

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0283/21</b> öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Referat für Finanzen und Liegenschaften
	Kostenstelle (UA)	0350
		Conradt, Christian
	Telefon	3 05-29 03
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	referat2@ingolstadt.de
Datum	15.04.2021	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.04.2021	Vorberatung	
Stadtrat	11.05.2021	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Bericht zu Standorten für einen Neubau einer Einrichtung der Stiftung Heilig-Geist-Spital (Referenten: Herr Oberbürgermeister Dr. Scharpf, Herr Fleckinger, Frau Preßlein-Lehle)

### Antrag:

1. Der Bericht der Verwaltung zu möglichen Standorten für einen Neubau einer Einrichtung der Stiftung Heilig-Geist-Spital wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Ingolstadt begrüßt, dass die Stiftung Heilig-Geist-Spital am Standort Fechtgasse für Seniorenwohn- und pflegeplätze festhalten möchte. Aus Sicht der Stadt muss der Standort Fechtgasse in der Altstadt für unsere Seniorinnen und Senioren unbedingt erhalten bleiben.
3. Ein möglicher weiterer Standort der Heilig-Geist-Stiftung an der Jahnstraße wird seitens der Stadt nicht weiterverfolgt, da Maß und Umfang des Bedarfs der HGS an der Stelle städtebaulich nicht verträglich wäre. Der entsprechende Beschluss des Stadtrats vom 27.02.2019 (V0133/19) wird insofern aufgehoben.
4. Falls die Stiftung Heilig-Geist-Spital an einem zweiten Standort festhält, empfiehlt die Stadt Ingolstadt, einen der im Kurzvortrag genannten alternativen Grundstücke näher zu treten.

gez.

Dr. Christian Scharpf  
Oberbürgermeister

gez.

Franz Fleckinger  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
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:**

Am 27.02.2019 wurde im Stadtrat über V0133/19 beraten. In der bez. Vorlage des Referates III wurden vier Grundstücke aufgezeigt, die aufgrund ihrer Größe und Situierung für den Neubau einer Einrichtung der Stiftung Heilig-Geist-Spital (HGS) in Frage kamen.

Der Stadtrat hat nach intensiver Beratung in dieser Sitzung gegen eine Stimme beschlossen, der HGS das ehemalige Hallenbadgrundstück an der Jahnstraße für ein neues Seniorenzentrum als Ersatzneubau für das Alten- und Pflegeheim in der Fechtgasse anzubieten. Vorausgegangen war ein Beschluss des Stiftungsrates der Heilig-Geist-Spital-Stiftung vom selben Tag zum Grundstück an der Jahnstraße folgenden Inhalts, mit besonderem Hinweis auf die Beschlussziffer 4:

- 1.) Eine Sanierung des Altenheims in der Fechtgasse wird ausgeschlossen. Eine Sanierung im laufenden Betrieb ist den Bewohnern nicht zuzumuten und würde künftige Bewohner mit deutlich übersteuerten, nicht marktgerechten Pflegesätzen belasten. Eine Vollsanierung macht aus der „Fechtgasse“ kein modernes Pflegeheim – zukunftsfähige Strukturen und Angebote des SGB XI können damit weiterhin nicht abgebildet werden. Die Sanierungskosten liegen bereits bei 78 % der Neubaukosten, ein zusätzlicher Aufwand für die Tiefgarage kommt nach Feststellung der Statiker jeweils hinzu. Die Wirtschaftlichkeitsgrenze / der Kostenrichtwert bei einem Umbau liegt je Pflegeplatz laut Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg/ Landeswohlfahrtsverband: 75 % der Neubaukosten bzw. 93.750 €.

