

BESCHLUSSVORLAGE	Referat	Referat VI
V0398/25 öffentlich	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	23.06.2025

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

Rückbau der bestehenden Emmi-Böck-Schule, Auf der Schanz 41 und Neubau der Beruflichen Oberschule (FOS/BOS)

- 1. Ergänzende Projektgenehmigung
(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Grandmontagne)

Antrag:

- 1.) Für das Bauvorhaben Rückbau der bestehenden Emmi-Böck-Schule, Auf der Schanz 41 und Neubau der Beruflichen Oberschule (FOS/BOS) wird eine 1. Ergänzende Projektgenehmigung erteilt.
- 2.) Die bisher genehmigten Kosten in Höhe von 38,980 Mio. € brutto werden um zusätzliche Kosten in Höhe von 5,403 Mio. € brutto ergänzt und genehmigt. Die Gesamtkosten betragen somit voraussichtlich 44,383 Mio. € brutto.
- 3.) Die in 2025 benötigten Mittel in Höhe von 4,469 Mio. € stehen in Höhe von 2,300 Mio. € (HS) und 0,508 Mio. € (HR) auf der Haushaltsstelle 260000.940100 (Neubau FOS/BOS mit Tiefgarage) zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel im Jahr 2025 in Höhe von 1,661 Mio. € werden über den DR 20 (BM Schulen) gedeckt.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Marc Grandmontagne
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 44,383 Mio. € (davon 38,980 Mio. € bereits genehmigt durch V0021/19); noch zu genehmigen durch 1. erg. PG) 5,403 Mio. € (davon sind 4,469 Mio. € in 2025 bereitzustellen)	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 666.600 €	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 260000.940100 Neubau FOS/BOS mit Tiefgarage	Euro: 4,469 Mio.
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) 8,610 Mio. € (FAG Förderung)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
	<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 Haushaltssmittel 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.	

Von den Gesamtkosten in Höhe von 44,383 Mio. Euro wurden bis zum Haushaltsjahr 2024 bereits 39,914 Mio. Euro verausgabt, sodass im Haushalt 2025 noch Mittel in Höhe von 4,469 Mio. Euro benötigt werden.

Die Deckung erfolgt innerhalb der zur Erreichung der Sparziele 2025 vorgegebenen Budgetgröße/Investitionsvolumen.

Darstellung der Abweichung zum Haushalt 2025 bzw. Finanzplanung 2026 bis 2028:

Vermögenshaushalt 260000.940100 (Neubau FOS/BOS mit Tiefgarage)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	In Euro		
2025	4.469.000	2.300.000 (HS) 508.000 (HAR)	1.661.000

Die Mehrausgaben in Höhe von 1,661 Mio. € werden durch Minderausgaben im Deckungsring 20 kompensiert. Die zur Deckung herangezogenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt und künftig nicht erneut angemeldet.

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

Freiwillige Aufgabe

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Beschlusslage

Vorprojektgenehmigung/
Programmgenehmigung
V0882/18 Gremium StR vom 04.12.2018

Projektgenehmigung
V0021/19 Gremium StR vom 27.02.2019

2. Sachlage

Das Projekt wurde bis Ende 2022 vom Referat IV betreut.

Zum 01.01.2023 wurde das Projekt ins Referat VI, Hochbauamt übertragen und dort zu Ende geführt, der Neubau ist seit September 2024 in Betrieb.

Aufgrund diverser Erschwernisse im Zuge der Maßnahme, sind Terminverzüge und Kostenerhöhungen eingetreten, die eine 1. ergänzende Projektgenehmigung erfordern.

Maßgebliche Verzögerungen und Verteuerungen im Projekt

- da die Emmi Böck – Schulfamilie erst im Dezember 2019 in ihren Neubau in Zuchering umziehen konnte verzögerte sich der geplante Baubeginn der FOS/BOS; die Schadstoffsanierung des Bestandsgebäudes vor Abbruch konnte erst ab 01/2020 starten.
- aufgrund unvorhersehbar hoher Schadstoffbelastung verzögerte sich die Maßnahme um ca. 4 Monate.
- weiterer Verzug durch Störungen im Erdbau durch Archäologie an der Nord/ Ost Ecke des Grundstücks.
- witterungsbedingte Störungen und Verzögerungen aufgrund Verschiebung in ungünstige Zeiträume (bei Erdbau/ Geothermie/ Baumeister/ Fassade).

