

Referat 12 - Baureferat	Datum: 07.04.2026	Geschäftszeichen: 12/100 - 6302
-------------------------	-------------------	---------------------------------

Gremium Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie Sitzung am 12.05.2026	beschließend nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 GeschO öffentlich
Gremium Bezirksausschuss Sitzung am 18.06.2026	beschließend nach § 7 Abs. 3 GeschO öffentlich

Betreff:

**Johann-Nepomuk-von-Kurz-Zentrum Ingolstadt - Friedrichshofen
Freigabe der HU-Bau sowie Beauftragung der Genehmigungsplanung**

Anlagen:

Beschlussvorlage

12/BV/084/2026

Öffentlich nach §20 Abs. 1 GeschO

I. Sachverhalt

1. Anlass und Sachstand der Planung

Das Johann-Nepomuk-von Kurz-Zentrum hat aufgrund des bestehenden Raummangels im aktuellen Gebäude, der auch zukünftig steigenden Schülerzahlen und der sich fortentwickelnden pädagogischen Methoden einen erheblichen Erweiterungsbedarf. Aus denkmalschutzfachlichen Gründen und aufgrund zu kleiner Flächenkapazitäten ist eine Erweiterung am derzeitigen Standort nicht umsetzbar.

Die Stadt Ingolstadt hat im Jahr 2020 ein Grundstück im Baugebiet Friedrichshofen - Dachsberg für den Neubau zweier Schulen, nämlich der JNVK-Schule mit Heilpädagogischer Tagesstätte (HPT) des Bezirks Oberbayern und der Mittelschule West der Stadt Ingolstadt vorgeschlagen. Ein Bauleitplanverfahren war bereits in Aufstellung.

Vom Bezirk Oberbayern und der Stadt Ingolstadt wurde gemeinsam ein Planungswettbewerb durchgeführt und dabei einstimmig ein 1. Preis vergeben. Der Bezirk Oberbayern hat die Preisträger Architekt und Landschaftsarchitekt mit der Planung des Gebäudes beauftragt. Die weiteren Fachplaner sind über VgV-Verfahren beauftragt worden.

Nachdem im April 2024 die Nutzerabstimmung auf Basis des Wettbewerbsentwurfs begonnen wurde, konnte das vollständige Planungsteam ab Mitte Mai 2024 in die Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2) einsteigen. Die Vorentwurfsplanung wurde anhand von Planunterlagen und einer Kostenschätzung im März 2025 finalisiert. Der Nutzer gab formell die Vorentwurfsplanung frei.

Aufgrund zunächst sehr hoher Kostenansätze war es erforderlich Einsparpotentiale zu sondieren. Die Entwurfsplanung mit diesbezüglicher Anpassung der Kostenberechnung wurde im Planungsprozess mehrfach überarbeitet. Die Kostenoptimierung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Nutzer. Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) ist im März 2026 abgeschlossen worden. Mit Vorlage der Kostenberechnung liegen nun die Unterlagen der Haushaltsunterlage Bau (HU-Bau) zum 05.03.2026 vor.

2. Beschlusslage

Das mit den Nutzern abgestimmte Raum- und Funktionsprogramm wurde am 14.06.2021 im Ausschuss für Kultur, Schulen und Museen genehmigt und am 01.07.2021 bei der Regierung von Oberbayern zur schulaufsichtlichen Genehmigung eingereicht, die nachfolgend am 20.09.2021 erteilt wurde. Auch für die Flächen der HPT liegt eine Zustimmung der Regierung von Oberbayern in Form einer heimaufsichtlichen Stellungnahme vom 21.09.2021 vor.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie sowie der Bezirksausschuss haben am 08.02.2022 dem Entwurf der Auslobung und der Durchführung eines gemeinsamen Wettbewerbsverfahrens zusammen mit der Stadt Ingolstadt zugestimmt.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie hat am 22.11.2022 bzw. der Bezirksausschuss hat am 01.12.2022 zugestimmt, dass nach Durchführung des Wettbewerbsverfahrens die erforderlichen weiteren Planungsaufträge für eine Gesamtplanung durch die Verwaltung ausgeschrieben werden können und die Finanzierungsmittel freigegeben werden.

Der Bezirksausschuss hat am 13.07.2023 der Zuschlagserteilung für Architekt und Landschaftsplaner zugestimmt.

