HOCHHAUSKONZEPT INGOLSTADT

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Renate Preßlein-Lehle, Stadtbaurätin
Ulrike Brand, Leiterin Stadtplanungsamt

April 2016

I ANLASS / ZIELSETZUNG 5

II DEFINITION HOCHHAUS 7

III PROFILBILDENDE BAUWERKE IN INGOLSTADT 8

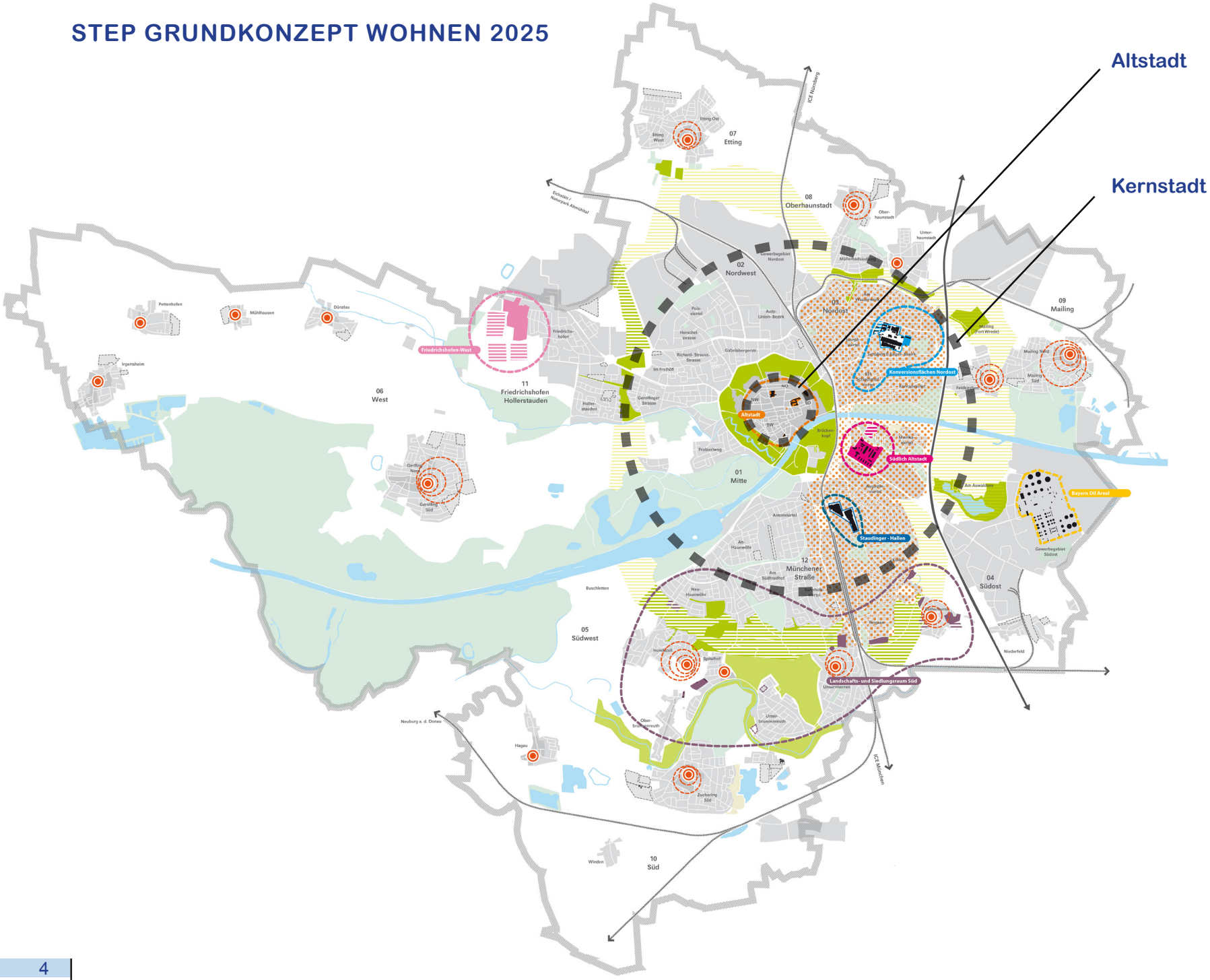
IV HÖHENPROFIL INGOLSTADT 12

V PLANUNGSGRUNDSÄTZE 13
1. Freihaltezonen
2. Maximalhöhen
3. Potentiell geeignete Bereiche
4. Hohe architektonische und städtebauliche Qualität
5. Durchführung qualitätssichernder Verfahren

VI AKTUELLE BEISPIELE 19

VII ZUSAMMENFASSUNG 20

STEP GRUNDKONZEPT WOHNEN 2025



I ANLASS / ZIELSETZUNG

Ingolstadt gehört seit zwei Jahrzehnten zu den wachstumsstärksten Städten in Bayern. Dieser Wachstumstrend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Es gilt flächensparend unterschiedliche Wohnformen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei rückt wieder vermehrt das Wohnhochhaus in moderner Form in den Fokus, nachdem es in Verbindung mit Großsiedlungen der 70er Jahre lange Zeit kein attraktives Image hatte.

