

BESCHLUSSVORLAGE V0757/17/1 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	16.10.2017	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Finanz- und Personalausschuss	19.10.2017	Vorberatung	
Stadtrat	26.10.2017	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens für die Bebauung zweier Grundstücke im Baugebiet Oberhaunstadt - Kreuzäcker zwecks Errichtung einer "Kita" sowie von öffentlich geförderten Wohnraum gem. EOF-Modell
(Referenten: Herr Fleckinger, Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstücke Fl.-Nrn. 1321 (5.281 m², B02) u. 1319 (2.207 m², B03), je Gem. Oberhaunstadt im Baugebiet „Oberhaunstadt-Kreuzäcker“ im Rahmen einer Konzeptvergabe zu veräußern.
2. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach Durchführung eines vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahrens mittels Konzeptvergabe. Hierbei werden mittels einer Bewertungsmatrix der gebotene Kaufpreis mit 30 % und das Baukonzept mit 70 % bewertet.
3. Der Mindestkaufpreis beträgt für das Grundstück Fl.-Nr. 1321 (B02) 495 EUR/m².
4. Für das Grundstück B03 (Mischnutzung für Kita sowie übrige Fläche für frei finanzierten Wohnungsbau) wird der Kaufpreis wie folgt festgelegt:
 1. Für die neben der Kita noch für eine anderweitige Nutzung vorgesehene Grundstücksfläche beträgt der Mindestkaufpreis ebenfalls 495 EUR/m².
 2. Der Kaufpreis für die anteilige Kita-Fläche beträgt ¼ des gem. Ziff. 4.1 vom Bieter tatsächlich gebotenen Kaufpreises.
5. Das Ergebnis der Konzeptvergabewertung wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Im Übrigen gelten die zum Zeitpunkt der Einleitung des Interessenbekundungsverfahrens geltenden allg. Vertragsbedingungen der Stadt Ingolstadt.

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Berufsmäßige Stadträtin

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:

1. Anlass und Zweck

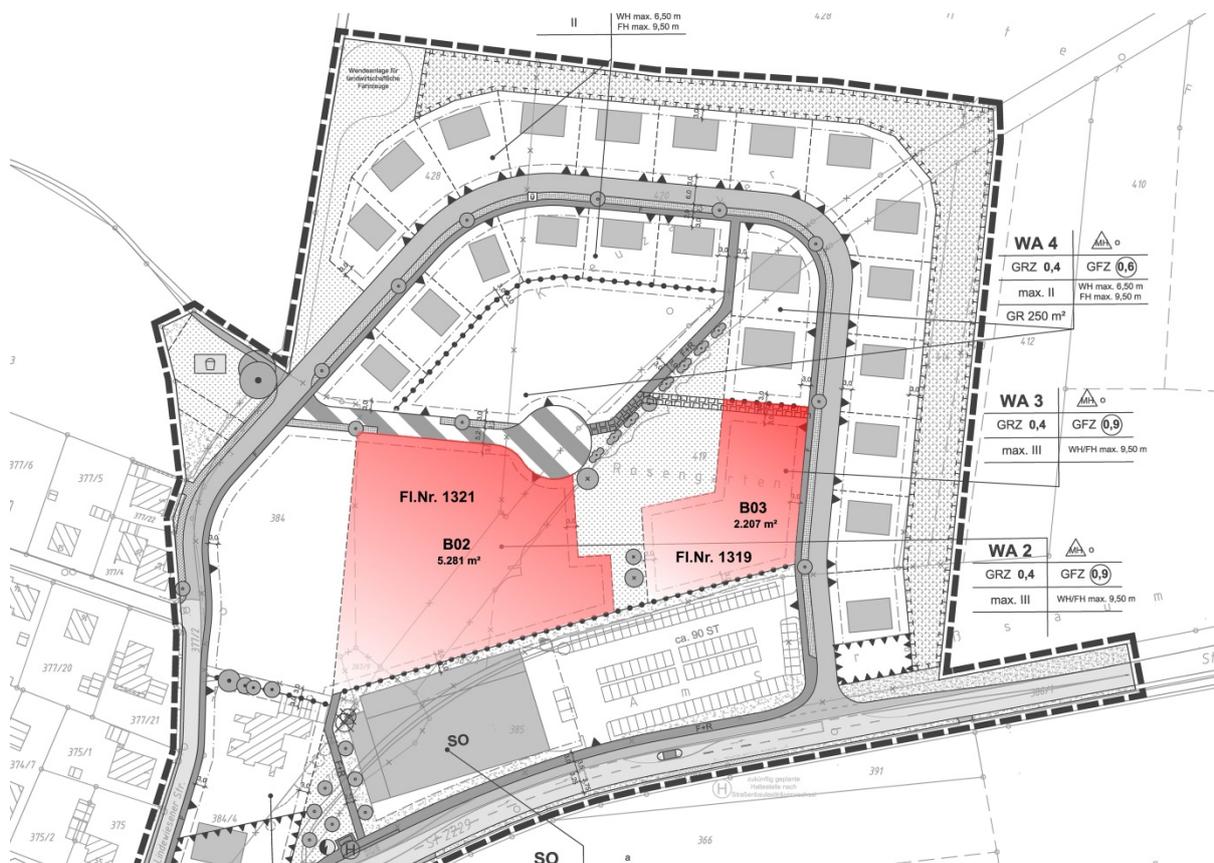
Zur Schaffung von Wohnraum wurde das Bauleitplanverfahren 611 A „Oberhaunstadt - Am Kreuzäcker“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt und mit Wirkung vom 05.04.2017 rechtskräftig. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurden der Stadt Ingolstadt Grundstücke zugeteilt. Die Grundstücke der Flurnummern 1321 und 1319, Gemarkung Oberhaunstadt, stehen nun zur Veräußerung an.

Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als Pflichtaufgabe, zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung als soziale Infrastruktur sowie zur Sicherung von städtebaulicher und architektonischer Qualität soll die Vergabe der o. g. Grundstücke jeweils im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen.

Das Konzeptvergabeverfahren sieht eine Ausschreibung und Vergabe der Grundstücke 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.

Vorangeschaltet ist ein Bewerbungsverfahren, bei dem die Bewerber je Grundstück ihr Interesse

bekunden können, gleichzeitig aber auch Ihre Eignung durch Referenzen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus bzw. des Baus und Betriebs einer Kindertageseinrichtung nachweisen müssen.



2. Ablauf

Im Konzeptvergabeverfahren werden alle interessierten Bieter wettbewerblich gleich behandelt. Als Bewerbung um Teilnahme am Bieterverfahren wird je Grundstück ein Interessenbekundungsverfahren vorangeschaltet. Interessierte und geeignete Investoren können sich innerhalb einer zu nennenden Frist beim Liegenschaftsamt der Stadt Ingolstadt um den Erwerb der Grundstücke bewerben.

Zum Nachweis der Eignung sind die Bewerbungsbedingungen zu erfüllen. Diese sind für das Grundstück B02 Referenzenangaben zur Errichtung von gefördertem Wohnungsbau und für das Grundstück B03 die Errichtung und der Betrieb einer Kindertageseinrichtung. Zum Nachweis der Eignung für Grundstück B03 können auch Angebotsgemeinschaften eingegangen werden (Errichtung von Wohnungen und Kita + Betrieb der Kita). Ungeeignete Bewerber scheidet aus.

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens werden die geeigneten Bewerber zur Abgabe eines Angebots (Konzept + Preis) aufgefordert. Die genaueren Anforderungen sowie die Bewertungskriterien (Architektur, Städtebau, Einhaltung von Förderrichtlinien, zusätzliche Qualitäten wie Energieeffizienz, Nahmobilität, Ein- bzw. Anbindung des Rosengartens etc.) und deren Gewichtung werden den zugelassenen Bewerbern vorab 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.

3. Planungsziele

Grundstück B02

Um dauerhaft günstigen Wohnraum bereitzustellen, soll auf dem Grundstück B02 im Baugebiet „Oberhaunstadt – Kreuzäcker“ der Bau von preisgünstigen öffentlich geförderten Mietwohnungen (Einkommensorientierte Förderung nach dem EOF-Modell) unter Einhaltung der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) 2012 realisiert werden.

Für das Grundstück B02 müssen folgende planerische und sozialpolitische Vorgaben von den Bietern erfüllt werden:

- a) Bindung an den geforderten Bau preisgünstiger öffentlich geförderter Mietwohnungen (Einkommensorientierte Förderung 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 Energieeffizienzhaus 55
- 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.

Der bestehende Rosengarten bleibt zum Großteil erhalten und soll städtebaulich in geeigneter Weise Berücksichtigung finden. Dazu ist vom Bieter für das Grundstück B02 ein Konzept zur Einbindung, Pflege und Unterhaltung der Grünanlage unter Berücksichtigung der vorgegebenen Pflegemaßnahmen zu erstellen.

Bauplanungsrechtlich sind die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten.

Grundstück B03

Um den Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen decken zu können, soll auf dem Grundstück B03 eine Kindertageseinrichtung entstehen.

Eine Überbauung der Kindertageseinrichtung ist möglich und erwünscht.

Bezugnehmend auf das Summenraumprogramm sollten die Räumlichkeiten so flexibel gestaltet sein, dass je nach Anfrage die Platzstruktur (z. B. wenn der Bedarf an Kindergartenplätzen steigt) angepasst werden kann.

Die angegebene geförderte Quadratmeterzahl im Summenraumprogramm ist lediglich eine Empfehlung und in sich (bezüglich der aufgelisteten Räumlichkeiten) flexibel.

Nachdem die Anzahl der Geburten in Ingolstadt weiter steigt (vorrangig müssen also Kinder unter drei Jahren versorgt werden), sollen Am Kreuzäcker nun Plätze für 30 Kindergartenkinder und 36 Krippenkinder als bedarfsnotwendig anerkannt werden (bisher zwei Krippen- (24 Kinder), zwei Kindergartengruppen (50 Kinder)).

Die reduzierten Kindergartenplätze können an anderer Stelle kompensiert werden.

Durch die veränderten Kinderzahlen ergibt sich als Fördergrundlage gemäß Summenraumprogramm nun eine Fläche von 479 m² (gegenüber bisher 429 m²). Der Bau kann damit so ausgeführt werden, dass zwei dieser vier Gruppen auch als Kindergartengruppen geeignet sind und die Einrichtung mit bis zu 50 Kindergarten- und dann 24 Krippenkindern belegt werden kann.

Nachdem nun max. 74 Kinder in der Einrichtung betreut werden können, reduziert sich die notwendige Außenspielfläche für die Kinder um 130 m²: von bisher geplanten 870 m² auf 740 m².

Die Bewerber können bezüglich einer Liste interessierter Kita-Träger beim Amt für Kinderbetreuung und vorschulische Bildung, Frau Habermeier, E-Mail: sonja.habermeier@ingolstadt.de, Tel.: 0841/305-45 606 anfragen.