

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0749/17</b> öffentlich	Referat	Referat I
	Amt	Referat für Personal-, Organisations- und IT- Management
	Kostenstelle (UA)	0201
	Amtsleiter/in	Siebendritt, Christian
	Telefon	3 05-1200
	Telefax	3 05-1204
	E-Mail	steuerung@ingolstadt.de
Datum	05.10.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	10.10.2017	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	19.10.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.10.2017	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Anmietung eines weiteren großen Rathauses  
(Referent: Herr Siebendritt)

### **Antrag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Standorte bzw. Gebäude im Sinne der in der Sitzungsvorlage V0429/17 dargelegten Vorgaben intensiver zu prüfen bzw. mit den Eigentümern oder Investoren über eine langfristige Anmietung oder einen (Miet-)Kauf zu verhandeln.

- Südliche Ringstraße (Parkplatz Saturnarena)
- Auf der Schanz 39 (LRA-Gebäude)
- Donaustraße 11 (ehem. DK-Verlagshaus)

gez.

Christian Siebendritt  
Berufsmäßiger Stadtrat

Anlagen 8

## Finanzielle Auswirkungen:

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<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.		

## Kurzvortrag:

Die Verwaltung wurde mit Stadtratsbeschluss vom 27.07.17 (V0429/17) beauftragt, geeignete Standorte bzw. Objekte für ein neues Rathaus zu identifizieren und dem Stadtrat zwei bis drei Standorte zur Auswahl zu stellen.

In der gleichen Sitzung des Stadtrates wurde auch beschlossen, dass das ehemalige Donaukurier-Verlagshaus gemäß Prüfantrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen (V0538/17) zusammen mit den anderen möglichen Standorten geprüft wird.

Darüber hinaus bat Herr Stadtrat Lange, Fraktionsvorsitzender der BGI, in einem offenen Brief an den Oberbürgermeister darum, den Bereich des ZOB ebenfalls in die Prüfung mit einzubeziehen.

Dem Auftrag des Stadtrates folgend, hat die Stadtverwaltung sieben Standorte vorgeprüft. Die Situierung auf dem Stadtplan ist in der Anlage 1 dargestellt. Das Ergebnis der systematischen Vorprüfung kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

## Ergebnis der systematischen Vorprüfung

Standort	Punkte	Rangliste
Südliche Ringstraße (Parkplatz Saturnarena)	3,48	1
Auf der Schanz 39 (LRA-Gebäude)	3,38	2
Donaustraße 11 (ehem. DK-Verlagshaus)	3,33	3
ZOB	3,03	4
Hauptbahnhof	2,83	5
Eriagstraße 32	2,65	6
Theodor-Heuss-Str. / Ecke Nürnberger Str.	2,35	7

Die Bewertung der einzelnen Standorte ist der Anlage 2 zu entnehmen werden. Die unterschiedlich gewichteten Kriterien wurden wie folgt definiert.

### A) Verkehrsinfrastruktur

#### 1. Schnelle und einfache Erreichbarkeit der Innenstadtrathäuser

Gewichtung: 20%

Es gibt zwischen den verschiedenen Dienststellen der Stadtverwaltung zahlreiche Verknüpfungspunkte und Besprechungstermine. Wie schnell und einfach können von dem entsprechenden Standort aus die Innenstadtrathäuser erreicht werden?

#### 2. Erreichbarkeit des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Gewichtung: 10%

Die gute Erreichbarkeit der Rathäuser mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sowohl für die Bürger als auch für die städtischen Mitarbeiter ein wichtiges Kriterium.

#### 3. Anbindung des Standortes an das öffentliche Straßennetz

Gewichtung: 10%

Ein Rathaus sollte von Bürgern, Firmen und Mitarbeitern auch gut mit dem eigenen PKW oder Dienstfahrzeugen erreichbar sein. Das Straßennetz sollte an dieser Stelle noch weiteren Verkehr aufnehmen können und möglichst viele Verknüpfungspunkte aufweisen.

