

ARBEITSVORLAGE

Drucksachennummer:

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Amt für Liegenschaften, Bauen und Technik	Lisa Sieber	9745-37	08.10.2021
Registraturnummer	022.3; 023.1; 621.41	Seiten 5	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	Status	Sitzung	Top
Gemeinderat	öffentlich	19.10.2021	3

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Bauplatzvergabe "In den Beeten II": Beschluss

- a) Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger**
- b) Bieterverfahren für natürliche Personen**
- c) Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen**

I. Beschlussvorschlag

a) Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger

Die Verwaltung wird beauftragt, anhand der Ergebnisse der Auswertung des Vergabeverfahrens mit dem erstplatzierten Bieter Grundstückskaufverträge vorzubereiten und diese abzuschließen. Für den Fall des Ausscheidens des Bieters oder eines Nichtabschlusses des Kaufvertrags wird die Verwaltung beauftragt, mit den Nachrückenden das Verfahren fortzusetzen und zum Abschluss zu bringen.

Eine Veröffentlichung der Zuschläge des Vergabeverfahrens erfolgt nach der direkten Benachrichtigung des erstplatzierten Bieters sowie dessen Bestätigung des Erwerbswunsches.

b) Bieterverfahren für natürliche Personen

Die Verwaltung wird beauftragt, anhand der Ergebnisse der Auswertung des Vergabeverfahrens mit den erstplatzierten Bietern bzw. Bietergemeinschaften Grundstückskaufverträge vorzubereiten und diese abzuschließen. Für den Fall des Ausscheidens eines Bieters bzw. einer Bietergemeinschaft oder eines Nichtabschlusses des Kaufvertrags wird die Verwaltung beauftragt, mit den Nachrückenden das Verfahren fortzusetzen und zum Abschluss zu bringen.

Eine Veröffentlichung der Zuschläge des Vergabeverfahrens erfolgt nach der direkten Benachrichtigung der erstplatzierten Bieter bzw. Bietergemeinschaften sowie deren Bestätigung des Erwerbswunsches. Dies erfolgt unter Wahrung der Interessen der den Zuschlag erhaltenden Personen. Es findet eine namentliche Nennung ohne Nennung der im Verfahren getätigten Gebotshöhe statt.

c) Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen

Die Verwaltung wird beauftragt, anhand der Ergebnisse der Auswertung des Vergabeverfahrens mit den erstplatzierten Bewerbern bzw. Bewerberpaaren Grundstückskaufverträge vorzubereiten und diese abzuschließen. Für den Fall des Ausscheidens eines Bewerbers bzw. eines Bewerberpaars oder eines Nichtabschlusses des Kaufvertrags wird die Verwaltung beauftragt, mit den Nachrückenden das Verfahren fortzusetzen und zum Abschluss zu bringen.

Eine Veröffentlichung der Zuschläge des Vergabeverfahrens erfolgt nach der direkten Benachrichtigung der erstplatzierten Bewerber bzw. Bewerberpaare sowie deren Bestätigung des Erwerbswunsches. Dies erfolgt unter Wahrung der Interessen der den Zuschlag erhaltenden Personen. Es findet eine namentliche Nennung ohne Nennung der im Verfahren erzielten Punktzahl gemäß der Vergabekriterien statt.

II. Zusammenfassung

Die Gemeinde legt Wert auf eine transparente und sinnvolle Veräußerung der gemeindeeigenen Bauplätze im Neubaugebiet „In den Beeten II“. Deshalb befasst sich der Gemeinderat seit März dieses Jahrs intensiv mit diesem Thema und hat verschiedene Bauplatzvergabeverfahren auf den Weg gebracht. Unterstützt wird die Gemeindeverwaltung hierbei von der Landsiedlung GmbH.

Die einzelnen Bauplatzvergabeverfahren wurden in den letzten Wochen durchgeführt. Die Landsiedlung GmbH hat die Ergebnisse ausgewertet. In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 05.10.2021 hat eine nichtöffentliche Vorberatung stattgefunden. Die Bauplatzvergabe soll in der Gemeinderatsitzung am 19.10.2021 beschlossen werden.

III. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Bauplatzvergabe der „Einzelgrundstücke“ (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhaus-Grundstücke) erzielt die Gemeinde voraussichtlich Einnahmen aus Bauplatzverkaufserlösen i.H.v. rd. 9,4 Mio Euro.

IV. Sachdarstellung und Begründung:

Die Gemeinde Ingersheim hat im Baugebiet „In den Beeten II“ insgesamt 31 Bauplätze zu vergeben.