Der Bedarf an Wohnraum führt in vielen deutschen Wachstumsregionen zur Rückbesinnung auf die Bauform ‚Hochhaus'. Hochhäuser gelten seit jeher als Indiz des Städtischen. Es handelt sich dabei jedoch um eine Bautypologie von vielen. Die städtebaulich größte Dichte in Wohngebieten wird noch immer am wirtschaftlichsten durch eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung erreicht.

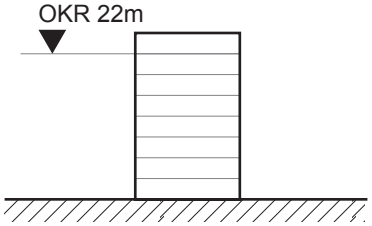
Da Hochhäuser das Stadtbild nachhaltig prägen und starken Einfluss auf die Wahrnehmung der historischen Stadtsilhouette haben, ist es wichtig, die zukünftige Entwicklung städtebaulich zu steuern. Die Standorte sowie Bauhöhen sollen somit nicht ausschließlich wirtschaftlichen Gesichtspunkten genügen, sondern sich aus städtebaulichen Gegebenheiten und Zielen ableiten. Hochhäuser müssen zur umgebenden städtebaulichen Struktur und zu Projekten im Umfeld in eine positiv zu bewertende Beziehung treten.

Das städtische Hochhauskonzept soll aufzeigen, in welchen Bereichen Hochhäuser künftig möglich und als Akzentuierung stadtbildverträglich sind.
Als Schwerpunkt wurde im Hochhauskonzept für Ingolstadt die Altstadt und die Kernstadt genauer betrachtet. Hier sollen Möglichkeitsräume für eine künftige Hochhausbebauung aufgezeigt werden.

Die historische Stadtsilhouette wird geprägt durch das Münster, das Neue Schloss und durch Kirchtürme und ist zu schützen. Gleichzeitig ist es das Ziel, das Stadtbild im Sinne einer zukunftsorientierten und resourcenschonenden Stadtentwicklung zu gestalten.

Das Hochhauskonzept dient als Kriterienkatalog für Einzelprojekte, steckt den planungsrechtlichen Rahmen ab und legt gestalterische Ziele für die stadtbildprägenden Gebäude fest. Bei konkreten Vorhaben müssen auf dieser Basis umfassende Standortbetrachtungen erfolgen.

Liebfrauenmünster
Kirche St. Moritz
Pfeifturm



Wenn die Oberkante Rohfußboden von mind. einem Aufenthaltsraum bei 22m liegt, dann spricht man baurechtlich von einem „Hochhaus“

II DEFINITION HOCHHAUS

Hochhäuser sind vielgeschossige, vertikal orientierte Bauten, die häufig Wohn-, Büro- und Geschäftsfunktionen aufnehmen. Die baurechtliche Definition ergibt sich aus der Bayerischen Bauordnung. Nach BayBO Art. 2 Abs. 4 sind Bauwerke mit Aufenthaltsräumen über 22,00 m Geländeoberkante als Hochhäuser einzustufen.

Bauordnungsrechtlich werden Hochhäuser ab 22 m als Sonderbauten geführt, was bedeutet, dass für sie unter anderem strengere Anforderungen an den Brandschutz gestellt werden. So müssen die Rettungswege als Sicherheitstreppenhäuser ausgebildet werden. Ab 60 m Höhe werden zwei unabhängige Sicherheitstreppenhäuser notwendig.

Seit 1. Oktober 2015 gilt eine neue Fassung der Hochhausrichtlinie in Bayern. Diese beinhaltet neben Erleichterungen für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe zusätzliche Vereinfachungen für Hochhäuser bis zu 30 m. Hier können zwei innenliegende notwendige Treppenräume von oberirdischen Geschossen den Sicherheitstreppenraum ersetzen.

Abweichend von der baurechtlichen Definition eines Hochhauses wird in der Untersuchung auch Bezug genommen auf städtebaulich dominante Baukörper und Orientierungspunkte, wie z.B. Sakralbauten, historische Stadtbefestigungen, höhere Wohn- und Bürogebäude mit mindestens acht Geschossen (ca. 24 m Höhe) und Industrietürme.

