

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0326/17</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	04.05.2017	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	23.05.2017	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	24.05.2017	Vorberatung	
Stadtrat	22.06.2017	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Soziale Stadt Augustinviertel

Grundsatzbeschluss über die Standortwahl des neuen Stadteiltreffs in der Feselenstraße  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

### **Antrag:**

1. Der Anmietung des neuen Stadteiltreffs im Augustinviertel auf 25 Jahre in Form einer vertraglich geregelten Mieterdienstbarkeit mit Grundbucheintrag und Einmalzahlung wird zugestimmt.
2. Der Mietkostenrahmen beträgt ca. 1.266.000,- € zzgl. Betriebskosten von jährlich ca. 14.000,- € auf 25 Jahre. Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Mietvereinbarung im Kostenrahmen von ca. 1.266.000,- €, vorbehaltlich der Gewährung von Städtebaufördermitteln, abzuschließen. Der staatliche Förderanteil beträgt voraussichtlich 712.800,- €, der städtische Anteil 553.400,- €.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin



Auf Basis der Untersuchungsergebnisse des IHK hat die Regierung von Oberbayern der Fortführung des Förderprogramms Soziale Stadt Augustinviertel bis Ende 2018 zugestimmt, unter anderem mit dem Ziel eines Neubaus für den Stadtteiltreff.

Um eine möglichst qualitätvolle Lösung zu finden, wurden seitens der Stadtverwaltung unterschiedliche Standorte innerhalb des Sanierungsgebiets ‚Augustinviertel‘ untersucht. Bewertungskriterien waren hierbei unter anderem die Lage innerhalb des Sanierungsgebiets, die für das geplante Raumprogramm vorhandenen Flächen sowie zur Verfügung stehende Freiflächen. Unter einer Vielzahl möglicher Standorte hat man sich nach einer umfangreichen Abwägung für einen Standort entschieden, der für den neuen Stadtteiltreff am geeignetsten erscheint. Dieser Standort wurde bereits neben den weiteren möglichen Standorten in der Sondersitzung der Kommission, am 24.01.2017 im Augustinviertel, vorgestellt und tendenziell favorisiert.

## 2. Standort Feselenstraße

Als ein sehr geeigneter Standort für den neuen Stadtteiltreff wird das private Grundstück beurteilt, auf dem sich bereits der derzeitige Stadtteiltreff befindet. Das Grundstück liegt zum einen sehr zentral innerhalb des Sanierungsgebiets und gewährleistet zum anderen durch seine prominente Lage direkt an der Feselenstraße eine sehr gute Sichtbarkeit für den neuen Stadtteiltreff als eigenständiges Objekt. Nachbarschaftskonflikte sind bei diesem Standort durch die kaum veränderte Lage nicht zu erwarten. Die Beibehaltung der bereits etablierten Lage wird hinsichtlich der Erreichbarkeit der Nutzer ebenfalls als vorteilhaft gesehen.

Von Seiten des Grundstückseigentümers ist der Neubau eines nicht für Wohnzwecke nutzbaren Gebäudes im Rahmen seines Innenentwicklungskonzeptes und einer langjährigen Vermietung vorstellbar.

Der neue Stadtteiltreff soll in direkter Nachbarschaft zum derzeit noch bestehenden, alten Gebäude errichtet werden. Im Zuge einer Neubaumaßnahme zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird ein eigenständiges Gebäude direkt an der Feselenstraße neu errichtet, in dem ausschließlich der neue Stadtteiltreff untergebracht wird. Bauherr ist der Grundstückseigentümer. Bei einer Abwicklung des gesamten Bauvorhabens in zwei Bauabschnitten ist es möglich, dass der Stadtteiltreff direkt in das neu errichtete Gebäude umzieht, ohne dass eine kostenintensive Zwischenlösung (z.B. Container) gefunden werden muss.

Die Regierung von Oberbayern hat erklärt, dass die Förderung der Anmietung von Räumlichkeiten für den Stadtteiltreff für 25 Jahre unter bestimmten Rahmenbedingungen grundsätzlich vorstellbar ist. Zum einen muss der Nachweis der Wirtschaftlichkeit erbracht sein und zum anderen muss vertraglich sichergestellt werden, dass die Räumlichkeiten dem Stadtteiltreff für 25 Jahre unkündbar zur Verfügung stehen.

