

BESCHLUSSVORLAGE V0661/25 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Referat für Hoch- und Tiefbau
	Kostenstelle (UA)	6001
	Referent	Hoffmann, Gero
	Telefon	3 05-23 00
	Telefax	3 05-23 19
	E-Mail	hoch+tiefbaureferat@ingolstadt.de
	Datum	30.09.2025

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	22.10.2025	Vorberatung	
Stadtrat	30.10.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Interimsspielstätte für das Stadttheater Ingolstadt (Theater am Glacis); Jahnstraße 9

1. Ergänzende Projektgenehmigung

(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Fleckinger)

Antrag:

- 1.) Für das Bauvorhaben Interimsspielstätte für das Stadttheater Ingolstadt (Theater am Glacis), Jahnstraße 9 wird eine 1. ergänzende Projektgenehmigung erteilt.
- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen abzuschließen.
- 3.) Die bisher genehmigten Kosten in Höhe von 6,077 Mio. Euro brutto (Beschluss vom 17.10.2023, V0857/23/1) werden um zusätzliche Kosten in Höhe von 1,123 Mio. Euro brutto ergänzt und genehmigt. Die Gesamtkosten betragen somit voraussichtlich 7,2 Mio. Euro brutto.
- 4.) Die überplanmäßigen Ausgaben in 2025 bei der Haushaltsstelle 331400.949000 (Interimsspielstätte, Hochbaumaßnahmen) in Höhe von 1,123 Mio. Euro werden genehmigt.

5.) Die überplanmäßigen Ausgaben werden durch Minderausgaben bei den Haushaltsstellen

- 631500.950000 (Ortsstraßen (Ausbaumaßnahmen), Tiefbaumaßnahmen, Ortsstraßen insgesamt) i. H. v. 560.000 Euro
 - 630000.955000 (Gemeindestraßen, -wege, -plätze, Tiefbaumaßnahmen, Erneuerung von Fahrbahnen) i. H. v. 330.000 Euro
 - 344000.949000 (Donaubühne, Hochbaumaßnahmen) i. H. v. 200.000 Euro
 - 130000.949100 (Brand- und Katastrophenschutz, Hochbaumaßnahmen, Sanierung u. Erweiterung FWGH) i. H. v. 33.000 Euro
- gedeckt.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:

☒ ja

☐ nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 7,2 Mio. Euro (davon 5,9 Mio. Euro Baukosten + 177.000 Euro für die Abwicklung durch INKoBau bereits genehmigt mit V0857/23/1)	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	☐ im VWH bei HSt: ☒ im VMH bei HSt: 331400.949000 (Hochbaumaßnahmen; Interimsspielstätte)	Euro: 1.123.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	☒ Deckungsvorschlag von HSt: 631500.950000.14 und .64 (Ortsstraßen (Ausbaumaßnahmen), Tiefbaumaßn., Ortsstraßen insgesamt, Eichenwaldstr. und Oskar-von-Miller-Str.)	Euro: 560.000
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: 630000.955000 (Gemeindestraßen, -wege, -plätze, Tiefbaumaßnahmen, Erneuerung von Fahrbahnen)	330.000
	von HSt: 344000.949000 (Donaubühne, Hochbaumaßnahmen)	200.000
	von HSt: 130000.949100 (Brand- und Katastrophenschutz, Hochbaumaßnahmen, Sanierung u. Erweiterung FWGH)	33.000
	☐ Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
☐ 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.		

Von den Gesamtkosten in Höhe von 7,2 Mio. Euro wurden bis zum Haushaltsjahr 2024 bereits 5,98 Mio. Euro verausgabt, sodass im Haushalt 2025 noch Mittel in Höhe von 1,22 Mio. Euro als Bedarf benötigt werden. Diese setzen sich zusammen aus den noch verfügbaren Mitteln i. H. v. 97.000 Euro und den überplanmäßigen Ausgaben i. H. v. 1.123.000 Euro.

☐ Pflichtaufgabe gem.

☒ Freiwillige Aufgabe

☒ **Darstellung der Abweichung zum Haushalt bzw. Finanzplan 2025 bis 2028:**

Verwaltungs-/Vermögenshaushalt 331400.949000 (Hochbaumaßnahmen; Interimsspielstätte)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	In Euro		
2025	1.220.000	97.000	1.123.000

Die Mehrkosten für den Finanzplanungszeitraum 2025 bis 2028 werden durch Minderausgaben bei den untenstehenden Haushaltsstellen kompensiert.