Mit Beschluss Bezirksausschuss am 14.03.2024 konnte die Beauftragung der Fachplaner für Tragwerksplanung, technische Gebäudeausstattung HLS und ELT, Bauphysik, Brandschutzplanung und für die Baugrunduntersuchung erfolgen.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie die Übernahme und Anwendung des Leitfadens „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“ (Stand vom 24.12.2020) der Erzdiözese München Freising am 22.03.2022 beschlossen.

3. Darstellung der Planung

Das mit dem Nutzer abgestimmte Raumprogramm kann im Neubau untergebracht werden, dabei wurde der Wettbewerbsbeitrag konsequent weiterentwickelt.

Im viergeschossigen Westflügel ist im Erdgeschoss die offene Ganztagschule (oGTS) und die schulvorbereitende Einrichtung (SVE) und in den Obergeschossen die Schule nach Jahrgangsstufen sowie die schulischen Funktionsräume untergebracht.

Im zwei- bis dreigeschossigen Ostflügel befindet sich die Verwaltungsnutzung sowie die HPT mit Gruppen-, sowie Therapie- und Fachdiensträumen, sowie das gebäudeintegrierte Bewegungsbad und die Sporthalle.

Über den Vorplatz an der südlichen Erschließungsstraße wird der Haupteingang mit der Erlebnistreppe als Haupteinschließung erreicht. Hier befindet sich die beide Gebäudeflügel verbindende Aula der Schule, der Mehrzweckraum, der Musikraum, das Integrationscafé und der Speiseraum.

Der Pausenhof und die Freisportflächen der Schule befinden sich auf der Nordseite der beiden Gebäudeflügel. Das Gebäude ist im Bereich des Ostflügels teilunterkellert. Auf dem Flachdach des Westflügels ist eine PV-Anlage geplant, auf dem Flachdach des Ostflügels eine weitere nachzuweisende Pausenhoffläche.

Der Westflügel wird als Holz-Beton-Verbundkonstruktion konzipiert, der Ostflügel in Stahlbetonbauweise. Auf dem Ostflügel ist eine Erweiterungsmöglichkeit durch Aufstockung statisch berücksichtigt.

4. Kostenbetrachtung

Auf Grundlage des Testentwurfs wurden von der Bauverwaltung zum 01.03.2022 die Baukosten ermittelt. Die Kosten stellen eine Hochrechnung der Hauptnutzflächen mit dem förderfähigen Kostenansatz (FAZR) der Regierung von Oberbayern (Kostenstand 01.03.2022) dar. Dieser Kostenansatz ist dynamisch, da er fortlaufend an die Baupreientwicklung angepasst wird. In den allgemeinen Kostenansätzen nach FAZR sind keine erhöhten Nachhaltigkeitsstandards, etc. berücksichtigt. Ebenso keine Kosten für einen Grundstückserwerb.

Die grob überschlägigen Kostenansätze dienen zur vorläufigen Bemessung der Planungshonorare und wurden Vertragsbestandteil der Planungsaufträge (siehe Beschluss

Bezirksausschuss vom 14.03.2024/ Vorlage 12/BV/005/2024).

Basiskosten nach Kostenschätzung Baureferat zum I. Quartal 2022
 Kostenermittlung zur Freigabe des Architektenwettbewerbes 08.02.2022

Kostenstand KG 200 - 600	24.054.995 €
KG 700 (25 % NK)	8.018.332 €
KG 200 - 700 gesamt	32.073.326 €
Risikoaufschlag 13 % (KG 200 - 700)	4.169.532 €
Summe	36.242.858 €
Summe gerundet	36.250.000 €

Besondere Qualitäten

Die Berechnung auf Grundlage der FAZR-Sätze für normale Schulen wird den Mehraufwendungen durch die Eigenheiten einer Förderschule mit Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung, nicht gerecht bzw. deckt diese nicht ab.

Bereits in der Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2) wurde daher eine Liste der besonderen Qualitäten erarbeitet, die Kostenfaktoren durch die ökologischen Zielsetzungen des Bezirks berücksichtigt, Kostenmehrungen durch die begrenzte Grundstücksfläche benannt und besondere pädagogische Belange erfasst. Diese Liste wurde mit in der AG ÖNB am 06.02.2025 besprochen und entschieden, welche Ansätze und Ziele in der nachfolgenden Entwurfsplanung weiterverfolgt oder aufgegeben werden sollen. Die „besonderen Qualitäten“ wurden in der Entwurfsplanung planerisch erfasst und in der Kostenberechnung dargestellt. Die entsprechenden Posten liegen nun konkretisiert und um einige Positionen ergänzt entsprechend vor:

Kosten für ökologische Zielsetzungen

1.1	Photovoltaik inkl. Energiemonitoring	401.000 €
1.2	Regenerative Wärme- und Kälteerzeugung	286.310 €
1.3	Holz-Beton-Verbund-Konstruktion	245.000 €
1.4	Holzbauteile in der Baukonstruktion	928.300 €
1.5	überdachte Fahrradständer / nicht weiterverfolgt	
1.6	Baumpflanzung über Mindestvorgabe Gestaltungssatzung hinaus	45.220 €
1.7	technische Anlagen für E-Mobilität	76.998 €
1.8	Gründächer anstelle von Kiesdächern	90.314 €
	Summe Kosten für höheren Ökostandard	2.073.142 €

Kosten für grundstücksbedingte Faktoren

2.1	Dachflächen über der Sporthalle als Pausen- und Freiflächen	217.755 €
2.2	Dachbegrünung	245.000 €
2.3	Zukunftsfähigkeit durch Erweiterungsmöglichkeiten	147.363 €
2.4	Trafostation	352.380 €
2.5	aufwändige Versickerung wegen Bodenverhältnissen	50.000 €
2.6	Baugrundverbesserung für Gründung Gebäude	283.687 €
2.7	Aufwendungen Bodendenkmalpflege	350.000 €

	Summe Kosten für grundstücksbedingte Faktoren	1.646.185 €
--	--	--------------------

Kosten für Anforderungen durch die besondere Schulart / pädagogische Ziele

3.1	Lichthöfe	1.827.036 €
3.2	Erlebnistreppe	85.000 €
3.3	Dachflächen über dem 2. OG als Pausen- und Freiflächen	224.633 €
3.4	Lüftungsgeräte für Klassen- und Gruppenräume	725.000 €
3.5	Mobile Trennwände	118.000 €
3.6	Sichtflächen zur Sporthalle	49.976 €
3.7	Größere Flurbreiten, Abstellflächen für Gehhilfen	494.900 €
3.8	Größere Türbreiten, gerundete Türzargen	50.930 €
3.9	Schiebetüren	176.610 €
3.10	Besondere Ausstattung: Handlauf, Rammschutz, med. Einbauten	607.852 €
3.11	Runde Ecken	43.052 €
3.12	Besondere raumakustische Anforderungen	151.990 €
3.13	Deckenlüfte, Duschiengen, etc.	125.000 €
3.14	Therapiebad mit Hubboden	1.236.000 €
3.15	Größe und Anzahl der Aufzüge	330.000 €
3.16	Rundbahn für Lauf- und Fahrtraining	47.600 €
3.17	Besondere Spielgeräte	170.343 €
3.18	Höhere Beleuchtungsstärken/individuelle Beleuchtung	395.000 €
3.19	Elektronische Schließanlage	158.528 €
3.20	Behindertengerechte WC 's über Mindestanzahl hinaus	443.000 €
3.21	Küchen mit Zusatzfunktionen, nicht nur Aufwärmküchen	30.000 €
3.22	Anfahrtszone (hoher Befestigungsgrad)	53.550 €
3.23	berollbarer Fallschutzbelag in Freizeit- u. Spielplatzflächen (EPDM)	44.506 €
3.24	Fugenarmer Bodenbelag außen (Gussasphalt)	106.624 €
	Summe Kosten besondere Schulart / Pädagogik	7.695.130 €

Zusammenfassung Kosten für besondere Qualitäten

	Summe Kosten für höherer Ökostandard	2.073.142 €
	Summe Kosten für grundstücksbedingte Faktoren	1.646.185 €
	Summe Kosten besondere Schulart / Pädagogik	7.695.130 €
	Gesamtsumme besondere Qualitäten	11.414.457 €

Gesamtbetrachtung

Die Baupreise haben sich im Zeitraum ab dem Beschluss vom 08.02.2022 zur Freigabe des Architektenwettbewerbes bis zur Fertigstellung der HU-Bau zum 05.03.2026 sehr dynamisch entwickelt. Es ist eine Preissteigerung nach Baupreisindex von 27,4 % für die Fortschreibung anzusetzen. Auch die Regierung von Oberbayern hat die FAZR-Werte dieser Kostenentwicklung angepasst. Bei den Fördersätzen der förderfähigen Flächen und der Festbetragsförderungen (Freianlagen, Turnhalle, Bewegungsbad) wurde eine Steigerung von 31,5 % angesetzt.

