

BESCHLUSSVORLAGE V0166/24 öffentlich	Referat	Referat IV
	Amt	Referat für Kultur und Bildung
	Kostenstelle (UA)	3001
	Amtsleiter/in	Engert, Gabriel
	Telefon	3 05-18 00
	Telefax	3 05-18 03
	E-Mail	kulturreferat@ingolstadt.de
Datum	21.02.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	13.03.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	14.03.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.03.2024	Vorberatung	
Stadtrat	10.04.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Programmgenehmigung und Grundsatzbeschluss zu den Abwicklungsmodalitäten bzgl. der baulichen Entwicklung der aktuell durch den Bauhof Ingolstadt und der INKB genutzten Flächen an der Hindemithstraße:

(Referenten: Oberbürgermeister Dr. Scharpf, Herr Engert, Herr Hoffmann, Herr Fleckinger)

Antrag:

- 1) Dem Abriss der bislang vom Bauhof Ingolstadt und der INKB genutzten Bauten (gemäß Lageplan Nr. 1 und Nr. 2) an der Hindemithstraße zur
 - Errichtung eines Proben- und Werkstattzentrums für das Stadttheater Ingolstadt gemäß Raumprogramm Anlage 1 im Kostenrahmen von 11,5 Mio. EUR (davon zuschussfähig geschätzt 9,8 Mio. EUR)
 - und Neubauten für die Nutzung durch den städtischen Bauhof gemäß Raumprogramm Anlage 2 sowie Neubauten für die Nutzung durch INKB gemäß Raumprogramm Anlage 3 im Gesamtkostenrahmen von 11,9 Mio. EUR

wird zugestimmt und die Programmgenehmigung erteilt.

- 2) Mit der Errichtung und künftigen Bewirtschaftung des Proben- und Werkstattzentrums wird die INKoBau GmbH & Co. KG (INKoBau) zu folgenden Rahmenbedingungen betraut:
- Gewährung eines Baukostenzuschusses durch die Stadt Ingolstadt in Höhe der zuwendungsfähigen Kosten (geschätzt 9,8 Mio. EUR) nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes an die INKoBau.
 - Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt Ingolstadt für das Stadttheater auf 33 Jahre zur Finanzierung der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten. Der Vertragsschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
 - Das im Eigentum der Stadt Ingolstadt stehende, für die Bebauung erforderliche Grundstück wird von der Stadt Ingolstadt auf Basis eines zu erstellenden Wertgutachtens im Wege der Sacheinlage auf die INKoBau übertragen. Die Abrisskosten für die bestehenden Gebäude werden der INKoBau von der Stadt Ingolstadt erstattet.
 - Für die Finanzierung der nicht zuwendungsfähigen Kosten (geschätzt 1,7 Mio. €) wird die Stadt Ingolstadt eine Barkapitaleinlage an die INKoBau leisten.
 - Die Geschäftsführung der INKoBau wird ermächtigt, die Planungsleistungen stufenweise, zunächst für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI, in einem Kostenrahmen von bis zu 1,2 Mio. € zu vergeben. In Höhe der erforderlichen Mittel ist von der Stadt Ingolstadt in 2024 der Betrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro an die INKoBau zu leisten; dieser Betrag wird bei Umsetzung des Projektes auf die gesamte Barkapitaleinlage angerechnet.
- 3) Mit der Errichtung und künftigen Bewirtschaftung des Bauhofgebäudes wird die INKoBau GmbH & Co. KG (INKoBau) zu folgenden Rahmenbedingungen betraut:
- Für die Umsetzung des Projektes erhält die INKoBau eine Barkapitaleinlage in Höhe von 25% der genehmigten Kosten (geschätzt 3,0 Mio. EUR); davon 0,7 Mio. EUR zur Finanzierung der Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 fällig nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2024; über die finale Finanzierung der Restmittel entscheidet der Stadtrat im Rahmen der Projektgenehmigung.
 - Für die Anmietung des Objektes schließen die Stadt Ingolstadt und die INKB entsprechend ihrer Nutzflächen mit der INKoBau einen Mietvertrag über 30 Jahre zur Refinanzierung von 75 % der Projektkosten (8,9 Mio. EUR) sowie der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten. Der Vertragsschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
 - Das im Eigentum der Stadt Ingolstadt stehende, für die Bebauung erforderliche Grundstück wird von der Stadt Ingolstadt, auf Basis eines zu erstellenden Wertgutachtens im Wege der Sacheinlage auf die INKoBau übertragen. Die Abrisskosten für die bestehenden Gebäude werden der INKoBau von der Stadt Ingolstadt erstattet.
 - Für die erforderliche Fremdfinanzierung (geschätzt 8,9 Mio. €) durch die INKoBau GmbH & Co. KG wird die Stadt Ingolstadt, vorbehaltlich der

Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern, zur Optimierung der Zinskonditionen eine harte Patronatserklärung gegenüber den finanzierenden Geldgebern abgeben.