Die Deckungsmittel werden den folgenden Projekten entnommen:

Haushaltsstelle	Maßnahme	Betrag in Euro	Bemerkung
630000.955000.141	Nördliche Ringstraße	330.000	Freie Mittel im Projekt
631500.950000.14	Eichenwaldstraße	200.000	Freie Mittel im Projekt
631500.950000.64	Oskar-von-Miller-Str.	360.000	Maßnahme geschoben
344000.949000	Donaubühne	200.000	Freie Mittel; aktuell keine Neuanschaffung der Gelder vorgesehen
130000.949100	Masterplan FWGH	33.000	Freie Mittel
Summe		1.123.000	

Folgekosten:

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

Instandhaltungsbudget	120.000 €
Objektmanagementkosten	20.000 €
Verbrauchsdaten (z.B. Strom, Wärme)	100.000 €
Reinigungskosten	0 €
Hausmeisterkosten	0 €
Wartungs-/Prüfkosten	45.000 €
Sonstige Kosten (z.B. Versicherung)	10.000 €
Jährliche Folgekosten (gerundet)	295.000 €

*Laufende Kosten des Betriebs und Unterhaltes werden durch das Stadttheater Ingolstadt und das dort vorhandene Personal erfolgen.

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ☐ ja ☒ nein

Kurzvortrag:

1. Beschlusslage

Beschluss zur Kostenübernahme
V0857/23/1 Gremium StR vom 17.10.2023

2. Sachlage

Mit der Durchführung des Projekts ist gemäß Vertrag vom 21.11.2023 die Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG in Form eines Einzelauftrags (Generalunternehmermodell) beauftragt.

Seitens des Referat VI werden die notwendigen Verwaltungsaufgaben (Haushalt, Rechnungsprüfung und -vollzug, Einbringung von Vorlagen, etc...) wahrgenommen.

3. Kostenzusammenstellung

Die in der Sitzungsvorlage V0857/23/1 überschlägig durch den Generalunternehmer berechneten Kosten beliefen sich auf 5,9 Mio. Euro zuzüglich eines Betrages von 177.000 Euro zur Objektbetreuung durch die INKoBau. Die Kosten wurden im Jahr 2023 durch das Baureferat der Stadt als realistisch beurteilt. Im Bauverlauf wurden nun jedoch einige vorab nicht erkennbare Bauleistungen notwendig, siehe dazu auch die untenstehende Begründung. Die neuen Gesamtkosten setzen sich nun wie folgt zusammen:

	Genehmigte Kosten gemäß PG V0857/23/1 vom 17.10.2023	6.077.000 €
A	Zusätzliche Entsorgungskosten	165.000 €
B	Erneuerung Holztragkonstruktion	154.000 €
C	Mehrkosten neue Bestuhlung	108.600 €
D	Grundverkabelung „Licht“- „Video“- „Ton“- und „Theater“technik	214.100 €
E	Mehrkosten Vergabe HLS und ELT	196.200 €
F	Überschreitung Budget Zusätzliche Maßnahmen	73.100 €
G	Unterdeckung Budget Unvorhergesehenes	157.400 €
H	Generalunternehmerzuschlag	106.100 €
I	Skontoerträge und sonstige Erträge, Nachlässe	-51.500 €
	Gesamtsumme Ziffer A-I (Kostenmehrung gegenüber PG V0021/19)	1.123.000 €
	Neues Budget 1. Ergänzende Projektgenehmigung Stadtrat vom 24.07.2025	7.200.000 €

