

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 m²
- Variante II: Fläche für Gebot ca. 5346 m²

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 m²
- Variante II: Fläche für Kriterienverfahren ca. 4852 m²

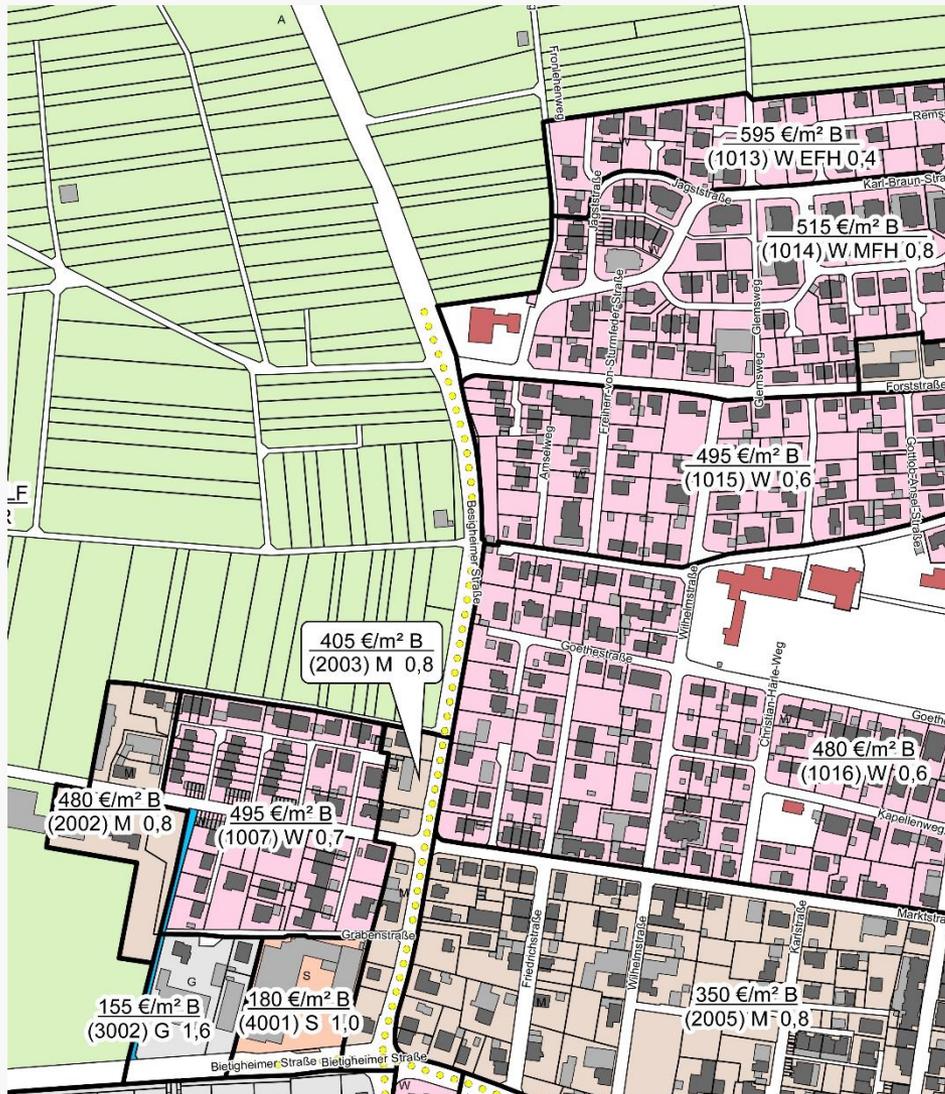
Vergabeverfahren „In den Beeten II“



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 €/m² Bereich Remsstraße
 - 680 €/m² Louis-Leitz-Straße

Grundstückspreise



Festlegung Grundstückspreise

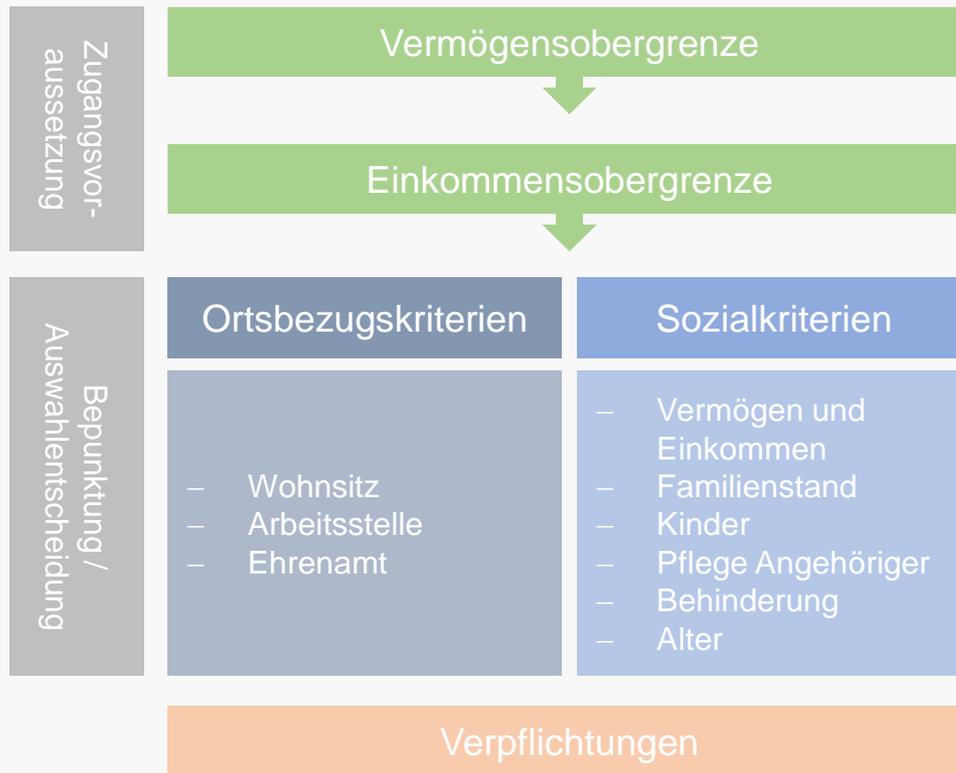
- Im Vorfeld gab es eine Diskussion über Alternativen der Festlegung der Grundstückspreise.
- Neuer Vorschlag der Gemeindeverwaltung: Die Festlegung der Preise der gemeindeeigenen Grundstücke erfolgt gemäß der Zuordnung zu den Vergabeverfahren.
 - Grundstücke im Gebotsverfahren mit 780 €/m² als Mindestgebot
 - Grundstücke im Kriterienverfahren mit 600 €/m² 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 / Auswahlscheidung 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 %

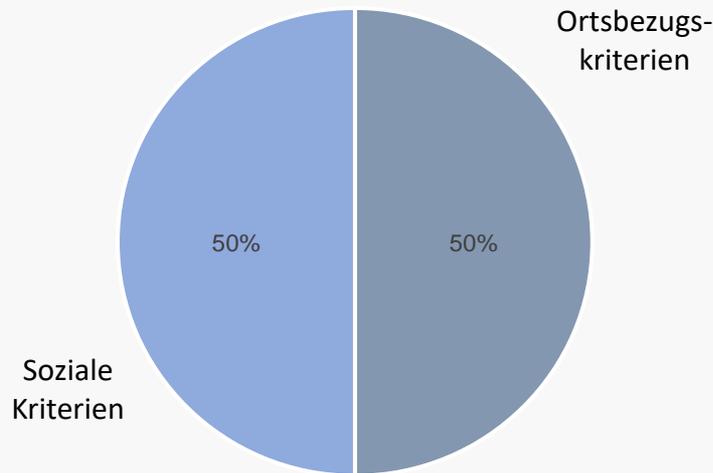
Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



Stellschraube 4

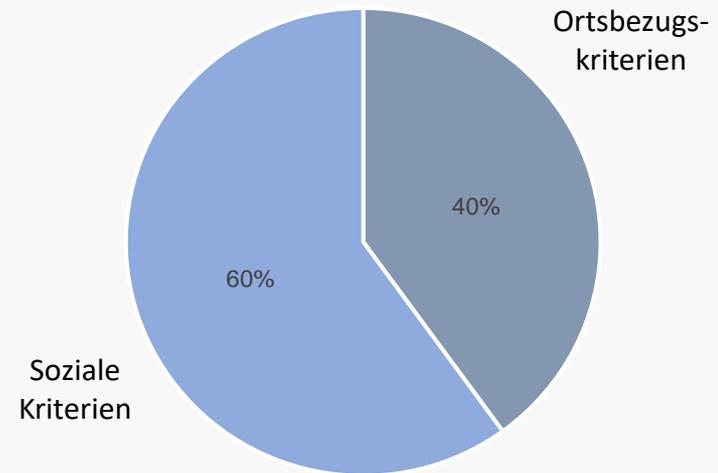
- Gewichtung der sozialen Kriterien und der Ortsbezugskriterien im Verfahren durch Gemeinderat

- Variante 1 Gemeinderat:



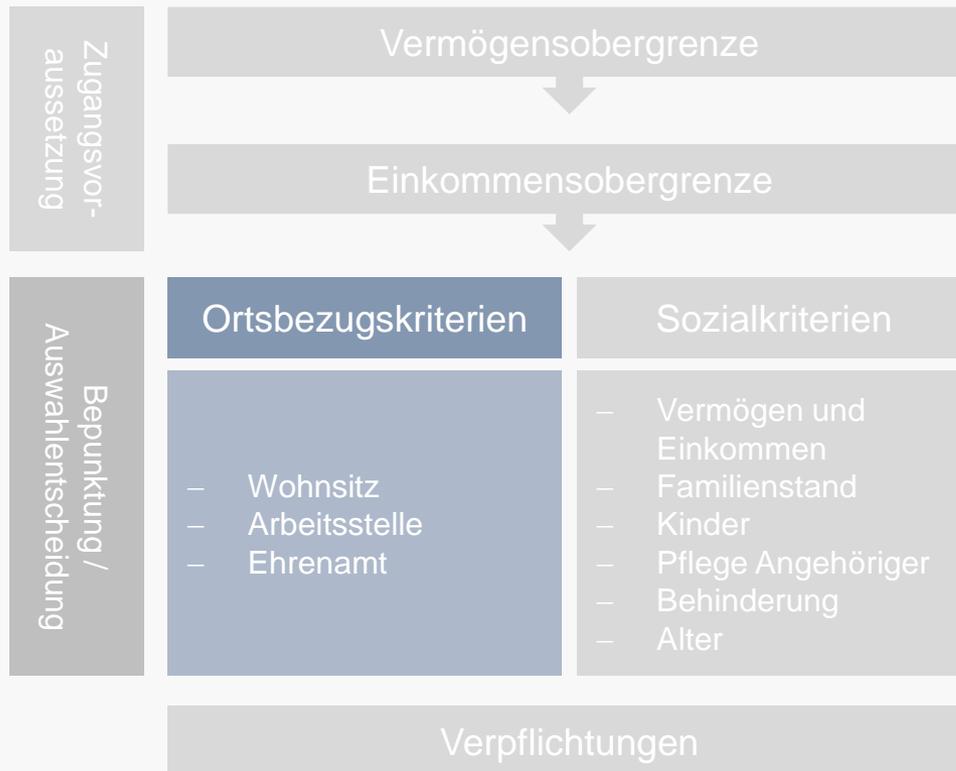
- Gleichwertiges Verhältnis zwischen Sozialen Kriterien und Ortsbezugskriterien
- Priorisierung auf weniger begüterte Bevölkerung mit starkem Ortsbezug

- Variante 2 Gemeinderat:



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

Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



Ortsbezugs-kriterien

- 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



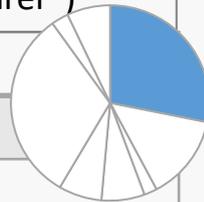
Stellschraube 5

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

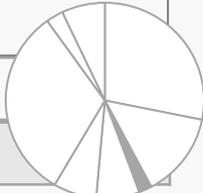


Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells



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

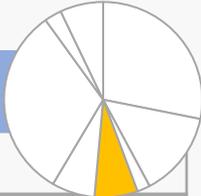
- Je niedriger das Vermögen und Einkommen, desto gerechtfertigter ist die Teilnahme am Einheimischenmodell, desto höher sollte demnach die zu erreichende Punktzahl sein.
- Gleichzeitig muss die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens gesichert bleiben.



Stellschraube 7

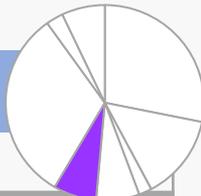
- Konsens Gemeinderat:

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

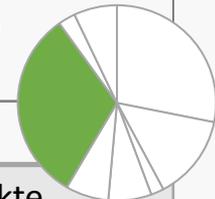
Kinder

- 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">- Konsens Gemeinderat:<ul style="list-style-type: none">✓ Aufnahme Kinder als Kriterium in der Punktevergabe✓ Wertbare Abstufungen nach Altersstufen✓ Kappung bei einer Maximalpunktzahl		
Punkte (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



Vergabe nach Kriterienkatalog des Einheimischenmodells

Familienstand

- Manche Gemeinden arbeiten mit Einheimischenmodellen, die Ehen und eingetragene Lebenspartnerschaften besonders bepunkten.
- 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



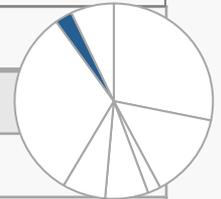
Stellschrauben 10, 11

Pflegebedürftigkeit

- Konsens Gemeinderat:
 - ✓ Die Pflegebedürftigkeit wird als Kriterium in der Punktevergabe berücksichtigt.
 - ✓ Wertbare Abstufungen nach Pflegegrad

Punkte

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

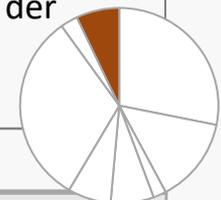


Behinderung

- Konsens Gemeinderat:
 - ✓ Eine Behinderung wird als Kriterium in der Punktevergabe berücksichtigt.
 - ✓ Wertbare Abstufungen nach Grad

