

BESCHLUSSVORLAGE V0368/25 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-2160
	Telefax	3 05-2166
	E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de
	Datum	10.06.2025

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.07.2025	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	24.07.2025	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Altes Rathaus: Erneuerung der Brandmeldeanlage und der Sicherheitsbeleuchtung
- Projektgenehmigung
(Referent: Herr Hoffmann)

Antrag:

- 1.) Auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung wird für die Erneuerung der Brandmeldeanlage und der Sicherheitsbeleuchtung im Alten Rathaus die Projektgenehmigung erteilt.
- 2.) Die Gesamtkosten in Höhe von 988.000 € werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel werden für das Haushaltsjahr 2026 auf der Haushaltsstelle 060000.940400: „Verwaltungsgebäude Brandmeldeanlage Altes Rathaus“ zum Haushalt 2026 angemeldet.
- 3.) Auf der Haushaltsstelle 060000.940400: „Verwaltungsgebäude; Brandmeldeanlage Altes Rathaus“ werden Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 988.000 € für das Haushaltsjahr 2026 außerplanmäßig genehmigt und bereitgestellt. Die Deckung erfolgt über die Haushaltsstelle 211000.940200 GS Haunwöhr, Erweiterung, Ganztagsbetreuung.

4.) Die Freigabe der weiteren Planungsstufen wird genehmigt.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:

☒ ja

☐ nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 988.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekostenerhöhung 10.000 €	☐ im VWH bei HSt: ☒ im VMH bei HSt: VE 060000.940400: Verwaltungsgebäude, Brandmeldeanlage Altes Rathaus	Euro: 988.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	☒ Deckungsvorschlag VE 2026 von HSt: 211000.940200 GS Haunwöhr, Erweiterung, Ganztagsbetreuung	Euro: 988.000
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: von HSt: ☒ Anmeldung zum Haushalt 2026 060000.940400: Verwaltungsgebäude; Brandmeldeanlage Altes Rathaus	Euro: 988.000
☐ Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
☐ Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
☐ Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Im Rahmen der weiteren Projektplanung wird die Inanspruchnahme von Förderkrediten geprüft.

☒ Pflichtaufgabe gem. Baurecht (Eigentümerverpflichtung, Bauordnung und Brandschutzkonzept), Art. 12 und Art. 62 Abs. 2 Satz 3 BayBO, DIN EN1838 und DIN EN 50172, DIN 14675. Ein Gestaltungsspielraum besteht nicht.

☐ Freiwillige Aufgabe

☒ **Darstellung der Abweichung zum Haushalt 2025 bzw. Finanzplanung 2026 bis 2028:**

Vermögenshaushalt 060000.940400 (Verwaltungsgebäude, Altes Rathaus Brandmeldeanlage)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	In Euro		
2026	988.000	0,00	988.000

Die zur Deckung herangezogene VE in Höhe von 988.000 € auf der Haushaltsstelle 211000.940200 (GS Haunwöhr, Erweiterung, Ganztagsbetreuung) wird nicht benötigt, da diese durch die Beauftragungen 2025 nicht ausgeschöpft werden. Die weiteren Beauftragungen auf dieser Haushaltsstelle im Jahr 2026 können direkt auf das Haushaltssoll gebucht werden, sodass hier die VE in dieser Höhe zur Deckung herangezogen werden kann.

Die Mehrkosten in Höhe von 988.000 € sind zum Haushalt 2026 neu anzumelden. Dies erfolgt durch Umschichtung der Mittel, die durch den Wegfall der Maßnahme Mittelschule Oberhaunstadt, Modulbau frei werden und innerhalb des zur Erreichung der Sparziele 2025 vorgegebenen Investitionsvolumens.

Folgekosten:

Die oben genannten Folgekosten bestehen aus Wartungs- und Prüfungskosten welche für die neuen Anlagen in Summe anfallen. Bisher entfallen hier auf jährlich gute 2.000 €. Die Folgekosten sind massiv abhängig von der aktuellen Marktsituation und den Wartungsfirmen.