Die Stadt Ingolstadt hat sich mit dem Eigentümer bereits auf eine Mieterdienstbarkeit mit Grundbucheintrag auf 25 Jahre verständigt. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der Neubau von der Stadt Ingolstadt über eine Dauer von 25 Jahren als Stadtteiltreff genutzt werden kann. Auch einer Einmalzahlung der Gesamtmiete für 25 Jahre, bei einer Abzinsung von 3%, hat der Eigentümer bereits zugestimmt.

## **II. Programmflächen**

Auf dem Grundstück ist ein eigenständiges, zweigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Keller vorgesehen, das ausschließlich durch den Stadtteiltreff genutzt wird. Es steht eine Nutzfläche von knapp 540 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Raumprogramm für den Stadtteiltreff lässt sich in diesem Neubau unterbringen und bedient u.a. folgende Funktionen:

- Büroflächen für das Quartiersmanagement
- Universell nutzbare Räumlichkeiten für Angebote des Treffs und aus dem Stadtteil (2 Seminarräume; ca. 50 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup>)
- Kinderbetreuung

Es ist mit dem Eigentümer abgesprochen, dass die Außenanlagen um den Stadtteiltreff der Nutzung entsprechend gestaltet werden. Für den Stadtteiltreff sind 4 TG-Stellplätze und 3 oberirdische angemietete Stellplätze vorgesehen, die in der Kalkulation der Einmal-Mietzahlung bereits berücksichtigt sind.

### III. Kostenrahmen

Das neu zu errichtende Mietgebäude für den Stadtteiltreff im Augustinviertel weist eine Bruttogrundfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> (inkl. Keller) auf. Daraus ergibt sich für das Erdgeschoss zusammen mit dem 1. Obergeschoss eine Gesamtnutzfläche von insgesamt 359 m<sup>2</sup>. Für diese Fläche beträgt der Mietzins 12,- €/m<sup>2</sup>. Dieser ist für ein derartiges Objekt innerhalb des Quartiers angemessen. Für die ca. 180 m<sup>2</sup> zusätzliche Kellerfläche wird ein Mietzins von 5,50,- €/ m<sup>2</sup> veranschlagt.

Die Mietkosten für den Neubau betragen bei 3% Abzinsung auf 25 Jahre gerechnet:

ca. 1.120.000,- €

Die Gesamtkosten für die Außenanlagen im Umfeld des Stadtteiltreffs betragen laut Schätzung des Eigentümers 227.000,- €. Nach Abzug des Eigenanteils des Eigentümers in Höhe von 70% betragen die förderfähigen Kosten

ca. 68.100,- €

Die Mietkosten für insgesamt 7 Stellplätze, die dem Stadtteiltreff zugeordnet sind (4 TG-Stellplätze, 3 oberirdische Stellplätze) betragen bei 3% Abzinsung auf 25 Jahre gerechnet:

ca. 78.200,- €

Gesamtkosten ca. 1.266.000,- €

Im Rahmen der Städtebauförderung sind von den Gesamtkosten in Höhe von 1.266.000,- für den neuen Stadtteiltreff im Augustinviertel voraussichtlich förderfähig:

förderfähige Kosten ca. **1.188.000,- €**

städtischer Kostenanteil ca. **553.400,- €**

Die grundsätzliche Förderfähigkeit der Anmietung eines Gebäudes für den neuen Stadtteiltreff ist mit der Regierung bereits vorbesprochen. Für den Stadtteiltreff und die Außenanlagen ist eine Förderung in Aussicht gestellt. Für den neuen Stadtteiltreff fallen nach Schätzung des Eigentümers jährliche Betriebskosten von ca. 14.000,- € an.

Der Eigentümer ist bereit, der Stadt Ingolstadt unter bestimmten Rahmenbedingungen ein vorzeitiges Kündigungsrecht des Mietvertrags einzuräumen. Möglich ist dies frühestens, nachdem sich die Kosten für den Innenausbau des Stadtteiltreffs für den Eigentümer amortisiert haben. Der Eigentümer hält hierfür eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren für realistisch. Die Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung des Mietvertrags und die Rückzahlung der im Voraus durch die Stadt Ingolstadt erbrachten Mietzahlung werden im Mietvertrag geregelt.

### VI. Weiteres Vorgehen

Zur weiteren Planung hat der Privateigentümer einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids gestellt. Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrats zur Nutzung des Stadtteiltreffs kann Mitte des Jahres die Baugenehmigung erteilt werden, so dass der Baubeginn 2018, während der Laufzeit des Förderprogramms ‚Soziale Stadt‘, eingehalten werden kann.

Anlagen:

Luftbild mit neuem Standort Stadtteiltreff Augustinviertel

Lageplan der gesamten Baumaßnahme