Blick von Westen

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt

Themenkarte zum Hochhauskonzept

historisches / religiöses Turmbauwerk

1 Münster	64,80 m
2 Postamt	38,00 m
3 St. Matthäus	44,40 m
4 St. Sebastian	33,20 m
5 Taschentorturm	27,10 m
6 St. Moritz	64,40 m
7 Pfeifturm	63,00 m
8 Schloß	46,50 m
9 St. Pius	35,00 m
10 St. Josef	26,10 m
11 St. Augustin	38,00 m
12 St. Markus	45,00 m
13 St. Anton	41,00 m

Hohes Haus (mind. 8 Geschosse)

a Alban-Berg-Str. 2	25,30 m
b Richard-Strauß-Straße 21	26,70 m
c Gustav-Mahler-Straße 11-19	28,10 m
d Richard-Strauß-Straße 32	27,70 m
e Gustav-Mahler Straße 3	24,50 m
f Gustav-Mahler-Straße 2-4	27,00 m
g Gabelsberger Straße 46	26,10 m
h Hochhausgruppe Bienengarten	27,70 m
i Gaimersheimer Straße 19	25,50 m
j Hindenburgstraße 55-61	33,10 m
k Nürnberger Staße. 34	37,30 m
l Fontanestraße 13	25,80 m
m Minucciweg 2	29,80 m
n Nordbahnhof	50,00 m
o Brückenkopf 8	41,80 m
p Stauffenbergstraße 2/4	26,80 m
q Asamstraße 4	27,60 m
r KIM-Hochhaus	26,70 m

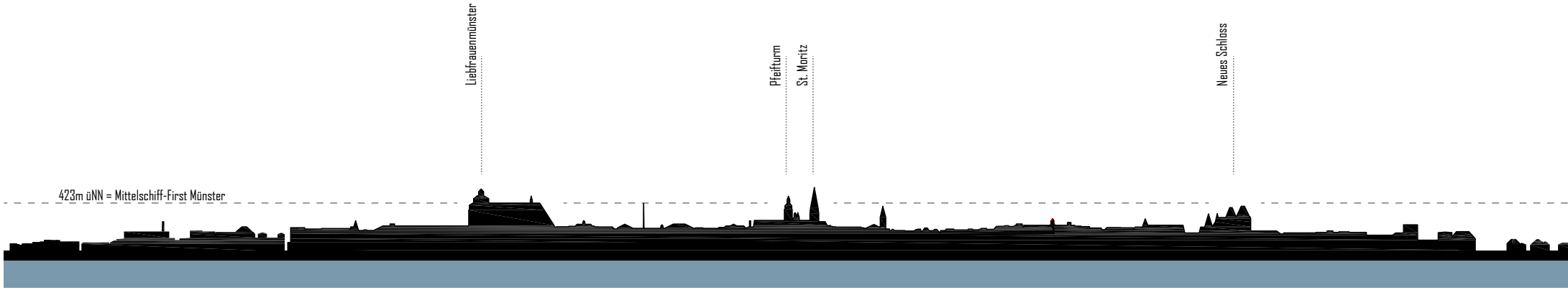
geplantes Hochhaus
s Hochhausgruppe Weningstraße

Industrieturm

besondere Fernwirkung

Profilbildende Gebäude in Ingolstadt
Bestand

Ref. VII Amt 61 Abt. 61-1 März 2016



III PROFILBILDENDE BAUWERKE IN INGOLSTADT

Das Münster mit seinem Langschiff dominiert das Stadtbild Ingolstadts und ist auch aus der Distanz als Wahrzeichen erkennbar. Es ist von großem ikonischen und symbolischen Wert für die Identität der Stadt. Daneben wird die Altstadt von weiteren Sakralbauten geprägt, aber auch der Pfeifturm und das Neue Schloss sind wichtige Elemente in der Stadtsilhouette.

Neben den historischen profilbildenden Bauwerken gibt es jüngere Höhenakzente vor allem aus den 50er und 60er Jahren. Auffällig ist, dass sich fast alle Hochhäuser und profilbildenden Bauwerke nördlich der Donau befinden. Die Anzahl baulicher Großstrukturen ist insbesondere nördlich der Richard-Wagner-Straße, im Piusviertel und nördlich der Hindenburgstraße sowie auf dem Audi Werksgelände sehr hoch.
Weitere profilbildende Gebäude sind die Punkthochhäuser Goethestraße 140 und 142 sowie Nürnberger Straße 54 und 34. Entlang des Glacis überragen die Hochhausgruppe Bienengarten und das zukünftige Hochhaus am Nordbahnhof die Regelbebauung.

Im unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Bereich befinden sich nur wenige profilbildende Bauwerke, aber erstaunlicherweise direkt an der Ringstraße mit Blick auf das Glacis.

Auf der südlichen Donauseite schließen im Glacisbereich die Hochhausbauten Brückenkopf 8 und Stauffenbergstraße 2/4 an. Direkt angrenzend überragen das „KIM-Haus“ und die Asamstraße 4 die umgebende Bebauung.

Die südliche Donauseite wird vorrangig durch niedrige bis mittlere Geschosshöhen geprägt. Profilbildende und das Stadtbild prägende Bauten sind vor allem die Kirchtürme, die sich über den Dorfkernen erheben.

Östlich der Autobahn ist eine Industriekulisse entstanden: die Schornsteine des Kraftwerks Großmehring (60er/70er Jahre), der Müllverbrennungsanlage (80er Jahre) und der Gunvor Raffinerie (60er Jahre).

