

BESCHLUSSVORLAGE V640/20 öffentlich	Vorstand Forster, Norbert Telefon 3 05-30 00 Telefax 3 05-30 09 E-Mail ifg@ingolstadt.de Datum 13.11.2020
---	---

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
IFG Ingolstadt AöR, Verwaltungsrat	23.11.2020	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss zur Sanierung der Tiefgarage „Theater Ost,,

Antrag:

1. Dem Grundsatzbeschluss zur Sanierung der Tiefgarage „Theater Ost“ wird zugestimmt.
2. Die Kostenschätzung i.H.v. 8.600 TEUR wird zur Kenntnis genommen. Die finalen Sanierungskosten werden auf Basis der Kostenberechnung dem Verwaltungsrat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.
3. Der Auftrag für die Objekt- und Tragwerksplanung ist entsprechend dem Ergebnis des Vergabeverfahrens nach VgV zu erteilen.
4. Weitere notwendige Planungsaufträge sind auf der Basis der HOAI zu erteilen.
5. Die Kosten sind im Investitionsplan 2021 bis 2023 enthalten.

Norbert Forster
Vorstand

Prof. Dr. Georg Rosenfeld
Vorstand

Sachvortrag:

Die Tiefgarage Theater Ost wurde 1990 auf dem östlichen Vorplatz des Theater Ingolstadt in Stahlbetonbauweise erstellt. Die Inbetriebnahme erfolgte 1992. Eine Generalsanierung fand bislang nicht statt.

In den Sitzungen des Verwaltungsrates informierte der Vorstand bereits darüber, dass Sanierungsarbeiten in der Tiefgarage Theater Ost erforderlich werden. Dies resultiert aus den regelmäßig durchgeführten Sichtprüfungen und den entsprechenden Untersuchungsberichten über den Bauzustand. Ergänzend dazu werden in 2020/21 weitere konkrete Bauwerksuntersuchungen z. B. Chlorideintrag sowie Betondeckungsmessungen durchgeführt, die in den Sanierungsplanungen zu berücksichtigen sind.

Von der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH werden nach Verkauf der (Teil)Grundstücke jeweils ca. 125 Ersatzstellplätze für Veranstaltungsbesucher benötigt. Diese können auf dem IFG-Parkplatz „Südliche Ringstraße“ (240 Parkplätze) sowie in der Tiefgarage Reduit Tilly (436 Stellplätze) abgebildet werden. Die darüberhinausgehend benötigten bis zu 275 Stellplätze für die dort tätigen Mitarbeiter/innen des 1. Investors können ebenfalls auf den vorhandenen Flächen abgebildet werden. Die Tiefgarage Reduit Tilly wird vorrübergehend zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs im Bereich der Saturn Arena benötigt.

Aus den vorgenannten Gründen soll statt der Generalsanierung der Tiefgarage Reduit Tilly die Sanierung der Tiefgarage Theater Ost in 2022/2023 durchgeführt werden.

Besonders die Treppenhäuser als neuralgische Punkte einer Parkeinrichtung, sowohl im alltäglichen Betrieb als auch im Evakuierungsfall, unterstreichen die Notwendigkeit einer baldigen Sanierung. Beispielhaft zu nennen sind die Treppenhäuser Nr. 4, 5 und 6, diese sind durch Korrosion teils stark beschädigt, siehe Anlage. Neben Betonabplatzungen treten bereits auch größere Schadstellen auf. Bekannte Schadstellen werden derzeit regelmäßig abgeklopft, um die Gefahr von Personenschäden zu vermeiden. Sollten die Treppenhäuser aus Sicherheitsgründen geschlossen werden müssen, führt dies durch den Wegfall als Fluchtweg zu Sperrungen von unmittelbar betroffenen Parkplätzen innerhalb der Parkeinrichtung.

Weitere Maßnahmen der Generalsanierung sind:

- Neues Beschichtungssystem
- Stahlkorrosion: Betonabtrag, Bewehrungskontrolle, ggfs. Bewehrungsergänzung und Reprofilierung
- Austausch von Überfahrprofilen an den Dehnfugen
- Erneuerung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen:
Prüfung und Erneuerung der Leitungen, Gefälleausbildung, Überarbeitung der Rinnen, Erneuerung Pumpensümpfe
- Prüfung und Neubewertung des Brandschutzes der Baukonstruktion
- Erneuerung der Brandschutztüren/ -tore
- Überprüfung und Erneuerung der brandschutztechnischen Ausstattung:
Brandmeldesystem, Rauchmelder, Entrauchung im Brandfall
- Überprüfung der Be- und Entlüftung der Tiefgarage
- Erneuerung Parktechnik:
z.B. Einzelplatzerkennung, Videotechnik etc.
- Beleuchtung erneuern und punktuell verbessern
- Beläge der Treppenhäuser erneuern und nicht überdachte Bereiche überdachen

Zur Beauftragung der Planungsleistungen für die Objekt- und Tragwerksplanung der Sanierung wird mit juristischer Unterstützung ein Vergabeverfahren nach VgV (Verordnung für die Vergabe öffentlicher Aufträge) durchgeführt. Weitere notwendige Aufträge für ergänzende Planungsleistungen z.B. für Haustechnik, Brandschutz etc. sind auf der Basis der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zu erteilen. Die hierfür anfallenden Kosten sind im Investitionsplan 2021 enthalten

Auf Grund der Erfahrungen aus den bisher durchgeführten Bauwerkssanierungen werden die Kosten für die Sanierungen derzeit auf ca. 8.600 TEUR netto geschätzt. Genauere Kostenberechnungen werden im Zuge der weiteren Bearbeitung zur Beschlussfassung im Verwaltungsrat der IFG vorgelegt.

Nach aktuellem Zeitplan ist der Baubeginn für die Sanierungsmaßnahmen für Anfang 2022 vorgesehen. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis Mitte 2023 andauern. Ausweichparkplätze stehen in ausreichender Anzahl im unmittelbaren Umfeld mit der CongressGarage und der Tiefgarage Schloss zur Verfügung.

Auf Basis des Jahresabschlusses 2019 entwickelt sich das Ergebnis des Objekts voraussichtlich wie folgt.

	Ergebnis 2019 TG Theater Ost	Prognose inkl. Generalsanierung TG Theater Ost
Erträge		
Mieten / Parken	1.062.818,97 €	1.062.818,97 €
Sonstiges	4.368,48 €	4.368,48 €
Summe Erträge	1.067.187,45 €	1.067.187,45 €
Aufwendungen		
Betriebskosten	-208.359,38 €	-208.359,38 €
Abschreibung	-9.013,07 €	-439.013,07 €
Zinsen	-1.447,86 €	-91.747,86 €
Instandhaltung	-67.041,49 €	-67.041,49 €
Öffentlichkeitsarbeit	-65,23 €	-65,23 €
Sonstiges	-99.088,82 €	-99.088,82 €
Summe Aufwendungen	-385.015,85 €	-905.315,85 €
Saldo aus Erträgen und Aufwendungen	682.171,60 €	161.871,60 €
Ergebnis vor Steuern	682.171,60 €	161.871,60 €
Steuern	0,00 €	0,00 €
Jahresergebnis	682.171,60 €	161.871,60 €
Umlage Gemeinkosten Parken (Personalkosten, Sachkosten Leitste	-226.346,61 €	-226.346,61 €
Verwaltungskostenumlage IFG gem. Umlageschlüssel	-119.791,34 €	-119.791,34 €
Jahresergebnis nach Verwaltungskostenumlage	336.033,64 €	-184.266,36 €

Anlagen
Übersichtsplan
Bilddokumentation