfläche des Kasernenareals Pioniergelände, wurde 2014 ein attraktives Wohnquartier mit Gemeinbedarfsnutzung, Mischnutzung und Einkaufsmöglichkeiten fertiggestellt. Dieser Bereich, mit einer dichten, kernstädtischen Baustruktur hat sehr zur Aufwertung des südöstlichen Stadtbereiches beigetragen. Nördlich des ehemaligen Pioniergeländes befindet sich die „Wohnanlage Peisserstraße“. Beide Wohn-

gebiete wurden im Strategieraum „Südlicher Altstadtring“ aus dem Wohnbaulandentwicklungskonzept aus dem Jahre 2012 umgesetzt und beinhaltet ca. 690 Wohneinheiten.

Im Süden grenzt das Siedlungsband an den 2.Grünring. Jenseits der Autobahn erstreckt sich das Gewerbegebiet Südost mit dem Areal der ehemaligen Bayernoil Raffinerie, dem neu entstandenen Audi-Sportpark und dem Sitz der Media-Saturn Gruppe. Auf dem nördlichen Areal der ehemaligen Bayernoil Raffinerie entsteht derzeit der IN-Campus, der in Zukunft zahlreiche hochqualifizierte Arbeitsplätze im Automotiv-Sektor anbieten wird. Der Ausbau des fast 30 Hektar großen Gewerbebereiches erfolgt über mehrere Bauabschnitte und wird sich über viele Jahre erstrecken. Verbunden werden beide Bereiche durch

die stark frequentierte Manchinger Straße, die als Einkaufs- und Gewerbezentrum eine wichtige Entwicklungsachse darstellt.



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

Das Siedlungsbild ist durch eine dichte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt, die auch zahlreiche frühe Reihenhausanordnungen mit Stich- und Garagenstraßen aufweist. Insgesamt herrscht eine schlichte Bebauungsstruktur vor, die zukünftigen Wohnstandards nicht entsprechen wird. Auffällig ist auch der hohe Anteil an verdichteter Zellenbebauung aus den 50er bis 80er Jahren (z.B. Augustinviertel und Monikaviertel). Richtung Siedlungsrand wird die Bauzeit des Gebäudebestandes der neueren Datums, eine Bauaktivität, insbesondere im Süden, ist erkennbar.

Südöstlich der Schillerbrücke (Stargarder Str.) wurde im Herbst 2020 mit der Realisierung eines modernen Wohnkomplexes mit fünf Gebäuden mit einer Höhenentwicklung von 4 bis zu 18 Geschossen begonnen. Der dort bereits bestehende Geschoss-

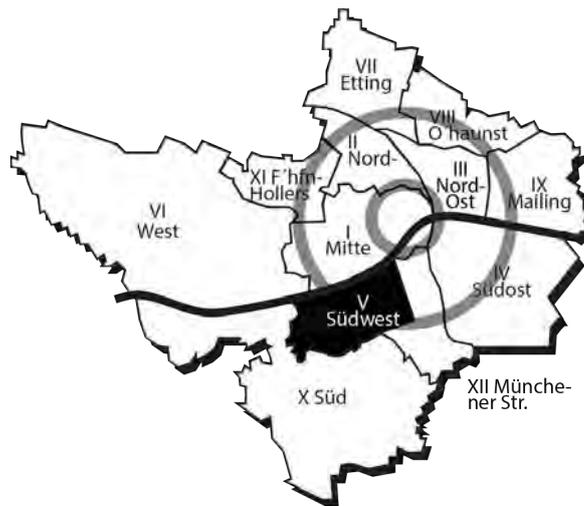
wohnungsbau aus den 60er Jahren wurde zum Teil entfernt, so dass hier eine Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zur Altstadt stattfinden kann. Östlich davon, zwischen der Peisserstraße und der Breslauer Straße, wurde 2016 ebenfalls eine neue Wohnanlage mit gefördertem Mietwohnraum in guter Erreichbarkeit zur Altstadt gebaut. An der Wenningstraße, nur ca. 500 m südlich der oben genannten Baumaßnahmen, ist eine weitere größere Baumaßnahme durch die Gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft Ingolstadt GmbH geplant.



Wohnanlage Fliederstraße



Stargarder Straße



Südwest

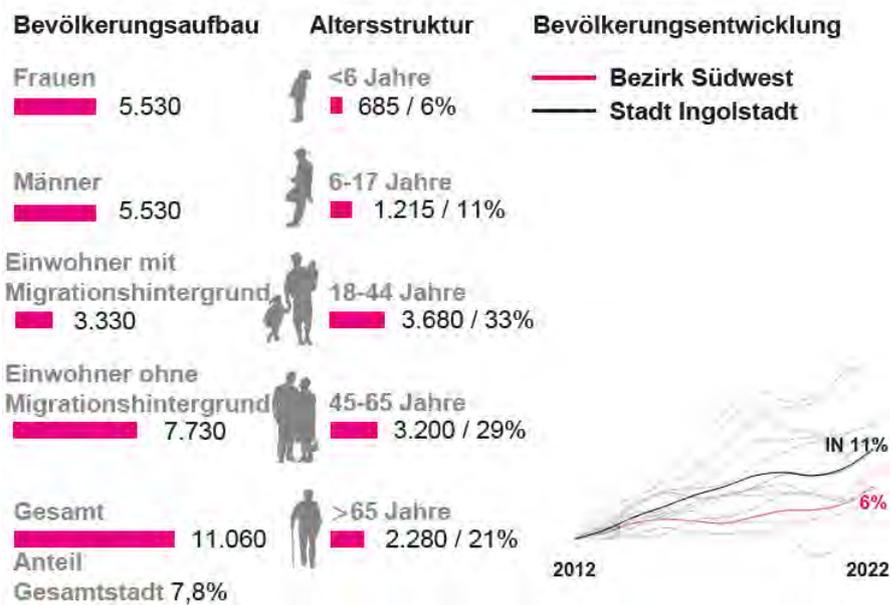
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke		
Gesamtfläche	7,48 km ²	Am Südfriedhof	
Wohnbaufläche	1,72 km ² (23%)	Hauwöhr	3.052 EW/km ²
Industrie und Gewerbe	0,15 km ² (2%)	Hundszell	3.758 EW/km ²
Verkehrsfläche	0,65 km ² (9%)	Knoglersfreude	3.338 EW/km ²
Sonstige Siedlungsfläche	0,44 km ² (6%)	Herz-Jesu-Viertel	1.946 EW/km ²
Unbebaute Fläche	4,52 km ² (60%)	Bezirk gesamt	3.416 EW/km ²
		Ingolstadt gesamt	2.823 EW/km ²

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Mit 50% an über 45 jährigen Einwohner/-innen ist der Bezirk Südwest ein "alter Bezirk". Im Gegensatz zum Bezirk Südost ist der Bezirk Südwest in den letzten 10 Jahren unterdurchschnittlich gewachsen und liegt lediglich auf dem neunten Platz unter den 12 Bezirken.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,98 im mittleren Bereich. Der Anteil der Einwohner/-innen mit Migrationshintergrund ist gering.

”



Grünzug an der Maximilianstraße

■ Profilbeschreibung

Südwest ist ein Bezirk mit großzügigen Einfamilienhäusern in bester Lage. Zwischen Donauauen und Grünring gelegen ist die Entfernung zur Altstadt, zum Hauptbahnhof wie auch zu den Naherholungsgebieten gering und gut mit dem Fahrrad erreichbar. Aufgrund der Lagegunst sind die Wohngrundstücke in Südwest attraktiv und sehr begehrt, die Bodenpreise sind hoch. Die intensive Nachfrage erzeugt ein starkes Siedlungswachstum gen Süden, wo der Siedlungskörper seit Jahren an den 2. Grünring grenzt. Insbesondere in Knoglersfreude und Neu-Hauwöhr sind in den letzten Jahren zahlreiche neue Wohngebiete entwickelt worden.



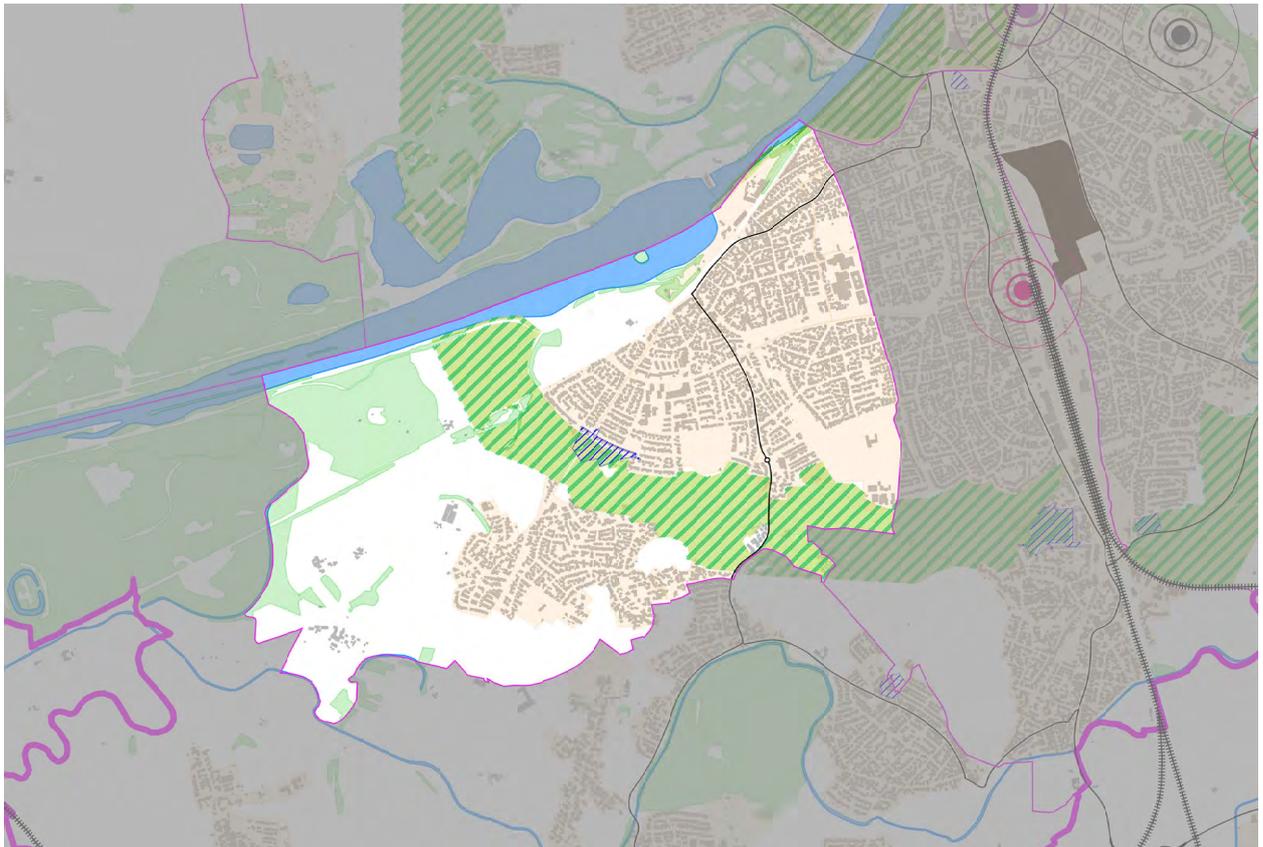
Innenentwicklung durch Abriss und Neubau



Feuerwehrhaus in Hundszell



Landwirtschaftliche Flächen



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

Das Bild des Siedlungskörpers wird von großzügigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Garten, Garage und Autostellplätzen dominiert. Während im Norden ältere Einfamilienhausstrukturen vorherrschen, sind im Süden (insbesondere in Knoglersfreude) zahlreiche neue, teilweise als Reihenhaus verdichtete Wohntypologien entstanden. Auffällig sind vereinzelte mehrgeschossige Wohnzeilen aus den 70er Jahren, die nördlich des Spielparks stehen und weit über die Dächer des Siedlungsteppichs hinausragen. In den letzten Jahren wurden in diesem Stadtbezirk einige ergänzende Wohnbauflächenbereiche in einer etwas dichteren Baustruktur entwickelt. Es handelt sich zumeist um kleinere Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen festgelegt waren wie zum Beispiel westlich des Schulzentrums

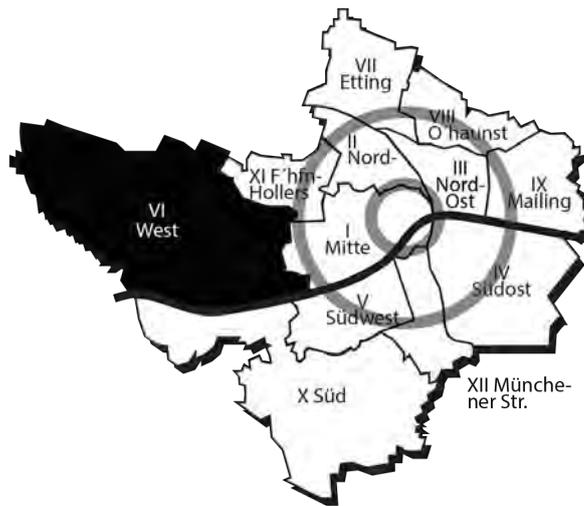
Nordwest oder östlich der Grundschule Haunwöhr wo Mehrfamilien- und Reihenhäuser gebaut wurden.



Baugebiet „Beidseitig der Hagauer Straße“



Blick auf den Ort Hundszell



VI

West

Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Gesamtfläche	Wohnbaufläche	Industrie und Gewerbe	Verkehrsfläche	Sonstige Siedlungsfläche	Unbebaute Fläche	Gerolfing Süd	Igertsheim	Pettenhofen	Mühlhausen	Dünzlau	Gerolfing Nord	Bezirk gesamt	Ingolstadt gesamt
	32,8 km ²	1,35 km ² (4%)	0,16 km ² (0,5%)	1,45 km ² (4,5%)	0,65 km ² (2%)	29,19km ² (89%)	2.586 EW/km ²	1.152 EW/km ²	1.426 EW/km ²	1.461 EW/km ²	1.321 EW/km ²	1.500 EW/km ²	1.651 EW/km ²	2.823 EW/km ²

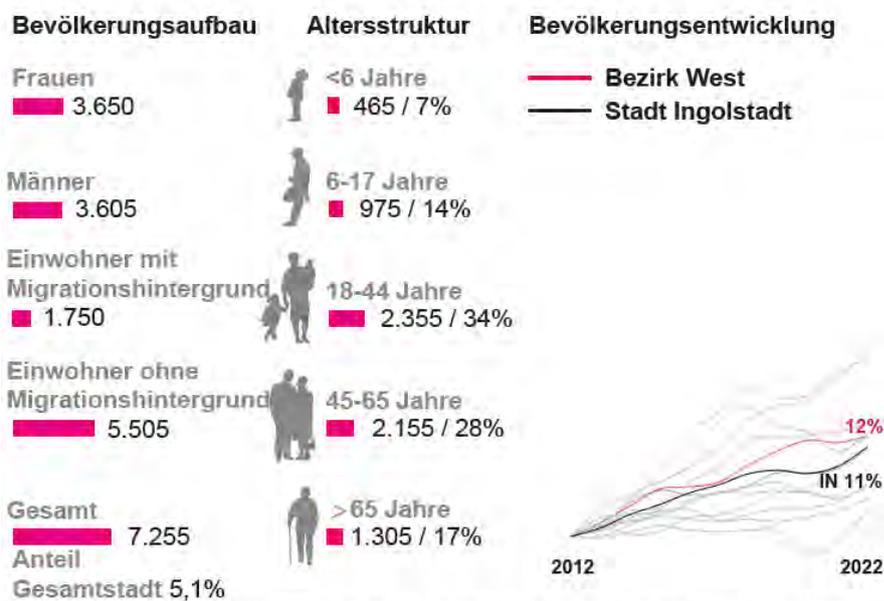
Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Der Bezirk West ist ein großer, wachsender Stadtbezirk mit geringer Siedlungsdichte. Durch die starke Ausdehnung der Einfamilienhausgebiete am Rand der eingemeindeten Ortsteile steigt auch die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner/-innen auf den höchsten Wert in Ingolstadt. Das in diesem großen, sehr flächigen Bezirk vor allem Familien mit Kindern wohnen, zeigt die höchste durchschnittliche Haushaltsgröße sowie der verhältnismäßig hohe Anteil von Kindern und Jugendlichen. West hat den geringsten Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund.

