

BESCHLUSSVORLAGE V1101/21 öffentlich	Referat	Referat IV
	Amt	Referat für Kultur und Bildung
	Kostenstelle (UA)	3000
	Amtsleiter/in	Fall, Nicolai
	Telefon	3 05-18 00
	Telefax	3 05-18 03
	E-Mail	kulturreferat@ingolstadt.de
Datum	29.11.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	13.12.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	13.12.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	13.12.2021	Vorberatung	
Stadtrat	14.12.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Projektgenehmigung für den Bau der Kammerspiele westlich des Stadttheaters und der Werkstätten südlich des Stadttheaters Ingolstadt
(Referenten: Oberbürgermeister Dr. Scharpf, Herr Engert)

Antrag:

1. Für den Bau der Kammerspiele mit Gesamtkosten von rd. 42,4 Mio. Euro wird die Projektgenehmigung erteilt. Der nach Abzug der zu erwartenden Fördermittel in Höhe von 24, 8 Mio. Euro von der Stadt bzw. INKoBau zu finanzierende Eigenanteil von ca. 17,6 Mio. Euro wird zur Kenntnis genommen.
2. Für den Bau der Werkstätten am Stadttheater mit Gesamtkosten von rd. 8, 6 Mio. Euro wird die Projektgenehmigung erteilt. Die Planung und Umsetzung ist mit der Planung zur Sanierung des Stadttheaters abzustimmen. Der nach Abzug der zu erwartenden Fördermittel in Höhe von 5,3 Mio. Euro von der Stadt bzw. INKoBau zu finanzierende Eigenanteil von ca. 3,3 Mio. Euro wird zur Kenntnis genommen.
3. Die stufenweise Vergabe der Leistungsphasen 4-9 HOAI an die Entwurfs- und Fachplaner wird genehmigt.
4. Mit der Errichtung und künftigen Bewirtschaftung der Kammerspiele wird die INKoBau KG betraut. Ihr werden hierfür die zuwendungsfähigen Kosten als Baukostenzuschuss gewährt. Zur Refinanzierung der nicht zuwendungsfähigen Kosten sowie der Bewirtschafts- und Unterhaltskosten schließt die Stadt Ingolstadt für den Regiebetrieb Stadttheater mit der INKoBau KG einen Mietvertrag auf 40 Jahre.

5. Die Geschäftsführung der INKoBau KG wird ermächtigt, zur Finanzierung der nicht zuwendungsfähigen Kosten eine Fremdkapitalaufnahme zu tätigen.
6. Der komplette Rück- und Neuaufbau des südlichen Bereichs der Tiefgarage „Theater-West“ und die Ausführung der Variante mit Fahrradstellplätzen im Parkdeck D wird genehmigt.
Die IFG AöR erhält für den Verlust der Stellplätze eine Entschädigung, von der die Erstellungskosten für die im Bereich des neuen Parkdecks D entstehenden Fahrradstellplätze abgezogen werden, wie im Kurzvortrag unter Punkt F detailliert erläutert.
7. Die im Eigentum der Stadt Ingolstadt stehenden Grundstücksteile bzw. Erbbaurechte werden für die Errichtung der Kammerspiele im Rahmen einer Sacheinlage auf die INKoBau KG übertragen.
8. Für die im Eigentum des Freistaats Bayern stehenden Grundstücke wird die INKoBau KG beauftragt, Erbbaurechte mit einer Mindestlaufzeit von 50 Jahren zu erwirken und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.
9. Die Ausführungen zu den Themen Projektrisiken, Umwelt und Nachhaltigkeit, Gebäudedaten und Kennzahlen, Terminplan, Theaterauslastung, Unterhaltskosten und Generalsanierung des Stadttheaters werden zur Kenntnis genommen. Die Anfrage der Freien Wähler vom 12.11.2021 zum „Standort der Kammerspiele“ sind damit beantwortet.

gez.

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 41,657.113 Euro *)		
Jährliche Folgekosten ab ca. 2025: 390 TEuro (Mietkosten Kammerspiele) 195 TEuro (Energiekosten) 174 TEuro (Erbpacht) ab ca. 2027: zusätzliche 70 TEuro (Mietkosten Werkstätten)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 872000.985000 (Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Zuweisungen an Investitionen an kommunale Sonderrechnungen)	Euro: 3.300.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) FAG-Einnahmen i.H.v. 30,3 Mio. Euro	<input checked="" type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: 331300.960000 (Kammerspiele, sonstige Baußmaßnahmen)	Euro: 3.300.000
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum 2022 ff 2022: 872000.985000 2023: 872000.985000 2024: 872000.715000 872000.985000 2025: 872000.985000	Euro: 7.400.000 12.500.000 1.549.000 12.500.000 3.200.000
<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.		

*) 33.054.656 Euro für Kammerspiele, 7.053.457 Euro für Werkstätten und 1.549.000 Euro für
Entschädigungszahlung.

Die momentan auf der HHSt. 331300.960000 geplanten Ansätze für die Kammerspiele werden im
Jahr 2022 durch einen Nachtragshaushalt auf die Haushaltsstelle 872000.985000 verschoben bzw.
umgeplant.

Die zusätzlich erforderlichen Finanzmittel i.H.v. 2.757.113 Euro werden im Rahmen der
Haushaltsaufstellung 2023 zusätzlich mit angemeldet.

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen: Im Vorfeld umfangreiche Bürgerbeteiligung.	

Kurzvortrag:

A. Beschluss- und Sachlage

Mit dem Beschluss V111/20 vom 18.06.2020 wurde die INKoBau GmbH & Co. KG im Rahmen einer Vorprojektgenehmigung beauftragt, die Planung für den Bau der Kammerspiele und der Werkstätten bis zur Leistungsphase 3 zu vergeben. Im Rahmen dieses Beschlusses wurde die Geschäftsführung der INKoBau weiterhin damit beauftragt, die notwendigen Vergabeverfahren für die Fachplanungsleistungen durchzuführen und die Leistungen entsprechend zu vergeben.

