

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0823/24</b> öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
	E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de
Datum	31.10.2024	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Kommission für Brand- und Katastrophenschutz sowie Rettungswesen	05.11.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.11.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	03.12.2024	Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2024	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Hauptfeuerwache Ingolstadt, Sanierung Innenbereich; Dreizehnerstraße 1, 85049 Ingolstadt  
- Projektgenehmigung  
(Referent: Herr Hoffmann)

### **Antrag:**

- 1.) Auf Basis der vorliegenden Vorentwurfsplanung wird für die Sanierung der Hauptfeuerwache an der Dreizehnerstraße die Projektgenehmigung erteilt.
- 2.) Die ursprünglichen Kosten der Vorprojektgenehmigung in Höhe von 3,3 Mio. € erhöhen sich um 7,0 Mio. € auf insgesamt 10,3 Mio. € brutto. Die zusätzlichen Projektkosten in Höhe von 7,0 Mio. € werden genehmigt.
- 3.) Die Finanzmittel sind in Höhe von 10.187.000 Euro im Haushalt 2024 bereitgestellt bzw. wurden zum Haushalt 2025 auf den Haushaltsstellen 130000.940200 (Hauptfeuerwache, Sanierung Innenbereich) und 130000.935008.6 (Hauptfeuerwache, Erstausrüstung Sanierung Innenbereich) angemeldet.
- 4.) Die Freigabe der weiteren Planungsstufen wird genehmigt.

gez.

Gero Hoffmann  
Berufsmäßiger Stadtrat

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 7,0 Mio. € (3,3 Mio. € bereits genehmigt mit V0498/2017)	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 10.000 €	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 130000.940200 (Hauptfeuerwache, Sanierung Innenbereich) HAR HS	Euro:  337.000 423.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) 0 €	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe) 0 €	von HSt:  <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20 Haushaltsstelle 130000.940200 (Hauptfeuerwache, Innensanierung) Anmeldung zum Haushalt 2025 Anmeldung zum Haushalt 2026 Anmeldung zum Haushalt 2027 Anmeldung zum Haushalt 2028 Anmeldung zum Haushalt 2029  Haushaltsstelle 130000.935000 (Hauptfeuerwache; Erstausrüstung Sanierung Innenbereich) Anmeldung zum Haushalt 2029	Euro:    800.000 € 1.700.000 € 1.700.000 € 1.700.000 € 3.477.000 €  50.000 €
<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.		

Mit der Vorlage V0498/2017 wurden Mittel in Höhe von 3,3 Mio. Euro auf der Haushaltsstelle 130000.940008 (Hochbaumaßnahme, Hauptfeuerwache) genehmigt.

Die Ansätze wurden bisher nur in Teilen in Anspruch genommen und werden deshalb teilweise wieder neu angemeldet.

Aufgrund der besseren Trennung und eindeutigen Bezeichnung der Maßnahmen wurde sich dazu entschieden, die Maßnahme ab 2021 auf der Haushaltsstelle 130000.940200 (Hauptfeuerwache, Sanierung Innbereich, BA 1) abzuwickeln.

Bis einschließlich 31.12.2023 wurden bereits ca. 113.000 Euro verausgabt, sodass noch ein Betrag in Höhe von 10.187.000 Euro zu beplanen ist.

### **Darstellung der Abweichung zum Haushalt bzw. Finanzplanung 2025 bis 2027:**

Vermögenshaushalt 130000.940200.0 (Hauptfeuerwache, Innensanierung)

	<b>Bedarf</b>	<b>Ansatz</b>	<b>Fehlbetrag</b>
	in Euro		
<b>2025</b>	800.000	500.000	300.000
<b>2026</b>	1.700.000	400.000	1.300.000
<b>2027</b>	1.700.000	0	1.700.000

Die Mehrkosten für den Finanzplanungszeitraum 2025 bis 2027 müssen zusätzlich bereitgestellt werden.

X Pflichtaufgabe gem. Art. 57 GO i.V.m. Art. 1 BayFwG Sicherheitskritische Mängel werden Behoben (Brandschutz, Arbeitsschutz, Technik). Da sich die Sanierung auf die Behebung sicherheitskritischer Mängel bezieht und während der Bauausführung ein 24 Stunden Betrieb stets sichergestellt werden muss, besteht hinsichtlich der Ausführung kein Gestaltungsspielraum.

Freiwillige Aufgabe

Die Vorlage ging am 30.10.2024 in der Kämmerei ein. Die steuerliche Prüfung konnte deshalb nicht erfolgen.

### **Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

### **Kurzvortrag:**

#### **1. Beschlusslage**

Programmgenehmigung „Sanierung Hauptfeuerwache“  
V0498/2017 Gremium StR vom 27.07.2017

In der damaligen Vorprojektgenehmigung wurden Mittel in Höhe von 3,3 Mio. Euro genehmigt. Mit der Vorprojektgenehmigung wurde die Einleitung eines Vergabeverfahrens beschlossen. Im Rahmen dieses Vergabeverfahrens wurden Planungsbüros mit der Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes beauftragt welches zu nachgenanntem Umfang und Kosten führten. In der damaligen Vorprojektgenehmigung waren keine Projektrisiken enthalten und im Rahmen der Konzepterstellung ergaben sich weitere Mängel sowie eine Schadstoffproblematik, die neben Baupreissteigerungen zu einer Erhöhung der Kosten führte.

## **2. Ausgangslage Projekt und Bedarf**

Die Hauptfeuerwache Ingolstadt wurde 1970 errichtet. Bis auf die im Jahr 2014 durchgeführte energetische Außensanierung und die Aufstockung 2002 wurden seit der Ersterrichtung - außer den zwingend erforderlichen Instandsetzungsarbeiten - keine maßgeblichen Sanierungsarbeiten an dem intensiv genutzten Gebäude (365 Tage, 7 Tage in der Woche, 24 Stunden) durchgeführt.

Aufgrund sicherheitstechnischer Anforderungen wurde im Jahr 2014 ein Brandschutzkonzept für das Gebäude der Hauptfeuerwache aufgestellt, aus dem sich zahlreiche Maßnahmen ergeben, die umzusetzen sind.

Das Brandschutzkonzept wurde im Rahmen der erstellten Vorentwurfsplanung überarbeitet und ist nun Planungsgrundlage für die Sanierung.

Neben der erforderlichen Sanierung der Dusch- und Sanitärbereiche müssen die Anforderungen zum Arbeitsschutz (z.B.: Schwarz-Weiß-Trennung) als auch die veränderten Nutzeranforderungen in der Sanierung Berücksichtigung finden. Die mit der Berufsfeuerwehr abgestimmten Umstrukturierungen ermöglichen es, die sich stellenden Anforderungen ohne bauliche Erweiterung im Bestand umzusetzen.

Es werden zusätzliche Ruhebereiche für weibliche und männliche Mitarbeiter im Schichtdienst geschaffen. Es wird ein Dusch- und Sanitärbereich für Damen und ein neuer Dusch- und Sanitärbereich für Herren hergestellt. Die Schwarz-Weiß-Trennung wird dabei ebenfalls berücksichtigt und somit eine Verunreinigung und Verschleppung von Schadstoffen aus Einsätzen in den Innenbereich der Feuerwache verhindert.

Des Weiteren ist die technische Gebäudeausstattung (Lüftungsanlage und Trinkwassernetz) in der Feuerwehr veraltet und entspricht nicht mehr den aktuellen Standards. Teilweise mussten Anlagen bereits außer Betrieb gesetzt werden.

Die Elektrotechnik stammt maßgeblich aus der Bauzeit. Die Verwendung veralteter Elektroinstallationen birgt ein erhöhtes Risiko von Stromausfällen, Kurzschlüssen und ggf. daraus resultierende Brandfälle. Eine Modernisierung der Elektrotechnik ist daher unerlässlich, um die Sicherheit des Personals und die Funktionsfähigkeit der Feuerwache als kritische Infrastruktur zu gewährleisten.

### Priorisierung:

Die Priorisierung dieser Maßnahme ist gemäß der Sachlagendarstellung als hoch anzusehen.

## **3. Geplante Maßnahme**

Die Stadt Ingolstadt plant die technische Sanierung der Hauptfeuerwache. Das rund 54 Jahre alte Gebäude wird durch die Berufsfeuerwehr und die Freiwillige Feuerwehr Stadtmitte genutzt.

