

V0166/24

**Programmgenehmigung und Grundsatzbeschluss zu den Abwicklungsmodalitäten bzgl. der baulichen Entwicklung der aktuell durch den Bauhof Ingolstadt und der INKB genutzten Flächen an der Hindemithstraße:**  
**(Referenten: Oberbürgermeister Dr. Scharpf, Herr Engert, Herr Hoffmann, Herr Fleckinger)**

**Antrag:**

- 1) Dem Abriss der bislang vom Bauhof Ingolstadt und der INKB genutzten Bauten (gemäß Lageplan Nr. 1 und Nr. 2) an der Hindemithstraße zur
  - Errichtung eines Proben- und Werkstattzentrums für das Stadttheater Ingolstadt gemäß Raumprogramm Anlage 1 im Kostenrahmen von 11,5 Mio. EUR (davon zuschussfähig geschätzt 9,8 Mio. EUR)
  - und Neubauten für die Nutzung durch den städtischen Bauhof gemäß Raumprogramm Anlage 2 sowie Neubauten für die Nutzung durch INKB gemäß Raumprogramm Anlage 3 im Gesamtkostenrahmen von 11,9 Mio. EUR

wird zugestimmt und die Programmgenehmigung erteilt.

- 2) Mit der Errichtung und künftigen Bewirtschaftung des Proben- und Werkstattzentrums wird die INKoBau GmbH & Co. KG (INKoBau) zu folgenden Rahmenbedingungen betraut:
  - Gewährung eines Baukostenzuschusses durch die Stadt Ingolstadt in Höhe der zuwendungsfähigen Kosten (geschätzt 9,8 Mio. EUR) nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes an die INKoBau.
  - Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt Ingolstadt für das Stadttheater auf 33 Jahre zur Finanzierung der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten. Der Vertragsschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
  - Das im Eigentum der Stadt Ingolstadt stehende, für die Bebauung erforderliche Grundstück wird von der Stadt Ingolstadt auf Basis eines zu erstellenden Wertgutachtens im Wege der Sacheinlage auf die INKoBau übertragen. Die Abrisskosten für die bestehenden Gebäude werden der INKoBau von der Stadt Ingolstadt erstattet.
  - Für die Finanzierung der nicht zuwendungsfähigen Kosten (geschätzt 1,7 Mio. €) wird die Stadt Ingolstadt eine Barkapitaleinlage an die INKoBau leisten.
  - Die Geschäftsführung der INKoBau wird ermächtigt, die Planungsleistungen stufenweise, zunächst für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI, in einem

Kostenrahmen von bis zu 1,2 Mio. € zu vergeben. In Höhe der erforderlichen Mittel ist von der Stadt Ingolstadt in 2024 der Betrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro an die INKoBau zu leisten; dieser Betrag wird bei Umsetzung des Projektes auf die gesamte Barkapitaleinlage angerechnet.

- 3) Mit der Errichtung und künftigen Bewirtschaftung des Bauhofgebäudes wird die INKoBau GmbH & Co. KG (INKoBau) zu folgenden Rahmenbedingungen betraut:
- Für die Umsetzung des Projektes erhält die INKoBau eine Barkapitaleinlage in Höhe von 25% der genehmigten Kosten (geschätzt 3,0 Mio. EUR); davon 0,7 Mio. EUR zur Finanzierung der Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 fällig nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2024; über die finale Finanzierung der Restmittel entscheidet der Stadtrat im Rahmen der Projektgenehmigung.
  - Für die Anmietung des Objektes schließen die Stadt Ingolstadt und die INKB entsprechend ihrer Nutzflächen mit der INKoBau einen Mietvertrag über 30 Jahre zur Refinanzierung von 75 % der Projektkosten (8,9 Mio. EUR) sowie der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten. Der Vertragsschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
  - Das im Eigentum der Stadt Ingolstadt stehende, für die Bebauung erforderliche Grundstück wird von der Stadt Ingolstadt, auf Basis eines zu erstellenden Wertgutachtens im Wege der Sacheinlage auf die INKoBau übertragen. Die Abrisskosten für die bestehenden Gebäude werden der INKoBau von der Stadt Ingolstadt erstattet.
  - Für die erforderliche Fremdfinanzierung (geschätzt 8,9 Mio. €) durch die INKoBau GmbH & Co. KG wird die Stadt Ingolstadt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern, zur Optimierung der Zinskonditionen eine harte Patronatserklärung gegenüber den finanzierenden Geldgebern abgeben.
  - Die Geschäftsführung der INKoBau wird ermächtigt, die Planungsleistungen stufenweise, zunächst für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI, in einem Kostenrahmen von bis zu 0,7 Mio. € zu vergeben. Die Finanzierung erfolgt über die vorstehend dargestellte Barkapitaleinlage.
- 4) Die Geschäftsführung der INKoBau wird verpflichtet, die Kostenberechnungen nach Abschluss der Leistungsphase 3 dem Stadtrat zur Erteilung der Projektgenehmigung vorzulegen. Im Rahmen der Projektgenehmigung sind zusätzlich die abschließenden Finanzierungsmodalitäten zu beschließen.
- 5) Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Zahlung der Kapitaleinlage i.H. v. 1,9 Mio. Euro in 2024 werden auf der Haushaltsstelle 872000.936000 (Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Erwerb von Anteilsrechten) bereitgestellt. Die dafür notwendigen überplanmäßigen Ausgaben werden – aufschiebend bedingt nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2024 – wie folgt gedeckt:
- Minderausgaben i.H. v. 1,0 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 331100.949000 (Theater, Proben- und Werkstattgebäude, Neubau)