Wohnungsbauten in Ingolstadt

Alban-Berg-Straße 2 25,3m

Hindenburgstraße 55-61 33,1m

Richard-Strauss-Straße 21 26,7m

Nürnberger Straße 34 + 54 37,3m

Gustav-Mahler-Straße 11-19 28,1m

Minucciweg 2 29,8m

Gebäudehöhen inkl. Dächer und Aufbauten

Richard-Strauss-Straße 32	*27,7m*
Nordbahnhof (Planung)	*51,5m*
Goethestraße 140+142	*ca. 30m*
Brückenkopf 8	*41,8m*
Hochhausgr. Bienengarten	*27,7m*
Stauffenbergstraße 2+4	*26,8m*
Weningstraße 35	*26,7m*
Asamstraße 4	*27,6m*

IV HÖHENPROFIL INGOLSTADT

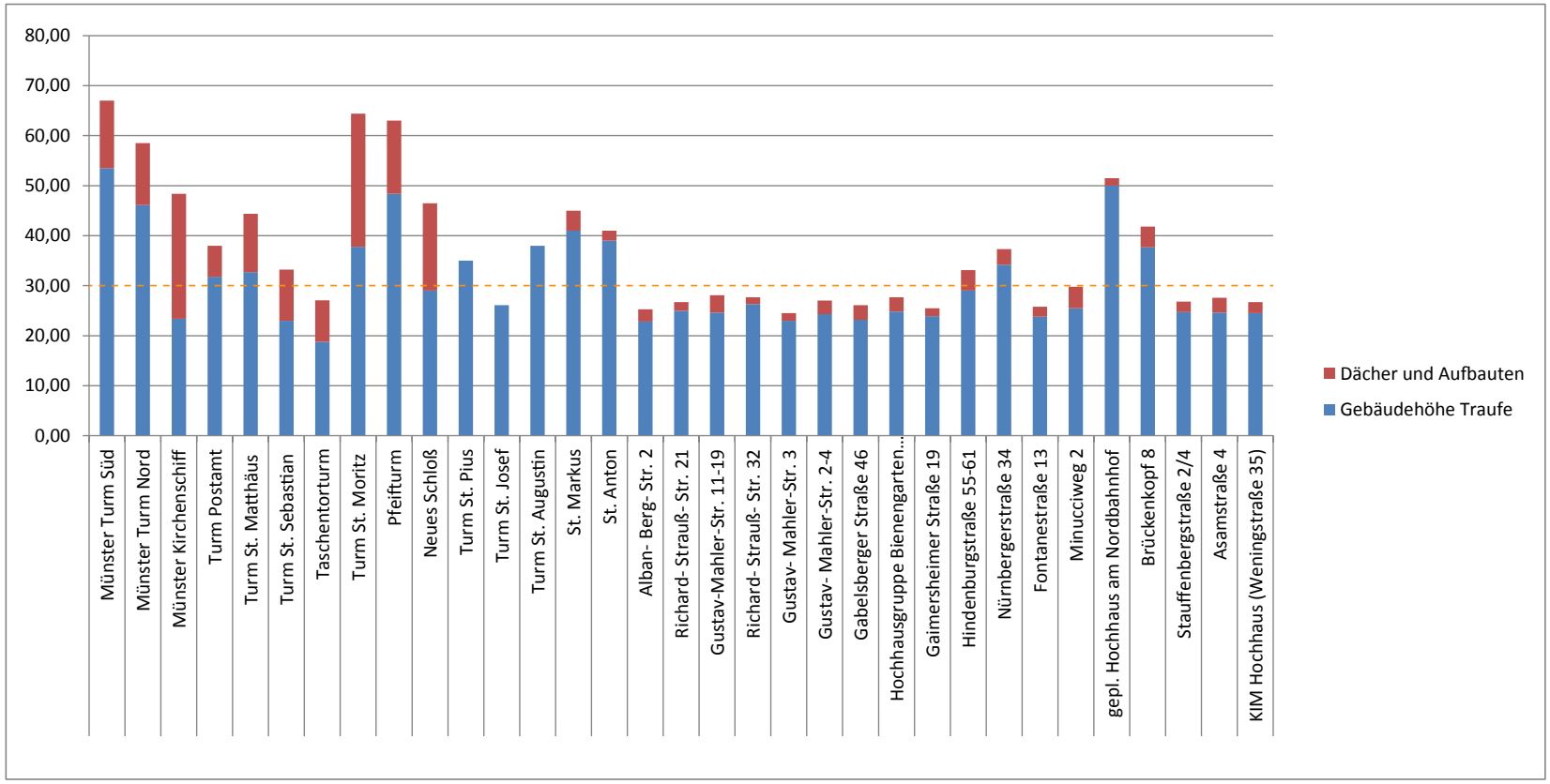


Tabelle:
Höhendarstellung der bzgl. ihrer Höhenentwicklung stadtraumprägenden Bauwerke Ingolstadts

Es fällt auf, dass beim derzeitigen Hochhausbestand Ingolstadts nur 2 Wohngebäude mit ihrer Traufhöhe die ‚30 m-Schwelle' überschreiten.

V PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Zum Schutz der historischen Stadtsilhouette und des Altstadtensembles als optisch wahrnehmbares und symbolträchtiges Stadtzentrum werden fünf Planungsgrundsätze definiert. Diese standort-, gestaltungs- und verfahrensbezogenen Planungsgrundsätze stellen die Grundlage für die Beurteilung künftiger Hochhausprojekte in Ingolstadt dar.

Wichtige Aspekte dabei sind:

- Betonung der Sichtachsen
- Schutz der Sicht auf Wahrzeichen
- Hervorhebung besonderer Situationen
- Gesamtkomposition der Stadtsilhouette
- Verbesserung der umgebenden Freiräume

Der Altstadtbereich sowie das Glacis sind von Hochhäusern freizuhalten.

Das Münster mit der städtebaulich relevanten Höhe von 423,00 m ü NN ist die bauliche Obergrenze für Hochhäuser in der Kernstadt. Als Standortbereich für ca. 50 m hohe Gebäude wird die Entwicklungsachse der Bahnlinie festgelegt.

In der Kernstadt sind Hochhäuser zwischen 30 m und 35 m Gebäudehöhe bereits vorhanden und können ergänzt werden.

Im industriell geprägten Stadtbereich östlich der Autobahn sind auch Bauhöhen über 50 m möglich und können hier positive Akzente im Stadtfernbild setzen.

Bei der Einzelprojektentwicklung erfolgt auch eine konkrete Standortüberprüfung. Dabei ist der städtebauliche und gestalterische Kriterienkatalog anzuwenden und bestmöglich zu erfüllen

Stadt Ingolstadt
Stadtplanungsamt

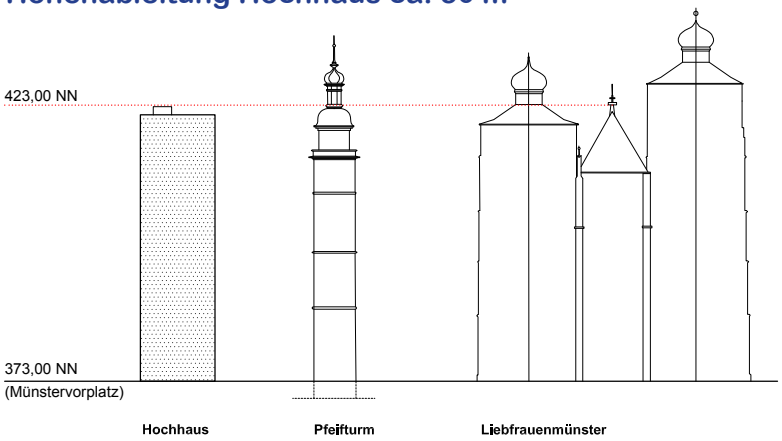
Themenkarte zum Hochhauskonzept

- historisches / religiöses Turmbauwerk
- Hohes Haus (mind. 8 Geschosse)
- geplantes Hochhaus
- Industrieturm
- besondere Fernwirkung
- potentiell geeignetes Gebiet für Hochhäuser bis ca. 50,00 m Höhe (max. 423,00 NN)
- potentiell geeignetes Gebiet für Hochhäuser zwischen 30,00 m und 35,00m Gebäudehöhe

Profilbildende Gebäude in Ingolstadt
Hochhauskonzept

Ref. VII Amt 61 Abt. 61-1 April 2016

Höhenableitung Hochhaus ca. 50 m



1. Freihaltezonen

Freizuhalten von Hochhäusern und höheren Bauten ist der Altstadtbereich mit Glacis. Darüber hinaus ist zudem das Umfeld besonderer „Stadtmarken“ wie z.B. Kirchen freizuhalten. Auch sind wertvolle und intakte Siedlungsgebiete mit homogenen und intakten Quartiers- und Siedlungsstrukturen zu wahren. Zudem sind bedeutende Sichtachsen auf die historische Altstadt, die sich vor allem aus dem nördlichen Umlandbereich, wie dem Mühlberg, von den Hügeln bei Hepberg und Wettstetten, aber auch von der Hohenlohe und Gerolfing aus ergeben, zu erhalten, um die Fernwirkung des Liebfrauenmünsters nicht zu beeinträchtigen.

