

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0184/21</b> öffentlich	Referat	Referat VIII
	Amt	Referat für Wirtschaft
	Kostenstelle (UA)	0350 / 7901
	Amtsleiter/in	Rosenfeld, Georg, Prof. Dr.
	Telefon	3 05-3200
	Telefax	3 05-1409
E-Mail	wirtschaftsreferat@ingolstadt.de	
Datum	01.03.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	17.03.2021	Vorberatung	
Stadtrat	25.03.2021	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

B-Plan Nr. 177 S- „Autobahnanschluss IN-Süd“, Veräußerung von zwei Gewerbegrundstücken im Rahmen von Konzeptvergaben  
(Referenten: Herr Prof. Dr. Rosenfeld, Herr Fleckinger)

**Antrag:**

- Die beiden Gewerbegrundstücke mit 6.466 m<sup>2</sup> und 5.168 m<sup>2</sup> werden in Form einer Konzeptvergabe veräußert. Mit der Durchführung wird die IFG Ingolstadt AöR beauftragt.
- Maßgebend für die Konzeptvergabe ist der beschlossene Standardkriterienkatalog gemäß Stadtratsbeschluss V604/20 vom 14.12.2020 mit der Gewichtung von 70% Konzeptqualität und 30% Kaufpreis. Unter Berücksichtigung der aktuellen Bodenrichtwertkarte wird ein Mindestkaufpreis für die Grundstücke an der Autobahnanschlussstelle Ingolstadt-Süd von 240 EUR/m<sup>2</sup> jeweils inkl. Ersterschließung festgesetzt.

gez.

Prof. Dr. Georg Rosenfeld  
Berufsmäßiger Stadtrat

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.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein

**Kurzvortrag:**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 S - „Autobahnanschluss IN-Süd“ ist am 26.04.2017 in Kraft getreten.

Die IFG wurde im Stadtrat mit Beschluss Nr. V604/20 vom 14.12.2020 damit beauftragt, die Konzeptvergaben von städtischen Gewerbegrundstücken durchzuführen. Die Vergabe der beiden Gewerbegrundstücke an der Autobahnanschlussstelle A9 Ingolstadt-Süd mit a) ca. 6.466 m<sup>2</sup> (westliches Grundstück) - bestehend aus Fl.Nr. 4405/3 mit 2.089 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 4406 mit 2.868 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 4407 mit 1.483 m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 4408/2 mit 26 m<sup>2</sup> - sowie b) ca. 5.168 m<sup>2</sup> (östliches Grundstück) – bestehend aus Fl.Nr. 4407/7 mit 220 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 4408/5 mit 1.436 m<sup>2</sup>, Fl.Nr. 4409/3 mit 2.110 m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 4410/8 mit 1.402 m<sup>2</sup> - wird demnach nicht mehr an den Meistbietenden, sondern an das für die Stadt nachhaltigste Nutzungskonzept erfolgen. Der Mindestkaufpreis für die Grundstücke wird mit 240 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Preis leitet sich aus der Bodenrichtwertkarte und den Erschließungskosten ab und respektiert die besondere Lage und Größenordnung der beiden Parzellen.

Die Stadt Ingolstadt möchte auch in Zukunft als Innovationstreiber auftreten und über die Automobilität hinaus weitere Zukunftstrends und -technologien wie Künstliche Intelligenz, Bio-Technologie, Clean-Tech oder Drohnentechnologie aktiv mitgestalten. Diese Technologien werden neue Impulse setzen in die am Standort bereits vorhandenen Wertschöpfungsketten, wie die der Bereiche Automotive, Luftfahrt oder Software, IT und Dienstleistungen.

Die zur Vergabe anstehenden, verkehrstechnisch besonders günstig gelegenen, optimal sichtbaren Grundstücke an der Autobahnanschlussstelle A9 Ingolstadt Süd bieten eine gute Möglichkeit, diejenigen Nutzungskonzepten Raum zu geben, welche dem Anspruch der Imagebildung (Stichwort: Einfallstor zur Stadt) und ihrer Wirtschaftsschwerpunkte am besten gerecht werden. Gesucht werden hierfür vor allem technologie- sowie dienstleistungsorientierte, innovative Unternehmenskonzepte, die dem Bestreben der Stadt, sich in den neuen technologischen Trends zu positionieren, konzeptionell als auch gestalterisch Ausdruck verleihen. Dabei stehen bei den vorliegenden Grundstücksflächen mögliche inhaltliche Synergien zum Innovationscampus der AUDI AG und der benachbarten mit Infrastruktur für das Autonome Fahren ausgestatteten sog. "Ersten Meile" im Vordergrund.

