

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0405/18</b> öffentlich	Referat	Referat I
	Amt	Referat für Personal-, Organisations- und IT-Management
	Kostenstelle (UA)	0201
	Amtsleiter/in	Siebendritt, Christian
	Telefon	3 05-12 00
Telefax	3 05-12 04	
E-Mail	referat1@ingolstadt.de	
Datum	30.04.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Finanz- und Personalausschuss	09.05.2018	Vorberatung	
Stadtrat	09.05.2018	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Neues fünftes Rathaus  
(Referent: Herr Siebendritt)

### Antrag:

1. Der Sachstandsbericht zur Standortsuche für ein neues fünftes Rathaus wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Ingolstadt verzichtet auf den Ankauf des Gebäudes Donaustraße 11 (ehem. Donaukuriergebäude).

gez.

Christian Siebendritt  
Berufsmäßiger Stadtrat

## 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.		

## Bürgerbeteiligung:

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

## Kurzvortrag:

### Rückblick

Am 27.07.2017 (V0429/17) hat der Stadtrat beschlossen, ein weiteres Rathaus anzumieten, um dezentral ausgelagerte Verwaltungseinheiten zusammen zu führen.

Weiterhin wurde beschlossen, dass das neu anzumietende Rathaus über eine Bürofläche von rund 6.000 m<sup>2</sup> verfügen soll und ein Standort südlich der Donau zu präferieren sei. Zudem wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, zwei bis drei Standorte zu identifizieren und dem Stadtrat vorzuschlagen.

Ausgangssituation war, dass die Kernverwaltung in 26 Gebäuden, 20 davon angemietet, untergebracht war. Diese Zerstückelung der Verwaltung führt zu organisatorischen Herausforderungen und Ineffizienzen sowie mangelhafter Bürgerorientierung. Auch die stark ansteigenden Büroraummieten und das sinkende Angebot sprechen für die Schaffung eines großen zusätzlichen Rathauses, wobei im Falle einer Anmietung der ortsübliche Mietpreis nicht

überschritten werden sollte.

Sollte sich die Möglichkeit einer Kaufoption bieten, sei diese zu prüfen.

Bei der Auswahl des Objektes sollte neben den wirtschaftlichen Aspekten auch auf ein hohes und nachhaltiges Qualitätsniveau, eine gute Erschließung und auf Bürgerfreundlichkeit geachtet werden.

Ergänzend zur Verwaltungsvorlage wurde ein Prüfungsantrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen beschlossen. Mit diesem ergänzenden Beschluss sollte die Verwaltung prüfen, ob das ehemalige Donaukurier-Verlagshaus (Donaustraße 11) als weiteres Rathausgebäude genutzt werden könnte.

Mit Beschlussvorlage V0749/17 wurden dem Stadtrat nach den o. g. Vorgaben sieben Standorte mit entsprechenden Bewertungen vorgestellt. Nach den vorberatenden Ausschüssen und Gesprächen mit den Eigentümern/Investoren ergab sich folgende Reihung.

### **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
Hauptbahnhof	3,23	4
ZOB	3,03	5
Eriagstraße 32	2,65	6
Theodor-Heuss-Str. / Ecke Nürnberger Str.	2,35	7

Der Stadtrat beschloss daraufhin am 26.10.2017, dass die ersten vier Standorte weiter verfolgt werden sollen.

Der aktuelle Sachstand zu den einzelnen vier Standorten stellt sich wie folgt dar:

#### 1. Standort Südliche Ringstraße (Saturn Arena):

Für das im Eigentum der Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH befindliche Gesamtgrundstück vor der Saturn Arena wurde zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Es ist geplant, vor dem Verkauf des Grundstücks unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens im Herbst 2018 einen Grundsatzbeschluss des Stadtrats über die stadtplanerische Gesamtentwicklung des Areals zu erwirken.

Der Standort liegt südlich der Donau, ist relativ innenstadtnah gelegen, bietet stadtplanerisches Entwicklungspotential und wird als möglicher Rathausstandort grundsätzlich weiter verfolgt.

## 2. Standort Landratsamtsgebäude Auf der Schanz:

Das Finanzreferat ist mit dem Eigentümer, dem Landkreis Eichstätt, im Kontakt. Dieser hat im Februar ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben, welches ihm zwischenzeitlich auch vorliegt.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis gäbe es mehrere Interessenten, die Stadt Ingolstadt wäre aber ein bevorzugter Mieter. Eine Entscheidung über die künftige Nutzung sei im Kreistag zu treffen, die Tendenz dürfte jedoch eher in Richtung langfristige Vermietung bzw. Bestellung eines Erbbaurechtes gehen. Umbauten oder Erweiterungsbauten am Bestandsgebäude sollten durch den Mieter / Erbbaurechtsnehmer erfolgen.

Der Umzug der Landkreis-Dienststellen nach Lenting dürfte bis Mitte nächsten Jahres abgeschlossen sein. Ob das bisherige Gebäude „Auf der Schanz 39“ dann komplett frei gemacht werden kann und damit zur Verfügung stünde, hänge u.a. auch vom Fortgang des geplanten zweiten Dienstleistungszentrums in Eichstätt ab.

Zwar könnte mit dem Bestandsgebäude Auf der Schanz nur ein Teil des festgestellten Flächenbedarfs abgedeckt werden. Der Standort ist aber mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut und von den anderen Rathäusern aus selbst fußläufig relativ schnell erreichbar. Auf dem 6.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück wäre zusätzlich zum Bestandsgebäude die Errichtung eines Erweiterungsbaus denkbar. Auf dem stadteigenen Nachbargrundstück ist die Erweiterung der FOS/BOS geplant.