- Die Geschäftsführung der INKoBau wird ermächtigt, die Planungsleistungen stufenweise, zunächst für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI, in einem Kostenrahmen von bis zu 0,7 Mio. € zu vergeben. Die Finanzierung erfolgt über die vorstehend dargestellte Barkapitaleinlage.
- 4) Die Geschäftsführung der INKoBau wird verpflichtet, die Kostenberechnungen nach Abschluss der Leistungsphase 3 dem Stadtrat zur Erteilung der Projektgenehmigung vorzulegen. Im Rahmen der Projektgenehmigung sind zusätzlich die abschließenden Finanzierungsmodalitäten zu beschließen.
- 5) Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Zahlung der Kapitaleinlage i.H. v. 1,9 Mio. Euro in 2024 werden auf der Haushaltsstelle 872000.936000 (Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Erwerb von Anteilsrechten) bereitgestellt. Die dafür notwendigen überplanmäßigen Ausgaben werden – aufschiebend bedingt nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2024 – wie folgt gedeckt:
- Minderausgaben i.H. v. 1,0 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 331100.949000 (Theater, Proben- und Werkstattgebäude, Neubau)
 - Mehreinnahmen i.H. v. 0,9 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 900000.041000 (Schlüsselzuweisung).

gez.

Dr. Christian Scharpf
Oberbürgermeister

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 1.900.000 Euro	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 872000.936000 INKoBau, Erwerb von Anteilsrechten	Euro: 1,9 Mio.
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: 331100.949000 -Theater, Proben- und Werkstattgebäude, Neubau	Euro: 1.000.000
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: 900000.041000 - Schlüsselzuweisungen von HSt:	900.000
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<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.		

Die Mittel stehen vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltes durch die Regierung von Oberbayern zur Verfügung.

Darstellung der Abweichung zum Haushalt bzw. Finanzplanung 2024:
 Vermögenshaushalt 872000.936000 (INKoBau, Erwerb von Anteilsrechten)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	in Euro		
2024	1.900.000	0	1.900.000

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein
 Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Wenn ja,

Legende für die quantitative Einschätzung (Q):

++	stark fördernd
+	leicht fördernd
/	Ausgeglichen/ keinen Effekt
-	leicht hemmend
--	stark hemmend

Hinweis: Für **Q** sowie die **Zielauswahl** ist ein Drop-Down Menü hinterlegt. Bei der Zielauswahl besteht jeweils nur eine Auswahlmöglichkeit, bitte wählen Sie hier die Hauptauswirkung. Ggf. weitere Ziele können in der Begründung aufgeführt werden.

Handlungsfeld und Schwerpunktthema	Zielauswahl	Q	Begründung
Wirtschaft und Innovation			
W1: Nachhaltiges Wirtschaften und neue Geschäftsmodelle	Zielauswahl	++	Synergieeffekt durch Zusammenführung verschiedener Bereiche
W2: Forschung und technologischer Wandel	Zielauswahl	Q	Begründung
W3: Arbeit und lebenslanges Lernen	Zielauswahl	Q	Begründung
Klima, Umwelt und Energie			
K1: Klimaschutz und Energie	Zielauswahl	++	Weniger Transporte energetischeres Gebäude, PV-Anlage
K2: Umwelt- und Naturschutz	Zielauswahl	Q	Begründung
K3: Klimafolgenanpassung	Zielauswahl	++	Weniger CO2-Verbrauch, PV-Anlage
K4: Ressourcenschutz	Zielauswahl	Q	Begründung
Nachhaltiges Leben im Alltag			
N1: Nachhaltiges Leben und Einkaufen	Zielauswahl	Q	Begründung
N2: Gesundheit und Wohlergehen	Zielauswahl	Q	Begründung
N3: Wohnen und nachhaltige Stadtviertel	Zielauswahl	Q	Begründung
N4: Nachhaltige Mobilität	Zielauswahl	Q	Begründung
Bildung und Kultur			
B1: Kunst und Kultur	Zielauswahl	++	Voraussetzung für Theaterbetrieb
B2: Bildung	Zielauswahl	+	Theater ist auch Bildungsinstitution
Vielfalt und Engagement			
V1: Gemeinsinn, Vielfalt und Zusammenhalt	Zielauswahl	+	Theater als gesellschaftlichen Reflexionsraum

V2: Globales Engagement	Zielauswahl	Q	Begründung
Gesamteinschätzung des Vorhabens (kurze Erläuterung)	Gesamteinschätzung		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Beschluss-/ Ausgangslage

Ursprünglich war geplant, notwendige Flächen für Werkstätten und Probenbühnen im Rahmen des Projektes Kleines Haus an der Schutterstraße und als Anbau an den Hämerbau zu errichten. Mit der Entscheidung über das Ratsbegehren des Stadtrates am 24. Juli 2022 haben die Bürgerinnen und Bürger Ingolstadts mehrheitlich in einem Bürgerentscheid gegen den ursprünglich geplanten Standort für das neue Kleine Haus (Kammerspiele) gestimmt.