- Mehreinnahmen i.H. v. 0,9 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 900000.041000 (Schlüsselzuweisung).

Ausschuss für Kultur und Bildung	13.03.2024	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	14.03.2024	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.03.2024	Vorberatung
Stadtrat	10.04.2024	Entscheidung
Kulturbeirat	15.05.2024	Bekanntgabe

### **Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 14.03.2024**

Herr Engert erläutert den Vorschlag der Verwaltung, auf der Grundstücksfläche des Bauhofs neben einem neuem Bauhof, ein Probe- und Werkstattgebäude für das Theater zu errichten. Für das Theater wäre dies eine große Chance, weil sich das Werkstattproblem des Theaters endlich lösen ließe und sich dadurch sogar Synergieeffekte mit dem Bauhof ergeben würden. Herr Engert verweist dabei auf das Vorhaben, die beiden Schreinereien zu einer Schreinerei zusammenzulegen. Zudem würde man eine Stätte schaffen, an der die gesamte Produktion des Theaters zusammengeführt werden könnte. Die Proberäume, die Werkstätten und alle Stücke würden an einem Standort produziert werden, was die Arbeit des Theaters wesentlich erleichtern und effektiver machen würde. Weiter sei der Standort auch von der Entfernung zum Theater absolut vertretbar. Herr Engert hebt hervor, dass dadurch auch die Voraussetzungen zur Sanierung des Theaters geschaffen werden könnten, da ohne Werkstätten ein Stadttheater nicht betriebsfähig sei. Es wäre eine Lösung, die nachher Bestand habe.

Herr Hoffmann ergänzt, dass die Bauhofhalle am Ende ihrer Lebenszeit angekommen sei. An zahlreichen Stellen sei diese undicht, sodass bei Starkregenereignissen der Boden der Bauhofhalle zwei bis drei Zentimeter in großen Bereichen unter Wasser stehe. Hinzukomme, dass die Halle von der Statik her nicht mehr nachgewiesen sei. In gewissen Lastsituationen würde die Halle lt. Aussagen des Statikers einstützen können. Deshalb habe man die Halle tatsächlich einen Tag lang während des Wintereinbruchs sperren müssen. Mit einem Heißluftgebläse sei die Halle beheizt worden, damit das Dach wieder abtaue. Die Dachhaut sei ziemlich dünn und aus Well-Eternit. Dabei handle es sich um einen, früher zwar üblichen, aber doch asbesthaltigen Baustoff. Der Asbest des Dachs sei aber fest gebunden, so dass für die Mitarbeitenden vor Ort keine Gefahr bestünde, trotzdem sollte man etwas dagegen unternehmen, meint Herr Hoffmann. Inzwischen sei das Dach auch bemoost und das Moos lasse sich nicht mehr herunterkratzen, weil man das Dach aufgrund der Einsturzgefahr nicht mehr betreten dürfe. Das Thema müsse daher dringend angegangen werden, betont Herr Hoffmann. Auf dem Bauhofgelände befinde sich nicht nur das Amt für Gebäudemanagement, sondern auch der Stützpunkt Nord des Tiefbauamts, INKB mit der Problemüllsammelstelle, das Verwaltungsgebäude, der Ökotrupp des Umweltamt sowie das Verkehrsmanagement mit ihren Signalanlagen. Außerdem habe man feststellen müssen, dass sich durch die lange Nutzung Sachen abgelagert haben, die man eigentlich nicht mehr braucht. Das bedeute, dass man diese 5.500 Quadratmeter Fußabdruck, über die die Halle verfüge, auf die Hälfte reduzieren und die andere Hälfte dem Proben- und