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ☐ ja ☒ nein

Kurzvortrag:

1. Projektbeschreibung

Im Zuge regelmäßiger Begehungen sowie verschiedener Umbauarbeiten wurden im alten Rathaus brandschutztechnische Mängel festgestellt, die behoben werden müssen. Einige dieser Mängel konnten bereits durch Sofortmaßnahmen beseitigt werden. Andere, tiefgreifendere Mängel lassen sich aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der denkmalgeschützten Konstruktionen der verschiedenen Gebäudeteile des Alten Rathauses nur mit erheblichem Aufwand und an sich nicht abschließend beheben. Die mit dieser Projektgenehmigung vorgeschlagene Brandmeldeanlage kompensiert diesen Zustand.

Um die bestehenden Defizite vorübergehend zu kompensieren und den Betrieb des Gebäudes zu gewährleisten, wurden bereits organisatorische und technische Interimsmaßnahmen umgesetzt.

Eine wesentliche Problematik besteht in der unzureichenden Überwachung durch die bestehende Brandmeldeanlage (BMA). Derzeit deckt die Anlage nur einen kleinen Teil des Gebäudes ab, und der Räumungsalarm ist nicht zuverlässig in allen Räumen wahrnehmbar. Dadurch sind die Brandfrüherkennung und Alarmierung des Nutzers sowie der Feuerwehr nur eingeschränkt möglich.

Erneuerung der Brandmeldeanlage

Die bestehende, veraltete Brandmeldeanlage muss vollständig zurückgebaut und durch eine neue Anlage nach Kategorie 1 gemäß DIN 14675 (Vollschutz) ersetzt werden. Eine Erweiterung ist im geforderten Umfang technisch nicht möglich. Dies bedeutet, dass in sämtlichen Räumen des Gebäudes Rauchmelder zur Brandfrüherkennung sowie akustische Warneinrichtungen zur Alarmierung der Nutzer installiert werden.

Modernisierung der Sicherheitsbeleuchtung

Im Rahmen der Arbeiten wird auch die Sicherheitsbeleuchtung auf den aktuellen Stand der Technik gebracht, da auch hier erhebliche Mängel festgestellt wurden. Die neue Sicherheitsbeleuchtung wird mit der Allgemeinbeleuchtung in den Flucht- und Rettungswegen (Treppenhäuser, Gänge) kombiniert, um Kosten und Aufwand zu reduzieren.

Durchführung der Maßnahmen

Aufgrund der eingeschränkten Fluchtwegsituation sowie der nicht vermeidbaren Lärm- und Staubentwicklung während der Bauarbeiten und wirtschaftlicher Aspekte (vermeidbare Mehrkosten durch abschnittsweise Bearbeitung von einzelnen Raumgruppen und der damit verbundene zusätzlicher Aufwand), können die Arbeiten nicht während des regulären Betriebs durchgeführt werden, eine Auslagerung ist notwendig.

Es werden ausschließlich die für die Sicherheit und Nutzung des Gebäudes unerlässlichen Anlagen erneuert. Ziel der Maßnahme ist es, den Brandschutz nachhaltig sicherzustellen.

Umzug

Während der Erneuerung der Brandmeldeanlage und der Sicherheitsbeleuchtung kann die Liegenschaft der VR-Bank Bayern Mitte in der Ludwigstr. 34 als temporäres Ausweichgebäude verwendet werden. Den Mitarbeitern des Alten Rathauses steht in der Anmietung eine ausreichende Anzahl an Büros, Arbeitsplätzen und Besprechungsräumen zur Verfügung. Der Umzugsaufwand kann durch die Übernahme der bestehenden Möblierung signifikant reduziert werden, sodass vorrangig die IT-Hardware sowie die Arbeitsakten umgezogen werden müssen.

Priorisierung:

Die Priorisierung dieser Maßnahme ist gemäß der Sachlagendarstellung als hoch anzusehen.