Punkte

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

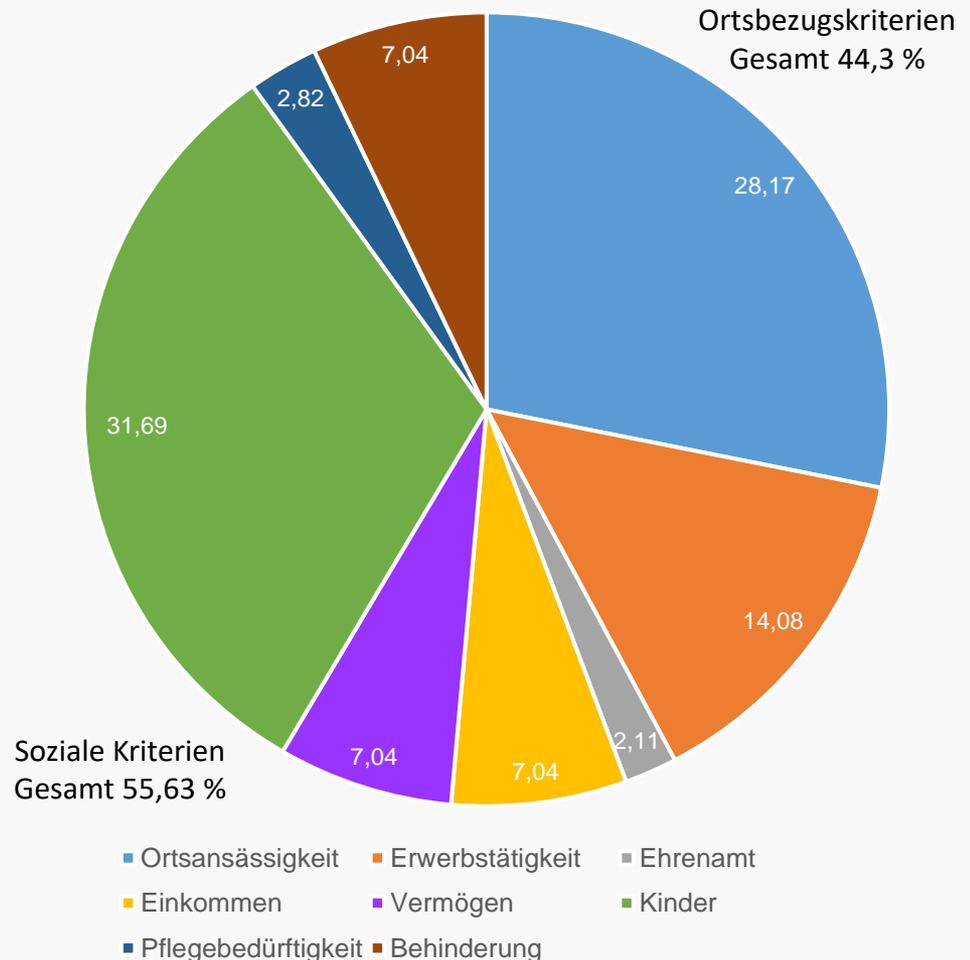
Gesamtvermögen	
bis € 135.000,-	50 Punkte
bis € 160.000,-	40 Punkte
bis € 185.000,-	30 Punkte
bis € 210.000,-	20 Punkte
bis € 235.000,-	10 Punkte

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	
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	20 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

