

BESCHLUSSVORLAGE	Referat	Referat VI
V0395/25	Amt	Hochbauamt
öffentlich	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
	E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de
	Datum	20.06.2025

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs-ergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	08.07.2025	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	10.07.2025	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	24.07.2025	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Sanierung und Erweiterung der bestehenden Filialschule Hundszell in der Kirchstraße 36 in Ingolstadt - Hundszell

1. erg. Projektgenehmigung

(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Grandmontagne)

Antrag:

1. Den baulichen Vorschlägen zur Kostenreduzierung (insgesamt 1,134 Mio. €) wird zugestimmt:
 - 1.1. Verzicht auf zentrale Be- und Entlüftungsanlagen gemäß Pkt. 3.1 im Text, Einsparung 310.000 €
 - 1.2. Verzicht auf Unterkellerung des Erweiterungsneubaus, gemäß Pkt. 3.2 im Text, Einsparung 656.000 €
 - 1.3. Verzicht auf Aufzug, gemäß Pkt. 3.3 im Text, Einsparung 100.000 € - vorbehaltlich einer Förderunschädlichkeit
 - 1.4. Verzicht auf Klassenzimmerwaschbecken, gemäß Pkt. 3.4 im Text, Einsparung 22.000 €
 - 1.5. Einsparungen in der Ausstattung der Außenanlagen, gemäß Pkt. 3.5 im Text, Einsparung 46.500 €

2. Die für die Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Filialschule Hundszell bisher genehmigten Kosten in Höhe von 8,737 Millionen Euro werden um zusätzliche Kosten in Höhe von 463.000 Euro auf 9,2 Millionen Euro erhöht und genehmigt. Die erforderlichen Mittel werden auf der Haushaltstelle 1.211000.940189 GS Hundszell: Sanierung und Erweiterung bereitgestellt. Die Höhe der Mehrkosten steht in Abhängigkeit der in Punkt 1 zu beschließenden Einsparungen. Ein Verzicht auf Einsparung führt zur Erhöhung der Mehrkosten.

gez.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

Marc Grandmontagne
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 9,2 Mio. € (davon 8,737 Mio. € genehmigt V0764/22)	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) Förderungen ca. 2,67 Mio. davon FAG 2,435 Mio. € BEG 72.590 € KfW 40 61.200 € BayFHolz 81.600 € RL Klimaschutz 19.710 €	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2026 211000.940189 (GS Haunwöhr: Hundszell Sanierung und Erweiterung)	Euro: 463.000

Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.
 Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.
 Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.

In dem Projekt wurden bis zum 31.12.2024 bereits Mittel in Höhe von 1,64 Mio. Euro verausgabt, sodass ab dem Haushaltsjahr 2025 noch Mittel in Höhe von 7,56 Mio. bereitgestellt werden müssen.

- Pflichtaufgabe gem. Art. 58 Abs. 1 GO i.V.m. Art. 3 Abs. 1 + 2 sowie Artikel 8 Abs. 1 BaySchFG
Bezüglich der noch vorhandenen Gestaltungsspielräume, wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.
- Freiwillige Aufgabe

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

Vermögenshaushalt 211000.940189 (GS Haunwöhr: Hundszell Sanierung und Erweiterung)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	In Euro		
2025	3.430.500	3.270.000 160.500 HAR	0
2026	3.953.000	3.615.000	338.000

211000.361000 (Investitionszuweisungen vom Land, Grundschulen)

	gepl. Einnahmen	Ansatz	Mehr- /Mindereinnahmen
	In Euro		
2025	0	650.000	-650.000
2026	650.000	1.513.300	-863.300
2027	1.533.010	0	1.533.010
2028	487.000	487.000	0

Die Mehrkosten für den Finanzplanungszeitraum 2025 bis 2027 werden durch Minderausgaben im Deckungsring 20 (BM Schulen) kompensiert. Die Mittel müssen nicht erneut angemeldet werden.

Die Deckung erfolgt innerhalb der zur Erreichung der Sparziele 2026 ff- vorgegebenen Budgetgrößen/Investitionsvolumen.

Zur Finanzierung der Maßnahme kann die Inanspruchnahme eines Investitionskredits geprüft werden.