Werkstattgebäude zur Verfügung stellen könnte. Beide Bereiche verfügten über eine Werkstatt und müssten mit dem LKW angefahren werden, sodass man sich aus planerischer Sicht Synergieeffekte erhofft. Die Problemmüllsammelstelle der INKB sei aktuell sehr schlecht anfahrbar. Auch diese Situation könne mit dem geplanten Neubau optimiert werden. Hoffmann erläutert, wie schon im Kulturausschuss, dass die Problemmüllsammelstelle momentan auf dem Grundstück einfach falsch liege. Eine Neuordnung bringe zukünftig eine optimale Befahrbarkeit mit sich. Wenn man das Grundstück zusammen bespielen möchte, müsse man allerdings in den sauren Apfel beißen und auch das Verwaltungsgebäude wegnehmen, da ansonsten die Flächen nicht ausreichen, erörtert Herr Hoffmann. Ein neues Verwaltungsgebäude würde man an dem neu geplanten Hallengebäude an geeigneter Seite integrieren können. Zu guter Letzt würde man durch einen Neubau eine große Dachfläche für eine Photovoltaikanlage bekommen, unterstreicht Herr Hoffmann.

Nach vielen Diskussionen, nach Lage der Dinge und der gebotenen Eile, die Renovierung des Stadttheaters in Angriff zu nehmen, vertritt Stadtrat Dr. Schuhmann die Meinung, dass der Vorschlag der Verwaltung, die einzig sinnvolle und wirtschaftliche Lösung sei. Daher bitte er um Zustimmung.

Stadtrat Achhammer geht auf die gestrige Sitzung des Ausschusses für Kultur und Bildung ein. Er habe das Thema nicht deshalb etwas ausgebremst, um den Vorschlag der Verwaltung zu verhindern, sondern um sich ein bisschen intensiver mit der Sache auseinanderzusetzen. Er halte es für wichtig, das Thema in der Sitzung des Verwaltungsrats der INKB am 19. März zu besprechen, bevor in der Sitzung des Stadtrates darüber entschieden werde. An Herrn Dr. Schwaiger gewandt, bittet er darum, ein paar Worte zum Thema Parken zu berichten. Weiter äußert Stadtrat Achhammer seine Bedenken über die Vereinbarkeit von Bauhof und Probebühnen. Er befürchte, dass der Lärm bei den Proben stören könnte. Was die Themen Absiedlung FC Grün Weiß, Umsiedlung der INKB nach Oberstimm und den Audi Südring betreffe, wolle Stadtrat Achhammer wissen, ob diese Optionen noch einmal hinterfragt worden seien.

Herr Dr. Schwaiger bestätigt den maroden Zustand der Halle und der damit verbundenen Schwierigkeiten. Der Plan, die Problemmüllsammelstelle anderweitig, z.B. im Wertstoffhof Fort Hartmann, zusammen mit der Waschanlage zu installieren, bestehe schon länger, weil die vorhandenen Fahrtregelungen in der Hindemithstraße eher suboptimal seien. Insofern sehe man seitens der INKB den Vorschlag von Herrn Hoffmann als sehr positives Projekt, das auch für die Problemmüllsammelstelle viele Vorteile bringe. Dies würde insofern in der Planung berücksichtigt werden und müsse daher nicht im Grundsatzbeschluss geregelt werden. Die Alternativstandorte Max-Immelmann-Kaserne, Rosengelände, MVA Ingolstadt und Armeemuseum seien inzwischen beerdigt worden, berichtet Herr Dr. Schwaiger. Stattdessen habe man sich für das neugebaute Bürogebäude in der Hindemithstraße entschieden, um alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einem Standort zusammenführen zu können. Bei diesem Projekt sei von Seiten der Personalvertretung immer wieder die Forderung eines Parkhauses gekommen. Diese Planung von damals habe man nun in das Projekt eingespielt, was städtebaulich lt. Stadtbaurätin Wittmann-Brand möglich wäre. Seitens der Mitarbeiter bestehe nun allerdings die Befürchtung, dass ein hohes Parkhaus einen Schatten über die Büros werfen könnte. Herr Dr. Schwaiger sehe darin jedoch durchaus Vorteile, v.a. auch für Betriebsfahrzeuge, die derzeit aufgrund ihrer Höhe frei rumstehen würden, aber eigentlich einer Überdachung bedürfen. Die Sorge, dass der Bauhof

ein großer Lärmverursacher für das Theater darstellen könnte, könne Herr Dr. Schwaiger nicht bestätigen. Hier stelle sich eher umgekehrt die Frage, ob der Theaterbetrieb ein Störfaktor für die Mitarbeiter der INKB sein könnte. Herr Dr. Schwaiger würde diese Frage mit Nein beantworten. Wenn größere Lautstärken zu erwarten wären, dann seitens Continental und Audi.