Entsprechend beauftragte die INKoBau blauroom Architekten, Hamburg, im Juli 2020 mit den Planungsleistungen Architektur und Freiraumplanung, führte die entsprechenden Vergabeverfahren durch und beauftragte entsprechend die Fachplanungsleistungen. Die Beauftragungen erfolgten jeweils stufenweise bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung).

Im Rahmen der Planung wurde der Entwurf mit dem Stadttheater als künftigem Nutzer, der Stadtplanung und weiteren städtischen Ämtern abgestimmt. Aufgrund des Baufeldes und einer im Eigentum der IFG Ingolstadt AöR befindlichen Tiefgarage erfolgten hier ebenfalls Abstimmungen über die geplanten Eingriffe und den zu erwartenden Stellplatzverlust, der entsprechend bewertet wurde.

B. Geplante Maßnahmen

Die geplante Gesamtmaßnahme besteht aus der Errichtung der Kammerspiele westlich des Theaters, der Errichtung von Werkstätten südlich und östlich des Stadttheaters und der Freiraumgestaltung im direkten Umgriff der neuen Gebäude.

Die Entwurfsplanung basiert auf der mit der INKoBau abgestimmten und freigegebenen Vorentwurfsplanung gemäß LPH 2 der HOAI.

Vorherige Stufen der Planung:

- Präsentationspläne Wettbewerb vom 16.11.2018
- Überarbeitung des Wettbewerbs vom 20.01.2020
- Grundlagenermittlung LPH 1 vom 24.02.2021

Kammerspiele

Der Gebäudekörper der Kammerspiele liegt westlich des Stadttheaters im Bereich der Tränkorkaserne über der Bestandstiefgarage „Theater West“. Das Theatergebäude ruht auf einer terrassenartigen Stufenanlage/Sockelzone (Scholle genannt), unter der sich Teile der Nutzflächen befinden. Das Herzstück der Kammerspiele, der Theatersaal, ist innerhalb der Scholle in die städtebauliche Topografie eingebettet. Das im Erdgeschoss vorgeschaltete Foyer ist als Hauptfassade mit den Eingängen sowohl der Donau als auch dem Theaterplatz zugewandt. Der Bodenbelag der Scholle im Außenraum wird optisch in das Foyer weitergeführt und die verglaste Fassade verstärkt den fließenden Übergang des öffentlichen Raumes in die Kammerspiele. Ziel der Erschließung ist, eine vielseitige öffentliche Nutzung des Foyers zu ermöglichen, der Theatersaal ermöglicht ebenfalls die multiple Nutzung der Bühne von der Arenabühne bis hin zum Totaltheater. Die internen Arbeits- und Aufenthaltsbereiche befinden sich im westlichen Bereich des Gebäudes in Richtung Tränkorkaserne. Dieser Bereich wird über einen Künstlerhof im Untergeschoss als interner Mitarbeiterzugang erschlossen.

Umgang mit der Bestandstiefgarage

Teile des Gebäudes befinden sich in bzw. auf der Tiefgarage Theater West. Es handelt sich um eine im Jahr 1975/1976 gebaute zweigeschossige Tiefgarage in Stahlbetonbauweise mit Stahlbetondecken, -stützen und -wänden. Das Bauwerk gliedert sich in drei Bauteile, die über zwei Bauteilfugen voneinander getrennt sind. Die umlaufende Schlitzwand bildet eine dichte Baugrubenumschließung sowie eine dauerhaft dichte Außenwand für das Bauwerk.

Laut vorliegendem Baugrundgutachten ist der anstehende Baugrund gut tragfähig und kann hohe Gebäudelasten setzungsverträglich ableiten, wenn durch vorsorgende Maßnahmen ein Grundwasserzulauf in ausreichendem Maß verhindert wird.

Die örtlichen Gegebenheiten konnten auf Basis langjähriger Grundwasserstände analysiert und bewertet werden. Der möglichen Aufweichung der im Bereich der bestehenden Gründung anstehenden tertiären Schichten wird durch Entspannungsmaßnahmen bzw. einem bautechnischen Gegendruck Rechnung getragen. Eine Verschlechterung der Tragfähigkeit des Baugrundes wird damit sicher verhindert.

Die hierzu erforderlichen bautechnischen Maßnahmen wurden unter Beachtung der aktuellen Regeln der Technik und vorhandener technischer Möglichkeiten des Spezialtiefbaus in die Planung und Kostenberechnung übernommen.

Zusätzlich wurden Budgets im Rahmen der Kostenberechnung u.a. für die Sanierung und Sicherung der Schlitzwand gebildet.

Nach der Baumaßnahme bleiben die Ein- und Ausfahrten im Bereich der Tiefgarage West erhalten. Es gibt also weiterhin die Ausfahrten Schlosslände und Tränkorkstraße.

Die Kammerspiele sind so geplant, dass die Anforderungen des baulichen Hochwasserschutzes HW 100 eingehalten werden.

Gebäudetechnik

Im Bereich Heizung ist die Nutzung von Fernwärme geplant. Die Nutzung von Fernkälte ist derzeit nicht vorgesehen, da aktuell davon auszugehen ist, dass keine ausreichende Leistung zur Verfügung steht. Die Kälteversorgung ist mit Brunnenwasser geplant. Dies stellt eine kostengünstige Möglichkeit zur aktiven Temperierung des Theaters dar. Der Theatersaal, das Foyer, sowie alle innenliegenden Räume sind mit den Anforderungen entsprechender Zu- und Abluft berücksichtigt. Die Büros werden über die Fassade natürlich be- und entlüftet. Das durch die innenliegenden Dachabläufe abzuführende Regenwasser wird in einer Zisterne gesammelt und dient der Bewässerung der Grünflächen.