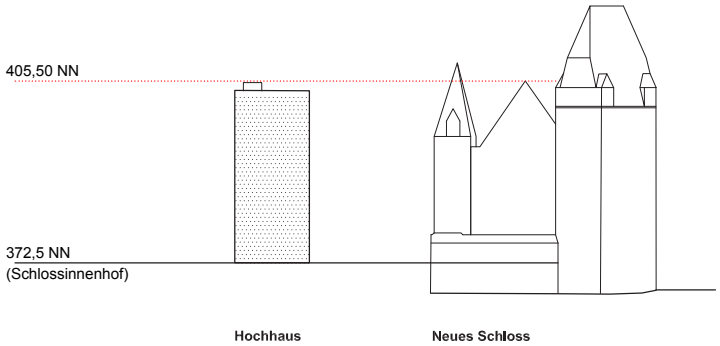
2. Maximalhöhen

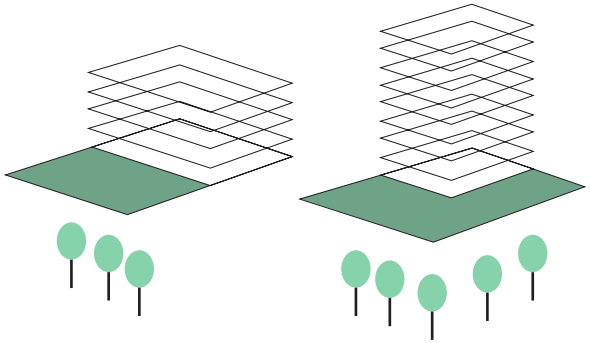
Die Höhe höherer Bauwerke sollte einerseits in Bezug zur unmittelbaren Umgebung und andererseits zur historischen Altstadt mit ihren prägenden Bauwerken stehen. Für Ingolstadt ergeben sich Maximalhöhen, die sich von den symbolträchtigsten und stadträumlich am meisten hervortretenden Gebäuden der Stadt ableiten: Dem Liebfrauenmünster und dem Neuen Schloss.
Viele, im Stadtraum bereits vorhandene Hochhausbauten überschreiten eine Höhe von 30 m nicht. Hier lässt sich der Bezug etwa zum historischen Taschenturm oder dem Neuen Schloss herstellen. So liegt die Firsthöhe des neuen Schlosses bei 405,50 m ü NN, was bezogen auf den Schlossinnenhof einer Höhe von 33 m entspricht.
Im Bereich der Altstadt gibt es jedoch auch historische Bauwerke, deren Höhen 50 m überschreiten und die die Stadtsilouhette entscheidend prägen. Hier ist das Liebfrauenmünster zu nennen. Die städtebaulich relevante Höhe des Mittelschiffs vom Liebfrauenmünster liegt bei 423,00 m ü NN. Gemessen am Höhenbezugspunkt des Münstervorplatzes ergibt sich daraus eine Höhe von 50 m. Die Bezugshöhe von 423,00 m ü NN gilt als Maximalhöhe für Hochhäuser in einem bestimmten Bereich innerhalb der Kernstadt Ingolstadts (rot schraffiert). Im industriell geprägten Stadtbereich östlich der Autobahn sind auch Bauhöhen über 50 m möglich.

Abgeleitet vom Bestand an Hochhäusern und der maßgebenden Höhe des ‚Neuen Schlosses‘ wird die Kernstadt als ein Bereich für Hochhäuser mit einer Höhe zwischen 30 m und 35 m festgesetzt.

Es ist zu betonen, dass Höhenuntersuchungen immer einzelfallbezogen durchgeführt werden müssen, um negative Auswirkungen in Bezug auf Fernwirkung, Stadtsilhouette, Blickbeziehungen, etc. ausschließen zu können.

Höhenableitung Hochhaus ca. 30 m





Der bei Hochhäusern kleinere Footprint bei gleicher GFZ erfordert eine besondere Beachtung der Erdgeschoßzone und der Freiräume

3. Potentiell geeignete Bereiche

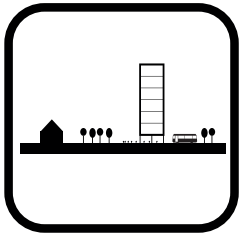
Nicht alle Bereiche im Umfeld der Altstadt und des Glacis eignen sich gleichermaßen für den Bau von Hochhäusern. In der Kernstadt sind allerdings bereits Hochhäuser mit einer Höhe zwischen 30 m und 35 m vorhanden und können somit vereinzelt ergänzt werden.
Potentiell geeignete Gebiete finden sich

• entlang der westlichen und nördlichen Ringstraße. und der sich nordwestlich davon erstreckenden Gebiete. Hier insbesondere in den Bereichen, in denen sich bereits größere Baustrukturen befinden, evtl. gewerblich genutzte Flächen umgenutzt werden können oder eine Einbettung in Grünflächen zu erwarten ist. Damit werden die vorherrschenden kleinteiligen Strukturen im Norden und Westen gewahrt und einzelne Akzentsetzungen an der Ring-straße möglich.
Konkret wäre die Ergänzung der bereits bestehenden Hochhausgruppe Bienengarten um ein weiteres Hochhaus denkbar.

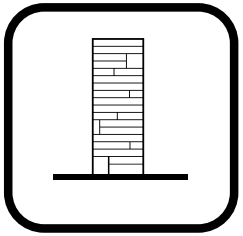
• entlang der Bahnlinie
Auf der nördlichen Donauseite vom östlichen Glacisrand bis zur Schillerstraße und Nürnberger Straße, auf der südlichen Donauseite vom östlichen Glacisrand bis zu den Staudingerhallen, dem Augustinviertel und dem Pioniergelände.

