

BESCHLUSSVORLAGE V0477/25 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	03.07.2025

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	24.07.2025	Vorberatung	
Stadtrat	29.07.2025	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Veräußerung von Wohnbaugrundstücken der Stadt Ingolstadt im Baugebiet „Unsernherrn – Nord“
(Referent: Herr Fleckinger)

Antrag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, städtische Wohnbaugrundstücke im Baugebiet „Unsernherrn – Nord“ wie folgt zu veräußern:

- a. Der Kaufpreis für die in der Anlage 1 rot markierten Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2103, 2114, 2115, 2116, 2120, 2122, 2123, 2125, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2139, 2147, 2148, 2150, 2151, 2153, 2155 und 2164 der Gemarkung Unsernherrn beträgt 700 EUR/m² (zzgl. Erschließungskosten).
- b. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt gemäß der beigefügten Vergaberichtlinie (Anlage 2).
- c. 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

☐ Pflichtaufgabe gem.

☒ Freiwillige Aufgabe: Grundstücksverkehr – Veräußerung von Wohnbaugrundstücken

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:

☐ ja

☒ nein

Kurzvortrag:

Die Stadt Ingolstadt verfügt im Baugebiet „Unsernherrn – Nord“ über 24 Wohnbaugrundstücke, die für den Verkauf an private Bauinteressenten geeignet sind. Es soll daher eine Vergabe gemäß den in Anlage 2 beigefügten Richtlinien erfolgen.

Im Einklang mit den Vorgaben des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die neun größten Grundstücke (mit Flächen von bis zu 755 m²) zu teilen, um diese einer Bebauung mit Doppelhaushälften zuzuführen. Die verbleibenden Grundstücke, deren Flächen zwischen ca. 400 und ca. 555 m² liegen, sind für die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. Insgesamt ist somit der Verkauf von 33 (Teil-)Grundstücken geplant: 15 für den Bau von Einzelhäusern und 18 für den Bau von je einer Doppelhaushälfte.

Die zuletzt durch das Liegenschaftsamt durchgeführten Ausschreibungen zum Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke in Oberhaunstadt, Haunwöhr und Ringsee haben gezeigt, dass die Nachfrage privater Interessenten derzeit auf einem niedrigen Niveau verharrt. Diese Zurückhaltung ist vor allem auf die hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie die Unsicherheit über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen.

Der derzeit schwierig einzuschätzende Grundstücksmarkt spiegelt sich auch in der Kaufpreissammlung des Stadtplanungsamtes wider. Die aktuelle Bodenrichtwertkarte (2022 – 2023) weist für den Bereich Unsernherrn noch einen Bodenwert von 900 EUR/m² (inkl. Erschließung) aus. Für 2024 und 2025 ist aufgrund des Mangels an repräsentativen Grundstückstransaktionen im Bereich Unsernherrn derzeit kein aktueller Bodenrichtwert ermittelbar. Stadtweit ist im Schnitt jedoch ein Rückgang der Bodenwerte um ca. 7 - 15 % festzustellen. Berücksichtigt man diese Entwicklung, die Grundstücksgrößen und -lage und die separat anfallenden Erschließungskosten, erscheint ein Verkaufspreis von 700 EUR/m² (zuzüglich Erschließungskosten) als angemessen.

Vergangene Ausschreibungen über das sogenannte „Einheimischenmodell“, welches aufgrund der Berücksichtigung von Ortsbezugsriterien verhältnismäßig strenge Einkommens- und Vermögensobergrenzen vorsieht, haben nur einen kleinen Bewerberkreis erreicht, da die aktuellen Rahmenbedingungen eine Investition in Immobilien für viele potenzielle Käufer erschweren.

Trotz der gefallen Grundstückspreise sind die finanziellen Belastungen für die Erwerber durch den Kauf und die Bebauung der Grundstücke erheblich. Daher erscheint eine Ausschreibung auf Grundlage des „Einheimischenmodells“ mit einer Einkommensobergrenze von derzeit 62.000 EUR für Alleinstehende (bzw. 124.000 EUR für Paare) zzgl. Freibeträgen unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht realisierbar.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, die Verkaufsregularien entsprechend anzupassen: Anstelle des Ortsbezugsmodells soll eine Einkommensobergrenze von 75.000 EUR für Alleinstehende (150.000 EUR für Paare) zuzüglich Freibeträgen festgelegt werden. Auch die Vermögensobergrenze wird aus den gleichen Gründen analog zur Einkommensobergrenze erhöht. Die bekannten sozialen Bepunktungskriterien wie Familienstand, Kinder, Pflegebedürftigkeit bzw. Behinderung bleiben bestehen.