Im Bereich Elektro ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung 120 KWp geplant und bepreist. Die Beleuchtung ist vollflächig in LED vorgesehen. Im Veranstaltungssaal und im Foyer wird eine induktive Höranlage nach der DIN EN IEC 60118-4 ausgeführt. Dieses technische System ermöglicht die direkte Übertragung eines Audio-Signals in das Hörsystem einer beeinträchtigten Person. Externe Empfangsgeräte sind nicht erforderlich, da der Empfänger in jedem Hörgerät integriert ist.

Werkstätten

Die Theaterwerkstätten sind südlich des Stadttheaters als eigenständiges Gebäude vorgesehen. Der Baukörper liegt möglichst dicht am bestehenden Stadttheater, um den bestehenden Platanen den notwendigen Lebensraum zu erhalten. Wurzelraumuntersuchungen ergaben keine Beeinträchtigung bis in die vorgesehene Bautiefe der Werkstätten. Die Werkstätten sind eingegraben, damit lassen sie den Blick auf die Südfassade des Theaters weitestgehend frei. Über einen Tiefhof und Fensterbänder werden die Werkstätten mit Tageslicht versorgt, gleichzeitig werden Einblicke in die Werkstätten möglich.

Aktuell laufen die Vergabeverfahren für die Planungsleistungen zur Sanierung des Stadttheaters. Um Synergieeffekte zu nutzen wird es notwendig sein, die Planung der Werkstätten in diesem Zuge nochmals zu modifizieren und zu optimieren.

Die Werkstätten sind so geplant, dass die Anforderungen des baulichen Hochwasserschutzes HW 100 eingehalten werden.

Konstruktion

Das Gebäude der Werkstätten ist in einer Stahlbetonkonstruktion mit einem einfachen Tragsystem geplant. Für die Ausführung der Flächen sind Sichtbetonoberflächen vorgesehen, die sich an die Oberflächen des Stadttheaters anlehnen.

Die Dachflächen sind teilweise begehbar und teilweise mit Begrünung vorgesehen.

Gebäudetechnik

Im Bereich Heizung ist die Nutzung von Fernwärme geplant. Die Werkstätten werden nach ihren jeweiligen Anforderungen mit den erforderlichen raumluftechnischen Anlagen berücksichtigt. Die Bewässerung der Grünanlagen wird im Zusammenhang mit der Sanierung des Stadttheaters nochmals geprüft.

Freianlagenplanung

Im Rahmen des Wettbewerbs wurden neben dem eigentlichen Baufeld die Schutterstraße und der gesamte Theatervorplatz mitbearbeitet. Im Vergabeverfahren waren nur die Flächen im direkten Umgriff der geplanten Gebäude zu planen. Wesentlicher Bestandteil der Freianlagenplanung ist die sogenannte Scholle, die sich in skulpturaler Weise ca. 2,0 m über dem Theaterplatz befindet. Die Überwindung der Höhendifferenz erfolgt über eine großflächige Treppenanlage, die durch Sitzstufen eine Aufenthaltsqualität erzeugt. Entlang der Schutterstraße entsteht eine großzügige

Gehwegfläche

In der Planung sind barrierefreie Zugänge berücksichtigt. Ziel ist es, dort wo es die Aufbauhöhe erlaubt, Bäume mit Unterflurquartieren zu pflanzen. Die südliche und westliche Seite der Kammerspiele werden begrünt und führen den vorhandenen Grünzug weiter. Der Künstlerhof wird durch Hochbeete und eine Fassadenbegrünung aufgewertet.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Kammerspiele und der städtebaulichen Schließung des Theatervorplatzes ist mittelfristig die Umgestaltung der Schutterstrasse und eine Öffnung zur Donau angezeigt. Hierzu sind, auch im Zusammenhang mit einer Umgestaltung der Schloßländer, bestehende Planungen weiter zu untersuchen und ein Rahmenplan zu entwickeln. Kurzfristig sind zur fußläufigen Erschließung der Kammerspiele Querungsmöglichkeiten zwischen Theatervorplatz sowie dem Stadttheater und dem Neubau vorgesehen. Ebenso gibt es einen Vorschlag zur Umgestaltung der Kreuzung Schutterstraße/Schloßländer mit neu eingeplanten Fußgängerfurten.

Eine Umgestaltung der Schutterstraße ist neben den o.g. Maßnahmen nicht zwingend erforderlich zum Bau der Kammerspiele und kann je nach Haushaltslage mittelfristig, frühestens nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme, umgesetzt werden. Eine sichere Erschließung der Kammerspiele ist sowohl für die Beschäftigten als auch für die Nutzer gewährleistet.

Folgende Punkte wurden im Rahmen der Freiraumplanung Kammerspiele mit geplant und sind in der Kostenberechnung enthalten:

Maßnahme	Status	Budget
Umfeld Kammerspiele	geplant	Kammerspiele
Anlieferung Kammerspiele	geplant	Kammerspiele
Umfeld Theaterwerkstätten	geplant	Kammerspiele

Der aktuelle Planungsumfang kann dem Übersichtsplan in der Anlage entnommen werden.

Eine Auftragserweiterung auf weitere Bereiche z.B. Schloßländer oder Parkflächen Tiefgarage Ost ist im Rahmen des bestehenden Planungsauftrages vergaberechtlich nicht möglich. Aktuell laufen die Vergabeverfahren für die Sanierung des Stadttheaters, die Freiraumplanung wurde hier zurückgestellt. Es wäre möglich, im Rahmen dieser Vergabe den Planungsumfang entsprechend festzulegen.

C. Kosten der Maßnahmen

Für die Kammerspiele liegt eine modellbasierte Kostenberechnung auf 3. Ebene (auf Einzelpositionsebene) vor. Für die Kostenberechnung wurden die wesentlichen Massen aus dem Modell ermittelt und mit entsprechenden Einheitspreisen bewertet. Für die Einheitspreise wurden Vergaben aus dem Jahr 2021 herangezogen.

