

Gemeinde Ingersheim

Vergabeverfahren Baugebiet „In den Beeten II“

Öffentliche Vorberatung Kriterienvergabeverfahren
mit Grundsatzbeschlüssen

Beschluss Bieterverfahren für natürliche Personen

Beschluss Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger

22.06.2021

Land siedlung



Baden-Württemberg GmbH

Vergabeverfahren „In den Beeten II“



Stellschraube 1 Verortung Vergabeverfahren

- Zuordnung der gemeindeeigenen Grundstücke zu den Vergabeverfahren durch den Gemeinderat
- Weiterhin Konsens im Gemeinderat:
 - ✓ Kriterienvergabeverfahren (rot) auf einer Fläche von ca. 4.839 m²
 - ✓ Gebotsverfahren insgesamt auf einer Fläche von ca. 5.350 m²:
 - Natürliche Personen (blau) auf ca. 3.269 m²
 - Gewerbliche Bauträger (lila) auf ca. 2081 m²
- ✓ Investorenauswahlverfahren (grün) auf einer Fläche von ca. 11.032 m²
- Hinweis: Das Investorenauswahlverfahren mit den zugehörigen Arbeitsschritten läuft in der 2. Jahreshälfte 2021 an.

Bieterverfahren „In den Beeten II“



Bieterverfahren für natürliche Personen



Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger



Stellschraube 2 Grundstückspreise

- Festlegung der Preise der gemeindeeigenen Grundstücke durch den Gemeinderat
- Weiterhin Konsens im Gemeinderat:
 - ✓ Preise der gemeindeeigenen Grundstücke gemäß der Zuordnung zu den Vergabeverfahren
 - ✓ In den Gebotsverfahren **780 €/m² als Mindestgebot**
- Die Gebotsverfahren können durch den Gemeinderat beschlossen werden:
 - Gebotsverfahren für natürliche Personen (blau)
 - Gebotsverfahren für gewerbliche Bauträger (lila)

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“



Kriterienverfahren für natürliche Personen

Stellschraube 2 Grundstückspreise

- Festlegung der Preise der gemeindeeigenen Grundstücke durch den Gemeinderat
- Diskussionspunkte:
 - Im Kriterienvergabeverfahren ist bislang ein vergünstigter Verkauf mit Festpreis von 600 €/m² gegenüber 700 €/m² (auf Basis der Einschätzung des Gutachterausschusses) diskutiert worden.
 - Berücksichtigung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen



Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“

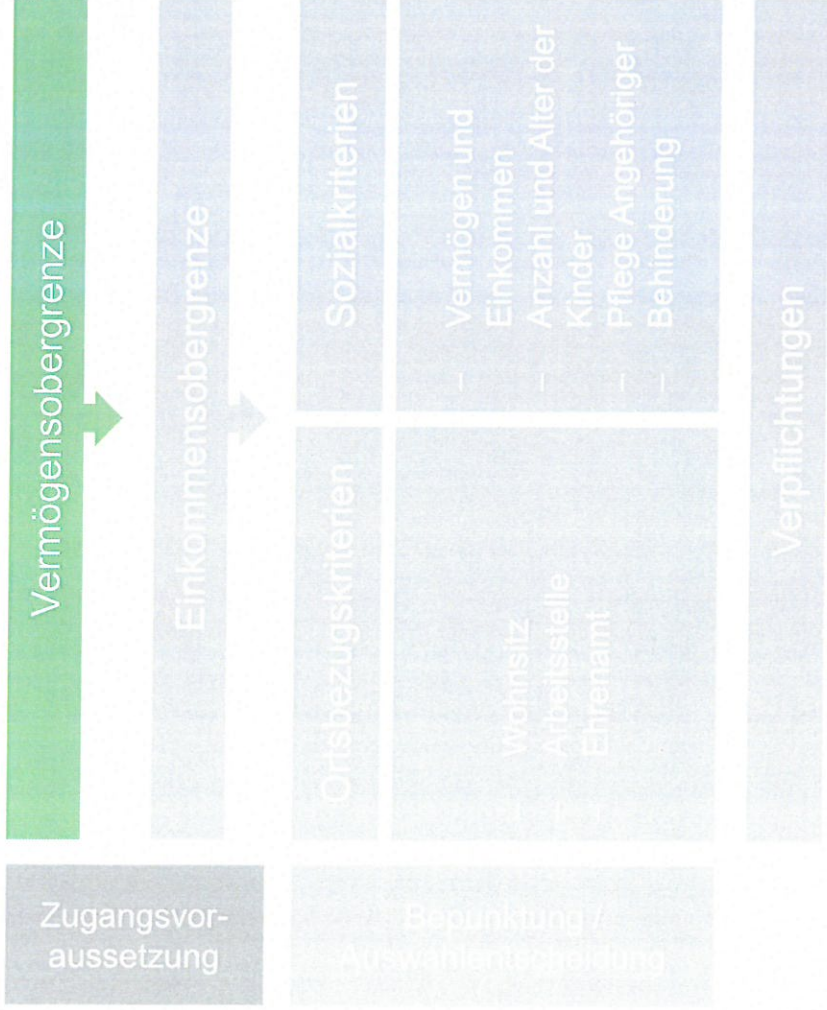
- Zahlreiche Rückmeldungen aus der Bevölkerung zu den Beratungen der Entwicklung der Vergabekriterien Sitzung am 27.04.2021
- Häufige Kritikpunkte: Einkommens- und Vermögensgrenzen als Zugangsvoraussetzung zum Kriterienvergabeverfahren

| Diskutierte Vorgehensweise bei der Gemeinde: | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauplatzpreis 600 €/m ² | Bauplatzpreis 700 €/m ² | Alle Bauplätze des Baugebiets im Gebotsverfahren |
| Vergünstigte Vergabe der Bauplätze gegenüber Einschätzung des Gutachterausschusses | Vergabe entsprechend Einschätzung des Gutachterausschusses | Alle Bauplätze werden vergeben mit einem Mindestgebot von 780 €/m ² . |
| Bei der vergünstigten Vergabe von Grundstücken <u>müssen</u> Einkommens- und Vermögensgrenzen als Zugangsvoraussetzungen angewandt werden. | Einkommens- und Vermögensgrenzen werden <u>nicht</u> als Zugangsvoraussetzungen angesetzt | Im Gebotsverfahren werden keine Einkommens- und Vermögensgrenzen angewandt. Weder Ortsbezugs- noch Sozialkriterien kommen zur Anwendung. |

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“



Stellschraube 3 Vermögensobergrenze



- Vermögensobergrenze maximal so hoch oder niedriger wie der Grundstückswert des anvisierten Grundstücks

