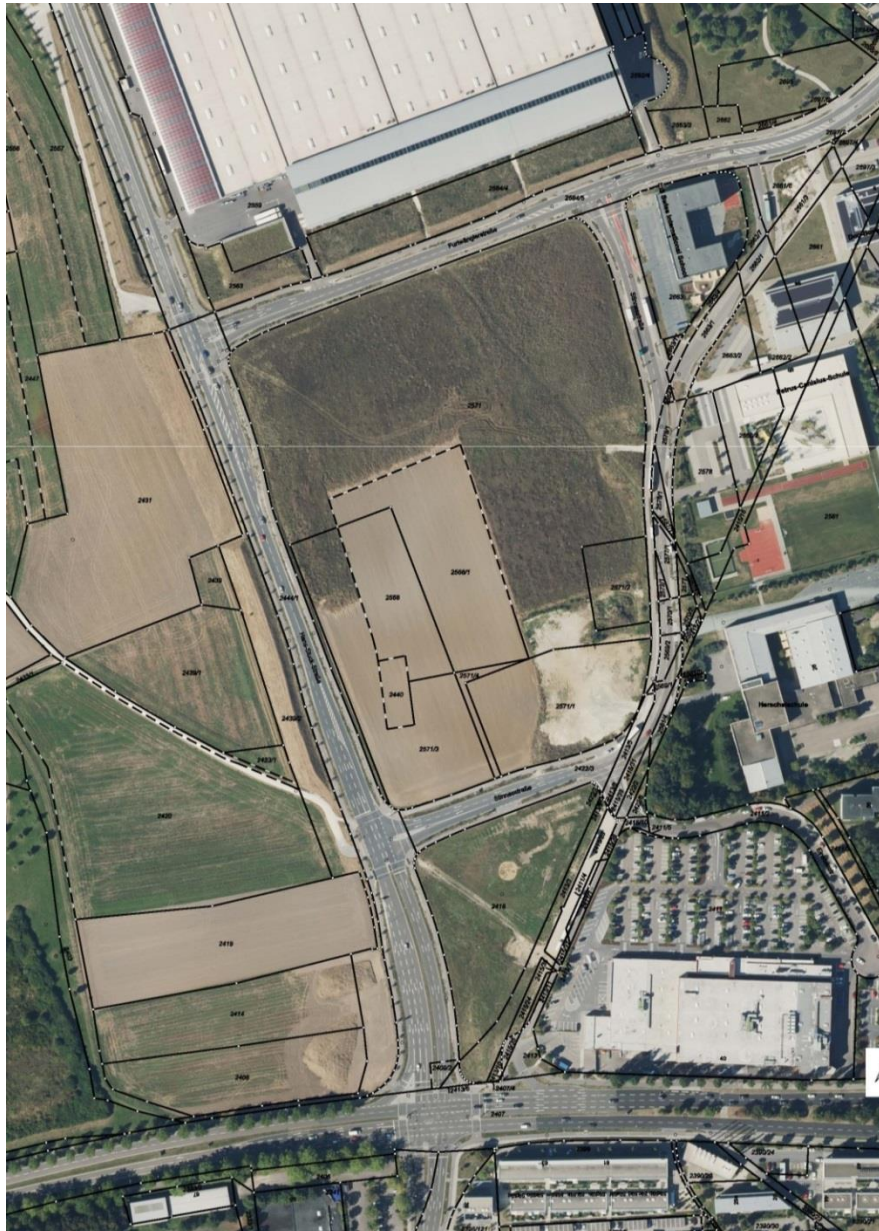


Interessenbekundungsverfahren

zur Konzeptvergabe für den Verkauf eines Grundstücks in Ingolstadt
im Baugebiet „An der Stinnesstraße“