Damit ist es möglich, städtebauliche Strukturen, wie z.B. gut positionierte einzelne Großstrukturen zu qualifizieren, bestehende Wohnhochhausgruppen zu Clustern weiterzuentwickeln und auch neue Orientierungspunkte zu setzen. Zur Aufnahme von Hochhäusern und höheren Bauten eignen sich vor allem Gebiete, die sich bereits durch heterogene Baustrukturen (Groß- und Sonderformen) auszeichnen. Hier können in ausreichendem Abstand zum denkmalgeschützten Ensemblebereich weitere markante Gebäudeformen zugelassen werden.
Für diese Gebiete (orange schraffiert) soll eine Gebäudehöhe zwischen 30 m und 35 m eingehalten werden.

Innerhalb dieses definierten, generellen „Möglichkeitsraumes“ für Hochhäuser wird ein bestimmter Bereich (rot schraffiert) gesondert herausgegriffen. Dieser scheint für hohe Gebäude besonders geeignet zu sein, weil einerseits die für den Hochausbau relevanten Grundvoraussetzungen (Grünflächen, Infrastruktur etc.) bereits vorhanden sind und andererseits durch hohe Gebäude punktuell eine städtebauliche Aufwertung zu erwarten wäre. Dennoch darf die Bebauung auch hier nicht die sich am Münster orientierende Maximalhöhe von 423,00 m üNN überschreiten. Der Grund ist die immer noch vorhandene, wahrnehmbare Nähe zum Münster. Für die Bebauung in diesem rot schraffierten Bereich resultiert daraus eine Maximalhöhe von ca. 50 m.



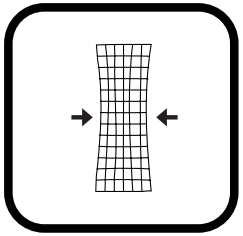
Urbaner Raum / Öffentlichkeit



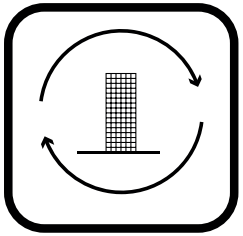
Architektonische Qualität / Adressbildung

Mobilität / ÖPNV

Nutzungsmix / Hybridisierung



Schlankheit H > B



Nachhaltigkeit / Modellcharakter

4. Hohe städtebauliche und gestalterische Qualität

Ausbildung eines Sockels
In der Regel wirken Hochhäuser, bei denen ohne gestalterische Hervorhebung das Wohnen bis in das Erdgeschoss reicht, nicht stimmig. Es ist anzustreben, dass die Erdgeschosszone eine öffentlichkeitswirksame Nutzung beinhaltet. Gestalterisch soll diese durch Materialwechsel, andere Fensterformate / -gliederung oder sonstige bauliche Maßnahmen unterstützt werden.

Freiflächengestaltung
Aufgrund der im Vergleich zur Geschoßfläche sehr geringen Grundfläche gelten Hochhäuser als flächensparend. Die Freiflächengestaltung sollte sich nicht auf ‚Abstandsgrün' beschränken, sondern als eine gemeinschaftlich nutzbare, qualitätvolle Grünfläche gestaltet sein und der Sockelausbildung entsprechen. Ökologische Ansätze zur Grünflächengestaltung und Biodiversität sind ebenfalls aufzugreifen.

Verkehrliche Erschließung
Die Konzentration von Nutzungen und hoher baulicher Dichte führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Das Hochhaus gehört damit in den städtischen Raum mit hoher Erschließungsqualität (ÖPNV, Nahversorgung).
Der Stellplatznachweis ist entsprechend der städtischen Satzung und in Form einer effizienten Parkplatzbewirtschaftung nachzuweisen.

Immissionsschutz
Grundsätzlich sollten Hochhäuser keine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung zur Folge haben. Verschattungen sind zu reduzieren und die umliegende Wohnbebauung darf nicht länger als zwei Stunden bei mittlerem Sonnenstand verschattet sein. Anhand von Verschattungstudien und anderer Nachweise sind die Auswirkungen auf die Umwelt darzulegen.

Aerodynamik von Hochhäusern
Bei Hochhäusern treten im Gegensatz zu konventionellen Gebäuden zusätzliche aerodynamische Effekte der Luftströmung auf. Es kann zu Verwirbelungen und lokalen Winden kommen. Diese dürfen die umgebende Wohnbebauung nicht belasten. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

Abstandsflächen
Grundsätzlich sind die Abstandsflächen bei Hochhäusern gemäß den Vorgaben der BayBO einzuhalten. Die Abstandsflächen nach BayBO garantieren eine Mindestbesonnung und -belichtung. Für Hochhäuser ist der Maßstab üblich, nach dem durch das Hochhaus kein anderes Gebäude an einem mittleren Wintertag länger als zwei Stunden verschattet werden darf. Zu berücksichtigen sind auch die Wirkung von Fassadenmaterialien und Fassadenfarben in Hinblick auf Reflexionen.