Die Bauplatzvergabe der sog. Einzelgrundstücke (die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind bislang ausgenommen; diese werden in einem gesonderten Vergabeverfahren ausgearbeitet) wurde in drei verschiedene Vergabeverfahren untergliedert, welche vom Gemeinderat in den Juni- und Juli-Sitzungen beraten und beschlossen wurden.

Die Vergabeverfahren wurden entsprechend der vorgesehenen Zeiträume durchgeführt und wurden in den letzten Wochen in einem sehr komplexen und zeitintensiven Verfahren von der Landsiedlung GmbH ausgewertet. In der nichtöffentlichen Vorberatung des Verwaltungsausschusses am 05.10.2021 hat Herr George bereits das Ergebnis der Auswertung vorgestellt. Herr George von der Landsiedlung GmbH wird auch in dieser Sitzung anwesend sein und wird die Ergebnisse der einzelnen Verfahren vorstellen.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden in der Sitzungsvorlage und in der öffentlichen Sitzung am 19.10.2021 keine personenbezogenen Daten zu den einzelnen Geboten und Bewerbungen (Namen, Gebotshöhe, Einkommen usw.) eröffnet.

Im Folgenden wird eine allgemeine Übersicht über die einzelnen Verfahren dargestellt.

a) Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger

Das Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger gegen Höchstgebot umfasst 8 gemeindeeigene Bauplätze.

Das Verfahren für die Abgabe eines Gebots im Rahmen des Bieterverfahrens wurde im Zeitraum 05.07.2021 - 12.08.2021 durchgeführt. Die Frist für die Nachreichung von Unterlagen ist am 02.09.2021 abgelaufen. Gemeinsam mit Herrn George wurden die Gebote am 16.08.2021 unter dem 6-Augen-Prinzip geöffnet.

Für das Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger sind 7 Gebote eingegangen.

b) Bieterverfahren für natürliche Personen

Beim Bieterverfahren für natürliche Personen werden 7 gemeindeeigene Bauplätze für private Bauvorhaben gegen Höchstgebot vergeben.

Das Verfahren für die Abgabe eines Gebots im Rahmen des Bieterverfahrens wurde im Zeitraum 05.07.2021 - 12.08.2021 durchgeführt. Die Frist für die Nachreichung von Unterlagen ist

am 02.09.2021 abgelaufen. Gemeinsam mit Herrn George wurden die Gebote am 16.08.2021 unter dem 6-Augen-Prinzip geöffnet.
Für das Bieterverfahren für natürliche Personen sind 47 Gebote eingegangen.

c) Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen.

Im Rahmen des Kriterienvergabeverfahrens (nach dem sog. Einheimischenmodell) werden weitere 12 gemeindeeigenen Bauplätzen für private Bauvorhaben natürlicher Personen als selbstgenutzte Eigenheime vergeben.

Die Abgabe einer Bewerbung war im Zeitraum 26.07.2021 – 26.08.2021 möglich, die Nachreichfrist hat am 09.09.2021 geendet. Die Öffnung der eingegangenen Bewerbungen hat am 30.08.2021, ebenfalls unter dem 6-Augen-Prinzip, stattgefunden.
Für das Kriterienvergabeverfahren sind 52 Bewerbungen eingegangen.

Weiteres Vorgehen:

Die erstplatzierten Bieter /-gemeinschaften bzw. Bewerber /-paare erhalten schnellstmöglich direkt eine schriftliche Benachrichtigung. Nach Erhalt dieser Benachrichtigung müssen diese innerhalb von 14 Tagen den Erwerbswunsch schriftlich bestätigen. Nach Annahme des Zuschlags erhalten die Erstplatzierten ein Schreiben mit weiteren, konkreten Infos zum weiteren Verfahren (Notar usw.).

Hinweis: Im Moment sind noch keine notariellen Vertragsunterzeichnungen möglich, weil die Grundstücke noch nicht im Grundbuch eingetragen sind. Das gesamte Verfahren ist sehr zeitintensiv (zunächst geht die ganze Umlegungsakte zum Finanzamt - das bearbeitet den ganzen Vorgang derzeit, danach erst zum Grundbuchamt und dort nimmt die Bearbeitung auch nochmals einige Zeit in Anspruch). Erst wenn die Gemeinde als Eigentümerin der Grundstücke eingetragen ist, können überhaupt die Verträge beim Notar abgeschlossen werden. Die Verträge werden aber bereits mit dem Notar vorbereitet, so dass eine rasche Abwicklung erfolgen kann, sobald das Grundbuchamt fertig ist. Die Frist von 12 Wochen gilt, sobald eine Vertragsunterzeichnung rechtlich möglich ist.

