

BESCHLUSSVORLAGE V0051/24 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	22.01.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	20.02.2024	Vorberatung	
Stadtrat	29.02.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Verkauf von mehreren Wohnbaugrundstücken der Stadt Ingolstadt in den Baugebieten „Ringsee - Südlich Grünewaldstraße“ und „Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße“ (Referent: Herr Fleckinger)

Antrag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, Baugrundstücke in den Baugebieten „Ringsee - Südlich Grünewaldstraße“ sowie „Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße“ wie folgt zu veräußern:
 - I. „Ringsee - Südlich Grünewaldstraße“:
 1. Der Kaufpreis beträgt für die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) rot dargestellten Baugrundstücke 800 EUR/m² (zzgl. Erschließungskosten) und für die in Anlage 1 grün schraffierten Grundstücke 820 €/m² (zzgl. Erschließungskosten).
 2. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt gem. Anlage 2.
 3. Die Vermögensobergrenze beträgt 292.500 EUR.
 - II. „Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße“:
 1. Der Kaufpreis beträgt für das im beigefügten Lageplan (Anlage 3) rot umrandete Baugrundstück (398 m²) 840 EUR/m² (zzgl. Erschließungskosten)
 2. Die Vergabe des Grundstückes erfolgt gem. Anlage 2.
 3. Die Vermögensobergrenze beträgt 347.500 EUR:

2. Für die o.g. Vergaben gelten folgende Einkommensgrenzen:
58.000 EUR für Alleinstehende und 116.000 EUR für Paare jeweils zzgl. des Kinder- und Ausbildungsfreibetrages, der zum Zeitpunkt des Beginns des Ausschreibungsverfahrens gültig ist.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstücke ohne weiteren Einzelbeschluss zu vergeben. Dem Stadtrat wird über das abgeschlossene Verfahren Bericht erstattet.

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.		

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein

Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Grundstücksverkehr (nach B-Plan oder Beschluss)

Kurzvortrag:

Präambel:

Die Stadt Ingolstadt möchte eine ausgewogene und sozial stabile Bevölkerungsstruktur erreichen, die dazu beitragen soll, die Integration der einzelnen Ortschaften und Stadtteile sozio-strukturell weiter zu vertiefen. Das in den Ortschaften und Stadtteilen gewachsene Gemeinschaftsleben soll erhalten bleiben sowie weiterentwickelt und vertieft werden.

Auch in Zukunft soll vor dem Hintergrund der teils stark steigenden und bereits hoch angesiedelten Grundstücks- und Immobilienpreise den unterschiedlichen Personenkreisen in verschiedensten Lebensformen die Möglichkeit zum Erwerb von angemessenem Wohnraum in Heimat- oder Arbeitsnähe eröffnet werden.

Um den in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Zielen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gerecht zu werden, erfolgte bereits vor einigen Jahren der Übergang zur Vergabe von vergünstigtem Bauland im Rahmen des sogenannten „Einheimischenmodells“.

Im Jahr 2017 haben sich die Europäische Kommission zusammen mit dem damaligen Bundesamt für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung auf die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“ (Leitlinien) verständigt, wodurch eine rechtssichere Ausgestaltung von Einheimischenmodellen gewährleistet wurde.

Zur Erreichung der vorstehenden Ziele wird vorgeschlagen, nachfolgende Wohnbaugrundstücke in den jeweiligen Baugebieten wie folgt auszuschreiben:

I. Baugebiet „Ringsee – Südlich Grünewaldstraße

Die Stadt Ingolstadt beabsichtigt, demnächst mit dem Verkauf von Baugrundstücken im Baugebiet „Ringsee – Südlich Grünewaldstraße“ zu beginnen.

In diesem Gebiet wurden der Stadt Ingolstadt insgesamt acht Baugrundstücke im Umlegungsverfahren zugeteilt, wovon nun sechs Grundstücke zur Vergabe anstehen. Es ist vorgesehen, die beiden Geschosswohnungsbaugrundstücke zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Konzeptvergabe auszuschreiben.

Bei den zur Vergabe anstehenden sechs Grundstücken handelt es sich um vier sog. Atrium- sowie zwei Einzelhausgrundstücke.

Die Vergabe erfolgt gem. den Grundsätzen des zwischen der Europäischen Kommission, der Bundesrepublik Deutschland sowie der Bayerischen Staatsregierung vereinbarten „EU Leitlinienmodells“ zur Ausgestaltung von sog. Einheimischenmodellen.

Für die Grundstücke wurden durch das Liegenschaftsamt zwei Preiszonen ermittelt.

Die Festsetzung der Kaufpreisvorschläge in Höhe von 800 EUR/m² und 820 EUR/m² (jeweils zzgl. Erschließungskosten) begründet sich wie folgt:

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens erfolgte die Zuteilung der Grundstücke FI.Nr. 2098 und 2099 an die Stadt Ingolstadt zu einem Zuteilungswert in Höhe von 910 EUR/m². Das Atriumgrundstück (FI.Nr. 2091) wurde der Stadt Ingolstadt zu einem Wert in Höhe von 1.010 EUR/m² zugewiesen. Im unmittelbaren Umfeld wurde ein vergleichbares Grundstück zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus zu einem Verkaufspreis von 1.130 EUR/m² veräußert. In den jeweiligen Immobilienportalen finden sich derzeit Grundstücksangebote für den Südosten Ingolstadts, die zum überwiegenden Teil in einer Spanne zwischen 870 EUR/m² und 1.079 EUR/m² (inkl. Erschließung) liegen. Die Abstufung der Preiszonen wurde nach den Kategorien freistehende Einzelhäuser und Grundstücke für Atriumhäuser festgelegt.