Besonders wünschenswert sind zusätzlich zum technologischen Anspruch jene Unternehmenskonzepte, die zahlreiche und adäquate Arbeitsplätze schaffen. Demzufolge können in den Kriterien „Wirtschafts- und Innovationskraft“ sowie „Arbeitsmarkt“ in Summe 420 Punkte und im Bereich „Umwelt- und Naturschutz und bauliches Vorhaben“ 280 Punkte von insgesamt 700 Punkten erzielt werden. In das finale Gesamtergebnis fließt die Konzeptqualität mit 70% Gewichtung und der gebotene Kaufpreis mit 30% Gewichtung ein.

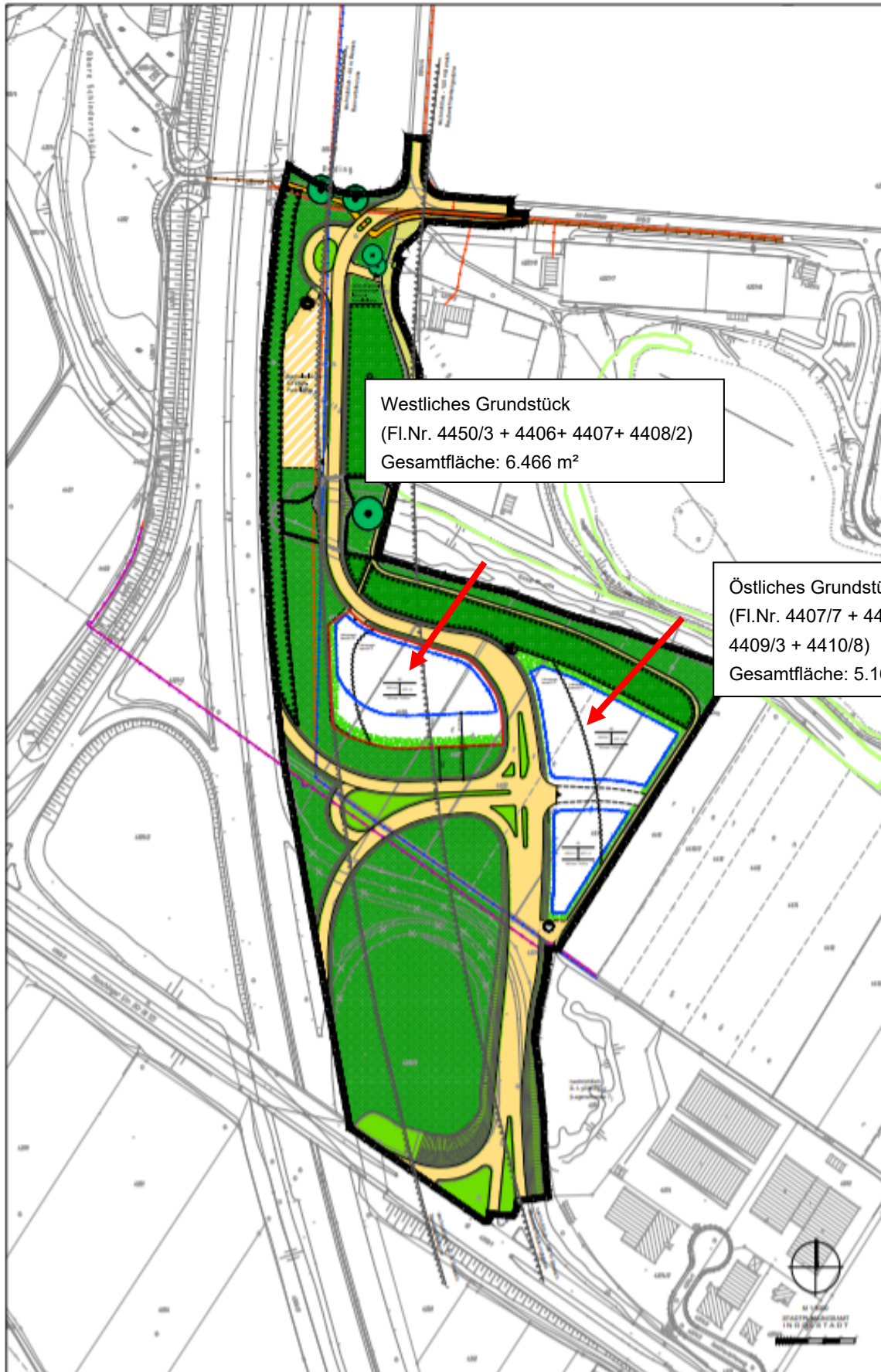
Die Grundstücke werden einzeln ausgeschrieben. Die eingereichten Konzepte der Bewerber werden durch ein Gutachtergremium bewertet. Die Konzepte mit der höchsten Gesamtpunktzahl aus Konzeptqualität und Kaufpreis werden dem Stadtrat als Käufer für das jeweilige Grundstück empfohlen und zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### Anlagen:

- Lageplan der zu veräußernden Grundstücke gem. B-Plan Nr. 177 S
- Kriterienkatalog für die Konzeptvergabe der Grundstücke an der Autobahnanschlussstelle Ingolstadt-Süd (B-Plan Nr. 177 S)

