

| | | |
|---|-------------------|--------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE V604/20 öffentlich | Referat | Referat II |
| | Amt | Liegenschaftsamt |
| | Kostenstelle (UA) | 0350 |
| | Amtsleiter/in | Menzinger, Bernhard |
| | Telefon | 3 05-12 10 |
| | Telefax | 3 05-12 16 |
| | E-Mail | liegenschaftsamt@ingolstadt.de |
| Datum | 27.10.2020 | |

| Gremium | Sitzung am | Beschlussqualität | Abstimmungs- ergebnis |
|--|------------|-------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung | 17.11.2020 | Vorberatung | |
| IFG Ingolstadt AöR, Verwaltungsrat | 23.11.2020 | Entscheidung | |
| Finanz- und Personalausschuss | 01.12.2020 | Vorberatung | |
| Stadtrat | 14.12.2020 | Entscheidung | |

Beratungsgegenstand

Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke nach Konzeptqualität
(Referenten: Herr Prof. Dr. Rosenfeld, Frau Preßlein-Lehle, Herr Fleckinger)

Antrag:

1. Gewerbegrundstücke der Stadt Ingolstadt und der IFG werden zukünftig vorrangig nach dem Kriterium der Konzeptqualität und nachrangig nach dem gebotenen Kaufpreis vergeben. Der Kaufpreis wird dabei in der Regel mit 30 % und das Ansiedlungskonzept mit 70 % bei der Bewertung der eingereichten Bewerberunterlagen gewichtet. Ein Mindestkaufpreis kann hier vorgegeben werden. Maßgebend für die Bewertung der Konzeptqualität sind die Kriterien Arbeitsmarkt, Wirtschafts- und Innovationskraft sowie Umweltschutz und bauliches Vorhaben.
2. In begründeten Fällen kann der Stadtrat oder Verwaltungsrat weiterhin eine Direktvergabe (nach Verkehrswert) oder eine Vergabe im Bieterverfahren beschließen.
3. Für alle Gewerbegrundstücke, auch jene im Eigentum der Stadt Ingolstadt, die im Konzeptverfahren vergeben werden sollen, führt die IFG in Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und dem Liegenschaftsamt das Vergabeverfahren durch.
4. Im Rahmen der Konzeptvergabe wird ein Gutachtergremium bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Umweltamt), der IFG sowie beratend ggf. weiteren (externen) Fachexperten nach Bewertung der

eingereichten Konzepte dem Verwaltungsrat der IFG bzw. dem Stadtrat eine Vergabeempfehlung zur Entscheidung vorlegen.

5. Zukünftige Flächenerwerbe zur Ausweisung von Gewerbegrundstücken erfolgen vorrangig durch die IFG.

Im Auftrag

gez.

Prof. Dr. Georg Rosenfeld
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Vertreterin der Referentin

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

| | | |
|--|--|-------|
| Einmalige Ausgaben | Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt | |
| Jährliche Folgekosten | <input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt: | Euro: |
| Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) | <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: | Euro: |
| Zu erwartende Erträge (Art und Höhe) | von HSt: | |
| | <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20 | Euro: |
| <input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen. | | |
| <input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden. | | |
| <input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt. | | |

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Die regionale Verknappung und die positive wirtschaftliche Entwicklung führen seit Jahren zu einem erheblichen Nachfragedruck hinsichtlich der zu vermarktenden Gewerbegrundstücke. Die verbleibenden Gewerbegrundstücke sollen deshalb in der Regel nicht mehr im Bieterverfahren, d. h. allein auf Basis des gebotenen Kaufpreises, sondern mit Blick auf das zukunftsfähigste Nutzungskonzept im Sinne der Nachhaltigkeit zugeteilt werden. Als Richtwert wird für die Bewertung eine Gewichtung von 70 % für das Konzept und 30 % für den Kaufpreis vorgeschlagen. Dabei ist die Vorgabe eines Mindestkaufpreises möglich.

Die Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität ist ein wirkungsvolles Instrument, um die Umsetzung nachhaltiger sowie vielfältiger und damit resilienter Wirtschaftsstrukturen im Stadtgebiet zu fördern. Dazu werden die Grundstückseigentümer (IFG bzw. die Stadt Ingolstadt) in

der Bewertungsmatrix der Konzeptvergabe mit Blick auf die gewünschte Nutzung des zu vergebenden Grundstücks gezielt soziale, ökonomische, ökologische und städtebauliche Gewichtungen miteinfließen lassen.

