

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0973/18</b> öffentlich	Referat	OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 71
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	13.11.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Finanz- und Personalausschuss	29.11.2018	Vorberatung	
Stadtrat	04.12.2018	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG  
Projektgenehmigung Sanierung Georgianum  
(Referent: Oberbürgermeister Dr. Lösel)

### Antrag:

- 1.) Der Sanierung des Georgianums unter Erwerb der Goldknopfgasse 4 wird auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung mit einem Kostenrahmen von bis zu 17,4 Mio. EUR zugestimmt.
- 2.) Für die Überlassung des Georgianums wird dem Abschluss eines Erbpachtvertrages zwischen der Stadt Ingolstadt und der INKoBau GmbH & Co. KG mit einem Erbbauzins von bis zu TEUR 50 p.a. zugestimmt.
- 3.) Die Geschäftsführung der INKoBau GmbH & Co. KG wird ermächtigt, zur Finanzierung des Projektes eine Fremdkapitalaufnahme von bis zu 3,7 Mio. EUR zu tätigen und die Möglichkeiten einer Beteiligung der Bürgerschaft bei der Finanzierung zu untersuchen.
- 4.) Die Stadt Ingolstadt gewährt der INKoBau GmbH & Co. KG zur Finanzierung der über Mieten und öffentliche Fördermittel (5,2 Mio. EUR) nicht refinanzierbaren Baukosten einen Zuschuss von 7,5 Mio. EUR sowie eine Eigenkapitaleinlage von 1 Mio. EUR für den Erwerb Goldknopfgasse.

gez.

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

## Finanzielle Auswirkungen:

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: HSt:872000.930000.2	Euro:  TEUR 1.602
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2019 872000.930000.2 HAR 2018 Ansatz 2019  Anmeldung Haushalt 2020 Ansatz	Euro:  TEUR 1.111 TEUR 1.787   TEUR 4.000
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

## Bürgerbeteiligung:

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

## Kurzvortrag:

Bereits im StR-Antrag vom 16.06.2016 erfolgte im Stadtrat der Beschluss, gemeinsam mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern Nutzungskonzepte zum denkmalgeschützten Gebäudeensemble Georgianum zu entwickeln und zu diskutieren. Die zusammen mit den Bürgern im Rahmen von Veranstaltungen und in Form eines Dialoges erarbeiteten Nutzungsszenarien wurden in der Folge geprüft und weiterentwickelt. Dabei wurde mehrheitlich eine universitäre oder kombinierte Nutzung (Verwaltung, Gastronomie, Kultur) favorisiert. Zusätzlich sollte das Georgianum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Jahr 2016 hat der Stadtrat Ingolstadts die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen und einem Nutzungskonzept Georgianum, bestehend aus einer universitären Nutzung, einem öffentlichen Veranstaltungsraum in der Kapelle und Gastronomie in der Fasshalle zugestimmt. Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 11.07.2018 wurden zwei Vorentwurfskonzepte vorgestellt und die INKoBau beauftragt, das Konzept 2 unter Einbeziehung der Goldknopfgasse 4 weiterzuverfolgen.

### Vorprojekt Georgianum

In enger Abstimmung und gefördert durch das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz (BLfD) wurde ein Vorprojekt durchgeführt. Das Vorprojekt umfasste unter anderem die folgenden Untersuchungen: Verformungsgerechtes Aufmaß, restauratorische Untersuchungen, Entfernung neuerer Einbauten, Bauteilöffnungen zur Erkundung der Konstruktion, Schutzmaßnahmen, Notabstützungen, Baugrundgutachten und verschiedene Untersuchungen. In Abstimmung mit dem BLfD wird ein zusätzliches Vorprojekt vorbereitet, hier geht es um die Substanzsicherung Fasshalle. Geplant ist der Rückbau eines Kamines, der das Gewölbe schädigt und die Verpressung größerer Risse in der Decke.

Die Ergebnisse der Untersuchungen fließen laufend in die Entwurfsplanung mit ein. Aufgrund der Komplexität des Gebäudes wird es hier auch im weiteren Bauablauf zu neuen Erkenntnissen und entsprechenden Anpassungen kommen.

### Sanierung Georgianum

#### Kollegiengebäude und Goldknopfgasse

Im Kollegiengebäude entsteht ein Großteil der Flächen für die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt (KUEI). Im Erdgeschoss entsteht ein Eingangsbereich mit rd. 55 qm Mietfläche der öffentlich zugänglich ist und der die Möglichkeit bietet, die Geschichte des Gebäudes anhand eines Modells und ausgewählter Dokumente erlebbar zu machen.

Die restlichen Flächen im Erdgeschoss dienen der KUEI als Bürofläche für das Ethikzentrum und Nebenflächen. Im ersten und zweiten Obergeschoss entstehen ebenfalls Büro-, Seminar und Nebenflächen für das Ethikzentrum, insgesamt wird hier eine Mietfläche von rd. 710 qm entstehen. Im ersten und zweiten Obergeschoss der Goldknopfgasse entstehen weitere Büroflächen für die KUEI für Weiterbildung bzw. das „International Office“, die Mietflächen betragen rd. 230 qm. Beide Gebäude werden über einen Aufzugsschacht verbunden und bilden eine geschlossene Einheit, die durch die KUEI genutzt wird.

Das Raumprogramm wurde entsprechend mit der KUEI abgestimmt.

#### Zwischengebäude

Im Bereich des Zwischengebäudes entstehen Nebenflächen für die Gastronomie und in Verbindung mit dem neuen Foyer Bereiche, die für die Umsetzung des Dokumentenkonzeptes genutzt werden könnten.