Die späteren Verkaufsgrößen bzw. konkreten Flächenzuschnitte können sich gegenüber den Angaben in der Anlage 1 noch geringfügig wg. Planabweichungen bei der Gehwegerstellung ändern.

II. Baugebiet „Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße“

Die Stadt Ingolstadt hat 2021 aus dem damaligen Grundstück FI.Nr. 2054 Gem. Unsernherrn im Baugebiet „Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße“ eine Teilfläche zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte veräußert.

Die damaligen Käufer informierten zwischenzeitlich die Stadt, dass sie das Grundstück aus privaten Gründen nicht bebauen werden und baten zugleich die Stadt Ingolstadt, das Grundstück zurückzunehmen. Der Rückerwerb fand zwischenzeitlich zum ursprünglichen Veräußerungspreis statt (vgl. V0277/23).

Dieses zwischenzeitlich vermessene Grundstück Fl.Nr. 2054/1 Gem. Unsernherrn (398 m²) soll nun zum Kaufpreis von 840 EUR ebenfalls in einer Vergabe entsprechend dem Kriterienkatalog des EU-Leitlinienmodells ausgeschrieben werden. Der angegebene Preisvorschlag begründet sich wie folgt:

Das Baugrundstück befindet sich zentrumsnah in einer begehrten Lage im Südwesten Ingolstadts. Vergleichbare Angebote auf der Plattform Immoscout lagen im August 2023 im Durchschnitt bei 1.023 EUR/m². Im gleichen Gebiet wurden Grundstücke zwischen 1.300 EUR/m² und 1.450 EUR/m² veräußert. Der o.g. Kaufpreis in Höhe von 840 EUR/m² ergibt sich aufgrund der zentrumsnahen Lage, wobei die Nähe zur Hagauer Straße durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt wurde.

Nachfolgend die wichtigsten zu berücksichtigenden Verfahrensgrundsätze zur Antragstellung wie dem Zuteilungsverfahren bei Vergabe im Einheimischenmodell:

Bewerbungen müssen analog den Grundsätzen des neuen EU-konformen Leitlinienmodells zwingend einzuhaltende Zugangsvoraussetzungen erfüllen, um bei der Auswahlentscheidung (Bepunktungsebene) Berücksichtigung zu erfahren.

So können bei der Vergabe lediglich Bewerberinnen und Bewerber berücksichtigt werden, deren Vermögen und Einkommen bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten. Im Rahmen der Auswertung der Bewerbungen ist bei den Kriterien **Einkommen** und **Vermögen** für die konkrete Punktevergabe die jeweilige Unterschreitung der festgelegten Einkommens- sowie Vermögensgrenzen der jeweiligen Bewerber in den gestaffelten Wertgrenzen entscheidend. Bei der Ermittlung der Einkommensobergrenze, die gem. Leitlinienmodell anhand des vom Statistischen Bundesamt geführten Indikators „Bruttojahresverdienst von im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich Beschäftigten“ ermittelt wird, wurde der für die Stadt Ingolstadt höchstmögliche Betrag gewählt.

Für das zu prüfende Zugangskriterium „Einhaltung einer Vermögensgrenze (VOG)“ gilt für das jeweilige Baugebiet der Wert, zu dem die Stadt Ingolstadt das Grundstück mit dem höchsten Grundstückswert veräußert (Erschließungskosten von ca. 30 EUR/m² werden hierbei eingerechnet). Im Baugebiet „Ringsee – Südlich Grünwaldstraße“ beträgt dieser 292.500 EUR, und für die Doppelhausgrundstückshälfte in „Südlich Hauanwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße“ beträgt dieser 347.500 EUR.

Zum Kriterium „Ortsbezug“:

Nach den Grundsätzen des vorgenannten und bindenden Leitlinienmodells ist eine Berücksichtigung des Ortsbezuges mit höchstens 50 % der zu vergebenden Punkte zulässig. Der beigefügte Kriterienkatalog nutzt diesen Spielraum maximal aus. Die Punktevergabe für Kriterien mit Ortsbezug bzw. die Ortsgebundenheit erfolgt in Abhängigkeit von der verstrichenen Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder der Ausübung einer Erwerbstätigkeit in Ingolstadt.

Von den maximal zu erreichenden 100 Gesamtpunkten verteilen sich die Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung mit

- max. 50 Punkten auf soziale Kriterien (Einkommen, Vermögen, persönliche Verhältnisse)
- max. 50 Punkten auf Kriterien mit Ortsbezug (Wohnen und Arbeiten).

Je größer die Unterschreitung der jeweiligen Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen aufgrund des tatsächlichen Einkommens bzw. Vermögens ist, desto mehr Punkte erhält der jeweilige Antragsteller.

Daneben finden hier weitere individuelle Merkmale und persönliche Lebensumstände wie beispielsweise der Familienstand, die Anzahl an Kindern oder das Vorliegen einer Pflegebedürftigkeit Eingang in die Punktetabelle und damit in die Bewertung.

Um Bewerber, die bereits in Ingolstadt wohnen und somit eine örtliche Bindung vorweisen, bei deren Bewerbung stärker berücksichtigen zu können, werden hierfür ebenfalls Punkte vergeben. Gem. den Vorgaben des Leitlinienmodells können hier max. 5 Jahre berücksichtigt werden. Auch darf dieses Auswahlkriterium nur zu höchstens 50 % in die Gesamtbewertung einfließen.