	Fortschreibung förderfähige Kosten (Fördersätze 2026)	43.927.189 €
	Summe Baukosten der besonderen Qualitäten	11.414.457 €

Planungskosten zu besonderen Qualitäten (18,5 %)	2.046.925 €
Zwischensumme	57.388.571 €
Risikoaufschlag 13 % (KG 300+400+500+600)	6.257.396 €
Summe	63.645.967 €
Summe gerundet	63.650.000 €

Kostenberechnung HU Bau 05.03.2026

Die Kostenberechnung der HU-Bau, erstellt vom Architekturbüro Hascher Jehle Design GmbH, dem Ingenieurbüro Frey-Donabauer-Wich für die technische Gebäudeausstattung sowie dem Büro POLA für die Freianlagenplanung, bezieht sich auf aktuelle Marktpreise (Stand 05.03.2026) und bildet die freigegebene Entwurfsplanung ab. Die Ansätze enthalten alle besonderen Qualitäten. Die Kosten für Möblierung und EDV sind ebenfalls berücksichtigt.

Kostenstand KG 200 - 600	49.812.741 €
KG 700 - Planungskosten	9.173.245 €
KG 200 - 700 gesamt	58.985.986 €
Risikoaufschlag 13 % (KG 300+400+500+600)	6.475.656 €
Summe	65.461.642 €
Summe gerundet	65.500.000 €

Die Projektsteuerung erfolgt durch das Baureferat des Bezirks Oberbayern. Zur bezirksinternen Verrechnung der Personalkosten des Baureferates – die in den Gesamtkosten nicht enthalten sind - ist von einem Kostenansatz von 1,5 bis 3 % der anrechenbaren Kosten auszugehen.

6. Veränderung im Raumprogramm bzgl. Integrationscafé

Das Integrationscafé war mit einer Fläche von 60 m² im Raum- und Funktionsprogramm enthalten, über das im Ausschuss für Kultur, Schulen und Museen vom 14.06.2021 beraten wurde. Der Ausschuss hat das Raum- und Funktionsprogramm einstimmig freigegeben. Die nachfolgende schulaufsichtliche Genehmigung hat das Integrationscafé als nicht förderfähig erachtet. Es wurde allerdings verwaltungsintern befürwortet und im Raumprogramm belassen. Zwischenzeitlich hat sich der Bedarf an Räumlichkeiten für die Nachmittagsbetreuung jedoch derart geändert, dass nun im Raumprogramm vorgesehen ist, die Flächen für das Inklusionscafé stattdessen für einen weiteren Raum für die offene Ganztageschule (oGTS) zu nutzen. Der Ausschuss für Kultur, Schulen und Museen befasst sich am 30.6.2026 mit dieser Änderung des Raum- und Funktionsprogramms.

7. Barrierefreiheit

Alle Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 für öffentliche Gebäude werden beim Neubau des JNVK-Zentrums erfüllt. Mit den „besonderen Qualitäten“ wird in einigen Punkten über die gesetzlich geforderten Mindeststandards hinausgegangen.

Aufgrund der großen Anzahl von Schülerinnen und Schülern, welche auf Gehhilfen oder Rollstühle angewiesen sind, wurden folgende Punkte in die Planung aufgenommen: Es sind 3 große Aufzüge geplant, um Verzögerungen bei der Beförderung, z. B. bei Unterrichtsbeginn oder in Pausen zu vermeiden. Die Flurbreiten und Türöffnungsbreiten wurden vergrößert, um das Rangieren zu erleichtern. Türzargen der Klassen- und Gruppenräume werden gerundet ausgeführt, um im Falle eines Anpralls mit Rollstuhl oder Gehhilfen Beschädigungen und Verletzungen zu vermeiden. Im Bereich der Garderoben sowie im Therapiebereich werden Handläufe montiert.

8. Zusatzkosten für Archäologie

Östlich des für das JNVK-Zentrum vorgesehenen Baugrundstücks ist im Bereich des sogenannten Dachsbergs, bei dem es sich um eine kleine Erhebung von etwa 3,5 m Höhe handelt, ein Bodendenkmal bekannt. Es ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich eine Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Nach Vorgesprächen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist je nach Umfang der vorhandenen archäologischen Funde, mit Kosten von 125.000 € bis 350.000 € für die Bodensondierung sowie für die archäologische Überwachung des Erdaushubs bzw. Humusabtrags zu kalkulieren.