#### Kapelle Peter und Paul

Im Bereich der Kapelle Peter und Paul entsteht ein Veranstaltungsraum. Ursprünglich war hier geplant, einen Teil der preußischen Kappendecke zu erhalten und als Galerie zu nutzen. Bereits im Rahmen des begrenzten Vorprojektes wurden im Bereich der Kapelle hochwertige figürliche Malereien aus der Bauphase entdeckt. Das weitere Vorgehen wird aktuell mit dem BLfD abgestimmt. Eine Freilegung und Restaurierung der Malereien macht nur Sinn, wenn diese nicht durch die verbleibenden Decken durchschnitten werden. Das heißt im Umkehrschluss, es würde ein hoher Raum entstehen, der Vorteile im Rahmen der Nutzung bringen könnte.

Grundsätzlich stellt sich hier die denkmalpflegerische Frage, welcher historische Bauzustand zu erhalten ist.

In die Kostenberechnung ist das ursprüngliche Konzept eingeflossen. Eine großzügige Freilegung der Malereien ist finanziell nur bei entsprechender Förderung umsetzbar.

#### Fasshalle

In der Fasshalle wird der Bereich für die Gastronomie entstehen. Ziel ist es, die Brauereigeschichte Ingolstadts und die entsprechende Nutzung des Georgianums erlebbar zu machen und zu dokumentieren. Im Rahmen des Vorprojektes wurde ein Kellerzugang freigelegt. Aktuell wird untersucht, ob ein Teil der Gewölbe in die Nutzung mit einbezogen werden kann.

Die Gastronomie wird ergänzt durch Freischankflächen, die in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept noch entworfen werden müssen.

#### Foyer

Im Hof des Georgianums entsteht ein Foyer, das die einzelnen Gebäudeteile barrierefrei erschließt.

#### Kostenberechnung und Finanzierung des Gesamtprojekts

Für das Gesamtprojekt wurde eine flächenbezogene Kostenschätzung auf Grundlage DIN 276 aufgestellt. Für das Gesamtprojekt ergeben sich Bruttogesamtkosten in Höhe von rd. 16,4 Mio. Euro.

<b>Kostenberechnung</b>		<b>Summe</b>	<b>Georgianum</b>	<b>Goldknopfgasse</b>
Kostengruppe				
100	Grundstück	0	0	0
200	Untersuchungen, Erschließung	303.920	294.400	9.520
300	Bauwerk	8.047.304	7.098.482	948.822
400	HLS + Elektro	3.141.592	2.708.252	433.340
500	Außenanlagen	295.330	245.812	49.518
600	Ausstattung, Kunstwerke	57.625	50.009	7.616
700	Nebenkosten	4.569.297	3.953.297	616.000
	<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>16.415.068</b>	<b>14.350.252</b>	<b>2.064.816</b>

Bei Ansatz der zu erzielenden Mieteinnahmen, gemindert um Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten kann der folgende Anteil an den Baukosten zu einem üblichen Zinssatz am Kapitalmarkt finanziert werden:

	<u>                    </u>	<u>Miete p.a</u>
<b>Mieteinnahmen Georgianum</b>	<u>1.261,0 m2</u>	<u>185.850,00 €</u>
Altbau		
Bewirtschaftung + Verwaltung 5%		-9.292,50 €
Instandhaltung Altbau 10 Euro/m2		-12.610,00 €
		<u>-21.902,50 €</u>
Erbpachtzins Schätzung		-39.360 €
Betrag für Zins und Tilgung		<u><b>124.588 €</b></u>
<b>Mieteinnahmen Goldknopfgasse</b>	<u>310,0 m2</u>	<u>40.320,00 €</u>
Altbau		
Bewirtschaftung + Verwaltung 5%		-2.016,00 €
Instandhaltung Altbau 8 Euro/m2		-2.480,00 €
		<u>-4.496,00 €</u>
Betrag für Zins und Tilgung		<u><b>35.824 €</b></u>

Mögliche Refinanzierung in 40 Jahren: **3.707.886 Euro!**

Ausgehend von den Baukosten und nach Ansatz der geplanten Zuschüsse seitens Denkmalschutz und Städtebauförderung, die auf rd. 5,2 Mio. Euro geschätzt werden, ergibt sich ein Zuschussbedarf der Stadt Ingolstadt wie folgt:

	<u>Summe in Mio. €</u>
<b>Investitionskosten</b>	<u><b>16,4</b></u>
Refinanzierung Mieteinnahmen 40 Jahre, 3% FK Zins	-3,7
Fördermittel	-5,2
<b>Zuschuss Stadt</b>	<u><b>7,5</b></u>

Auf Grundlage dieser Berechnung erbittet die Geschäftsführung eine Einlage der Stadt Ingolstadt von 7,5 Mio. EUR.

Auf Basis des aktuellen Entwurfsstandes und der vorliegenden Kostenschätzungen können die Möglichkeiten einer Beteiligung der Bürgerschaft an der Finanzierung untersucht werden. Eventuell wäre es hier sinnvoll sich auf einen Teil des Komplexes (Kapelle Peter und Paul) zu konzentrieren. Denkbar wäre hier eine Teilfinanzierung über symbolisch verzinsten Nachrangdarlehen, mit zusätzlichen Anreizen für die Bevölkerung.

### **Gepannter Terminablauf**

Vorprojekt 2 Bauwerkssicherung Fasshalle: Januar 2019  
 Einreichung Antrag auf Baugenehmigung: Januar 2019  
 Vorbereitende Maßnahmen: Februar 2019  
 Sanierungsbeginn: Mai 2019