

BESCHLUSSVORLAGE (INKB) V0070/19 öffentlich	Referat	
	Amt	Ingolstädter Kommunalbetriebe
	Kostenstelle (UA)	INKB
	Amtsleiter/in	Schwaiger, Thomas, Dr.
	Telefon	3 05-33 00
	Telefax	3 05-33 09
E-Mail	thomas.schwaiger@in-kb.de	
Datum	28.01.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Verwaltungsrat der Ingolstädter Kommunalbetriebe	12.02.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Bauvorhaben: Neubau Bürogebäude am Standort der INKB AöR an der Hindemithstraße
(Referent: Dr. Schwaiger)

Antrag:

Vorbehaltlich der Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten INKB sowie der Verlängerung des bestehenden Mietvertrags über das Betriebsgelände an der Hindemithstraße wird die Vor-Projektgenehmigung für den Neubau eines Bürogebäudes auf dem Betriebshof Hindemithstraße 30 mit einem Gesamtkostenvolumen von 2.082.024 € inkl. USt erteilt. Der Vorstand der INKB wird ermächtigt, die Planung bis zur Leistungsphase 3 vorzunehmen.

Das Projekt mit Kostenberechnung ist zur finalen Projektgenehmigung erneut dem Verwaltungsrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Dr. Thomas Schwaiger
Vorstand

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 2.082.024 € brutto	Veranschlagung im laufenden Wirtschaftsplan	
Jährliche Folgekosten	<input checked="" type="checkbox"/> im Vermögensplan <input type="checkbox"/> im Erfolgsplan	Euro: 347.004
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe) jährlich für obsoleete Mietkosten derzeit 86.847,96 €	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Wirtschaftsplan 2019/20	Euro: 1.735.020

Kurzvortrag:

Bisher sind die Verwaltungsmitarbeiter der INKB auf die Standorte Ringlerstraße und Hindemithstraße verteilt. Aufgrund der gestiegenen Zahl von Mitarbeitern auf dem Betriebshof Hindemithstraße sind derzeit zahlreiche Büroräume in Containermodulen untergebracht. Im Falle einer Sanierung des Stadtwerkegebäudes Ringlerstraße 28 müssten möglicherweise die dort untergebrachten Mitarbeiter der INKB längerfristig auf kostenintensive Ausweichcontainermodule verteilt werden.

Der Neubau eines Bürogebäudes könnte einerseits die bisher in der Ringlerstraße untergebrachten Mitarbeiter (21 Mitarbeiter) aufnehmen und andererseits eine Auflösung der bisherigen Containerunterbringung (15 Mitarbeiter) auf dem Betriebshof ermöglichen. Der Neubau mit 40 Büroarbeitsplätzen ermöglicht eine Bündelung der Verwaltungskräfte an einem Standort und die teilweise Neuorganisation des Betriebshofes.

Bei den Konzeptstudien, die von drei hiermit beauftragten Architekturbüros entwickelt wurden, wurde insbesondere darauf geachtet, durch aktuelle Entscheidungen keine Entwicklungen in der Zukunft vorwegzunehmen oder künftig zu behindern (z. B. Audi-Süd-Ring).

Baukosten Gebäude C1 – ohne Kellergeschoß
(Kostenschätzung aus den Konzeptstudien)

Gebäude C1 (319 qm)		1.344.000,00 €
Bodenplatte		80.000,00 €
Dach		34.000,00 €
zusammen:		<u>1.458.000,00 €</u>
+ Nebenkosten	291.600,00 €	
Zusammen:		<u>1.749.600,00 €</u>
+ MWST	332.424,00 €	
Gesamt		<u>2.082.024,00 €</u>

Sofern beim Neubau des Bürogebäudes auch einen Keller vorgesehen wird, erhöhen sich die Baukosten incl. Nebenkosten um 363.559,00 € brutto.

Den Neubaukosten für das Bürogebäude stehen jährliche Mietkosten für die Ringlerstraße an die Stadtwerke Ingolstadt sowie für die Bürocontainermodule i. H. v. 86.847,96 € gegenüber, die nach Bezug des Neubaus entfallen werden.

Die Vorab-Projektgenehmigung für Haus C1 erfolgt vorbehaltlich der Bestellung eines Erbbaurechts analog Haus C, welches dem Stadtrat der Stadt Ingolstadt in seiner Sitzung am 27.02.2019 zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Unter Anwendung des für Erbbaurecht für Gewerbe üblichen Zinssatzes ergibt sich ein jährlicher Erbbauzins von TEUR 10 mit einer Laufzeit bis 2045. Zudem steht die Genehmigung unter Vorbehalt der Verlängerung des bestehenden Mietvertrags mit der Stadt Ingolstadt über das Betriebsgelände an der Hindemithstraße mit einer festen Laufzeit bis 31.12.2029. Der bisherige Mietvertrag mit seinen Regelungen (u. a. die indexierte Miete) bleibt unverändert. Der Stadtrat behält sich ein Sonderkündigungsrecht bei Verkauf vor. Hier wird ein Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen und Investitionen vereinbart.

Die Projektgenehmigung wurde mit dem Personalrat abgestimmt.