Januar 2018



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zweck

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Plangebietes

2.2 Grundstücksdaten und planungsrechtliche Situation

3. Planungsziele

4. Interessenbekundung

4.1 Verfahren

4.2 Einzureichende Unterlagen

5. Weiteres Verfahren, Zeitplan

1. Anlass und Zweck

Aufgrund des hohen Wachstums der Stadt Ingolstadt und des großen Wohnbauflächenbedarfs wird mit Zielsetzung der Schaffung eines durchmischten urbanen Wohnquartiers das Bauleitplanverfahren 114 M Ä I „An der Stinnesstraße“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Der Stadtrat hat am 26.10.2017 den entsprechenden Satzungsbeschluss gefasst. Zum Erlangen der Rechtskraft bedarf es nun noch der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung von Oberbayern. Mit der Rechtskraft ist aller Wahrscheinlichkeit nach im Frühjahr 2018 zu rechnen.

Eine Teilfläche im Ausmaß von ca. 21.249 m² des Grundstücks Fl.Nr. 2571 der Gemarkung Ingolstadt steht als Wohnbaufläche für geförderten Wohnungsbau zur Veräußerung durch die IFG Ingolstadt AöR an.

Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als Pflichtaufgabe, zur Errichtung sozialer Infrastruktur sowie zur Sicherung von städtebaulicher und architektonischer Qualität soll die Vergabe des o. g. Grundstücks im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen. Zudem ist ein mit der Durchführung der Landesgartenschau verträglicher Bauablauf wichtig.

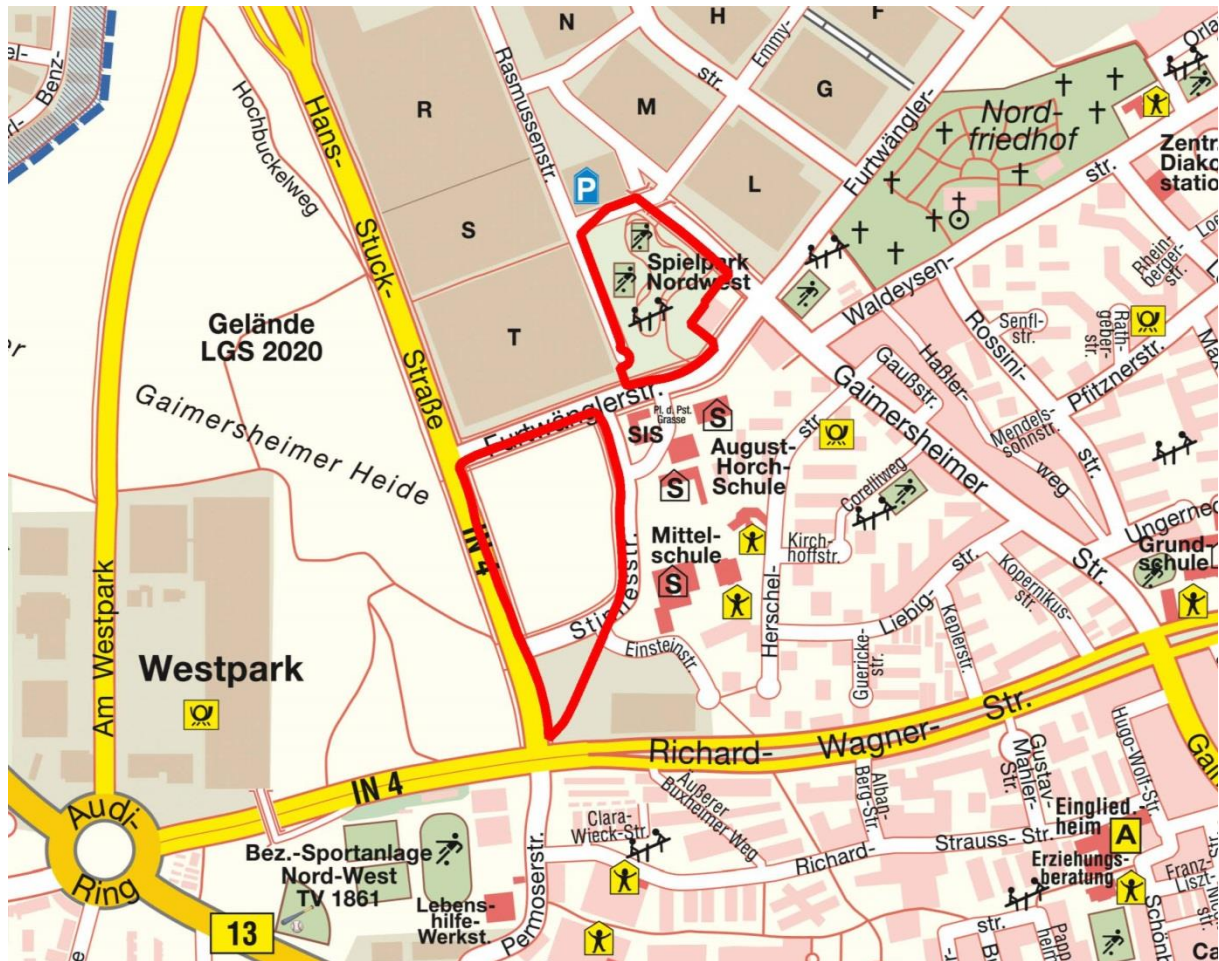
Das Konzeptvergabeverfahren sieht eine Ausschreibung und Vergabe des Grundstücks mit einer stärkeren Gewichtung der Konzeptqualität als des Preisgebots vor. Die Vergabeziele werden anhand einer Bewertungsmatrix durch ein Gutachtergremium bewertet. Bei der Bewertung wird die Qualität der Planung mit 70 %, das Preisgebot mit 30 % gewichtet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lages des Plangebietes

