

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0194/15</b> öffentlich	Vorstand Forster, Norbert Telefon 3 05-30 00 Telefax 3 05-30 09 E-Mail ifg@ingolstadt.de  Datum 09.03.2015
--	---

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
IFG Ingolstadt AöR, Verwaltungsrat	23.03.2015	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Sanierung TG "Zeughaus" durch die IFG Ingolstadt AöR  
Hier: vorläufige Projektgenehmigung

**Antrag:**

1. Die Tiefgarage ‚Zeughaus‘ soll für die künftige Nutzung als nicht öffentliche Quartiersgarage saniert werden.
2. Die Mittel für die Generalsanierung werden um TEUR 800 auf TEUR 2.600 aufgestockt und in Höhe von TEUR 800 kreditfinanziert. Der Wirtschaftsplan 2015 und 2016 ist entsprechend anzupassen.
3. Für die Übernahme der Tiefgarage ist nach entsprechenden Beschlüssen durch den Stadtrat der Stadt Ingolstadt bzw. der zuständigen Ausschüsse eine vertragliche Regelung zum Erwerb des Grundstückes z. B. durch Erbbaurecht herbeizuführen.

Norbert Forster  
Vorstand

## Sachvortrag:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsrates der IFG vom 07.10.2014 übernimmt die IFG von der Stadt Ingolstadt zum 01.01.2015 die Tiefgarage Zeughaus. Diese 2-geschoßige Tiefgarage im Innenhof der ‚Berufsschule (BS I) Zeughaus‘ ist derzeit eine nicht öffentliche TG mit 139 Stellplätzen, vornehmlich als schulische Einrichtung mit einigen privaten Nutzern.

Die TG wurde 1981 in Betrieb genommen. In einer Bestandsuntersuchung im Auftrag des Hochbauamtes aus dem Jahr 2013 durch das Büro Zilch + Müller wurde der Bauwerkszustand als „nicht ausreichend“ bewertet. Als Sofortmaßnahmen wurden bereits zusätzliche Stützen zur Stabilisierung der Decken eingebracht sowie Parkplätze gesperrt. Der Sanierungsbedarf muss als dringend bezeichnet werden.

Durch nachfolgende Randbedingungen werden die Instandsetzungsarbeiten erschwert:

- die Tiefgarage querende Techniktrassen für die Berufsschule
- fehlende Zugänglichkeiten rückwärtiger Betonabluftkanäle
- fehlende Dehnfugenausbildung in der Bodenplatte
- permanent anstehender hoher Grundwasserstand
- Überbauung der Tiefgarage durch 2 Containerstellungen, die unbefristet im Bestand verbleiben müssen, verbunden mit einer permanenten Nutzung
- Die Ausgangstreppenhäuser sind nicht überdacht und damit direkt der Bewitterung ausgesetzt. Eine Überdachung erscheint sinnvoll und notwendig. Dabei ist zu prüfen, ob denkmalpflegerisch und bauordnungsrechtlich eine Zustimmung erteilt werden kann.

Zwischenzeitlich wurden genauere Untersuchungen vorgenommen um den Schaden, insbesondere hinsichtlich Chlorideintrag durch Streusalz und Karbonatisierung des Betons durch CO<sub>2</sub> – Einfluss einzugrenzen und den Zustand der Haustechnik (Be- und Entlüftung, Brandschutz, Elektro, Sprinkler, Entwässerung) und der Befahrbarkeit bzw. deren notwendiger Sanierung festzulegen.

Entscheidend mit entsprechenden Auswirkungen auf die Kosten ist dabei, welche Nutzung die Garage künftig erhalten soll:

	TEUR
Variante 1: öffentliche TG mit Kurz- und Dauerparker	4.100
Variante 2: <u>nicht</u> öffentliche TG als Quartiersgarage	2.600

In der **Anlage** sind die unterschiedlichen Anforderungen zur Sanierung der TG gegenübergestellt.

Im Wirtschaftsplan 2015 und in der Mittelfristplanung in 2016 wurden für die Sanierung aufgrund einer vorläufigen Hochrechnung aus vergleichbaren Sanierungen aus dem Jahr 2013 Mittel in Höhe von 1.800 T€ vorgesehen, die von der Stadt Ingolstadt über eine Bareinlage bereitgestellt werden. Darüber hinaus sollte die Tiefgarage zum steuerlichen Buchwert von TEUR 450 eingelegt werden. Die nun vorliegenden Varianten der Sanierung übersteigen die geplanten Sanierungskosten.

Die Wirtschaftlichkeit der beiden Varianten stellt sich wie folgt dar:

Wirtschaftlichkeitsberechnung	TG Zeughaus	
	nicht öffentlich	öffentlich
Erlöse Dauerparker	106.500,00 €	106.500,00 €
Erlöse Kurzparker	0,00 €	74.900,00 €
Betriebskosten	-27.500,00 €	-27.500,00 €
Verwaltungskosten	-1.500,00 €	-1.500,00 €
Deckungsbeitrag	77.500,00 €	152.400,00 €
Abschreibung auf 15 Jahre	-203.333,33 €	-303.333,33 €
Zinsaufwand 2,5 %	-20.000,00 €	-57.500,00 €
<i>auf Kreditaufnahme</i>	<i>800.000,00 €</i>	<i>2.300.000,00 €</i>
jährlicher Verlust	-145.833,33 €	-208.433,33 €
Deckung durch jährliche Auflösung Rücklage aus städtischer Einlagen (TEUR 2.250)	150.000,00 €	150.000,00 €
jährliche Eigenkapitalauswirkung bei IFG	4.166,67 €	-58.433,33 €

Aus Kostengründen wird empfohlen, die TG nicht als öffentliche Tiefgarage sondern als nicht öffentliche Quartiersgarage zu sanieren. Bei dieser Variante können die über der geplanten Kapitaleinlage (TEUR 1.800) liegenden Sanierungsaufwendungen von TEUR 800 über die Erlöse der Dauerparker gedeckt werden und somit über eine Kreditaufnahme der IFG finanziert werden.

Bei der Variante als öffentliche Tiefgarage reichen die Mehreinnahmen aus den Kurzparkern nicht um die zusätzlichen Sanierungskosten zu decken. Es würde ein jährliches nicht gedecktes Defizit von TEUR 58 eintreten.

Für die formelle Übernahme der TG in den Zuständigkeitsbereich der IFG sind – nach entsprechenden Beschlüssen durch den Stadtrat der Stadt IN – vertragliche Regelungen zum Erwerb des Grundstückes abzuschließen, ggf. auf Erbbaurechtsbasis mit Grunddienstbarkeiten für die Versorgungsleitungen der Schule.