

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0023/24</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 37
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	05.01.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	07.02.2024	Vorberatung	
Stadtrat	29.02.2024	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III "Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße"  
- 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag -  
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

### Antrag:

Der vorliegende 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ zwischen der Stadt Ingolstadt, der KEG Projektentwicklung AG (Vorhabenträgerin) sowie der Friedrich-Ebert-Straße 93 Besitz GmbH & Co. KG (Tochtergesellschaft) wird genehmigt.

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

Gemäß dem Schreiben des Direktoriums/Stabsstelle Nachhaltigkeit vom 30.11.2022 ist eine Nachhaltigkeitseinschätzung bei Beschlüssen mit städtebaulichen Begründungen nicht erforderlich. Bei dem vorliegenden Beschluss handelt es sich um einen Nachtrag zum Bauleitplanverfahren Nr. 118 Ä III.

**Bürgerbeteiligung:****Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

## Kurzvortrag:

### 1. Änderungen des Durchführungsvertrages

Die KEG Projektentwicklung AG strebte auf dem Vorhabengrundstück der Fl.-Nr. 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, ursprünglich die Errichtung von 23 Eigentumswohnungen mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage an.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Vorhaben zu schaffen, wurde seitens der Stadt ein Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde zwischen der Stadt Ingolstadt und der KEG Projektentwicklung AG mit Datum vom 04.12.2019/20.02.2020 der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 Ä III „Friedrich-Ebert-Straße/Theodor-Heuss-Straße“ geschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 Ä III ist mit ortsüblicher Bekanntmachung in den amtlichen Mitteilungen am 23.09.2020 in Kraft getreten.

Im Nachgang stellte sich jedoch heraus, dass sich die Planungen in der ursprünglichen Form aufgrund diverser Ereignisse bzw. erfolgter Veränderungen am Markt nicht mehr wirtschaftlich verwirklichen lassen. So konnte der zunächst für Frühjahr 2022 geplante Baubeginn u.a. aufgrund der starken Bautätigkeit sowie der zusätzlich durch Corona-Ausfälle verursachten Überlastung bei den Fachplanern und Baufirmen nicht realisiert werden, sodass seitens der KEG Projektentwicklung AG gem. § 7 Abs. 7 des Durchführungsvertrages gegenüber der Stadt eine Verlängerung der Durchführungsfristen beantragt wurde. Dem Antrag wurde mit Schreiben vom 05.04.2022 stattgegeben. Der Kriegsausbruch in der Ukraine Anfang 2022 führte innerhalb kürzester Zeit zu einer nicht vorhersehbaren Verschärfung der Ressourcenknappheit von benötigtem Material und infolge dessen zu einer starken Erhöhung der Baukosten. Zeitgleich war ein rasanter Zinsanstieg an den Kapitalmärkten zu verzeichnen, sodass neben der Baukostensteigerung ein Verkauf von Eigentumswohnungen nicht mehr wirtschaftlich darstellbar und für Interessenten nicht mehr finanzierbar war. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ging somit erheblich zurück.

Um das Vorhaben trotz der geänderten Bedingungen am Markt dennoch wirtschaftlich umsetzen zu können, erfolgte seitens der KEG Projektentwicklung AG nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt sowie einer erneut von der Stadt mit Schreiben vom 02.08.2023 gewährten Verlängerung der Durchführungsfristen eine Überarbeitung des Gesamtkonzeptes. Auf Wunsch des Vorhabenträgers sollen auf dem Vorhabengrundstück nun anstatt der ursprünglich geplanten 23 Eigentumswohnungen 28 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit weiterhin gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage entstehen. Aufgrund der geänderten Wohnungsanzahl, dem reduzierten Stellplatzschlüssel für öffentlich geförderte Wohnungen sowie der Berücksichtigung der für die Wohnraumförderung geltenden Auflagen waren diverse Anpassungen in dem Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig. So ist zum Beispiel aufgrund der geänderten Wohnungsgrößen sowie der modifizierten Wohnungsanzahl eine Anpassung an der Fassadenstruktur vorgesehen. *(Die jeweiligen Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan sind der in der Anlage beigefügten synoptischen Gegenüberstellung zu entnehmen.)*

Wie bereits dargestellt, konnte aufgrund der Verzögerungen, welche sich durch die geänderten Marktbedingungen sowie die erforderlichen konzeptionellen Umplanungen ergeben haben, der ursprüngliche Realisierungstermin für das Vorhaben nicht gehalten werden. Die aktuelle angestrebte Planung soll jedoch nunmehr zeitnah umgesetzt werden. Ein entsprechender Tekturantrag liegt dem Bauordnungsamt bereits vor.

Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118 Ä III ist aufgrund der dargestellten beabsichtigten Änderungen in der Vorhabenplanung nicht erforderlich, allerdings ist der seinerzeit geschlossene Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen.

Hierfür ist der beigefügte 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser umfasst in § 1 im Wesentlichen folgende Änderungen des ursprünglichen Durchführungsvertrages:

- Errichtung von 28 anstatt der ursprünglich geplanten 23 Wohneinheiten
- Abschließende Bemusterung der Fassadengestaltung in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt
- Beginn der Bauausführung spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung, anstatt der ursprünglich vereinbarten 12 Monate
- Anpassung der Haftungsregelung bei Eintritt eines Rechtsnachfolgers in den Durchführungsvertrag.
- Neufassung der Anlage 3 des Durchführungsvertrages (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Eine synoptische Gegenüberstellung der durch die 1. Nachtragsvereinbarung vorgenommenen Änderungen an dem mit Datum vom 04.12.2019/20.02.2020 geschlossenen Durchführungsvertrag ist in der Anlage beigefügt.

## 2. Beabsichtigter Übergang der Vorhabenträgereigenschaft

Neben den beabsichtigten Änderungen in der Vorhabenplanung wurde gegenüber der Stadt von der KEG Projektentwicklung AG ein beabsichtigter Wechsel der Vorhabenträgereigenschaft auf die kürzlich neugegründete 100%ige Tochtergesellschaft, die Friedrich-Ebert-Straße 93 Besitz GmbH & Co.KG, angezeigt. Diese soll das Vorhaben künftig umsetzen und in alle mit der KEG Projektentwicklung AG auf das Vorhaben bezogene Verträge in vollem Umfang eintreten. In Vorbereitung darauf, wurde am 20.12.2023 zwischen der KEG Projektentwicklung AG und ihrer Tochtergesellschaft ein Kaufvertrag für das Vorhabengrundstück der Fl.-Nr. 3794/2, Gemarkung Ingolstadt, notariell geschlossen. Eine Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch ist bisher noch nicht erfolgt (*Stand: 05.01.2024*).

In Vorbereitung auf den beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel werden in der vorliegenden Nachtragsvereinbarung neben den unter Ziffer 1 dargestellten erforderlichen Änderungen des Durchführungsvertrages auch Regelungen in Hinblick auf den anstehenden Vorhabenträgerwechsel getroffen.

So wird beispielsweise in § 2 Abs. 3 der Nachtragsvereinbarung festgelegt, dass die bisherige Vorhabenträgerin (KEG Projektentwicklung AG) trotz dem vollumfänglichen Eintritt ihrer Tochtergesellschaft in den Durchführungsvertrag weiterhin gesamtschuldnerisch im Sinne der §§ 421 ff. BGB für die Erfüllung der sich aus dem Durchführungsvertrag sowie der vorliegenden Nachtragsvereinbarung ergebenden Pflichten haftet. Dies ist neben dem bereits vorliegenden Finanzierungsplan, sowie der vorliegenden Kreditzusage eine weitere Absicherung in Hinblick auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der künftigen Vorhabenträgerin.

## **Anlagen:**

- 1.Nachtrag zum Durchführungsvertrag (A\_00)
- Anlage 1 zum 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag - aktualisierter VEP (A\_01)
- Anlage 2 zum 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag (Kaufvertrag) (A\_02) – **nicht öffentlich** –
- Synopse Durchführungsvertrag (A\_03)
- Synopse Vorhabenplanung (A\_04)