#### 4. PKW- / Fahrradparkplätze für die Mitarbeiter, Bürger, Firmen

Gewichtung: 5%

Einen weiteren Standortvorteil bietet das Angebot an ausreichend vielen PKW- und Fahrradstellplätzen für Mitarbeiter, Bürger und Firmen.

Eine differenzierte Bepunktung der verschiedenen Standorte wird damit begründet, da es nicht nur auf den derzeitigen Stand an Pkw- und Fahrradparkplätzen ankommt sondern auch auf die Möglichkeit künftig Tiefgaragenstellplätze bzw. weitere Parkplätze zu errichten.

### B) Qualität für die Nutzer

#### 1. Bürgerfreundlichkeit des Standortes, Adressbildung, Sichtbarkeit, Aufenthaltsqualität, Attraktivität des Gebäudeumfeldes

Gewichtung: 15%

Ist das Gebäude als Rathaus erkennbar und gut sichtbar? Kann der Eingangsbereich selbstverständlich bzw. intuitiv wahrgenommen werden? Hat der Ort / das Gebäude einen

hohen Wiedererkennungswert? Sind weitere Rathäuser / städtische Dienstleistungsangebote in der Nähe? Wie gut ist die Aufenthaltsqualität (Sitzgelegenheiten, Begrünung, Gastronomie, Lärmpegel ...) im Gebäudeumfeld?

## 2. Attraktivität des Standortes für die städtischen Mitarbeiter

Gewichtung: 10%

Ein gesundes Arbeitsumfeld ist sicher, zufriedenstellend und unterstützend. Hierbei spielen bezüglich des Standortes neben störenden Immissionen auch die Qualität der Nahversorgung, das gastronomische Umfeld, das Angebot an Kinderbetreuung und die Attraktivität des Gebäudeumfeldes eine hohe Rolle. Ein unzureichendes gastronomisches Angebot kann durch ein Kantinenangebot kompensiert werden.

## C) Wirtschaftliche Kriterien

### 1. Wird eine Kaufoption angeboten?

Gewichtung: 10%

Die Höhe der Kosten einer Anmietung oder eines Kaufs ist an mehreren Standorten noch nicht definiert. Ein wesentliches weiteres Kriterium für die langfristige Wirtschaftlichkeit kann aber die Einräumung einer Kaufoption darstellen, die es der Stadt ermöglicht, nach einer gewissen Anmietdauer die Büroflächen zu erwerben. Der Vorteil für die Stadt besteht darin, dass sie weder für die Investitionssumme aufkommen, noch Ressourcen im Hochbauamt binden muss. Im Rahmen der Anmietung kann dann die Stadt Erfahrungen mit dem Gebäude sammeln und diese Erkenntnisse in eine spätere Entscheidung über einen Ankauf einfließen lassen. Ein weiteres maßgebliches Kriterium wird dann die allgemeine Haushaltslage sein.

### 2. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten (Erweiterungsflächen)

Gewichtung: 10%

Derzeit ist kein Ende des Wachstums der Stadt Ingolstadt absehbar. Es ist daher sinnvoll, die Standorte auf die Option einer Erweiterung zu prüfen.

### 3. Zuschnitt und Gesamtfläche der angebotenen Büroflächen

Gewichtung: 10%

Der Büroraumbedarf wurde mit einer Fläche von 6.000m<sup>2</sup> definiert. Kann diese Fläche an dem jeweiligen Standort realisiert werden? Kann der Büroraumzuschnitt an die Bedürfnisse der Stadtverwaltung angepasst werden?

### 4. Möglichst frühe Bezugsfertigkeit

Gewichtung: 5%

Aufgrund des Wachstums der Stadt und des damit einhergehenden Personalmehrbedarfs besteht Handlungsbedarf. Bis dato müssen immer wieder neue Büroeinheiten angemietet und hergerichtet werden um den akuten Bedarf abdecken zu können. Je früher ein neues Rathaus zur Verfügung steht bzw. Planungssicherheit besteht, desto zielgerichteter und wirtschaftlicher können die Anmietungen gesteuert werden.