Die komplette Sanierung muss im laufenden 24/7 -Betrieb stattfinden. Durch die Baumaßnahme darf der Einsatzdienst der Feuerwehr nicht beeinträchtigt werden. Das Gebäude gehört zur kritischen Infrastruktur der Stadt Ingolstadt. Diese Situation bedingt, dass die Umsetzung in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden muss. Damit der Betrieb aufrechterhalten werden kann, sind für jeden einzelnen Bauabschnitt unterschiedliche Provisorien bzw. Übergangslösungen zu erstellen. Zudem müssen für die Bauzeit Ausweichflächen für Sanitär-, Büro- und Lagerräume bereitgestellt werden. Die Bereiche der ILS sind, bis auf die brandschutztechnische Ertüchtigung von Wänden, nicht Bestandteil der Sanierung. Auf einen störungsfreien Betrieb der Integrierten Leitstelle ist zu achten.

Als weitere Projektherausforderung ist die vorliegende Beseitigung der bauzeitlichen Schadstoffe in einzelnen Bauabschnitten zu benennen.

### **a.) Baukonstruktion**

Schaffung von temporären Ausweichräumen für die Sanierung (Container) sowie Baustelleneinrichtungsflächen.

Auf allen Geschossen werden folgende baulichen Maßnahmen durchgeführt:

- Baustelleneinrichtung inkl. Staubschutzwände und Schutzabdeckungen Böden
- Umsetzung der baurechtlich geforderten Brandschutzmaßnahmen:
  - Brandschutzertüchtigung/ Austausch von Trenn-Wänden, Abhang-Decken und Leitungsdurchführungen
  - Austausch Türen mit fehlender oder nicht ausreichender Feuerwiderstandsdauer
- Austausch schadstoffhaltiger Bauteile (Isolierungen, Türen, Abhangdecken, Bodenbeläge) inkl. anschließender Freimessung des Sanierungsabschnitts
- Öffnen und Schließen von Wand und Deckendurchbrüchen und Kernbohrungen für Leitungsdurchführungen
- Malerarbeiten (Wände und Decken)

Zusätzliche Maßnahmen auf den jeweiligen Geschossen:

#### **Kellergeschoss:**

- Einbau einer F30-Abhangdecke, inkl. Revisionsöffnungen
- Ertüchtigung Flur zu einem notwendigen Flur gem. BayBO mit Trockenbautrennwänden im Bereich des Trainingsraums C5
- Schaffung von temporären Arbeitsplätzen im Keller

#### **Erdgeschoss:**

- Neustrukturierung des Sanitärbereichs im EG; Erstellung eines neuen Herren- und Damen WCs
- Ertüchtigung Flur zu einem notwendigen Flur anhand von Trockenbau-Trennwänden/ Abhangdecken im Bereich des Hof-Ausgangs B13

#### **1. Obergeschoss:**

- Neustrukturierung des Sanitärbereichs mit einem zusätzlichen Bereich für weibliche Einsatzkräfte
- Schaffung einer schwarz/weiß Trennung
- Neuschaffung von zusätzlichen Ruheräumen und Umkleieräumen
- Erstellung Flucht-Steg inkl. Geländer auf dem Dach der Werkstatthalle
- Erneuerung der Decke im Aufenthaltsraum 1. OG

#### **2. Obergeschoss:**

- Unterteilung Aufenthaltsraums
- Erstellung Flucht-Steg inkl. Geländer auf dem Dach des Büros B29
- Aufweitung Wandöffnung für Durchgang zum Raum C78 – Küche

## **b.) Technische Ausstattung**

### **Gewerk Elektro:**

- Erneuerung Elektroverteiler inklusive der Hauptverteilung
- Umsetzung der baurechtlich erforderlichen Brandschutzmaßnahmen, z.B. Leitungsschottungen, Umlegung von Leitungen und Verteilern aus Fluchtwegen, Entfernung von Brandlasten (Rückbau alter Leitungen)
- Neubau der Brandmeldeanlage auf das geforderte Niveau (Kategorie 1), flächendeckend
- Überholung der Netzersatzanlage (Notstromaggregat und Steuerung)
- Sanierung der Beleuchtungsanlagen zur Sicherstellung der arbeitsschutzrechtlich geforderten Mindestbeleuchtungswerte
- Neue ELT-Komponenten für neu erstellte Abhangdecken (Brand-, Meldetechnik, Beleuchtung)
- Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtungsanlage gemäß Brandschutznachweis und Arbeitsschutzvorschriften
- Sanierung der Gebäudeleittechnik auf Grund vermehrter Ausfälle und kaum noch vorhandener Ersatzteilversorgung
- Sanierung der abgenutzten Elektroinstallation aus der Errichtungszeit in stark beanspruchten Bereichen
- Anpassung der strukturierten Gebäudeverkabelung
  
- Erneuerung der Lautsprecheranlage aufgrund von vermehrten Ausfällen und schlechter Sprachverständlichkeit
- Ertüchtigung der inneren Blitzschutzanlage zum normativ geforderten Schutz einsatzrelevanter informations- und kommunikationstechnischer Anlagen

### **Gewerk Sanitär:**

- Erneuerung des Trinkwasserleitungsnetzes, zur Einhaltung der Hygieneanforderungen
- Erneuerung der veralteten sanitären Ersteinrichtungsgegenstände
- Neustrukturierung Sanitärbereich im OG1
- Erneuerung der Abwasserleitungen
- Erneuerung der Stiefelwaschanlage

### **Gewerk Heizung:**

- Im ganzen Gebäude wird die Heizungsdämmung inkl. aller Brandschotte erneuert
- Im ganzen Gebäude werden voreinstellbare Heizkörperventile verbaut und ein hydraulischer Abgleich durchgeführt
- In der Fahrzeughalle werden die Luftheritzer erneuert

### **Gewerk Lüftung:**

- Im OG1 und OG2 sollen in allen Ruheräumen sowie im Aufenthaltsraum und in vereinzelt Büroräumen Maßnahmen zur Gewährleistung des sommerlichen Wärmeschutzes getroffen werden
- Es werden drei neue Lüftungsgeräte vorgesehen
- Rückbau und Entsorgung der alten Lüftungsgeräte und -Kanäle
- Erneuerung der Brandschutzklappen

### **Gewerk Gebäudeautomation:**

- Es werden alle neu erstellten Anlagen auf eine Gebäudeautomationsanlage aufgeschaltet
- Hierbei werden nur notwendige Meldungen erfasst

### **c.) Variantenbetrachtung**

Eine Variantenbetrachtung bei dieser technischen Sanierung ist nicht zielführend. Es werden Forderungen des Brand- und Arbeitsschutzes umgesetzt. Bestehende Anlagen werden ersetzt.

### **d.) Nachhaltigkeit**

Es werden Anlagen nach aktuellem Stand der Technik verbaut. Hieraus ergeben sich gewisse energetische Einsparungen.

Dadurch ist jedoch nicht mit einer Betriebskostenreduzierung zu rechnen, da Teile der vorhandenen Altanlagen nicht mehr im Betrieb sind und sich damit die Einsparungen vermutlich egalieren werden.

### **e.) Projektspezifische Kosten**

Im Zuge der Vorplanung wurde eine sondierende Schadstoffuntersuchung vorgenommen, somit konnte ein Überblick über die Gesamtgebäudesituation erlangt werden.

Hierbei wurde in Leichtbauplatten, Abdichtungen, Klebern, Brandschutztüren und -klappen Asbest nachgewiesen. PAK findet sich in der Beschichtung der alten Gussrohre sowie in einer Dichtbahn unter dem Estrich. Eine schwermetallhaltige Bodenbeschichtung muss ebenfalls rückgebaut werden. Rohrleitungen und Kanäle sind mit KMF ummantelt welches sich ebenfalls in den Deckenpaneelen finden lässt.

Aufgrund dessen, dass die Sanierung im laufenden 24h Betrieb erfolgt, werden Ausweichflächen und Provisorien erforderlich.

## **4. Beteiligung der Fachämter und der Bezirksausschüsse**

Während der regelmäßigen Projektbesprechungen wurde die Planung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt.

Ebenfalls fand eine Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Stadtmitte bezüglich deren Belange statt.

## 5. Kosten

Grundlage der Kosten ist die qualifizierte Kostenschätzung (+/- 20%) gemäß DIN 276 – Stand 01.10.2024.

<b>Kostengruppen (auf 1T € gerundet)</b>	<b>Projektkosten</b>
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	0 €
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	750.000 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	3.755.000 €
KG 500 (Außenanlagen)	75.000 €
KG 600 (Ausstattung)	45.000 €
KG 700 (Baunebenkosten)	1.650.000 €
<b>Baukosten Zwischensumme (netto)</b>	<b>6.795.000 €</b>
Projektspezifische Kosten	520.000 €
Risikokosten	300.000 €
Baupreissteigerung	1.040.000 €
Mehrwertsteuer (19%)	1.645.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>10.300.000 €</b>

### Baupreissteigerungen:

Gemäß Destatis war der durchschnittliche Baupreisindex in den Jahren von 2017 – 2024 6,4% pro Jahr. Da die Tendenz, der durchschnittlichen Baupreissteigerung im Jahr 2024 rückläufig zu den vorangegangenen Jahren ist, wurde bei dieser Maßnahme mit einer jährlichen durchschnittlichen Baupreissteigerung von 5,2% gerechnet.