Als zusätzliche Sicherheit wurde hierbei nicht der Bestbieter, sondern der Mittelpreis der Angebote herangezogen. Bei den technischen Gewerken wurde zusätzlich ein Zuschlag von 5% auf die wesentlichen Massen berücksichtigt.

Die Kostenberechnung und die verwendeten Ansätze wurden durch die INKoBau KG geprüft und ergänzt. Ergänzungen erfolgten insbesondere im Bereich der Ausstattung (Bühnentechnik), Verlegung bestehender Spartenleitungen, Baubehelfe und im Bereich der Baunebenkosten. Für die notwendigen Spartenumlegungen und Notversorgungen wurde auf Basis vorliegender Kostenschätzungen der Betreiber und Marktangeboten ein Budget von rd. 1,9 Mio. Euro in den Kostengruppen 200, 400 und 700 eingestellt.

Kammerspiele

	Kammerspiele
100 Grundstück	0 €
200 Vorbereitende Maßnahmen	1.577.423 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	18.703.538 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	8.991.509 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	2.013.397 €
600 Ausstattungen und Bühnentechnik	2.635.065 €
700 Baunebenkosten	8.486.190 €
Gesamtkosten	42.407.122 €

Nach Abzug der Fördermittel ergibt sich ein **Eigenmittelanteil** der Stadt Ingolstadt in Höhe von **17,6 Mio. Euro**.

Werkstätten

	Werkstätten
100 Grundstück	0 €
200 Vorbereitende Maßnahmen	288.905 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	4.401.673 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.587.341 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	600.492 €
600 Ausstattungen und Bühnentechnik	38.000 €
700 Baunebenkosten	1.672.648 €
Gesamtkosten	8.589.059 €

Nach Abzug der Fördermittel ergibt sich ein **Eigenmittelanteil** der Stadt Ingolstadt in Höhe von **3,3 Mio. Euro**.

Kostensteigerung

Die vergangenen Jahre waren durch stetige Preissteigerungen im Bausektor geprägt. Um dieses Risiko mit abzubilden, wurden die Baukosten für die Kammerspiele mit einem Preissteigerungsindex hochgerechnet, wobei die anhand der Terminplanung mögliche Auftragsvergabe zugrunde gelegt wurde.

Da der Baubeginn Werkstätten erst zu einem weit späteren Zeitpunkt erfolgt, ist eine seriöse Berechnung nicht möglich. Es wird vorgeschlagen, die Kostenberechnung laufend weiterzuschreiben.

	Kammerspiele
Gesamtkosten	42.407.122 €
Index 2022 3,5%	969.327 €
Index 2023 7,0%	969.327 €
Index 2024 10,5 %	872.394 €
Kosten inklusive Preissteigerung	45.218.170 €

Berechnungsgrundlage:

Die für die Kostenberechnung herangezogenen Einheitspreise stammen aus dem Jahr 2021, in dem es pandemiebedingt zu Materialengpässen und entsprechenden Preisanstiegen kam. Das Statistische Bundesamt hat für den Zeitraum August 2020 bis August 2021 einen Baupreisindex von 12,6 % bei Wohngebäuden ermittelt. Anhängig von den einzelnen Gewerken sind am Markt noch höhere Preissteigerungen aufgetreten. Ob diese Entwicklung sich wieder normalisiert, kann nicht eingeschätzt werden. Allein dieser Effekt führt zu einer Kostensteigerung im Vergleich zur vorläufigen Baukostenschätzung in Höhe 3,5 Mio. Euro.

Kostenerhöhungen für beide Maßnahmen gegenüber der vorläufigen Baukostenschätzung ergaben sich in folgenden Bereichen:

Bühnentechnik:

Kein Kostenansatz in der vorläufigen Baukostenschätzung, in der Kostenberechnung wurde ein Budget von 3,7 Mio. Euro eingestellt.

Nachhaltigkeit:

Im Rahmen des Wettbewerbs waren keine speziellen Nachhaltigkeitskriterien gefordert. Im Rahmen der Planung wurden Maßnahmen für die Kammerspiele und die Werkstätten und mit einem Volumen von 1,1 Mio. Euro geplant. Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Dach-/Fassadenbegrünungen 260.000 Euro
- Photovoltaikanlage 319.000 Euro
- Kühlung Brunnenwasser 100.000 Euro
- Zisterne, Bepflanzungen 108.000 Euro

Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten liegen prozentual auf dem Niveau der vorläufigen Kostenschätzung. Aufgrund der erhöhten anrechenbaren Kosten erhöht sich der Ansatz für beide Maßnahmen zusammen um 4,1 Mio. Euro.

Hierin enthalten sind die Kosten der INKoBau für die Bauherrenaufgaben, Genehmigungsgebühren, Kosten der Vergabe, Rechtliche Begleitung, Versicherung und Sonstiges mit rund 1,7 Mio. Euro. Ein Projektsteuerer ist nicht vorgesehen. In der vorläufigen Kostenschätzung war der Eigenaufwand für die Erledigung der Bauherrenaufgaben nicht eingerechnet.

Grundstückskosten

Die konkreten Verhandlungen über die Erbpacht für die notwendigen Flächen kann erst auf Basis der Entwurfsplanung erfolgen. Eine Abschätzung kann nur auf Basis der benötigten Flächen bewertet mit den Bodenrichtwerten und einem angenommenen Erbpachtzins von 3 - 5 % erfolgen.

Für die Kammerspiele und die Werkstätten werden die folgenden Grundstücke benötigt:

	Kammerspiele	Werkstätten	Summe
Flächen Freistaat Bayern	1.188 m ²	1.933 m ²	3.121 m ²
Flächen Stadt Ingolstadt	4.000 m ²		4.000 m ²
	5.188 m ²	1.933 m ²	7.121 m ²

Für die Flächen im Besitz des Freistaats wird ein Bodenrichtwert von 1.850 Euro geschätzt, bei

einem Erbpachtzins von 3% ergibt sich ein jährlicher Aufwand von rd. 174.000 Euro. Der zu entrichtende jährliche Erbbauzins ist mit der jährlichen Miete aus dem Theaterbudget zu finanzieren.

D. Fördermittel

Für den Bau der Kammerspiele und der Werkstätten können Fördermittel nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes beantragt werden. Gefördert werden die zuwendungsfähigen Ausgaben mit einem regelmäßigen Fördersatz von 75%. Nicht zuwendungsfähig sind z. B. Übergangsmaßnahmen oder öffentliche Erschließungskosten, die Baunebenkosten sind auf 19% gedeckelt. Die Ermittlung der nicht zuwendungsfähigen Ausgaben erfolgte modellbasiert, insbesondere Ausgaben im Zusammenhang mit der Tiefgarage, die Erstellung von Parkplätzen und Freianlagen wurden nicht bzw. nur anteilig angesetzt.

Danach kann mit Fördermitteln für die Kammerspiele in Höhe von bis zu 24,8 Mio. Euro und für die Werkstätten von bis zu 5,23 Mio. Euro gerechnet werden. Die notwendigen Eigenmittel der Stadt Ingolstadt bzw. von INKoBau betragen damit rd. 20,9 Mio. Euro. Die Zuwendung entspricht einer tatsächlichen Förderquote von rd. 59 % der Gesamtkosten.

Die größeren Unsicherheiten im Hinblick auf die Förderung bestehen für die Kammerspiele; deshalb schlägt die Geschäftsführung der INKoBau vor, hier schnellstmöglich einen Fördermittelantrag zu stellen. Den Fördermittelantrag für die Werkstätten würde die Geschäftsführung später zusammen mit dem Antrag für die Generalsanierung des Stadttheaters stellen.

Nach Erteilung des Förderbescheides können im Rahmen der Baumaßnahme entstehende Mehrkosten aufgrund von Preissteigerungen nicht mehr über die FAG Förderung beantragt werden. Mehrkosten, die durch notwendige bauliche Änderungen verursacht werden, können hingegen nachgefördert werden.

Neben diesen Fördermitteln besteht grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzliche Fördermittel unter anderem aus der Städtebauförderung oder der BEF-Förderung für Nichtwohngebäude zu beantragen.

E. Finanzierung der Gesamtmaßnahme

Es ist beabsichtigt, die städtische Eigengesellschaft INKoBau KG entsprechend ihrem Satzungszweck mit der Umsetzung der Maßnahme im Rahmen eines „Vermieter-Mieter“ Modells zu betrauen. Dieses findet bereits beim Dalwigk und beim Georgianum Anwendung. Die Errichtung der Immobilie erfolgt dabei durch die INKoBau KG als Bauherr - im eigenen Namen und für eigene Rechnung – mit anschließender Bewirtschaftung und Vermietung der Immobilie an den Regiebetrieb „Stadttheater Ingolstadt“ der Stadt Ingolstadt. Ein Auftragsbau durch die INKoBau für die Stadt Ingolstadt ist ganzheitlich betrachtet ineffizient, da Bauherrenaufgaben - insbesondere Baubegleitung und Bauüberwachung – doppelt von der INKoBau als Auftraggeber gegenüber den Bauleistenden und von der Stadt Ingolstadt als Eigentümer und damit Auftraggeber gegenüber der INKoBau erbracht werden müssten.

Die Geschäftsführung der INKoBau schlägt hierfür folgendes Finanzierungskonzept vor:

Gesamtkosten	42.407.122 €	8.589.059 €
Fördermittel	-24.790.992 €	-5.290.093 €
Einlage Stadt Ingolstadt	-8.263.664 €	-1.763.364 €
Anteil Fremdfinanzierung	-9.352.466 €	-1.535.602 €
Restfinanzierung	0 €	0 €

Die Stadt Ingolstadt leistet in Höhe der zuwendungsfähigen Kosten einen Baukostenzuschuss an

die INKoBau KG, den die Stadt Ingolstadt in Höhe der Förderquote aus Fördermitteln refinanzieren kann.

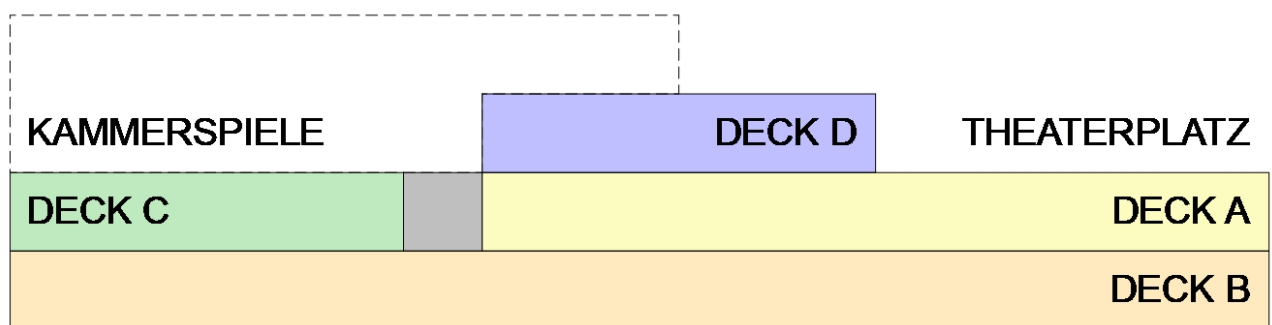
Die nicht zuwendungsfähigen Kosten und Finanzierungsaufwendungen werden von der INKoBau getragen und über eine Miete im Rahmen eines Mietvertrages von 40 Jahren an den Regiebetrieb Stadtheater verrechnet. In die Miete einzubeziehen sind auch die Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungs- und Wartungsaufwendungen und -rücklagen für den großen Bauunterhalt. Diese Miete für die Kammerspiele von voraussichtlich jährlich TEUR 390 und für die Werkstätten von voraussichtlich jährlich TEUR 70 müsste neben den Energiekosten und dem Erbbauzins über das Theaterbudget bereitgestellt werden.