”



Neubaugebiet Gerolfing - Westlich Bussardstr.

■ Profilbeschreibung

Der Bezirk West ist der flächenmäßig größte Bezirk Ingolstadts. Er ist geprägt durch die hohe Anzahl kleinerer und größerer Ortsteile (Dünzlau, Mühlhausen, Pettenhofen, Irgertsheim sowie Gerolfing), die im Rahmen der Eingemeindungen der Stadt Ingolstadt zugesprochen wurden. Wie Perlen an einer Kette reihen sich die kleinen Orte entlang der IN2 (Gerolfinger, Hofmarkt-, Hanfgarten-, Pettenhofener Straße) auf. Trotz ihrer abgelegenen Standorte und der ländlichen Struktur ist die Anbindung gut und die Wohnlagen beliebt. Das Ideal zwischen Stadt, offener Landschaft und Donau-Auen gelegene Gerolfing gehört zu den besten und beliebtesten Wohnlagen und hat bereits eine größere Flächenausdehnung als die Altstadt erreicht. Hier ist weiterhin mit einer regen Neubauaktivität zu rechnen.



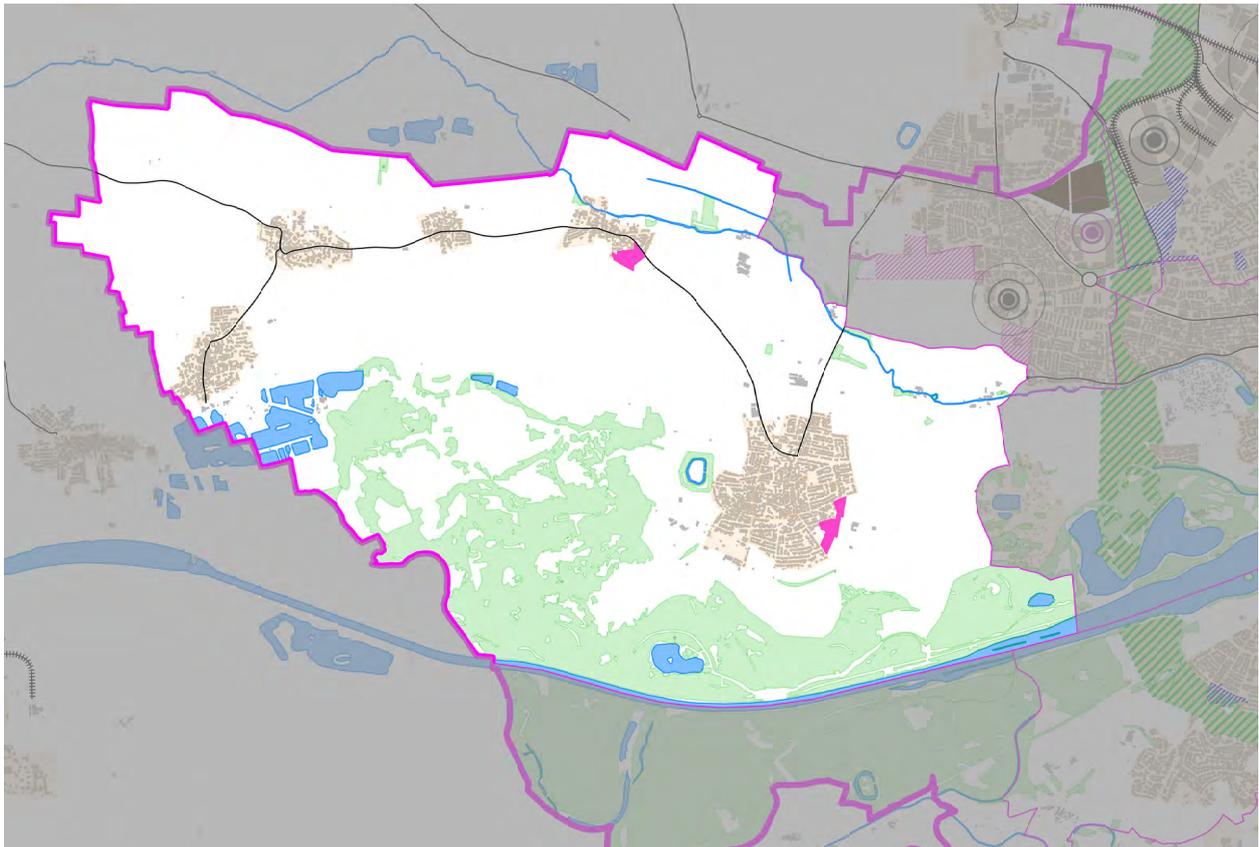
Blick auf den Ort Pettenhofen



Irgertsheimer See



Blick auf den Ort Dünzlau



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

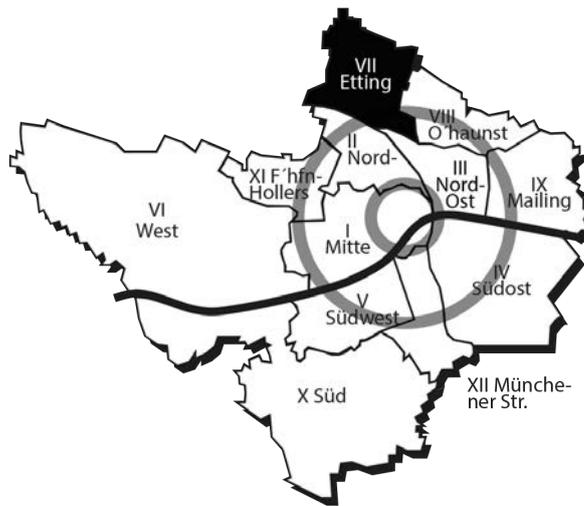
Die historischen Ortskerne werden von großzügigen Ein- und Mehrfamilienhausgebieten umschlossen. Insbesondere in Gerolfing sind die verschiedenen Bauetappen als „Jahresringe“ in der Siedlungsstruktur ablesbar. Die Ortskerne werden in fast allen Ortschaften durch Kirchen markiert. Angrenzend liegen vereinzelt alte Dreiseithöfe, die auf die vormals landwirtschaftliche Prägung der Orte hinweisen. Die dörfliche Infrastruktur spiegelt sich auch in kleinen Läden mit Waren des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Metzgern und Friseuren wider.

Auf zentralen freien Bereichen in den einzelnen Dorfkernen werden seit mehreren Jahren zusammen mit der Bewohnerschaft attraktive Dorfplätze realisiert. In den oftmals durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägten Ortskernen sind

städtebauliche Mißstände, durch dauerhaften Leerstand oder Mindernutzung durch attraktive stadtplanerische Umbau- und Umgestaltungskonzepte zu vermeiden.



Dorfplatz Mühlhausen



Etting

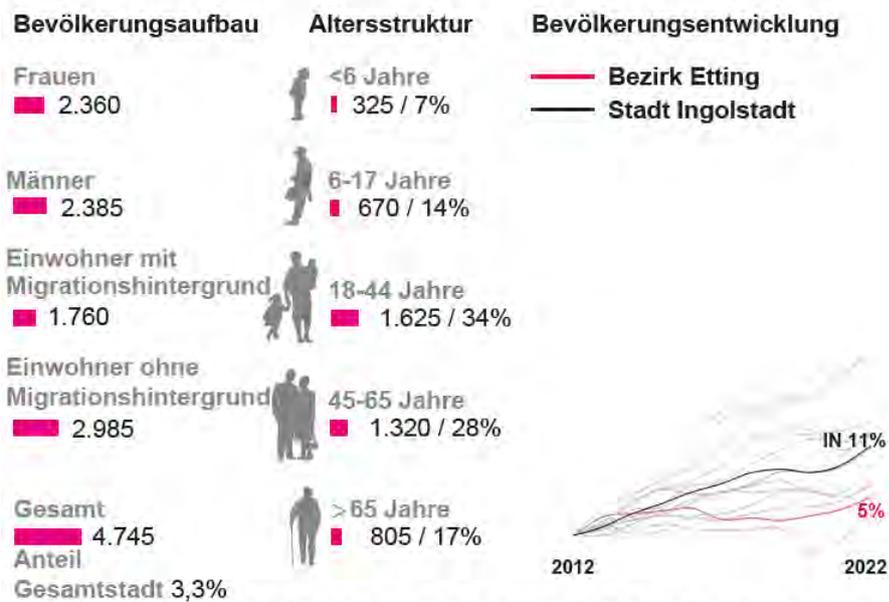
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Gesamtfläche	8,01 km ²	Etting Ost	1.021 EW/km ²
	Wohnbaufläche	0,72 km ² (9%)	Etting West	2.744 EW/km ²
Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke	Industrie und Gewerbe	0,77 km ² (10%)	Bezirk gesamt	1.695 EW/km ²
	Verkehrsfläche	0,75 km ² (9%)	Ingolstadt gesamt	2.823 EW/km ²
	Sonstige Siedlungsfläche	0,17 km ² (2%)		
	Unbebaute Fläche	5,6km ² (70%)		

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Bezirke Etting, Süd und West haben mit jeweils 21% den höchsten Anteil von Kindern und Jugendlichen in ganz Ingolstadt. Dem entsprechend hat der Bezirk Etting die zweit größte durchschnittliche Haushaltsgröße Ingolstadts.

Seit 2013 ist Etting kaum gewachsen, dies wird sich mit dem neuen Baugebiet "Etting-Steinbuckl" ändern. Die Einwohnerdichte je Siedlungsfläche liegt jedoch, wie auch im Bezirk West, deutlich unter dem Ingolstädter Durchschnitt.

”



Audi Werk

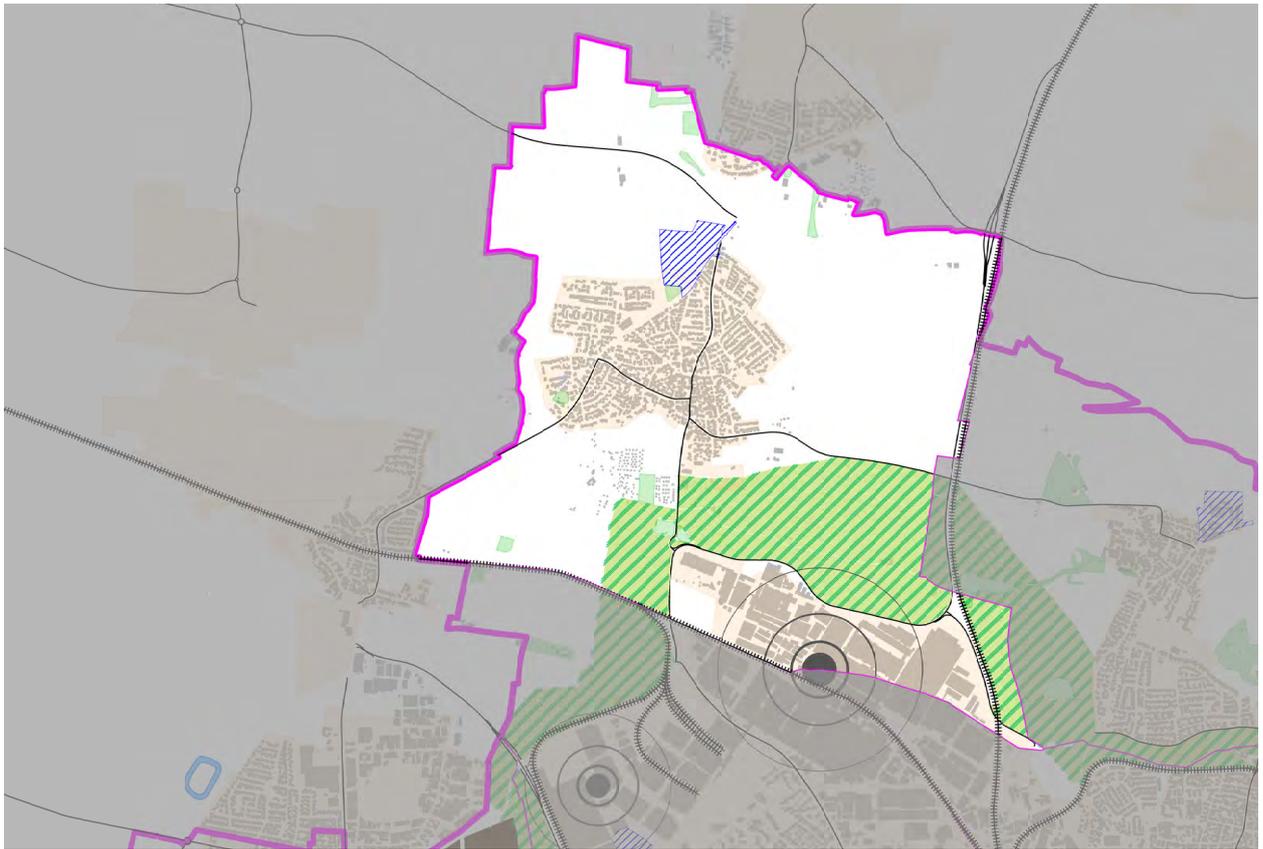
■ Profilbeschreibung

Der Ortsteil Etting, das 1972 als Bezirk Ingolstadts eingemeindet wurde, ist in den letzten Jahren durch starke Neubauaktivität an den Siedlungsrandern geprägt worden. Der Ort, der bereits in den 50er und 60er Jahren ein starkes Flächenwachstum durch den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Garagenzeilen erfuhr, ist mit den aktuellen Baumaßnahmen erneut stark gewachsen und hat heute ein Vielfaches seiner ursprünglichen Flächengröße erreicht. Die Bautätigkeit hat im Nordosten begonnen und wanderte weiter nach Nordwesten, wo sich die heutigen Baufelder befinden. Aufgrund der geringen Entfernung zum Audi-Werk besteht ein besonders starker Zuzug von Mitarbeitern der Audi AG. Etting ist ein Wohnstandort Ingolstadts mit Einfamilienhäusern, welche besonders attraktiv für junge Familien sind. Um den alten Dorfkern gibt es einige kleinere Läden.

Im Norden Ettings, entsteht eine nachhaltige Siedlung mit vielfältigen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen. Die gesamten Gebäude im neuen Wohngebiet werden zur besseren Regenrückhaltung mit Gründächern realisiert.



Max-Emanuel-Park



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

Der historische Ortskern Ettings ist umschlossen von großflächigen Ein- und Mehrfamilienhausgebieten, die sich insbesondere gen Nord-Osten und Westen ausdehnen. Eingesprengelt liegen vereinzelte Wohnzeilen aus den 50er und 60er Jahren sowie größere Mehrfamilienhäuser und Reihenhausbauwerke die in den letzten Jahren realisiert worden sind.



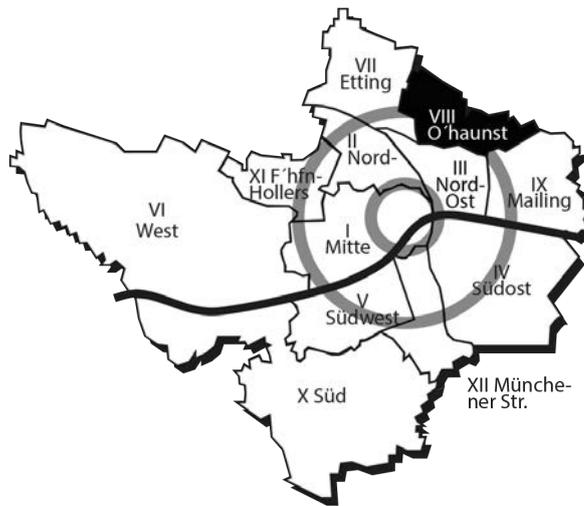
Wohnzeilen aus den 50er



Blick auf den Ortsteil Etting



künftiges Baugebiet „Etting-Steinbuckl“



VIII

Oberhaunstadt

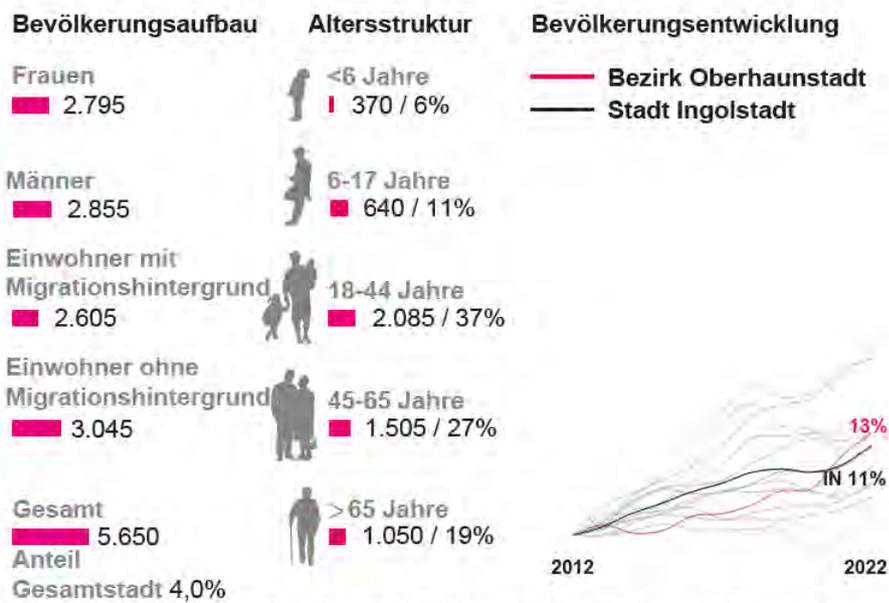
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Gesamtfläche	5,85 km ²	Oberhaunstadt	2.419 EW/km ²
	Wohnbaufläche	0,79 km ² (13%)	Unterhaunstadt	5.036 EW/km ²
Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke	Industrie und Gewerbe	1,0 km ² (17%)	Müllerbadsiedlung	3.455 EW/km ²
	Verkehrsfläche	0,46 km ² (8%)	Raffinerie	0 EW/km ²
	Sonstige Siedlungsfläche	0,12 km ² (2%)	Bezirk gesamt	2.150 EW/km ²
	Unbebaute Fläche	3,48km ² (60%)	Ingolstadt gesamt	2.823 EW/km ²

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Der Bezirk Oberhaunstadt ist in den letzten 10 Jahren durchschnittlich gewachsen. Die Bevölkerungsgruppe der über 45 Jährigen überwiegt deutlich.