Bei der Suche nach möglichen Flächen für ein Werkstatt- und Probenzentrum wurde die Möglichkeit untersucht, bestehende und vom Bauhof Ingolstadt und der INKB genutzte Flächen in der Hindemithstraße weiter zu entwickeln und die benötigten Flächen dort zu schaffen.

Die bestehenden Bauhofhallen sind in einem schlechten Zustand. Aufgrund der mangelhaften Statik können diese teilweise bei Schneelasten nicht betreten werden. Hier besteht unverzüglicher Handlungsbedarf. Neben der Statik ist mit entsprechender Kontaminierung zu rechnen, die mittelfristig eine Sanierung unumgänglich macht.



Situation vor Ort:

Es ist aktuell geplant, in einem ersten Bauabschnitt die rechts oben gelegene Halle (Nr.1), die vom Bauhof Ingolstadt genutzt wird, abzureißen und in einem zweiten Bauabschnitt die links oben (Nr. 2) gelegenen Strukturen abzureißen, um dort eine Fahrzeughalle für die auf dem Gelände stationierten Dienstfahrzeuge der Nutzer unterzubringen.

Dies hätte den Vorteil, dass die von den Bürgern frequentierte Sammelstelle für Sondermüll vorerst am gewohnten Ort verbleiben könnte und erst nach dem Neubau in die neuen Flächen umziehen würde. Zusätzlich würden die Umzugskosten des Bauhofs optimiert. Sollten hier während der Planungs- bzw. Bauzeit Anpassungen nötig sein, werden die Projektpartner gemeinsam Lösungen erarbeiten.

Da die Umsetzung des Projektes im Hochbauamt aus Kapazitätsgründen nicht möglich ist, wird die Umsetzung über die Eigengesellschaft INKoBau vorgeschlagen. Dies ist wirtschaftlicher als die Fremdvergabe an einen Generalunternehmer, da keine Gewinn- und Risikoaufschläge an Fremde abfließen.

Jegliche Überschüsse auch aus der Vermietung spiegeln sich im Kapital der INKoBau wieder und verbleiben damit vollumfänglich mittelbar im Vermögen der Stadt Ingolstadt. Über das Kapital der INKoBau und die Immobilie kann die Stadt mittels eines Gesellschafterbeschlusses wie über eigenes Vermögen verfügen.

2. Grundlagen für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme durch die INKoBau

Aufgrund der dargestellten organisatorischen wie personellen Situation im Hochbauamt, die eine Auftragsvergabe im sog. Durchführungs- oder Vertretermodell aus Kapazitätsgründen ausschließen ist beabsichtigt, die städtische Eigengesellschaft INKoBau GmbH & Co. KG entsprechend ihrem Satzungszweck mit der Umsetzung der Maßnahmen 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 GmbH & Co. KG als Bauherr - im eigenen Namen und für eigene Rechnung – mit anschließender Bewirtschaftung und Vermietung der Immobilie an die Stadt Ingolstadt bzw. INKB.

Der Abriss der bestehenden Gebäude erfolgt durch INKoBau. Die erforderlichen Finanzmittel für den Gebäudeabriss sind der INKoBau zur Verfügung zu stellen.

Die Finanzierung wird im Folgenden für die geplanten Maßnahmen einzeln dargestellt, da hier u.a. unterschiedliche Fördermittel angesetzt werden können.

3. Baugrundstück

Nach dem unter Punkt 1 dargestellten Abriss der Bauhofhalle kann auf der Bruttogrundfläche von ca. 5.000 qm das Werkstatt- und Probenzentrum des Stadttheaters und die nötigen Flächen für den Bauhof errichtet werden. Mit der Umsetzung des 2. Bauabschnittes können benötigte Abstellflächen für Dienstfahrzeuge geschaffen werden.

4. Maßnahmen zur Flächenentwicklung im Einzelnen

a) Abriss der bestehenden Bauhofhallen

Für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist es erforderlich, zunächst die bestehenden Gebäude abzureißen. Dies ist aktuell in zwei Phasen vorgesehen. In einem ersten Bauabschnitt werden die Flächen für das Werkstatt- und Probenzentrum und in einem zweiten Bauabschnitt das weitere Gebäude abgerissen.

Aufgrund fehlender Schadstoffuntersuchungen ist eine Grobkostenschätzung nur bedingt möglich. In einem Real-Case-Szenarium kann von einem Volumen von 1,2 bis 2,0 Mio. Euro für Abriss und Entsorgung ausgegangen werden. Zusätzlich könnte mit Kampfmittelfunden zu rechnen sein, die im Zuge der Baufeldfreimachung entsprechend geborgen werden müssten.

