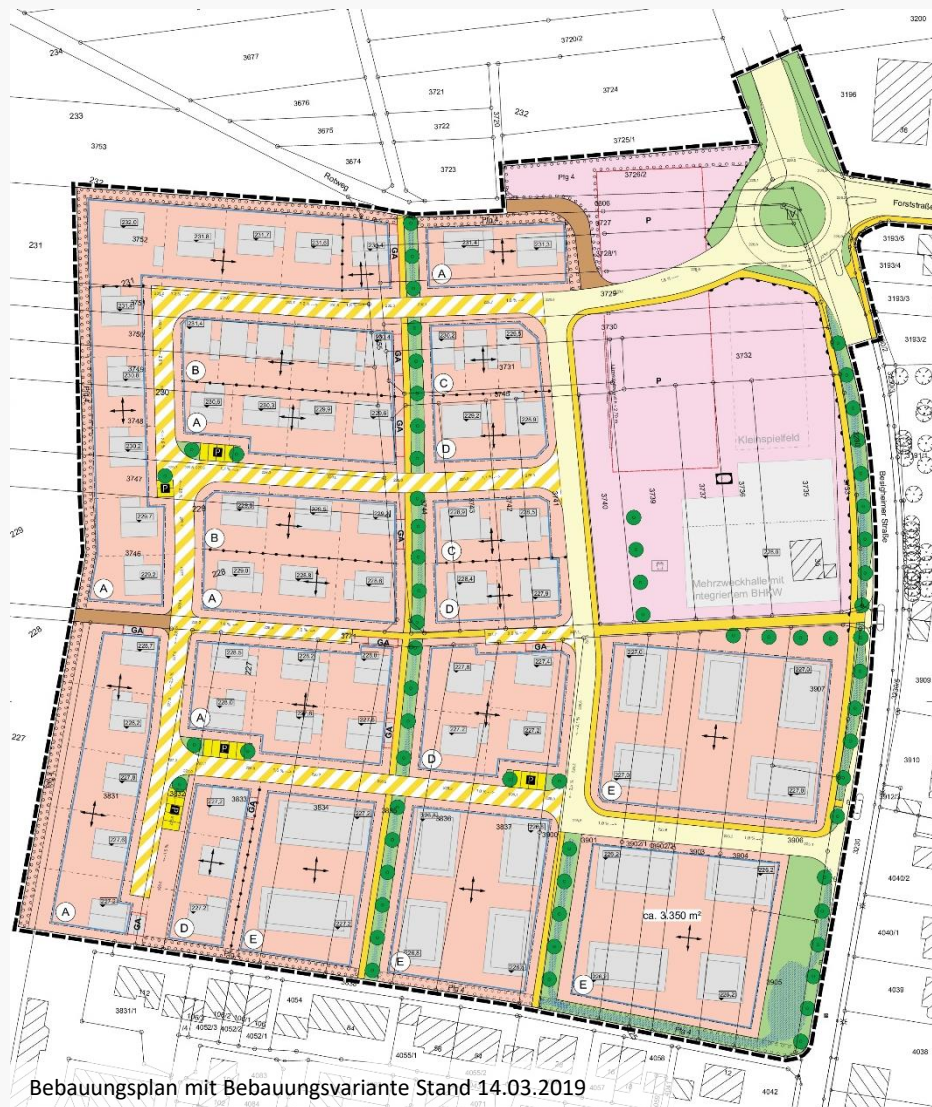


Gemeinde Ingersheim

Vergabeverfahren Baugebiet „In den Beeten II“

Öffentliche Vorberatung 27.04.21

# Vergabeverfahren „In den Beeten II“



## Ausgangslage

- Für das Baugebiet „In den Beeten II“ sind vielfältige Wohntypologien vorgesehen.
- Diese werden von verschiedenartigen Bauherren / Bauträgern umgesetzt:
  - Einzelhäuser und Doppelhäuser für Einzelbauherren
  - Reihen- und Kettenhäuser für gewerbliche Bauträger
  - Geschosswohnungsbau für gewerbliche Bauträger

# Vergabeverfahren „In den Beeten II“

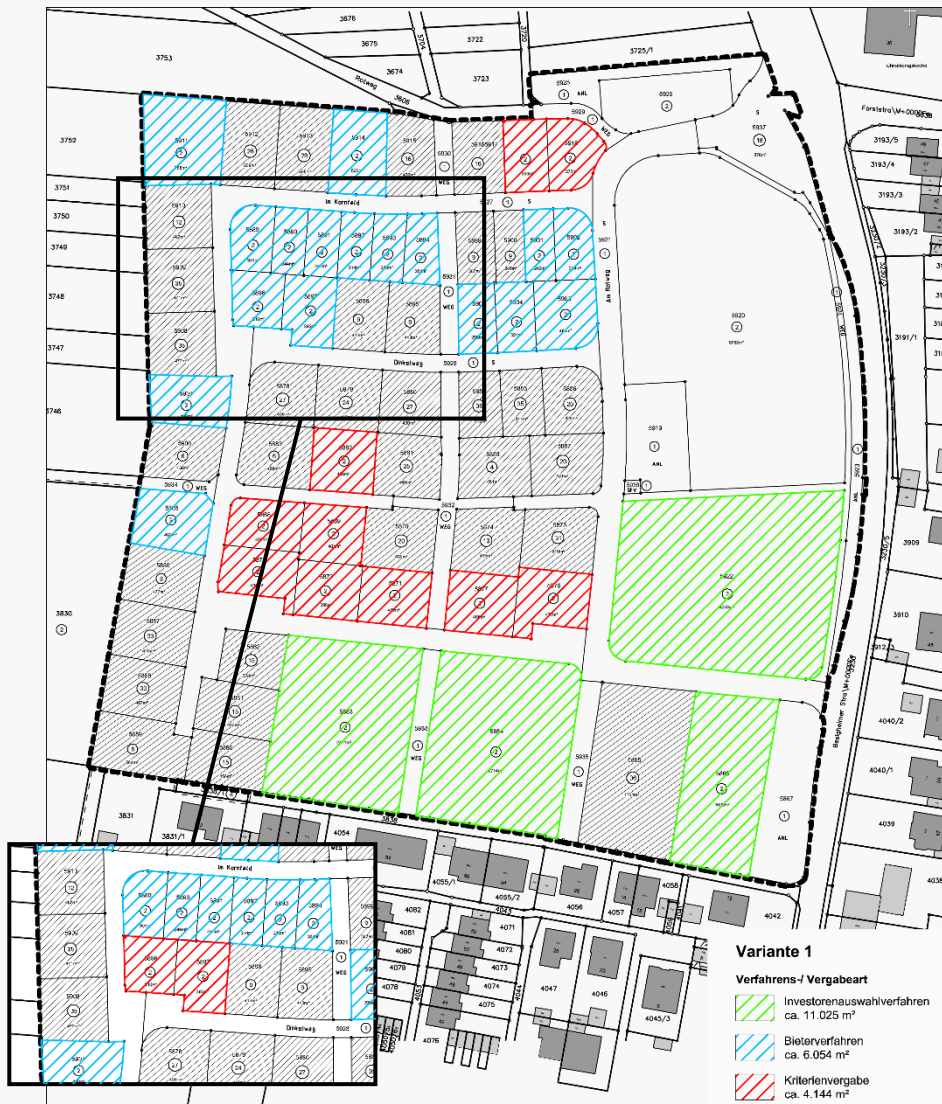
## Ausgangslage

- Aufgrund der unterschiedlichen Konstellationen werden verschiedene Vergabeverfahren für das Baugebiet „In den Beeten II“ notwendig:

Grundstückstyp	Bauherr / Bauträger	Vergabeverfahren	
Einzel- und Doppelhaus	Einzelbauherr	Kriterienverfahren	Gebot
Reihen- und Kettenhaus	Gewerblicher Bauträger	Gebot	
Geschosswohnungsbau	Gewerblicher Bauträger	Investorenauswahlverfahren	

- Bei den Vergabeverfahren sollen verschiedene Faktoren eine Rolle spielen:
  - Kriterienkatalog (bspw. Ortsverbundenheit, soziales Engagement)
  - Wertabschöpfung für die Gemeinde
  - Bezahlbares Wohnen
- Die Auswahl und Bestimmung dieser Faktoren erfolgen durch den Gemeinderat.