Der betroffene Planbereich liegt ca. 3 km Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns und ca. 1,5 km südlich des AUDI – Werkes im Anschluss an die Halle T des bestehenden Güterverkehrszentrums. Im Westen schließt der südliche Teil eines ca. 27 ha großen Freigeländes an, auf dem 2020 die Landgartenschau stattfindet und welches danach als öffentlicher Park genutzt werden wird.

Begrenzt wird der Umgriff im Westen durch die Hans-Stuck-Straße, südlich durch die Richard-Wagner-Straße, östlich in einem Teilbereich der Stinnesstraße und den Bereich der Schulen sowie im Norden durch die Furtwänglerstraße.



2.2 Grundstücksdaten und planungsrechtliche Situation

Grundstück Sozialer Wohnungsbau

- Lagebezeichnung: An Stinnesstraße
- Gemeinde: Ingolstadt
- Gemarkung: Ingolstadt
- Flurstück: 2571
- Grundstücksgröße: ca. 21.249 m²
- Gültiger Bebauungsplan: 114 M Ä I „An der Stinnesstraße“
- Max. Geschossfläche laut Bebauungsplan: 42.480m²



3. Planungsziele

Ziel ist es, ein lebendiges Wohn-Quartier zu entwickeln, welches in architektonischer, städtebaulicher und ökologischer Hinsicht überzeugt. Besonderes Augenmerk gilt der Vernetzung zur Umgebung und der Ausbildung der Erdgeschosszone. Von den Bewerbern wird ein aussagekräftiges architektonisches und städtebauliches Konzept entsprechend den in den Auslobungsunterlagen genannten Kriterien erwartet.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Um dauerhaft günstigen Wohnraum bereitzustellen, soll auf der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplan-Gebiets (WA1) der Bau von preisgünstigem öffentlich gefördertem Wohnungsbau (hauptsächlich einkommensorientierte Förderung nach dem EOF-Modell) realisiert werden. Gewünscht sind zudem eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss, sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Für diese Teilfläche (WA1) von ca. 21.249 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 2571 der Gemarkung Ingolstadt müssen u.a. folgende planerische und sozialpolitische Vorgaben von den Bietern erfüllt werden:

- a) Bindung an den geförderten Bau preisgünstiger öffentlich geförderter Mietwohnungen (einkommensorientierte Förderung nach dem EOF-Modell) unter Einhaltung der Regelungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) 2012

- b) dinglich gesicherte Belegungsbindung für die Dauer von 25 Jahren unter Berücksichtigung einer sozialverträglich durchmischten Bewohnerstruktur
- c) Soziale Bindung für weitere 25 Jahre nach Ablauf der Dauer nach lit. b) durch dinglich gesicherte Begrenzung des Mietpreises auf eine Höhe von höchstens 20 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Vornahme einer Mieterauswahl in Anlehnung an Art. 5 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz (BayWoBindG).
- d) dinglich gesichertes Aufteilungs- und Umwandlungsverbot in Eigentumswohnungen sowie Verbot von Eigenbedarfskündigungen für die Dauer von 50 Jahren
- e) Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens als KfW-Energieeffizienzhaus 55 oder besser
- f) Verpflichtung zum Bau und zum Unterhalt eines mindestens 40 m² großen Raumes für gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
- g) Anbieten eines Konzeptes für Nahmobilität
- h) Bei einer Weiterveräußerung ist sicherzustellen, dass diese Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger übergehen

Ein mit der Durchführung der Landesgartenschau verträglicher Bauablauf ist zu gewährleisten. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der südlich angrenzende „Neue Spielpark“ bereits 2018 hergestellt wird.

Bauplanungsrechtlich sind die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten.

4. Interessenbekundung

4.1 Verfahren

Die Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens wurde mit der Veröffentlichung in der örtlichen Presse öffentlich bekannt gemacht und eingeleitet. Die Teilnahme am Verfahren ist kostenlos. Es wird weder eine Vergütung noch ein Aufwandsersatz für die Bewerbung geleistet.

Die Interessenbekundung hat in Form der vollständig ausgefüllten und unterschriebenen **Eigenerklärung** (Anlage 1) bis zum **19.02.2018, 24.00 Uhr** mit dem Betreff „Interessenbekundung – Ingolstadt „An der Stinnesstraße“ digital bei stinnesstra@ingolstadt.de oder schriftlich per Post bei folgender Adresse einzuweisen:

IFG Ingolstadt AöR
Wagnerwirtsgasse 2
85049 Ingolstadt

4.2 Einzureichende Unterlagen

Aufgrund der Komplexität der Aufgabe und des Größe des Plangebiets, werden Vorhabenträger gesucht, die bereits Erfahrung in der Planung und Realisierung von Projekten vergleichbaren Umfangs haben.

Bewerbungen von Arbeitsgemeinschaften sind zulässig.

Um die Eignung der Bewerber festzustellen, sind in der als Anlage 1 beigefügten **Eigenerklärung** entsprechende Referenzprojekte, sowie Daten zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit anzugeben.

5. Weiteres Verfahren, Zeitplan

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens werden die geeigneten Bewerber zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Das Angebot wird aus einem Preisgebot und einem planerischen Konzept bestehen.

Die genauen Anforderungen sowie die Bewertungskriterien (Architektur, Städtebau, Einhaltung von Förderrichtlinien, zusätzliche Qualitäten wie Energieeffizienz, Nahmobilität etc.) und deren Gewichtung werden den zugelassenen Bewerbern in der Auslobung bekanntgegeben.

Die Bewertung der eingegangenen Angebote erfolgt durch ein Gutachtergremium, welches eine Empfehlung zur Zuschlagsvergabe abgibt. Diese Empfehlung wird anschließend dem Stadtrat zum Beschluss vorlegt.

24.01.2018 **Beginn Interessenbekundungsverfahren**

19.02.2018 **Ende Interessenbekundungsverfahren**

23.02.2018 **Aufforderung zur Angebotsabgabe**

19.04.2018 **Angebotsabgabe Preisgebot mit planerischem Konzept**