Jedes Kriterium wurde mit einer Skala von 0 (sehr schlecht) bis 4 (sehr gut) Punkte in einem 0,5 Punkte-Raster bewertet. Die Punktevergabe erfolgte durch ein vom Referent I geleitetes Expertenteam aus der Verwaltung. Das Ergebnis wurde mit dem Personalrat abgestimmt.

## Fazit der Vorprüfung der sieben Standorte:

### Standort Südliche Ringstraße (Parkplatz Saturn Arena)

Die Fläche an der südlichen Ringstraße im Bereich östlich der Saturn Arena befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung an der Kreuzung südliche Ringstraße/Manchinger Straße bzw. An der Arena hat sich dieses Areal in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Der Errichtung des Enso Hotels bzw. des Oldtimer Hotels folgend, ist auch die Parkplatzzfläche vor der Saturn Arena grundsätzlich städtebaulich weiterzuentwickeln. Vorstellbar ist, die ebenerdigen Parkflächen in ein auf dem Gelände zu errichtendes Parkhaus abzuverlegen, wodurch Flächen für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Geschäftsführung der Freizeitanlagen Ingolstadt GmbH ist grundsätzlich an der Entwicklung dieser Fläche interessiert.

*(Um das Maß der städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks feststellen zu können, wurde bereits ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Mit den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens können weitere Planungen zum Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks angestellt werden.)*

### Auf der Schanz 39 (Landratsamtgebäude Landkreis Eichstätt)

Der Landkreis Eichstätt plant die Verlegung der Außendienststelle Ingolstadt auf das Landkreisgebiet. Hierzu wurde vor zwei Jahren Planungen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Lenting angestellt. Derzeit befindet sich der Neubau der Landratsamtaußendienststelle in Lenting in der Errichtung. Die Verlegung der Landratsamtaußendienststelle ist voraussichtlich für Ende 2018/Anfang 2019 vorgesehen. Mit der Verlegung der Landratsamtaußendienststelle könnte das Landratsamtgebäude Auf der Schanz 39 einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden Teile des Gebäudes durch städtische Dienststellen (Kulturamt, Schulverwaltungsamt, Referat IV) genutzt. Aufgrund der Innenstadtnähe ist das 6.343 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück mit dem Verwaltungshauptgebäude für ein städtisches Rathaus interessant. Neben dem Hauptgebäude befinden sich zwei eingeschossige Gebäude sowie ein Parkplatz auf dem Grundstück. In den Gebäuden ist unter anderem die Initiative Regionalmanagement Region Ingolstadt e.V. (IRMA) untergebracht. Diese baulich wenig intensiv genutzten Bereiche könnten ggf. Flächen für Ergänzungsgebäude darstellen. Gespräche zur Anmietung bzw. zum Erwerb des Grundstückes fanden bereits statt.

### Donaustraße 11 (ehemaliges DK-Verlagshaus)

Mit dem aktuellen Eigentümer wurde Kontakt aufgenommen und die Idee zur Nutzung des Gebäudes als Verwaltungsgebäude vorgetragen. Bisher gibt es seitens des Eigentümers noch keine konkret ausgearbeiteten Planungen für die Nutzung des Gebäudes. Grundsätzlich besteht daher die Bereitschaft das Gebäude einer Büronutzung zuzuführen. Auch gegenüber der Einräumung einer Kaufoption besteht seitens des Eigentümers Aufgeschlossenheit.