### Besondere Projektrisikokosten:

Die Schadstoffsituation wurde zur Vorplanung untersucht, es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Schadstoffe in der der Gebäudesubstanz vorhanden sind bzw. die Quantität der tatsächlich vorhandenen Schadstoffe, die erstellte Prognose übertrifft. Weiter kann aktuell die konkrete Ausbausituation und die dadurch entstehenden Kosten nicht final bestimmt werden, da diese erst mit der Ausführung ersichtlich werden und im jeweiligen Einzelfall eruiert werden können.

### Weitere Projektrisiken und Projektrisikokosten:

- Erschwernisse durch Arbeiten im laufenden 24h Betrieb
- unbekannte und nicht dokumentierte Bestandsinstallation des Gebäudes und der technischen Ausstattung
- Die Ausführung der Gesamtmaßnahme ist in 4 Bauabschnitten angenommen, die abschließende Entscheidung über die erforderliche Bauabschnittsbildung kann erst in den weiteren Leistungsphasen final beurteilt und ausgeplant werden. Die dafür erforderliche Konkretisierung der Zeitachsen und der Zuschnitt der jeweiligen Sanierungsbereiche werden im Verlauf der weiteren Planungen fortgeschrieben. Dadurch können sich sowohl zeitliche als auch finanzielle Auswirkungen ergeben.



Hierfür fand eine Risikoabwägung von 4,5% der Baukosten Berücksichtigung.

#### Aufteilung der Kosten auf HHJ:

Die Aufteilung der Kosten auf die Jahre wird in den weiteren Leistungsphase konkretisiert.

#### Fördermittel:

Bei der Baumaßnahme ist mit keiner Förderung zu rechnen.

#### Folgekosten

<b>Folgekosten:</b>	<b>Gesamt</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
			Betrag in Euro		
Wartungsverträge (Kostenmehrung)...					10.000
<b>Summe</b>					<b>10.000</b>

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Sanierung die laufenden Bauunterhaltskosten verringern und sich die Mehrkosten dadurch ausgleichen.

### **6. Gebäudegrunddaten**

NUF 1-6 (m <sup>2</sup> ):	4833 m <sup>2</sup>
NRF (m <sup>2</sup> ):	6043 m <sup>2</sup>
BGF (m <sup>2</sup> ):	7025 m <sup>2</sup>
BRI (m <sup>3</sup> ):	30982 m <sup>3</sup>

Die Gebäudegrunddaten sind hier lediglich informativ mit aufgenommen.

### **7. Wirtschaftlichkeit**

Da es sich um eine Sanierung im Bestand ohne Erweiterungen handelt, ist davon auszugehen, dass die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Es muss kein Gebäudeabriss erfolgen, die Bausubstanz bleibt bestehen und es wird keine weitere Versiegelung vorgenommen. Dem Grunde nach wird ein Soll-Zustand wiederhergestellt, wobei insbesondere die technischen Komponenten auf den gültigen Stand der Technik gebracht werden.

### **8. Terminplan**

<b>Planungsbeginn:</b>	2022/Q2
<b>Geplante Baugenehmigung:</b>	2025/Q3
<b>Geplanter Ausschreibungsbeginn:</b>	2025/Q4
<b>Geplanter Ausführungsbeginn:</b>	2026/Q1
<b>Geplante Fertigstellung:</b>	2029/Q4
<b>Geplante Übergabe an den Nutzer:</b>	2030/Q1

## **9. Personalauswirkungen**

Die maßgeblich technische Sanierung des Bestandsgebäude löst keinen Flächenzuwachs aus und damit keine neuen Unterhaltsverpflichtungen. Daher wird kein Personalaufwuchs erforderlich. Die Projektabwicklung erfolgt innerhalb der dafür vorhanden Personalressourcen des Hochbauamtes.

### **Pläne**

Die Hauptfeuerwache Ingolstadt gilt als kritische Infrastruktur. Daher wird von einer Veröffentlichung der Pläne Abstand genommen. Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen ist für Stadträte selbstverständlich jederzeit im Hochbauamt möglich.