Der Standort wird deshalb als möglicher weiterer Rathausstandort grundsätzlich weiter verfolgt.

## 3. Standort Donaustraße 11 (ehem. Donaukuriergebäude):

Auf Grund der Beschlussfassung des Stadtrats, den Standort Donaustraße 11 als mögliches weiteres Rathaus zu prüfen, fand Anfang Dezember 2017 mit dem Eigentümer ein Gespräch statt. Er zeigte sich offen, das Gebäude zu entkernen und für eine Nutzung als Verwaltungsgebäude zu sanieren. Auch ein späterer Verkauf des sanierten Gebäudes an die Stadt wäre nach seinen Angaben möglich. Er stellte in Aussicht, ein Stockwerk exemplarisch nach den Anforderungen der Stadt zu überplanen.

Der im Februar 2018 vorgelegte Regelgrundriss entsprach den Vorstellungen der Stadtverwaltung. Auf eine Anfrage hin, mit welcher Miethöhe zu rechnen sei, teilte der Eigentümer mit, dass er nun seine Planungen geändert habe und er das Gebäude, wie es steht, wieder verkaufen möchte. Sollte die Stadt Ingolstadt Interesse an einem Ankauf haben, solle sie dies verbindlich erklären.

Das Angebot zum Ankauf wurde verwaltungsintern geprüft. Ausgangslage und Ziel war jedoch stets, ein Verwaltungsgebäude anzumieten und – sofern möglich - eine Option für einen späteren Kauf auszuhandeln.

Die Entscheidung des Eigentümers, das Gebäude nicht zu sanieren und anschließend zu vermieten, sondern im derzeitigen Zustand zu verkaufen, läuft diesem vom Stadtrat beschlossenen Ziel zuwider.

Sollte die Stadt das Gebäude erwerben, müsste es mit hohem Aufwand kernsaniert werden. Dies bindet einerseits Personalressourcen im Haus und birgt finanzielle Unwägbarkeiten.

Nach einer ersten Einschätzung des Hochbauamtes bewegen sich die Sanierungskosten auf einem ähnlich hohen Niveau wie ein Neubau auf dem Grundstück, wobei bei einer

Bestandssanierung immer von einer geringeren Prognosegenauigkeit auszugehen ist, d.h. dass auf Grund des derzeitigen Gebäudezustandes noch unbekanntes bauliche und damit finanzielle Risiken vorhanden sein könnten.

Sollten Überlegungen dazu führen, das Grundstück zu erwerben und es zu räumen, um neu zu bauen, stünde (unabhängig vom Kaufpreis) ein ca. 1000 m<sup>2</sup> großes Grundstück zur Verfügung, auf dem die benötigten rund 6.000 m<sup>2</sup> Bürofläche nicht realisiert werden könnten. Gleiches gilt für das Bestandsgebäude, das nur einen Teil des festgestellten Flächenbedarfs decken könnte.

Aufgrund dieser Entwicklung rät die Verwaltung, auf den Kauf des Gebäudes Donaustraße 11 (Donaukuriergebäude) zu verzichten.

#### 4. Standort Hauptbahnhof

Im Nachgang der Beschlussfassung des Stadtrats im Oktober 2017 wurde dem Investor des Standorts am Ingolstädter Hauptbahnhof der Sachstand und das geplante weitere Vorgehen mitgeteilt.

Anfang März 2018 hat ein Gespräch mit Vertretern der Deutschen Bahn stattgefunden. In der Folge hat der Investor mit Schreiben vom 23.03.2018 erklärt, dass er einen klaren Fahrplan zur Realisierung des Projekts am Hauptbahnhof habe und er nun die nächsten Schritte angehen werde. Er wolle weiterhin dem städtebaulichen Wunsch der Stadt Ingolstadt nach einem Hochhaus-Konzept folgen, allerdings nicht mehr mit dem ausschließlichen Ziel, auf einen Zuschlag für das geplante Rathaus „Süd“ durch die Stadt Ingolstadt zu hoffen. Der Investor werde ebenso auf dem freien Markt nach Nutzungskonzepten und Nutzern Ausschau halten. Er werde sich kurzfristig mit der Stadtbaurätin in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Insgesamt erscheint dieses Projekt sehr schlüssig und durchaus realisierbar, da es verkehrsmäßig sehr gut erschlossen ist, ein Investor bauen wird und die Stadt entweder anmieten oder ggf. auch kaufen kann. Ein weiterer Punkt, der für den Standort Hauptbahnhof spricht, ist, dass ein Bürobau dem Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt entsprechen würde und damit ein weiterer Hochpunkt an exponierter Stelle entstehen könnte.

Die Planungen sind nach den Aussagen des Investors in einem realistischen Zeitrahmen umsetzbar, auch die Deutsche Bahn hat Interesse, den Standort Ingolstadt zu modernisieren. Mit der Schaffung eines Baurechts bis Mitte 2019 hat der Investor vor, auch eine geänderte Gebäudeplanung vorzulegen. Sollte im Anschluss daran das Eisenbahnbundesamt bis Mitte 2020 diesen Plänen zustimmen, könnte von heute weg gerechnet in gut zwei Jahren der erste Spatenstich erfolgen.

Der Standort liegt südlich der Donau, ist verkehrlich sehr gut erschlossen, bietet städtebauliches Entwicklungspotential und wird als möglicher Rathausstandort weiter verfolgt. Es bestehen sehr gute Realisierungschancen.