- 2.) Weiterhin wird ein (Teil)-Abriss und Neubau in Etappen ausgeschlossen. Abschreibungskosten in Höhe von ca. 4,2 Mio. € und Abrisskosten in Höhe von rd. 2 Mio. € ergeben rund 6,2 Mio. € zusätzlichen, nicht refinanzierbaren Aufwand! Der Neubau würde damit um diese 6,2 Mio. € teurer werden, als vergleichbare Pflegeheime.
- 3.) Der sog. Heimfall (als Ausgleichszahlung oder Entschädigung) soll auf Basis eines Gutachtens wertmäßig ermittelt und in der Folge ausgelöst werden. Ohne den Heimfall ist eine weitere Abschreibung des Gebäudewertes in der Bilanz der Stiftung notwendig, da die nicht genutzten Gebäudeteile keiner anderen Nutzung zugeführt werden konnten. Die Stiftung würde nach Heimfall eine belegungsabhängige Miete pro Zimmer bezahlen und keine weiteren Kosten zum Gebäudeunterhalt mehr tragen. Die Stiftung wäre damit vor weiteren Risiken des Gebäudes geschützt.
- 4.) **Unter der Bedingung, dass der Stadtrat am 27.02.2019 der Heilig-Geist-Spital Stiftung das Grundstück „altes Hallenbad“ an der Jahnstraße zum Kauf anbietet, wird der Vorstand der Stiftung Heilig-Geist-Spital beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den Neubau des Pflegeheims an diesem Standort zu erstellen.**
- 5.) Das Nutzungskonzept der Diakonie an der Stinnesstraße soll zur grundsätzlichen Orientierung für einen Neubau dienen. Auf eine Kombination mit einem Mehrgenerationenhaus oder einer Jugendherberge wird zugunsten eines integrierten Konzepts zur Altenpflege verzichtet.

Bis heute sind diverse Fragestellungen in Bezug auf künftige Standorte der HGS nicht abschließend behandelt.

Eine abschließende Wertermittlung für das Grundstück an der Jahnstraße konnte bislang nicht durchgeführt werden, da der Wert maßgeblich von der Art und dem Umfang der künftigen Nutzung abhängig ist. Nach den, der Stadt aktuell bekannten Überlegungen der HGS zu einer möglichen Bebauung auf diesem Grundstück dürfte sich für einen späteren Verkauf ein nicht unerheblicher Kaufpreis im mittleren bis oberen siebenstelligen Bereich ergeben. Ein genauer Wert kann erst nach konkreter Angabe der späteren Nutzung durch die HGS und einer auf dieser Grundlage durchgeführten gutachterlichen Bewertung festgestellt werden.

Ungeachtet der o.g. finanziellen Aspekte sind mit einem Standort an der Jahnstraße auch weitere Punkte noch offen:

In seiner Sitzung vom 27.02.2021 hat der Stiftungsrat die Stadt Ingolstadt gebeten, der HGS eine definitive Aussage zur möglichen Bebauung des Grundstückes an der Jahnstraße zu treffen und ergänzend hierzu, noch Alternativstandorte zur Jahnstraße anzubieten.

Nach Information der Verwaltung beabsichtigt die HGS, am bisherigen Standort in der Fechtgasse festzuhalten. Das Grundstück ist im Rahmen eines Erbbaurechts-/Pachtvertrages von der Stadt an die HGS überlassen. Die Stadt hat bereits Mitte des Jahres 2020 vorbehaltlich eines Stadtratsbeschlusses und etwaiger Genehmigungen der Regierung der Stiftung angeboten, das Grundstück zum gutachterlichen Wert an die Stiftung zu veräußern. Die Stadt Ingolstadt selbst hat keinerlei Pläne, das Grundstück Fechtgasse 1 einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Der Standort Fechtgasse kann somit künftig angesichts der zentralen Innenstadtlage für die noch rüstigen SeniorInnen als Lebensmittelpunkt dienen. Der Charme und die Tradition einer Einrichtung der HGS in der Innenstadt bliebe somit ohne Nachteile für die Stiftung und für noch aktive SeniorInnen erhalten. Personen, die angesichts ihrer körperlichen Verfassung die Vorteile eines Standortes in der Altstadt persönlich nicht mehr nutzen können, könnten eine neuerrichtete und attraktive Einrichtung der Stiftung auch außerhalb der Innenstadt beziehen.

