

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0406/18</b> öffentlich	Referat	OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	0390
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 70
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	30.04.2018	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	07.05.2018	Vorberatung	
Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Aufsichtsrat	07.05.2018	Entscheidung	
Stadtrat	09.05.2018	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Festlegung auf die zu realisierende Entwurfsalternative Digitales Gründerzentrum Kavalier Dalwigk (Referent: Oberbürgermeister Dr. Lösel)

### **Antrag:**

Die Geschäftsführung der INKoBau GmbH & Co. KG wird beauftragt, den Entwurf für die Neubauten am Kavalier Dalwigk hinsichtlich Baukörper, Volumen, Höhe und Standort auf Basis der Alternative 3 zu realisieren.

gez.

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

**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

wenn ja,

<input checked="" type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input checked="" type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen: Vorstellung der Entwürfe in Form einer Präsentation im Kavalier Dalwigk am 8. Mai 2018.	

## Kurzvortrag:

Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates und des Stadtrates vom 21.09.2017 wurde die Geschäftsführung der INKoBau ermächtigt, die Architektenleistungen für die Sanierung des Kavalier Dalwigk mit Neubau in Form einer stufenweisen Beauftragung zunächst bis zur Leistungsphase 3 an die Arbeitsgemeinschaft Falk von Tettenborn/Gina Architects Barcelona zu vergeben.

Bei dem zur Verfügung stehenden Baufeld handelt es sich um eine der letzten Entwicklungsflächen, die im Innenstadtbereich zur Verfügung stehen. Da gleichzeitig ein hoher Bedarf an Nutzflächen unter anderem für die Technische Hochschule Ingolstadt im Rahmen des „Projektes 10.000“ oder auch die Stadtverwaltung besteht, wurde untersucht, wie zusätzliche Nutzflächen geschaffen werden können und wie eine optimale Ausnutzung des Baufeldes aussehen könnte.

Es zeigte sich dabei, dass alle untersuchten Varianten im Spannungsfeld Städtebau, Denkmalschutz und den der INKoBau zur Verfügung stehenden Ressourcen (Bauzeit, Budget) Vor- und Nachteile besitzen, die es abzuwägen gilt.

Nachdem die ersten vorgelegten Volumenmodelle weder den Gestaltungsbeirat noch den Stadtrat überzeugen konnten, wurde die Geschäftsführung der INKoBau GmbH & Co. KG mit Stadtratsbeschluss vom 20.03.2018 beauftragt, zusammen mit den beauftragten Architekten mindestens 3 Alternativen inklusive Fassadenstudien zu entwickeln, die die folgenden Kriterien erfüllen:

1. Die Entwurfsplanung für die Sanierung des Dalwigks und die Neubauten am Kavalier Dalwigk ist auf die Schaffung einer Nutzfläche von 6.500 qm –zuzüglich der notwendigen Flächen für das Café sowie einer Café-Besucher-Terrasse auszulegen.
2. Der Stadtrat bittet die INKoBau GmbH, die ARGE Falk von Tettenborn / Gina Barcelona Architects mit bis zu drei umsetzbaren Gestaltungs- und Fassadenstudien zu beauftragen. Diese Studien sollen innerhalb eines vernünftigen Zeit- und Planungsablaufs erarbeitet und vorgestellt werden.
3. Hinsichtlich des Baufeldes sind gewisse Überschreitungen möglich, soweit dies im Rahmen des durchgeführten VGV-Verfahrens rechtlich zulässig ist und Fördermittel nicht in Frage gestellt sind.
4. Das Glacis sollte an den Anbau herangeführt werden.

Dabei soll im Rahmen der Alternativen neben den bereits betrachteten Gebäudetypen mit Längskörpern auch eine Alternative in Form eines Hochpunktes entwickelt werden. (Anlage - Kurzpräsentation der Alternativen)

### Alternative 1 – Homogener Baukörper in Nord/Süd Ausrichtung

Es handelt sich um einen homogenen Baukörper mit Nord/Süd Ausrichtung, der zusammen mit dem Sockelgeschoss eine L-Form bildet und für ein ausgewogenes Verhältnis von Plätzen und Gebäuden sorgt, den Campus identifizierbar macht und damit zu einem wichtigen Bestandteil des Gesamtareals wird. Durch einhalten der Grenze Festung/Glacis kann das Glacis zu Donau hin auslaufen und wird für die Bevölkerung erlebbar.

Den Nutzerinteressen kommt ein länglicher, homogener Baukörper entgegen, da sich hier viel Platz für Kommunikation öffnet. Die Logistik für die geplanten Nutzer lässt sich in einem länglichen Gebäude optimal abbilden. Bei einem Langkörper mit einer homogenen Höhe wirkt das Gebäude jedoch sehr massiv, insbesondere wenn dem Wunsch der Bevölkerung nach einer Gastronomie in ansprechender Höhe Rechnung getragen wird.

Kriterium	Bewertung
Realisierung im Zeitplan (Förderbeginn 01.01.21)	gut
Technische Umsetzung	gut
Gründungs-/Baugrundrisiko*	mittel
Wirtschaftlichkeit im Unterhalt	gut
Wirtschaftlichkeit in der Bauphase	gut
Berücksichtigung Nutzerinteressen	gut
Attraktivität Gastronomie	mittel

\* Im nördlichen Bereich, sind noch Untersuchungen nötig.