Folgekosten:

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

Instandhaltungsbudget	92.600 €
Objektmanagementkosten	8.800€
Verbrauchskosten (z.B. Strom, Wärme)	11.000 €
Reinigungskosten	13.400 €
Hausmeisterkosten	2.900 €
Wartungs-/Prüfkosten	2.000 €
Sonstige Kosten (z.B. Versicherung)	2.600 €
Jährliche Folgekosten (gerundet)	133.300 €

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:**1. Beschlusslage**

- StR 27.10.2016 (V0662/16) – Schulentwicklungsplanung für die Grund- und Mittelschulen in städtischer Sachaufwandsträgerschaft: GS mit kurzfristigem Baubedarf – Insellösungen „Erweiterung Filialschule Hundszell“
- StR 01.12.2016 (V0859/16) – Genehmigung eines Gesamtraumprogramms und des anteiligen Raumprogramms für die Sanierung und Erweiterung der Alten Schule Hundszell, Anwesen Kirchstraße 36
- StR 13.02.2020 (V0011/20) – Genehmigung des Gesamtraumprogramms sowie der Teilraumprogramme für die Erweiterung der Grundschule Haunwörth und die Sanierung der Filialschule Hundszell
- StR 29.07.2021 (V0698/21) – Sicherung des Grundschulstandortes Hundszell, Erweiterung auf 4 Klassen; Anträge der CSU V0637/21 vom 12.07.2021, der Freien Wähler V0664/21 vom 15.07.2021 und der Freien Demokraten/ JU V0638/21 vom 12.07.2021
- StR 28.10.2021 (V0859/21) - Programmgenehmigung des Gesamtraumprogramms sowie der Teilraumprogramme für die Sanierung, Umbau und Erweiterung des Schulstandortes Haunwörth und der Filialschule Hundszell
- StR 25.10.2022 (V0764/22) - Projektgenehmigung für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden Filialschule Hundszell.

2. geplante Maßnahme

Der bisherige Projektverlauf nach Anpassung des Raumprogramms im Oktober 2021 stellt sich wie folgt dar:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| - Wechsel des Planerteams nach VgV: | Ende 2022 / Anfang 2023 |
| - Abbruch Anbau und Garage: | Februar 2024 – Juni 2024 |
| - Entkernung Bestand: | ab Juni 2024 |
| - Ertüchtigung und Sanierung Bestand: | ab September 2024 |
| - Neubau Erweiterung: | Baustopp seit Juli 2024 |

Verschiedene Erschwernisse und geänderte Gegebenheiten machten Anpassungen in den Bauabläufen sowie Umplanungen notwendig und führten infolge dessen zu Bauzeitverzögerungen und Mehrkosten bzw. zu dem eingetretenen Baustopp des Neubaus.

Die wichtigsten Störfaktoren und Kostensteigerungen sind dabei:

1. abweichende Bodenbeschaffenheit führt zu geändertem Baugrubenkonzept:

Entgegen dem ursprünglichen Baugrundgutachten war aufgrund von zu starker Grundwassernachströmung die Erstellung der Baugrube in offener Bauweise nicht umsetzbar. Die in diesem Bereich aufgrund der Abgrabung für den Neubau notwendigen Fundamentunterfangungen des zu sanierenden Bestandsgebäudes konnten daher bis dato noch nicht ausgeführt werden, somit auch ein Teil des Untergeschosses des Anbaus noch nicht abgebrochen und das Planum für den zukünftigen Erweiterungsneubau nicht erstellt werden. Es musste zunächst durch einen Geoingenieur eine geschlossene Baugrube geplant werden. Die Ausschreibung entsprechender Spezialtiefbauarbeiten wurde vorbereitet, aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklung und im Speziellen der hohen Schätzkosten dieses Gewerks bislang jedoch noch nicht ausgeschrieben.