2. Geplante Maßnahmen

Brandmeldeanlage:

- Demontage der alten BMA
- Aufbau einer neuen flächendeckenden Brandmeldeanlage mit Rauchmeldern in jedem Raum
- Aufbau einer flächendeckenden Alarmierung
- Aufbau eines Feuerwehr-Informations-Zentrums und Schlüsseldepots
- Einbau von Revisionsöffnungen für die Überwachung der Zwischendecke mit Brandlast

Sicherheitsbeleuchtung:

Ertüchtigung der Sicherheitsbeleuchtung in Kombination mit der Allgemeinbeleuchtung der Flure und Treppenhäuser

Allgemein:

- Verputzerarbeiten
- Baufeinreinigung
- Malerarbeiten

a.) Variantenbetrachtung

Eine Variantenbetrachtung ist hier nicht möglich, da die BMA und Sicherheitsbeleuchtung nach den geltenden Regeln der Technik errichtet werden müssen.

b.) Nachhaltigkeit

Die Allgemeinbeleuchtung in den Gängen und Treppenhäusern wird in LED Technik ausgeführt.

c.) Projektspezifische Kosten

Durch die Arbeiten im Denkmal entstehen zusätzliche Kosten für die Sondierung, Planung und Kabelverlegung.

3. Beteiligung der Fachämter und der Bezirksausschüsse

Die Planung wurde mit der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde sowie der Feuerwehr abgestimmt. Hier konnte sich auf einen guten Mittelweg zwischen Denkmalschutz, Kosten und Aufwand geeinigt werden.

4. Kosten

Grundlage der Kosten ist die qualifizierte Kostenschätzung gemäß DIN 276 – Stand 19.03.2025.

Kostengruppen (auf 1T € gerundet)	Projektkosten
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	0 €
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	15.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	430.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	0 €
KG 600 (Ausstattung)	0 €
KG 700 (Baunebenkosten)	158.000 €
<i>Baukosten Zwischensumme (netto)</i>	<i>603.000 €</i>
Projektspezifische Kosten	227.000 €
Baupreissteigerung	0 €
<i>Zwischensumme (netto)</i>	<i>830.000 €</i>
Risikokosten	0 €
<i>Zwischensumme (netto)</i>	<i>830.000 €</i>
Mehrwertsteuer (19%)	158.000 €
Gesamtkosten (brutto)	988.000 €

In den Kosten sind Kosten für den Umzug enthalten.

Baupreissteigerungen:

Es wurde eine Baupreissteigerung von 0 % angenommen.

Besondere Projektrisikokosten:

Nach aktuellem Kenntnisstand sind bei dieser Maßnahme mit folgenden besonderen Projektrisikokosten zu rechnen.

- unbekannte und nicht dokumentierte Bestandsinstallation
- denkmalschutztechnische Belange

Für die Baumaßnahme müssen Putzflächen geöffnet werden. Hier wurden bereits Flächen hinsichtlich des Denkmalschutzes untersucht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass nachträglich noch denkmalschutzrechtlich relevante Themen betrachtet werden müssen.

Fördermittel:

Bei der Baumaßnahme ist mit keiner Förderung zu rechnen.

5. Gebäudegrunddaten

Bleiben gleich

6. Wirtschaftlichkeit

Die Erneuerung der BMA und Sicherheitsbeleuchtung sind die wirtschaftlichste Option.

7. Terminplan

Geplanter Ausschreibungsbeginn:	2025/Q3
Geplanter Ausführungsbeginn:	2026/Q1
Geplante Fertigstellung:	2026/Q2
Geplante Übergabe an den Nutzer:	2026/Q2

8. Personalauswirkungen

Keine

9. Pläne

Das Alte Rathaus Ingolstadt gilt als kritische Infrastruktur. Daher wird von einer Veröffentlichung der Pläne Abstand genommen. Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen ist für Stadträte selbstverständlich jederzeit im Hochbauamt möglich.

Anmerkung der Kämmerei:

Für den im Gebäude befindlichen BgA Kantine ist ein Vorsteuerabzug aus den Kosten der Brandmeldeanlage anteilig gegeben.