### Alternative 2 – Hochpunkt

Ein Bauen in die Höhe ermöglicht ein Statement abzugeben, doch erscheint das vorhandene Baufeld innerhalb des Glacis-Rings als nicht optimal, es sollte vermieden werden an dieser Stelle einen Präzedenzfall zu schaffen. Bei einem schlanken Baukörper wird eine Höhe notwendig die über dem Neuen Schloss liegt. Ein Abrücken des Neubaus vom Dalwigk würde das Glacier teilen und einen geringeren Beitrag zur Gestaltung des Campus leisten. Sollte der Hochpunkt auf dem bisherigen Baufeld verortet werden erscheint das Verhältnis zum Dalwigk als problematisch. Nutzerseitig führt ein Bauen in die Höhe zu logistischen Problemen, z.B. wenn Seminarräume bei Stundenwechsel von vielen Personen in beide Richtungen erreicht werden müssen. Die Kommunikationsflächen sind im Vergleich zu einem länglichen Bau geringer.

Bauen in die Höhe führt zu Mehrkosten von ca. 20 – 30% je m<sup>2</sup> Nutzfläche, insbesondere im Bereich zwischen 30 und 50 m werden die jeweiligen Mehrkosten nur anteilig durch Erträge ausgeglichen. Aufgrund der Lage ist auch mit erhöhten Gründungskosten und Höhenabhängig mit zusätzlichem Aufwand für Windsicherungen zu kalkulieren.

Kriterium	Bewertung
Realisierung im Zeitplan (Förderbeginn 01.01.21)	schlecht
Technische Umsetzung	mittel
Gründungs-/Baugrundrisiko*	schlecht
Wirtschaftlichkeit im Unterhalt	schlecht
Wirtschaftlichkeit in der Bauphase	schlecht
Berücksichtigung Nutzerinteressen	mittel
Attraktivität Gastronomie	gut

### Alternative 3 – Baukörper in Nord/Süd Ausrichtung mit Hochpunkt

Ein homogener Baukörper mit Nord/Süd Ausrichtung mit einem moderaten Hochpunkt erlaubt den Wunsch der Bevölkerung nach einer attraktiven Gastronomie und eine Reduzierung der nördlichen Baumasse zu verbinden. Wie bei der Alternative 1 bildet das Gebäude zusammen mit dem Sockelgeschoss eine L-Form, es entsteht ein ausgewogenes Verhältnis von Plätzen und Gebäuden, der Campus wird identifizierbar und die Gebäude ein wichtiger Bestandteil des Gesamtareals. Durch einhalten der Grenze Festung/Glacis kann das Glacis zu Donau hin auslaufen und wird für die Bevölkerung erlebbar.

Den Nutzerinteressen kommt ein länglicher, homogener Baukörper entgegen, da sich hier viel Platz für Kommunikation öffnet. Die Logistik für die geplanten Nutzer lässt sich in einem länglichen Gebäude besser abbilden. Durch den Hochpunkt im Süden kann die Masse des Nordteils reduziert werden und damit das Gebäude weniger massiv wirken zu lassen. Mit dem südlichen Hochpunkt wird dem Wunsch der Bevölkerung nach einer attraktiven Gastronomie in der Höhe entsprochen.

Kriterium	Bewertung
Realisierung im Zeitplan (Förderbeginn 01.01.21)	gut
Technische Umsetzung	gut
Gründungs-/Baugrundrisiko*	mittel
Wirtschaftlichkeit im Unterhalt	gut
Wirtschaftlichkeit in der Bauphase	gut
Berücksichtigung Nutzerinteressen	gut
Attraktivität Gastronomie	gut

\* Im nördlichen Bereich, sind noch Untersuchungen nötig.

Unter Abwägung aller Aspekte empfiehlt die Geschäftsführung der INKoBau Alternative 3 zu realisieren. Sowohl aus gestalterischen, städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen erscheint diese Alternative als die beste Lösung für das vorhandene Grundstück. Gleichzeitig wird den Nutzeranforderungen durch ein solches Gebäude am besten Rechnung getragen.

### Finanzierung

Entsprechend aktueller Beschlusslage ist für das Projekt ein Zuschuss von Seiten der Stadt in Höhe von 10 Mio. Euro vorgesehen. Die restliche Investitionssumme ist über Zuschüsse Dritter und durch Fremdkapital, das über die Mieteinnahmen zu refinanzieren ist, abzudecken.

## **Termine**

Um die fördermittelrelevanten Termine zur Übergabe der Nutzflächen im Januar 2021 nicht zu gefährden wird die INKoBau GmbH & Co. KG beauftragt die Neubauten am Kavalier Dalwigk entsprechend der heute ausgewählten Entwurfsalternative weiter zu entwickeln und diese zu realisieren. Nach Ende der LPH 3 werden das Projekt und die auf Basis der Kostenberechnung aufgestellte Finanzierung den Gremien im Herbst 2018 zur finalen Projektfreigabe vorgelegt.