Mehrkosten: ca. 550.000 €

2. zusätzlich notwendige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen am Bestand:

Bestandserkundungen und Bauteilöffnungen waren im Rahmen der Voruntersuchungen im laufenden Schulbetrieb nur stichprobenartig möglich. Im Zuge der Entkernung des zu sanierenden Bestandsgebäudes kamen sukzessive unvorhergesehene Gegebenheiten zum Vorschein, z.B.:

- Zusätzliche Feuchte- und Durchbiegungsschäden, Schädlingsbefall und verwitterte Verleimungen an den Holzbalkendecken machen einen vollständigen Austausch der Erdgeschoss- und Obergeschossdecke notwendig (statt geplanter partieller Instandsetzung)

Mehrkosten: ca. 193.000 €

- Die Neuerstellung der Decken bietet nun die Möglichkeit zur Verbesserung des Trittschallschutzes. Der geänderte Fußbodenauflage führt zu notwendigen Anpassungen an der Bestandstreppe. Da diese ohnehin kein normgerechtes Steigungsverhältnis aufweist, entschied man sich für einen Rückbau und Neuerstellung um somit auch die Barrierefreiheit zu verbessern (Entfall der sonst notwendigen Rampenkonstruktion zum Neubau)

Mehrkosten: ca. 40.000 €

- Zusätzliche Maßnahmen am Bestandsmauerwerk, da durch bauzeitlich unsachgemäße, teils fehlende Verzahnungen, teils unzureichender Mörtelgüte, Rissbildungen, fehlende Stürze und Ringanker, unzulässiger Querschnittsschwächungen durch diverse Leitungsverlegungen etc. die statische Tragfähigkeit beeinträchtigt ist. Zudem muss das Fassadengerüst nun aufgrund fehlender Verankerungsmöglichkeit als freistehende Konstruktion ausgebildet und die Außenwände während der Umbau- und Sicherungsmaßnahmen statisch gesichert werden.

Mehrkosten: ca. 156.000 €

- Die Bestandswände wurden entgegen der anzunehmenden Praxis teils ohne Fundamentierung ausgeführt, weshalb solche aus statischen Gründen abschnittsweise ergänzt werden mussten bzw. nichttragende Innenwände teils abgetragen und auf entsprechenden Fundamenten neu errichtet werden mussten.

Mehrkosten: ca. 131.000 €

3. Spezialtiefbau in Verbindung mit Standsicherheitsproblemen Altbau:

Die erschütterungsintensiven Spezialtiefbauarbeiten (siehe Ziffer 1) dürfen aufgrund massiver Eingriffe in das statische Gefüge des Altbestandes (siehe Ziffer 2) erst nach Erreichen einer ausreichenden Grundstatik des Bestands begonnen werden. Dies führt zu einem Baustopp am Neubau und entsprechender Behinderung des beauftragten Unternehmens.

angemeldete Mehrkosten aus Bauverzug: ca. 510.000 €

4. artenschutzrechtliche Auflagen aufgrund Fledermausbesatz:

Arbeiten im zu sanierenden Dachstuhlbereich sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der Regierung von OBB in genehmigten Zeitfenstern und unter Einbindung einer ökologischen Baubegleitung möglich. Dies führt zu Einschränkungen und Verzögerungen im Bauablauf. Zudem sind bauliche Auflagen einzuplanen und umzusetzen (z.B. Einflugöffnungen, Wärmeglocken etc.)

Mehrkosten: ca. 20.000 €

Die oben genannten Ausführungs- und Planungsänderungen machten eine Überarbeitung der bisherigen, vom früheren Planungsteam im Rahmen der Entwurfsplanung erstellten Kostenberechnung zwingend notwendig.

Die aktualisierte Kostenberechnung weist bei den Baukosten (KGR 200 – 600) insgesamte Mehrkosten in Höhe von ca. 1,6 Mio. € gegenüber der bisher genehmigten Projektsumme aus.

3. Vorschläge zur Kostenreduzierung

Angesichts der vorgenannten Mehrkosten schlägt die Verwaltung folgende Einsparungen vor:

1. Verzicht auf zentrale Be- und Entlüftungsanlagen:

Es sind in beiden Gebäudeteilen ausreichend öffnbare Fensterflächen geplant, sodass ein Luftaustausch durch manuelle Fensterlüftung problemlos möglich ist. Die beantragten Fördermittel sind hierdurch nicht gefährdet. Es können somit die technischen Anlagen, die dazugehörige bauliche Zentrale sowie das Lüftungsleitungsnetz eingespart werden. In der Folge werden auch Wartungs- und Unterhaltskosten eingespart, die hier nicht beziffert sind.

