

BESCHLUSSVORLAGE V0016/24 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Tiefbauamt
	Kostenstelle (UA)	6020
	Amtsleiter/in	Dormeier, Andreas
	Telefon	3 05-2340
	Telefax	3 05-2342
	E-Mail	tiefbauamt@ingolstadt.de
Datum	09.01.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	07.02.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	20.02.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Neubau und Änderung der Erschließungsanlagen um den Donau-Tower (Neubau VR-Bank) bei der Saturnarena;
hier: Projektgenehmigung
(Referent: Herr Hoffmann)

Antrag:

1. Für den Aus- und Umbau der Erschließungsanlagen um den Donau-Tower wird auf der Basis der beigefügten Planung die Projektgenehmigung erteilt.
2. Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 1.435.000 € sind im Haushaltsentwurf 2024 auf der Haushaltsstelle 631000.950000 (Erschließungsstraßen, Tiefbaumaßnahmen, Baugebiet) angemeldet.

gez.

Gero Hoffmann
Baureferent

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 1.435.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 50.000 €	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 631000.950000 (Erschließungsstraßen, Tiefbaumaßnahmen, Baugebiet) "BG Donautower an der Saturnarena"	Euro: 600.000 €
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) Erschließungsbeiträge in Höhe von 820.000 €	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2025 631000.950000 (Erschließungsstraßen, Tiefbaumaßnahmen, Baugebiet) "BG Donautower an der Saturnarena" <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2026 631000.950000 (Erschließungsstraßen, Tiefbaumaßnahmen, Baugebiet) "BG Donautower an der Saturnarena"	600.000 € 235.000 €
<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.		

Die Mittel stehen vorbehaltlich des STR-Beschlusses im Februar im Haushalt 2024 zur Verfügung.

Pflichtaufgabe gem. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 A
 Ä I „Donau-Tower“ vom 25.07.2022

Freiwillige Aufgabe

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt:

ja

nein

Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Wenn ja,

Legende für die quantitative Einschätzung (Q):

++	stark fördernd
+	leicht fördernd
/	Ausgeglichen/ keinen Effekt
-	leicht hemmend
--	stark hemmend

Hinweis: Für **Q** sowie die **Zielauswahl** ist ein Drop-Down Menü hinterlegt. Bei der Zielauswahl besteht jeweils nur eine Auswahlmöglichkeit, bitte wählen Sie hier die Hauptauswirkung. Ggf. weitere Ziele können in der Begründung aufgeführt werden.

Handlungsfeld und Schwerpunktthema	Zielauswahl	Q	Begründung
Wirtschaft und Innovation			
W1: Nachhaltiges Wirtschaften und neue Geschäftsmodelle	Zielauswahl	Q	Begründung
W2: Forschung und technologischer Wandel	Zielauswahl	Q	Begründung
W3: Arbeit und lebenslanges Lernen	Zielauswahl	Q	Begründung
Klima, Umwelt und Energie			
K1: Klimaschutz und Energie	Zielauswahl	-	Neubau von Erschließungsanlagen benötigt Energie und Ressourcen
K2: Umwelt- und Naturschutz	K2.4: Böden als endliche Ressource	-	Geringe neue Versiegelung
K3: Klimafolgenanpassung	Zielauswahl	Q	Begründung
K4: Ressourcenschutz	Zielauswahl	Q	Begründung
Nachhaltiges Leben im Alltag			
N1: Nachhaltiges Leben und Einkaufen	N1.6: Schaffung von sanitären Einrichtungen	+	Öffentliche sanitäre Anlagen im Planungsumgriff werden erstellt
N2: Gesundheit und Wohlergehen	N2.3: Förderung der Bewegungsmöglichkeiten n/- angebote	+	Neue Radwege werden gebaut und Lücken geschlossen sowie optimiert
N3: Wohnen und nachhaltige Stadtviertel	Zielauswahl	Q	Begründung

N4: Nachhaltige Mobilität	N4.1: Steigerung umweltfreundlicher und sicherer Mobilität	+	Durch neue Linksabbiegespur wird die Verkehrssicherheit erhöht. Neubau von Radwegen und bestehende Radwege werden optimiert.
Bildung und Kultur			
B1: Kunst und Kultur	Zielauswahl	Q	Begründung
B2: Bildung	Zielauswahl	Q	Begründung
Vielfalt und Engagement			
V1: Gemeinsinn, Vielfalt und Zusammenhalt	Zielauswahl	Q	Begründung
V2: Globales Engagement	Zielauswahl	Q	Begründung
Gesamteinschätzung des Vorhabens (kurze Erläuterung)	Leichte positive Nachhaltigkeitssteigerung durch Neubau von Radwegen. Verkehrssicherheit wird verbessert.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input checked="" type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input checked="" type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
<p>Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:</p> <p>Der Bezirksausschuss IV wurde bereits über den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 A ÄI "Donau-Tower" in den Jahren 2021 und 2022 beteiligt. Über das Gesamtprojekt mit den weiteren Bauabschnitten ab BA 5B wird nach Genehmigung dieser Beschlussvorlage unterrichtet.</p>	

Kurzvortrag:

A) Bestehende Situation

Die VR-Bank Bayern Mitte eG errichtet zwischen der Südlichen Ringstraße und der Saturnarena den sogenannten Donau-Tower, der als neue Unternehmenszentrale dient. Das Baugrundstück des Donautowers befindet sich auf dem bisherigen Parkplatzbereich der Saturnarena. Als Kompensation für die entfallenden Parkplätze bei der Saturnarena errichtet die IFG Ingolstadt ein Parkhaus an der Straße „Bei der Arena“ auf dem Parkplatz zwischen dem Enso-Hotel und den Bahngleisen.

Zur Regelung der Zuständigkeiten wurde zwischen der Stadt Ingolstadt und der VR-Bank als

Auslöser der Maßnahme ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen.

B) Darstellung der Maßnahme

Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 120 A Äl. „Donau-Tower“ wird für die Erschließung des Baugrundstücks „Donautower“ und des nebenliegenden städtischen Gewerbegrundstücks, eine neue Erschließungsstraße erstellt (Anlage 1). Die Linienführung der neuen Erschließungsstraße wurde an den bestehenden Straßenzügen „Bei der Arena“ und den bisherigen Parkplatzzufahrten orientiert. Die Fahrbahnbreite der neuen Erschließungsstraße beträgt 6,50 Meter. Daneben wird ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,50 Meter angeordnet. Nach Fertigstellung wird die Straße öffentlich gewidmet und geht in die Baulast der Stadt über. Da der Gehweg auf der Südseite der Straße auf Privatgrund liegt und von der Tiefgarage unterbaut ist, bleibt dieser Gehweg im Eigentum der VR-Bank. Gehrechte für die Öffentlichkeit werden hierzu eingetragen. Das Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen den neuen Rigolen zugeleitet und vor Ort versickert. Dies geschieht unter den zur Saturn-Arena orientierten Parkplätzen.

Um die verkehrsplanerischen Auswirkungen der geänderten Parkplatzsituation, vor allem bei Veranstaltungen in der Saturn Arena, beurteilen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Gemäß diesem Gutachten sind Anpassungen der Verkehrsanlagen Bei der Arena und der Südlichen Ringstraße notwendig. Bei der Arena wird der Gehweg zur Straße hin verlegt und aufgeweitet, so dass dieser als Geh- und Radweg fungiert. Ferner werden die Zu- und Abfahrtsbereiche zum Parkhaus angepasst. In der Südlichen Ringstraße wird eine neue signalisierte Linksabbiegespur zum Parkhaus hin, notwendig.

Die Fahrbahnquerschnitte der neuen Erschließungsstraße wurden gemäß den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO) 2012 einer Belastungsklasse BK 1,0 zugeordnet. Die Aufbauten wurden als asphaltgebundene Fahrbahnen dementsprechend dimensioniert. Der Fahrbahnaufbau der Südlichen Ringstraße (neue Linksabbiegerspur) sowie der Straße Bei der Arena wird der Belastungsklasse BK 3,2 nach RStO 2012 zugeordnet.

Um eine durchgängige Verbindung für den Radverkehr zwischen Klenzepark und den südlich angrenzenden Stadtvierteln zu schaffen, wird ein neuer Geh- und Radweg Bei der Arena (vor dem Geschäft „Radhaus“) erstellt und an den Bestand der Südlichen Ringstraße angeschlossen. Im Bereich des neuen Parkhauses wird der Radweg hinter dem neuen Parkhaus geführt, damit keine Kollisionen mit Zu- und Ausfahrten des Parkhauses entstehen. Die Radwegführung hinter dem Parkhaus wird im Nachgang zu der Hochbaumaßnahme von der IFG realisiert.

Die vorhandene Beleuchtung wird der neuen Situation angepasst (dabei wird geprüft, ob auf LED umgestellt werden kann) bzw. in der neuen Erschließungsstraße neu errichtet.

C) Durchführung der Baumaßnahme

Baubeginn ist für Frühjahr 2024, ab der KW 10 vorgesehen. Zunächst wird abschnittsweise im Bereich Bei der Arena umgebaut (März – Oktober 2024) und die neue Linksabbiegespur (März – Mai 2024) erstellt, die Bauarbeiten enden nach jetziger Zeitplanung im Sommer 2025 mit dem nördlichen Abschnitt der neuen Erschließungsstraße (Bauzeit Juni – Juli 2025).

D) Projektkosten, Finanzierung und Einnahmen

1. Projektkosten

Die Herstellkosten laut Kostenberechnung des Ingenieurbüros von Oktober 2023, ergänzt um die Nebenkosten und die Kosten für die Herstellung der Straßenbeleuchtung, ergeben die Projektkosten in Höhe von 1.435.000 €. Sie beinhalten die Kosten der Erschließungsmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 120 A A I „Donau-Tower“ (Teilbereiche 1A bis 4A) und den Straßenumbau mit Neuanlage eines Geh-/Radweges (Teilbereich 7B). Die Teilbereich 5B und 6B werden durch die IFG AÖR/- Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH finanziell verantwortet.