Herr Hoffmann glaubt, dass der größte Lärm in den Werkstätten des Theaters stattfinde. Hier sehe er dennoch keine Probleme, da er im April 2023 das Proben- und Werkstattgebäude des Stadttheaters in Salzburg besucht habe, das neu am Stadtrand errichtet worden sei. Von dem Lärm, der aus den Werkstattbereichen Metallbau, Holzwerk und Schreinerei komme, habe man in den Sälen mit den Akustikmaßnahmen nichts gehört, bekräftigt Herr Hoffmann. Der Audi Südring würde nördlich über das Sportplatzgelände von FC Grün Weiß verlaufen und nicht zwischendurch. Insofern sei die Planung nicht davon gestört. Wenn man einen leistungsfähigen Audi Südring bekäme, könnte man darüber nachdenken, die Manisa Straße anders zu nutzen, da man diese als Querverbindung dann nicht mehr brauche. Seitens von Audi sei bereits die Frage gekommen, was man mit der Manisastraße machen möchte, erwähnt Herr Hoffmann.

Stadträtin Leininger hebt hervor, dass aus der Sicht des Theaters nicht nur ein "Okay", sondern sogar eine große Erleichterung und sehr positive Zustimmung zum Projekt komme. Darüber hinaus komme nicht nur von Herrn Engert, sondern nun auch von Herrn Hoffmann und Herrn Dr. Schwaiger grünes Licht. Stadträtin Leininger sehe kein Hindernis mehr, welches auszuräumen gälte. Deshalb könne die Stadtratsfraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN den Antrag der Verwaltung mit gutem Gefühl zustimmen.

Stadtrat Wöhrle teilt die Bedenken der CSU-Stadtratsfraktion mit, dass das geplante Projekt in der Hindemithstraße platztechnisch zu viel werden könnte und möchte daher in Erfahrung bringen, wie viele Stockwerke geplant seien.

Aktuell sei man noch gar nicht so weit in die Planung eingestiegen, antwortet Herr Hoffmann. Nach Zustimmung des Grundsatzbeschlusses würde INKoBau mit der Errichtung und künftigen Bewirtschaftung des Proben- und Werkstattzentrums und des Bauhofgebäudes beauftragt werden.

Insofern seien es bisher nur interne Planungsüberlegungen der Verwaltung, was die Möglichkeiten der Bauhofhalle betreffe. Dafür gebe es aktuell zwei Varianten, berichtet Herr Hoffmann. Einmal als Hochregallager oder als Betonkonstruktion, die mindestens dreigeschossig wäre, um einen Lastenaufzug integrieren zu können. Daraus würde sich wieder eine Synergie ergeben, weil das Theater über einen Lastenaufzug verfüge, in dem der Gabelstapler der INKB dreimal reinpasse samt den Sachen, die er transportieren muss. Dies würde in der Entwurfsplanung bis zur Projektgenehmigung geprüft werden müssen, bevor man es den Mitgliedern des Ausschusses wieder vorlege. Beide Varianten haben ihre Vor- und Nachteile, führt Herr Hoffmann aus.

Das Bestechende an dem Vorschlag sei, dass zwei Notwendigkeiten bzw. zwei Fliegen mit einer Klappe erschlagen werden könnten, betont Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Es bestehe

ein hoher Handlungsbedarf im Bauhof. Nicht erst seit gestern, sondern bereits seit vorgestern, vor allem was das Hallendach angehe. Oberbürgermeister Dr. Scharpf glaubt, dass durch eine Kombination mit dem ohnehin notwendigen Werkstatt- und Probengebäude wirklich tolle Synergieeffekte entstehen könnten, die unterm Strich zu einer Kostenersparnis führen. Es spreche allerdings nichts dagegen, das Thema noch einmal vertieft in der Sondersitzung der INKB zu diskutieren.

Der Antrag der Verwaltung wird zurück in die Fraktionen verwiesen.