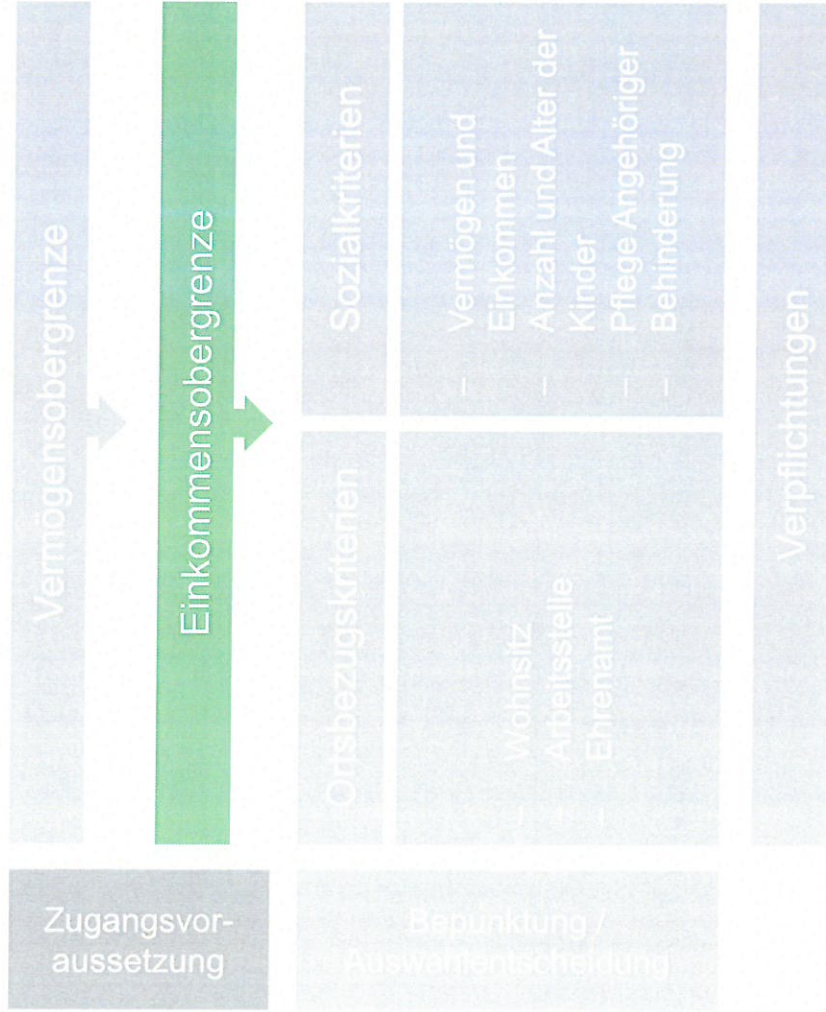
- Diskussionspunkt
○ Anwendung der Vermögensobergrenze als Zugangsvoraussetzung

- Weiterhin Konsens im Gemeinderat:
✓ Kein Eigentum eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“



Stellschraube 3 Einkommensobergrenze

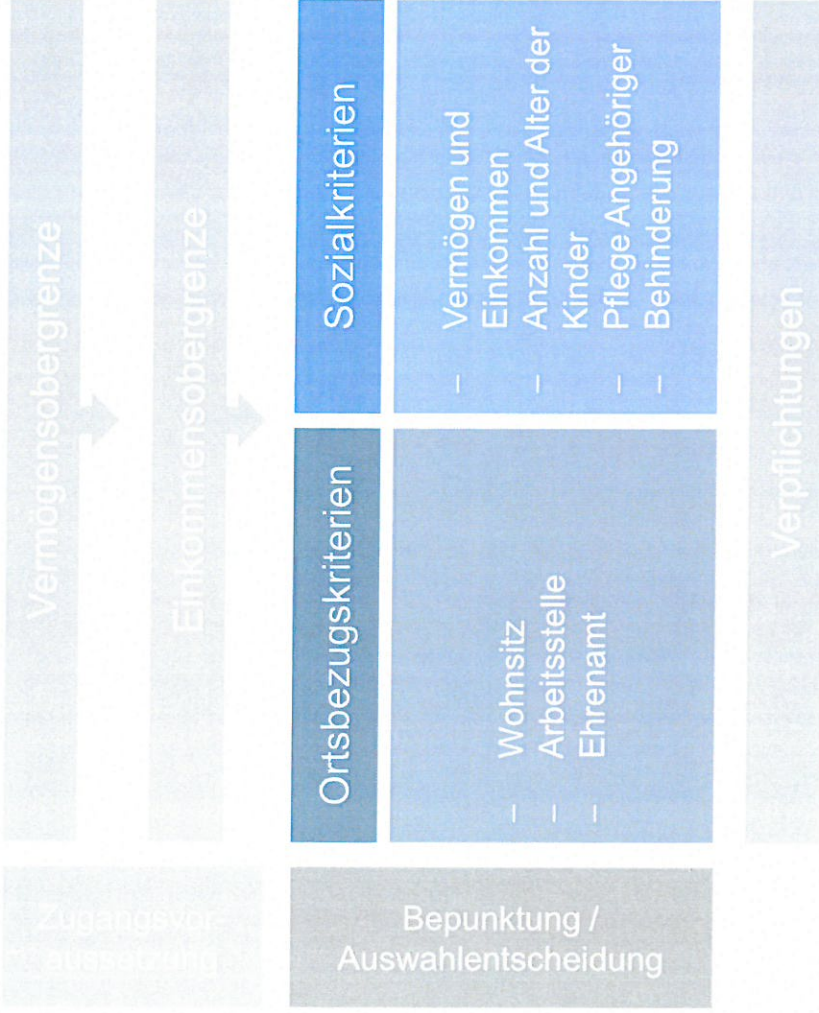


- Einkommensobergrenze nach aktualisierten Zahlen des Statistischen Landesamts
- ⇒ 50.638 € (Gesamteinkünfte nach Lohn- & Einkommenssteuerstatistik)
- Für Paare verdoppelt sich die Einkommensobergrenze
- ⇒ 101.276 €
- Bei Kindern erhöht sich die Obergrenze weiter.
- Diskussionspunkte:
 - Anwendung der Einkommensobergrenze als Zugangsvoraussetzung

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“



Stellschraube 4 Gewichtung Kriteriengruppen



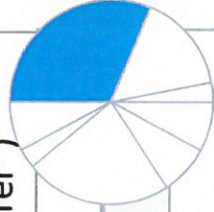
- Ortsbezugs-kriterien maximal 50 %
Gewichtung in der Bewertung
- Sozialkriterien mindestens 50 %
Gewichtung in der Bewertung
- Weiterhin Konsens Gemeinderat:
 - ✓ Möglichst gleichwertiges Verhältnis zwischen Sozialen Kriterien und Ortsbezugs-kriterien (Sozialkriterien mindestens 50 %)

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“



Stellschraube 5

| Ortsansässigkeit | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin Konsens im 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 |



Anpassung Gemäß Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags BW wird die Zeitdauer von Paaren kumuliert berücksichtigt. Jedoch ist eine Kappung nötig, um zu sichern, dass die Ortsbezugs-kriterien nicht die Sozialkriterien überwiegen.

| Erwerbstätigkeit | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin Konsens im 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 |



Gemäß Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags BW wird die Zeitdauer von Paaren kumuliert berücksichtigt. Jedoch ist eine Kappung nötig, um zu sichern, dass die Ortsbezugs-kriterien nicht die Sozialkriterien überwiegen.

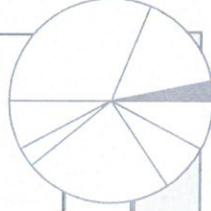
Anpassung

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“



Stellschraube 6

| Ehrenamt | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| - Weiterhin Konsens im Gemeinderat: | |
| ✓ Aufnahme ehrenamtliche Tätigkeit als Kriterium in der Punktevergabe | |
| ✓ Definition von Ehrenamt | |
| Punkte | |
| Ab 2 Jahren | 20 Punkte |



Anpassung



Gemäß Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags BW wird die Zeitdauer von Paaren kumuliert berücksichtigt. Jedoch ist eine Kappung nötig, um zu sichern, dass die Ortsbezugs-kriterien nicht die Sozialkriterien überwiegen. Leicht erhöhte Bepunktung gemäß des Vorschlags vom 27.04.21.

Definition des Ehrenamts im Verfahren

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

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“

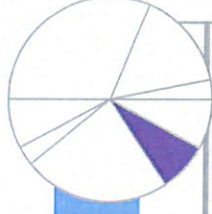
Vermögen und Einkommen

- 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

| Gesamtvermögen | |
|-----------------|-----------|
| Punkte | |
| bis € 140.000,- | 50 Punkte |
| bis € 175.000,- | 40 Punkte |
| bis € 210.000,- | 30 Punkte |
| bis € 245.000,- | 20 Punkte |
| bis € 280.000,- | 10 Punkte |



Anpassung



Wertbare Stufen ermittelt auf Basis der durchschnittlichen Grundstückspreise für Grundstücke im Kriterienvergabeverfahren im Baugebiet bei aktuell 700 €/m².

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“

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



| Einkommen | | |
|----------------|-----------------|-----------|
| Punkte | Bewerberpaar | |
| bis € 30.000,- | bis € 60.000,- | 50 Punkte |
| bis € 35.000,- | bis € 70.000,- | 40 Punkte |
| bis € 40.000,- | bis € 80.000,- | 30 Punkte |
| bis € 45.000,- | bis € 90.000,- | 20 Punkte |
| bis € 50.000,- | bis € 100.000,- | 10 Punkte |

Anpassung



Wertbare Stufen ermittelt auf Basis der aktualisierter Daten des Statistischen Landesamts zu durchschnittlichen Gesamteinkünften in Ingersheim
Differenzierte Stufen für Einzelbewerber und Bewerberpaare

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“

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 | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| - Weiterhin Konsens im Gemeinderat: ✓ Aufnahme Kinder als Kriterium in der Punktevergabe ✓ Wertbare Abstufungen nach Altersstufen ✓ Kappung bei einer Maximalpunktzahl | | |
| Punkte (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 |

Anpassung



Geänderte Bepunktung gemäß des Vorschlags vom 27.04.21, da das Kriterium zuvor eine sehr starke Gewichtung hatte.

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“

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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">- Weiterhin Konsens im Gemeinderat:<ul style="list-style-type: none">✓ Der Familienstand wird <u>nicht</u> als Kriterium in der Punktevergabe aufgenommen. |

| Alter |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">- Weiterhin Konsens im Gemeinderat:<ul style="list-style-type: none">✓ Das Alter der Bewerber wird <u>nicht</u> als Kriterium in der Punktevergabe aufgenommen. |

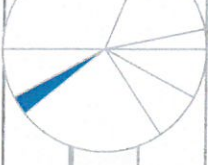
Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“


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 | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| - Weiterhin Konsens im 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 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| - Weiterhin Konsens im 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 |

Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“

| 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 |

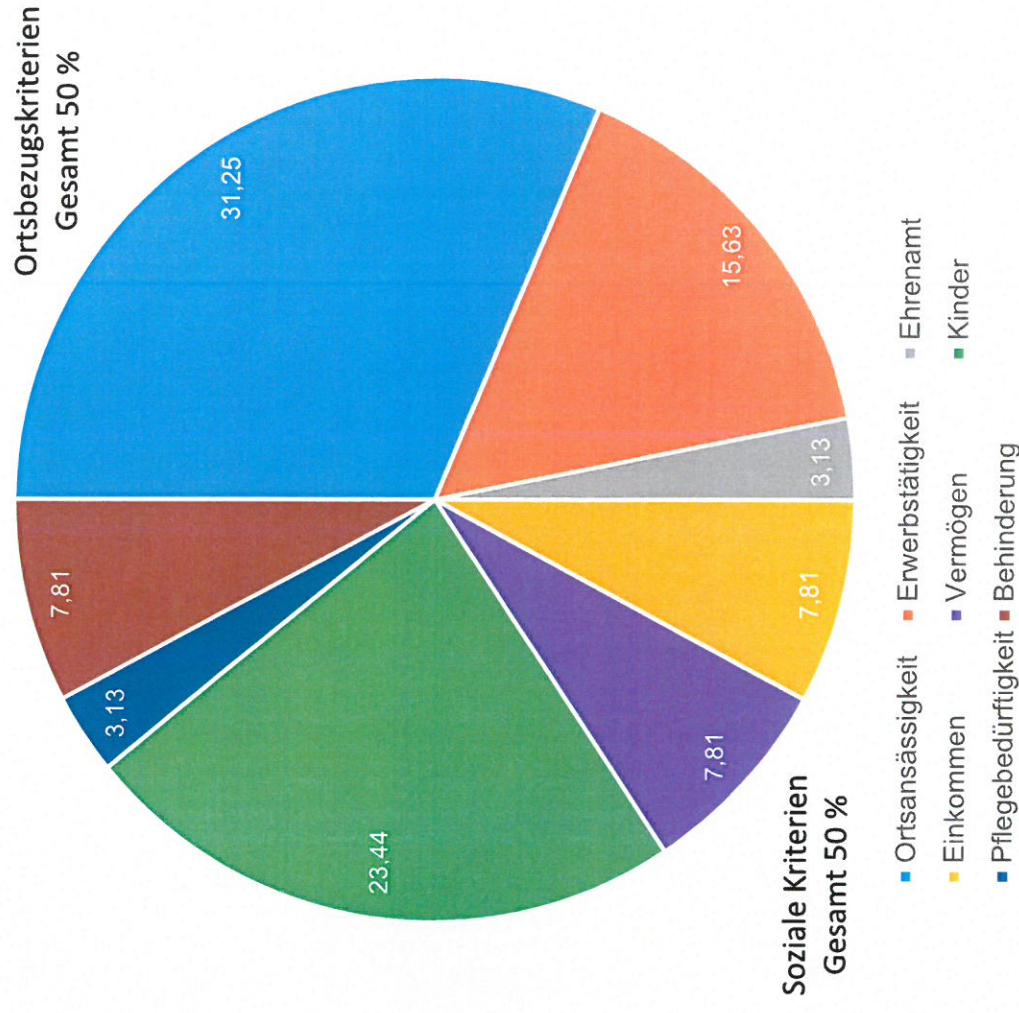
| Gesamtvermögen | |
|-----------------|-----------|
| bis € 135.000,- | 50 Punkte |
| bis € 160.000,- | 40 Punkte |
| bis € 185.000,- | 30 Punkte |
| bis € 210.000,- | 20 Punkte |
| bis € 235.000,- | 10 Punkte |

| 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 |

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



Kriterienvergabeverfahren „In den Beeten II“



Stellschraube 12 Punktgleichheit

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



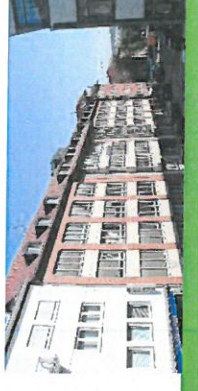
Stellschraube 13 Verpflichtungen

- Weiterhin Konsens im Gemeinderat:
 - ✓ Bauverpflichtung binnen 3 Jahre
 - ✓ Wiederkaufsrecht
 - ✓ Anschluss- und Benutzungszwang Nahwärmenetz
- Entsprechende Verpflichtungen sollen auch bei den Vergabeverfahren nach Gebot zum Tragen kommen.

Voraussichtliche Daten der Vergabeverfahren

| | Bieterverfahren gewerbliche Bauträger | Bieterverfahren natürliche Personen | Kriterienvergabe- verfahren natürliche Personen |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Veröffentlichung | 02.07.21 | 02.07.21 | 23.07.21 |
| Beginn Gebots- / Bewerbungsfrist | 05.07.21 | 05.07.21 | 26.07.21 |
| Ende Gebots- / Bewerbungsfrist | 12.08.21 | 12.08.21 | 26.08.21 |
| Nachreichfrist | 02.09.21 (Finanzierungsbestätigung. Bonitätsprüfung) | 02.09.21 (Finanzierungsbestätigung) | 09.09.21 (Finanzierungsbestätigung, Belege für Kriterien) |
| Nicht-öffentliche Beratung Gemeinderat | 05.10.21 | 05.10.21 | 05.10.21 |
| Öffentlicher Beschluss Gemeinderat Bauplatzuordnung / Beschluss Verkauf | 19.10.21 | 19.10.21 | 19.10.21 |

Kontakt



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

info@landsiedlung.de
www.landsiedlung.de