

V0140/24

**Grundsatzbeschluss zum Verfahren bei Anträgen Dritter auf Erwerb von
denkmalgeschützten städt. Gebäuden und Kaufgeboten von Liegenschaften im Eigentum
der Stadt Ingolstadt**
(Referenten: Herr Fleckinger, Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

1. Die Stadt Ingolstadt bekennt sich zu ihrer hohen Verantwortung, ihr historisches, kulturelles und städtebauliches Erbe zu bewahren und zu schützen. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Erhalt im Eigentum der Stadt stehender denkmalgeschützter Gebäude zu.
2. Die Veräußerung von denkmalgeschützten Gebäuden im Eigentum der Stadt Ingolstadt scheidet grundsätzlich aus. Positive Verkaufsentscheidungen sind dem Stadtrat vorbehalten.
3. Angebote Dritter zum Erwerb von stadteigenen Grundstücken bzw. Liegenschaften innerhalb des Glacis und in der Ingolstädter Altstadt können in Abweichung von den vorgenannten Antragspunkten unabhängig davon, ob sie Denkmalschutzstatus haben oder nicht, von der Verwaltung abgelehnt werden.
4. Voraussetzung für die Veräußerung von bebauten stadteigenen Grundstücken ist die Durchführung eines vorgeschalteten Ausschreibungsverfahrens. Die entsprechenden Bewertungskriterien sind vom Stadtrat festzulegen. Dabei sind insbesondere öffentliche Interessen, die den Verkauf begründen, darzustellen.

Ausschuss für Kultur und Bildung	13.03.2024	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	14.03.2024	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	19.03.2024	Vorberatung
Stadtrat	10.04.2024	Entscheidung

Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit vom 19.03.2024

Wenn die Vorlage nun so beschlossen werde, brauche man nach Meinung der CSU-Stadtratsfraktion eine Vorgehensweise für das Tillyhaus, teilt Stadtrat Wittmann mit. Hinsichtlich dessen gebe es noch nichts. Die Canisiusstiftung habe immer bereitgestanden, um das denkmalgeschützte Gebäude denkmalgerecht zu sanieren und einer vernünftigen Nutzung zuzuführen. Die Fraktion habe große Befürchtungen, dass sich die Stadt Ingolstadt den Weg versperre. Das sei nicht sinnvoll, denn entscheidend sollte nicht sein, ob ein denkmalgeschütztes Gebäude in der Innenstadt der Stadt oder Dritten gehöre, sondern dass dieses Gebäude denkmalgerecht saniert und einer vernünftigen Nutzung zugeführt werde. Deshalb werde man dem Grundsatzbeschluss in dieser Form nicht zustimmen.

Stadtrat Schäuble meint, dass er die Vorlage etwas anders verstanden habe. So werde die Verwaltung nicht ermächtigt, Gebäude zu verkaufen, sondern dass das bei denkmalgeschützten Gebäuden dem Stadtrat vorbehalten sei. Dies sei seiner Ansicht nach in Ziffer 2 der Vorlage so zu verstehen.

Bei Ziffer 1 des Antrags der Beschlussvorlage handelt es sich um das grundsätzliche Bekenntnis der Stadt Ingolstadt zur Verantwortung ihrer denkmalgeschützten Gebäude und ihrem historischen Baubestand, erklärt Herr Fleckinger. Die Ziffer 2 sei der Grundsatz, generell keine Veräußerung vorzunehmen. Änderungen und Möglichkeiten aus der Mitte des Stadtrates für sonstige Nutzungen seien jederzeit möglich und erwünscht. Damals stand die Verwaltung vor der Problematik, dass sie aufgrund gewisser Regelungslücken in der Geschäftsordnung bei negativen sowie positiven Verkaufsanfragen immer wieder in Vorlage zu gehen hat. Diese Situation sei damit nun geklärt und die künftige Vorgehensweise festgelegt. Die Ziffer 3 befasse sich mit den Angeboten Dritter, die den Bereich der Innenstadt, die Rathäuser und die Grünanlagen betreffe. Zur immer wieder vorgebrachten Sorge, es entstünde mit dieser Regelung nochmals mehr Bürokratie, stellt er klar, dass es sich hier um eine Verbesserung und eine Verwaltungsvereinfachung handle, da für die Verwaltung nun klare Regelungen bestünden. Der Stadtrat habe jedes Recht, entsprechend zu verfügen. Nur tue man sich jetzt leichter. An Stadtrat Wittmann gerichtet erklärt er, dass das Thema Konzept und Nutzungen eine andere Frage sei, die vom Stadtrat jederzeit aufgegriffen und an die Verwaltung beauftragt werden könne. Die Vorlage sei ein Bekenntnis der Stadt zu ihrem Gebäudebestand, betont er. Es gebe grundsätzlich keine Verkaufssituation, wenn Angebote von Dritten auf die Stadt Ingolstadt zukämen. So sei es auch beim Tillyhaus gewesen. Jetzt herrsche eine gewisse Rechts- und Verfahrenssicherheit.