Minderkosten: ca. 310.000 €

2. Verzicht auf Unterkellerung des Erweiterungsneubaus:

Durch den Entfall der Lüftungszentrale (Punkt 1) und durch weitere Umplanungen in der Gebäudetechnik und Anpassungen im Raumprogramm (bereits mit Schulverwaltungsamt und Schulleitung abgestimmt) kann gänzlich auf das bislang geplante Untergeschoss verzichtet werden. Durch den Verzicht auf die Unterkellerung können neben den baulichen Einsparungen auch die noch zu beauftragenden Spezialtiefbauarbeiten vermieden werden. Die bislang im Kellergeschoss verorteten sanitären Anlagen werden im Zuge der Umplanung anstelle des Treppenhauses zentral im Erd- und Obergeschoss platziert. Somit steht den Schülerinnen und Schülern sowie dem Personal nun in jedem Stockwerk ein WC-Kern zur Verfügung, was einen deutlichen Gewinn gegenüber dem bisherigen Entwurf darstellt. Als zweiter baulicher Rettungsweg wird eine Fluchttreppe an der Nordfassade des Erweiterungsneubaus errichtet. Der geänderte Grundriss ist in Anlage 1 dargestellt.

Minderkosten: ca. 656.000 €

3. Verzicht auf Aufzug:

Als Folge der Umplanung der WC-Anlagen im Bereich des bisherigen Treppenhauses müsste der Aufzug an anderer Stelle geplant werden. Die Vorsehung eines Treppenliftes am Haupttreppenhaus wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht sinnvoll umsetzbar.

Alternativ könnte nach Ansicht der Hochbauverwaltung vorbehaltlich der noch ausstehenden schulaufsichtlichen Genehmigung komplett auf eine Aufzugsanlage verzichtet werden, da sowohl die Räume der Lehrkräfte und Verwaltung, eines der vier Klassenzimmer, der Werk- und Multifunktionsraum sowie die sanitären Anlagen barrierefrei im EG erreichbar und somit ein vollwertiger Unterricht allein im EG möglich wären. Ein Verzicht auf die eigenständige Zugänglichkeit zu den Räumlichkeiten des Obergeschosses (weitere drei Klassenzimmer, ein Multifunktionsraum) für mobilitätseingeschränkte Schüler und Lehrer müsste organisatorisch durch entsprechende Klassenzimmerzuweisung im EG bzw. durch Zuweisung an den barrierefreien Schulstandort Haunwöhr organisiert werden.

Anmerkung Nutzer und SVA: Im Falle mehrerer mobilitätseingeschränkter Personen (Schüler und/ oder Lehrer) wäre ein erheblicher organisatorischer Aufwand erforderlich. Die Umsetzung einer Organisationslösung kann durch die Schulleitung nicht zugesichert werden. Aus schulfachlicher und pädagogischer Sicht kann die Einsparung einer barrierefreien Anbindung des 1. OG nicht befürwortet werden.

Minderkosten: ca. 100.000 €

4. Verzicht auf Klassenzimmerwaschbecken:

Nachdem die Schule mit digitalen Tafelsystemen ausgestattet werden soll und sich im Zuge der Umplanung nun in jedem Stockwerk sanitäre Anlagen befinden werden (siehe Punkt 2), kann aus Sicht der Hochbauverwaltung auf Waschbecken in den Klassenzimmern verzichtet werden. Der Werkraum, Erste-Hilfe-Raum und das Lehrerzimmer sind hiervon nicht betroffen.

Hinweis: mit der Projektgenehmigung V0832/24 „Erweiterung und Umbau der Grundschule Unsernherrn, Münchener Str. 255, Ingolstadt – Projektgenehmigung“ hat der Stadtrat beschlossen auf Waschbecken in den Klassenzimmern zu verzichten.

Anmerkung SVA: Am Schulstandort Unsernherrn sind ergänzend zu den sanitären Anlagen anstatt Klassenzimmerwaschbecken zentrale Waschbecken in den Lernhäusern vorgesehen. Als Standard an Grundschulen wird aus schulfachlicher und pädagogischer Sicht (Anleitung und Aufsicht Hygiene/ Infektionsschutz, Fachunterricht Werken und Gestalten in Klassenräumen, Händewaschen vor dem Essen und überwiegender interkommunaler Standard) eine Ausstattung der Klassenzimmer mit Waschbecken empfohlen.