Eine Veröffentlichung der Zuschläge der einzelnen Vergabeverfahren erfolgt nach der direkten Benachrichtigung der erstplatzierten Bieter /-gemeinschaften bzw. Bewerber /-paare sowie deren Bestätigung des Erwerbswunsches. Dies erfolgt jedoch unter Wahrung der Interessen der den Zuschlag erhaltenden Personen. Es findet eine namentliche Nennung ohne Nennung der im Verfahren getätigten Gebotshöhe bzw. erzielten Punktzahl gemäß der Vergabekriterien statt.

Simone Lehnert

Simone Lehnert
Bürgermeisterin

Gemeinde Ingersheim

Vergabeverfahren Baugebiet „In den Beeten II“

Gemeinderatsitzung Beschluss Bauplatzzuordnung & Verkauf

19.10.2021

Vergabeverfahren „In den Beeten II“



Übersicht Vergabeverfahren

- Zuordnung der gemeindeeigenen Grundstücke zu den Vergabeverfahren durch den Gemeinderat entsprechend Beschluss vom 22.06.21
- 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

Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger

 Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger



Eckdaten

- Bauplatzzahl: 8
- Vergabe der Gesamtheit der 8 Bauplätze an den in der Summe meistbietenden gewerblichen Bauträger
- 780 €/m² als Mindestgebot

Verfahrensdaten

- Veröffentlichung Richtlinien: 02.07.21
- Gebotsfrist: 05.07.21 bis 12.08.21
- Nachreichfrist: 02.09.21 (Finanzierungsbestätigung, Bonitätsprüfung)

Teilnahme

- 7 eingegangene Gebotsdokumente durch gewerbliche Bauträger

Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger

Betreuung Gebotsphase

- Kontinuierliche Aufbereitung / Veröffentlichung der Fragen-Antworten-Tabelle
- Beantwortung von 4 Fragezusendungen zum Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger

Auswertung Gebote entsprechend Richtlinien

1. Formelle Prüfung der Gebote
 - Prüfung der Einhaltung der Gebots- und Nachreichfristen
 - Vollständigkeit der auszufüllenden Gebotsunterlagen
 - Vorhandensein bzw. Nachreichung der Finanzierungsbestätigung und Bonitätsprüfung
 - Fazit: Die eingegangenen Gebote erfüllten die formellen Anforderungen.
2. Inhaltliche Prüfung der Gebote
 - Revision der Finanzierungsbestätigung und Bonitätsprüfung
 - Prüfung der Einhaltung des Mindestgebots
 - Fazit: Die eingegangenen Gebote erfüllten die inhaltlichen Anforderungen.
3. Erstellung Rangliste
 - Summierung der Gebote auf die 8 Bauplätze je gewerblicher Bauträger
 - Bildung der Rangliste anhand der Summen der Gebote der gewerblichen Bauträger

Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger

Vorberatung Verwaltungsausschuss 05.10.21

- Die erarbeitete Rangliste wurde in nicht-öffentlicher Sitzung am 05.10.21 dem Gemeinderat ausführlich vorgestellt und beraten.
- Die Rangliste dient gemäß den Richtlinien als Grundlage für den Zuschlag der 8 Bauplätze im Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger.

Gemeinderatssitzung 19.10.21

- Die Beschlussfassung für die Bauplatzordnung und den Verkauf ist für die Sitzung am 19.10.21 vorgesehen. Grundlage hierfür bildet die Vorstellung und Beratung in der nicht-öffentlichen Sitzung am 05.10.21.
- Eine namentliche Nennung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19.10.21 nicht (siehe Einholung der verbindlichen Bestätigung des Erwerbswunsches).

Weiteres Vorgehen

- Nach erfolgtem Beschluss des Gemeinderats wird der erstplatzierte gewerbliche Bauträger durch die Gemeinde direkt informiert.
- Im Anschluss erfolgt die verbindliche Bestätigung des Erwerbswunsches durch den gewerblichen Bauträger.

Bieterverfahren für natürliche Personen

 Bieterverfahren für natürliche Personen



Eckdaten

- Bauplatzzahl: 7
- Bauplatzweise Vergabe an Bieter / Bietergemeinschaft mit Höchstgebot - 780 €/m² als Mindestgebot
- Natürliche Personen können nur für 1 gemeindeeigenen Bauplatz den Zuschlag erhalten.