# Vergabeverfahren „In den Beeten II“



## Verortung Vergabeverfahren

- Die Zuordnung der gemeindeeigenen Grundstücke zu den Vergabeverfahren wird durch den Gemeinderat bestimmt.
- Abbildung links Arbeitsstand hierzu:
  - Blau: Gebotsverfahren
  - Rot: Kriterienverfahren
  - Grün: Investorenauswahlverfahren
- Bei der Zuordnung müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

## Varianten I und II

- Variante I: Vergabe der Grundstücke 5895 & 5897 nach Gebot (blau)
- Variante II: Vergabe der Grundstücke 5895 & 5897 nach Kriterienvergabe (rot)



# Vergabeverfahren „In den Beeten II“



## Vergabe nach Gebot

- Die Vergabe erfolgt nach Höchstgebot.
- Enthalten sind Grundstücke zur Bebauung mit:
  - Reihenhäusern
  - Kettenhäusern
  - Einzelhäusern
  - Doppelhäusern

## Varianten I und II

- Variante I: Fläche für Gebot ca. 6054 m<sup>2</sup>
- Variante II: Fläche für Gebot ca. 5346 m<sup>2</sup>

# Vergabeverfahren „In den Beeten II“



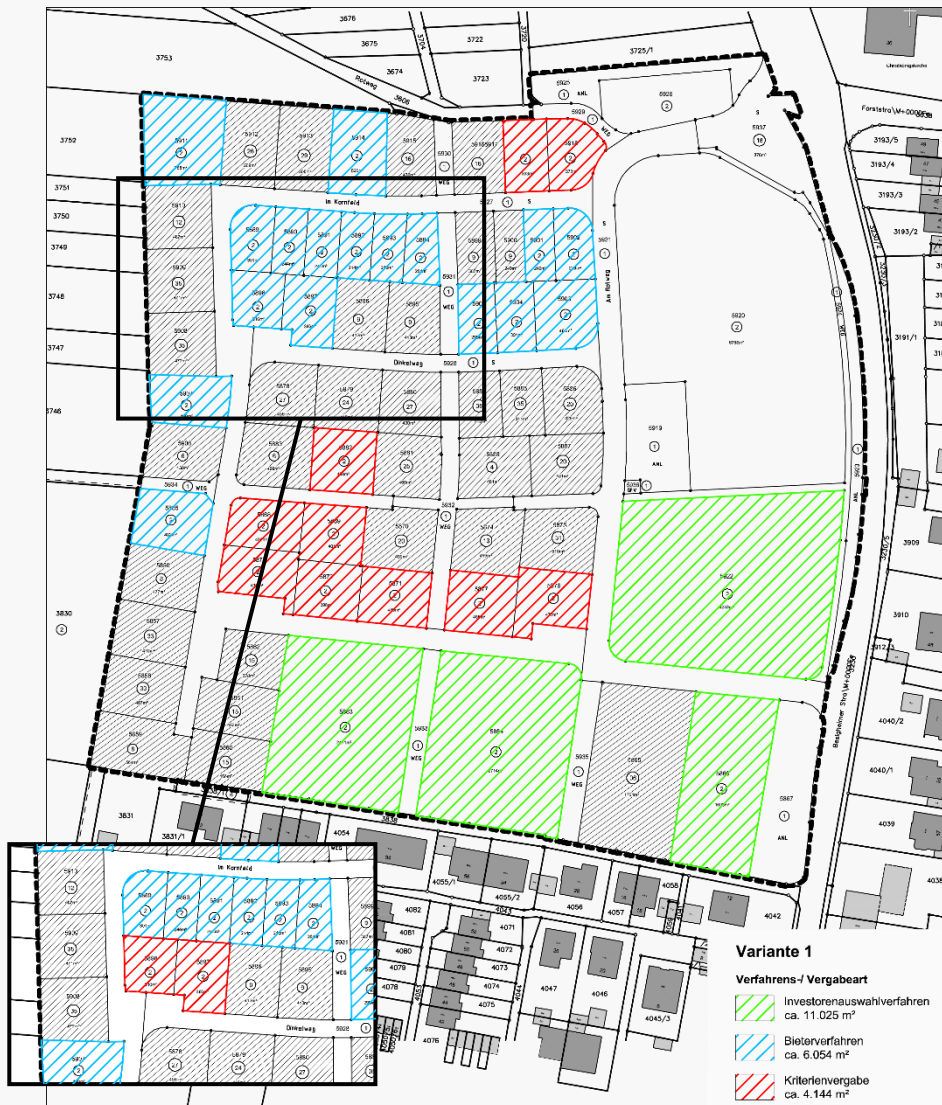
## Vergabe nach Kriterienverfahren

- Die Vergabe erfolgt nach einem Kriterienkatalog, der durch den Gemeinderat bestimmt wird, bspw.:
  - Zugangsberechtigung (Vermögensgrenze, Einkommensgrenze)
  - Kriterien Soziales
  - Kriterien Ortsbezug
- Enthalten sind Grundstücke zur Bebauung mit:
  - Einzelhäusern
  - Doppelhäusern

## Varianten I und II

- Variante I: Fläche für Kriterienverfahren ca. 4144 m<sup>2</sup>
- Variante II: Fläche für Kriterienverfahren ca. 4852 m<sup>2</sup>