Bauabschnitt	Art	Bezeichnung	Zuordnung Kosten	Gesamtkosten durch Stadt realisiert € brutto	Eigenanteil Stadt (TBA) € brutto	ERBE durch Stadt vorfinanziert € brutto	Kostenanteil Dritter (nachrichtlich)
BA 1A	Umbau	Bei der Arena entlang Baugrundstück Donautower	nach Durchführungsvertrag: Teilung VR 36,4% / Stadt 63,6%	111.432,20 €	111.432,20 €		
BA 2A	Umbau	Bei der Arena entlang Zufahrt Saturn-Arena	nach Durchführungsvertrag: Teilung VR 36,4% / Stadt 63,6%	83.771,39 €	83.771,39 €		
BA 3A	Neubau	Erschließungsstr. entlang Baugrundstück Donautower	Anlieger 90% / Stadt (TBA) 10%	274.512,05 €	27.812,41 €	246.699,63 €	
BA 4A	Neubau	Erschließungsstr. entlang Grundstück Stadt IN und verbleibenden P Saturn Arena	Anlieger 90% / Stadt (TBA) 10%	636.374,62 €	63.369,06 €	573.005,56 €	
BA 5B	Neubau	Linksabbiegespur Südl. Ringstraße (mit Umbau des Knotenpunktes)	nach verkehrstechn. Unters.: Stadtwerke IN Freizeitanlagen	0	0		278.396,34 €
BA 6B	Umbau	Bei der Arena entlang des neuen Parkhauses der IFG	IFG	0	0		244.100,59 €
BA 7B	Umbau	Bei der Arena entlang Radhaus	TBA	326.491,48 €	326.491,48 €		
n. n.	Neubau	Radweg hinter dem neuen Parkhaus der IFG	IFG	0	noch offen		noch offen
			Summe:	1.432.582 €	612.876,55 €	819.705,19 €	
			Summe PG:	1.432.582 €			
			gerundete Summe PG:	1,435 Mio. €			

Zur Regelung der Zuständigkeiten und der Kostentragung, wurde zwischen der Stadt Ingolstadt und der VR-Bank ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Baukosten werden je nach Zuständigkeit auf die VR-Bank, die IFG AÖR/-Stadtwerke Ingolstadt Freizeitanlagen GmbH und das Tiefbauamt der Stadt Ingolstadt aufgeteilt. Die Kosten für die neue Erschließungsstraße können über Erschließungsbeiträge umgelegt werden. Von den Projektkosten in Höhe von 1.435.000 € verbleiben nach Berücksichtigung aller Einnahmen (siehe unten) ca. 613.000 €. In den Projektkosten sind 11,5 % an Kosten für Unvorhergesehenes beinhaltet.

1. Finanzierung

siehe oben

2. Einnahmen

Für die neue Erschließungsstraße im Bereich der VR-Bank (Teilbereiche 3A und 4A, siehe Anlage 1) können Erschließungsbeiträge in Höhe von ca. 820.000 € vereinnahmt werden. Dazu kommt ein Kostenanteil aus dem Durchführungsvertrag in Höhe von ca. 100.000 € (außerhalb der PG-Summe).

3. Folgekosten/Folgeeinnahmen

Folgekosten:	Gesamt	2024	2025	2026	2027
Tiefbauamt (baulicher Straßenunterhalt, Straßenerhaltung, Straßenbeleuchtungskosten, Straßenbegleitgrün)	140.000 €	35.000 €	35.000 €	35.000 €	35.000 €
INKB (Winterdienst, Straßenentwässerungskosten, Straßenreinigungskosten)	60.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €
Summe	200.000	50.000	50.000	50.000	50.000

Folgeeinnahmen entstehen nicht.

E) Beteiligung der Fachämter und des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss IV wurde bereits über den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 120 A ÄI "Donau-Tower" in den Jahren 2021 und 2022 beteiligt. Über das Gesamtprojekt mit den weiteren Bauabschnitten ab BA 5B wird nach Genehmigung dieser Beschlussvorlage unterrichtet.

Betroffene Fachämter waren und werden im Zuge der Planung eingebunden und deren Anregungen bzw. Einwände in die weitere Planung eingearbeitet.

Zur Schmutzwasser-Entwässerung des Donautowers wurde bereits 2022 ein Hausanschluss-Kanal seitens der VR-Bank erstellt. Die Versorgungsanschlüsse für Wasser, Fernwärme und die Stromversorgung werden durch die Stadtwerke Ingolstadt erstellt. Die Maßnahme ist mit den Spartenträgern abgestimmt und koordiniert.

Anlagen:

1. Lageplan