Aufgrund des baulichen Zustandes der vorhandenen Gebäude würden diese Kosten, evtl. zu einem späteren Zeitpunkt mit entsprechender Kostensteigerung, sowieso entstehen.

b) Werkstatt- und Probenzentrum für das Stadttheater Ingolstadt

Sachlage

Bedingt durch die Entscheidung, während der Bauphase des Stadttheaters das Konzept von einem ursprünglich geplanten Gastspielhaus zu einem Haus mit eigenem Ensemble zu ändern, waren die Flächen für eigene Produktionen von Beginn an bei weitem nicht ausreichend.

Deshalb leidet das Stadttheater im Bau Hardt-Waltherr-Hämers unter unzureichenden bis rechtlich problematischen Arbeitsbedingungen. Da sowohl Lagerflächen als auch Arbeitsflächen fehlen, müssen mehrere Gewerke ihre Arbeit in der Montagehalle verrichten. Bedingt durch den ebenso fehlenden Malersaal muss in der Montagehalle gemalert und kaschiert werden, z. T. mit gesundheitsrelevanten Materialien.

Da auch Schlosserei, Schreinerei und Tapeziererei zu wenig Platz haben, werden ebenfalls Arbeiten in die Montagehalle verlegt. Es fallen insbesondere bei Schlosserarbeiten lautstarke Arbeiten an, die sich negativ auf das Arbeitsklima auswirken. Bei Gastspielen von Oper und Ballett werden die Dekorationen durch die Montagehalle transportiert. Die Arbeitsbedingungen sind definitiv unzumutbar.

Ähnliche Platzprobleme haben die Maskenbildnerinnen, die Requisite und die Schneiderei. Um diese Probleme endlich und endgültig zu lösen und um den Spielbetrieb während der Generalsanierung aufrecht zu erhalten, soll ein Werkstatt- und Probengebäude errichtet werden. Entscheidende Probleme würden durch den Bau einer Montagehalle und des Malersaals behoben. Dazu kommen die notwendigen Probebühnen. Für die Arbeit im künstlerischen Prozess ist es sinnvoll, die bühnennahen Gewerke in unmittelbarer Nähe zu haben. Das erspart Zeit, Geld und lange Wege.

Anproben für die Schauspielerinnen und Schauspieler und die Erarbeitung der Kostüme in direkter Nähe zu den Probebühnen sind ebenso sinnvoll wie die Herstellung von Requisiten oder die Arbeit der Maskenabteilung. Gerade die oft komplizierte Herstellung und damit oft verbundenen Änderungen der Maskenbildnererei erfordern die unmittelbare Arbeit mit und an den Schauspieler/innen.

Die Herstellung der Dekoration, notwendige Malerarbeiten, die Arbeit von Licht- und Tonabteilung - kurz, alles was mit der direkten künstlerischen Arbeit auf der Bühne zusammenhängt, ist arbeitsorganisatorisch sinnvoll in der unmittelbaren Nähe der Probebühnen angesiedelt. Kostüm-, Möbel- und Dekorationsfundus im gleichen Gebäude führen zu Zeit- und Kostenersparnis.

Im Hämer-Bau sollen die für den Vorstellungsbetrieb notwendigen Einrichtungen (Schminkplätze für die Vorstellung, Reparaturwerkstätten, Deko-Lagerung für den aktuellen Repertoire-Betrieb) verbleiben.

Mit dieser Lösung ist die Aufrechterhaltung des Spielbetriebs im Interimstheater, im Kleinen Haus und für das Junge Theater während der Generalsanierung gewährleistet und es würden langfristig die Mängel und unzureichenden Arbeitsbedingungen des Hämer-Baus behoben.

Der Bau eines Werkstatt- und Probenzentrums ist zwingend erforderlich, um mit der lange fälligen Sanierung des bestehenden Stadttheaters im architektonisch einzigartigen Bau Hardt-Walther-Hämers beginnen zu können.

Raumprogramm

Insgesamt entsteht eine Nutzfläche von ca. 2.950 qm; wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind:

- 3 Probebühnen
- Werkstätten für Schreinerei, Schlosserei und Schneiderei
- Malersaal
- Büroflächen
- Lager- und Nebenflächen

Das Raumprogramm entspricht dem Programm des Wettbewerbs und wurde um Flächen für die Schneiderei und die zugehörigen Büroflächen erweitert. Die Flächen für die Schneiderei sind nötig, um zusätzliche Technikflächen im bestehenden Stadttheater für die Sanierung zur Verfügung zu haben.

Im neuen Werkstatt- und Probenzentrum entstehen Arbeitsplätze für über 50 Mitarbeiter/innen des Theaters. Hinzukommen, abhängig von den jeweiligen Produktionen, noch Schauspieler/innen und sonstiges aufführungsrelevantes Personal von bis zu 60 Personen.