Die Konzeptvergabe führt in der Regel durch die hohe Bewertung der zukünftigen Nutzungsidee und Umsetzungsqualität zu einer Kaufpreisdämpfung und damit zu einer Kostenreduzierung auf Erwerberseite, was der Projektqualität zugutekommt. Im Gegenzug sind Kriterien zu erfüllen, die den Verzicht auf den zu erzielenden Höchstpreis in einem Bieterverfahren rechtfertigen.

Im Konzeptvergabeverfahren werden alle interessierten Bieter wettbewerblich gleichbehandelt. Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt durch ein Expertengremium aus Vertretern der Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Umweltamt), der IFG sowie bei Bedarf aus beratenden (externen) Fachexperten und wird anhand des mit der Auslobung zusammen veröffentlichten, gewichteten Kriterienkatalogs vorgenommen.

Zur Abbildung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (sozial – ökonomisch – ökologisch) werden dabei drei Oberkriterien gebildet:

- Arbeitsmarkt
- Wirtschafts- und Innovationskraft
- Umwelt- und Naturschutz sowie bauliches Vorhaben.

Zur Förderung möglichst adäquater und zahlreicher Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten wird dem Kriterium **Arbeitsmarkt** standardmäßig eine Gewichtung von 30 Prozent der für die Konzeptqualität zu vergebenden Punkte zugeteilt. Neben der Zahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze fließen hier auch Maßnahmen zur Gleichstellung qualitativ mit ein. Mit gleicher Gewichtung von 30 Prozent fördert das Kriterium der **Wirtschafts- und Innovationskraft** die An- bzw. Umsiedlung von Betrieben mit hohem Gewerbesteuerpotenzial. Ergänzend können eine hohe regionale Verflechtung und damit eine strategische Bedeutung für die regionalen Wertschöpfungsketten sowie innovative und nachhaltige Produkte bzw. Geschäftsmodelle auch im Hinblick auf Diversifizierungspotenzial die Wertung positiv beeinflussen. Das Oberkriterium **Umweltschutz und bauliches Vorhaben** wird standardmäßig mit 40 Prozent der für die Konzeptqualität zu vergebenden Punkte bewertet. Hier werden Vorhaben positiv bewertet, die neben der Berücksichtigung ökologischer Zielstellungen wie Energie- und Umweltmanagement oder emissionsarmes Verkehrsmanagement auch eine hohe Qualität (Flächeneffizienz, bauliche Qualität und mögliche Drittverwendbarkeit) in ihrem planerischen Vorhaben bieten. Im Einzelfall kann diese Gewichtung angepasst werden, um dem speziellen Charakter bestimmter Grundstücke Rechnung zu tragen. Eine nähere Beschreibung der Kriterien erfolgt im Rahmen der Ausschreibung.

Die Bewerber mit der höchsten Gesamtpunktzahl in Konzeptqualität (70 %) und Kaufpreis (30 %) werden in entsprechender Rangfolge dem Beschlussgremium (bei IFG-Grundstücken dem IFG-Verwaltungsrat/bei Grundstücken der Stadt Ingolstadt dem Stadtrat) als Käufer empfohlen. Sofern der Verwaltungsrat der IFG bzw. der Stadtrat dieser Empfehlung seine Zustimmung erteilt, wird mit dem Bewerber mit der höchsten Bewertung der Kaufvertragsentwurfs endverhandelt. Sollte man in den Verhandlungen nicht zu einer Einigung kommen, wird zeitnah dem jeweils nachrangigen Bewerber das Grundstück zum Kauf angeboten. Der finale Kaufvertrag wird eine zeitliche Befristung beinhalten, einschließlich eines Rückkaufsrechts bei Nichteinhalten des darin gebotenen zeitlichen Bauzwangs.

Sofern in begründeten Fällen anstelle des Konzeptverfahrens die Direktvergabe gewählt wird, sind die oben genannten Kriterien ebenfalls in hinreichender Güte zu erfüllen.