In dem fünfgeschossigen, teilunterkellerten Gebäude in Stahlbetonskelettbauweise befindet sich ein Raumangebot das aufgrund des Gebäudezuschnittes und der natürlichen Belichtung grundsätzlich für eine Büroraumnutzung als geeignet erscheint. Die marode Sanitärausstattung und Haustechnik, die ggf. unzureichende Fluchtwegkapazität sowie nicht zuletzt die ungeeignete Raumeinteilung und ungenügende Barrierefreiheit lassen es erforderlich erscheinen, sämtliche nichttragende Innenwände entfernen zu lassen und die Grundrisse komplett neu zu gestalten. Das großflächige Erdgeschoss hingegen ist aufgrund der fehlenden Fenster im rückwärtigen Bereich wenig für eine klassische Zellenbüronutzung geeignet. Ein Bürgerbüro, Besprechungs-, Veranstaltungs-, Registratur- und Schulungsräume ließen sich dort aber durchaus situieren. Eine tiefergehende Prüfung der Bausubstanz und der Haustechnik erfolgte nicht.

PKW- und Fahrradstellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Zur Unterbringung der PKW kann auf die öffentliche Theatertiefgarage und auf den Hallenbadparkplatz verwiesen werden. Eine gebäudenahe Anordnung einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen erscheint derzeit als nicht realisierbar.

Das Gebäude Donaustr. 11 liegt in unmittelbarer Nähe zu den Innenstadtrathäusern. Kurze Wegezeiten zwischen den Ämtern und Referaten wären gewährleistet. Auch wenn mit dem Gebäude nur ein Teil des Flächenbedarfes der Stadtverwaltung abgedeckt würde, kann die Anmietung des ertüchtigten Gebäudes eine sinnvolle Ergänzung des Büroflächenportfolios der Stadtverwaltung darstellen.

Das 13.900 m<sup>2</sup> große Areal des Zentralen Omnibusbahnhofs ZOB mietet die Stadt derzeit vom Freistaat Bayern an. Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die kurze Distanz zu den Innenstadtrathäusern und die gute Sichtbarkeit sprechen zwar für diesen Standort. Die im Folgenden beschriebenen Herausforderungen beim Grunderwerb sowie städtebaulichen Problemstellungen überwiegen jedoch und stellen eine zeitnahe Umsetzung mehr als in Frage. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Standort nicht mehr weiter zu verfolgen.

Die Verwaltung hat sich bereits in den letzten Jahren mit dem ZOB als potentiellen Standort für ein großes, neues Verwaltungsgebäude beschäftigt. Dabei traten aber neben Schwierigkeiten beim Grunderwerb vom Freistaat Bayern auch größere städtebauliche Problemstellungen auf. In den vergangenen Jahren haben mehrmals Verhandlungen mit dem Freistaat Bayern über den Kauf des ZOB-Areals stattgefunden. Zuletzt wurde über Details wie z. B. zur Dauer von Nachzahlungsverpflichtungen bei einer späteren Umnutzung des Areals verhandelt. Schwierig dürfte sich auch die Übertragung des Eigentums auf einen bestimmten Dritten (Investor) darstellen. Letztendlich wurden die Verhandlungen aber nicht mehr fortgeführt, da in dem städtebaulich sensiblen Bereich kein geeignetes Gesamtkonzept hinsichtlich Baumasse und Bauhöhe gefunden werden konnte.

Parallel zum European-Wettbewerb zur Neugestaltung der Harderstraße wurde im Frühjahr 2015 ein Plangutachten für ein städtisches Verwaltungsgebäude am ZOB vom Stadtplanungsamt und Gebäudemanagement durchgeführt. Ziel war es, zu untersuchen, ob und wie anstelle des sanierungsbedürftigen Kiosks westlich der Bussteige ein Verwaltungsgebäude mit wenigstens 4500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisierbar wäre.