In den Bereichen Einwohner/-innen mit Migrationshintergrund sowie Kinder und Jugendliche liegt der Bezirk im Durchschnitt.

Die Siedlungsdichte ist hoch, was jedoch durch die Größe des Raffinerie-Geländes im Gesamtdurchschnitt des Bezirks nicht sichtbar wird.

”



Zentrum des Ortsteils Oberhaunstadt

■ Profilbeschreibung

Der Bezirk Oberhaunstadt wird in die Ortsteile Ober- und Unterhaunstadt sowie die, in den 60er Jahren errichtete und die Siedlungsstrukturen verbindende Müllerbadsiedlung unterteilt. Die dominierende Wohnbebauung stammt aus den 50er und 60er Jahren und wird aktuell an zahlreichen Standorten saniert. Innerhalb der Siedlungsflächen besteht eine geringe Bautätigkeit die sich meist auf punktuelle Nachverdichtungen beschränkt. Südlich grenzt der Bezirk an den Grünzug um den Mailinger Bach mit seinen Kleingärten und dem Stadtteilpark. Im Osten wird er durch die Trassenführung der A9 begrenzt. Sowohl in Ober- als auch in Unterhaunstadt sind die historischen Ortskerne noch gut zu erkennen, im Ortskern Oberhaunstadts liegt die Nordbräu-Brauerei mit großem Biergarten und Gestüt.

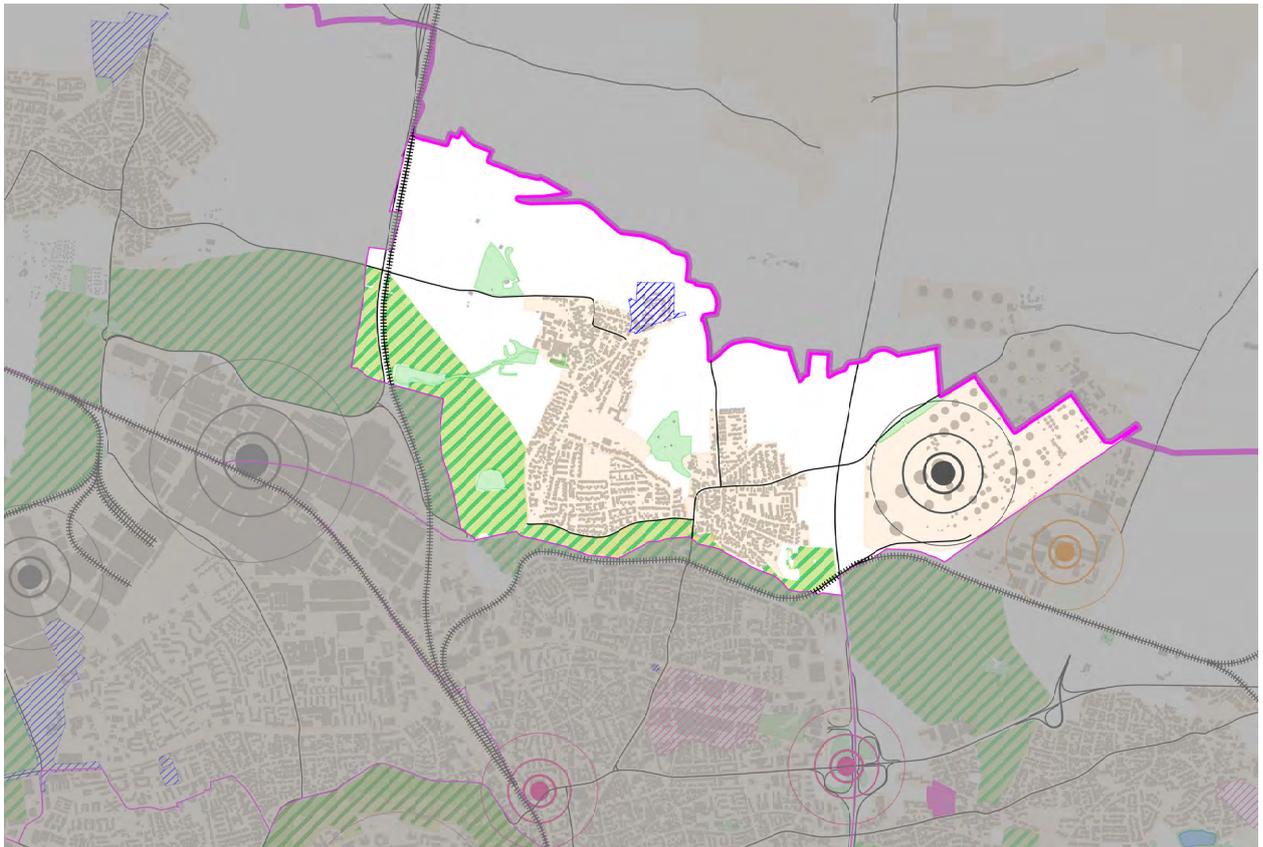
Am nördlichen Ortsrand von Oberhaunstadt ist in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet für ca. 500 Einwohner/-innen entstanden. Das Gebiet ist kleinteilig. Außerdem wurde ein Supermarkt zur Versorgung des Quartiers und des Ortsteiles errichtet.



Zeilenbebauung Unterhaunstadt

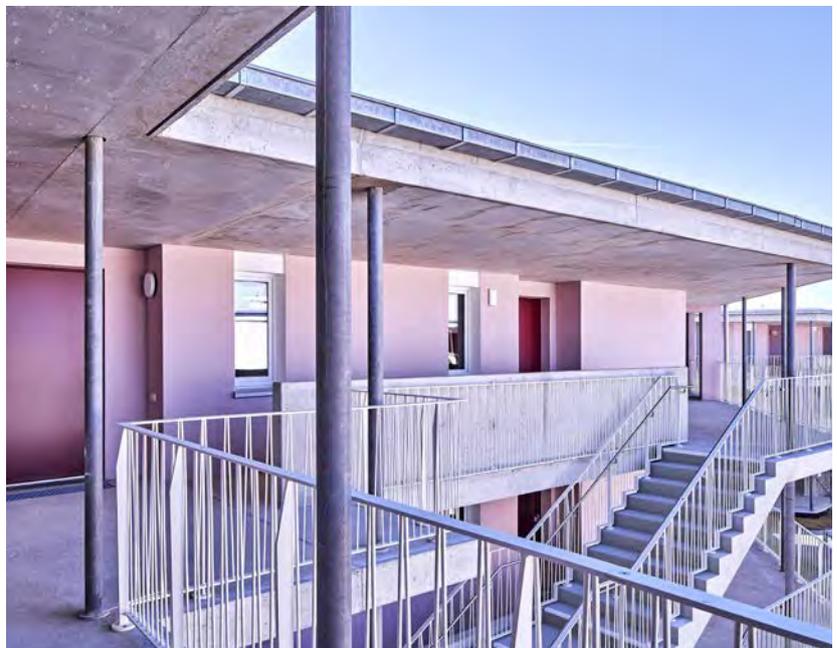


Gunvor Raffinerie

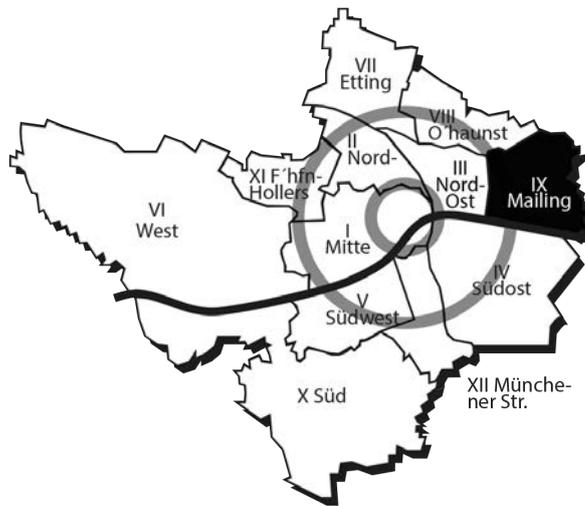


■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

Ein- und Mehrfamilienhäuser der 50er bis 70er Jahre bilden die dominierende Bebauungstypologie in der Müllerbadsiedlung sowie im Umfeld der historischen Ortskerne. In Unterhaunstadt liegen eingesprenkelt in die Einfamilienhausbebauung Wohnzeilen aus den 50er und 60er Jahren. In der südwestlichen Müllerbadsiedlung liegen außerdem einzelne größere Ein- und Mehrfamilienhäuser, die in den letzten Jahren realisiert worden sind. Weiterhin ist das Raffineriegelände östlich der A9 zu erwähnen.



Wohnen am Rosengarten



IX

Mailing

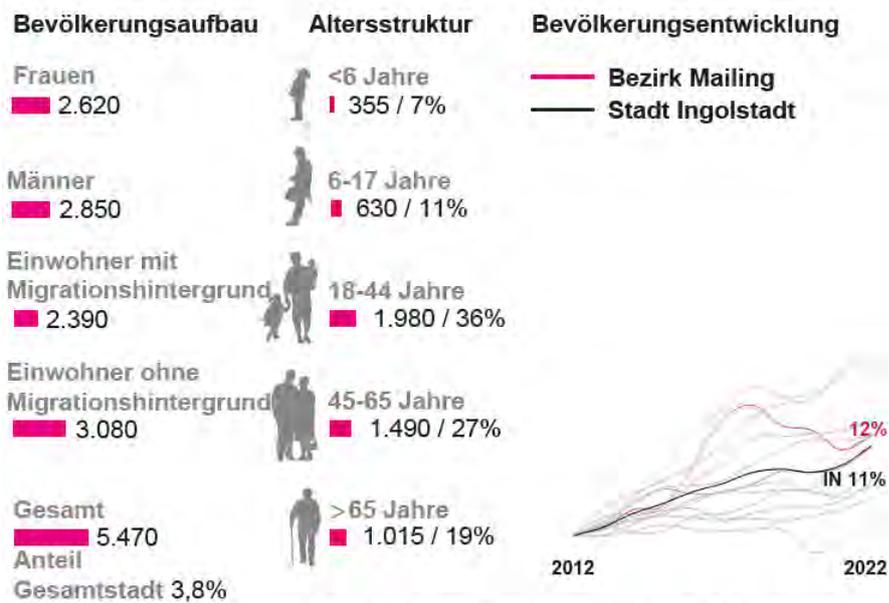
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Gesamtfläche	7,96 km ²	Feldkirchen	3.228 EW/km ²
	Wohnbaufläche	0,87 km ² (11%)	Mailing (Fort Wrede)	210 EW/km ²
Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke	Industrie und Gewerbe	0,64 km ² (8%)	Mailing Nord	2.977 EW/km ²
	Verkehrsfläche	0,93 km ² (12%)	Mailing Süd	2.071 EW/km ²
	Sonstige Siedlungsfläche	0,24 km ² (3%)	Bezirk gesamt	1.876 EW/km ²
	Unbebaute Fläche	5,28km ² (66%)	Ingolstadt gesamt	2.823 EW/km ²

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Mailing ist ein Bezirk der sich in vielen Bereichen im Mittelfeld der statistischen Werte bewegt. Zwischen 2018 und 2021 hat der Bezirk Einwohner/innen verloren, betrachtet man jedoch die Werte der letzten 10 Jahre, ist der Bezirk insgesamt leicht über dem städtischen Durchschnitt gewachsen.

Die Einwohnerdichte je km² Siedlungsfläche liegt deutlich unter dem Durchschnitt.

”

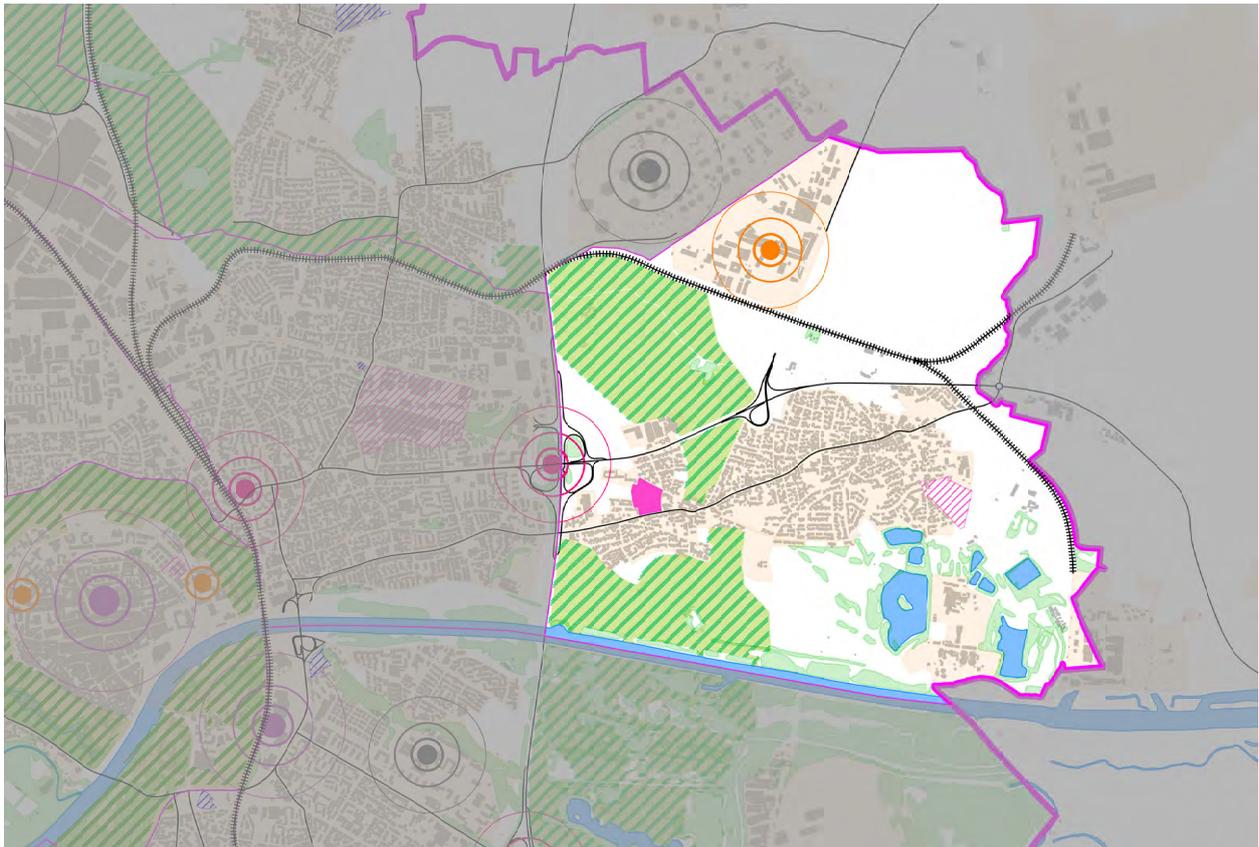


Ortsteil Feldkirchen

■ Profilbeschreibung

Der Bezirk Mailing liegt östlich des Autobahnkreuzes Ingolstadt-Nord. Durch die Lage zwischen der Autobahn, Bundesstraße und den Gleisen sind die Wohngebiete im Bereich Feldkirchens durch Verkehrsbelastung beeinträchtigt, die Siedlungsentwicklung hat sich verstärkt im Bereich Mailings ausgeweitet. Auch die Klär- und Müllverwertungsanlage Ingolstadts sind im Bezirk angesiedelt. Kombiniert mit dem Blick auf die Türme der Raffinerie entsteht eine ländlich-industrielle Kulisse, im Kontrast zu Einfamilienhäusern steht. Die Regensburger Straße durchzieht den Bezirk von West nach Ost, entlang der Straße sind vereinzelt Läden angesiedelt. Im Süden liegt die Auenlandschaft der Donau und der Mailinger See mit guter Anbindung ans Stadtzentrum durch den Donauradweg.