**Lageplan:**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 177 S - "Autobahnanschluss IN-Süd"**



## Kriterienkatalog Konzeptvergabe Grundstücke Autobahnausfahrt A9 Ingolstadt-Süd

<b>Arbeitsmarkt (210 Punkte)</b>		Maximalpunkte
<b>Arbeitsmarkt</b>	Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze (in Relation zur Gesamtfläche, aktuell betroffene und perspektivisch neu geschaffene Arbeitsplätze)	120
<b>Ausbildungsplätze</b>	Angebot an Ausbildungsplätzen (in Relation zur Anzahl der Beschäftigten des Betriebs)	60
<b>Förderung von Gleichstellung und sozialer Gerechtigkeit</b>	<p>Maßnahmen zur Förderung von Gleichstellung, Inklusion und Integration sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf</p> <p>z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Familienfreundliche Arbeitszeitmodelle (Gleitzeit, Telearbeit, Homeoffice)</li> <li>- Angebot von beruflichen Auszeiten für Betreuung von pflegebedürftigen Angehörigen</li> <li>- Angebot von Kinderbetreuungsplätzen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie</li> <li>- Integration von Migranten, gehandicapten oder älteren Menschen durch spezielle Arbeitsplatz Angebote</li> <li>- Angebot an Wohnraum/Werkwohnungen oder Belegrechte in Wohnheimen/ Boardinghäuser oder Hotels für Angestellte</li> </ul>	30
		<b>210</b>
<b>Wirtschafts- und Innovationskraft (210 Punkte)</b>		Maximalpunkte
<b>Betriebswirtschaftliche und fiskalische Stärke</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsatz- und Gewinnentwicklung der letzten 5 Jahre inkl. Zukunftsprognose</li> <li>- Gewerbesteuerleistung der letzten 5 Jahre inkl. Zukunftsprognose in Relation zur angefragten Fläche</li> </ul>	120
<b>Regionale Bezugsverflechtung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zugehörigkeit zu einer Wertschöpfungskette - z.Bsp. als Lieferant oder Abnehmer eines ortsansässigen Unternehmens</li> <li>- Relevanz für ein förderungswürdiges Wirtschafts- oder Innovationscluster der Stadt Ingolstadt</li> </ul>	50
<b>Innovationskraft und nachhaltiges Wirtschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- innovative Produkte und Geschäftsprozesse</li> <li>- neue Technologien</li> <li>- nachhaltige Geschäftsmodelle, Ressourceneffizienz</li> <li>- Kooperationen mit Hochschulen, Wissenschaftseinrichtungen, Fort- und Weiterbildungsstätten, start-ups</li> </ul>	40
		<b>210</b>

<b>Umwelt- und Naturschutz und bauliches Vorhaben (280 Punkte)</b>		<b>Maximal punkte</b>
<b>Umweltschutzkonzept</b>	z.B. - Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich Produktionslärm/ Betriebszeiten / erhöhtem Verkehrsaufkommen - Einsatz erneuerbarer Energien (im Bau und im laufenden Betrieb) - Dach- oder Fassadenbegrünung, Freiflächenanteil > 15%, Schaffung/Erhaltung Biotopstrukturen, Niederschlagsrückhalt (Wasserhaltekapazität), Lichtkonzept (Streulichtminimierung), Artenschutz /-hilfsmaßnahmen, - betriebseigene Aufbereitungsanlagen - Unterhalt von Ladestationen für Elektro-Fuhrpark / - Fahrräder / -Roller - Betrieb eines professionellen Umweltmanagements, ggf. Zertifizierung oder Energie- Audit Nachweis (ISO Zertifikat/ EMAS / o.ö.)	120
<b>Mobilitätsmanagement</b>	z.B. - Gütertransport-/ Logistikkonzept - Mobilitätskonzept für die Beschäftigten (ÖPNV, Jobticket, Parkraummanagement, eigene Shuttlebusse, Fahrradpool, Förderung von Fahrgemeinschaften, etc.)	40
<b>Planungsqualität</b>	z.B. - Qualität der inneren und äußeren Erschließung - Städtebau, Freiflächen- und Grünflächenkonzept bzw -relation - Branchenübliche Bauweise und Einbindung in die direkte Nachbarschaft - Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück - Gestalterische Qualität - Drittverwendbarkeit des Grundstücks bzw. der errichteten Gebäulichkeiten und Flächen für den Fall der Ausübung eines Rückkaufrechts der Stadt / IFG	120
		<b>280</b>

<b>Konzeptqualität 70 %</b>		<b>700</b>
<b>Kaufpreis 30 %</b>	Mindestpreis = 240 EUR /m <sup>2</sup> inkl. Ersterschließung	<b>300</b>
		<b>1.000</b>