# Vergabeverfahren „In den Beeten II“

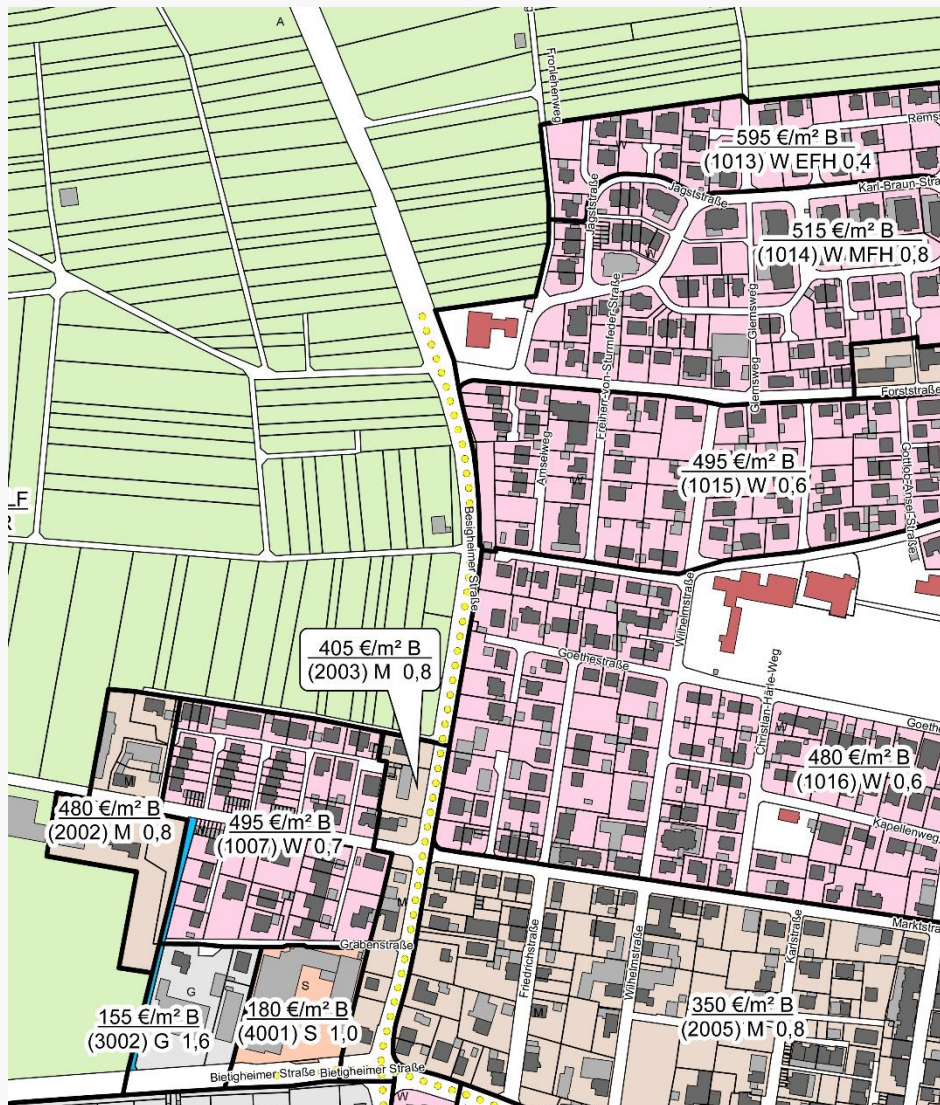


## Stellschraube 1

- Der Gemeinderat entscheidet über die Zuordnung der Grundstücke zu den unterschiedlichen Vergabeverfahren nach Variante I oder Variante II:
  - Investorenauswahlverfahren (grün)
  - Gebotsverfahren (blau)
  - Kriterienverfahren im Einheimischenmodell (rot)
- Hinweis: Das Investorenauswahlverfahren mit den zugehörigen Arbeitsschritten läuft in der 2. Jahreshälfte 2021 an.



# Grundstückspreise



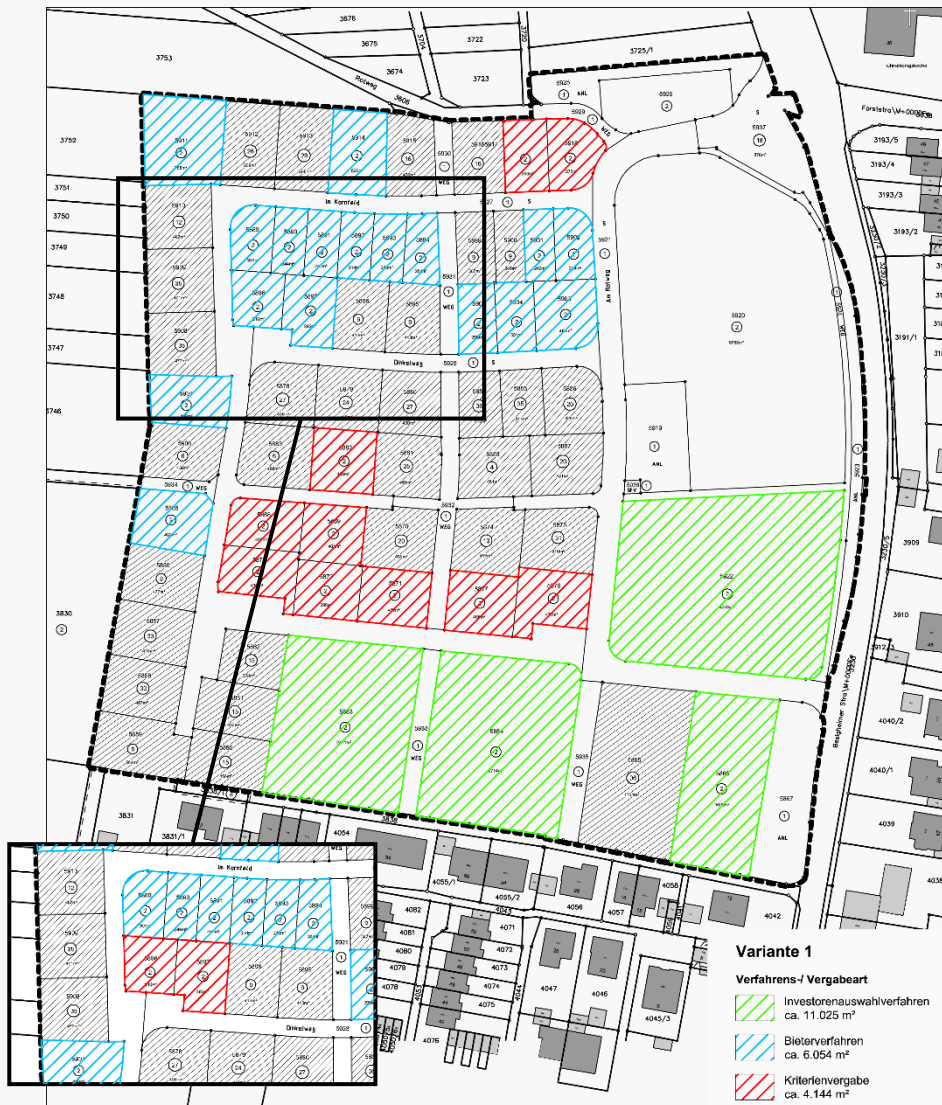
## Stellschraube 2 Grundstückspreise

### Bodenrichtwertkarte

- Der Preis für ein Grundstück lässt sich auf Grundlage der Bodenrichtwertkarten in der Gemeindeverwaltung ermitteln.
- Die Heranziehung der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte gewährleistet Transparenz und Vergleichbarkeit.
- Der Stichtag für die Bodenrichtwertkarte in Ingersheim war der 31.12.2018.
- Die Auswertung und Anpassung zum neuen Stichtag am 31.12.2020 ist derzeit in Bearbeitung.
- In der Bewertung der umgebenden Wohnbebauung liegt eine Varianz in den Werten vor, bspw.:
  - 595 €/m<sup>2</sup> Bereich Remsstraße
  - 680 €/m<sup>2</sup> Louis-Leitz-Straße



# Grundstückspreise



## Festlegung Grundstückspreise

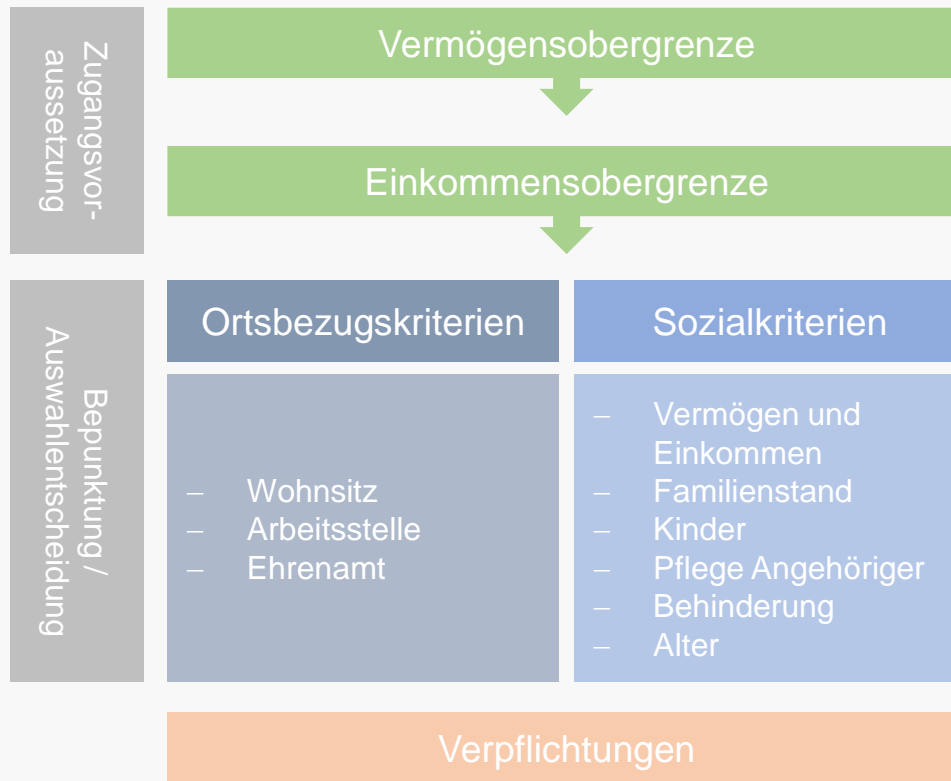
- Im Vorfeld gab es eine Diskussion über Alternativen der Festlegung der Grundstückspreise.
- Neuer Vorschlag der Gemeindeverwaltung: Die Festlegung der Preise der gemeindeeigenen Grundstücke erfolgt gemäß der Zuordnung zu den Vergabeverfahren.
  - Grundstücke im Gebotsverfahren mit 780 €/m<sup>2</sup> als Mindestgebot
  - Grundstücke im Kriterienverfahren mit 600 €/m<sup>2</sup> als Grundstückspreis ohne Gebot



## Stellschraube 2

- Der Gemeinderat bestimmt die Grundstückspreise der gemeindeeigenen Grundstücke.

# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



## Einheimischenmodell

- Für die Vergabe nach Kriterien wird das Einheimischenmodell angewandt.
- Zuvor gab es lange Rechtsstreitigkeiten zwischen der EU und Deutschland über diese Verfahren.
- Das jetzige Einheimischenmodell ist zwischen der EU und Deutschland abgestimmt und dient der rechtssicheren Ausgestaltung der Vergabe.
- Für die Gemeinden besteht im Rahmen des Modells Gestaltungsspielraum.
- Phasen im Modell:
  - Zugangsvoraussetzung für die Bewerbung
  - Bepunktung / Auswahleentscheidung zwischen den Bewerbungen

# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



## Vermögensobergrenze

- Die Einhaltung einer Vermögensobergrenze ist eine Zugangsvoraussetzung für die Bewerbung.
- Nach Modell Vermögensobergrenze maximal so hoch wie der Grundstückswert oder niedriger
- Immobilienvermögen: Kein Eigentum eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde



## Stellschraube 3

- Konsens Gemeinderat:
  - ✓ Vermögensobergrenze maximal so hoch wie der Grundstückswert
  - ✓ Kein Eigentum eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde

# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



## Einkommensobergrenze

- Die Einhaltung einer Einkommensobergrenze ist eine Zugangsvoraussetzung für die Bewerbung.
- Einkommen maximal durchschnittliches Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in Ingersheim:
  - ⇒ 46.275 € (Gesamteinkünfte nach Lohn- & Einkommenssteuerstatistik)
- Für Paare verdoppelt sich die Einkommensobergrenze
  - ⇒ 92.550 €
- Bei Kindern erhöht sich die Obergrenze weiter.



# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



## Ortsbezugs-kriterien / Sozialkriterien

- Ortsbezugs-kriterien maximal 50 % Gewichtung in der Bewertung
- Sozialkriterien mindestens 50 % Gewichtung in der Bewertung
- Innerhalb dieser Vorgaben kann die Gewichtung angepasst werden, bspw.:
  - Ortsbezugs-kriterien 50 % / Sozialkriterien 50 %
  - Ortsbezugs-kriterien 40 % / Sozialkriterien 60 %

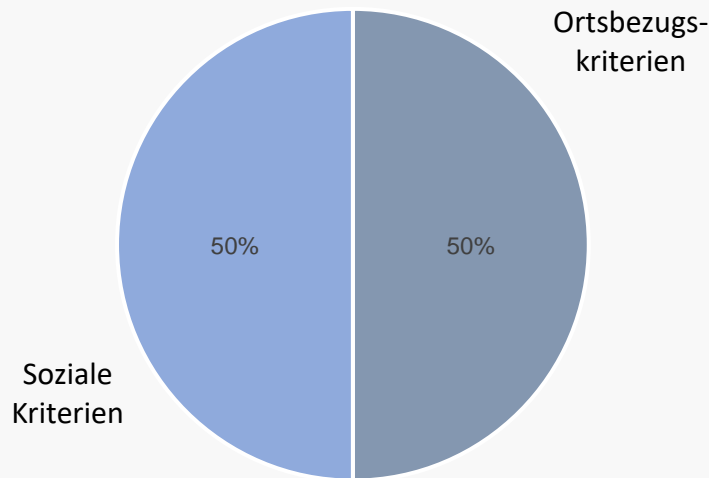
# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



## Stellschraube 4

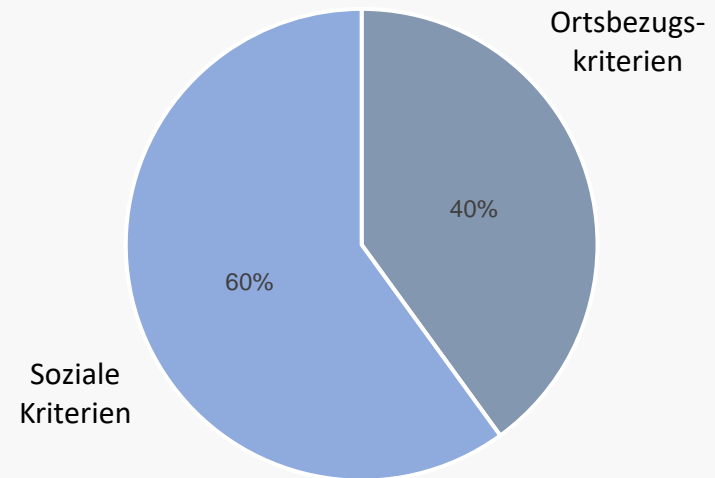
- Gewichtung der sozialen Kriterien und der Ortsbezugskriterien im Verfahren durch Gemeinderat