Die Referate II und VII haben auftragsgemäß hierauf nochmals eine umfassende Prüfung von möglichen Standorten bzw. Grundstücken vorgenommen, die aufgrund ihrer Größe und Situierung grundsätzlich für das vorgenannte Vorhaben der HGS in Frage kämen. Hierbei wurde die Suche nicht nur auf Grundstücke beschränkt, die im Eigentum der Stadt Ingolstadt sind, sondern grundsätzlich für ein Projekt dieser Größenordnung und Flächenanforderung geeignet erscheinen.

Eine von der Stiftung Heilig-Geist-Spital beauftragte Machbarkeitsstudie am Standort Jahnstraße (ehemalig Hallenbad) hat ergeben, dass der Bedarf von ca. 9.200 bis 11.300 m<sup>2</sup> BGF städtebaulich nicht angemessen auf dem ca. 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, hier das zur Verfügung stehende Baufeld, im Glacis unterzubringen ist.

Die nach dieser Prüfung verbliebenen Grundstücke wurden in den Anlagen zu dieser Vorlage zusammengefasst und dargestellt.

Da es sich bei der HGS um eine rechtlich selbstständige Stiftung handelt, ist es der Stadt Ingolstadt nicht möglich, für die Stiftung Grundstücksverhandlungen mit Dritten zu führen. Es obliegt der HGS, die nachfolgend vorgestellten Grundstücke zu sichten, zu bewerten und im Bedarfsfall entsprechende Kaufverhandlungen aufzunehmen.

Die Angabe des nach der Bodenrichtwertkarte (Stand: 31.12.2018) jeweils gültigen Quadratmeterpreises soll in dieser Vorlage lediglich der Orientierung dienen, der tatsächliche Wert bzw. der zu leistende Kaufpreis kann aus Sicht der Verwaltung nur auf Grundlage eines entsprechenden Wertgutachtens ermittelt werden. Ungeachtet dessen sind jedoch in jedem Falle die konkreten Verhandlungen der HGS mit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke entscheidend.

Nachfolgend jeweils eine Kurzbeschreibung zu den vorgetragenen Grundstücken:

#### Bereich 1 – Audi-Kreisel

Die Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nr.) 2198 und 2199 der Gemarkung (Gem.) Ingolstadt mit einer Gesamtfläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> liegen zwischen der Richard-Wagner-Straße und der Neuburger Straße, östlich der am sog. Audi-Kreisel gelegenen Asylunterkunft und westlich der dortigen Freisportanlagen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Gemeinbedarfsfläche“ und als „Freifläche 2. Grünring“ dargestellt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 C aus dem Jahr 1977 (BauNVO 1968). Der Bebauungsplan setzt für beide Flächen die Nutzung „Flächen für Landwirtschaft“ fest. Eine Pflegeeinrichtung ist demnach nicht zulässig. Die Änderung des Bebauungsplans und parallele Änderung des Flächennutzungsplans sind notwendig. Aus städtebaulicher Sicht wird das Grundstück aufgrund seiner isolierten Lage an einer stark befahrenen Verkehrsanlage für eine Senioren-Wohnanlage als wenig geeignet beurteilt.

Beide Grundstücke stehen im Privatbesitz. Wegen des derzeitigen Entwicklungszustandes der Grundstücke kann der ausgewiesene Bodenrichtwert für die Grundstücke nicht als verwertbarer Vergleich herangezogen werden. Die nächstgelegene Bodenrichtwertzone, die auch Wohnbebauung berücksichtigt, weist einen Bodenwert von 1.200 €/m<sup>2</sup> aus.