F. Stellplatzverluste/Entschädigung

Die Auswirkung auf die Stellplätze können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

Anzahl der Stellplätze	Deck A	Deck B	Deck C	Deck D	Gesamt PKW
Bestand gem. Bestandsplänen	179	313	113	0	605
Bisherige Stellplatzauswirkung	0	-18	-103	25	-96
Entscheidung für Neuaufbau/-organisation		-9			-9
Entscheidung für Fahrradstellplätze				-25	-25
Stellplätze	179	286	10	0	475

Die einzelnen Bereiche können der folgenden schematischen Darstellung entnommen werden:



ÜBERSICHT TIEFGARAGENBEZEICHNUNG

Aufgrund der besseren Nutzbarkeit schlägt die Geschäftsführung vor, die Stellplätze im Parkdeck B Tiefgarage „Theater West“ südlicher Teil neu aufzubauen, hierdurch würden 9 weitere Parkplätze entfallen.

Im neuen Parkdeck D unter der Scholle der Kammerspiele im nördlichen Bereich der Tiefgarage können 25 neue PKW-Stellplätze oder alternativ auch Stellplätze für Fahrräder (ca. 161 Räder und 22 Lastenräder, inkl. Reparaturbereich etc.) entstehen. Die Geschäftsführung schlägt vor, im Hinblick auf den steigenden Bedarf an Fahrradabstellmöglichkeiten die Variante mit den Fahrradstellplätzen umzusetzen.

Sollte den Vorschlägen gefolgt werden, würden insgesamt 130 Parkplätze entfallen.

Die Geschäftsführung der INKoBau hat in Abstimmung mit dem Vorstand der IFG Ingolstadt AöR einen Vorschlag für die Ablöse der entfallenden Stellplätze und die Bewirtschaftung der Stellflächen im neu aufgebauten Parkdeck D abgestimmt.

Im Bereich von Parkdeck D werden die Flächen zur Schaffung von Fahrradstellplätzen genutzt, die Erstellung der Flächen erfolgt durch die INKoBau gegen Kostenersatz von der IFG.

Nach Fertigstellung werden die Flächen der IFG Ingolstadt AöR zur Bewirtschaftung übergeben.

Für die entfallenden 130 PKW-Stellplätze ist die IFG Ingolstadt AöR zu entschädigen. Unter Berücksichtigung des Mehrwerts durch den teilweisen Neubau von Stellplätzen und den baulichen Zustand der Tiefgarage und trotz der erfolgten Abschreibung erachten beide Seiten einen Restwert

von 17.500,00 Euro pro Stellplatz als Entschädigung für angemessen. Mit dem Ablösepreis sind etwaige Mietausfälle während der Bauphase mit abgegolten. Die Planung des Bauprozesses erfolgt verantwortlich durch die INKoBau, die Planung der Bauausführung wird mit der IFG abgestimmt und nach Freigabe umgesetzt. Die INKoBau übergibt nach Fertigstellung ein voll funktionsfähiges, betriebsbereites Bauteil mit den entsprechenden Plänen und Dokumentation. Die Entschädigung beträgt somit 2.275.000 Euro für 130 wegfallende PKW-Stellplätze. Davon abgezogen werden die Herstellungskosten für die Fahrradstellplätze, die aktuell in die Kostenberechnung mit 726.000 Euro eingeflossen sind. Somit ergibt sich aktuell eine Entschädigung von 1.549.000 Euro, die von der INKoBau an die IFG zu leisten ist und von der Stadt Ingolstadt erstattet wird. Die Entschädigung ist Anfang 2024 zur Zahlung fällig. Für die Sanierung der Tiefgarage „Theater-West“ sind keinerlei Fördergelder der Regierung von Oberbayern geflossen, somit gibt es auch kein Risiko etwaiger Rückzahlungsforderungen.

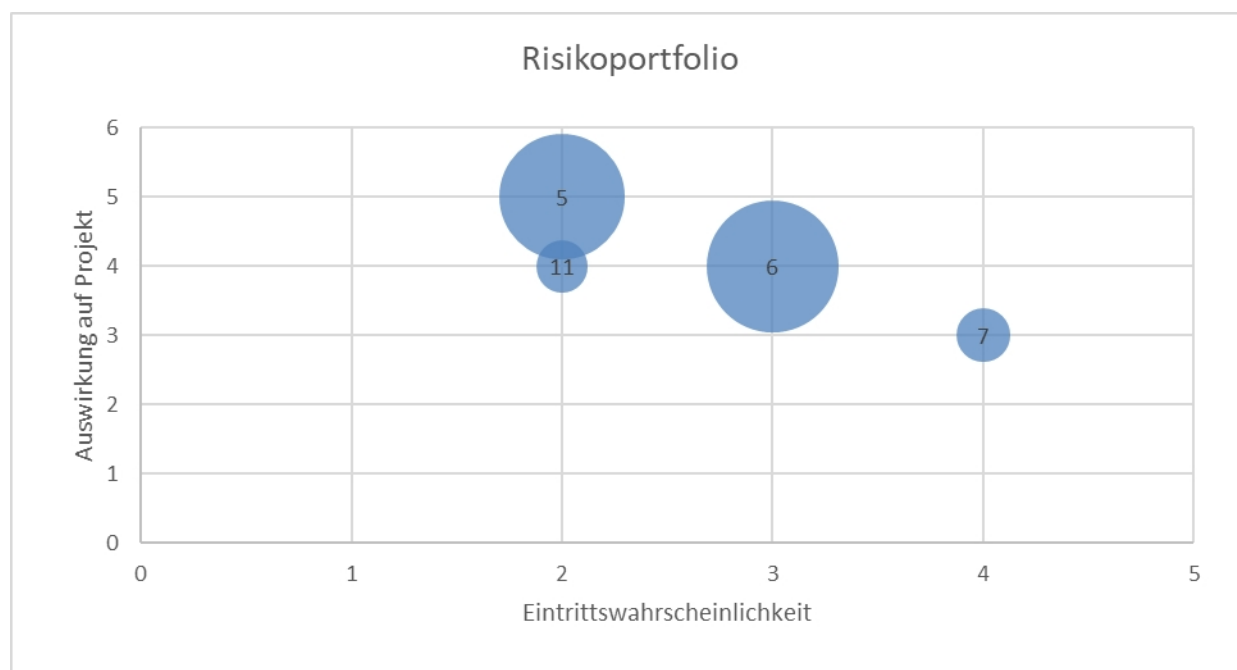
G. Projektrisiken

Für das Projekt wurde eine Risikoanalyse erstellt, um die zum jetzigen Zeitpunkt bestehenden und zu erwartenden Einflussfaktoren zu bewerten.