Im Hämer-Bau entstehen durch den Auszug der Werkstätten Flächen, die es ermöglichen, nach der Sanierung des Stadttheaters die bisher in der Ludwig- bzw. Tränktorstraße ausgelagerten Einheiten (Mietkosten rd. 41 TEUR p.a.) wieder zusammenzuführen. Nach Sanierung des Stadttheaters und mit dem neuen Werkstatt- und Probenzentrum entsteht ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept mit zwei Hauptstandorten für die Mitarbeiter des Stadttheaters.

Das aktuelle Raumprogramm ist als Anlage beigefügt.

Kostenrahmen

Das Projekt Werkstatt- und Probenzentrum wird mit einem Investitionsvolumen von ca. 11,5 Mio. € gerechnet.

Um dieses Kostenziel einzuhalten, wird angestrebt, ein wirtschaftliches Gebäude mit der Möglichkeit einer Bauweise in Modulen, Fertigteilen und mit einem möglichst hohen Vorfertigungsgrad zu planen.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

	Bezeichnung	Summe Euro
200	Vorbereitende Maßnahmen	185.000,00 €
300	Baukonstruktion	5.286.000,00 €
400	Technische Gebäudeausstattung	2.700.000,00 €
500	Außenanlagen	416.000,00 €
600	Ausstattung	320.000,00 €
700	Nebenkosten	2.493.960,00 €
	GESAMTKOSTEN	11.400.960,00 €
	Rundung	99.040,00 €
	GROBKOSTENSCHÄTZUNG	11.500.000,00 €

Das Risiko aus Baupreissteigerung wird bei zügiger Beschlussfassung und Umsetzung aktuell auf 700 TEUR geschätzt.

Prognose Förderung:

Für den Bau 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 18 % gedeckelt.

Aktuell wird nach Einschätzung von INKoBau mit zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 85% der Gesamtkosten gerechnet, hiervon sind grundsätzlich 75 % förderfähig.

Werkstatt-/Probengebäude	Gesamt Mio. Euro	75 % FAG Förderung Mio. Euro	Eigenanteil Mio. Euro	Erläuterung
Projektkostenschätzung	11,5			
davon Zuwendungsfähig schätzungsweise 85%	9,8	7,4	2,4	Baukostenzuschuss der Stadt an INKoBau
nicht zuwendungsfähig	1,7	0	1,7	Barkapitaleinlage der Stadt Ingolstadt

Die Stadt Ingolstadt leistet in Höhe der zuwendungsfähigen Kosten einen Baukostenzuschuss an die INKoBau GmbH & Co. KG, den die Stadt Ingolstadt in Höhe der Förderquote aus Fördermitteln refinanzieren kann.

Die nicht zuwendungsfähigen Kosten und Finanzierungsaufwendungen werden der INKoBau in Form eine Barkapitaleinlage zur Verfügung gestellt. In der laufenden Miete sind damit nur die Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungs- und Wartungsaufwendungen und -rücklagen für den großen Bauunterhalt abzubilden.

c) Flächen für den Bauhof

Sachlage

In den beiden Bauhofgebäuden (Bauhofhalle und Werkstattgebäude) werden von verschiedenen Organisationseinheiten handwerkliche Tätigkeiten durchgeführt, sowie Material und Gerät gelagert. Im Einzelnen sind dies:

- Amt für Gebäudemanagement (Bauhof)
- Tiefbauamt (Stützpunkt Nord)
- INKB (Problemmüllsammelstelle, Kanal, Mülltonnen)
- Verkehrsmanagement (Signalanlagen)
- Umweltamt (Ökotrupp)

Außerdem lagern dort weitere Organisationseinheiten verschiedenste Gegenstände ein, welche regelmäßig benötigt werden (z.B. Ausstattungsmaterial für die Wahlen, Möbel, Podien, Fahnenmasten, Stuhlcontainer, Stellwände usw.).

Die beiden Bauhofgebäude wurden vor ca. 50 Jahren errichtet. Insbesondere die Bauhofhalle weist starke Mängel auf. Die asbesthaltige Dacheindeckung ist an zahlreichen Stellen undicht und darf nicht mehr betreten werden. Die Struktur löst sich geradezu auf. Die Pfetten und Binder biegen sich durch und Risse sind sichtbar. Die Betonüberdeckung ist an vielen Stellen zu gering. Die Verankerungen der Fassadenplatten sind korrodiert. Die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion ist nicht ausreichend. Eine Sanierung der Bauhofhalle erscheint nicht wirtschaftlich realisierbar. Der Handlungsbedarf ist dringend. Selbst relativ geringe Schneelasten erfordern eine Sperrung der Halle. Die Halle wird jedoch täglich dringend benötigt. So befinden sich dort beispielsweise zahlreiche Fahrzeuge und Geräte, die für den Winterdienst und Straßenunterhalt benötigt werden. Aus diesem Grund wurde die ungedämmte Halle zuletzt bei Schneefall mit mobilen Heizgeräten erwärmt, um den Schnee auf dem Dach zu schmelzen und auf diese Weise eine erneute Sperrung zu verhindern. Den damit verbundenen Ressourcenverbrauch gilt es dringend zu vermeiden.

