

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V388/20</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	31.08.2020	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	06.10.2020	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	22.10.2020	Vorberatung	
Stadtrat	23.10.2020	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

**Projektgenehmigung für den Stadteiltreff Augustin in der Stollstraße**

(Referenten: Frau Preßlein-Lehle, Herr Ring)

**Antrag:**

1. Die Projektgenehmigung für den Neubau des Stadteiltreffs Augustin in der Stollstraße wird gemäß beiliegender Planung erteilt.
2. Die Kosten laut Kostenberechnung in Höhe von rund 2.400.000 € brutto inkl. Planungskosten werden genehmigt.
3. Die Beauftragung der weiteren Planungsstufen wird freigegeben.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

gez.

Alexander Ring  
Berufsmäßiger Stadtrat

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 2,4 Mio.	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 615100.940208	Euro: 1,2 Mio. (HS) 0,7 Mio (HR)
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) Ein Zuschuss von 60% der förderfähigen Kosten ist in Aussicht gestellt.	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2021	Euro: 500.000
<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:  Kommissionssitzung, Bezirksausschuss	

## Kurzvortrag:

### 1. Beschlusslage

Mit Beschluss vom 11.04.2019 wurde der Standort für den Stadtteiltreff in der Stollstraße als Neubau anstelle der Hausmeisterwohnung beschlossen.

Der Standort Stollstraße hat sich als geeignet und als realisierbar erwiesen. Großer Vorteil ist, dass sich das Grundstück im Besitz der Stadt befindet und somit im Rahmen der voraussichtlichen Laufzeit des Städtebauförderprogrammes Soziale Stadt (jetzt „Sozialer Zusammenhalt“) im Sanierungsgebiet Augustinviertel ein Neubau umgesetzt werden kann.

Das erarbeitete Raumprogramm wurde mit den Nutzern vorabgestimmt und in einem Testentwurf überprüft. Es beschränkt sich auf ca. 440 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche. Der Testentwurf zeigt, dass das Raumprogramm in einem Baukörper auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Die Abstandsflächen können eingehalten werden

### 2. Planung

Aufbauend auf dem vorhandenen Testentwurf hat das beauftragte Architekturbüro einen Entwurf erarbeitet. Die aktuelle Planung sieht einen erdgeschossigen Baukörper mit den Nutzungsschwerpunkten offener Stadtteiltreff und Seminarräumen (auch für öffentliche Veranstaltungen und Vermietungen geeignet) sowie einem Multifunktions- und Beratungsraum vor. Ein Werkstattraum, bspw. zur Einrichtung einer Fahrradwerkstatt ist ebenfalls vorhanden. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 360 m<sup>2</sup> (Gesamtgröße des Stadtteiltreffs im Konradviertel ca. 365 m<sup>2</sup>). Im Vergleich zum jetzigen angemieteten Treff mit ca. 180 m<sup>2</sup> wird eine Erweiterung um 180 m<sup>2</sup> erreicht. Der Stadtteiltreff wird im Norden von der Stollstraße aus erschlossen. Die räumliche Organisation des Gebäudes sieht zwei Seminarräume vor, die über eine Trennwand verfügen, die bei Bedarf geöffnet werden kann und die beiden Räume zu einem großen Saal vereint. Der Multifunktions- bzw. Bewegungsraum soll insbesondere für Aktivitäten mit Kindern und Erwachsenen genutzt werden (Bsp. Sport- und Bewegungskurse).

Um Einblicke in den Stadtteiltreff zu ermöglichen, wird der Neubau nach außen hin offen und transparent gestaltet. Ein angrenzender Garten mit Terrasse eröffnet zudem die Option einzelne Veranstaltungen im Freien durchzuführen.

Der Baukörper wird in Mischbauweise mit Massivholzdecke so konstruiert, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufstockung in Teilbereichen möglich ist. Für diesen Fall könnte der Eingangsbereich um ein zweigeschossiges Treppenhaus inkl. Aufzuganlage ergänzt werden. Bis zur Aufstockung kann das zweigeschossige Eingangsportal als Zeichen für den Stadtteiltreff fungieren und den Hauptzugang des Gebäudes gestalterisch hervorheben.

Im Sinne der Nachhaltigkeit, insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels des Flächensparens, wird auf die Neuversiegelung von Baufläche verzichtet. Das bestehende Hausmeistergebäude wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Darüber hinaus ermöglicht die Aufstockbarkeit den sparsamen Umgang mit Flächenressourcen. Weiterhin wirkt sich die Anschlussmöglichkeit über die Wilhelm-Ernst-Grundschule an das Fernwärmenetz sehr positiv auf die Energiebilanz aus. Auf den Bau eines teuren Anschlussraumes für die Haustechnik im Keller kann verzichtet werden.

Ab LPH 4 sowie für den späteren Unterhalt geht die Federführung des Projektes vom Stadtplanungsamt auf das Hochbauamt über. Die Fachämter des Referats VI wurden in den Planungspro-

zess bereits eingebunden.

Der Abriss des Bestandsgebäudes ist in den Osterferien 2021 geplant. In den Pfingstferien soll der Baubeginn erfolgen. Die Rohbauarbeiten können im Sommer 2021 starten. Die Fertigstellung des Stadteiltreffs erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2022.

### **3. Kosten und Finanzierung**

Zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses vom 11.04.2019 wurden die Kosten auf 2,1 Mio. Euro geschätzt, basierend auf einem Raumprogramm sowie einem Testentwurf. Der Beschlussvorschlag wurde in der Sitzung des Stadtrates um die Aufstockungsmöglichkeit ergänzt.

Auf Basis des nun vorliegenden Planungsstandes konnte die Kostenberechnung nach DIN 276 erfolgen. Diese liegt aufgrund der derzeitigen Markt- und Preislage bei ca. 2,4 Mio. Euro brutto Projektkosten inklusive Planungskosten. Die Mehrkosten resultieren zum einen aus dem erhöhten Aufwand für die Aufstockbarkeit, zum anderen aus der Berücksichtigung des Baukostenindex bis zum Zeitpunkt der Ausschreibung 2021.

Die notwendigen Mittel stehen im Haushalt 2020 auf der Haushaltsstelle 615100.940208 des Referats VII in Höhe von 1.900.000 Euro zur Verfügung. Die restlichen Kosten einschließlich der Kostenmehrung werden für den Haushalt 2021 mit 500.000 Euro angemeldet.

#### **Städtebauförderung**

Der Zuschuss der Städtebauförderung beträgt im Programm Sozialer Zusammenhalt üblicherweise 60 % der förderfähigen Kosten. Der Fördergeber befürwortet einen Neubau im Gegensatz zur ursprünglich geplanten Mietvariante. Die Förderung wurde bereits seitens der Regierung von Oberbayern in Aussicht gestellt.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan 1/1000

Anlage 2: Grundriss 1/100

Anlage 3: Ansichten 1/200

Anlage 4: Kostenberechnung