

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0865/21</b> öffentlich	Referat	Referat VI
	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	24.09.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	12.10.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.10.2021	Vorberatung	
Stadtrat	28.10.2021	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung des Katharinen-Gymnasiums  
(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert, Herr Fleckinger)

### Antrag:

- 1.) Der Generalsanierung des Katharinen-Gymnasiums wird dem Grunde nach zugestimmt.
- 2.) Der Einleitung des VgV-Verfahrens zur Gewinnung der Planer wird zugestimmt, die Kosten betragen voraussichtlich 50.000 €.
- 3.) Für die Generalsanierung des Katharinen-Gymnasiums wird die Bereitstellung von Haushaltsmitteln in Höhe von 2.200.000 € für erste Planungskosten genehmigt. Die Finanzmittel werden bei der Haushaltsstelle 232000.940111 in den Haushaltsjahren 2022 bis 2025 bereitgestellt. Über die bauliche Umsetzung und weitere Finanzierung der Maßnahme ist nach Vorlage der Vorplanungen über ein schlüssiges Gesamtkonzept (LPH 2) erneut Beschluss zu fassen.

gez.

Gero Hoffmann  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gabriel Engert  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Franz Fleckinger  
Berufsmäßiger Stadtrat

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 2.200.000 €		
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Euro:
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 20 1.232000.940111 (Katharinen-Gymnasium Generalsanierung)	Euro:
	2022	200.000
	2023	500.000
	2024	500.000
	2025	1.000.000
<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 type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

**Kurzvortrag:**

**1. Sachlage**

Das aus der Bauzeit stammende begehbare Flachdach, des unter Denkmalschutz stehenden Katharinen-Gymnasiums, ist defekt und insbesondere bei Starkregenereignissen kommt es immer wieder zum Wassereintritt. Daher gab es bereits im Verlaufe dieses Jahres verschiedene Gespräche zwischen dem Hochbauamt der Stadt, den Vertretern des Urheberrechts, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Schulleitung, um einen gemeinsamen Weg auszuloten, wie das 50 Jahre alte Dach (aus der Bauzeit) denkmalgerecht ertüchtigt und damit wieder fit für die nächsten Jahrzehnte gemacht werden kann, um damit einen ungestörten Unterricht zu ermöglichen. Die bereits ergriffenen und noch kommenden notdürftigen Reparaturen stellen keine

endgültige Lösung dar. Es braucht eine grundlegende Sanierung der in Teilen als Dachgarten konzipierten Dachlandschaft. Dadurch wird es erforderlich, dass die Dachauf- und Einbauten, ebenso in Teilbereichen die Sichtbetonfassade in die erforderlichen Überlegungen einbezogen werden.

Neben der Gebäudehülle beschäftigt zudem das Thema Digitalisierung und Vernetzung die Schulleitung und die Verwaltung. Hier sind bereits Maßnahmen von städtischer Seite eingeplant. Damit verbunden sind auch Maßnahmen im Inneren des Gebäudes, die einen Eingriff in den Bestand nach sich ziehen werden.

Bereits die aufgeführten Themen machen ein europaweites Vergabeverfahren für die anstehenden Planungsleistungen erforderlich. Darüber hinaus sind noch weitere Sanierungsarbeiten absehbar. Es ist deshalb angezeigt, den grundlegenden Sanierungsbedarf für das Katharinen-Gymnasium zu ermitteln und sinnvolle Sanierungsabschnitte für die Zukunft zu bilden.

