

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0830/24</b> öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
	E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de
Datum	11.11.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.11.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	03.12.2024	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Sanierung des Sportamtes 1. Obergeschoss Kavalier Zweibrücken, Friedhofstraße 4½  
- Projektgenehmigung  
(Referent: Herr Hoffmann)

### Antrag:

- 1.) Auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung wird für die Sanierung der Räumlichkeiten des Sportamtes an der Friedhofstraße 4½ die Projektgenehmigung erteilt. Die Baumaßnahme beinhaltet die Teilsanierung des 1. Obergeschosses, Bereich Sportamt.
- 2.) Die Gesamtkosten in Höhe von 1.159.000,00 € brutto werden genehmigt. Die erforderlichen Mittel i. H. v. 450.000 € auf der Haushaltsstelle 561000.501100 (Kavalier Zweibrücken, Bauunterhalt) wurden zum Haushalt 2025 angemeldet bzw. werden über den Deckungsring 1 bereitgestellt. Die notwendigen Mittel für das Jahr 2026 i. H. v. 709.000 € müssen neu angemeldet werden.

gez.

Gero Hoffmann  
Berufsmäßiger Stadtrat

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 1.159.000,00 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 30.500,00 €	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) evtl. Möglichkeinen der Förderung über das Landesamt für Denkmalpflege, zur Höhe der Förderung kann noch keine Aussage getätigt werden.	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2025 561000.501100 (Kavalier Zweibrücken, Bauunterhalt) DR 1 Anmeldung zum Haushalt 2026 561000.501100 (Kavalier Zweibrücken)	Euro: 200.000 250.000 709.000
<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 checked="" type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Darstellung der Abweichung zum Haushalt 2024 mit Finanzplanung 2025 bis 2027:**

Verwaltungshaushalt 561000.501100 (Kavalier Zweibrücken, Bauunterhalt)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	in Euro		
<b>2025</b>	450.000,00	200.000	250.000
<b>2026</b>	709.000,00	260.100	448.900

Die Mehrkosten im Finanzplanungszeitraum 2025 werden durch Minderausgaben im DR 1 kompensiert. Die Mittel für den Haushalt 2026 müssen zusätzlich angemeldet werden.

- Pflichtaufgabe gem. Art. 57 Abs. 1, Art. 74 Abs. 2 S. 1 GO i.V.m. Art. 10 BayBO. Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich um das Mindestmaß der erforderlichen Arbeiten, sodass ein Gestaltungsspielraum hier nicht gegeben ist.
- Freiwillige Aufgabe

## **Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja             nein

## **Kurzvortrag:**

### **1. Projektinitiation**

Im 1. OG des Gebäudes in der Friedhofstraße 4 ½ war zuletzt das Sportamt mit Büroräumen untergebracht, das Gebäude ist als „Kavalier Zweibrücken“ bekannt. Es handelt sich hierbei um einen zweigeschossigen, flach gedeckten Sichtziegelbau auf abgewinkeltem Grundriss mit eingestellten runden Treppentürmen und im Inneren aneinandergereihte Kasematten. Das Gebäude wurde 1840 in Nutzung genommen als Teil der ehemaligen Fronten Butler und Preysing. Das Bauwerk ist in die bayerische Denkmalliste (D-1-61-000-103) aufgenommen und zudem Teil des Denkmalensembles Bayerische Landesfestung Ingolstadt.

Beim Ausbau der maroden Böden sind an mehreren Bauteilen beziehungsweise Bereichen der Decke über dem Erdgeschoss zum Teil erhebliche substanzielle und strukturelle Mängel erkennbar geworden, infolgedessen war die Nutzung aus statischen Gründen in diesem Bereich nicht mehr möglich.

### Priorisierung:

Die Priorisierung dieser Maßnahme ist gemäß der Sachlagendarstellung als hoch anzusehen. Das Sportamt ist interimsmäßig in anderen Räumlichkeiten im Stadtgebiet untergebracht. Die Auslagerungskosten (Mietkosten) belasten den städtischen Haushalt, durch Wiederherstellung der Nutzung im Kavalier Zweibrücken entfallen diese Mietkosten.

### **2. Geplante Maßnahme**

Die historische Holzbalkendecke weist massive Schäden an fast der gesamten Deckenfläche auf. Die Holzbalken sind durch Feuchtigkeit sehr stark geschädigt – die Ursache hierfür lässt sich nicht gesichert nachvollziehen, liegt aber vermutlich in einem älteren Wasserschaden begründet.

#### **a.) Baukonstruktion**

Um die marode Deckenbalkenlage entfernen zu können, müssen die WC-Anlagen, die Zwischenwände inkl. Türen und der Bretterboden zurückgebaut werden.