Keine der drei Entwurfsarbeiten erfüllte die hohen Gestaltungs- und Nutzungsansprüche an diesem städtebaulich sensiblen Ort. Die Entwürfe lieferten dennoch wertvolle Diskussionsbeiträge. So konnte ein kompakter Baukörper auf dem angebotenen Baufeld den damals anvisierten Büroflächenbedarf nur annähernd decken, trotz einer Bauhöhe von 7 Geschossen, die hinsichtlich des Denkmal- und Ensembleschutzes keinesfalls vertretbar ist. Reduziert auf eine städtebaulich angemessene Höhe verbleibt aber kein ausreichendes Flächenangebot. Die Entwürfe, deren Baukörper die Schräge der Bussteige aufnahmen, leiden grundsätzlich an einer unwirtschaftlichen Grundrissorganisation und sind für unsere Verwaltungsstruktur ungeeignet. Ein Entwurf, der das vorgesehene Baufeld ignorierte und den gesamten westlichen ZOB vor dem Polizeipräsidium zweigeschossig überplante, war nicht zuletzt wegen des erheblichen Bauaufwands mit völliger Neuorganisation des Busverkehrs zu verwerfen. Aber auch er begegnete erheblicher Kritik der Denkmalpflege wegen seiner Bauhöhe und der Tatsache, dass der Baukörper den bislang nie bebauten Raum des ehemaligen Schussfeldes auf zwei Straßenräume „Esplanade Nord“ und „Esplanade Süd“ reduziert. Ähnlich kritisch wurden auch bei dem Europeanwettbewerb die Bebauungsvorschläge des Grundstückes beurteilt. Im Ergebnis war deshalb keiner der Lösungsansätze weiter zu verfolgen.

Der Hauptbahnhof als Standort für ein großes Verwaltungsgebäude wäre aus Sicht der Verwaltung durchaus denkbar. Eine eigenständige Identität, Adressbildung und die Erkennbarkeit als Rathaus wären jedoch nicht gegeben. Die Hauptfunktion und das damit verbundene äußere Erscheinungsbild ist und bleibt die eines Hauptbahnhofes. Hinzu kommen die hohen Immissionen durch den Bahnverkehr, die wenig attraktive Aufenthaltsqualität im Umfeld und die relativ große Entfernung zu den Innenstadtrathäusern. Die fehlende Bereitschaft zur Einräumung einer Kaufoption verschlechtert die langfristige Wirtschaftlichkeitsperspektive. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Standort nicht mehr weiter zu verfolgen. Allerdings sollte die von der Stadtspitze angestrebte Verbesserung des Angebotes an städtischen Dienstleistungen südlich der Donau durch ein Bürgerservicebüro am Hauptbahnhof umgesetzt werden. Mit dem Investor ist dahingehend weiter zu verhandeln.

Der Standort Eriagstraße 32 befindet sich in einem Gewerbegebiet und einer Stadtrandlage. Eine Adressbildung und Identifizierung mit einem Rathausgebäude ist nur schwer vorstellbar, der Abstand zu den Innenstadtrathäusern ist sehr groß. Der Standort sollte daher aus Sicht der Verwaltung nicht mehr weiter verfolgt werden.

Das Baufeld Theodor-Heuss-Str. / Ecke Nürnberger Str. ist an einer sehr stark befahrenen Hauptverkehrskreuzung und an der zukünftigen Großbaustelle „Schneller Weg“ situiert. Die Aufenthaltsqualität und die Nahversorgung sind im Vergleich zu den anderen Standorten deutlich schlechter zu bewerten. Die Entfernung zu den Innenstadtrathäusern ist groß. Die Präferenzierung eines Standortes südlich der Donau spricht ebenfalls gegen diesen Standort. Der Standort sollte daher nicht mehr weiter verfolgt werden.

Die drei Standorte Südliche Ringstraße (Parkplatz Saturnarena), Auf der Schanz 39 (LRA-Gebäude) und Donaustraße 11 (ehem. DK-Verlagshaus) weisen überwiegend positive Aspekte auf. Die Verwaltung schlägt daher vor, alle drei Standorte intensiver zu prüfen bzw. mit den Eigentümern oder Investoren konkrete Verhandlungen aufzunehmen.

