

BESCHLUSSVORLAGE V0587/17 öffentlich	Referat	Referat OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	800900
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 70
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	12.07.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Finanz- und Personalausschuss	20.07.2017	Vorberatung	
Stadtrat	27.07.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Sanierung Georgianum
(Referent: Oberbürgermeister Dr. Lösel)

Antrag:

- Die INKoBau KG wird mit der der Sanierung sowie der anschließenden Bewirtschaftung und Vermietung des Georgianums betraut. Hierzu überläßt die Stadt Ingolstadt Grund und Boden sowie das Gebäude der INKoBau KG im Erbbaurecht zu einem marktüblichen Erbbauzins.
Die Umbaumaßnahmen entsprechend dem vom Stadtrat am 27.10.2016 beschlossenen Nutzungskonzept einer universitären Nutzung, einem öffentlichen Veranstaltungsraum in der Kapelle und Gastronomie in der Fasshalle sind bis zum Jahr 2021 abzuschließen.
Der städtische Zuschussbedarf für die Sanierung ist unter Berücksichtigung zu verhandelnder marktüblicher Mietverträge mit potentiellen Nutzern sowie von Fördermitteln für Denkmalschutz und Städtebauförderung auf 4,5 Mio. EUR zu begrenzen.
- Dem im Erläuterungsbericht beschriebenen Vergabeverfahren für die Architektenleistung, die Fachplaner und die Projektsteuerung wird zugestimmt.

3. Die Geschäftsführung der INKoBau KG wird beauftragt die Entwurfsplanung zur Vorlage der Kostenberechnung zu beauftragen und dem Stadtrat im Juli 2018 zusammen mit einem abschließenden Finanzierungskonzept zur Genehmigung vorzulegen.

gez.

Dr. Christian Lösel
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 872000.930000	Euro: TEUR 200
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2018 bis 2020	Euro: TEUR 4.300
<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.		

Kurzvortrag:

Am 27. Oktober 2016 hat der Stadtrat Ingolstadt die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen und einem Nutzungskonzept Georgianum bestehend aus einer universitären Nutzung, einem öffentlichen Veranstaltungsraum in der Kapelle und Gastronomie in der Fasshalle zugestimmt. Dieses Konzept ist die Grundlage für das Planungs- und Finanzierungskonzept. Es ist Ziel, den sanierten Gebäudekomplex im Jahr 2021 den Nutzern zu übergeben. Mit der Sanierung und späteren Bewirtschaftung und Vermietung des Objektes soll die 100 %ige Tochtergesellschaft INKoBau KG betraut werden.

Vergabe der Planungsleistungen

Zunächst sind die Architekten- und Fachplanungsleistungen sowie die Projektsteuerung bis zur Leistungsphase 3 zu beauftragen; hierfür werden Aufwendungen von rund TEUR 750 anfallen. Die aktuell im Eigentum der GWG befindlichen Objekte Goldknopfgasse 2 und 4 werden in die Planung mit aufgenommen. Dies ist aus technischen Gründen notwendig und sinnvoll, zusätzlich ergeben sich dadurch auch neue Planungs- und Nutzungsoptionen.

Beim gewählten Vergabeverfahren handelt es sich um ein einfaches, zweistufiges VgV-Verfahren mit Vorinformation. In der Vorinformationsphase können Architekten ihr Interesse bekunden, von der Vergabestelle erfolgt innerhalb von 30 Tagen eine Bestätigung. Um keine zusätzliche Zeit zu verlieren hat die Geschäftsführung der INKoBau die Vorinformation am 04.07.2017 veröffentlicht. Nur Büros, die ihr Interesse bekundet haben, erhalten später die Vergabeunterlagen. In der ersten Stufe der Vergabe bewerben sich die interessierten Architekten mit den geforderten Nachweisen zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit und den für die Bewertung der fachlichen Eignung geforderten Referenzen. Die Bewertung erfolgt anhand einer vom Aufsichtsrat genehmigten Bewertungsmatrix. Mindestens die besten drei Bieter werden aufgefordert, ein Angebot abzugeben und zu Verhandlungsgesprächen eingeladen. Die Geschäftsführung der INKoBau wird die **Vergabeverhandlungen für die Architektenleistung** führen und dem Aufsichtsrat einen Vergabevorschlag unterbreiten, der abschließend über die Vergabe entscheidet. Das **VgV Verfahren Projektsteuerung** wird gleichzeitig durchgeführt, die Vergabe erfolgt eigenverantwortlich durch die Geschäftsführung der INKoBau.

Die **VgV Verfahren der Fachplaner** werden mit zeitlichem Versatz nach hinten vergeben werden. Es ist geplant, den beauftragten Architekten in die Auswahl mit einzubinden, da bei einem solchen Projekt ein Planerteam gefunden werden muss, das harmoniert. Die Vergabe erfolgt eigenverantwortlich durch die Geschäftsführung der INKoBau.

Nach Vergabe der Leistungen Architekt und Fachplaner beginnt die Planungsphase durch die ausgewählten Büros. Im **Juli 2018** soll die **Entwurfsplanung und Kostenberechnung** nach aktueller Planung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. **Baubeginn** ist im **Frühjahr 2019** vorgesehen.

Finanzierung

Aufgrund der bestehenden Machbarkeitsstudie und der darauf aufbauenden Kostenschätzung geht die Geschäftsführung von **Gesamtkosten in Höhe von ca. 14 Mio. Euro** aus. Ziel ist es, die Finanzierung paritätisch zu je 1/3 durch Mieteinnahmen, Fördermittel und einem Zuschuss der Stadt sicherzustellen. Nach aktueller Kalkulation wird mit 4,0 Mio. Euro Fördermitteln (Denkmalschutz, Städtebau) und 5,4 Mio. Euro über Mieteinnahmen fremd finanzierbar gerechnet. Damit ist ein Zuschuss in Höhe von rd. 4,5 Mio. Euro durch die Stadt notwendig. Nach Ende LPH 3 der Entwurfsplanung kann das finale Finanzierungskonzept erstellt werden.

Gewährung von Erbbaurecht

Das Georgianum soll im Wege eines Erbbaurechtes von der Stadt Ingolstadt der INKoBau KG zur Nutzung überlassen werden. Damit wird eine transparente Darstellung von Aufwand und Ertrag für das Objekt gewährleistet und der komplette Lebenszyklus des Gebäudekomplexes (Planung, Bau und Unterhalt) in die Gesamtverantwortung der INKoBau KG übertragen. Für die Bemessung des Erbbauzinses wird das Liegenschaftsamt ein Gutachten erstellen lassen. Die Bestellung des Erbbaurechts soll spätestens mit Abschluss der Leistungsphase 3 im Juni 2018 erfolgen.