Im Stadtbezirk Mailing ist ein Baugebiet am östlichen Ortsrand vorgesehen. Größere Siedlungsentwicklungen haben in diesem Bezirk in den letzten Jahren nicht stattgefunden.



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

Das bauliche Bild Mailings wird durch Ein- und Mehrfamilienhäuser aus den 50er und 60er Jahren geprägt. Vereinzelt gibt es Wohnzeilen, die aufgrund ihrer Lage und der Größe der Wohnungen nicht mehr den aktuellen Wohnstandards entsprechen. Die Ortskerne Feldkirchens und Mailings sind durch Kirchen markiert, angrenzend liegen einige alte Dreiseithöfe. Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet Nord-Ost mit dem FOC „Ingolstadt Village“.



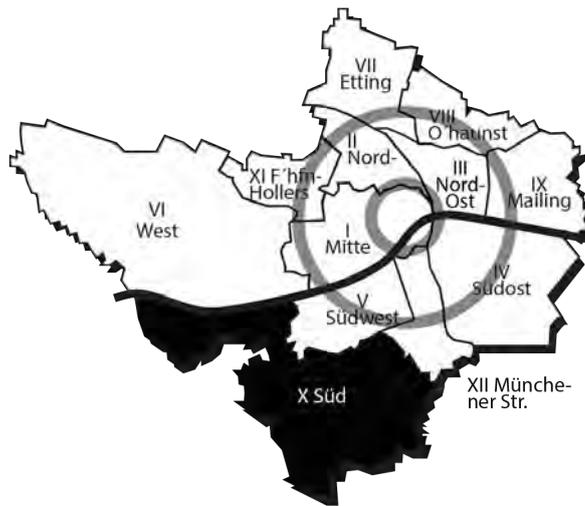
Mailing See



Zeilenbebauung Feldkirchen



Ingolstadt Village



X Süd

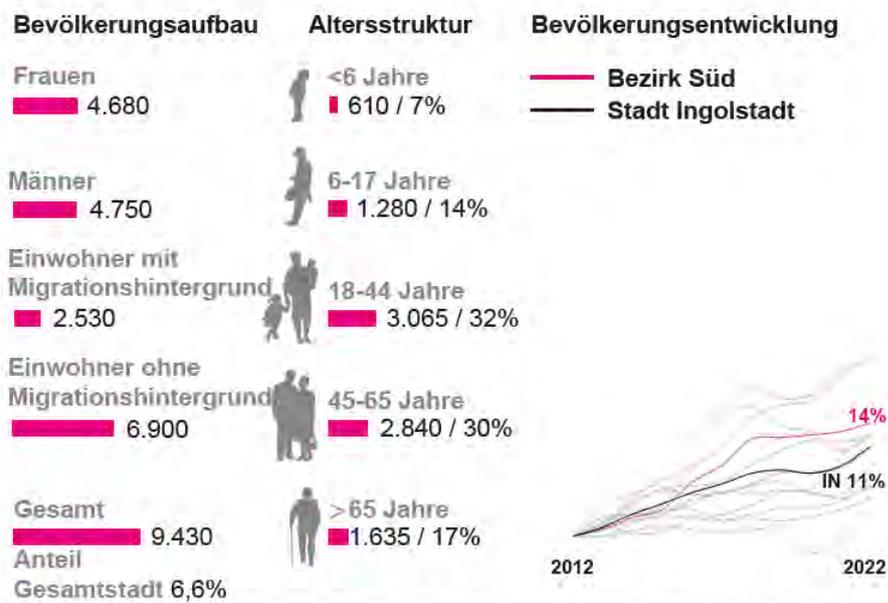
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke	Einwohner
Gesamtfläche	25,56 km ²	Zuchering Süd 3.228 EW/km ²
Wohnbaufläche	1,74 km ² (7%)	Winden 23 EW/km ²
Industrie und Gewerbe	0,46 km ² (2%)	Hagau 2.624 EW/km ²
Verkehrsfläche	1,61 km ² (6%)	Stangletten 1.956 EW/km ²
Sonstige Siedlungsfläche	0,78 km ² (3%)	Oberbrunnenreuth 1.467 EW/km ²
Unbebaute Fläche	20,97km ² (82%)	Spitalhof 3.252 EW/km ²
		Unterbrunnenreuth 4.013 EW/km ²
		Zuchering Nord 2.203 EW/km ²
		Seehof 2.067 EW/km ²
		Bezirk gesamt 1.949 EW/km ²
		Ingolstadt gesamt 2.823 EW/km ²

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Der Bezirk Süd wächst seit 2010 kontinuierlich und seit 2016 überdurchschnittlich. Auffällig ist hier der sehr geringe Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund und der hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen. Auch die kapitalstarke Bevölkerungsschicht zwischen 18 und 65 ist stark vertreten.

Die Einwohnerdichte je Siedlungsfläche schwankt in den einzelnen Unterbezirken sehr: sie reicht von 23 EW/km² in Winden bis 4.013 EW/km² in Unterbrunnenreuth.

”



Spitalhof

■ Profilbeschreibung

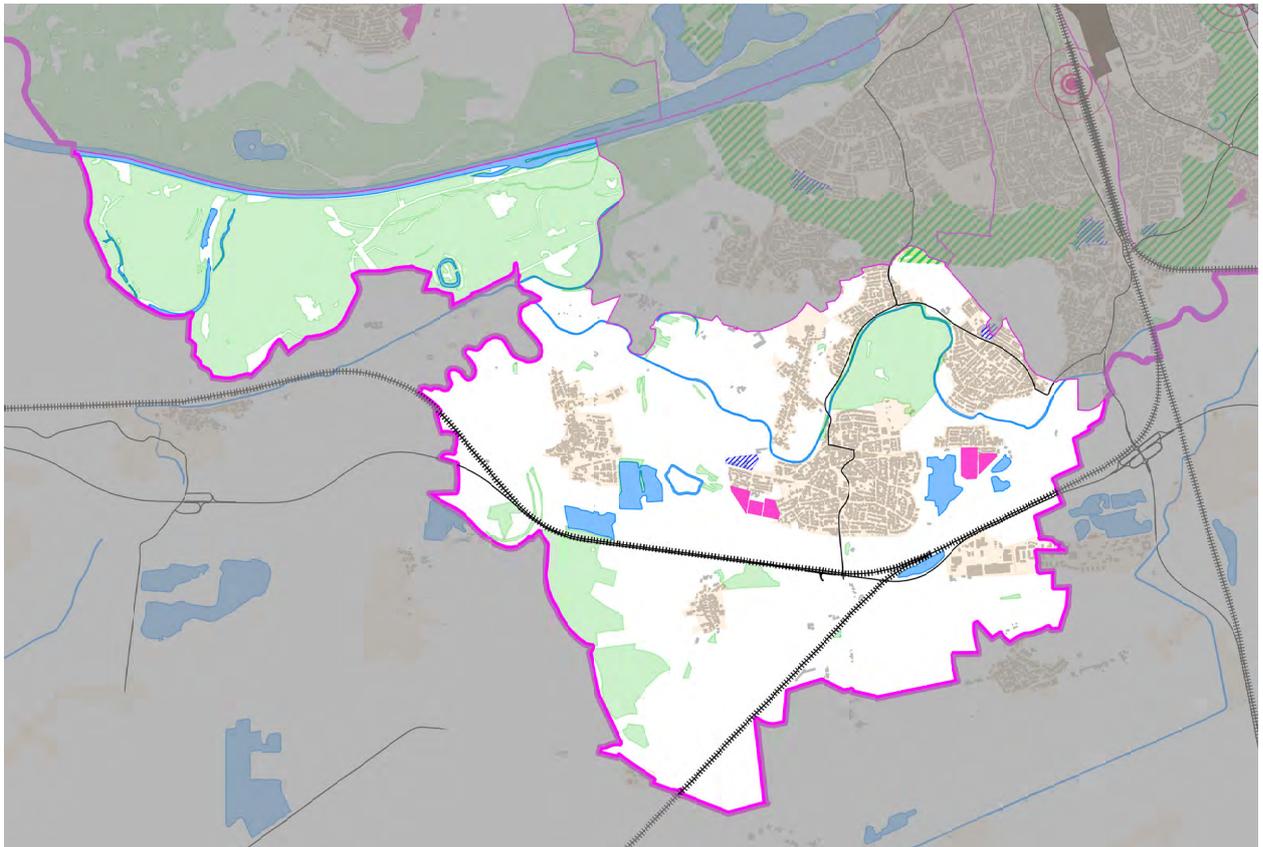
Der Bezirk Süd bestand ursprünglich aus zahlreichen kleinen Orten, die in den 60er und 70er Jahren eingemeindet wurden. Heute dominiert die Wohnnutzung und der intensive Neubau von Einfamilienhäusern. Entlang der Ortsränder sind „Jahresringe“ entstanden, die die verschiedenen Baustile und Etappen der Siedlungsentwicklung ablesbar machen. Die zerklüfteten Ortsränder bringen zahlreiche Grundstücke hervor, die einen attraktiven Blick in die angrenzende Wiesenlandschaft bieten und in geringer Entfernung zum Stadtzentrum liegen. Daher sind die südlichen Ortsteile sehr beliebt. Die Einzelhandelsstruktur in den Ortskernen weist Bäcker, Metzger und Friseure auf.

Die militärische Nutzung der ehemaligen Max-Immelmann-Kaserne wurde im Jahr 2015 aufgegeben. Die ca. 9 Hektar große städtische Teilfläche

des Kasernenareals ist ein möglicher Potentialraum für Gemeinbedarfsnutzung. Angrenzend daran ist ein Potentialraum für weitere gewerbliche Nutzung. Das bestehende westlich angrenzende Gewerbegebiet Weherfeld, auf dem sich überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe befinden, soll nach Süden um ca. 13 Hektar und nach Osten um etwa 9 Hektar erweitert werden. Weiterer großflächiger Einzelhandel wird auf diesen Flächen nicht entstehen. Um die Nachfrage nach Wohnraum im südlichen Stadtbereich zu decken, wurde südlich des Ortsteils Hagau ein größeres Wohngebiet ausgewiesen. Die Bauweise orientiert sich an die bestehende Siedlungsstruktur Hagaus. Auch westlich des Ortsteils Zuchering wurde ein weiteres Wohngebiet, welches sich ebenfalls weitgehend der bestehenden dörflichen Siedlungsstruktur orientiert, realisiert.



Oben & Mitte: Neubaugebiet in Zuchering
Unten: Neubaugebiet in Hagau



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

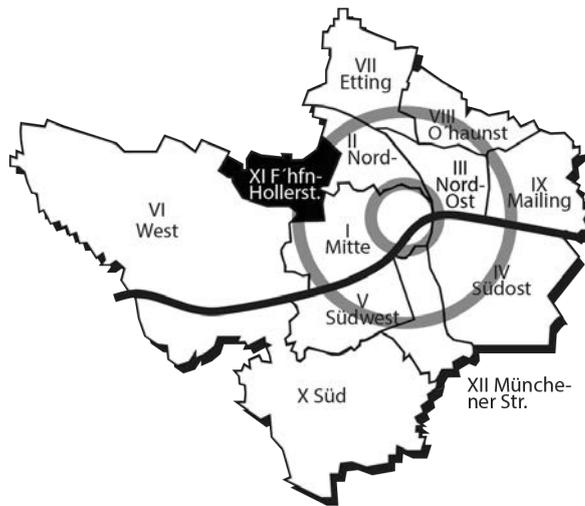
Die an die Ortskerne angrenzende Wohnbebauung im Bezirk Süd ist stark geprägt von großzügigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, ergänzt durch Garagen, großflächige Carports und Gärten. Eingesprenkelt vereinzelte Bauernhöfe liegen in der Wohnstruktur. Die Ortskerne werden in fast allen Ortschaften durch Kirchen markiert. Angrenzend liegen alte Dreiseithöfe, die auf die vormals landwirtschaftliche Prägung der Orte hinweisen. Die dörfliche Infrastruktur spiegelt sich auch in kleinen Läden mit Waren des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Metzgern und Friseuren wider.



Unterbrunnenreuth



Ortsteil in Hagau



XI

Friedrichshofen Hollerstraße

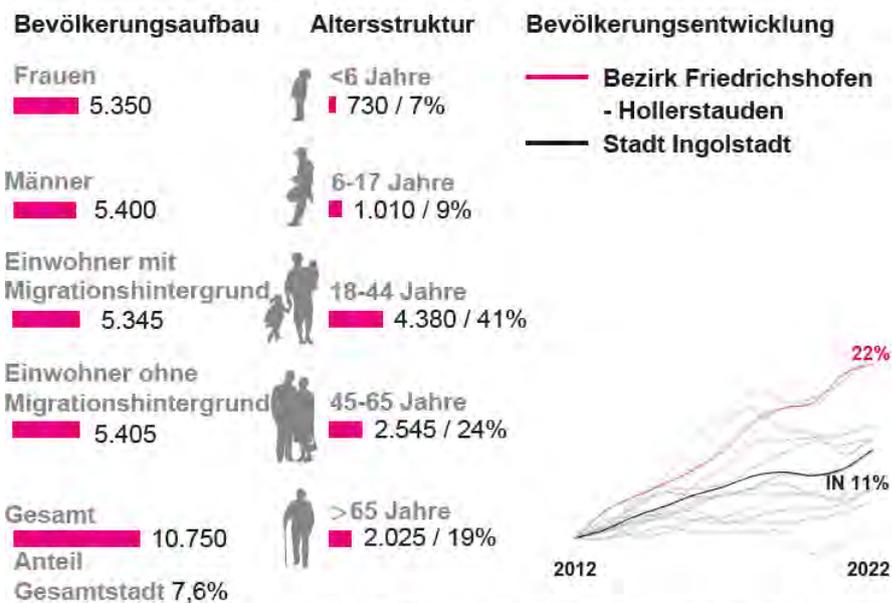
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Gesamtfläche	Hollerstauden
Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke	4,87 km ²	5.250 EW/km ²
	Wohnbaufläche	Friedrichshofen
	1,05 km ² (22%)	3.625 EW/km ²
	Industrie und Gewerbe	Gaimersheimer Heide
	0,43 km ² (9%)	1.166 EW/km ²
	Verkehrsfläche	Bezirk gesamt
0,51 km ² (10%)	4.041 EW/km ²	
Sonstige Siedlungsfläche	Ingolstadt gesamt	
0,34 km ² (7%)	2.823 EW/km ²	
Unbebaute Fläche		
2,54km ² (52%)		

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Im Bezirk Friedrichshofen-Hollerstauden ist die Bevölkerung in den letzten 10 Jahren um 22% gewachsen. Menschen mittleren Alters dominieren die Einwohnerstruktur. Die 18 - 44 Jährigen bilden die größte Einwohnergruppe, gefolgt den 45 - 65 Jährigen. Auffällig in Verbindung mit dieser Einwohnerstruktur ist die geringe Anzahl an Kindern und Jugendlichen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Bezirk liegt bei 1,74 Personen in der Hollerstauden und 1,82 in Friedrichshofen.

