

BESCHLUSSVORLAGE V0137/17 öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Liegenschaftsamt
	Kostenstelle (UA)	0350
	Amtsleiter/in	Menzinger, Bernhard
	Telefon	3 05-12 10
	Telefax	3 05-12 16
	E-Mail	liegenschaftsamt@ingolstadt.de
Datum	20.02.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Finanz- und Personalausschuss	04.04.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.04.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss zum Verkauf von Baugrundstücken der Stadt Ingolstadt
(Referent: Bürgermeister Wittmann)

Antrag:

Baugebiet Oberhaunstadt „Am Kreuzäcker“

1. Die Verwaltung wird ermächtigt,
 - 1.1. die im beigefügten Lageplan dargestellten Baugrundstücke im Baugebiet **Oberhaunstadt „Am Kreuzäcker“** zu den nachstehend aufgeführten Kaufpreisen ohne weiteren Einzelbeschluss zu veräußern:

Preiszone 1 Gelb

Marktwert	Sozialpreis
450,00 EUR/m²	430,00 EUR/m²

Preiszone 2 Grün

Marktwert	Sozialpreis
400,00 EUR/m²	380,00 EUR/m²

- 1.2. Abweichend von den „Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken der Stadt Ingolstadt“, die im beigefügten Lageplan orange dargestellten städtischen Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet **Oberhaunstadt „Am Kreuzäcker“** gegen

Höchstgebot zu einem Mindestpreis von **420,00 EUR/m²** bzw. **495,00 EUR/m²** auszuschreiben.

- 1.3 Die im Plan blau dargestellten Grundstücke gegen **Höchstgebot** zu einem Mindestpreis von **450,00 €/m²** auszuschreiben.
2. Die Erschließungskosten sind in den vorgenannten Preisen nicht enthalten.
3. Das Umlegungsverfahren für das Baugebiet „**Oberhaunstadt „Am Kreuzäcker“**“ dauert derzeit noch an. Sollten sich in diesem Verfahren Änderungen bzgl. der Anzahl, der Lage oder der Werte der Grundstücke ergeben, gilt dieser Beschluss auch für diese Änderungen und ist entsprechend anzuwenden
4. Im Übrigen gelten die allgemeinen Vertragsbedingungen der Stadt Ingolstadt.

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 Stadt Ingolstadt wird in Kürze - sobald die Regierung von Oberbayern die Änderung des Flächennutzungsplanes zum **Bebauungsplan Nr. 611 A** genehmigt hat und der Satzungsbeschluss vom 27.10.2016 rechtskräftig geworden ist - im Neubaugebiet **Oberhaunstadt „Am Kreuzäcker“** Bauparzellen zum Kauf anbieten können. Um mit dem Vergabeverfahren beginnen zu können, werden die Kaufpreise zur Beschlussfassung vorgelegt.

Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeit der Bauplätze innerhalb des Baugebietes wurden unter Berücksichtigung der Bodenrichtwertkarte, der derzeitigen Situation am Grundstücksmarkt und den im Baugebiet von der Umlegungsstelle festgesetzten Zuteilungswerten Preiszonen gebildet.

Für die im Plan blau dargestellten Bauparzellen wird ein Mindestpreis für das Bieterverfahren festgesetzt.

Für die Grundstücke, für die der Bebauungsplan Nr. 611 A Mehrfamilienhausbebauung vorsieht (im beiliegenden Lageplan orange gekennzeichnet), wird entsprechend ein Mindestpreis für das

Bieterverfahren festgesetzt.

Diese Grundstücke werden mit einer Zweckbindung für den Bau sozial orientierter Wohnungen ausgeschrieben, um dauerhaft günstigen Wohnraum zu schaffen und zur Verfügung zu stellen. Dazu werden die Grundstücke mit folgenden Bindungen, die im Kaufvertrag festgeschrieben werden belegt:

- a) Bindung zum Bau preisgünstiger öffentlich geförderter Mietwohnungen (Einkommensorientierte Förderung EOF-Modell) unter Einhaltung der Regelungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) 2012;
- b) Belegungsbindung für die Dauer von 25 Jahren unter Berücksichtigung einer sozialverträglich durchmischten Bewohnerstruktur;
- c) Soziale Orientierung für weitere 25 Jahre durch Begrenzung des Mietpreises auf ein Mietpreisniveau in Höhe von 20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Vornahme einer Mieterauswahl in Anlehnung an Artikel 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG);
- d) Aufteilungs- und Umwandlungsverbot in Eigentumswohnungen sowie Verbot von Eigenbedarfskündigungen für die Dauer von 50 Jahren;
- e) Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens als Energieeffizienzhaus 55;
- f) Verpflichtung zum Bau und zum Unterhalt eines mindestens 40 m² großen Raumes für gemeinschaftsfördernde Maßnahmen;
- g) Anbieten eines Konzeptes für Nahmobilität;
- h) Bei einer Weiterveräußerung ist sicherzustellen, dass diese Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Es werden nachstehende Kaufpreise vorgeschlagen:

Oberhaunstadt – Am Kreuzäcker		
Preiszone I	- gelb -	450,00 EUR/m ²
Sozialpreis Preiszone I		430,00 EUR/m ²
Preiszone II	- grün -	400,00 EUR/m ²
Sozialpreis Preiszone II		380,00 EUR/m ²
Bieterverfahren Mindestpreis	- blau -	450,00 EUR/m ²
Bieterverfahren Mindestpreis Mehrfamilienhausbebauung	- orange -	420,00 EUR/m ² bzw. 495,00 EUR/m ²

V0137/17

Grundsatzbeschluss zum Verkauf von Baugrundstücken der Stadt Ingolstadt
(Referent: Bürgermeister Wittmann)

Stellungnahmen der vorgehenden Ausschüsse

Stadtrat vom 26.04.2017

Stadtrat Lange weist in Bezug auf die Diskussion im Finanz- und Personalausschuss zum Bieterverfahren darauf hin, dass nach einem Bericht von Panorama von allen Immobilienexperten ganz klar gesagt werde, dass der Preistreiber bei den Mieten derzeit der Bodenpreis sei.

Der Antrag wird mehrheitlich genehmigt.

WA 5	$\triangle_{ED} \circ$
GRZ 0,4	GFZ 0,5
II	WH max. 6,50 m FH max. 9,50 m

WA 4	$\triangle_{MH} \circ$
GRZ 0,4	GFZ 0,6
max. II	WH max. 6,50 m FH max. 9,50 m
GR 250 m ²	

WA 3	$\triangle_{MH} \circ$
GRZ 0,4	GFZ 0,9
max. III	WH/FH max. 9,50 m

WA 2	$\triangle_{MH} \circ$
GRZ 0,4	GFZ 0,9
max. III	WH/FH max. 9,50 m

SO	a
GRZ 0,4	GFZ 0,6
max. II	WH max. 6,50 m FH max. 9,50 m

WA 1	$\triangle_{MH} \circ$
GRZ 0,4	GFZ 0,6
max. II	WH max. 6,50 m FH max. 9,50 m
GR 250 m ²	