Eine neue Deckenbalkenlage wird nach der Berechnung des Statikers eingebaut, das vorhandene Schüttgut ist dazu überwiegend auszubauen.

Die vorhandenen Bretter, welche noch zu gebrauchen sind, werden remontiert und die fehlende Menge wird durch neue Bretter ersetzt. Anschließend können die Zwischenwände (Mauer- und Putzarbeiten, Einbau der Innentüren) und die WC-Anlagen neu aufgebaut werden.

Im Zuge der Maßnahmen sollen die Wände und Fenster neu gestrichen werden.

#### **b.) Technische Ausstattung**

Der Bereich des Sportamts wird noch mit alten Nachtspeicheröfen unzureichend und nicht mehr zeitgemäß bzw. nachhaltig beheizt. Im Zuge der Sanierung sollen diese ausgebaut und durch Heizkörper mit Neuanschluss an die bestehende Gasheizung und einer neuen Verteileranlage im neu zu schaffenden Technikraum im 1.OG ersetzt werden.

Im Zuge der erforderlichen Rückbauarbeiten müssen die alten Elektroleitungen, Verteilerkästen, so wie die EDV-Verkabelung entfernt und im Anschluss neu aufgebaut werden.

#### **c.) Variantenbetrachtung**

Aufgrund dessen, dass sich die räumlichen Nutzeraufteilung nicht ändert, wurde keine Variantenbetrachtung durchgeführt. Die beschriebenen Arbeiten stellen das erforderliche Mindestmaß an Sanierungsarbeiten dar.

#### **d.) Nachhaltigkeit**

Auf Grund dessen, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, werden die historischen Bauteile wie z.B. die Holzdielen aufbereitet und wieder eingebaut - die Sanierung ist somit ressourcenschonend und nachhaltig. Die energieintensiven Nachtspeicheröfen werden ausgebaut und neue Heizkörper an die bestehende Gasheizung eingebunden.

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

Da es sich um ein Baudenkmal handelt, sind teilweise höhere Anforderungen und Auflagen einzuhalten.

Momentan wird auch der angrenzende Bereich im ersten Obergeschoß, der aktuell vom MTV genutzt wird, untersucht. Sollte sich hier ein Handlungsbedarf ergeben, wird dies in einem separaten Projekt abgebildet.

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

Die Maßnahme wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

#### 4. Kosten

Grundlage der Kosten ist die qualifizierte Kostenschätzung (+/- 20%) gemäß DIN 276 – Stand Q1/2024.

<b>Kostengruppen (auf 1T € gerundet)</b>	<b>Projektkosten</b>
KG 200 (Herrichten und Erschließen)	0,00 €
KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion)	641.000,00 €
KG 400 (Technische Ausrüstung)	228.000,00 €
KG 500 (Außenanlagen)	0,00 €
KG 600 (Ausstattung)	8.000,00 €
KG 700 (Baunebenkosten)	34.000,00 €
<i>Baukosten Zwischensumme (netto)</i>	<i>911.000,00 €</i>
Projektspezifische Kosten (netto)	14.000,00 €
Risikokosten (netto)	16.000,00 €
Baupreissteigerung (netto)	33.000,00 €
Mehrwertsteuer (19%)	185.000,00 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>1.159.000,00 €</b>

#### Baupreissteigerungen:

Gemäß Destatis war der durchschnittliche Baupreisindex in den Jahren von 2017 – 2023 6,9% 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 3,5% gerechnet.

Die Baupreissteigerung wird infolgedessen bis zum Zeitpunkt der Ausschreibung mit einem Betrag von 33.000 € angenommen.

#### Besondere Projektrisikokosten:

Unvorhergesehenes: im Bereich von Bauwerkssanierungen am Denkmal können im Rahmen von Voruntersuchungen nur stichprobenartig die Gegebenheiten erfasst werden. Damit besteht das Risiko, dass nicht alle Gegebenheiten vor Ausführungsbeginn bekannt sind.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist bei dieser Maßnahme mit Schadstoffbelastungen im Fußboden zu rechnen. Bei den Schadstoffen handelt es sich um asbesthaltiges Fußbodenplattenmaterial (im eingebauten, unbeschädigten Zustand unbedenklich). Weitere Schadstoffbelastungen sind nach den vorliegenden Stichpunktbeobachtung aktuell nicht bekannt.

