

BESCHLUSSVORLAGE V0267/24 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	15.04.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	07.05.2024	Vorberatung	
Stadtrat	04.06.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX "Stargarder Straße";
- 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag –
 (Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

Der vorliegende 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ zwischen der Stadt Ingolstadt und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH wird genehmigt.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
 Stadtbaurätin

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.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Mit Datum vom 30.11.2018 bzw. 05.12.2018 wurde der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“ zwischen der Stadt Ingolstadt und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH von den beiden Vertragsparteien unterzeichnet.

Der Durchführungsvertrag bildet zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“, welcher mit ortsüblicher Bekanntmachung in den amtlichen Mitteilungen der Stadt Ingolstadt am 30.10.2019 in Kraft getreten ist, die planungsrechtliche Grundlage für das von der Vorhabenträgerin geplante Vorhaben in Form einer Wohnanlage bestehend aus fünf Wohnhäusern mit bis zu 18 Vollgeschossen, welche über zwei- bzw. dreigeschossige Verbindungsbauten miteinander verbunden sind. Ursprünglich sollten im Vorhabengebiet insgesamt 161 Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau inkl. Großtiefgarage, eine Gemeinschaftseinheit sowie eine viergruppige Kindertagesstätte entstehen.

Das Bauvorhaben befindet sich derzeit in der Umsetzung und ist bereits weit vorangeschritten.

Im Rahmen der Detailplanung haben sich laut Auskunft der Vorhabenträgerin zwischenzeitlich folgende, geringfügige Änderungen in der künftigen Nutzung des Bauvorhabens ergeben.

Da sich der ursprünglich vorgesehene Betreiber der geplanten Kindertagesstätte vom Projekt zurückgezogen hat, wurde das ursprüngliche Konzept der Kindertageseinrichtung zusammen mit dem neuen Betreiber überarbeitet. Infolge dessen hat sich im Vergleich zur ursprünglichen Planung eine veränderte Zusammensetzung / Anzahl der Kindergartengruppen im Vorhabengebiet ergeben.

Des Weiteren sollen laut Auskunft der Vorhabenträgerin nicht wie ursprünglich geplant, alle neu entstehenden Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen umgesetzt werden. Um eine bessere soziale Durchmischung der Mieterstruktur und somit gute Nachbarschaften zu erreichen, sollen insgesamt 13 der ursprünglich öffentlich geförderten Wohneinheiten in freifinanzierte Wohnungen umgewandelt werden. Die diesbezüglich erforderlichen Abstimmungen mit der Regierung von Oberbayern als Fördergeberin sind bereits erfolgt. Von dortiger Seite besteht mit den geplanten Änderungen Einverständnis, da im Gegenzug 26 Wohnungen an anderen Standorten in die Bindung der öffentlichen Mietwohnraumförderung aufgenommen werden.

Sowohl die Situierung, die Kubatur und die Fassaden der Gebäude, sowie der Charakter des Bauvorhabens als Wohnhaus mit Kindertageseinrichtung bleiben trotz der eben genannten Anpassungen unverändert erhalten. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aufgrund der dargestellten, beabsichtigten Änderungen in der Vorhabenplanung nicht erforderlich. Allerdings ist der seinerzeit geschlossene Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen.

Hierfür ist der beigefügte 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser umfasst in § 1 im Wesentlichen folgende Änderungen des ursprünglichen Durchführungsvertrages:

- Anpassung der Projektpläne (u.a. Lageplan, Grundrisse, Schnitte) aufgrund des überarbeiteten Gruppenkonzeptes der Kindertagesstätte sowie aufgrund der angepassten Mieterstruktur.
- Realisierung von nunmehr 148 anstatt ursprünglich 161 Wohnungen im Vorhabengebiet als staatlich geförderte Wohnungen (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz). 13 Wohnungen werden demnach freifinanziert vermietet. Wie den überarbeiteten Grundrissplänen zu entnehmen ist, werden die freifinanzierten Wohnungen in Nachbarschaft zu geförderten Wohnungen in den oberen Geschossen (11 bis 18) der Bauteile „B“ und „E“ verortet.
- Anpassung der für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze.
Da für freifinanzierte Wohnungen gemäß der städtischen Garagen- und Stellplatzsatzung ein höherer Stellplatzschlüssel gilt, müssen von der Vorhabenträgerin - unter Berücksichtigung

der Änderungen in Bezug auf die Kindertagesstätte - insgesamt vier zusätzliche Stellplätze für das Bauvorhaben nachgewiesen werden. Diese werden in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5158, Gemarkung Ingolstadt, welches im Eigentum der Vorhabenträgerin steht, errichtet.

Eine synoptische Gegenüberstellung der durch den 1. Änderungsvertrag vorgenommenen Änderungen an dem mit Datum vom 30.11.2018 bzw. 05.12.2018 geschlossenen Durchführungsvertrag ist in der Anlage beigefügt.

Anlagen

- Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag (A_01)
- Anlage 1 zum 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag – Projektplan „Lageplan“ (A_01.1)
- Anlage 2 zum 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag – Projektplan „Grundrisse“ (A_01.2)
- Anlage 3 zum 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag – Projektplan „Schnitte“ (A_01.3)
- Anlage 4 zum 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag – „Lageplan der nachgewiesenen Stellplätze“ (A_01.4)
- Synopse Durchführungsvertrag (beschränkt auf die von den Änderungen betroffenen Paragraphen) (A_02)

