

BESCHLUSSVORLAGE V0140/24 öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Referat für Finanzen und Liegenschaften
	Kostenstelle (UA)	0310
	Referent	Herr Fleckinger
	Telefon	3 05-29 00
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	referat2@ingolstadt.de
Datum	13.02.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	13.03.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	14.03.2024	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.03.2024	Vorberatung	
Stadtrat	10.04.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss zum Verfahren bei Anträgen Dritter auf Erwerb von denkmalgeschützten städt. Gebäuden und Kaufgeboten von Liegenschaften im Eigentum der Stadt Ingolstadt
(Referenten: Herr Fleckinger, Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Die Stadt Ingolstadt bekennt sich zu ihrer hohen Verantwortung, ihr historisches, kulturelles und städtebauliches Erbe zu bewahren und zu schützen. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Erhalt im Eigentum der Stadt stehender denkmalgeschützter Gebäude zu.
2. Die Veräußerung von denkmalgeschützten Gebäuden im Eigentum der Stadt Ingolstadt scheidet grundsätzlich aus. Positive Verkaufsentscheidungen sind dem Stadtrat vorbehalten.
3. Angebote Dritter zum Erwerb von stadteigenen Grundstücken bzw. Liegenschaften innerhalb des Glacis und in der Ingolstädter Altstadt können in Abweichung von den vorgenannten Antragspunkten unabhängig davon, ob sie Denkmalschutzstatus haben oder nicht, von der Verwaltung abgelehnt werden.

4. Voraussetzung für die Veräußerung von bebauten stadteigenen Grundstücken ist die Durchführung eines vorgeschalteten Ausschreibungsverfahrens. Die entsprechenden Bewertungskriterien sind vom Stadtrat festzulegen. Dabei sind insbesondere öffentliche Interessen, die den Verkauf begründen, darzustellen.

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.		

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein
 Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme
 Angelegenheit des Grundstücksverkehrs

Kurzvortrag:

Die Stadt Ingolstadt ist Eigentümerin einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude und Liegenschaften auf städtischer Flur. Neben Teilen der historischen Stadtmauer, die im Erbbaurecht an Privatpersonen zur Wohnnutzung überlassen sind, repräsentieren ganz überwiegend öffentlich genutzte Gebäude wie Schulen, Rathäuser, Museen oder anderweitig kulturell genutzte Liegenschaften sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Grün- und sonstige Freiflächen (u. a. Verkehrsflächen) mit das vielfältige kulturelle Erbe und die Geschichte unserer Stadt.

Denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und zu schützen, damit auch zukünftige Generationen von deren Bedeutung erfahren können, ist eine wesentliche Aufgabe der Kommunen. So können gerade architektonische oder ästhetische Aspekte dieser Bauten das Stadtbild bemerkenswert bereichern und die Geschichte einer Kommune erlebbar machen und sichtbar fort-schreiben.

Das Bekenntnis zu dieser Verantwortung für die jetzige wie die nachfolgenden Generationen begründen den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude in der Verantwortung der Stadt Ingolstadt. Veräußerungen sollen und können nach dem Willen des Stadtrates lediglich aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen bzw. zugunsten des Gemeinwohls vorgenommen werden und sind stets auf der Grundlage eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses vorzunehmen. Vorrang haben dabei stets der ungeschmälerter Erhalt und die Zugänglichkeit dieses kulturellen Gutes.

Ausgangssituation

In der Vergangenheit wurden seitens Dritter an die Verwaltung bislang lediglich vereinzelt unverbindliche Anfragen zum Erwerb von bestimmten bebauten Grundstücken aus dem städtischen Immobilienbestand gestellt, die in der Regel mangels konkreten Angebotsinhalts den beschlussfassenden Gremien nicht zur Entscheidung vorgelegt werden konnten.

Nach den derzeit geltenden Regelungen und Wertgrenzen in der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Ingolstadt obliegt die Entscheidung über die Annahme bzw. die Nichtannahme des Angebotes eines Dritten zum Erwerb einer Immobilie aus städtischem Eigentum dem Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit bzw. dem Stadtrat.

Im Falle des Verkaufs eines denkmalgeschützten oder historisch bedeutsamen Gebäudes sind zudem der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit wie der Ausschuss für Kultur und Bildung bindend zu beteiligen.