Risikoanalyse

In der Risikoanalyse wurden die zu erwartenden Risiken, die aktuell getroffenen Steuerungsmaßnahmen, die Art des Risikos und die Eintrittsphase im Projektverlauf aufgeführt. Anschließend wurden die Risiken hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Auswirkung sowohl auf die Kosten als auch auf die Zeit bewertet. Die Kategorien reichen dabei von 5 sehr hoch bis 1 sehr niedrig. Die Risikoeinschätzung für Kosten und Zeit ergibt sich aus Multiplikation der Eintrittswahrscheinlichkeit mit der Auswirkung. Die Summe ergibt die Gesamtrisikoeinschätzung für den einzelnen Sachverhalt.

Die wesentlichen Kostenrisiken wurden bewertet und die Auswirkungen können exemplarisch dem folgenden Risikoportfolio entnommen werden:



Risiken:

5 Ändern sich Anforderungen der Nutzer oder durch die Stadt entsteht ein Risiko

6 Gestörte Bauabläufe aufgrund Schnittstellen durch Einzelgewerkvergaben, Witterung, Insolvenzen etc.

7 Werkstattgebäude liegt vor dem Stadttheater und muss mit der Sanierung gesehen werden
11 Baustelle geteilt, Lage in der Stadtmitte mit eingeschränkten Baustelleneinrichtungsflächen

H. Umwelt und Nachhaltigkeit

Im Bereich der überplanbaren Fläche der Kammerspiele ist von einem Entfall von 6 schützenswerten Großbäumen auszugehen. Alle weiteren Bäume wurden in der Baumbewertung aufgrund ihres Alters und Zustandes als kurzfristig ersetzbar kartiert. Für den Ausgleich des gesamten entfallenden Baumbestandes werden über den Rahmen der aktuellen städtischen Baumschutzverordnung hinaus, Ersatzpflanzungen festgeschrieben. Die bestehende südlich gelegene Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche gesichert und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zusätzlich zu den Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Baugrenze fünf neue Baumstandorte vorzusehen. Im Rahmen des Projektes sind Neupflanzungen von 21 Bäumen geplant. Um einen weiteren Ausgleich zu schaffen, ist zusätzlich vorgesehen, einen großen Teil der Fassade zu begrünen. Im Bereich der Dachfläche ist ein Biodiversitätsdach geplant. Durch diese Form der Dachbegrünungen können verloren gegangene Grünflächen zum Teil kompensiert und Ersatzlebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden. Vor allem naturbelassene, pflegearme Extensivbegrünungen sind wichtige Rückzugsräume für Tier- und Pflanzenarten. Wildbienen, Schmetterlinge und Laufkäfer finden hier Nahrung und Unterschlupf. Im Bereich der Anlieferzone wird mit einer Intensivbegrünung gearbeitet. Nistplätze für verschiedene Vogelarten oder Fledermäuse sind ebenfalls vorgesehen. In Abstimmung mit den Planern wurden zusätzliche Maßnahmen geplant, um dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung zu tragen. Unter anderem wird anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und dient der Bewässerung der Grünflächen. Die Nutzung von Brunnenwasser zur Temperierung und die geplante Photovoltaikanlage runden das Gesamtkonzept ab.

I. Terminplan

Kammerspiele:

Projektgenehmigung	12/2021
Genehmigungsplanung	12/2022
Baubeginn	2. Quartal 2023
Fertigstellung	2. Quartal 2025

Werkstattgebäude:

Baubeginn ist abhängig von der Theatersanierung, da die Sanierung der Werkstätten und der Anbau mit der Theatersanierung aus Synergiegründen gemeinsam durchgeführt werden soll. Die Fertigstellung wird ca. 1,5 Jahre nach Baubeginn sein.

J. Theaterauslastung und Unterhaltskosten

Theaterauslastung

Das aktuelle „Kleine Haus“ verfügt über 99 Sitzplätze, im zukünftigen „Kleinen Haus“, den Kammerspielen stehen im Regelbetrieb 250 Sitzplätze zur Verfügung.

Wie aus der Statistik der Jahre 2017 – 2019 ersichtlich, sind die Auslastungszahlen am Stadttheater Ingolstadt insgesamt hervorragend. Ab ca. 90% Platzausnutzung gilt die Spielstätte als voll ausgelastet. Das ist beim Kleinen Haus und dem Studio durchgehend der Fall. Bei der Werkstatt/Junges Theater ebenso, hier kommt es zu geringfügigen Schwankungen durch

gelegentliche Absagen von Vorstellungsbesuchen von Schulklassen.

Durch das geringe Platzangebot im Kleinen Haus kann das Stadttheater bei vielen Stücken der Nachfrage nicht gerecht werden. Durch Terminzwänge, die aus den Abonnements entstehen, müssen Vorstellungen zum Teil abgesetzt werden, obwohl noch große Nachfrage herrscht. Das führt beim Publikum zu erheblichem Unmut.

Durch das erhöhte Platzangebot in den Kammerspielen kann die Vorstellungszahl reduziert und trotzdem die Nachfrage befriedigt werden. Durch die geringere Vorstellungszahl werden Kapazitäten frei für Vorstellungen des Jungen Theaters. Das ist dringend erforderlich, weil die Zukunft des Jungen Theaters in der Werkstattbühne des Hämer-Baus nach der Generalsanierung ungewiss ist.