Grüne Gestaltung und Nachhaltigkeit
Hochhausarchitektur wird derzeit mit grünem Ausblick, Lifestyle und gehobener, großstädtischer Wohnqualität beworben. Hochhäuser sind städtebaulich prägende, identitätsstiftende und imagebestimmende Bauwerke. Es gelten daher im Vergleich zur Regelbauweise erhöhte Anforderungen. Beispielsweise ist bei transparenten Bauteilen, nicht zuletzt auch aufgrund der Höhenentwicklung von Hochhäusern, zwingend Vogelschutzglas zu verwenden.

Gerade hinsichtlich architektonischer Qualität und Nachhaltigkeit können Hochhäuser aber auch zu Modellprojekten werden und etwa durch ‚grüne Balkone' einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Eine weitere positive Imagebildung für Ingolstadt als Technologie- und Zukunftsstandort kann damit durchaus einhergehen

5. Durchführung qualitätssichernder Verfahren

Bauleitplanverfahren
Grundsätzlich müssen Vorhaben, welche von der Regelbauweise abweichen, rechtlich über ein Bauleitplanverfahren abgesichert werden. So wird nicht nur das Baurecht gesichert, sondern auch die Beteiligung der Öffentlichkeit sichergestellt.

Qualitätssichernde Verfahren
Hochhäuser sind die stärksten Gestaltungsmittel im räumlichen Kontext. Im städtischen Orientierungssystem sind sie wichtige Punkte. Sie prägen das Stadtbild und können das Image der Stadt wesentlich beeinflussen. Gerade weil sie aber so prägnant sind, stehen sie auch im Zentrum der öffentlichen Diskussion. Durch Wettbewerbe oder Gutachterverfahren ist die entwurfliche und die städtebauliche Qualität sicherzustellen, die auch im weiteren Planungsprozess bei der Ausführung gewährleistet sein muss. Auch mithilfe des Gestaltungsbeirats sind verbindliche Rahmenbedingungen abzustimmen und deren Umsetzung sowohl im Planungs- als auch im Realisierungsprozess sicherzustellen.

Investorbeteiligung - Städtebauliche Verträge
Die Konzentration von Nutzungen und hohe bauliche Dichte führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens, wie auch dem Bedarf an Naherholungsflächen und sozialen Einrichtungen. Daher ist bei jedem Verfahren zusammen mit dem Bauherren ein Konzept zu entwickeln, wie Kosten für notwendige Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, soziale Infrastruktur, Naherholungsflächen) aufgeteilt und mitfinanziert werden können. Grundstückseigentümer sollen sich zu Beginn eines Projektes zu besonderen Maßnahmen und Verfahren, z.B. Qualitätssichernde Verfahren, Mediation, und Öffentlichkeitsarbeit verpflichten.

VI AKTUELLE BEISPIELE

Arabellastraße 26 / München (Konzept)
Visualisierung: Aika Schluchtmann Architekten

Bosco Verticale / Mailand (gebaut)
Foto: K. Hase

VII ZUSAMMENFASSUNG

Das vorliegende Hochhauskonzept beschreibt wesentliche Planungsgrundsätze, die bei der Errichtung neuer Hochhäuser Anwendung finden sollen. Es dient damit der Sicherung der Qualität dieser stadtbildprägenden Bautypologie. Es ist eine Anleitung, die künftig Investoren an die Hand gegeben wird. Sie ermöglicht diesen eine ‚Vorab-Einstufung' und Orientierung, ob das Vorhaben im dargestellten Eignungsraum liegt und welche Anforderungen in Ingolstadt an das Vorhaben gestellt werden.

Hochhäuser bedürfen bei der Planung und Ausführung der besonderen Aufmerksamkeit und Sorgfalt. Deshalb ist für jedes einzelne Vorhaben auf der Basis des vorliegenden Hochhauskonzeptes eine eigene Standorteignungsprüfung erforderlich, die den speziellen Standort auf städtebauliche Aspekte und auf die stadtgestalterische Einbindung untersucht und damit das Vorhaben auf seine Eignung hin präzisiert.

So können die stadträumlichen Aspekte und die konkreten planungs- und projektbezogenen Faktoren Eingang finden und die adäquate Lösung für den konkreten Standort, das Gebäude und die Umgebung gefunden werden. Desweiteren ist seitens der Vewaltung zu prüfen, wann mit den jeweiligen Investoren die Durchführung von Planungsworkshops oder Wettbewerben sowie die Kostenbeteiligung an Planung und Infrastrukturmaßnahmen anhand entsprechender Verpflichtungserklärungen und städtebaulicher Verträge zu regeln sind.

BILDNACHWEIS

Bilder, Grafiken, Pläne: Stadt Ingolstadt, Stadtplanungsamt bzw.
S. 10, S.16: Stadt Ingolstadt, Amt für Verkehrsmanagement und Geoinformation
S. 13: Visualisierung IN-Tower am Nordbahnhof, Property Development Investors GmbH
S. 19: Arabellastraße 26 / München (Konzept) Visualisierung, Aika Schluchtmann Architekten
Bosco Verticale / Mailand (gebaut), Foto: K. Hase