## Bereich 2 – Grundstück an der Hans-Stuck-Straße

Das Grundstück Fl.-Nr. 2418 Gem. Ingolstadt liegt zwischen der Hans-Stuck-Straße, der Richard-Wagner-Straße und der Stinnesstraße gegenüber der Filiale der Firma Kaufland, nahe dem Gelände der Landesgartenschau. Die Fläche mit knapp 9.000 m<sup>2</sup> ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche - MK“ dargestellt. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 114 M Ä I, wonach auf dem Grundstück ein bis zu zehngeschossiges Gebäude errichtet werden könnte.

Eine Pflegeeinrichtung ist auf dem Grundstück grundsätzlich denkbar. Die bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele sehen hier eine relativ große Baumasse vor. Wird an dem bisherigen Konzept festgehalten, so müsste die Senioren-Wohnanlage mit anderen Nutzungen wie Wohnen und Dienstleistungen in einem Gesamtkomplex integriert werden. Ansonsten ist ein neues Konzept für diesen Bereich mit Anpassung des Bebauungsplans erforderlich.

Es ist das einzige hier aufgeführte Grundstück, dessen Zukunft die Stadt Ingolstadt (zumindest mittelbar) beeinflussen kann, da es anteilig im Eigentum der städtischen IFG und der Stadt Ingolstadt ist.

Die Bodenrichtwertkarte weist für das Grundstück einen Wert von 1.100 €/m<sup>2</sup> aus.

## Bereich 3 – Grundstücke zwischen Haunwöhrer Straße und Münchener Straße

Die Grundstücke Fl.-Nr. 5299/72 und 5484 Gem. Ingolstadt mit einer Gesamtfläche von rund 11.000 m<sup>2</sup> liegen zwischen der Apianstraße, der Haunwöhrer Straße und der Münchener Straße. Im östlichen Bereich wird das Grundstück derzeit als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 212 aus dem Jahr 1998, der für diesen Bereich überwiegend ein allgemeines Wohngebiet, als auch entlang der Münchener Straße ein Mischgebiet festsetzt, wonach die Errichtung einer Pflegeeinrichtung nach der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. Als Maß der baulichen Nutzung sind im geltenden Bebauungsplan ca. 7.400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Bauweise und den Bauräumen haben teilweise die Errichtung eher kleiner Baukörper zum Ziel und sind für die Errichtung einer Pflegeeinrichtung tendenziell ungeeignet. Eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ist höchstwahrscheinlich notwendig. Beide Grundstücke sind langjährige Baulücken und demnach vorrangig einer Bebauung zuzuführen.

Fl.-Nr. 5484 steht im Eigentum einer juristischen, Fl.-Nr. 5299/72 im Eigentum einer natürlichen Person. Als Bodenrichtwerte werden für die Grundstücke 1.200 €/m<sup>2</sup> bzw. 900 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

## Bereich 4 – Parkplatz Donaukurier

Das Grundstück Fl.-Nr. 5356/146 Gem. Ingolstadt wird derzeit als Parkplatz für das Verlagsgebäude des Donaukuriers genutzt. Der Parkplatz mit einer Größe von ca. 8.500 m<sup>2</sup> liegt nördlich der Südlichen Ringstraße und steht im Eigentum einer juristischen Person.

Der für den Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 211 aus dem Jahr 2000 setzt für das Grundstück ein Sondergebieb „Druckerei und Verlagsgebäude“ fest, in dem die Errichtung einer

Pflegeeinrichtung nicht zulässig ist. Eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wäre notwendig. Eine Entwicklung dieser altstadtnahen Fläche wäre städtebaulich wünschenswert.

Als Bodenrichtwert werden 860 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

#### Bereich 5 – Liegnitzer Straße/Breslauer Straße

Zwischen Liegnitzer Straße und Breslauer Straße liegt Fl.-Nr. 5083/1 Gem. Ingolstadt mit rund 10.000 m<sup>2</sup>. Das Grundstück steht in Privateigentum und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 aus dem Jahr 1965, der auf dem Grundstück teilweise eine mehrgeschossige Wohnbebauung zulässt.