### - Variante 1 Gemeinderat:



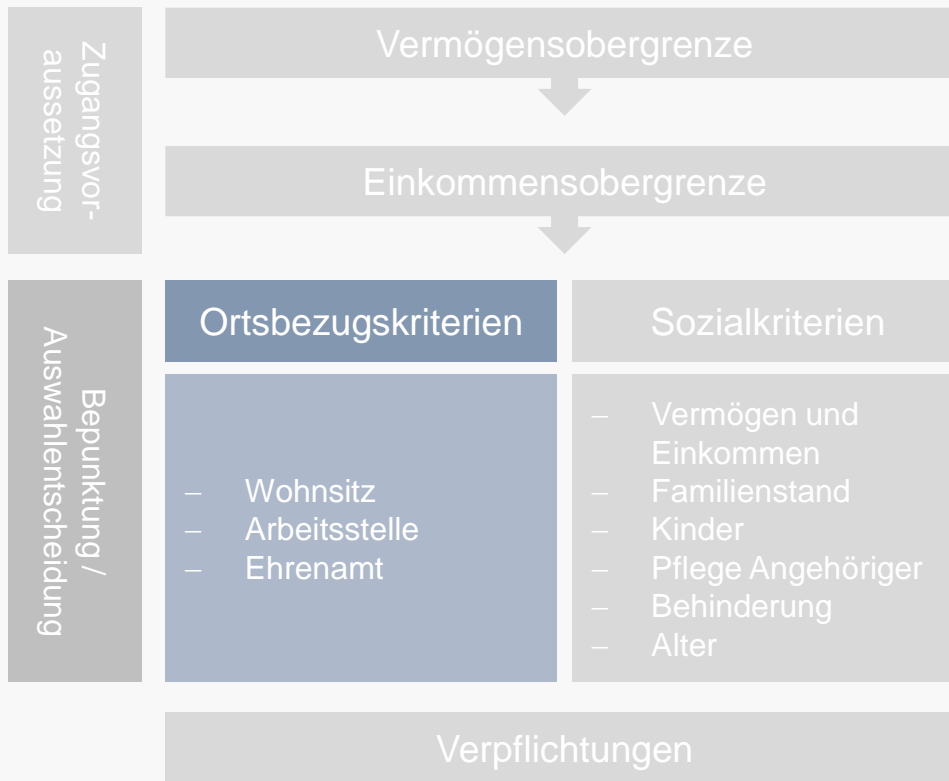
- Gleichwertiges Verhältnis zwischen Sozialen Kriterien und Ortsbezugskriterien
- Priorisierung auf weniger begüterte Bevölkerung mit starkem Ortsbezug

### - Variante 2 Gemeinderat:



- Sozialer Schwerpunkt bei der Gewichtung der Kriterien
- Soziale Kriterien treten etwas stärker hervor

# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



## Ortsbezugskriterien

- Punktevergabe zum Ortsbezug wird oft festgemacht über:
  - Dauer des Erstwohnsitzes in der Gemeinde
  - Dauer der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde
- Zudem kann auch das Ehrenamt als Kriterium aufgenommen werden.
- Punktevergabe für Wohnsitz, Arbeitsstelle, Ehrenamt erfolgt in Abhängigkeit von der Zeitdauer
  - Höchste zu erreichende Punktzahl ist bei maximal 5 Jahren erreicht

# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



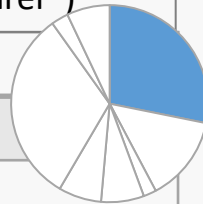
## Stellschraube 5

### Ortsansässigkeit

- Konsens Gemeinderat:
- ✓ Aufnahme Hauptwohnsitz als Kriterium in der Punktevergabe
- ✓ Wertbare Abstufungen bis 5 Jahre
- ✓ Berücksichtigung ehemaliger Hauptwohnsitze in Ingersheim bis 15 Jahre zurückliegend („Rückkehrer“)

#### Punkte

1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	95 Punkte
3 Jahre	130 Punkte
4 Jahre	165 Punkte
5 Jahre	200 Punkte

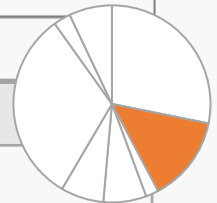


### Erwerbstätigkeit

- Konsens Gemeinderat:
- ✓ Aufnahme Erwerbstätigkeit im Ort als Kriterium in der Punktevergabe
- ✓ Wertbare Abstufungen bis 5 Jahre

#### Punkte

0 bis 2 Jahre	50 Punkte
2 bis 4 Jahre	75 Punkte
Über 4 Jahre	100 Punkte



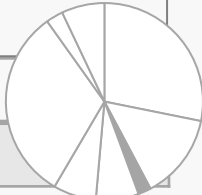


# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



## Stellschraube 6

Ehrenamt	
- Konsens Gemeinderat: ✓ Aufnahme ehrenamtliche Tätigkeit als Kriterium in der Punktevergabe ✓ Definition von Ehrenamt	
Punkte	
Ab 2 Jahren	15 Punkte



### Definition des Ehrenamts im Verfahren

- Freiwillige Ausübung einer Tätigkeit im sozialen, kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich
- Bei eingetragendem Verein oder juristischer Person des öffentlichen Rechts
- Im Hoheitsgebiet der Gemeinde Ingersheim
- Aus Idealismus und ohne Bezahlung
- Erstattung nachweisbarer Unkosten / Aufwendungen (z.B. Verdienstausschluss, Fahrtkosten) ist hierbei zulässig

### Weitere Anforderungen

- Regelmäßig mindestens zwei Arbeitsstunden pro Woche
- Keine Wertung rein repräsentativer Tätigkeiten
- Bestätigung der obigen Punkte vom Verein / juristischer Person

# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



## Sozialkriterien

- Zielgruppe sind generell Menschen, die sich am freien Markt nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können.
- Sozialkriterien mindestens 50 % Gewichtung in der Bewertung
- Vermögen und Einkommen sind hier Pflichtkriterien / weitere Kriterien können bestimmt werden

# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells

## Vermögen und Einkommen

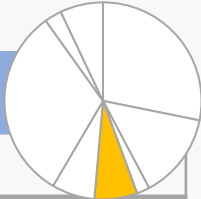
- Je niedriger das Vermögen und Einkommen, desto gerechtfertigter ist die Teilnahme am Einheimischenmodell, desto höher sollte demnach die zu erreichende Punktzahl sein.
- Gleichzeitig muss die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens gesichert bleiben.