Statistik für das Jahr 2017:

Spielstätte	Anzahl der		Auslastung
	Veranstaltungen	Besucher	
Großes Haus	155	83.688	78,92%
Kleines Haus	86	8.562	93,75%
Werkstattbühne	141	12.240	88,04%
Studio	87	5.824	95,63%
Festsaal	226	163.480	*

*Auslastung nicht bekannt; hängt vom Platzangebot des jeweiligen Veranstalters ab.

Statistik für das Jahr 2018:

Spielstätte	Anzahl der		Auslastung
	Veranstaltungen	Besucher	
Großes Haus	165	88.375	78,33%
Kleines Haus	85	8.359	93,49%
Werkstattbühne	144	12.165	86,85%
Studio	77	5.103	94,68%
Festsaal	203	138.200	*

*Auslastung nicht bekannt; hängt vom Platzangebot des jeweiligen Veranstalters ab.

Statistik für das Jahr 2019:

Spielstätte	Anzahl der		Auslastung
	Veranstaltungen	Besucher	
Großes Haus	176	89.720	75,67%
Kleines Haus	99	9.333	89,71%
Werkstattbühne	128	10.858	87,40%
Studio	83	5.701	98,12%
Festsaal	204	140.600	*

*Auslastung nicht bekannt; hängt vom Platzangebot des jeweiligen Veranstalters ab.

Unterhalts- und Betriebskosten bestehendes „Kleines Haus“

Für das „Kleine Haus“ am Brückenkopf gibt es keine separaten Zwischenzähler, so dass die Unterhaltskosten nur anhand der Flächen aufgeteilt werden können. Aufgrund der Struktur der gesamten Abrechnungseinheit ergibt dies kein sinnvoll verwendbares Ergebnis.

Auf die Bruttogrundfläche der Kammerspiele zurückgerechnet können die Verbrauchskosten des Großen Hauses als Referenz herangezogen werden:

Fernwärme ca.	112.000 Euro
Strom ca.	75.000 Euro
Wasser/Abwasser	30.000 Euro
Sonstiges	25.000 Euro
Summe	242.000 Euro

Unterhalts- und Betriebskosten „Kammerspiele“

Für die Kammerspiele fallen zusätzliche Technische Prüfungen und Wartungsarbeiten an, u. a. jährliche Brandschutz- und Elektrosachverständigenprüfungen, Wartung Aufzüge oder Prüfungen an maschinentechnischen Einrichtungen (verschiedene Prüfintervalle).

In welchem Umfang die Kammerspiele im Vergleich zum bestehenden “Kleinen Haus” zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten führen, kann derzeit nicht genau beziffert werden, da die endgültige technische Ausstattung der Kammerspiele noch nicht feststeht. Nach einer derzeitigen Schätzung dürften die Mehrkosten ca. 35 – 40 TEUR pro Jahr betragen.

Die laufenden Energiekosten für die Kammerspiele inklusive Werkstätten würden nach diesem Verfahren im Vergleich zum jetzigen Theater folgende Kosten ergeben:

Fernwärme ca.	75.000 Euro
Strom ca.	65.000 Euro
Wasser/Abwasser	30.000 Euro
Sonstiges	25.000 Euro
Summe	195.000 Euro

Aufgrund der deutlich besseren energetischen Bauweise und der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach dürfen die realen Kosten der Kammerspiele bei Fernwärme und Strom noch deutlich unter diesen Ansätzen liegen.

Die Kosten einer Theaterproduktion sind größtenteils als Quasi-Fix zu betrachten, durch den Degressionseffekt der Fixkosten führt das größere Platzangebot trotz steigender Unterhalts- und Betriebskosten zu einer deutlichen Erhöhung der Rentabilität.

Zusätzlich erlaubt das größere Platzangebot wesentlich effizienter und resourceschonender zu produzieren. Es ist möglich, den gleichen Output (Anzahl an Vorstellungen; Anzahl der Besucher; Einnahmen) mit weniger Input (Personal- und Materialeinsatz) zu erzielen.

L. Generalsanierung Stadttheater - Urheberrecht und Fördermittel

Urheberrecht

Beim Urheberrecht handelt es sich um ein höchst persönliches Recht, das nicht vollumfänglich abbedungen werden kann. Vertraglich ist es möglich, sich die Nutzungsrechte an der Planung und die Änderungsrechte am Bau einräumen zu lassen. Dies wurde im Vertrag entsprechend vereinbart! Was vertraglich nicht vereinbart werden kann, sind unbeschränkte Eingriffe in den Kern des Urheberrechts.

Dies führt dazu, dass es im Falle von Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt immer eine Abwägung zwischen den Interessen des Bauherrn an einer Änderung des Bauwerks und den Interessen des Architekten am Erhalt des Bauwerks geben wird. Im bestehenden Vertrag mit den Architekten wurde das Urheberrecht und Nutzungsrecht, soweit rechtlich möglich, übertragen.

Fördermittel Sanierung Stadttheater

Für die Sanierung des Stadttheaters können ebenfalls Fördermittel nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes beantragt werden. Gefördert werden auch hier die zuweisungsfähigen Ausgaben mit einem regelmäßigen Fördersatz von 75%.

Zusätzlich besteht hier die Möglichkeit, weitere Fördermittel zu generieren (Denkmalschutz; Städtebau etc.). Fördermittelzusagen können erst nach entsprechender Antragsstellung mit einer Kostenberechnung erteilt werden.

Anlagen

Anlage 1 – Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Anlage 2 – Raumprogramm

Anlage 3 – Geotechnische Stellungnahme

Anlage 4 – Übersichtsplan Freiraumplanung

Anlage 5 – Methodik modellbasierte Kostenberechnung

Anlage 6 – Risikoanalyse