Verfahrensdaten

- Veröffentlichung Richtlinien: 02.07.21
- Gebotsfrist: 05.07.21 bis 12.08.21
- Nachreichfrist: 02.09.21 (Finanzierungsbestätigung)

Teilnahme

- 47 Eingegangene Gebotsdokumente von 47 Bietern und Bietergemeinschaften
- Hierbei wurden insgesamt 172 Gebote auf die 7 Bauplätze abgegeben.

Bieterverfahren für natürliche Personen

Betreuung Gebotsphase

- Kontinuierliche Aufbereitung / Veröffentlichung der Fragen-Antworten-Tabelle
- Beantwortung von 26 Fragezusendungen zum Bieterverfahren für natürliche Personen

Auswertung entsprechend Richtlinien

1. Formelle Prüfung der Gebote
 - Prüfung der Einhaltung der Gebots- und Nachreichfrist
 - Vollständigkeit der auszufüllenden Gebotsunterlagen
 - Vorhandensein bzw. Nachreichung der Finanzierungsbestätigung
 - Fazit: Die eingegangenen Gebote erfüllten in der großen Mehrheit die formellen Anforderungen.
2. Inhaltliche Prüfung der Gebote
 - Revision der Finanzierungsbestätigung
 - Prüfung der Einhaltung des Mindestgebots
 - Fazit: Die eingegangenen Gebote erfüllten in der großen Mehrheit die inhaltlichen Anforderungen.
3. Erstellung Rangliste
 - Bauplatzweise Zuordnung der Gebote
 - Ableitung der Höchstgebote für die einzelnen Bauplätze
 - Bei mehrfachem Höchstgebot von Bietern oder Bietergemeinschaften Anwendung der Priorisierung (Zuschlag nur für 1 gemeindeeigenen Bauplatz)

Bieterverfahren für natürliche Personen

Beispielhafte Aufbereitung der Zuordnung der Höchstgebote und Priorisierungen

	Bauplatz 1	Priorisierung	Bauplatz 2	Priorisierung	Bauplatz 3	Priorisierung	Bauplatz 4	Priorisierung
Bieter A	130 €/m ²	1	120 €/m ²	2	150 €/m ²	3	90 €/m ²	4
Bieter B					130 €/m ²	2	130 €/m ²	1
Bieter C	100 €/m ²	1	100 €/m ²	3	100 €/m ²	2		

* Die abgebildeten Gebote sind rein beispielhaft.



	Bauplatz 1	Priorisierung	Bauplatz 2	Priorisierung	Bauplatz 3	Priorisierung	Bauplatz 4	Priorisierung
Bieter A	130 €/m ²	1	120 €/m ²	2	150 €/m ²	3	90 €/m ²	4
Bieter B					130 €/m ²	2	130 €/m ²	1
Bieter C	100 €/m ²	1	100 €/m ²	3	100 €/m ²	2		

* Die abgebildeten Gebote sind rein beispielhaft.

Bieterverfahren für natürliche Personen

Vorberatung Verwaltungsausschuss 05.10.21

- Die erarbeitete Rangliste wurde in nicht-öffentlicher Sitzung am 05.10.21 dem Gemeinderat ausführlich vorgestellt und beraten.
- Die Rangliste dient gemäß den Richtlinien als Grundlage für den Zuschlag für den Zuschlag der 7 Bauplätze im Bieterverfahren für natürliche Personen.

Gemeinderatssitzung 19.10.21

- Die Beschlussfassung für die Bauplatzordnung und den Verkauf ist für die Sitzung am 19.10.21 vorgesehen. Grundlage hierfür bildet die Vorstellung und Beratung in der nicht-öffentlichen Sitzung am 05.10.21.
- Eine namentliche Nennung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19.10.21 nicht (siehe Einholung der verbindlichen Bestätigung des Erwerbswunsches).

Weiteres Vorgehen

- Nach erfolgtem Beschluss des Gemeinderats werden die erstplatzierten Bieter bzw. Bietergemeinschaften durch die Gemeinde direkt informiert.
- Im Anschluss erfolgt die verbindliche Bestätigung des Erwerbswunsches durch die erstplatzierten Bieter bzw. Bietergemeinschaften.

Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen

 Kriterienverfahren für natürliche Personen



Eckdaten

- Bauplatzzahl: 12
- Bauplatzweise Vergabe an Bewerber / Bewerberpaare
- Bepunktung nach aufgestellten Sozialkriterien und Ortsbezugskriterien
- 700 €/m² als Festpreis
- Natürliche Personen können nur für 1 gemeindeeigenen Bauplatz den Zuschlag erhalten.