- Verzögerungen von Fertigstellungen aufgrund Lieferschwierigkeiten verschiedener Gewerke (Corona-Pandemie und globale Lieferengpässe).
- mangelhafte Trockenbauausführung mit daraus resultierender Kündigung des Auftragnehmers (AN): nach Einhaltung gesetzlicher Fristen wurde der AN in 11/22 gekündigt und ein Sachverständiger wurde eingeschaltet um die erbrachte Leistung zu bewerten. Daraufhin mussten die Rest- und Wiederholungsleistungen neu ausgeschrieben werden. Da ein großflächiger Rückbau des Trockenbaus aufgrund mangelhafter Leistung notwendig war, verbunden mit Rückbauten und Wiedermontage von Folgegewerken (Schnittstellenproblematik) kam es zu einem weiteren Verzug von ca. 6 Monaten. Die Schadenseinforderung ist angestoßen.
- Mehraufwand Tiefgarage: die Abstimmungen bzgl. Brandschutz, baulicher Anforderungen und Betrieb als Quartiersgarage waren aufwändiger als ursprünglich angenommen.
- Im Verlauf der Maßnahme kam es zu weiteren Änderungen durch Nutzeranforderungen, die in der Kostenberechnung nicht enthalten waren, wie z.B. einbruchhemmende Türen für Räume mit iPad Koffern, Anschaffung einer zusätzlichen CNC – Fräse, zusätzliche Ausstattung der Werkstätten, höhenverstellbare Lehrerpulte, Kosten für den allgemeinen Umzug, sowie der Bestandswerkstätten.

3. Kosten / Begründung der Mehrkosten

	Genehmigte Kosten gemäß PG V0021/19 vom 27.02.2019	38.980.000 €
A	Mehrkosten Ausschreibung gegenüber Kostenberechnung	2.025.000 €
B	Preisseigerungen aus Baupreisindex	663.000 €
C	Mehrkosten Tiefgarage	150.000 €
D	zusätzliche Kosten aus nachträgliche Nutzeranforderungen (nicht in Kostenberechnung enthalten)	290.000 €
E	Kündigung Gewerk Trockenbau – Mehrkosten bei Restleistungsfirmen und damit verbundene Kosten aus Bauzeitverlängerung	1.575.000 €
F	Honoraranpassungen	700.000 €
Gesamtsumme Ziffer A-F (Kostenmehrung gegenüber PG V0021/19)		5.403.000 €
	Neues Budget 1. Ergänzenden Projektgenehmigung Stadtrat vom 29.07.2025	44.383.000 €

Fördermittel:

Die in der Projektgenehmigung (V0021/19) genannte voraussichtliche Förderung in Höhe von 9,3 Mio. € bei Zugrundelegung einer Förderquote von 38 % reduziert sich auf 8,610 Mio. €, da die tatsächliche Förderquote zum Zeitpunkt der Genehmigung der Förderung nur 34,26 % betrug.

Folgekosten:

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

Instandhaltungsbudget	297.700 €
Objektmanagementkosten	69.800 €
Verbrauchskosten (z.B. Strom, Wärme)	116.200 €
Reinigungskosten	118.900 €
Hausmeisterkosten	34.400 €
Wartungs-/Prüfkosten	19.100 €
Sonstige Kosten (z.B. Versicherung)	10.500 €
Jährliche Folgekosten (gerundet)	666.600 €

4. Gebäudegrunddaten

NUF 1-6, gefördert (m ²):	5.772 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	6.462 €/m ²
NUF 1-6 (m ²) inkl. TG:	6.451 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	5.782 €/m ²
NRF (m ²) inkl. TG:	11.060 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	3.372 €/m ²
BGF (m ²) inkl. TG:	12.283 m ²	Gesamtkosten/m ² (netto):	3.036 €/m ²
BRI (m ³) inkl. TG:	52.281 m ³	Gesamtkosten/m ³ (netto):	713 €/m ³

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

5. Wirtschaftlichkeit

Vergleich zu Kostenkennwerten:

	BKI (KG 300 + 400) brutto	Projekt (KG 300 + 400) brutto
NUF 1-7	7.322 m ²	4.350 €/m ²
BGF	12.283m ²	2.900 €/m ²
BRI	52.281m ³	700 €/m ³

6. Terminplan

Planungsbeginn:	2018/Q1
Ausführungsbeginn:	2019/Q4
Fertigstellung:	2024/Q3
Übergabe an den Nutzer:	2024/Q3

Steuerliche Einschätzung:

Die Verpachtung der Schülermensa (dem BgA verpachtete Schülermensen zuzuordnen) samt Speisebereich und zeitweiser Nutzung der Aula hätte isoliert betrachtet nach derzeitigem Stand eine steuerpflichtige Nutzung von 7,8% ergeben. Durch die hinzugekommene steuerpflichtige Vermietung der TG an die IFG entsteht ein weiterer BgA und somit eine weitere steuerpflichtige Nutzung (aktuell +28,7%), wodurch es möglich ist, auch bei den allgemeinen Gebäudekosten einen anteiligen Vorsteuerabzug vorzunehmen. Dies wäre, da unter 10% unternehmerische Nutzung, mit der Verpachtung der Schülermensa alleine, nicht möglich gewesen.

Soweit die zusätzlichen Baukosten nicht direkt auf einzelne Baumaßnahmen zuzuordnen sind (Küche, TG oder schulische Nutzung),, ist aus ihnen, mit dem der Kämmerei vorliegenden Nutzungskonzept, ein Vorsteuerabzug i.H.v. 36,5% möglich.

Für Küche und TG sind bei direkter Zuordnung der Kosten 100% Vorsteuerabzug gegeben, bei schulischer Nutzung entfällt der Vorsteuerabzug.