

BESCHLUSSVORLAGE V0549/15 öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Liegenschaftsamt
	Kostenstelle (UA)	0350
	Amtsleiter/in	Herr Menzinger
	Telefon	3 05-12 10
	Telefax	3 05-12 16
E-Mail	liegenschaftsamt@ingolstadt.de	
Datum	06.07.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Finanz- und Personalausschuss	21.07.2015	Vorberatung	
Stadtrat	30.07.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vergabe eines Grundstücks für barrierefreien Mietwohnungsbau
(Referent: Bürgermeister Wittmann)

Antrag:

Dem Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. 3642 der Gemarkung Gerolfing mit 2.236 m² für barrierefreien und altengerechten Mietwohnungsbau wird zugestimmt.

Das Grundstück im Baugebiet Friedrichshofen-West wird mit der o. g. Zweckbestimmung ausgeschrieben. Der Zuschlag erfolgt an den Meistbietenden, der die im Vortrag genannten Vorgaben erfüllt. Der Mindestpreis beträgt 435,00 €/m² ohne Erschließungskosten.

gez.

Albert Wittmann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<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.		

Kurzvortrag:

Die zunehmende Individualisierung der Bevölkerung und die Auflösung traditioneller Familienformen stellt die Versorgung des Einzelnen im Familienverband immer mehr in Frage. Einher geht dies mit einer älter werdenden Gesellschaft. Aufgrund der demografischen Entwicklung gehen Prognosen davon aus, dass im Jahr 2030 fast ein Drittel der Gesellschaft in Deutschland zu den Senioren zählen wird.

Auf die gesellschaftliche und demografische Entwicklung wird der Wohnungsbau mit neuen Wohnmodellen reagieren müssen. Insbesondere die Nachfrage nach geeigneten Angeboten für das Wohnen im Alter wird deutlich zunehmen. Um hier entsprechende Anreize zu schaffen, im Wohnungsbau auf die gesellschaftlichen Anforderungen zu reagieren, will die Stadt Ingolstadt das barrierefreie Wohnen in Ingolstadt bereits bei der Grundstücksvergabe unterstützen.

Barrierefreiheit bedeutet in diesem Zusammenhang, dass alle Einrichtungen für alle Menschen - in jedem Alter und mit jeder Einschränkung oder Behinderung - ohne technische oder soziale Abgrenzung nutzbar sind.

Ziel ist es, durch entsprechende Ausstattung der Gebäude bzw. Wohnungen Menschen die Möglichkeit zu geben, lange in ihrer gewohnten häuslichen Umgebung wohnen zu können und den Schritt in ein Pflegeheim gar nicht oder erst sehr spät zu vollziehen.

Ein für eine derartige Maßnahme geeignetes Baugebiet ist Friedrichshofen-West. Hier ist die Stadt Eigentümerin eines Grundstückes, das sich für eine Bebauung mit altengerechten Wohnungen eignet. Gleichzeitig soll darauf geachtet werden, dass hier Wohnraum geschaffen wird, der sich für die Zielgruppe im bezahlbaren Bereich bewegt.

Es soll deshalb das im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Grundstück Fl.Nr. 3642 Gem. Gerolfing mit 2.236 m² speziell für eine Bebauung mit barrierefreien Wohnungen zu den nachstehend genannten Konditionen ausgeschrieben werden.

- Der Kauf des Grundstücks erfolgt zur Errichtung von barrierefreien Mietwohnungen. Der Käufer muss sich dazu verpflichten, das bzw. die Gebäude und die Wohnungen nach der DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen zu errichten, mindestens 50 % der Wohnungen rollstuhlgerecht auszustatten sowie einen für Liegendtransporte geeigneten Aufzug einzubauen.
- Die Eingangsmiete wird etwa 20 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt, also mit 10,40 €/m² Wohnfläche (Kaltmiete).
- Die festgelegte Erstvermietungsmiete erhöht sich um 0,15 € je qm Wohnfläche monatlich, wenn die Wohnung in einem Gebäude liegt, das dem energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 oder besser entspricht.
- In den ersten 3 Jahren der Bindung (gerechnet ab dem Erstbezug) darf die festgelegte Eingangsmiete (netto/kalt) nicht erhöht werden. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann ab Beginn des 4. Bindungsjahres eine Mieterhöhung erklärt werden. Jede Mieterhöhung ist maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten nationalen nicht harmonisierten Verbraucherpreisindexes (Indexwert neu : Indexwert alt) x 100-100 = prozentual zulässige Mietsteigerung) möglich. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Mieterhöhung erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Mieterhöhung maßgeblich war. Für die erstmalige Mietanpassung ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 3-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Nach Ablauf von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit gelten für die Erhöhung der Miete ausschließlich die gesetzlichen Bestimmungen.
- Die in den ersten 3 Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Festlegungen zu den Mietanpassungen, wie sie in den beiden vorhergehenden Aufzählungspunkten ausgeführt sind, müssen in die einzelnen Mietverträge aufgenommen werden. Da es sich um Regelungen handelt, die im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der zukünftigen Mieterhaushalte gelten, erhalten diese im Falle eines Verstoßes gegen diese Verpflichtungen eigene direkte Forderungsrechte gegen den Investor, die direkt und ungeachtet der Rechte der Stadt Ingolstadt aus dem Grundstückskaufvertrag geltend gemacht werden können.
- Bei einer Neuvermietung während der Bindungszeit darf nur die Miete verlangt werden, die sich bei Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Neuvermietung maximal ergeben hätten.
- Der Investor muss sich verpflichten, diese Verpflichtung im Falle des Weiterverkaufs des Objekts an die/den Erwerber/in formgerecht weiterzugeben;
- Die Wohnungen dürfen innerhalb einer Frist von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit ohne Zustimmung der Stadt Ingolstadt nicht verkauft werden;
- Die Wohnungen dürfen innerhalb einer Frist von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und/oder einzelne Wohneinheiten an Dritte veräußert werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z.B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich.
- Die vorstehenden Verpflichtungen werden durch Bestellung eines Wiederkaufrechtes sowie einer Vertragsstrafe mit dem Inhalt, dass je m²-Wohnfläche, für den die vorstehenden Bedingungen nicht eingehalten sind für jeden Fall der Zuwiderhandlung ein Betrag von 500,00 € zu bezahlen ist, abgesichert.