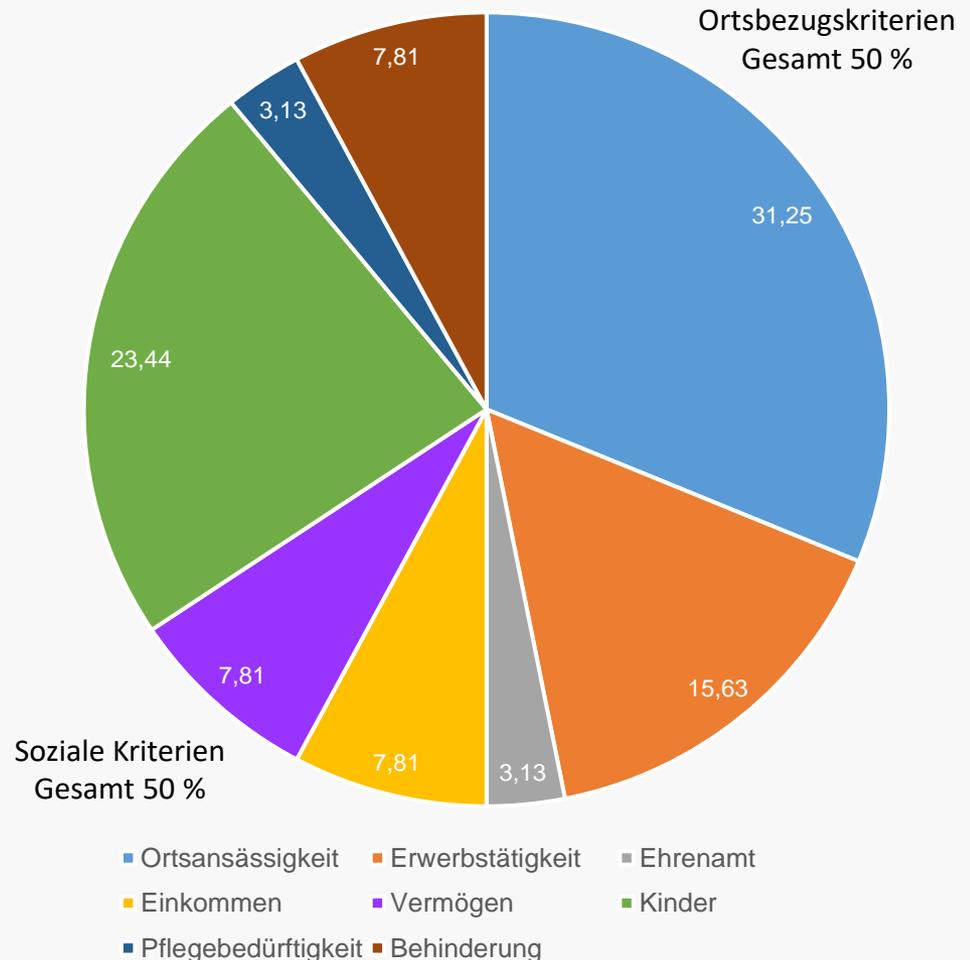
Gesamtvermögen	
bis € 135.000,-	50 Punkte
bis € 160.000,-	40 Punkte
bis € 185.000,-	30 Punkte
bis € 210.000,-	20 Punkte
bis € 235.000,-	10 Punkte

Kinder (max. 150 Punkten)		
0 bis 6 Jahre	je Kind	50 Punkte
7 bis 12 Jahre	je Kind	40 Punkte
13 bis 18 Jahre	je Kind	30 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
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

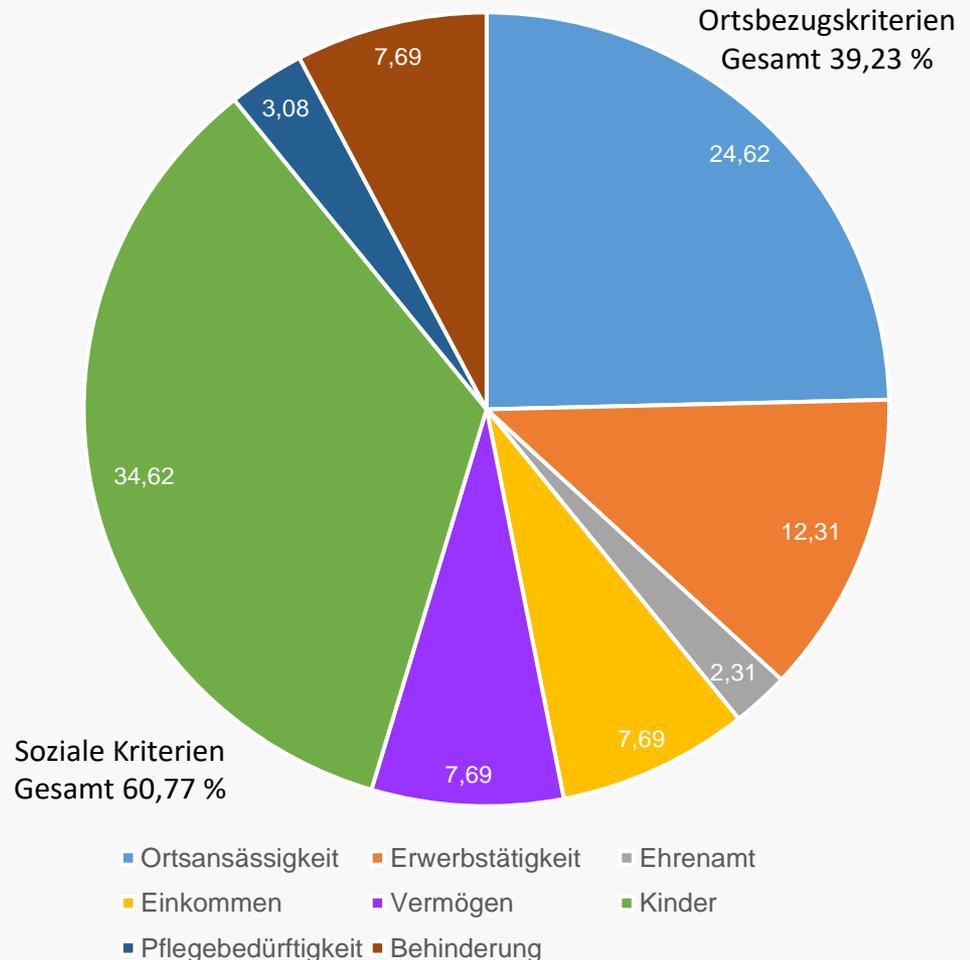
Gesamtvermögen	
bis € 135.000,-	50 Punkte
bis € 160.000,-	40 Punkte
bis € 185.000,-	30 Punkte
bis € 210.000,-	20 Punkte
bis € 235.000,-	10 Punkte