Verfahrensdaten

- Veröffentlichung Richtlinien: 23.07.21
- Bewerbungsfrist: 26.07.21 bis 26.08.21
- Nachreichfrist: 09.09.21 (Finanzierungsbestätigung, Belege für Kriterien)

Teilnahme

- 52 Eingegangene Bewerbungsbögen von 52 Bewerbern und Bewerberpaaren
- Hierbei wurden insgesamt 444 Bewerbungen auf die 12 Bauplätze abgegeben.

Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen

Betreuung Bewerbungsphase

- Kontinuierliche Aufbereitung / Veröffentlichung der Fragen-Antworten-Tabelle
- Beantwortung von 50 Fragezusendungen zum Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen

Auswertung entsprechend Richtlinien

1. Formelle Prüfung der Bewerbungen
 - Prüfung der Einhaltung der Bewerbungs- und Nachreichfrist
 - Vollständigkeit der auszufüllenden Bewerbungsunterlagen
 - Vorhandensein bzw. Nachreichung der Finanzierungsbestätigung, Belege Nachweis der Kriterien
 - Fazit: Die eingegangenen Bewerbungen erfüllten in der großen Mehrheit die formellen Anforderungen.
2. Inhaltliche Prüfung der Bewerbungen
 - Revision der Finanzierungsbestätigung, Prüfung Nachvollziehbarkeit der Belege zum Nachweis für Kriterien
 - Fazit: Die eingegangenen Bewerbungen erfüllten in der großen Mehrheit die inhaltlichen Anforderungen.
3. Erstellung Rangliste
 - Bauplatzweise Zuordnung der Bewerbungen
 - Ableitung der Höchstpunktzahl für die einzelnen Bauplätze
 - Bei mehrfacher Höchstpunktzahl von Bewerbern oder Bewerberpaaren Anwendung der Priorisierung (Zuschlag nur für 1 gemeindeeigenen Bauplatz)

Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen

Beispielhafte Aufbereitung der Zuordnung der Höchstpunkte und Priorisierungen

	Bauplatz 1	Priorisierung	Bauplatz 2	Priorisierung	Bauplatz 3	Priorisierung	Bauplatz 4	Priorisierung
Bewerber A	100 Punkte	3	100 Punkte	2	100 Punkte	1		
Bewerber B			80 Punkte	3	80 Punkte	1	80 Punkte	2
Bewerber C	50 Punkte	1	50 Punkte	2	50 Punkte	3	50 Punkte	4

* Die abgebildeten Bepunktungen sind rein beispielhaft.



	Bauplatz 1	Priorisierung	Bauplatz 2	Priorisierung	Bauplatz 3	Priorisierung	Bauplatz 4	Priorisierung
Bewerber A	100 Punkte	3	100 Punkte	2	100 Punkte	1		
Bewerber B			80 Punkte	3	80 Punkte	1	80 Punkte	2
Bewerber C	50 Punkte	1	50 Punkte	2	50 Punkte	3	50 Punkte	4

* Die abgebildeten Bepunktungen sind rein beispielhaft.

Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen

Vorberatung Verwaltungsausschuss 05.10.21

- Die erarbeitete Rangliste wurde in nicht-öffentlicher Sitzung am 05.10.21 dem Gemeinderat ausführlich vorgestellt und beraten.
- Die Rangliste dient gemäß den Richtlinien als Grundlage für den Zuschlag der 12 Bauplätze im Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen.

Gemeinderatssitzung 19.10.21

- Die Beschlussfassung für die Bauplatzordnung und den Verkauf ist für die Sitzung am 19.10.21 vorgesehen. Grundlage hierfür bildet die Vorstellung und Beratung in der nicht-öffentlichen Sitzung am 05.10.21.
- Eine namentliche Nennung erfolgt im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19.10.21 nicht (siehe Einholung der verbindlichen Bestätigung des Erwerbswunsches).

Weiteres Vorgehen

- Nach erfolgtem Beschluss des Gemeinderats werden die erstplatzierten Bewerber bzw. Bewerberpaare durch die Gemeinde direkt informiert.
- Im Anschluss erfolgt die verbindliche Bestätigung des Erwerbswunsches durch die erstplatzierten Bewerber bzw. Bewerberpaare.

Übersicht der zu erwartenden Einnahmen

Verfahren	Bauplatzzahl	Erwartete Einnahmen
Bieterverfahren für gewerbliche Bauträger	8	ca. 2,7 Mio €
Bieterverfahren für natürliche Personen	7	ca. 3,4 Mio €
Kriterienvergabeverfahren für natürliche Personen	12	ca. 3,3 Mio €

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

