

V0166/24

**Programmgenehmigung und Grundsatzbeschluss zu den Abwicklungsmodalitäten bzgl. der baulichen Entwicklung der aktuell durch den Bauhof Ingolstadt und der INKB genutzten Flächen an der Hindemithstraße:**  
**(Referenten: Oberbürgermeister Dr. Scharpf, Herr Engert, Herr Hoffmann, Herr Fleckinger)**

**Antrag:**

- 1) Dem Abriss der bislang vom Bauhof Ingolstadt und der INKB genutzten Bauten (gemäß Lageplan Nr. 1 und Nr. 2) an der Hindemithstraße zur
  - Errichtung eines Proben- und Werkstattzentrums für das Stadttheater Ingolstadt gemäß Raumprogramm Anlage 1 im Kostenrahmen von 11,5 Mio. EUR (davon zuschussfähig geschätzt 9,8 Mio. EUR)
  - und Neubauten für die Nutzung durch den städtischen Bauhof gemäß Raumprogramm Anlage 2 sowie Neubauten für die Nutzung durch INKB gemäß Raumprogramm Anlage 3 im Gesamtkostenrahmen von 11,9 Mio. EUR

wird zugestimmt und die Programmgenehmigung erteilt.

- 2) Mit der Errichtung und künftigen Bewirtschaftung des Proben- und Werkstattzentrums wird die INKoBau GmbH & Co. KG (INKoBau) zu folgenden Rahmenbedingungen betraut:
  - Gewährung eines Baukostenzuschusses durch die Stadt Ingolstadt in Höhe der zuwendungsfähigen Kosten (geschätzt 9,8 Mio. EUR) nach Art. 10 des Bayerischen Finanzausgleichsgesetzes an die INKoBau.
  - Abschluss eines Mietvertrages mit der Stadt Ingolstadt für das Stadttheater auf 33 Jahre zur Finanzierung der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten. Der Vertragsschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
  - Das im Eigentum der Stadt Ingolstadt stehende, für die Bebauung erforderliche Grundstück wird von der Stadt Ingolstadt auf Basis eines zu erstellenden Wertgutachtens im Wege der Sacheinlage auf die INKoBau übertragen. Die Abrisskosten für die bestehenden Gebäude werden der INKoBau von der Stadt Ingolstadt erstattet.
  - Für die Finanzierung der nicht zuwendungsfähigen Kosten (geschätzt 1,7 Mio. €) wird die Stadt Ingolstadt eine Barkapitaleinlage an die INKoBau leisten.
  - Die Geschäftsführung der INKoBau wird ermächtigt, die Planungsleistungen stufenweise, zunächst für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI, in einem

Kostenrahmen von bis zu 1,2 Mio. € zu vergeben. In Höhe der erforderlichen Mittel ist von der Stadt Ingolstadt in 2024 der Betrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro an die INKoBau zu leisten; dieser Betrag wird bei Umsetzung des Projektes auf die gesamte Barkapitaleinlage angerechnet.

- 3) Mit der Errichtung und künftigen Bewirtschaftung des Bauhofgebäudes wird die INKoBau GmbH & Co. KG (INKoBau) zu folgenden Rahmenbedingungen betraut:
- Für die Umsetzung des Projektes erhält die INKoBau eine Barkapitaleinlage in Höhe von 25% der genehmigten Kosten (geschätzt 3,0 Mio. EUR); davon 0,7 Mio. EUR zur Finanzierung der Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 fällig nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2024; über die finale Finanzierung der Restmittel entscheidet der Stadtrat im Rahmen der Projektgenehmigung.
  - Für die Anmietung des Objektes schließen die Stadt Ingolstadt und die INKB entsprechend ihrer Nutzflächen mit der INKoBau einen Mietvertrag über 30 Jahre zur Refinanzierung von 75 % der Projektkosten (8,9 Mio. EUR) sowie der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten. Der Vertragsschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.
  - Das im Eigentum der Stadt Ingolstadt stehende, für die Bebauung erforderliche Grundstück wird von der Stadt Ingolstadt, auf Basis eines zu erstellenden Wertgutachtens im Wege der Sacheinlage auf die INKoBau übertragen. Die Abrisskosten für die bestehenden Gebäude werden der INKoBau von der Stadt Ingolstadt erstattet.
  - Für die erforderliche Fremdfinanzierung (geschätzt 8,9 Mio. €) durch die INKoBau GmbH & Co. KG wird die Stadt Ingolstadt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern, zur Optimierung der Zinskonditionen eine harte Patronatserklärung gegenüber den finanzierenden Geldgebern abgeben.
  - Die Geschäftsführung der INKoBau wird ermächtigt, die Planungsleistungen stufenweise, zunächst für die Leistungsphasen 1 - 3 HOAI, in einem Kostenrahmen von bis zu 0,7 Mio. € zu vergeben. Die Finanzierung erfolgt über die vorstehend dargestellte Barkapitaleinlage.
- 4) Die Geschäftsführung der INKoBau wird verpflichtet, die Kostenberechnungen nach Abschluss der Leistungsphase 3 dem Stadtrat zur Erteilung der Projektgenehmigung vorzulegen. Im Rahmen der Projektgenehmigung sind zusätzlich die abschließenden Finanzierungsmodalitäten zu beschließen.
- 5) Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Zahlung der Kapitaleinlage i.H. v. 1,9 Mio. Euro in 2024 werden auf der Haushaltsstelle 872000.936000 (Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Erwerb von Anteilsrechten) bereitgestellt. Die dafür notwendigen überplanmäßigen Ausgaben werden – aufschiebend bedingt nach Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2024 – wie folgt gedeckt:
- Minderausgaben i.H. v. 1,0 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 331100.949000 (Theater, Proben- und Werkstattgebäude, Neubau)

- Mehreinnahmen i.H. v. 0,9 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 900000.041000 (Schlüsselzuweisung).

Ausschuss für Kultur und Bildung	13.03.2024	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	14.03.2024	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.03.2024	Vorberatung
Stadtrat	10.04.2024	Entscheidung
Kulturbeirat	15.05.2024	Bekanntgabe

### **Stadtrat vom 10.04.2024**

Stadtrat Achhammer teilt mit, dass die CSU-Stadtratsfraktion grundsätzlich zustimme, doch er bringt vor, dass er von Mitarbeitern des Theaters und des Bauhofs bezüglich des Raumprogramms angesprochen worden sei und bittet darum, die Schreinerwerkstätte zweigleisig zu planen. Lediglich bei den Maschinen könnten sich die Mitarbeiter von Theater und Bauhof eventuell Synergien vorstellen.

Herr Hoffmann hofft, dass die Gespräche von Stadtrat Achhammer bereits eine Zeit zurückliegen, denn er habe vor nicht allzu langer Zeit ein Gespräch mit den Kollegen vom Bauhof geführt. In diesem Gespräch konnte man mit dem Argument überzeugen, dass bei einer Zusammenlegung zukünftig keine Rechnungen mehr geschrieben werden müssten. Das habe in seinem Gespräch die Kollegen überzeugt. Des Weiteren merkt Herr Hoffmann an, dass es auch möglich sei, beide Schreinereien nebeneinander bestehen zu lassen. Bezüglich der Synergien bei der Nutzung von Maschinen teilt Herr Hoffmann mit, dass dies in jedem Fall möglich sei. Ansonsten habe man bewusst die Flächen im Raumprogramm so ausgewiesen, dass beide Lösungen möglich seien.

Stadtrat Achhammer bedankt sich für die Ausführung. Er merkt an, dass seine Informationen von gestern und heute stammen. Dennoch glaubt er, dass man den richtigen Weg gehe.

#### Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag genehmigt.