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?

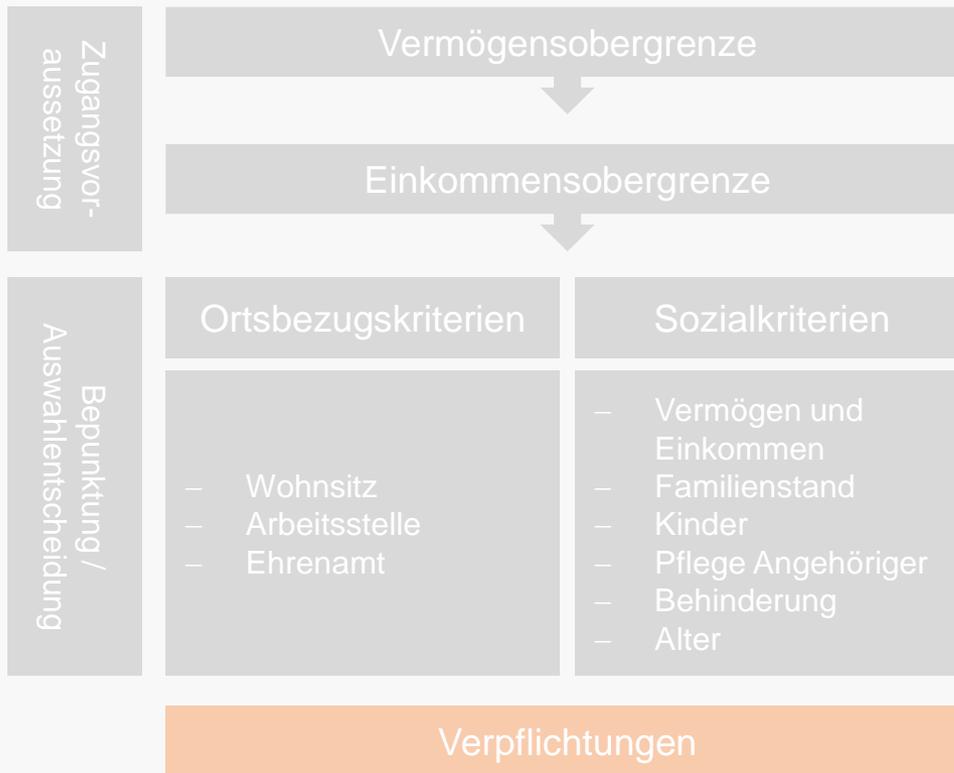


Stellschraube 12

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
www.landsiedlung.de