Das Werkstattgebäude ist ebenfalls in keinem guten Zustand. Außerdem ist der Heizenergiebedarf außergewöhnlich hoch.

Nach dem Abriss der baufälligen Halle des Bauhofes und Errichtung einer neuen Halle auf einer geringeren Grundfläche besteht die Möglichkeit, dort durch eine Entwicklung in die Höhe einen neuen, zukunftsorientierten Standort für den Bauhof zu etablieren.

Raumprogramm

Grundsätzlich sollen dieselben Nutzungen wieder möglich gemacht werden. Es soll zukünftig darauf verzichtet werden, Gegenstände in den Bauhofhallen und -freiflächen einzulagern, welche nicht regelmäßig in Gebrauch sind. Der Wegfall dieser Flächen wurde bei der Aufstellung des Raumprogrammes berücksichtigt. Darüber hinaus sollen Synergieeffekte so weit wie möglich und sinnvoll genutzt werden. So sollen die beiden Schreinerwerkstätten unter der Leitung des Theaters zu einer Werkstatt, unter Herauslösung aus dem BgA „Bauhof“, zusammengeführt werden.

Insgesamt entsteht eine Nutzfläche von ca. 3.910 qm und ca. 920 qm Fahrzeughalle für Nutzfahrzeuge; wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind:

Werkstattflächen und beheizte Lager
Unbeheizte Lagerflächen
Gefahrstofflager innen
Büroflächen

Sozial- und Sanitärräume
Garagen für Einsatz- und Dienstfahrzeuge

Kostenrahmen

Für die Flächen für den städtischen Bauhof ist mit einem Volumen von ca. 11,5 Mio. €, inklusive der im Rahmen dieses Bauabschnittes entstehenden Flächen für die INKB (Problemmüllsammelstelle mit Nebenflächen) zu rechnen.

Um dieses Kostenziel einzuhalten, wird angestrebt, ein wirtschaftliches Gebäude mit der Möglichkeit einer Bauweise in Modulen, Fertigteilen und mit einem möglichst hohen Vorfertigungsgrad zu planen. Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

Kostengr.	Bezeichnung	Summe Euro
200	Vorbereitende Maßnahmen	230.000,00 €
300	Baukonstruktion	5.964.026,50 €
400	Technische Gebäudeausstattung	2.379.920,75 €
500	Außenanlagen	600.000,00 €
600	Ausstattung	75.000,00 €
700	Nebenkosten	2.589.705,23 €
	GESAMTKOSTEN	11.838.652,48 €
	Rundung	61.347,52 €
	GROBKOSTENSCHÄTZUNG	11.900.000,00 €

Das Risiko aus Baupreissteigerung wird bei zügiger Beschlussfassung und Umsetzung aktuell auf ca. 700 TEUR geschätzt.

Prognose Förderung:

Für den Bau Werkstatt- und Lagerflächen des städtischen Bauhofs wird mit keinen spezifischen Fördermitteln gerechnet.

Die Stadt Ingolstadt leistet eine Barkapitaleinlage in Höhe von 25 % der Gesamtkosten an INKoBau. Die verbleibenden 75 % der Kosten und Finanzierungsaufwendungen werden von der INKoBau getragen und über eine Miete im Rahmen eines Mietvertrages von 30 Jahren an die Stadt Ingolstadt und den BgA „Bauhof“ verrechnet. In die Miete einzubeziehen sind auch die Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungs- und Wartungsaufwendungen und -rücklagen für den Bauunterhalt. Die Kosten für die Flächen INKB mindern den Mietaufwand bei der Stadt.

d) Flächen für die INKB

Sachlage

Die INKB nutzt das Bauhofgebäude, das im ersten Bauabschnitt abgerissen und neu gebaut wird, u.a. für die Einlagerung von Mülltonnen. Hier ist seit geraumer Zeit ein Neubau auf dem Areal des Fort Hartmann in Planung, deshalb kann auf diese Flächen verzichtet werden.

Im Gebäude, das im Bauabschnitt 1 nicht verändert werden soll, nutzt die INKB Bereiche als

Problemmüllsammelstelle mit Lagerflächen, Gefahrstofflager, Büro-, Sozial- und Sanitäräume.

Im Rahmen des ersten Bauabschnittes ist geplant, den Flächenbedarf für die Problemmüllsammelstelle mit Nebenflächen im neuen Bauhofgebäude unterzubringen. Die neu entstehende Zufahrtssituation zur Problemmüllsammelstelle sowie die Verkehrs- und Zufahrtswege (innerbetriebliche Verkehrsführung) sollen im Rahmen der Planung und Ausführung optimiert werden.

Durch die geplante Teilung auf zwei Bauabschnitte wäre die bestehende Problemmüllsammelstelle während der Bauzeit weiterhin nutzbar.