Stadtrat Stachel stimmt Herrn Fleckinger zu. Dass Kaufangebote von Dritten nicht automatisch dazu führten, dass diese dem Stadtrat vorgelegt werden müssten, sondern die Verwaltung eigenmächtig entscheiden könne beziehungsweise eine Entscheidungsgrundlage habe, damit entsprechend umzugehen, sei auch die Intention bei den Vorgesprächen gewesen. In Ausnahmefällen könne immer der Stadtrat entscheiden, wie er verfahren möchte. Es könne jedoch nicht sein, dass bei der Verwaltung beliebig Angebote von außen eingereicht würden und der Stadtrat jedes Mal damit beschäftigt werde. Stadtrat Stachel sei absolut davon überzeugt, dass die Beschlussvorlage, so wie sie formuliert sei, dem entspreche, was in den Vorgesprächen im Ältestenrat diskutiert worden sei. Er hofft inständig um Zustimmung und Beschlussfassung darüber.

Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll teilt mit, dass das Thema auch im Ausschuss für Kultur und Bildung behandelt worden war und darüber positiv vorberatend entschieden wurde. Es handle sich nicht um mehr als „Leitplanken“, die der Verwaltung eine Richtlinie vorgeben würden, wie mit solchen Anfragen zu verfahren sei und um das Bekenntnis zum historischen Erbe der Stadt Ingolstadt. Nichtsdestotrotz entspringe daraus, da müsse sie Stadtrat Wittmann recht geben, die Verpflichtung, nach Möglichkeiten zu suchen, wie das Erbe zu pflegen und sinngerecht zu nutzen sei. Gerade die Diskussion um das Tillyhaus zeige, wie dringend diese Regelungen gebraucht würden. Es sei im Grunde das, was bereits im Ältestenrat besprochen worden sei.

Zu Ziffer 4 des Antrags der Beschlussvorlage führt Stadtrat De Lapuente aus, dass das nicht bedeute, dass man nichts mehr verkaufen oder es keine Anfragen mehr geben dürfe. Stattdessen sage die Ziffer 4 aus, dass die Stadt Ingolstadt von sich aus ausschreiben könne und sich darauf Käufer bewerben dürften. Wenn man ein Gebäude von Dritten bewirtschaften lassen wolle, könne dies unter Ziffer 4 mittels einer Ausschreibung erfolgen.

Stadtrat De Lapuente glaubt, dass dies ein vernünftiger Weg sei, den man über den Ältestenrat und viele verschiedene Gremien aufzeigen wolle. Die SPD-Stadtratsfraktion werde dieser Beschlussvorlage zustimmen.