”



E % - energieeffizienter Wohnungsbau Hollerstauden

■ Profilbeschreibung

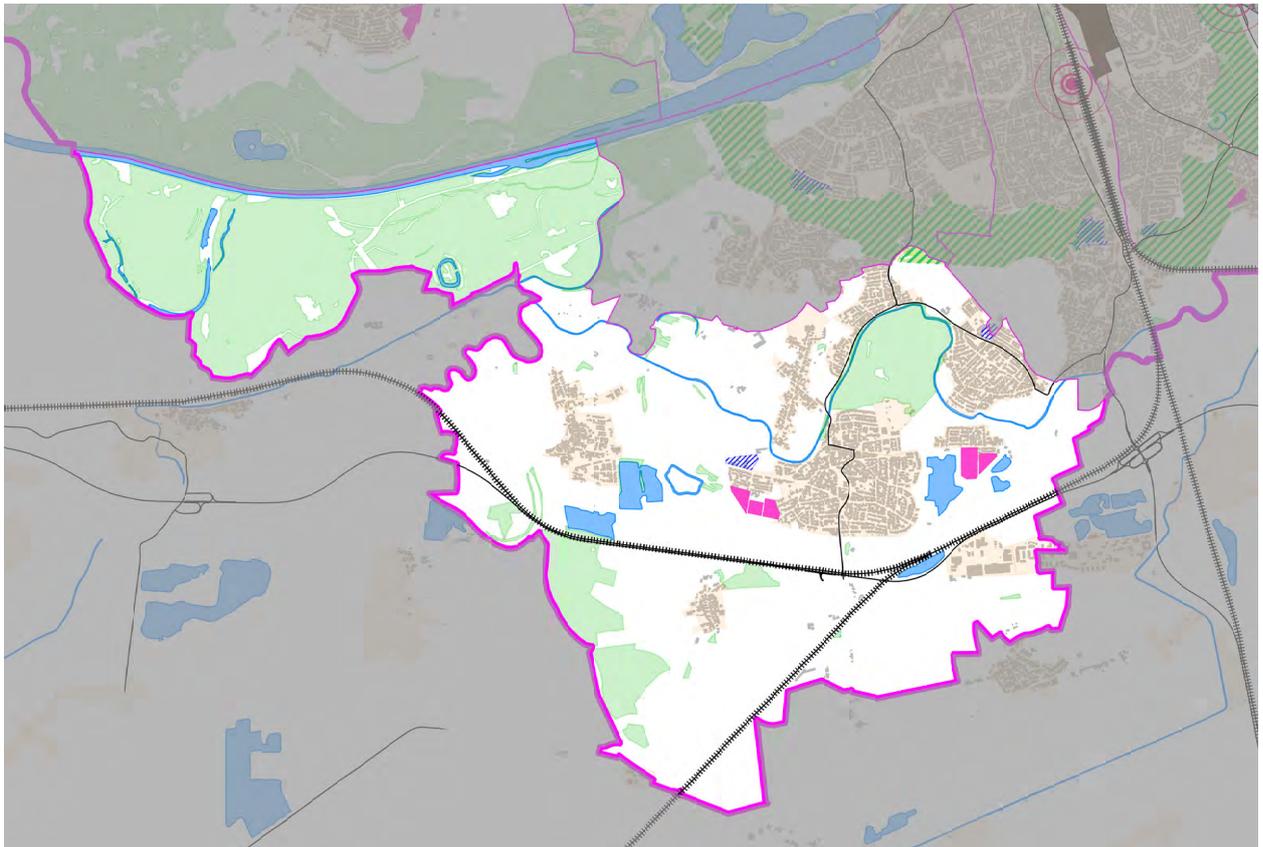
Der Bezirk Friedrichshofen-Hollerstauden gehört zu den am stärksten wachsenden Lagen Ingolstadts. In den 90er und 2000er Jahren war Hollerstauden ein Schwerpunktgebiet der Siedlungsentwicklung. Ein Fokus der Entwicklungsmaßnahme lag in der Schaffung eines neuen, sozial durchmischten Stadtteils mit unterschiedlichen Wohnangeboten wie Reihenhäusern, Geschosswohnungen und betreuten Wohneinrichtungen.

Seit den 2010ern verlagerte sich der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung nach Westen in den Unterbezirk Friedrichshofen. Friedrichshofen ist ein wachsender Stadtteil, der jedoch aufgrund seiner Lage zwischen Stadtrand und dem Verkehrsknotenpunkt „Audi-Ring“ teilweise verkehrlich belastet ist. 2013 ist am westlichen Rand des Ortsteils ein Quartier für ca. 1.000 Einwohner entstanden.

Auch südlich von Friedrichshofen bzw. des Klinikums wird ein größerer Wohnsiedlungsbereich in überwiegend kompakter Bauweise für bis zu 650 Personen entstehen. Abschließen wird die Siedlungsentwicklung im Bereich Friedrichshofen eine weitere großflächige Baulandausweisung im Westen. Südlich des oben genannten Quartiers werden hier auf einer Fläche von über 20 Hektar viele Wohnungen, überwiegend Geschosswohnungsbau mit bis zu 6 Vollgeschossen, wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindertagesstätten) und - als wichtiger Bestandteil der Gesamtplanung - eine grüne Mite und dem Erhalt des Dachsbergparks entstehen.

Als weiterer Naherholungsbereich für die beiden Stadtbezirke Friedrichshofen-Hollerstauden und Nordwest steht die Fläche der Landesgartenschau 2020 (Piuspark), die den 2. Grünring-

bereich dort dauerhaft sichert, zur Verfügung. An der Friedrichshofener Straße hat sich in Erweiterung des Einkaufszentrums „Westpark“ eine autoorientierte Gewerbestruktur angesiedelt.

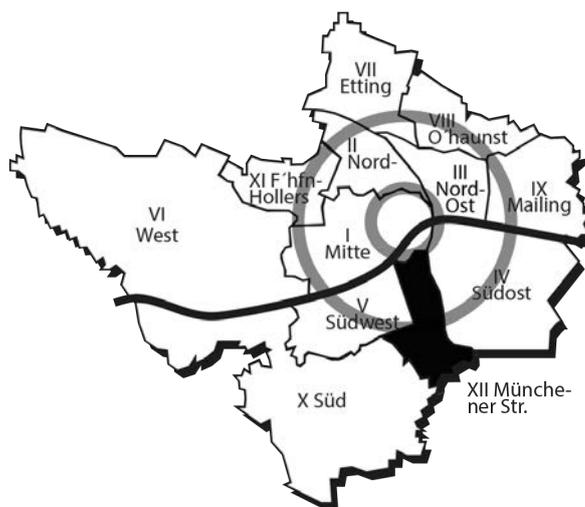


■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

Beidseitig der Friedrichshofener Straße sowie in Hollerstauden nördlich der Schutter sind große Ein- und Mehrfamilienhäuser mit überdachten Stellplätzen vorzufinden. Südlich des Westparks an der Albertus-Magnus-Straße sowie am Fort-Haslang-Park befinden sich verdichtete Reihenhausbauwerke. Ebenso am Fort-Haslang-Park sowie an der Adam-Smith-Straße und in der Siedlung Spessartstraße befindet sich mehrgeschossige Zeilenbebauung mit Kopfbauten und anderen verdichteten Wohnanlagen.



Friedrichshofen - West



XII

Münchener Straße

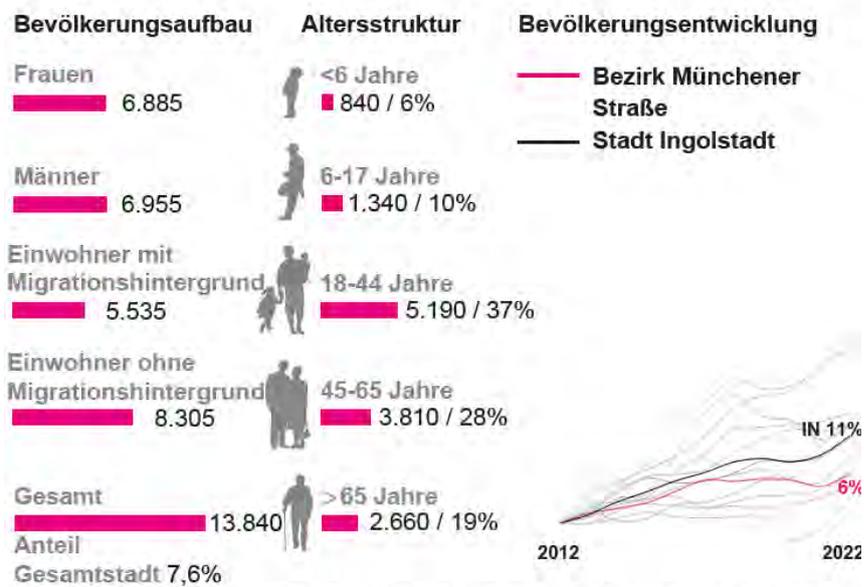
Unterbezirke, Flächen & Einwohner	Gesamtfläche	5,1 km ²	Antonviertel	5.346 EW/km ²
	Wohnbaufläche	1,67 km ² (33%)	Bahnhofsviertel	4.306 EW/km ²
Flächengrößen entsprechen den Siedlungs- und Verkehrsflächen der Unterbezirke	Industrie und Gewerbe	0,25 km ² (5%)	Unsernherrn	2.440 EW/km ²
	Verkehrsfläche	1,01 km ² (20%)	Bezirk gesamt	4.062 EW/km ²
	Sonstige Siedlungsfläche	0,27 km ² (5%)	Ingolstadt gesamt	2.823 EW/km ²
	Unbebaute Fläche	1,9km ² (37%)		

“

Bevölkerungsstatistik

Quelle: Kleinräumige Statistik, Stadt Ingolstadt 2022

Einwohnerzahl Stadt Ingolstadt: 142.370



Der Bezirk Münchener Straße ist im Ingolstädter Durchschnitt ein dichter Bezirk. Die Bevölkerung ist recht durchmischert. Auffällig ist lediglich der geringe Anteil an Kindern und Jugendlichen.

Seit 2017 wächst der Bezirk nicht mehr, zwischen 2017 und 2021 konnte sogar ein leichter Bevölkerungsrückgang festgestellt werden.

”



Gründerzeit Architektur

■ Profilbeschreibung

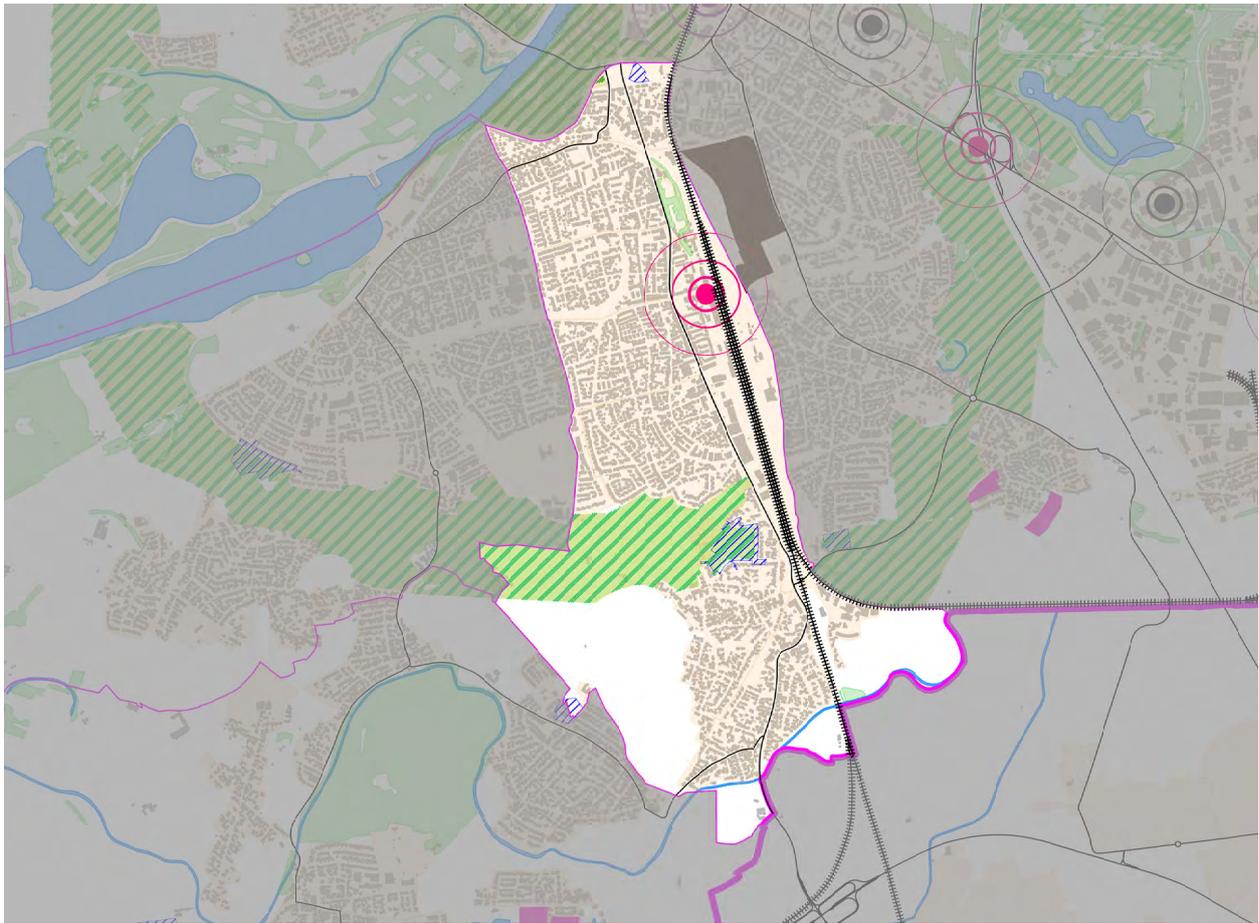
Der Bezirk Münchener Straße gehört aufgrund seiner guten Lage zwischen Donau, 2. Grünring und Hauptbahnhof zu den beliebtesten Wohngebieten in Ingolstadt. Altstadt, Baggersee und Donauauen sind gut mit dem Rad erreichbar. Im nördlich gelegenen Antonviertel überwiegt die Schließung von Baulücken und punktuellen Nachverdichtungen wie an der Münchener / Ostermairstraße oder im Bereich der Rankestraße. Im nördlichen Unsernherrn wurde 2021 ein neues Baugebiet für ca. 240 Einwohner ausgewiesen. Die Münchener Straße ist als Bundesstraße eine sehr stark befahrene Ein- und Ausfallstraße von Ingolstadt.

Entlang der Münchener Straße sind

weitere Einkaufs- und Nahversorgungsbereiche entstanden, auch haben hier im Bestand viele Nachverdichtungsmaßnahmen Wohnraum geschaffen. Anstelle des ehemaligen Allkaufs ist auf dem frei gewordenen Grundstück eine mehrgeschossige Wohnanlage entstanden. Im Norden von Unsernherrn zwischen der bestehenden Ortsrandbebauung und dem Sportplatz Unsernherrn ist ein attraktives Wohngebiet in begerter Wohllage am Grünring und nahe der Kern- und Innenstadt entstanden.



Gründerzeit Architektur



■ Dominierende Bau- und Wohntypologien

Zahlreiche Abschnitte der Münchener Straße sind durch eine straßenbegleitende, mehrgeschossige Zeilenbebauung mit rückseitigen Wohnhöfen gefasst. Westlich breitet sich ein großes Wohngebiet aus, dessen Bebauungsstruktur von Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Alters mit eingesprenkelter Zeilenbebauung dominiert wird. Die Stadtstruktur ist über Jahre gewachsen. Nahe der Münchener Straße stehen vereinzelte ältere Stadtvillen, es folgen Wohnblöcke aus den 30er sowie Wohnzeilen aus den 50er - 70er Jahren. Weiter westlich überwiegt die Bebauung durch neuere Ein- und Mehrfamilienhäuser.



Prinzenviertel

Strategisch, als informelle Planung der vorbereitenden Bauleitplanung vorgeschaltet, verortet das „Grundkonzept Wohnen“ Gebiete mit besonderen Entwicklungspotentialen für Wohnraumentwicklung im Stadtgebiet. 2012 wurden insgesamt sieben Strategieräume für die Wohnentwicklung definiert. Das Monitoring zeigt auf, dass fast alle Strategieräume in den letzten zehn Jahren konsequent entwickelt wurden bzw. in der Entwicklung sind und somit der wachsende Bedarf an Wohnraum gedeckt werden kann. Für den Zeitraum bis 2040+ sollen sechs der Strategieräume weiterentwickelt werden, außerdem werden diese durch zwei weitere Strategieräume ergänzt.

Im Strategieraum „Altstadt“ und „Bestand - Optimierung der Flächenpotentiale“ spielt das Bauen im Bestand und Baulückenfüllung eine wichtige Rolle. Der Schwerpunkt im „Landschafts- und Siedlungsraum Süd“ liegt in der Steuerung des Siedlungswachstums und der Stärkung der

landschaftlichen Bestandteile wie der Entwicklung des 2. Grünringes. In den Strategieräumen „Konversionsflächen Nordost“, „Südlich Altstadt“ und „Staudinger Hallen“ bildet den Schwerpunkt die Innenentwicklung. Ihre bauliche Entwicklung steht unter dem Fokus einer qualitativollen Verdichtung bzw. Flächenoptimierung.

Ziel des Grundkonzepts ist es, ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu ermöglichen und gleichzeitig eine resiliente Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Ingolstadt ist weiterhin der Grundsatz der Innenentwicklung. Wachstum und Siedlungsentwicklung ist langfristig so auszurichten und gezielt zu lenken, dass die charakteristische Stadtstruktur und die hohe Lebensqualität weiterhin erhalten bleiben - also Zersiedelung, Verkehr und Landschaftsverlust möglichst gering gehalten werden. Nachhaltige Stadtentwicklung, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und sozialer

Zusammenhalt spielen eine zentrale Rolle.

Der geschaffene Wohnraum in der Altstadt, im Pioniergelände oder an der ehemaligen Viehmarkthalle zeigen, wie attraktiv verdichtete Wohnformen und urbane Lebensqualität sind. Ingolstadt verfügt weiterhin über ein breites Spektrum an innerstädtischen Flächenpotentialen. Mit einer Entwicklung dieser Flächen, die zum Teil bereits umgesetzt wurden, gerade umgesetzt werden oder deren Umsetzung empfohlen wird, eröffnet sich die Chance, die Kernstadt als qualitativollen, städtischen Wohnraum zu profilieren und positive Beispiele für neue verdichtete Wohnformen an zentralen Standorten zu setzen. Das bisher vorherrschende Randwachstum der (ländlichen) Siedlungsgebiete soll gezielt gesteuert werden, um die zukünftige Wohnraumentwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu konzentrieren.

Friedrichshofen-West

Umgesetzt:
Friedrichshofen-West
Am Samhof
660 WE / 1.650 EW

In Planung:
Friedrichshofen-Dachsberg
1.550 WE / 3.000 EW

Altstadt

Umgesetzt:
Ingobräu-Areal
Altes Krankenhausgelände
286 WE

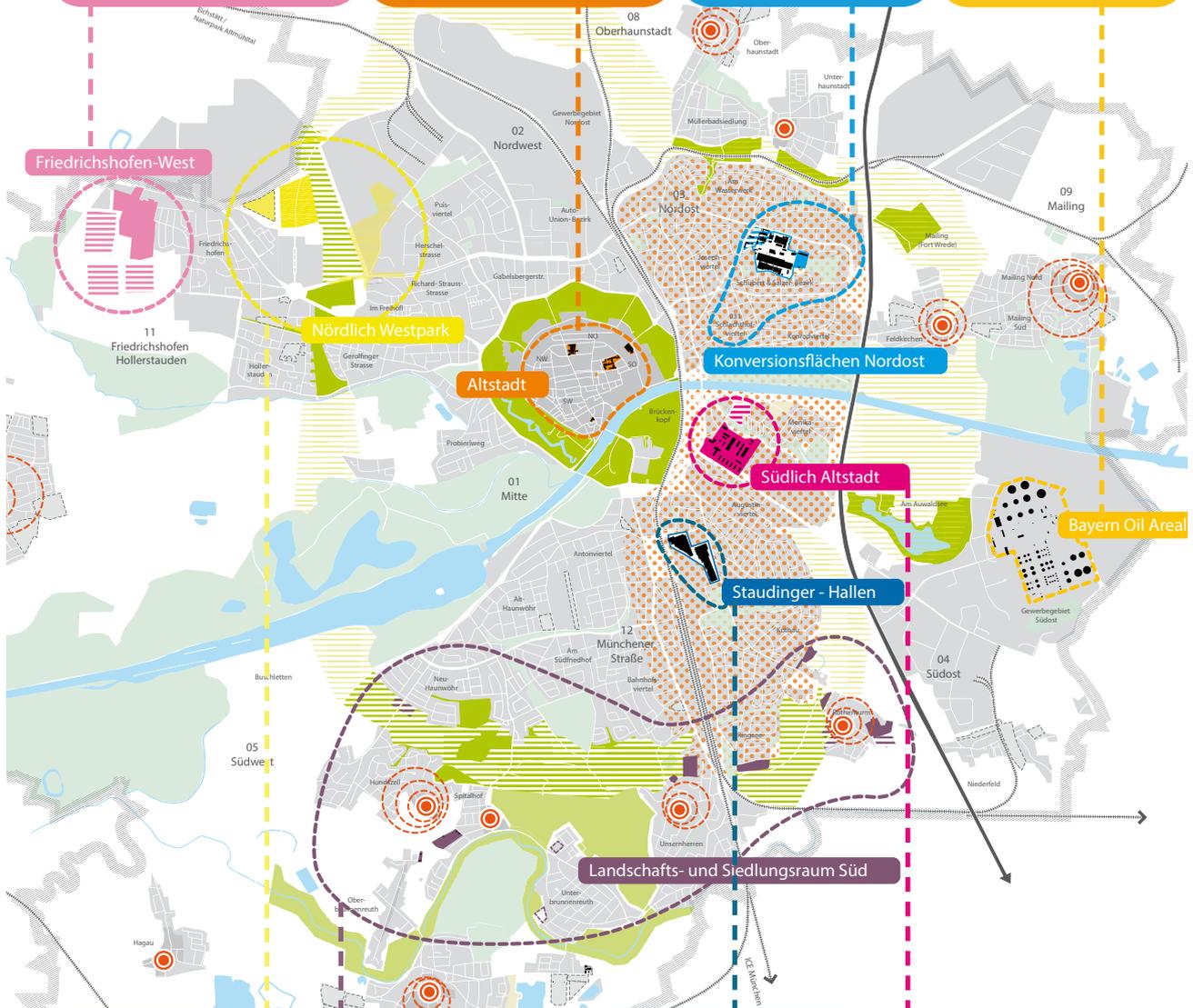
In Planung:
Areal Körnermagazin
79 WE / 180 EW

Konversionsflächen Nordost

In Planung:
INquartier
1.864 WE / 3.579 EW

Bayern Oil Areal

77,8 ha große Konversionsfläche wurde der gewerblichen Nutzung hinzugefügt. So werden Arbeitsplätze für die vorhandenen und künftigen Einwohner lokal angeboten.



Nördlich Westpark

neuer Strategieraum:
das Baugebiet an der Stinnesstraße wird bereits umgesetzt, die Umsetzung der Fläche nördlich des Westparks wird empfohlen.

Landschafts- und Siedlungsraum Süd

Umgesetzt:
Unsernherrn Nord
Südlich Haunwöhr -
Beidseitig der Hagauer Straße
180 WE / 450 EW

Staudinger - Hallen

Drei Konversionsflächen wurden in den letzten zehn Jahren entwickelt (Pioniergelände, Rieter-Areal und Bayernoil-Areal). Entwicklung dieser Fläche wird weiterhin empfohlen.

Südlich Altstadt

Umgesetzt:
Ehemaliges Pioniergelände
Wohnanlage Peisserstraße
Stargarder Straße
852 WE / 2.038 EW

Friedrichshofen-west



Bauflächenpotentiale

Bruttofläche	27,6 ha
Nettofläche	14,4 ha
gepl. Wohneinheiten	1.550WE
Entwicklungszeitraum	kurz- bis mittelfristig

■ Profilbeschreibung

Bereits 2013 wurde ein Teil des Strategieraums realisiert. Mit dem Bauungsplan "Friedrichshofen-West" konnte Wohnraum für ca. 1.000 Einwohner/-innen errichtet werden. Südlich davon soll auf dem bisherigen Agrarland ein neues Siedlungsgebiet für ca. 3.000 Personen baulich erschlossen werden. Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Quartiers mit urbaner Dichte.

Der gegenwärtige Charakter des Strategieraums ist durch seine Lage am Siedlungsrand und die angrenzende offene Landschaft geprägt. Mit dem neuen Baugebiet soll eine städtische Kante zum Landschaftsraum definiert werden. Wie bereits im Flächennut-

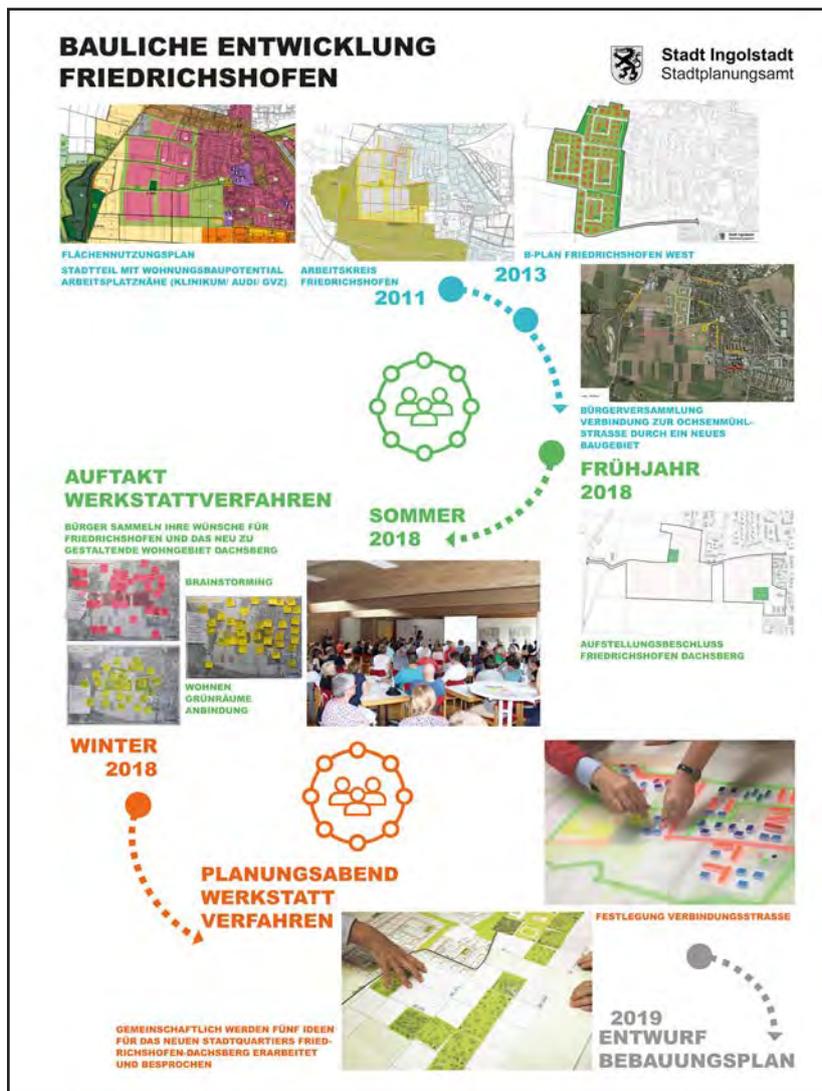
zungspan von 1996 vorgesehen war, soll die Grünfläche im Bereich um den Dachsberg erhalten bleiben. Außerdem ist die bereits im Rahmenplan 2011 festgelegte grüne Mitte vorgesehen, jedoch an anderer Stelle innerhalb des Planungsumgriffs.

■ Entwicklungsschwerpunkt

Das bislang überwiegend landwirtschaftlich genutztes Gelände wird städtebaulich entwickelt. Dabei sollen die baulichen Strukturen unter Berücksichtigung des vorhandenen Grün- und Freifächensystems eingebunden werden. Vorgesehen ist die Entwicklung eines attraktiven neuen Wohnquartiers mit differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und die Ent-

wicklung eines lebendigen öffentlichen Raums.

Nach jetzigem Planungsstand kann das neue Baugebiet in drei Bereiche gegliedert werden. Im Osten soll der 4-geschossigen Schulcampus und ein Kindergarten angesiedelt werden. Im anschließenden Bereich ist Geschosswohnungsbau mit bis zu 6 Vollgeschossen vorgesehen. In einem weiteren kleinen Abschnitt ist Reihenhausbau vorgesehen. Zentral soll in Ost-West Richtung die grüne Mitte verlaufen und der Dachsberg bleibt erhalten.



■ Gesamtstädtische Bedeutung

In Friedrichshofen-West wird mit dem Bebauungsplan „Friedrichshofen-Dachsberg“ ein neuer Stadtteil entstehen, der sehr große Bedeutung für die gesamtstädtische Wohnraumentwicklung in Ingolstadt haben wird. Betrachtet man den Flächenumfang des zu entwickelnden Areals, so passen die Ortsteile Dünzlau und Mühlhausen in die Fläche. Dieser Flächenvergleich soll die Dimension der bevorstehenden Entwicklung verdeutlichen: In Friedrichshofen-West geht es nicht mehr um eine Aneinanderreihung und Erweiterung von Einzelparzellen. Es bedarf eines schlüssigen Gesamtkonzepts, dass sich über ein Freiraumkonzept und die differenzierte Ausgestaltung der Wohnquartiere, bis hin zur räumlichen Organisation und Lage der Einzelgrundstücke verfeinert. Daher wurde ein kooperativer Planungsprozess angestoßen mit Werkstattverfahren.

Plakat Bürgerversammlung



Der ist Zustand mit Klinikum im Hintergrund



Private Grünfläche (Biotop)

Konversionsflächen Nordost



Bauflächenpotentiale

Bruttofläche	16,2 ha
Nettofläche	9,55 ha
gepl. Wohneinheiten	1.864WE
Entwicklungszeitraum	kurz- bis mittelfristig

■ Profilbeschreibung

Der Strategieraum erstreckt sich über verschiedene Gewerbestandorte östlich der Altstadt, deren Nutzung in den nächsten Jahren aufgegeben werden soll. Somit werden innerstädtische Raumpotentiale frei, die aufgrund ihrer zentralen Lage und ihres teilweise bedeutenden Gebäudebestands (Wasserturm, Sheddachhallen, ehemaliges Kino- und Kantinegebäude und Effinger Gebäude) ein identitätsreiches Potential für die Wohnraumentwicklung darstellen. Mit der bereits begonnenen Aufwertung des Nordparks eröffnet sich durch die Konversion der Fläche die Chance, hier ein städtisches, urbanes Wohnquartier mit besonderem Charakter entstehen zu lassen.

■ Entwicklungsschwerpunkt

Der Schwerpunkt der Entwicklung dieser Gebiete sollte auf einer verdichteten, qualitätsvollen Bebauung mit durchmischter Nutzungsstruktur liegen. Diese Struktur wird durch hochwertige und vielseitig nutzbare öffentliche Räume und Freiflächen ergänzt. Die gewerblich geprägte Geschichte des Areals wird in der städtebaulichen Entwicklung aufgegriffen. Dies kann beispielsweise über Bautypologien erreicht werden, in denen Arbeiten und Wohnen aufgrund flexibler Grundrisse möglich ist. Gleichzeitig wird ein entsprechendes Maß an kulturellen und öffentlichen Nutzungen, z.B. in den historischen Sheddachhallen oder dem ehemaligen Betriebskino angestrebt.



Sheddachhallen



Städtebauliches Konzept IN-Quartier



IN-Quartier (ehemaliges Rieter-Areal) vor dem Abriss



Wasserturm

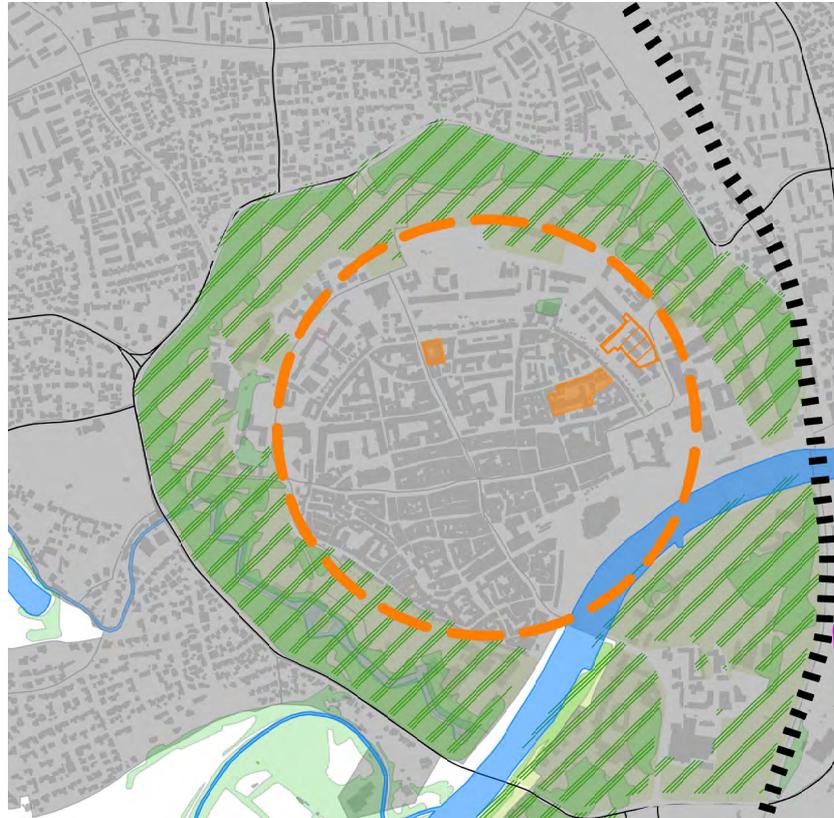
■ Gesamtstädtische Bedeutung

Die Konversionsflächen Nordost sind als Wohnstandort bisher nicht im öffentlichen Bewusstsein verankert. Sie verfügen aber über ein großes Potential insbesondere für ein junges auf Individualität und Zentralität bedachtes Publikum zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsstandort zu werden. Aufgrund der heterogen gewachsenen Strukturen und Bauformen weist der Strategieraum einen für Ingolstadt einzigartig vielfältigen Charakter auf. Es eröffnet sich hier die Chance und Herausforderung, den Standort für das innerstädtische, urbane Wohnen – als Pendant zur wenig formbaren Altstadt – “neu” zu definieren. Die spezifischen Eigenschaften und gewerblichen Bauformen des Ortes können dabei zur Schaffung individuell gestaltbaren Wohnraums eingesetzt werden.

Altstadt

Bauflächenpotentiale

Bruttofläche	1,0 ha
Nettofläche	-
gepl. Wohneinheiten	79 WE
Entwicklungszeitraum	kurzfristig



Profilbeschreibung

Die Altstadt als Stadtkern, Herz und Bild Ingolstadts, nimmt eine herausragende Position für die Wohnraumentwicklung ein. Mit historischen Gassen, kleinen Läden und einer dichten Versorgungs- und Infrastruktur ist sie der Stadtraum, der für das urbane Leben in Ingolstadt steht. Umgeben wird sie von ausgedehnten Grünräumen entlang Glacis und der Donau. Aufgrund dieser Eigenschaften gehört die Altstadt zu den begehrtesten Wohnlagen. Insbesondere Senioren und junge Menschen, für die hier ein Leben ohne Auto kein Defizit bedeutet, suchen verstärkt nach Wohnraum.

Entwicklungsschwerpunkt

Im Vergleich zu den meisten Wohngebieten Ingolstadts trifft die Wohnraumentwicklung in der Altstadt auf besondere Herausforderungen. Neben dem per se aufwändigerem Bauen im Bestand, müssen häufig auch Vorgaben des Denkmal- und Ensembleschutzes berücksichtigt werden um das historische Gesamtbild zu bewahren.

Gleichzeitig eröffnen die gegebenen Rahmenbedingungen aber auch Spielräume für neue, dichtere Wohnformen wie z.B. Townhäuser und Maisonettes, die andernorts nicht auf die gleiche Akzeptanz in der Bevölkerung stoßen würden. Insbesondere für Senioren und Singles weisen diese Wohnformen besondere Attraktivität auf: sie sind

kompakt, liegen zentral und haben eine besonders gute infrastrukturelle Versorgung.



Innensanierung



oben: Stadtmauer

unten: Außensanierung



Stadtmauerturm



Donau Kurier Gebäude



Stadttheater Ingolstadt

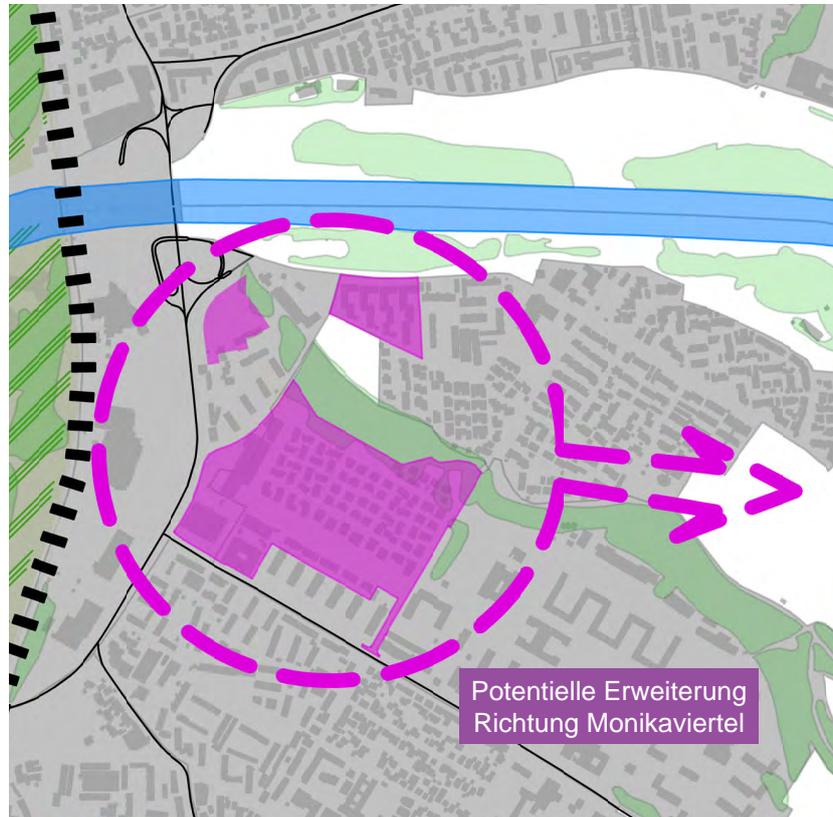
■ Gesamtstädtische Bedeutung

Obwohl das quantitative Wohnbauflächenpotential in der Altstadt im Vergleich zu den anderen Strategieräumen sehr klein ausfällt, hat die Altstadt eine besondere Bedeutung für die Wohnraumentwicklung in Ingolstadt. Sie stellt einen einzigartigen und begehrten urbanen Wohnstandort im Zentrum dar. Für Urbanität spielen neben Gastronomie, Läden und Wohnen auch Bildung und Kultur eine wichtige Rolle um die gesamtstädtische Bedeutung als vitales Zentrum aufrecht zu erhalten. Für die Entwicklung der verfügbaren Flächen ist beste Qualität bei höchster Raumeffizienz gefragt – also kompakte innerstädtische Wohnformen, die einen geschickten Umgang mit dem Baubestand finden. Insgesamt wurden seit 2012 knapp 200 Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt durchgeführt. Zudem wurden im gleichen Zeitraum ca. 17 Leerstände behoben und 94 Wohneinheiten geschaffen. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur äußeren Aufwertung der Altstadt ihren Anteil bei, sondern steigern auch die Qualität der Einwohner/-innen. Nachdem im Bereich des Ingobräu-Areals und auf dem Areal des alten Krankenhauses Wohnungsbau umgesetzt wurde, nehmen das Gelände an der Ecke Münzberg-/Donaustraße und das Areal Körnermagazin aufgrund ihrer Lage am „Eingang“ zur Altstadt eine besondere Bedeutung ein.

Südlicher Altstadtring

Bauflächenpotentiale

Bruttofläche	1,0 ha
Nettofläche	1,0 ha
gepl. Wohneinheiten	161 WE
Entwicklungszeitraum	kurzfristig



Profilbeschreibung

Der Strategieraum des südlichen Altstadtrings stellt eine grüne Spange zwischen Altstadt und den Wohngebieten um die Münchener Straße dar. Entlang der Donau liegen gesamtstädtisch bedeutsame Grünflächen wie der Klenze- und der Luitpoldpark sowie Kleingartenanlagen und Grünzüge. Der Grünraum wird von wichtigen Hauptverkehrsstraßen durchzogen, an denen verschiedene Freizeit- und Bildungseinrichtungen sowie verdichtete Wohngebiete liegen. Früher war das Gebiet durch die räumliche Konzentration der militärischen Nutzung geprägt. Auf dem frei gewordenen westlichen Areal der ehemaligen Pionierkaserne wurde ein zentrales Wohnquartier mit 500 Wohneinheiten

für ca. 1.200 Personen entwickelt. 2016 wurde mit der „Wohnanlage Peisserstraße“ (191 Wohneinheiten für ca. 500 Personen) ein weiteres Bauflächenpotential aus dem Wohnbaulandentwicklungskonzept (2012) umgesetzt. Westlich davon, zwischen Donauraum und Innenstadt, befindet sich derzeit das Neubauprojekt an der Stargarder Straße im Bau. Langfristig deuten sich weitere mögliche Entwicklungsspielräume an.

Entwicklungsschwerpunkt

Die Wohnraumentwicklung folgt hier einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung. Nahe des Stadtzentrums entsteht an der Stargarder Straße eine Anlage mit 161 geförderten Mietwohnungen. Es ist ein ver-

dichteter Geschosswohnungsbau, mit zwei Punkthochhäuser mit 12 bzw. 18 Geschossen. Das neue Baugebiet fügt sich hiermit in das Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt ein.



Weningerstraße



Pioniergelände



Peisserstraße

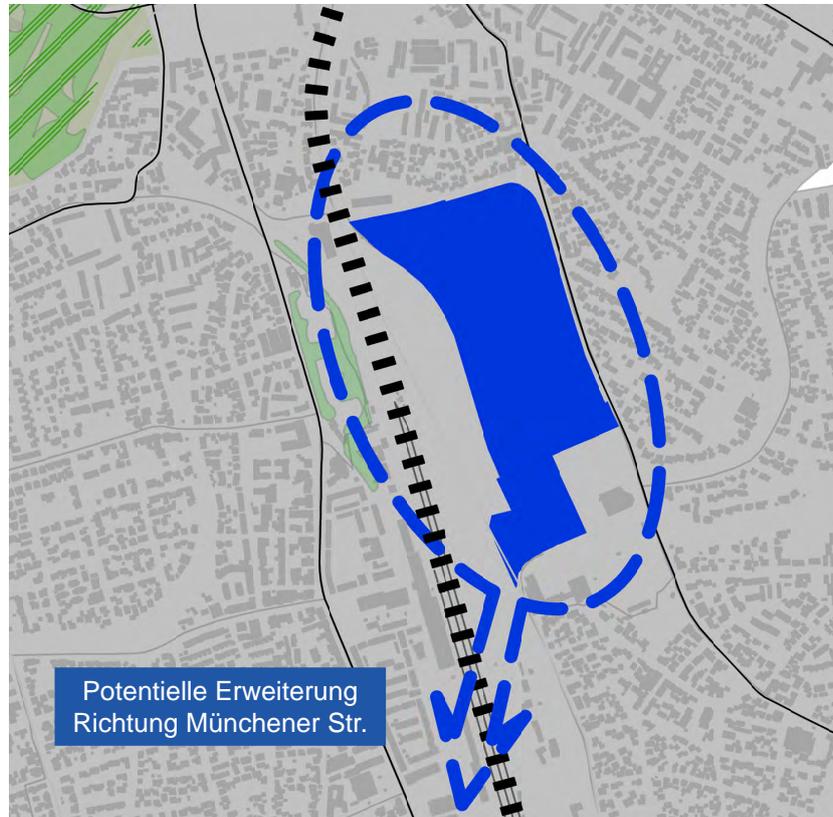
■ Gesamtstädtische Bedeutung

Gesamtstädtisch gesehen fungiert der südliche Altstadtring als bedeutendes grünes, infrastrukturelles und räumliches Bindeglied zwischen der Altstadt und den südwestlichen Wohngebieten. Es ist ein zentral gelegener grüner „Verteilerraum“, dessen Baustrukturen häufig monumentalen oder inselartigen Charakter aufweisen und eingebettet in die übergeordnete Grünstruktur liegen. Die bauliche Entwicklung dieser Standorte kann durchaus unterschiedliche Charaktere haben. Sie bietet vor allem die Möglichkeit eigenständige innerstädtische Wohnquartiere auszubilden, in denen neue, verdichtete Wohnformen erprobt werden können. Als Wohnstandort sind die entstehenden Quartiere vor allem für innenstadtaffine Singles, junge Familien und Paare sowie für Senioren attraktiv. Die alltäglichen Wege sind kurz und gut mit dem Fahrrad zu erledigen, gleichzeitig ist die Anbindung an Bahn und Autobahn besonders gut.

Staudinger Hallen

Bauflächenpotentiale

Bruttofläche	24,5 ha
Nettofläche	16,85ha
gepl. Wohneinheiten	
Entwurfsabhängig	
Entwicklungszeitraum	langfristig



■ Profilbeschreibung

Der Strategieraum Staudinger Hallen liegt südlich der Altstadt zwischen Brückenkopf und Hauptbahnhof. Das Areal ist aufgrund großflächiger, moderner Hallenbauwerke stark gewerblich geprägt und grenzt unmittelbar an das Gleisbett der Deutschen Bahn. Gegenwärtig werden die Hallen zu Lager zwischenvermietet. Nach Ablauf der Mietbindungsfristen besteht langfristig die Möglichkeit, die Flächen auch für andere Nutzungen wie zum Beispiel Wohnen zu entwickeln, wobei in diesem Rahmen von einem weitgehenden Abriss der Hallen auszugehen ist. Grundsätzlich wäre diese Umnutzung jedoch erstrebenswert, da die gewerbliche Nutzung bereits heute von Wohngebieten umgeben

ist und das Areal aufgrund seiner zentralen Lage einen attraktiven Wohnstandort darstellen könnte.

■ Entwicklungsschwerpunkt

Leitlinie der Entwicklung ist auch in diesem Strategieraum die Konversion ehemaliger Gewerbestandorte für die Wohnnutzung, wobei hier durchaus mehrgeschossige Bebauungstypologien denkbar sind. Eine besondere Herausforderung für die Bebauung stellt sich durch die Lage der Flächen an der Bahnlinie. Dieser Eigenschaft sollte mit adäquaten Mitteln z.B. durch Dichtestafelung und Nutzungsverteilung begegnet werden. Zudem sollten bestehende Grünräume ausgebaut und kleinere Quartiersplätze geschaffen werden.



Staudinger Hallen (Nordeinfahrt)



Staudinger Hallen (Südwest Ansicht)



Staudinger Hallen (Mitte)



Staudinger Hallen (Gesamtansicht)

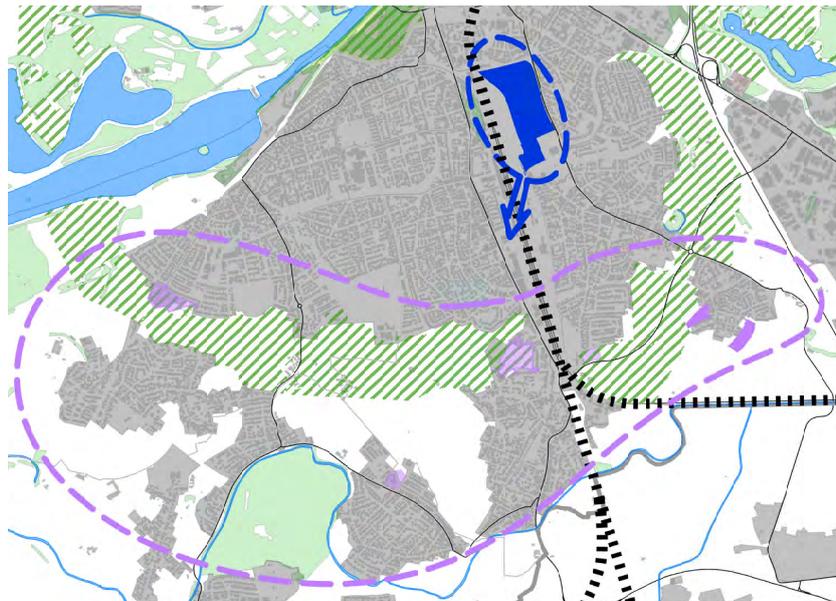
■ Gesamtstädtische Bedeutung

Der Standort der Staudinger Hallen hat, wie das „IN-Quartier“ und die „Pionierkaserne“ eine übergeordnete Bedeutung für die Innenentwicklung in Ingolstadt. Mit dem langfristigen Ziel, großflächige Gewerbenutzungen aus den innerstädtischen Wohngebieten auszulagern, entstehen hier neue Potentiale für verdichtete Wohnformen in zentraler Lage. Neben dem Bau neuer Wohnungen profitieren auch die angrenzenden Wohngebiete von einem Wegzug des Gewerbes sowie von einer besseren Anbindung an den Hauptbahnhof. Darüber hinaus sind auch neue Fahrrad- und Fußgängerverbindungen sowie eine Verkehrsentlastung der Münchener Straße denkbar.

Landschafts- und Siedlungsraum Süd

Bauflächenpotentiale

Bruttofläche	13,3 ha
Nettofläche	9,3 ha
gepl. Wohneinheiten	305 WE
Entwicklungszeitraum	mittel- bis langfristig



■ Profilbeschreibung

Der Landschafts- und Siedlungsraum Süd gehört zu den besonders begehrten Wohnlagen Ingolstadts und ist einem anhaltenden Siedlungswachstum durch neue Einfamilienhausgebiete ausgesetzt. Die von historischen Dorfkernen ausgehend gewachsenen Siedlungsbereiche grenzen unvermittelt an einen großen, zusammenhängenden Grünraum, der zu der planerisch festgelegten Kulisse des zweiten Grünrings gehört und einen bedeutenden innerstädtischen Landschafts- und Naherholungsraum darstellt. Die anhaltende Baudynamik schadet zunehmend der räumlichen Qualität des Grünraums, der an zahlreichen Stellen kontinuierlich „angeknabbert“ wird.

■ Entwicklungsschwerpunkt

Der Entwicklung dieses Strategie-raums liegt die Zielsetzung zu Grunde, Stadt und Landschaft als zwei miteinander zu vereinbarende Antipoden einer gemeinsamen Entwicklung zu verstehen. Anders als bisher sollte der Prozess vornehmlich aus der Landschaft heraus entwickelt werden, die den Siedlungsraum als strukturierendes Element in verschiedene Bereiche unterteilt. Zentrales Instrument zur Steuerung und Profilierung ist dabei der bewusste Umgang mit der Definition und Formulierung von Entwicklungsregeln. Es ist auszuloten, mit welchen Mitteln Kontrolle ausgeübt werden kann, um auf die Bebauung bzw. die Sicherung des Landschafts-raums gezielt einwirken zu können.



Ortsrand Hundszell



Ortsrand Spitalhof

■ Gesamtstädtische Bedeutung

Mit der zukünftigen Entwicklung des „Landschafts- und Siedlungsraums Süd“ steht und fällt die gesamtstädtische bedeutsame Strategie des 2. Grünrings für Ingolstadt. Aus diesem Grund muss hier der starken Bau- landnachfrage mit klaren Konzepten auf gesamtstädtischer Ebene begegnet werden. Wie die anderen Strategieräume zeigen, verfügt Ingolstadt über ein großes innerstädtisches Flächenpotential, dessen städtebauliche Entwicklung für die Wohnnutzung im Zentrum des Wohnraumentwicklungs Konzeptes steht. Aufgrund seiner besonderen natur- und stadträumlichen Bedeutung sollte der

Fokus der Entwicklung des „Landschafts- und Siedlungsraums Süd“ daher in der Sicherung und Entwicklung des Landschaftsraums liegen. Das heißt, dass alle weiteren baulichen Aktivitäten hinsichtlich ihrer Verträglichkeit für die Landschaftsentwicklung überprüft werden und nur an, im Sinne der Gesamtstrategie, geeigneten Standorten erfolgen sollten. Nur mit einer von der Landschaft hergedachten Entwicklung dieses Strategieriums kann das gesamtstädtische Konzept des 2. Grünrings für Ingolstadt langfristig gestärkt und schrittweise umgesetzt werden. Ein weiterer Aspekt im Strategieraum

Süd ist der Schutz der Landwirtschaft, welche das Bild des Strategieriums prägt. Außerdem befinden sich zahlreiche landwirtschaftliche Flächen im 2. Grünring die ebenso erhalten bleiben sollen und gleichzeitig als Frischluftschneisen dienen. Im Flächennutzungsplan sind im Strategieraum die meisten landwirtschaftlichen Flächen bereits als zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge sowie als Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, geeignet zur Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt.



Landwirtschaftliche Flächen prägen das Bild im Strategieraum „Landschafts- und Siedlungsraum Süd“

Nördlich Westpark



Bauflächenpotentiale

Bruttofläche	36,9 ha
Nettofläche	22,7 ha
gepl. Wohneinheiten	2.200 WE
Entwicklungszeitraum	kurz- bis langfristig

■ Profilbeschreibung

Der Strategieraum Westpark Nord liegt in einem Stadtteil sowohl gesamtstädtisch als auch für umliegenden Gemeinden eine hohe Bedeutung hat. Nordöstlich des Strategieraums befinden sich die GVZ Hallen an denen das Audi Gelände anschließt. Ca. 1,5 km vom Standort entfernt, befindet sich der Ende 2020 eröffnete Haltepunkt Ingolstadt Audi. Südlich des Strategieraums liegt das Einkaufszentrum Westpark mit weiteren gewerblichen Großanlagen, auch das Klinikum Ingolstadt ist nicht weit vom Standort entfernt. Zudem liegt das Areal westlich des 2. Grünrings, der die Kernstadt von den vorstädtischen Lagen abgrenzt. Auf dem ehemaligen Gelände der Landesgartenschau 2020

ist der Piuspark entstanden, der allen offen steht.

■ Entwicklungsschwerpunkt

Die Entwicklung dieses Strategieraums wird durch die stark befahrene Hauptstraße „Am Westpark“ geprägt. Zentrales Anliegen für diesen Strategieraum wird der Umgang mit der Lärmemission, die von der Hauptstraße IN 14 und „Am Westpark“ ausgehen. Denkbar für dieses Quartier ist eine Ansiedlung von Gewerbe mit anschließender dahinter liegender Wohnbebauung entlang der Straße als gemischte Baufläche, die bisher im Flächennutzungsplan als Gewerbe dargestellt ist. Der Schwerpunkt der Entwicklung sollte auf einer verdichteten, qualitätsvollen Bebauung liegen.



Landesgartenschau 2020 (Süden)

■ Gesamtstädtische Bedeutung

Der Strategieraum befindet sich in der Nähe der stark befahrenen Kreisstraße Hans-Stuck-Straße und verfügt über eine Sichtachse zum Piuspark. Zusätzlich wird dieser durch die Straße „Am Westpark“, die zum Einkaufszentrum „Westpark“ führt, in zwei Hälften geteilt. Neben dem Einkaufszentrum gibt es in der Gegend weitere Fachmärkte, die Kunden aus der Region anziehen. Somit liegt das Areal in einer stark frequentierten Region der Stadt, die auch Menschen aus den Nachbargemeinden anzieht. Daher kann das künftige Areal als Tor zur Stadt betrachtet werden. Obwohl das Areal im Norden vom Gewerbegebiet in Gaimersheim, im Osten von den GVZ-Hallen und im Süden vom Westpark von Gewerbe umgeben sein wird, bietet die Gegend auch Chancen. Mit dem Bau eines Wohnbaugebietes nördlich des „Westparks“ wird die Siedlung westlich des Strategieraums erweitert, sodass auch die Verbindung zum 2. Grünring geschaffen wird. Bei einer möglichen Verlängerung des Piusparks nach Norden, kann der Park den Strategieraum aufwerten und gleichzeitig als Trennung zu den GVZ-Hallen dienen. Die Verlängerung des Piusparks könnte auch als Chance zur Sicherung des 2. Grünrings im bereits stark bebauten Bereich genutzt werden. Zudem wird der mögliche Erlebnisweg im 2. Grünring in diesem Bereich aufgewertet.

Bestand - Optimierung der Flächenpotentiale

Bauflächenpotentiale

Bruttofläche	116,2 ha
Nettofläche	-
gepl. Wohneinheiten	-
Entwicklungszeitraum	kurz- bis mittelfristig



Fahrradfreundliches Wohnen an der Goethestraße

Profilbeschreibung

Der Strategieraum „Bestand - Optimierung der Flächenpotentiale“ hat eine gesamtstädtische Bedeutung. Hier stehen die Baulückenfüllung und die Nachverdichtung im Mittelpunkt. Die Baulücken bilden ein beachtliches Baulandpotential, allein innerhalb der letzten 10 Jahren wurden auf den Baulücken fast 1.600 Wohneinheiten geschaffen. Somit ist die Baulückenfüllung ein wichtiges Instrument der Innenentwicklung. Auch die Nachverdichtung hat ein großes Potential, jährlich entstehen derzeit ca. 225 Wohneinheiten durch Nachverdichtung. Dank des zusätzlich geschaffenen Wohnraums auf Baulücken und durch Nachverdichtung muss im Sinne der Nachhaltigkeit weniger Bauland auf Ackerflächen ausgewiesen werden. Hiermit wird das Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt.

Entwicklungsschwerpunkt

Das Stadtplanungsamt Ingolstadt erfasst seit 2011 bestehende Baulücken in einem Baulückenkataster das jährlich fortgeschrieben wird. Bei einer Baulückenkonzentration können diese zum Beispiel durch Rahmenpläne aktiviert werden, siehe zum Beispiel

das Apartmenthaus Goethestrasse. Für diesen Bereich wurden im Rahmenplan Goethestrasse Ziele formuliert und später entstand dort auf fünf leerstehenden Grundstücken ein Wohnhaus mit geförderten Wohnungen.

Ein weiteres Potential besteht in der Änderung der bestehenden bzw. veralterten Bebauungspläne aus den 60er, 70er und 80er Jahren. Durch die Prüfung vorhandener Bebauungspläne können Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft werden.

Gesamtstädtische Bedeutung

Die Konzentration und Erweiterung des Siedlungsraums durch Baulückenschließungen und Nachverdichtung auf Bestandsflächen ist eines der wichtigsten Aufgabenfelder der heutigen Stadtplanung. In Ingolstadt liegt in der Aktivierung von Baulücken ein erhebliches Wohnungsbaupotential von 1.404 erfassten Baulücken mit einer Grundfläche von rund 116 Hektar.

Die Innenentwicklung ist in hohem Maße geeignet, den Erlebniswert der Stadt Ingolstadt zu verbessern. Eine

Stadterweiterung an den Siedlungsrändern beansprucht die Ressource Boden und trägt wenig zur Nachhaltigkeit bei.

Ein weiteres wichtiges Instrument der Innenentwicklung ist neben der Baulückenfüllung die Nachverdichtung der bestehenden Bebauungsplänen. Gemeint sind dabei die Bebauungspläne aus den 60er und 70er Jahren. So kann zeitgemäßes Baurecht geschaffen und die alten Festsetzungen angepasst werden, damit eine sinnvolle, geordnete Nachverdichtung ermöglicht wird. Das Ziel möglichst wenig neue Fläche zu versiegeln wird so erreicht.

Auch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat auf den Wohnungsdruck reagiert und die so genannte „Gebietsbestimmungsverordnung Bau“ beschlossen. Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt, zu denen auch Ingolstadt gehört, werden neue Werkzeuge an die Hand gegeben um mehr Wohnraum ohne Bebauungspläne zu ändern bereitzustellen. Nachverdichtungen können so schneller genehmigt und Wohngebäude leichter aufgestockt werden.

Fazit

Im vorliegenden Bericht „Grundkonzept Wohnen 2040+“ wurden alle Stadtbezirke unter die Lupe genommen und aufgezeigt, was seit dem „STEP Grundkonzept Wohnen“ 2012 umgesetzt wurde. Wie einleitend anhand statistischer Daten zur Bevölkerungsprognose erläutert, wird je nach Szenario der Bau von bis zu ca. 16.700 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2041 vorgedacht. Das „Grundkonzept Wohnen Ingolstadt 2040+“ soll als Grundlage für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und in Folge für die Flächen-nutzungsplanfortschreibung dienen.

In Ingolstadt liegt ein erhebliches Potential in der Aktivierung von Baulücken. Derzeit werden pro Jahr knapp 50 Baulücken einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Zahl der dabei entstehenden Wohneinheiten liegt bei knapp 160 Wohneinheiten

pro Jahr. Die vorhandene soziale und technische Infrastruktur wird durch die Baulückennutzung effizienter ausgenutzt. Gleichzeitig leistet dies einen Beitrag zur Ressourcenschonung von Grund und Boden.

Die große Anzahl an Entwicklungsflächen zeigt, dass Ingolstadt über ein breites Spektrum an Möglichkeiten für eine nachhaltige, resiliente und nach innen ausgerichtete Stadtentwicklung verfügt. Aufgabe der Stadtplanung ist es, den Stadtumbau zukunftsfähig zu gestalten und die aufgezeigten Strategieräume und Instrumente konsequent umzusetzen.

Im Rückblick auf die Wohnbaulandentwicklung der vergangenen Jahre stand aufgrund des hohen Bedarfes der Fokus darauf, durch Quantität den Bedarf zu decken. Ingolstadt ist daher für die nächsten Jahre noch gut

mit Wohnbauflächenpotential ausgestattet. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergeben sich daher nur vergleichsweise geringe Auswirkungen.

Aufgrund der Auswirkungen des Siedlungsdruckes wird empfohlen die Qualität des Wohnraumes und des Wohnumfeldes in den Fokus zu nehmen. Im Mittelpunkt stehen Themen wie die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes einschließlich der damit verbundenen (sozialen) Infrastruktur, die dreifachen Innenentwicklung, die Gestaltung öffentlicher Freiräume, Reduzierung der Flächenausdehnung, die Stadt der kurzen Wege, Nachhaltigkeit sowie Klimaschutzmaßnahmen. Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden hierfür in einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept räumlich verortete Maßnahmen entwickelt.

Impressum

Herausgeber:

Stadt Ingolstadt

Referat für Stadtentwicklung und Baurecht

Stadtplanungsamt

Spitalstraße 3

85049 Ingolstadt

Bearbeitet von:

Yaroslav Voronov

Inhaltliche und redaktionelle Betreuung:

Ulrike Wittmann-Brand

Philipp Münster

Tamara Hölzl

Gestaltung:

Stadtplanungsamt Ingolstadt

© Stadt Ingolstadt, 06 / 2023

Bildnachweis

Fotos und Pläne Stadtplanungsamt Ingolstadt bzw.

Seite 05: Herr Schalles - GWG Ingolstadt

Seite 12: Herr Schalles - GWG Ingolstadt

Seite 21: Stadt Ingolstadt / Rössle (Pioniergelände)

Seite 21: Herr Schalles (Baugebiet an der Stinnesstraße)

Seite 26: Stadt Ingolstadt / Rössle (Kreuztor)

Seite 26: Herr Schalles (Luftbild)

Seite 30: Florian Schreiber (Hugo-Wolf-Straße und Punkthochhäuser) - GWG Ingolstadt

Seite 31: ATP/Becker

Seite 34: Florian Schreiber (energetische Sanierung im Konradviertel) - GWG Ingolstadt

Seite 38: Herr Schalles

Seite 39: Herr Schalles (Fliederstr. und Stargarder Str.) - GWG Ingolstadt

Seite 55: Florian Schreiber - GWG Ingolstadt

Seite 66: Stadt Ingolstadt / Rössle

Seite 71: Florian Schreiber - GWG Ingolstadt

Seite 77: Stadt Ingolstadt / Rössle (Wasserturm)

Seite 77: kister scheidhauer gross architekten und stadtplaner GmbH (KSG) (Städtebauliches Konzept IN-Quartier)

Seite 77: Herr Schalles (IN-Quartier vor dem Abriss)

Seite 80: Florian Schreiber - GWG Ingolstadt

Seite 81: Sophie von Herzogenberg (Peisserstraße) - GWG Ingolstadt

Seite 81: Stefan Müller-Naumann (Pioniergelände)

Seite 83: Herr Schalles (Staudinger Hallen - Gesamtansicht)

Seite 87: Herr Schalles

Seite 88: Florian Schreiber - GWG Ingolstadt

Graphiken, Tabellen Stadtforschung und Statistik bzw. Stadtplanungsamt

Seite 18: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Übersicht über die Wohnraumförderung)