9. Eigentumsrechtliche Sicherung des benötigten Baugrundstücks

Das geplante Baugrundstück befindet sich im Umgriff eines Bauleitplanverfahrens. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist im Mai 2026 vorgesehen. Von Planreife und Baurecht nach § 33 BauGB ist ab September 2026 auszugehen.

Das Umlegungsverfahren für den Bereich des Bebauungsplans wurde durch die Stadt Ingolstadt bereits eingeleitet. Gespräche mit den relevanten Grundstückseigentümern haben hierzu bereits stattgefunden. Mit dem Rücklauf der entsprechend unterschriebenen städtebaulichen Verträge, die einen Rechtsmittelverzicht insbesondere für das Umlegungsverfahren vorsehen, wird der Bezirk von der Stadt Ingolstadt informiert, um den Grundstückserwerb weiter voranbringen zu können.

Dieser Rechtsmittelverzicht soll die rechtliche Absicherung des Umlegungsverfahrens fördern und damit die Rechtssicherheit für einen zukünftigen Grundstückserwerb erhöhen. Ein Eigentumsübergang erfolgt hierdurch nicht, sondern erst nach Abschluss des Umlegungsverfahrens. Bislang ist eine Vorvereinbarung über den Abschluss des Grundstückkaufvertrages zwischen dem Bezirk und der Stadt Ingolstadt unterzeichnet worden.

Die Planungen für die Erschließung des Grundstücks (Spartenerschließung und Tiefbau) werden von der Stadt Ingolstadt fortgeführt. Es wird mit einer baulichen Ausführung ab Frühjahr 2027 gerechnet.

10. Fördermöglichkeit FAG-Förderung

Die Regierung von Oberbayern hat einer Förderung der Baumaßnahme zugestimmt. Die FAG-Förderung für dieses Projekt beträgt 45 % der förderfähigen Kosten. Das Bewegungsbad, die Turnhalle und die Freisportanlagen werden mit einem Festbetrag gefördert.

11. Entscheidung bezüglich der Vergabe an einen Generalunternehmer (GU)

Aus Sicht der Bauverwaltung ist das Projekt zur Vergabe an einen GU prinzipiell geeignet. Die Ausschreibung der Bauleistungen soll dazu vorbereitet werden.

Die Verwaltung soll ermächtigt werden, die GU-Ausschreibung über die zentrale Vergabestelle des Bezirks Oberbayern (ZVS) vorzubereiten und durchzuführen. Über die Vergabe der Bauleistung erfolgt ein separater Beschluss.

12. Zeitlicher Rahmen

Freigabe HU-Bau	in 05/2026
Genehmigungsplanung	in 09/2026
Ausführungsplanung	09/2026 – 04/2027
Ausschreibung und Vergabe	12/2026 – 06/2027
Vergabe	11/2027
Baurealisierung	24 Monate
Fertigstellung	1.Quartal 2030

II. Finanzierungsvorschlag

Für die Planung und Ausführung der Baumaßnahme sind bisher Mittel im Vermögenshaushalt auf der Haushaltsstelle 2.27520.94010.999 von insgesamt 25.850.000 € bereitgestellt worden. Die weitere Planung der Ausgaben sowie von Verpflichtungsermächtigungen erfolgt entsprechend dem Gesamtbedarf von 65.500.000 € in den folgenden Haushaltsjahren.

Parallel hierzu werden auch die nach Art. 10 BayFAG beantragten und bewilligten Fördermittel auf der HhSt 2.27520.36100.999 eingeplant

III. Personalbedarf

entfällt

IV. Beschlussdokumentation

Umsetzungszeitpunkt: 30.12.2027

Umsetzungsmaßnahme: Vergabe der Bauleistungen

Beschlussvorschlag

Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie (BauA):

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie nimmt den vorgestellten Sachverhalt zur Kenntnis und gibt die Entwurfsplanung innerhalb des Gesamtkostenrahmens inklusiv Planungskosten und Risikozuschlag von bis zu 65.500.000 Euro frei und beschließt, die Verwaltung zu ermächtigen, für den Neubau des Johann-Nepomuk-von-Kurz-Zentrums die Genehmigungsplanung zu beauftragen.

Bezirksausschuss (BezA):

Der Bezirksausschuss nimmt den vorgestellten Sachverhalt zur Kenntnis und gibt die Entwurfsplanung innerhalb des Gesamtkostenrahmens inklusiv Planungskosten und Risikozuschlag von bis zu 65.500.000 Euro frei. Zudem wird die Verwaltung ermächtigt, die Genehmigungsplanung zu beauftragen.