Die maßgebliche Förderung nach der FAZR-Zuwendungsrichtlinie für General- und Teilgeneralsanierungen eröffnet zwischenzeitlich dem Antragsteller die Möglichkeit, bei Vorlage eines schlüssigen Gesamtkonzeptes einen Förderkorridor von bis zu 15 Jahren in Anspruch nehmen zu können. Dies könnte ggf. bedeuten, dass in einem ersten Bauabschnitt die dringlich erforderliche Dachsanierung gefördert angegangen und parallel dazu technische Ertüchtigungen (Vernetzung, Sanitär, etc.) im Gebäudeinneren vorgenommen werden können. Neben der damit verbundenen Förderfähigkeit der Maßnahmen ist natürlich auch die strukturierte Abstimmung mit dem Vertreter des Urheberrechts und dem Landesamt für Denkmalpflege möglich, was wiederum eine sach- und fachgerechte Projektbearbeitung ermöglicht. Welche Sanierungsabschnitte in welchem Zeitraum dann zu bilden sind, wird die zunächst erforderliche Bestandsuntersuchung und Maßnahmenplanung aufzeigen. Mit dem vorgeschlagenen Weg eröffnet sich die Möglichkeit die wesentlichen Interessen aufeinander abzustimmen (erforderliche bauliche Maßnahmen, finanzielle und zeitliche Möglichkeiten). Einen besonderen Stellenwert, bei der dann vorzunehmenden Gewichtung, wird der ggf. erforderlichen Notwendigkeit von Auslagerungsoptionen zukommen. Dafür wird es nötig, das Projekt Generalsanierung Katharinen-Gymnasium in enger Abstimmung mit anderen anstehenden Schulbau- und Schulsanierungsprojekten zu sehen. Damit dies in der erforderlichen Weise geschehen kann, wird der sonstige Sanierungsbedarf an den städtischen Schulen über das Instrument des strategischen Immobilienmanagements erfasst und dargestellt (siehe hierzu V 855/21). Zusammenfassend entsteht damit zum Zeitpunkt der Entscheidung eine Gesamtschau über den Zustand des städtischen Immobilienportfolios und damit können die Maßnahmen priorisiert und in eine sinnvolle Reihenfolge gebracht werden.

## **2. Kosten**

Eine konkrete Aussage über die Gesamtsanierungskosten kann zu diesem Zeitpunkt nicht getroffen werden. Zu einer ersten groben Einschätzung kann hier der aktuell gültige Kostenrichtwert der FAZR Förderrichtlinien herangezogen werden. Dieser beläuft sich derzeit auf 4.833 €/m<sup>2</sup> je förderfähiger Nutzfläche. Bei ca. 7.000m<sup>2</sup> relevanter Fläche (Hauptbau und Kollegstufe) entspricht dies ca. 34 Mio. Euro für den schulischen Bereich. Der Kostenrichtwert der Sporthallen beläuft sich auf derzeit auf ca. 4,5 Mio. Euro. Damit steht eine Summe von ca. 38,5 Mio. Euro förderfähige Kosten im Raum, auf welche wir derzeit eine durchschnittliche Förderquote von 37% erhalten. Bereits im Jahr 2014 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Katharinen-Gymnasiums angestellt, welche indexiert diese Kosteneinschätzung bestätigt (je nach gewählter Sanierungsvariante belaufen sich die indexierten Schätzkosten auf 36,5 – 41,0 Mio. Euro).

Dies würde einer Nettobelastung von grob 25 Mio. Euro gleichkommen. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die erfahrungsgemäß höheren Sanierungskosten für ein Baudenkmal sich nicht steigernd auf die FAZR Förderung auswirken. Mögliche Kofinanzierungsmöglichkeiten werden im Rahmen der zu erstellenden Projektgenehmigung geprüft.

Für die Haushaltsjahre 2022 - 2025 wurden 2.200.000 Euro für das erforderliche VgV-Verfahren und erste Planungsmittel zum Haushalt angemeldet. Eine Konkretisierung der Haushaltsansätze für das Jahr 2023 ff. ist entsprechend den Projekterkenntnissen und Fortschritten vorzunehmen.

### **3. Terminplan**

Auslobung VgV- Verfahren einschl. Beauftragung: 2022

Abschluss LPH 2/Vorlage Gesamtkonzept Q3/2023

LP3 (BA1) mit Definition der weiteren Bauabschnitte (BA): Q1/2024

Baubeginn für BA 1: 2025

Baufertigstellung für BA 1: 2025/2026