Raumprogramm

Für die Unterbringung der Problemmüllsammelstelle im Bereich des neuen Bauhofs werden die folgenden Flächen benötigt:

Büroflächen rd. 123 qm

Lagerflächen überdacht rd. 430 qm

Freifläche PMS rund 120 qm

Fahrzeughalle ca. 280 qm

Kostenrahmen

Die Kosten sind in den Kosten des Bauvolumens Bauhof enthalten.

Prognose Förderung:

Für den Bau der Werkstatt- und Lagerflächen des städtischen Bauhofs wird mit keinen spezifischen Fördermitteln gerechnet. Die erforderliche Fremdfinanzierung wird von der INKoBau getragen und über eine Miete im Rahmen eines Mietvertrages von 30 Jahren an die INKB verrechnet. In die Miete einzubeziehen sind auch die Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungs- und Wartungsaufwendungen und -rücklagen für den Bauunterhalt. Die Kosten für die Flächen INKB mindern den Mietaufwand bei der Stadt in einer im Moment noch nicht berechenbaren Größenordnung.

5. Stellplätze

Die Parkplatzsituation in einem fußläufigen Umkreis von 15 Minuten ist schon derzeit schwierig und angespannt. Die Anzahl der Mitarbeitenden auf dem nördlichen Bauhofareal wird sich um weitere 50 erhöhen. Hinzu kommen Schauspieler und sonstiges aufführungsrelevantes Personal von bis zu 60 Personen. Derzeit befinden sich auf dem nördlichen Bauhofareal 30 Stellplätze. Diese werden von Mitarbeitenden genutzt, welche teilweise im Bereitschafts- und Winterdienst zu ungünstigen Uhrzeiten ihren Dienst verrichten und in denen der ÖPNV nur eingeschränkt zur Verfügung steht.

Das nächste von der IFG betriebene Parkhaus befindet sich am Nordbahnhof und ist fußläufig ca. 20 Minuten entfernt. Nach der Fertigstellung der Neubauten wird sich der zur Verfügung stehende Parkraum auf dem Bauhofareal voraussichtlich weiter reduzieren. Aus diesen Gründen prüft die INKoBau auf dem Areal der INKB im Bereich der südwestlichen Parkplätze die Realisation eines Parkhauses. Wenn dies nicht möglich ist, sollten im Rahmen der Planung so viele Stellplätze wie möglich auf dem Bauhofgrundstück untergebracht werden.

Aktuell wird mit einem Stellplatzbedarf für rund 140 Fahrzeuge (80 INKB, 60 Stadt Ingolstadt) gerechnet. Bei Einsatz eines Systemparkhauses ist mit Kosten von rund 10.000,00 Euro pro Stellplatz zu rechnen. INKB würde dann die vom Stadttheater und dem Bauhof angeforderten Stellplätze an die Stadt Ingolstadt vermieten. Dies würde einen jährlichen Mietpreis pro Stellplatz von rund 600 Euro pro Jahr bedeuten. Die genauen Modalitäten werden im Rahmen der Planung weiterentwickelt und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

6. Zeitplan (INKoBau)

Folgender Terminrahmen ist aktuell vorgesehen:

- Vorlage Projektgenehmigung: ca. 3. Quartal 2025
- Baubeginn: 03/2026
- Bauzeit: 2026 - 2028

7. Steuerrechtliche Beurteilung

Werkstatt- und Probenzentrum

Nutzer des Proben- und Werkstattgebäudes ist das Referat für Kultur und Bildung. Der Nutzer plant das Gebäude als Werkstätten- und Probenzentrum des Stadttheaters und damit ausschließlich für nicht umsatzsteuerpflichtige Leistungen zu nutzen.

Ein Vorsteuerabzug aus den Investitionskosten ist deshalb nicht möglich. Die dem Stadttheater zugeordnete Schreinerei wird keine Aufträge für Externe bearbeiten.

Bauhof- und INKB Flächen

Nutzer des Bauhofgebäudes sind verschiedene städtische Dienststellen und die INKB. Der Nutzer erzielt nur in sehr geringem, derzeit nicht bezifferbarem Umfang umsatzsteuerpflichtige Ausgangsleistungen.

Nach derzeitiger Einschätzung wird erwartet, dass die unternehmerische Nutzung kleiner als 10 % sein wird. Aus diesem Grund kann nach aktueller Bewertung von Seiten der INKoBau kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Veränderungen in den Nutzungen können zu einer Veränderung dieser Bewertung führen und sind deshalb unverzüglich erneut zur steuerlichen Prüfung vorzulegen.

8. Beihilferechtliche Beurteilung

Die Grundstückseinlage, der Baukostenzuschuss und die Patronatsklärung stellen keine unzulässige Beihilfe dar, da die INKoBau diese Mittel ausschließlich für die an die Stadt IN und die INKB für ihre hoheitlichen Bereiche vermieteten Werkstätten und das Probenzentrum einsetzt und sich damit nicht auf den Markt begibt.