### Stellschraube 7

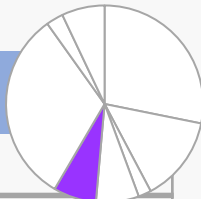
- Konsens Gemeinderat:

Einkommen	
Punkte	
bis € 90.000,-	10 Punkte
bis € 80.000,-	20 Punkte
bis € 70.000,-	30 Punkte
bis € 60.000,-	40 Punkte
bis € 50.000,-	50 Punkte



- Konsens Gemeinderat:

Gesamtvermögen	
Punkte	
bis € 135.000,-	50 Punkte
bis € 160.000,-	40 Punkte
bis € 185.000,-	30 Punkte
bis € 210.000,-	20 Punkte
bis € 235.000,-	10 Punkte



# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells

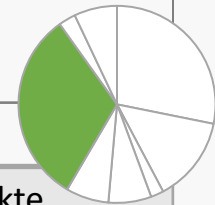
## Kinder

- Oft werden im Haushalt lebende, minderjährige Kinder in der Auswahlentscheidung positiv berücksichtigt. Auch eine Schwangerschaft kann positiv berücksichtigt werden.
- Zulässig ist es auch, nach dem Alter der Kinder zu differenzieren (Höhere Bedürftigkeit jüngerer Kinder, die noch längere Zeit im Haushalt leben werden).



### Stellschraube 8

Kinder		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Konsens Gemeinderat:</li><li>✓ Aufnahme Kinder als Kriterium in der Punktevergabe</li><li>✓ Wertbare Abstufungen nach Altersstufen</li><li>✓ Kappung bei einer Maximalpunktzahl</li></ul>		
<b>Punkte (max. 225 Punkten)</b>		
0 bis 6 Jahre	je Kind	75 Punkte
7 bis 12 Jahre	je Kind	50 Punkte
13 bis 18 Jahre	je Kind	25 Punkte





# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells

## Familienstand

- Manche Gemeinden arbeiten mit Einheimischenmodellen, die Ehen und eingetragene Lebenspartnerschaften besonders bepunktet.
- Heutzutage sind die Lebenswege der Menschen jedoch oftmals ausdifferenzierter. Alternativ zur Bewertung des Familienstands kann bspw. auch allein das Vorhandensein von Kindern im Haushalt gewertet werden.

## Alter

- Das Alter der Bewerber\*innen kann als Kriterium der Punktevergabe herangezogen werden.



### Stellschraube 9

#### Familienstand

- Konsens Gemeinderat:
  - ✓ Der Familienstand wird nicht als Kriterium in der Punktevergabe aufgenommen.

#### Alter

- Konsens Gemeinderat:
  - ✓ Das Alter der Bewerber wird nicht als Kriterium in der Punktevergabe aufgenommen.

# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells

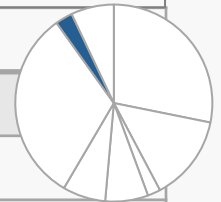
## Pflegebedürftigkeit / Behinderung

- Pflegebedürftigkeit / Behinderung kann nach Gestaltungsermessen der Gemeinde berücksichtigt werden
  - Pflegebedürftige Angehörige im eigenen Haushalt
  - Angehöriger in anderem Haushalt in der Gemeinde oder Nachbargemeinde, der auf zeitintensive Betreuung angewiesen ist
  - Unterbringung eines Angehörigen in Alters- oder Pflegeheim nicht anrechenbar

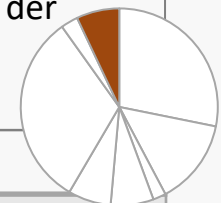


Stellschrauben 10, 11

Pflegebedürftigkeit	
- Konsens Gemeinderat: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Die Pflegebedürftigkeit wird als Kriterium in der Punktevergabe berücksichtigt.</li> <li>✓ Wertbare Abstufungen nach Pflegegrad</li> </ul>	
<b>Punkte</b>	
Pflegegrad 2	5 Punkte
Pflegegrad 3	10 Punkte
Pflegegrad 4	15 Punkte
Pflegegrad 5	20 Punkte



Behinderung	
- Konsens Gemeinderat: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Eine Behinderung wird als Kriterium in der Punktevergabe berücksichtigt.</li> <li>✓ Wertbare Abstufungen nach Grad</li> </ul>	
<b>Punkte</b>	
Grad der Behinderung bis 60 %	10 Punkte
Grad der Behinderung über 60 %	50 Punkte



# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells

Ortsansässigkeit	
1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	95 Punkte
3 Jahre	130 Punkte
4 Jahre	165 Punkte
5 Jahre	200 Punkte

Erwerbstätigkeit	
0 bis 2 Jahre	50 Punkte
2 bis 4 Jahre	75 Punkte
Über 4 Jahre	100 Punkte

Ehrenamt	
Ab 2 Jahren	15 Punkte

Einkommen	
bis € 90.000,-	10 Punkte
bis € 80.000,-	20 Punkte
bis € 70.000,-	30 Punkte
bis € 60.000,-	40 Punkte
bis € 50.000,-	50 Punkte

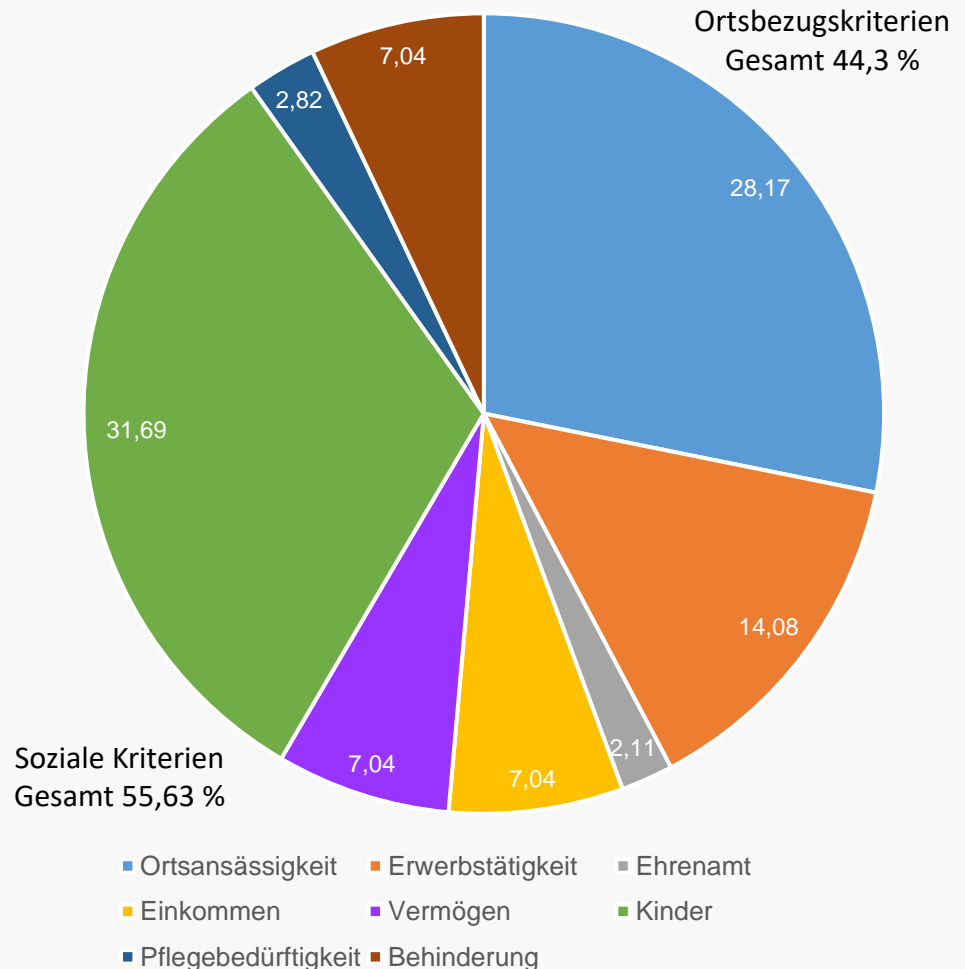
Gesamtvermögen	
bis € 135.000,-	50 Punkte
bis € 160.000,-	40 Punkte
bis € 185.000,-	30 Punkte
bis € 210.000,-	20 Punkte
bis € 235.000,-	10 Punkte

Kinder (max. 225 Punkten)		
0 bis 6 Jahre	je Kind	75 Punkte
7 bis 12 Jahre	je Kind	50 Punkte
13 bis 18 Jahre	je Kind	25 Punkte


Pflegebedürftigkeit	
Pflegegrad 2	5 Punkte
Pflegegrad 3	10 Punkte
Pflegegrad 4	15 Punkte
Pflegegrad 5	20 Punkte

Behinderung	
Grad der Behinderung bis 60 %	10 Punkte
Grad der Behinderung über 60 %	50 Punkte


Punkteanteil bei maximaler Bepunktung in den Kategorien nach Arbeitssitzung am 13.04.21



# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells

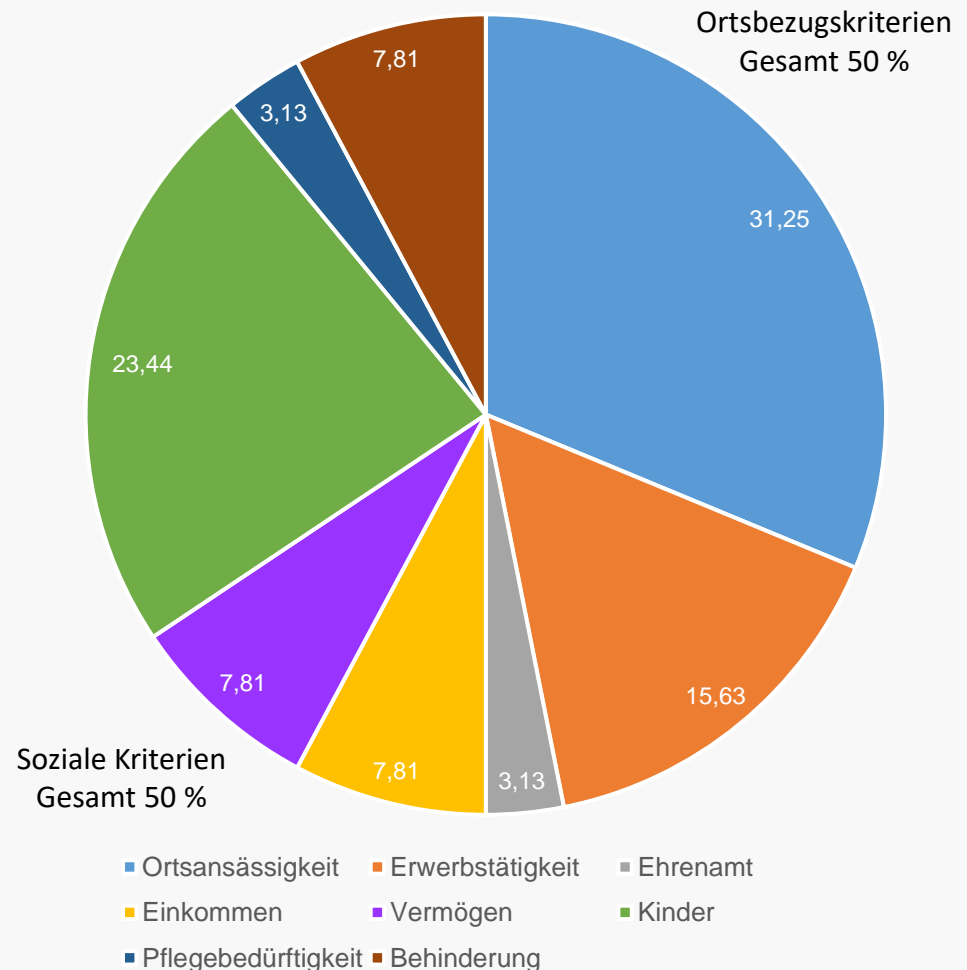
Ortsansässigkeit		Erwerbstätigkeit	
1 Jahr	60 Punkte	0 bis 2 Jahre	50 Punkte
2 Jahre	95 Punkte	2 bis 4 Jahre	75 Punkte
3 Jahre	130 Punkte	Über 4 Jahre	100 Punkte
4 Jahre	165 Punkte	<b>Ehrenamt</b> 	
5 Jahre	200 Punkte	Ab 2 Jahren	20 Punkte

Einkommen		Gesamtvermögen	
bis € 90.000,-	10 Punkte	bis € 135.000,-	50 Punkte
bis € 80.000,-	20 Punkte	bis € 160.000,-	40 Punkte
bis € 70.000,-	30 Punkte	bis € 185.000,-	30 Punkte
bis € 60.000,-	40 Punkte	bis € 210.000,-	20 Punkte
bis € 50.000,-	50 Punkte	bis € 235.000,-	10 Punkte

Kinder (max. 150 Punkten) 			Pflegebedürftigkeit	
0 bis 6 Jahre	je Kind	50 Punkte	Pflegegrad 2	5 Punkte
7 bis 12 Jahre	je Kind	40 Punkte	Pflegegrad 3	10 Punkte
13 bis 18 Jahre	je Kind	30 Punkte	Pflegegrad 4	15 Punkte
			Pflegegrad 5	20 Punkte

Behinderung	
Grad der Behinderung bis 60 %	10 Punkte
Grad der Behinderung über 60 %	50 Punkte

Mögliche Anpassung an die Zielstellung des Gemeinderats  
Ortsbezugs Kriterien 50 % / Soziale Kriterien 50 %





# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells

Ortsansässigkeit	
1 Jahr	60 Punkte
2 Jahre	85 Punkte
3 Jahre	110 Punkte
4 Jahre	135 Punkte
5 Jahre	160 Punkte

Erwerbstätigkeit	
0 bis 2 Jahre	40 Punkte
2 bis 4 Jahre	60 Punkte
Über 4 Jahre	80 Punkte
Ehrenamt	
Ab 2 Jahren	15 Punkte

Einkommen	
bis € 90.000,-	10 Punkte
bis € 80.000,-	20 Punkte
bis € 70.000,-	30 Punkte
bis € 60.000,-	40 Punkte
bis € 50.000,-	50 Punkte