Minderkosten: ca. 22.000 €

5. Einsparungen in der Ausstattung der Außenanlagen (siehe Anlage 3):

Pauschale Einsparung durch Änderungen in den Qualitäten: ca. 13.000 €

Verzicht auf das nördliche Gartenhäuschen für Außenspielgeräte: ca. 20.000 €

(Hinweis: Das südliche Gerätehäuschen wird räumlich getrennt und vom AFGM und Schule gemeinsam genutzt.)

Verzicht auf Sichtschutzaun um Wärmepumpe: ca. 10.000 €

Verschieben von Baumpflanzungen in Grünflächen
(somit: Verzicht auf Betonbaumscheiben): ca. 3.500 €

Minderkosten Gesamt: ca. 46.500 €

4. aktualisierte Kostenübersicht

Grundlage ist die aktualisierte Kostenberechnung vom 23.05.2025 sowie die unter Punkt 3 genannten, zu beschließenden Einsparungen:

KGR	Sanierung Altbau	Erweiterungsneubau	Gesamt
200 Erschließung, Herrichten	205.000 €	37.000 €	242.000 €
300 Bauwerk-Baukonstruktion - abzgl. Einsparungen	2.336.000 € 0 €	2.711.500 € -712.500 €	4.335.000 €
400 technische Ausrüstung - abzgl. Einsparungen	1.004.000 € -186.000 €	1.076.500 € -189.500 €	1.705.000 €
500 Außenanlagen - abzgl. Einsparungen	0 € 0 €	819.000 € -46.500 €	772.500 €
600 Ausstattung	129.000 €	176.500 €	305.500 €
700 Baunebenkosten	872.000 €	968.000 €	1.840.000 €
Gesamt	4.360.000 €	4.840.000 €	9.200.000 €
bisher genehmigte Mittel			8.737.000 €
zusätzlich benötigte Mittel			463.000 €

5. Gebäudegrunddaten

Gesamtkosten der Erweiterung, inkl. aller Antragspunkte

NUF 1-6 (m ²):	338 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	14.320 €/m ²
NRF (m ²):	424 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	11.415 €/m ²
BGF (m ²):	521 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	9.290 €/m ²
BRI (m ³):	2.399 m ³	Gesamtkosten/m ³ (netto):	2.018 €/m ³

Gesamtkosten der Sanierung Bestand, inkl. aller Antragspunkte

NUF 1-6 (m ²):	284 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	15.352 €/m ²
NRF (m ²):	580 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	7.517 €/m ²
BGF (m ²):	757 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	5.760 €/m ²
BRI (m ³):	2.813 m ³	Gesamtkosten/m ³ (netto):	1.550 €/m ³

Die Gesamtkosten pro m² enthalten alle Kostengruppen inklusive Freianlagen und Baunebenkosten (KG 200 – 700).

6. Wirtschaftlichkeit

Vergleich zu Kostenkennwerten:

- ### - Erweiterung

	Projekt	BKI (KG 300 + 400) brutto	Projekt (KG 300 + 400) brutto
NUF 1-7	338 m ²	4.192 – 7.215 €/m ²	8.538 €/m ²
BGF	521 m ²	2.686 – 4.290 €/m ²	5.539 €/m ²
BRI	2.399 m ³	651 – 1.039 €/m ³	1.203 €/m ³

- #### - Sanierung Bestand

	Projekt	BKI (KG 300 + 400) brutto	Projekt (KG 300 + 400) brutto
NUF 1-7	284 m ²	2.114 – 4.609 €/m ²	11.106 €/m ²
BGF	757 m ²	1.352 – 2.852 €/m ²	4.166 €/m ²
BRI	2.813 m ³	369 – 719 €/m ³	1.121 €/m ³

7. weiterer Zeitplan

- Sanierung Altbau fortlaufend
 - Baubeginn Neubau: vrs. 4. Quartal 2025
 - Fertigstellung: vrs. 2. Quartal 2027

Der Bezug bzw. die Inbetriebnahme findet gleichzeitig mit der GS Haunwöhr zum Schuljahresbeginn 2027/28 statt.

*Anlage 1 Gegenüberstellung Grundrisse mit / ohne Untergeschoss
Anlage 2 Darstellung der Einsparpotentiale in den Freianlagen*