Projektrisiko	Umfang, Grund	Eintrittswahrscheinlichkeit [%]	Geschätzte Kostenprognose (netto)
Risiko 1	Schadstoffbelastung/Unvorhergesehenes	80,00	16.000,00 €

#### Folgekosten:

Die jährlichen Folgekosten setzen sich pro Jahr wie folgt zusammen (auf 1H gerundet):

Instandhaltungsbudget	5.700,00 €
Objektmanagementkosten	5.490,07 €
Verbrauchsdaten (z.B. Strom, Wärme)	8.824,13 €
Reinigungskosten	6.134,65 €
Hausmeisterkosten	1.904,11 €
Wartungs-/Prüfkosten	1.904,11 €
Sonstige Kosten (z.B. Versicherung)	577,90 €
<b>Jährliche Folgekosten (gerundet)</b>	<b>30.500,00 €</b>

#### Fördermittel:

Bei der Baumaßnahme ist mit einer Förderung zu rechnen: Die Beantragung dieser Fördermittel beim Landesamt für Denkmalpflege wird geprüft und anschließend vorbereitet – über die Höhe der möglichen Förderung können noch keine Aussagen getroffen werden. (Mit der Beantragung wird zeitgleich im Rahmen der Leistungsphase 3 ein Antrag auf Erteilung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung gestellt.)

### 5. Gebäudegrunddaten

NUF 1-6, geplant (m <sup>2</sup> ):	266,63 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup> (netto):	3.540 €/m <sup>2</sup>
NRF (m <sup>2</sup> ):	443,40 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup> (netto):	2.129 €/m <sup>2</sup>
BGF (m <sup>2</sup> ):	740,90 m <sup>2</sup>	Gesamtkosten/m <sup>2</sup> (netto):	1.274 €/m <sup>2</sup>
BRI (m <sup>3</sup> ):	3.600,43 m <sup>3</sup>	Gesamtkosten/m <sup>3</sup> (netto):	262 €/m <sup>3</sup>

Die Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> enthalten alle Kostengruppen und Baunebenkosten (KG 200 – 700).

### 6. Wirtschaftlichkeit

Vergleich zu Kostenrichtwerten:

		BKI (KG 300 + 400) brutto	Projekt (KG 300 + 400) brutto
NUF 1-6	m <sup>2</sup>	990,00 – 3.890,00 €/m <sup>2</sup>	4.472,87 €/m <sup>2</sup>
BGF	m <sup>2</sup>	710,00 – 2.490,00 €/m <sup>2</sup>	1.609,58 €/m <sup>2</sup>
BRI	m <sup>3</sup>	230,00 – 720,00 €/m <sup>3</sup>	331,24 €/m <sup>3</sup>

Der Kostenvergleich bezieht sich auf die grundlegenden Projektkosten, das heißt Sonderkosten, wie die projektspezifischen Kosten und Risikokosten, werden nicht berücksichtigt.

## 7. Terminplan

Planungsbeginn:	2024/Q1-Q2
Geplanter Ausschreibungsbeginn:	2025/Q1
Geplanter Ausführungsbeginn:	2025/Q2-Q3
Geplante Fertigstellung:	2026/Q1
Geplante Übergabe an den Nutzer:	2026/Q1-Q2

## 8. Personalauswirkungen:      Keine Auswirkungen

### Anmerkung der Kämmerei:

Die Kosten für die Sanierung des Sportamtes im Jahr 2026 sind im Finanzplanungszeitraum 2025 ff. nicht berücksichtigt. Ein Gegenfinanzierungsvorschlag im Rahmen des Referatsbudgets des Referats VI konnte nicht vorgelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgabe aus Nr. 4 des Konsolidierungsgrundsatzbeschlusses, welcher für jede Beschlussvorlage mit Mehrausgaben im Hinblick auf die beschlossene Finanzplanung eines Finanzierungsvorschlag einfordert, nicht eingehalten werden kann. Die erforderlichen Mittel wären über die bisherigen Planungen hinaus aus dem Verwaltungshaushalt bereitzustellen.

### Steuerliche Einschätzung:

Aufgrund der fehlenden Vorlage eines Nutzungskonzeptes durch das Fachamt kann eine abschließende steuerliche Einschätzung nicht getroffen werden

Das Sportamt hat zzt. keinen BgA. Deshalb ist zum jetzigen Zeitpunkt ein Vorsteuerabzug aus den Baukosten ausgeschlossen.

Sollten sich in Zukunft (z. B. ab Einführung des §2b UStG) im Sportamt umsatzsteuerlich relevante Tätigkeiten ergeben (z.B. aus den Sporthallenvermietungen) ist dies unaufgefordert vom Fachamt darzulegen und durch die Kämmerei eine erneute steuerliche Beurteilung durchzuführen.

## 9. Pläne

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundriss Obergeschoss / Schnitt

Anlage 3: Bilder