

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0052/24</b> öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Liegenschaftsamt
	Kostenstelle (UA)	0350
	Amtsleiter/in	Merbald, Stefan
	Telefon	3 05-12 10
	Telefax	3 05-12 16
	E-Mail	liegenschaftsamt@ingolstadt.de
Datum	22.01.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	20.02.2024	Vorberatung	
Stadtrat	29.02.2024	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Verkauf von zwei Wohnbaugrundstücken der Stadt Ingolstadt im Baugebiet „Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker“

(Referent: Herr Fleckinger)

### Antrag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, zwei Baugrundstücke im Baugebiet „Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker“ wie folgt zu veräußern:
  1. Die Nummer 1.3 des Beschlusses des Stadtrates vom 26.04.2017 (V0137/17) zur Ausschreibung der zwischenzeitlich vermessenen Grundstücke Fl. Nr. 1295 und Fl. Nr. 1296, Gemarkung Oberhaunstadt, gegen Mindestgebot (vgl. Anlage 1) wird aufgehoben.
  2. Der Kaufpreis für die in der Anlage 2 rot markierten Grundstücke Fl.Nrn. 1295 (673 m<sup>2</sup>) und 1296 (626 m<sup>2</sup>) beträgt 790 EUR/m<sup>2</sup> (zzgl. Erschließungskosten).
  3. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt gem. der beigefügten Vergaberichtlinie (Anlage 3).
  4. Die Vermögensobergrenze beträgt 551.670 EUR.
  5. Für die o.g. Vergaben gelten folgende Einkommensgrenzen:  
75.000 EUR für Alleinstehende und 150.000 EUR für Paare jeweils zzgl. des Kinder- und Ausbildungsfreibetrages, der zum Zeitpunkt des Beginns des Ausschreibungsverfahrens gültig ist.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstücke ohne weiteren Einzelbeschluss zu vergeben. Dem Stadtrat wird über das abgeschlossene Verfahren Bericht erstattet.

gez.

Franz Fleckinger  
Berufsmäßiger Stadtrat

**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.		

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

**Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt:**  ja  nein

Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Grundstücksverkehr (nach B-Plan oder Beschluss)

**Kurzvortrag:**

Im Baugebiet „Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker“ besitzt die Stadt Ingolstadt zwei Grundstücke mit 673 m<sup>2</sup> und 626 m<sup>2</sup>, die bisher nicht zum Verkauf ausgeschrieben wurden.

Gem. Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2017 sollte hier eine Ausschreibung im Rahmen eines Bieterverfahrens durchgeführt werden.

Es war damals zunächst die Veräußerung der weiteren Grundstücke in diesem Baugebiet vorgesehen. Bis zum Abschluss des ersten Ausschreibungspaketes und aufgrund der dann zwischenzeitlich erfolgten Vereinbarung zwischen der EU-Kommission, der Bundesrepublik Deutschland und dem Freistaat Bayern bzgl. der Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen des Leitlinienmodells wurde die Ausschreibung der beiden für das Bieterverfahren vorgesehenen verbliebenen städtischen Grundstücke zurückgestellt, um Fragen und Auswirkungen auf die bisher von der Stadt Ingolstadt angewendeten Vergaberichtlinien zu prüfen.

Aufgrund des geltenden Leitlinienmodells, dieses soll im Besonderen „*einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb angemessenen Wohnraums ermöglichen*“, ist die Anwendung des Einheimischenmodells bei gleichzeitiger Ausschreibung von Bauplätzen gegen Mindestgebot unzulässig.

Der derzeit schwierig einzuschätzende Grundstücksmarkt spiegelt sich auch in der Kaufpreissammlung des Stadtplanungsamtes wider. Die aktuelle Bodenrichtwertkarte 2022 weist für den Bereich Oberhaunstadt noch einen Bodenwert von 1.000 EUR (inkl. Erschließung) aus. In der Kaufpreissammlung (diese beinhaltet alle Verkäufe im Zeitraum '22 und '23) sind für den Zeitraum 2022 bis jetzt in Oberhaunstadt jedoch nur drei Verkäufe von Wohnbaugrundstücken dokumentiert, und zwar zu Preisen zwischen 879 EUR/m<sup>2</sup> und 1.300 EUR/m<sup>2</sup> (inkl. Erschließungskosten). Bei allen drei Grundstücken handelt es sich im Vergleich zu den jetzt von der Stadt beabsichtigten Verkäufen um kleinere Baugrundstücke. In den jeweiligen Immobilienportalen werden derzeit Grundstücke im Bereich Ober- und Unterhaunstadt für ca. 1.000 EUR/m<sup>2</sup> erschlossen angeboten.

Angesichts der Größe der zum Verkauf stehenden Grundstücke wird ein Verkaufspreis von 790 EUR/m<sup>2</sup> zzgl. Erschließung als angemessen erachtet, insbesondere da hier auch die Möglichkeit der Bebauung mit Doppelhäusern besteht.

Trotz dieses reduzierten Kaufpreises sind die mit dem Kauf des Grundstückes sowie dessen Bebauung verbundenen finanziellen Belastungen für die Bauplatzerwerber nicht unerheblich. Eine Ausschreibung auf der Grundlage von Ortsbezugsriterien (sog. Einheimischenmodell) mit einer einzuhaltenden Einkommensobergrenze für Paare in Höhe von aktuell rd. 116.000 EUR (Alleinerziehende 58.000 EUR) zzgl. des Kinder- und Ausbildungsfreibetrages, der zum Zeitpunkt des Beginns des Ausschreibungsverfahrens gültig ist, deren Einhaltung eine zwingende Zugangsvoraussetzung zum Bewerbungsverfahren ist, erscheint deshalb angesichts der zu bewältigenden Gesamtinvestitionskosten für nicht sinnvoll bzw. realisierbar. Es bestünde angesichts des aktuellen Zinsniveaus und der Baukostenentwicklung eine für die Bauwerber kaum tragbare Belastung.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, hier in Abwandlung des Leitlinienmodells unter Verzicht der Ortsbezugsriterien eine Einkommensobergrenze von 150.000 EUR (Alleinstehende 75.000 EUR) zzgl. Freibeträge festzulegen. Im Übrigen bleibt es bei den bekannten sozialen Bepunktungskriterien „Familie, Kinder, Pflegebedürftigkeit sowie Behinderung“.

Infolge der nun geänderten Verkaufsregularien ist der damalige Stadtratsbeschluss, der eine Ausschreibung im Bieterverfahren vorsah, aufzuheben.

### **Nachfolgend die wichtigsten zu berücksichtigenden Verfahrensgrundsätze zur Antragstellung wie dem Zuteilungsverfahren:**

Es können nur Bewerbungen zum Vergabeverfahren zugelassen werden, bei denen Vermögen und Einkommen, die in der beigefügten Vergaberichtlinie festgelegten Obergrenzen, nicht überschreiten.

Die Obergrenze beim Kriterium Vermögen (VOG) beträgt 551.670 EUR (Erschließungskosten von ca. 30 EUR/m<sup>2</sup> werden hier eingerechnet). Dies entspricht dem Grundstückswert des größeren der beiden zum Verkauf stehenden Grundstücke.

Im Rahmen der Auswertung der Bewerbungen ist bei den Kriterien **Einkommen** und **Vermögen** für die konkrete Punktevergabe die jeweilige Unterschreitung der festgelegten Einkommens- sowie Vermögensgrenzen der jeweiligen Bewerber in den gestaffelten Wertgrenzen entscheidend.

Insgesamt sind somit maximal 50 Punkte erreichbar.