4. Maßgebliche Kostensteigerungen im Projekt und deren Begründung

- Zu A
Zusätzliche Entsorgungskosten für Aushub Bodenklasse Z 1.2 und größer, Asphalt und sonstige Kontaminierungen (Fliesen etc.). Die Schadstoffe im Boden waren zum Zeitpunkt der Kostenschätzung nicht bekannt.
- Zu B
Beim Abbau des Holztheaters in St.Gallen stellte sich heraus, dass die Holztragkonstruktion Feuchtigkeitsschäden hatte und nicht wieder verwendet werden konnte. Mit diesem Mangel am dem durch den Kanton St. Gallen überlassenen Baukörper war nicht zu rechnen.
- Zu C
Ursprünglich war geplant die Bestuhlung aus St.Gallen zu übernehmen hierfür war ein Budget von 80.000 Euro für Ein- und Ausbau vorgesehen. Beim Ausbau zeigte sich, dass die bestehende Bestuhlung schadstoffhaltig war und den Brandschutzanforderungen nicht entsprochen hätte.
- Zu D
Bei Übernahme des Theaters in St. Gallen war klar, dass keine theaterspezifische Technik mitübernommen wird, da diese vor Ort in St. Gallen wieder verbaut wurde. Für die Montage der Lüftung, Beleuchtung etc. beim Wiederaufbau in Ingolstadt waren Gerüste und Hebezeuge bereits ohnehin vor Ort, deshalb war es wirtschaftlich die Grundverkabelung mit den anderen, laufenden Gewerken zu verlegen. Im Rahmen der ursprünglichen Kostenschätzung wurde noch davon ausgegangen, dass kein paralleler Spielbetrieb im Hämer-Bau und dem Holztheater erfolgen würde, weshalb die theaterspezifische Technik hätte „umziehen“ sollen, soweit dies möglich war.
- Zu E
Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses wurde ein Budget für Abbau, Montage und die Anpassung der Gewerke Elektro und Heizung- Lüftung und Sanitär an die geltenden Normen gebildet. Diese Leistungen konnten nicht im Rahmen des ursprünglichen Budgets vergeben werden:

Budget Anpassung HLS/ ELT auf dt. Normen	1.200.000 €
Bereich HLS	841.100 €
Bereich ELT	437.200 €
Gebäudeautomation	117.900 €
Mehrkosten	-196.200 €

- Zu F

Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses wurde ein Budget für zusätzlich Maßnahmen insbesondere für die Anpassungen im Bereich Brandschutz gebildet:

Budget Zusätzliche Maßnahmen Brandschutz	520.000 €
Zusätzliche Rauchabzugsfenster	154.600 €
Rachvorhang	45.700 €
Nachrüstung Türen mit Obertürschließen, Stahlfluchtreppen	36.800 €
Erstellung Brandschutz	31.000 €
Prüfung Brandschutz	27.800 €
Anpassungen Blumer Lehmann	34.100 €
Brandschutz BMA Fa. Bauer	115.200 €
Zusätzliche Kosten ELT Sicherheitsbeleuchtung etc.	137.100 €
Sonstige Maßnahmen	10.800 €
Mehrkosten	-73.100 €

- Zu G

Der Abbau und Wiederaufbau einer Interimsspielstätte war ein einmaliges Projekt, vor diesem Hintergrund wurde ein Budget für Unvorhergesehenes gebildet. Folgende Maßnahmen wurden mit diesem Budget gedeckt:

Budget Unvorhergesehenes	500.000 €
Anpassung Sanitär, Barrierefreiheit	49.500 €
Baunebenkosten	118.200 €
Gerüste und Arbeitsbühnen	61.500 €
Statische Planungen und Baubegleitung	116.000 €
Malerarbeiten	34.200 €
Außenanlagen	110.000 €
Bodenbeläge	88.900 €
Inbetriebnahme Hebeplattform	16.300 €
Grundleitungen	45.000 €
Reinigung	17.800 €
Mehrkosten	-157.400 €

- Zu H

Vertraglich steht dem Generalunternehmer für Gewerke, die über ihn vergeben und abgewickelt werden ein Zuschlag in Höhe von 5 % zu. Dies betrifft die Gewerke Elektro-, Mess-, Steuer-, -Regeltechnik und Heizung Lüftung Sanitär.

Um Einsparpotentiale zu nutzen erfolgten weitere Vergaben über die INKoBau.

5. Gebäudegrunddaten

Grundstücksfläche	7.922 m ²
Bruttogrundfläche	1.400 m ²
Geschossfläche	2.400 m ²
BRI	16.800 m ³

6. Terminplan

Planungsbeginn:	2023/Q4
Ausführungsbeginn:	2023/Q4
Fertigstellung:	2025/Q3
Übergabe an den Nutzer:	2025/Q3

Steuerliche Einschätzung:

Da noch keine Aussage zu den beabsichtigten Nutzungen getroffen wurde, kann zu diesem Zeitpunkt keine steuerliche Beurteilung erfolgen. Ein anteiliger Vorsteuerabzug aus den Baukosten ist somit derzeit nicht möglich. Sobald die Nutzungen bekannt sind, ist die Kämmerei unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen