

BESCHLUSSVORLAGE V0426/24 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	11.06.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	16.07.2024	Vorberatung	
Stadtrat	23.07.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Ausschreibung zum Verkauf von zwei Grundstücken in einem zweistufigen Verfahren in den Baugebieten „Zuchering – Donauäcker“ und „Etting – Steinbuckl“
(Referenten: Herr Fleckinger, Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

- Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, für nachfolgende Grundstücke jeweils eine Konzeptvergabe mit vorgelagertem Interessenbekundungsverfahren nach den im Kurzvortrag genannten Bedingungen durchzuführen.

Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

- Fl.-Nr. 187/2 der Gemarkung Zuchering (Teilfläche mit ca. 6.640 m²)
- Fl.-Nr. 2968 der Gemarkung Etting (8.642 m²)

- Der Mindestkaufpreis beträgt für das Grundstück

- Fl.-Nr. 187/2 der Gemarkung Zuchering 650 EUR/m²
- Fl.-Nr. 2968 der Gemarkung Etting 800 EUR/m²

jeweils zzgl. Erschließungskosten.

3. Das Ergebnis der einzelnen Konzeptvergaben wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

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.		

Kurzvortrag:

I. Ausführungen zur städtebaulichen Situation der Grundstücke sowie zum Ausschreibungsverfahren

Die Stadt Ingolstadt besitzt mit den Baugebieten „Zuchering – Donauäcker“ und „Etting – Steinbuckl“ zwei Grundstücke, denen aufgrund ihrer Lage eine Schlüsselfunktion in den jeweiligen Quartieren zukommt.

Die beiden Grundstücke sollen nun unter der Vorgabe unterschiedlicher Nutzungen zum Verkauf ausgeschrieben werden.

1. Baugebiet Zuchering – Donauäcker, Fl.-Nr. 187/2, Gem. Zuchering (ca. 6.640 m²)

Aufgrund der demografischen Entwicklung werden in der Stadt Ingolstadt vermehrt altersgerechte Wohnformen nachgefragt. Themen wie Barrierefreiheit und selbstbestimmtes Leben im Alter gewinnen zunehmend an Bedeutung. In Ingolstadt besteht außerdem dringender Bedarf an voll- sowie teilstationärer Pflege (Tages- und Nachtpflege) sowie Kurzzeitpflege. Besonders für die Nachtpflege gibt es im Stadtgebiet noch kein Angebot.

Aus diesem Grund ist für das Grundstück in Zuchering der Bau von altersgerechten Wohnungen mit Pflegeplätzen angedacht.

Das zu veräußernde Grundstück soll deshalb mit einem ausgewogenen Mix aus unterschiedlichen

Angeboten für diese Zielgruppe entwickelt werden, wobei es seitens der Stadt Ingolstadt keine feste Vorgabe bzgl. des Verhältnisses der einzelnen Angebote gibt.

Das Grundstück in Zuchering ist für den Bau altersgerechter Wohnungen angedacht.

2. Baugebiet Etting – Steinbuckl, Fl.-Nrn. 2968, Gem. Etting (8.642 m²)

Das Grundstück im Baugebiet Etting – Steinbuckl ist planungsrechtlich als Sondergebiet Quartierszentrum festgesetzt und bildet am zentralen Quartiersplatz sowie an der Hepberger Straße das urbane Zentrum des Planungsgebietes. Es markiert den Zugang und Auftakt zum neuen Stadtquartier. Daher soll eine breit gefächerte Nutzungsmischung im Sinne eines belebten Areals für alle künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für die umgebenden bestehenden Quartiere sichergestellt werden. Städtebauliches Ziel ist ein mit Wohnungsbau überbauter Nahversorger.

3. Weiteres Vorgehen

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der zukünftigen Bebauung sollen beide Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe mit vorgeschaltetem Interessenbekundungsverfahren vergeben werden. Dieses Verfahren hat sich bereits in der Vergangenheit beim Verkauf einzelner Grundstücke bewährt, um eine gewisse städtebauliche Qualität hierbei sicherzustellen, so z. B. in den Baugebieten Oberhaunstadt Kreuzäcker, Stinnesstraße als auch Friedrichshofen West.

Um zur Teilnahme an der Konzeptvergabe zugelassen zu werden, ist die Beteiligung der Bewerber an der zunächst durchzuführenden formellen Interessenbekundung zwingende Voraussetzung. Das zweistufige Verfahren dient dazu festzustellen, ob für die von der Verwaltung für die jeweiligen Grundstücke angedachten Nutzungen (siehe nähere Ausführungen bei den jeweiligen Erläuterungen zu den Grundstücken) überhaupt ein Markt bzw. Interesse vorhanden ist.

Die jeweiligen Ausschreibungen erfolgen in einem zweistufigen Verfahren.

4. Zweistufiges Ausschreibungsverfahren (Konzeptvergabe)

In einem ersten Schritt können sich Interessenten innerhalb einer vorgegebenen Frist bewerben. Hierbei verpflichten sich die Bewerber zur Anerkennung bestimmter Grundvoraussetzungen (Einzelheiten siehe bei den jeweiligen Erläuterungen zu den Grundstücken), die von den Bewerbern zu erfüllen sind. Sofern nach Ablauf der Bewerbungsfrist mehr als drei zulässige Bewerbungen vorliegen, wird die zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens eröffnet. Bei einer Abgabe von Interessenbekundungen von weniger als drei zulassungsfähigen Teilnehmern behält sich die Stadt Ingolstadt vor, das Verfahren mit neuen Vorgaben auszuschreiben.

Um den Aufwand für die Bewerbung möglichst gering zu halten, beinhaltet die erste Stufe des Ausschreibungsverfahrens relativ niederschwellige Zugangskriterien (Verpflichtung zur Anerkennung der Grundvoraussetzungen sowie Nachweis eines Referenzobjektes).

Die zweite Stufe des Ausschreibungsverfahrens ist als Konzeptausschreibung vorgesehen, in der die Bewerber aus dem Interessenbekundungsverfahren nun im Hinblick auf ihr geplantes Vorhaben über die Vergabekriterien der ersten Stufe hinausgehende, konkrete Aussagen zu den vorgegebenen Kriterien der zweiten Stufe treffen müssen.

Hierbei ist ein Konzept einzureichen, anhand dessen die Qualität des Projektes mittels einer Punktematrix bewertet werden kann. Auf folgenden Kriterien liegt das Hauptaugenmerk:

- architektonische und städtebauliche Qualität
- vorgesehener Nutzungsmix
- zusätzliche Kriterien (z.B. Nachhaltigkeit, ökologische Bauweise, Energiekonzept)
- Grundstückspreis (max. 30 Prozent der erreichbaren Punkte)

Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist werden die Angebote nach einer vorab festgelegten, den Bewerbern bekanntgegebenen Bewertungsmatrix (Punktesystem: 70 % Konzept und 30 % Preis) ausgewertet. Die Bewertung der eingegangenen Angebote erfolgt hierbei durch ein Gutachtergremium, bestehend aus Vertretern der Verwaltung (Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt) sowie externen Vertretern (z. B. Mitglied des Gestaltungsbeirats, Vertreter/in Regierung von Oberbayern).

Die Bewerbung mit der höchsten Punktezahl erhält den Zuschlag für das jeweilige Grundstück. Bei Punktegleichstand findet ein Losverfahren zwischen den punktgleichen Bewerbungen statt. Die Empfehlung des Gutachtergremiums wird anschließend dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Ebenso werden jeweils die Zweit- und Drittplatzierten als Nachrücker festgestellt, die im Falle eines Ausfalles der Erstplatzierten den Zuschlag erhalten.

II. Erläuterungen zu den einzelnen Grundstücken und deren Vergabe

1. Baugebiet Zuchering – Donauäcker, Fl.-Nr. 187/2, Gem. Zuchering (ca. 6.640 m²)

Wie unter I. bereits ausgeführt, soll dieses Grundstück für den Bau altersgerechter Wohnungen mit Pflegeplätzen ausgeschrieben werden. Um dem Bedarf gerecht zu werden, soll das zu veräußernde Grundstück mit einem Mix aus unterschiedlichen Angeboten für ältere Menschen entwickelt werden. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage für diese Nutzung günstig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich unmittelbar angrenzend auf dem Nachbargrundstück; fußläufig erreicht man attraktive Spazier- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Eine Bushaltestelle mit Anbindung an die Innenstadt liegt direkt südlich des Grundstückes.

Im Bebauungsplan ist für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse mit Flachdach in offener Bauweise.

Die Bewerber müssen sich bei Abgabe ihrer Interessenbekundung, einschließlich eines Nachweises der Umsetzung eines vergleichbaren Referenzprojektes, zur Anerkennung nachfolgender Punkte verpflichten (Grundvoraussetzungen):

Verpflichtung der Umsetzung eines Anteiles an Pflegeplätzen (voll- und teilstationär (Tages- und Nachtpflege, Kurzzeitpflege). Dieser Anteil wird zahlenmäßig nicht definiert und kann von dem Interessenten konzeptabhängig gewählt werden.

- Die Bindungsdauer für das Grundstück beträgt 40 Jahre ab Erstbezug (dingliche Sicherung).
- Die Belegung darf nur mit Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren bzw. Inhaber eines Rentenausweises oder Leistungsempfängern der Pflegestufe I-V erfolgen.

- Bei gemeinsam einziehenden Paaren muss mindestens ein Partner die zuvor genannten Voraussetzungen erfüllen (dingliche Sicherung). Die Einhaltung der Altersgrenzen bzw. Vorgaben sind vom wohnungssuchenden Haushalt gegenüber der Stadt Ingolstadt nachzuweisen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt Ingolstadt.
- Innerhalb von fünf Jahren ist die Seniorenwohnanlage bezugsfertig zu errichten.
- Die Wohnungen dürfen während der Bindungsdauer nicht ohne Zustimmung der Stadt Ingolstadt (Liegenschaftsamt) verkauft werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht gleich.
- Der Erwerber muss sich verpflichten, alle Bindungen und Verpflichtungen im Falle der Zustimmung zum Weiterverkauf des Objekts an die/den Erwerber/-in formgerecht weiterzugeben.

2. Baugebiet Etting – Steinbuckl, Fl.-Nrn. 2968, Gem. Etting (8.642 m²)

Wie unter I. bereits ausgeführt, soll dieses Grundstück direkt am zentralen Platz entwickelt werden. Dieser Sonderbaustein soll mit der gewählten Positionierung zentral im Baugebiet Synergieeffekte erzeugen und auch als Verbindungselement zu den bestehenden Wohngebieten fungieren. Daher ist ein Zugang sowohl von Osten von der Hepberger Straße als auch von Westen vom neuen Quartiersplatz umzusetzen.

Eine Überbauung der Handelsfläche soll zwingend erfolgen, um die städtebaulich klaren Kanten zur Fassung der Platzsituation ausbilden zu können.

Neben einer Einzelhandelsnutzung für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m² sollen in dem Sondergebiet weitere Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, beschränkt auf das Erdgeschoss, sowie Dienstleistungen eingeplant werden. Dies soll Funktionsvielfalt und Erlebnisdichte erhöhen und durch eigene Zielkundschaft eine zusätzliche Belegung des öffentlichen Raumes generieren.

Im Sinne des 2016 erstellten Städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes SEEK sind zum Schutz der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Sondergebietes Quartierszentrum im Bebauungsplan nur beschränkt innenstadtrelevante Sortimente zugelassen.

Zusätzlich soll in den Obergeschossen ein Mindestanteil geförderter Wohnungsbau gem. den Bedingungen der einkommensorientierten Förderung (EOF) des Freistaates Bayern vorgesehen werden, um für alle Einkommensgruppen ein adäquates Wohnraumangebot anbieten zu können. Dies wurde bereits im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen vorbereitet. Konzeptabhängig kann auch freifinanzierter Wohnungsbau vorgesehen werden.

Im Bebauungsplan ist für die Fläche ein Sondergebiet Quartierszentrum mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Zulässig sind 1 - 4 Vollgeschosse mit Flachdach mit extensiver und teilweise intensiver Begrünung.

Die Bewerber müssen sich mit Abgabe ihrer Interessenbekundung zur Anerkennung nachfolgender Punkte verpflichten (Grundvoraussetzungen) und ein entsprechendes Referenzprojekt nachweisen:

- Umsetzung einer Nahversorgungseinrichtung sowie einer gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss mit Freiflächenbespielung des zentralen Platzes

- Bindung eines Mindestanteils von 2/3 der vorgesehenen Geschossfläche für Wohnnutzung an den geförderten Bau preisgünstiger, öffentlich geförderter Mietwohnungen (Einkommensorientierter Förderung, EOF Modell) unter Einhaltung der aktuellen Regelungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2023).
- Die Bindungsdauer für die zu errichtenden geförderten Wohnungen beträgt 55 Jahre ab Erstbezug.
- Soziale Bindung für weitere zehn Jahre nach Ablauf der 55-jährigen Bindungsdauer durch dinglich gesicherte Begrenzung des Mietpreises auf eine Höhe der mit der Regierung von Oberbayern abgestimmten ortsüblichen Vergleichsmiete und die Vornahme einer Mieterauswahl in Anlehnung an Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG).
- Dinglich gesichertes Aufteilungs- und Umwandlungsverbot in Eigentumswohnungen sowie Verbot von Eigenbedarfskündigungen für die Dauer von 55 Jahren.
- Die geförderten Wohnungen dürfen während der Bindungsdauer nicht ohne Zustimmung der Stadt Ingolstadt (Liegenschaftsamt) verkauft werden. Der Veräußerung steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten wie z. B. Nießbrauch oder Erbbaurecht gleich.
- Der Bewerber muss sich verpflichten, alle Bindungen und Verpflichtungen im Falle der Zustimmung zum Weiterverkauf des Objekts an die/den Enderwerber/in-in formgerecht weiterzugeben.
- Für die geförderten Wohnungen wird eine Bindung zugunsten der Stadt Ingolstadt begründet und dinglich gesichert (Dienstbarkeit).
- Die Belegung darf nur mit Haushalten erfolgen, die die Einkommensgrenzen gem. Art. 11 BayWoFG nicht überschreiten.
Die Einhaltung der Einkommensgrenzen und der sonstigen Voraussetzungen ist vom wohnungssuchenden Haushalt gegenüber dem Bewerber durch eine Bescheinigung des Amtes für Soziales der Stadt Ingolstadt gem. § 27 WoFG nachzuweisen.
- Die Erstvermietungsmiete beträgt (maximal) 13,50 € je m² Wohnfläche monatlich (Kaltmiete).
- Mieterhöhungen sind frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit und nicht um mehr als 7,5 v. H. zulässig. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann also frühestens ab dem sechsten Jahr eine Mieterhöhung erklärt werden.
- Danach kann die Miete innerhalb des Bindungszeitraums frühestens nach Ablauf von jeweils drei weiteren Kalenderjahren und um bis zu 7,5 v. H. erhöht werden. Die in den ersten fünf Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden.
- Bei einer Wiedervermietung darf die Miete die sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Erstvermietungsmiete zuzüglich der bisher tatsächlich durchgeführten Mieterhöhungen nach §§ 558 und 559 BGB nicht überschreiten.
- Staffelmietverträge sind ausgeschlossen.
- Der Erwerber ist verpflichtet, in die Mietverträge entsprechende Bestimmungen zu den Mietanpassungen und Höchstmieten aufzunehmen. Dabei handelt es sich um Regelungen, die im Sinne des § 328 BGB zugunsten der zukünftigen Mieterhaushalte gelten. Die

Mieterhaushalte erhalten damit im Falle eines Verstoßes gegen diese Verpflichtungen eigene direkte Forderungsrechte gegen die Vermieterin, die direkt und ungeachtet der Rechte der Stadt Ingolstadt aus dem Grundstückskaufvertrag geltend gemacht werden können.

- Umsetzung des Bauvorhabens als Energieeffizienzgebäude 55.
- Innerhalb von fünf Jahren ist das Vorhaben bezugsfertig zu errichten.

Aufgrund der derzeit herausfordernden Situation am Grundstücksmarkt vor allem für private Bauherren schlägt die Verwaltung vor, die übrigen städtischen Grundstücke im bezeichneten Baugebiet erst zu einem späteren Zeitpunkt auszuschreiben.

Anlagen:

- Anlage 1a: Übersichtsplan „Etting – Steinbuckl“
- Anlage 1b: Grundstücksplan „Etting – Steinbuckl“
- Anlage 2a: Übersichtsplan „Zuchering – Donauäcker“
- Anlage 2b: Grundstücksplan „Zuchering – Donauäcker“