Die Errichtung einer Pflegeeinrichtung ist im Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung nahe dem Nahversorgungsbereich an der Pionierkaserne passend und planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB wäre aufgrund der festgesetzten Bauweise und der Bauräume notwendig. Das Grundstück ist eine langjährige Baulücke. Vom Referat VII wurde seit Jahren versucht, die Fläche im Sinne einer Innenentwicklung zu aktivieren, nachdem eine Teilfläche an die GWG veräußert werden konnte.

Der Bodenrichtwert beträgt 890 €/m<sup>2</sup>.

#### Bereich 6 – Rieter-Gelände

Im westlichen Bereich des künftigen INQuartiers, direkt angrenzend an der Friedrich-Ebert-Straße, ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 115 F INQuartier eine „Fläche für Gemeinbedarf – Seniorenwohnen“ vorgesehen.

Dieser Bereich weist eine Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf. Das Maß der baulichen Nutzung ist noch nicht festgelegt. Zum aktuellen Planungsstand sind hier etwa 10.000 – 15.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche städtebaulich denkbar. Bei erfolgter Satzung des Bebauungsplans ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung und Seniorenwohnen planungsrechtlich zulässig.

Die Fläche ist durch die Nähe zum Quartiersplatz, der zentralen Grünanlage und den daran angrenzenden Nahversorgungseinrichtungen gut in das zukünftige Stadtquartier integriert.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Standort für eine neue Einrichtung der HGS zu empfehlen. Verhandlungen zum Grunderwerb und den damit verbundenen finanziellen Fragestellungen können nur von der Stiftung Heilig-Geist-Spital selbst geführt bzw. beantwortet werden.

#### Bereich 7 – Peisserstraße

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 5082/17 und 5044 Gem. Ingolstadt liegen die ehemaligen Betriebsgebäude von Möbel Scheitza. Die Fl.-Nr. 5082/7 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 Ä III aus dem Jahr 1969. Die Fl.-Nr. 5044 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 106 aus dem Jahr 1965. Beide Bebauungspläne setzen als Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt ca. 6.700 m<sup>2</sup>.

Die Errichtung einer Pflegeeinrichtung ist grundsätzlich zulässig. Beide Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 8.000 m<sup>2</sup> stehen im Privateigentum.

Der Bodenrichtwert beträgt 890 €/m<sup>2</sup>.

Südöstlich angrenzend befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 5082/18 mit einer Fläche von 4.790 m<sup>2</sup> im städtischen Eigentum. Im Bebauungsplan ist hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aktuell befindet sich darauf eine Schrebergartensiedlung. Es wäre städtebaulich gut vorstellbar, den Gesamtbereich zu entwickeln.

## **Resümee zum Standort**

Zusammenfassend lässt sich Folgendes festhalten:

1. Die Stadt Ingolstadt selbst hat zwar keine geeigneten Grundstücke im Portfolio, aber im Kurzvortrag wurden etliche Alternativen aufgezeigt, die die Stiftung Heilig-Geist-Spital für einen zweiten Standort in Betracht ziehen kann. Die Stadt ist der HGS für das Standortthema im Rahmen ihrer Zuständigkeiten behilflich.
2. Grundstücke, die allen bislang formulierten Forderungen des Stiftungsvorstandes an Innenstadtlage, Beschaffenheit, Preis und Bebaubarkeit erfüllen, stehen nach Einschätzung der Referate II und VII nicht zur Verfügung. Es wären daher auch Grundstücke außerhalb des unmittelbaren Innenstadtbereichs in eine Standortprüfung durch die HGS mit aufzunehmen.
3. Vom Referat VII wird hierfür der Standort Rietergelände favorisiert, da hier eine Pflegeeinrichtung in ein urbanes Umfeld mit Nahversorgungseinrichtungen und öffentlichen Freiflächen integriert werden kann.