

BESCHLUSSVORLAGE V0825/19 öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Liegenschaftsamt
	Kostenstelle (UA)	0350
	Amtsleiter/in	Menzinger, Bernhard
	Telefon	3 05-12 10
	Telefax	3 05-12 16
	E-Mail	liegenschaftsamt@ingolstadt.de
Datum	04.10.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Finanz- und Personalausschuss	17.10.2019	Vorberatung	
Stadtrat	24.10.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Verkauf von Baugrundstücken der Stadt Ingolstadt im Baugebiet „Südlich Haunwöhr -
Beidseitig der Hagauer Straße“
(Referent: Herr Fleckinger)

Antrag:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellten Baugrundstücke zum Preis von 815 EUR/m² (Erschließungskosten nicht enthalten) ohne weiteren Einzelbeschluss zu veräußern.
2. Die Vergabe der Grundstücke gem. Ziff. 1 erfolgt anhand der in Anlage 2 beigefügten Vorgaben.

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.		

Kurzvortrag:

Die Stadt Ingolstadt betreibt seit Jahrzehnten neben den Maßnahmen der Stadtentwicklung mit einer Vielzahl von Wohnbauprojekten erfolgreich aktive Wohnbaupolitik. Mit der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft, einer Bau- und Baulandgesellschaft und auch durch die Vergabe von vergünstigten städtischen Baugrundstücken gelang es, den Wohnungssuchenden und Familien bezahlbare Mietwohnungen und vielfach auch die Eigentumsbildung zu ermöglichen.

Die Schaffung von Wohneigentum zu erschwinglichen Preisen war und ist angesichts der enormen Entwicklungen bei den Grundstückspreisen wie aufgrund stark gestiegener Baukosten gerade in Ballungsräumen nur mehr schwer möglich.

Der Stadtrat hatte deshalb als eine preisdämpfende Maßnahme 2009 die Einführung von Richtlinien zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen eines Einheimischenmodells beschlossen. Diese Vergaberegulungen wurden seitdem mehrmals angepasst. Ziel dieser Richtlinien war, breiteren Bevölkerungskreisen die Schaffung von Wohneigentum zu vertretbaren Grunderwerbskosten zu ermöglichen.

Seitens der Europäischen Kommission wurden gegen die sog. Einheimischenmodelle immer wieder Bedenken vorgetragen bis hin zu einem bereits vor Jahren eingeleiteten Vertragsverletzungsverfahren der Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland mit der Begründung, diese Modelle führten zu einer möglichen Ungleichbehandlung nicht ortsansässiger Interessenten gegenüber der einheimischen Bevölkerung bzw. bereits ortsansässiger Bewerber.

Die Europäische Kommission hat 2017 nach intensiven und langwierigen Verhandlungen zwischen der Bayerischen Staatsregierung und der Bundesregierung das sog. „Leitlinienmodell“ (Anlage 3) zur Ausgestaltung von sog. Einheimischenmodellen akzeptiert. Dies soll bayerischen Kommunen ermöglichen, bei Einhaltung bestimmter festgelegter materieller Voraussetzungen weiterhin ein auf die jeweilige Kommune zugeschnittenes Vergabemodell anzuwenden.

Im Einklang mit diesem Modell bzw. in Anlehnung der darin festgelegten Grundsätze erfolgt nun die Vergabe der Einfamilien- bzw. Doppelhausgrundstücke im o.g. Baugebiet im Rahmen eines Einzelbeschlusses zu den in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien.

Hierbei erfolgt die Festlegung der Einkommensgrenze auf Basis der aktuellen Ergebnisse der Lohn- und Einkommenssteuerstatistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die Stadt Ingolstadt.

Die Vergabe der in Anlage 1 schraffiert dargestellten Grundstücke (Geschoßwohnungsbau sowie Reihenhäuser) erfolgt in einer gesonderten Ausschreibung. Der Verkauf des im Baugebiet vorgesehenen „Kita“-Grundstückes erfolgt im Rahmen eines noch durchzuführenden Interessenbekundungsverfahrens.

Nachfolgend die wichtigsten zu berücksichtigenden Verfahrensgrundsätze zur Antragstellung wie dem Zuteilungsverfahren:

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

So können bei der Vergabe BewerberInnen 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 Vermögensgrenze der jeweiligen Bewerber in den gestaffelten Wertgrenzen entscheidend.

Für das zu prüfende Zugangskriterium „Einhaltung einer Vermögensgrenze (VOG)“ gilt für das Baugebiet „Südlich Haunwöhr - Beidseitig der Hagauer Straße“ der Durchschnittswert zu dem die Stadt Ingolstadt ihre zu vergebenden städtischen Bauplätze in diesem Baugebiet veräußert.

Zum Kriterium „Ortsbezug“:

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

Von den maximal zu erreichenden 280 Gesamtpunkten verteilen sich die Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung mit

- 140 Punkten auf soziale Kriterien
- 140 Punkten auf Kriterien mit Ortsbezug

Neben den sozialen Kriterien *Vermögen und Einkommen* finden weitere individuelle Merkmale und persönliche Lebensumstände Eingang in die Punktetabelle und damit in die Bewertung.

Die Vergabepunkte bei der Einkommens- und bei der Vermögensberechnung reichen von jeweils fünf Punkten bis zu maximal 45 Punkten bei der Einkommensberücksichtigung und bis zu maximal 20 Punkten bei der Prüfung der Vermögensverhältnisse. Je größer die Unterschreitung der jeweiligen Einkommens- bzw. Vermögensgrenzen aufgrund des tatsächlichen Einkommens bzw. Vermögens ist, desto mehr Punkte erhält der jeweilige Antragsteller.