Die sinnvolle Zuführung und Zuwendung hinsichtlich der Gebäude sei ganz zentral, stimmt Stadtrat Schäuble Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll zu. Stadtrat Dr. Schickel und er hätten schon vor einigen Jahren den „Rote-Liste-Antrag“ gestellt, um Baudenkmäler zu beleuchten und in Reihe zu bringen. Es sei gleichzeitig die Verantwortung des Stadtrates mit dem Baubestand so umzugehen, dass er sinnvoll Nutzungen zugeführt werden könne. Für zahlreiche Ämter würden seitens der Stadt Ingolstadt sehr viele Liegenschaften angemietet werden. Er könne nicht nachvollziehen, warum es kein Nutzungskonzept gebe, um diese Räumlichkeiten sinnvoll mit Büroräumen zu belegen. Wichtig sei aus seiner Sicht auch, die Baudenkmäler auch der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, um deren wertvollen Baubestand zu zeigen. Ingolstadt mache auch aus, dass sie einen so gut erhaltenen historischen Kern habe. Seitens der Kommune sehe er eine besondere Fürsorgepflicht, diesen zu präsentieren und zugänglich zu machen.

Stadtrat Wittmann bittet um getrennte Abstimmung. Bei den Ziffern 1 und 4 könne die CSU-Stadtratsfraktion zustimmen. Bei den Ziffern 2 und 3 würde Zustimmung in der Konsequenz bedeuten, dass man die Anfrage der Canisiusstiftung über das Tillyhaus im Stadtrat nicht vorgelegt bekommen hätte. Das sei für die CSU-Fraktion ein Problem, denn darüber wolle man durchaus befinden. Er gibt Stadtrat Schäuble recht. Allerdings sei Stadtrat Wittmann nicht der Meinung, dass dies auch gelingen werde. Vor bereits 40 Jahren habe die Diskussion um die Wunschanierung des Georgianums begonnen, erinnert er sich. Vor fünfeneinhalb Jahren sei dies dann erst beschlossen worden. Dank Herrn Fall sei das Projekt mittlerweile sehr schön gelungen. Ob das Hochbauamt in der Lage sei, diese denkmalgeschützten Gebäude zeitnah zu sanieren und so herzurichten, dass diese auch genutzt werden könnten, wagt Stadtrat Wittmann zu bezweifeln. Die allgemeine Erfahrung der letzten Jahre und Jahrzehnte zeige etwas anderes. Gerade im Hinblick darauf, dass Gebäude mittlerweile energetisch saniert werden müssten, habe man viel zu tun und dies sei unmöglich zu schaffen. Deswegen bittet er um Verständnis, dass die CSU-Stadtratsfraktion bei den Ziffern 2 und 3 nicht zustimmen könne.

Es gehe darum, dass das städtische Erbe auch in städtischer Hand belassen werde, erklärt Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Die Bereitschaft, etwas in Erbpacht zu vergeben, wäre durchaus vorhanden gewesen. Wenn jedoch die andere Seite sich einer solchen Lösung versperre, werde es schwierig. Gegen Erbpacht an sich habe niemand Einwände gehabt. Das wäre vielleicht für beide Parteien eine Win-Win-Situation gewesen, aber so leider unmöglich.

Stadtrat Höbusch stellt fest, dass das Wort „grundsätzlich“ im juristischen Sinne bedeute, dass es auch Ausnahmen davon gebe. Im zweiten Satz heiße es, dass positive Verkaufsentscheidungen dem Stadtrat vorbehalten seien. Im Falle des Tillyhauses hätten die Stadtratsfraktionen nach dieser Formulierung durchaus einen Stadtratsantrag stellen und den Stadtrat darüber beschließen lassen können, um zum Beispiel das Haus zu verkaufen. Deswegen verstehe er rein technisch die Begründung seitens Stadtrat Wittmanns nicht, weswegen an der Stelle eine getrennte Abstimmung gewünscht und warum die CSU-Stadtratsfraktion bei den entsprechenden Ziffern dagegen stimmen wolle.

Wenn man die Information, dass die Canisiusstiftung das Haus erwerben wolle, überhaupt nicht erhalte, könne auch kein Antrag gestellt werden, entgegnet Stadtrat Wittmann an

seinen Vorredner. Dies sei genau das Problem. Er gibt Oberbürgermeister Dr. Scharpf recht, mit einer Erbpachtregelung keine Probleme gehabt zu haben. Allerdings wollte dies die andere Partei nicht.

Im vorliegenden Fall sei es so gewesen, dass keine Fraktion von dem Ansinnen nichts erfahren hätte, meint Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Fast jeder sei mit diesem Thema befasst worden. Die Gefahr, diesbezüglich etwas nicht mitzubekommen, sei zumindest in diesem Fall sicher nicht gegeben gewesen.