9. Nachhaltigkeit

Durch die geplante gemeinsame Nutzung der Gesamtfläche zusammen mit dem Bauhof der Stadt Ingolstadt können sich Synergieeffekte ergeben, die sich unter anderem positiv auf den

Flächenverbrauch auswirken.

Es ist geplant, das Projekt unter Verwendung digitaler Modelle zu planen. Durch die Methodik ist es möglich, Kollisionen zwischen den einzelnen Fachplanungen frühzeitig zu erkennen. Aufgrund wesentlich geringerer Umplanungen und damit verbundener Anpassungen im Bauablauf handelt es sich um einen nachhaltigen Planungs- und Bauprozess.

Durch das Ziel einer Bauweise mit vorgefertigten Teilen und Modulen wird die CO²-Emission unabhängig vom Gesamtkonzept und der Materialität deutlich reduziert.

Im Rahmen der Vergabe der Planungsleistungen wird ein Wertungskriterium das vorgesehene Nachhaltigkeitskonzept sein. Im Planungsverlauf wird der Einsatz von Photovoltaik, Grauwasser oder Dach- und Fassadenbegrünung untersucht und wenn möglich, umgesetzt.

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung wird die bestehende Nachhaltigkeits-AG des Stadttheaters eingebunden.

10. Finanzierung

Finanzierung Werkstatt- und Probenzentrum

Werkstatt-/Probengebäude	Gesamt	75 % FAG Förderung	Eigenanteil	Erläuterung
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	
Projektkostenschätzung	11,5			
davon Zuwendungsfähig schätzungsweise 85%	9,8	7,4	2,4	Baukostenzuschuss der Stadt an INKoBau
nicht zuwendungsfähig	1,7	0	1,7	Barkapitaleinlage der Stadt Ingolstadt

Bei geschätzten Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten und Instandsetzungsrücklagen in Höhe von durchschnittlich 0,50 % der Investitionskosten Kostengruppen 300 und 400 p.a. würde sich daraus eine jährliche Miete in Höhe von rd. 40 TEUR ergeben.

Wie bereits unter dem Punkt Raumprogramm aufgeführt, entfällt im Gegenzug nach Bau des Werkstatt- und Probenzentrums und der Sanierung des Stadttheaters ein jährlicher Mietaufwand von rd. 41 TEUR.

Bei einer raschen Umsetzung und Erzielung der Fördermittel bedeutet das viel Zukunft für ein überschaubares Investment.

Finanzierung Bauhof- und INKB Flächen

Bauhof/INKB	Gesamt	Eigenanteil	Erläuterung
	Mio. Euro	Mio. Euro	
Projektkostenschätzung	11,9		
davon Zuwendungsfähig schätzungsweise 85%	0	0	Baukostenzuschuss der Stadt an INKoBau
nicht zuwendungsfähig	11,9	11,9	
Kapitaleinlage		3,0	25 % Kapitaleinlage
Fremdkapital		8,9	Kreditaufnahme INKoBau, Refinanzierung über Miete an die Stadt

Bei einem theoretischen Zinssatz von 3,50 % und einem Zuschlag für Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs-, Wartungsaufwendungen und Instandsetzungsrücklagen in Höhe von durchschnittlich 0,50 % der Investitionskosten Kostengruppen 300 und 400 p.a. würde sich daraus eine jährliche Miete in Höhe von 480 TEUR und eine Restschuld von rd. 2,2 Mio. Euro ergeben. Die Miete teilt sich auf die Mieter BgA Bauhof und INKB auf.

12. Vergabe der Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 3

Werkstatt und Probenzentrum

Die INKoBau führt die notwendigen Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen durch und beauftragt die notwendigen Planungsleistungen zunächst bis zur Leistungsphase 3. Zur Finanzierung der Planungskosten bis Leistungsphase 3 erhält die INKoBau Finanzmittel in Höhe von 1,2 Mio. €. Dieser Betrag ist Teil des insgesamt zu leistenden Barkapitaleinlage.

Nach Abschluss der Leistungsphase 3 wird das Projekt mit einer Kostenberechnung dem Stadtrat zur finalen Projektgenehmigung vorgelegt.

Bauhof und INKB Flächen

Die INKoBau führt die notwendigen Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen durch und beauftragt die notwendigen Planungsleistungen zunächst bis zur Leistungsphase 3. Zur Finanzierung der Planungskosten bis Leistungsphase 3 erbittet die INKoBau einen Barkapitaleinlage in Höhe von 25 % der Baunebenkosten in Höhe von 0,7 Mio. €. Dieser Betrag ist Teil der insgesamt zu leistenden Barkapitaleinlage.

Anlagen:

- Tabellarisches Raumprogramm für das Proben- und Werkstattzentrum
- Tabellarisches Raumprogramm für den Bauhof der Stadt Ingolstadt und INKB