Anlass des vorliegenden Verwaltungsvorschlags einer Neuregelung im Falle von Ankaufsgelboten Dritter zu städtischen Immobilien bildet das konkrete Kaufangebot auf Erwerb des sog. Tillyhauses (Neubaustraße 2). Nach mehreren Befassungen in den zuständigen Stadtratsgremien wurde die Verwaltung beauftragt, einen Grundsatzbeschluss über den Umgang mit Kaufangeboten an die Stadt zu denkmalgeschützten und historisch bedeutsamen Gebäuden dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung vorzulegen. Darin sollte ein klares Bekenntnis der Stadt zu ihrer hohen Verantwortung für den Schutz und den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude im Eigentum der Stadt ausgesprochen werden. Eine Veräußerung von denkmalgeschützten oder bedeutsamen städtischen Gebäuden kann im öffentlichen Interesse etwa dann begründet werden, wenn der Schutz und der uneingeschränkte Erhalt des Gebäudes und dessen Zugänglichkeit gewährleistet bleiben.

Verwaltungsvorschlag

Mit Schreiben an die Stadt Ingolstadt vom 2. November 2023 wurde das Kaufangebot für das Tillyhaus vom Anbieter zurückgenommen.

Zum Umgang mit künftigen Angeboten an die Stadt bzgl. eines Ankaufs aus dem städtischen Immobilienbestand wird mit dieser Sitzungsvorlage die Neuregelung zu ähnlich gelagerten Vorgängen von Kaufanfragen bzw. Angeboten Dritter und Investoren vorgeschlagen.

Zum einen wird mit der nun vorliegenden Ergänzung der bestehenden Regelungen der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Ingolstadt ein Grundsatzbeschluss erbeten, der es der Verwaltung künftig ermöglicht, ohne weitere Einzelfallberatungen Antragstellern zügig gebundene Mitteilung geben zu können, nachdem in aller Regel die Veräußerung von historischen städtischen Gebäuden ausscheidet.

Diese Regelung soll vornehmlich für den denkmalgeschützten Ensemblebereich der historischen Altstadt innerhalb des Glacis gelten.

Während sich Antragsziffer 2 als Grundsatzbeschluss auf alle denkmalgeschützten Gebäude im Stadtgebiet bezieht, soll mit Ziffer 3 der Umgang mit Angeboten zum Erwerb von städtischen Liegenschaften der Altstadt innerhalb des Glacis geregelt werden.

Insbesondere im historischen Altstadtbereich besteht ein erhöhtes Interesse, städtische Gebäude und Liegenschaften unabhängig von ihrem denkmalschutzrechtlichen Status im Immobilienbestand der Stadt zu belassen und so die Nutzbarkeit und Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit dauerhaft zu gewährleisten bzw. im Fall von Erbbaurechten das öffentliche Eigentum langfristig sicherzustellen.

Sofern es in bestimmten Einzelfällen bereits innerhalb der laufenden Verwaltung Zweifel über den Umgang mit bestimmten Anträgen gibt, die sich auf die nun in den Anträgen aufgezeigten Gebäude beziehen, wird die Verwaltung entsprechende Anträge auch künftig dem Stadtrat vorlegen.

Anträge auf Übernahme von Liegenschaften im Erbbaurecht oder die Verlängerung von bestehenden Erbbaurechten an Grundstücken im Innenstadtbereich werden weiterhin im Rahmen der bisherigen Geschäftsordnungsregelungen behandelt (vgl. Verlängerung von Erbbaurechten Stadtmauergebäude).

Auch die Veräußerung bzw. Abgabe von Grundstücken auf Veranlassung der Stadt Ingolstadt mit entsprechender Vorlage an die zuständigen Stadtratsgremien (vgl. Überlassung des Kavaliers Dalwigk oder des Georgianums an die INKoBau) bleibt hiervon ausgenommen.

Im Falle einer von der Verwaltung angestrebten oder aus den Reihen des Stadtrates gewünschten Veräußerung von bebauten Grundstücken wird vorgeschlagen, hierfür verbindlich ein vom Stadtrat vorgegebenes Ausschreibungsverfahren vorzusehen. Zielsetzung ist, einmal dem Gebot der Wirtschaftlichkeit Rechnung zu tragen, insbesondere jedoch mögliche wertunabhängige Voraussetzungen bzw. Vorgaben im Rahmen der Angebotsbewertung durch die Stadtratsgremien festlegen zu können.

Ungeachtet der vorgetragenen Regelungen bleibt selbstredend das Recht des Stadtrates unberührt, die hier beantragte Verwaltungszuständigkeit im Einzelfall wieder an sich zu ziehen.