Das Thema rund um das Tillyhaus sei rund achtmal in Sitzungen – dreimal im Finanzausschuss, dreimal im Ältestenrat und in der Liegenschaftskonferenz behandelt worden, teilt Herr Fleckinger mit und meint, dass er in diesem Falle mit seinem Latein am Ende sei. Er wisse nicht mehr, wie man in der Situation noch handeln solle. Die Geschäftsordnung sehe vor, dass dem Stadtrat Anträge in der Form vorzulegen sind, dass diese mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden können. Wenn der Stadtrat allerdings der Meinung sei, jedes Kaufangebot von Dritten an die Stadt dem Stadtrat vorgelegt werden müsse, dann setze man das gerne um. Das erfordere dann entsprechende Vorlagen, die in den Sitzungslauf eingesteuert und bekanntgegeben werden würden. Allerdings müsse der Stadtrat, wenn auch mit einer fachlichen Beurteilung der Verwaltung, wie im Falle des Tillyhauses mehrfach vorgetragen, dem folgend ohne einen Beschlussvorschlag seitens der Verwaltung selbst darüber entscheiden. Man hatte im Falle Tillyhaus für und gegen einen Verkauf und Erbbaurechtslösung vorgetragen, ein Ergebnis bzw. eine eindeutige Beschlusslage konnte nicht erreicht werden. Er selbst könne mit allen Regelungen leben, so Herr Fleckinger. Wenn das in einem einzigen Beschluss im Stadtrat behandelt werden könne und der Stadtrat seitens der Verwaltung keine „Ja- bzw. Nein-Vorlage“ erhalte, wie es die Geschäftsordnung vorsehe, sondern offen als Bekanntgabe und mit der Bitte um einen entsprechenden Beschluss, könne die Formulierung „Der Stadtrat möge entscheiden“ durchaus wieder eingeführt werden. Diese Formulierung fand in der Vergangenheit bereits über Jahrzehnte Anwendung. Im November habe der Stadtrat von der Verwaltung die Liste der denkmalgeschützten städtischen Gebäude – das seien rund 61 nach der damaligen Liste – erhalten. Nach seiner Kenntnis habe man annähernd 600 Gebäude im städtischen Eigentum, so Herr Fleckinger. Die Position zur Nummer 3 sei, dass nicht jeder interessierte Investor mit einem Antrag – zum Beispiel auf Kauf des Alten Rathauses – die Verwaltung in Gang setzen könne. Wenn das publik werde, erhalte man möglicherweise eine Flut von Anträgen oder Anfragen. Man steuere in diesem Falle dann auch Vorlagen ein, füge den Antrag bei und lasse den Stadtrat entscheiden. Aus den jüngst gewonnenen Erfahrungen werde jedoch die vorliegende Beschlussvorlage seitens der Verwaltung jetzt so beibehalten und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Bereits achtmal habe man das Thema behandelt, so Oberbürgermeister Dr. Scharpf, und führt weiter aus, dass er beim letzten Mal schon die Befürchtung gehabt habe, dass Herr Fleckinger von 9 von 10 Parteien „gesteinigt“ werde, wenn er dieses Thema zur Behandlung wieder vorlege. Das sollte nun wirklich abgeschlossen werden, betont er.

Stadtrat Wittmann schlägt einen Kompromiss vor, solche Kaufangebote zumindest dem Ältestenrat bekanntzugeben. Damit hätte auch jede Fraktion diese Information erhalten und könne sich überlegen, wie sie handeln wolle. Die Ziffer 2 des Antrags der Beschlussvorlage müsste dann entsprechend ergänzt werden.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf sagt seinem Vorredner hinsichtlich des vorgeschlagenen Kompromisses zu, solche Angebote dem Ältestenrat informatorisch mitzuteilen.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet mit der Maßgabe, dass in Ziffer 2 des Antrags der Beschlussvorlage Kaufangebote dem Ältestenrat informatorisch mitgeteilt werden.