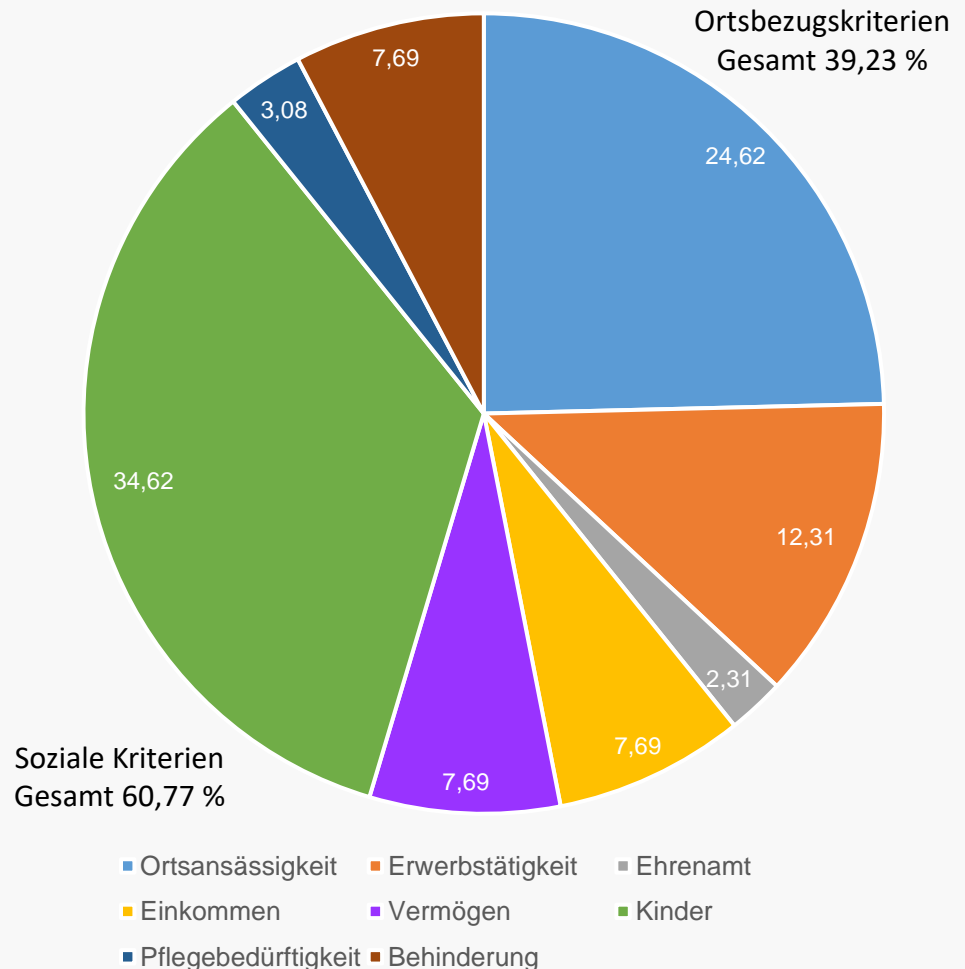
Gesamtvermögen	
bis € 135.000,-	50 Punkte
bis € 160.000,-	40 Punkte
bis € 185.000,-	30 Punkte
bis € 210.000,-	20 Punkte
bis € 235.000,-	10 Punkte

Kinder (max. 225 Punkten)		
0 bis 6 Jahre	je Kind	75 Punkte
7 bis 12 Jahre	je Kind	50 Punkte
13 bis 18 Jahre	je Kind	25 Punkte

Pflegebedürftigkeit	
Pflegegrad 2	5 Punkte
Pflegegrad 3	10 Punkte
Pflegegrad 4	15 Punkte
Pflegegrad 5	20 Punkte

Behinderung	
Grad der Behinderung bis 60 %	10 Punkte
Grad der Behinderung über 60 %	50 Punkte

Mögliche Anpassung an die Zielstellung des Gemeinderats  
Ortsbezugsriterien 40 % / Soziale Kriterien 60 %



# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells

## Punktgleichheit

- Der Fall einer Punktgleichheit von Bewerbern sollte vorab bedacht werden.
- Hier gibt es verschiedene Entscheidungsmöglichkeiten:
  - Vorzug für höhere Kinderzahl im Haushalt?
  - Vorzug für niedrigeres Einkommen?
  - Losentscheidung?

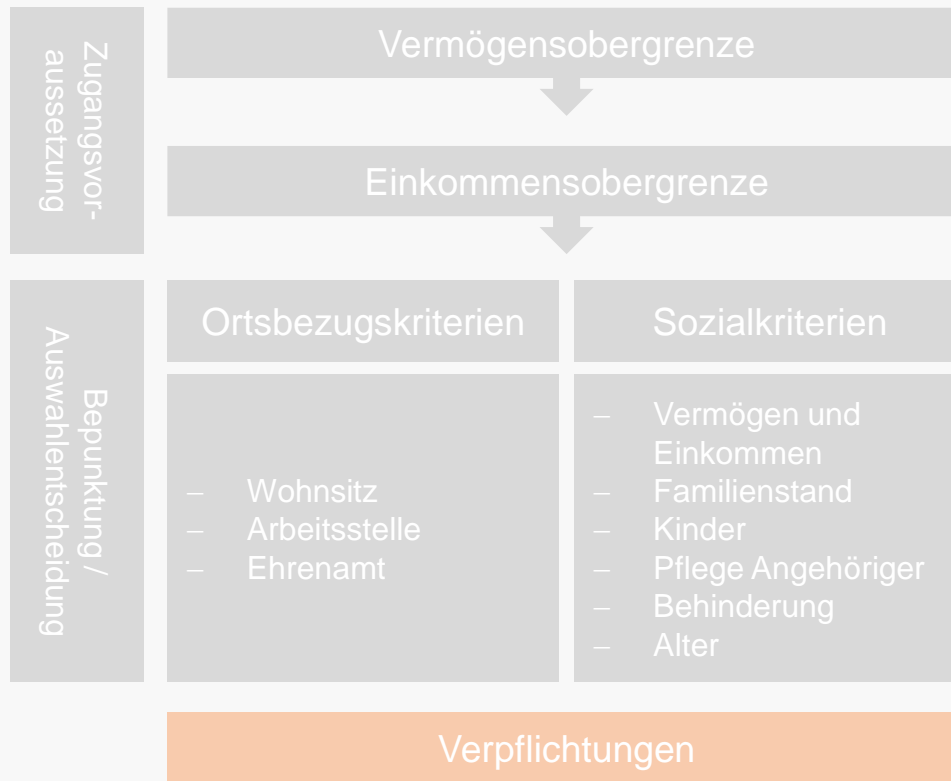


### Stellschraube 12

#### Punktgleichheit

- Konsens Gemeinderat:
  - ✓ Bei Punktgleichheit Entscheidung über das Los

# Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



## Verpflichtungen

- Formen von Verpflichtungen, bspw.:
  - Bauverpflichtung
  - Eigennutzungsverpflichtung
- Sicherung über Wiederkaufsrecht durch die Gemeinde



## Stellschraube 13

### Verpflichtungen

- Konsens Gemeinderat:
  - ✓ Bauverpflichtung binnen 3 Jahre
  - ✓ Wiederverkaufsrecht
  - ✓ Anschluss- und Benutzungszwang Nahwärmenetz

- Entsprechende Verpflichtungen sollen auch bei den Vergabeverfahren nach Gebot zum Tragen kommen.



Landsiedlung  
Baden-Württemberg GmbH  
Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart  
Tel. 0711 6677-0 (Zentrale)  
Matthias George: 0711-6677-3329

[info@landsiedlung.de](mailto:info@landsiedlung.de)  
[www.landsiedlung.de](http://www.landsiedlung.de)