In der Vergangenheit wurde vom Grundsatz abgewichen, dass die IFG allein den Ankauf von Bauerwartungsland für Zwecke der Ausweisung von Gewerbeflächen durchführt. In Zukunft soll der Erwerb dieser Bauerwartungsflächen vorrangig über die IFG erfolgen.

Anlage: Kriterienkatalog zur Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken im Konzeptverfahren

Kriterienkatalog Konzeptvergabe

*Standard

| Arbeitsmarkt (210 Punkte) | | Maximalpunkte * |
|--|---|-----------------|
| Arbeitsmarkt | Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze (in Relation zur Gesamtfläche, aktuell betroffene und perspektivisch neu geschaffene Arbeitsplätze) | 120 |
| Ausbildungsplätze | Angebot an Ausbildungsplätzen (in Relation zur Anzahl der Beschäftigten des Betriebs) | 60 |
| Förderung von Gleichstellung und sozialer Gerechtigkeit | Maßnahmen zur Förderung von Gleichstellung, Inklusion und Integration sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Familienfreundliche Arbeitszeitmodelle (Gleitzeit, Telearbeit, Homeoffice) - Angebot von beruflichen Auszeiten für Betreuung von pflegebedürftigen Angehörigen - Angebot von Kinderbetreuungsplätzen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie - Integration von Migranten, gehandicapten oder älteren Menschen durch spezielle Arbeitsplatz Angebote - Angebot an Wohnraum/Werkwohnungen oder Belegrechte in Wohnheimen/ Boardinghäuser oder Hotels für Angestellte | 30 |
| | | 210 |
| Wirtschafts- und Innovationskraft (210 Punkte) | | Maximalpunkte * |
| Betriebswirtschaftliche und fiskalische Stärke | <ul style="list-style-type: none"> - Umsatz- und Gewinnentwicklung der letzten 5 Jahre inkl. Zukunftsprognose - Gewerbesteuerleistung der letzten 5 Jahre inkl. Zukunftsprognose in Relation zur angefragten Fläche | 120 |
| Regionale Bezugsverflechtung | <ul style="list-style-type: none"> - Zugehörigkeit zu einer Wertschöpfungskette - z.Bsp. als Lieferant oder Abnehmer eines ortsansässigen Unternehmens - Relevanz für ein förderungswürdiges Wirtschafts- oder Innovationscluster der Stadt Ingolstadt | 50 |
| Innovationskraft und nachhaltiges Wirtschaften | <ul style="list-style-type: none"> - innovative Produkte und Geschäftsprozesse - neue Technologien - nachhaltige Geschäftsmodelle, Ressourceneffizienz - Kooperationen mit Hochschulen, Wissenschaftseinrichtungen, Fort- und Weiterbildungsstätten, start-ups | 40 |
| | | 210 |

| Umwelt- und Naturschutz und bauliches Vorhaben (280 Punkte) | | Maximalpunkte * |
|--|---|------------------------|
| Umweltschutzkonzept | z.B. - Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich Produktionslärm/ Betriebszeiten / erhöhtem Verkehrsaufkommen - Einsatz erneuerbarer Energien (im Bau und im laufenden Betrieb) - Dach- oder Fassadenbegrünung, Freiflächenanteil > 15%, Schaffung/Erhaltung Biotopstrukturen, Niederschlagsrückhalt (Wasserhaltekapazität), Lichtkonzept (Streulichtminimierung), Artenschutz /-hilfsmaßnahmen, - betriebseigene Aufbereitungsanlagen - Unterhalt von Ladestationen für Elektro-Fuhrpark / - Fahrräder / -Roller - Betrieb eines professionellen Umweltmanagements, ggf. Zertifizierung oder Energie-Audit Nachweis (ISO Zertifikat/ EMAS / o.ö.) | 120 |
| Mobilitätsmanagement | z.B. - Gütertransport-/ Logistikkonzept - Mobilitätskonzept für die Beschäftigten (ÖPNV, Jobticket, Parkraummanagement, eigene Shuttlebusse, Fahrradpool, Förderung von Fahrgemeinschaften, etc.) | 40 |
| Planungsqualität | z.B. - Qualität der inneren und äußeren Erschließung - Städtebau, Freiflächen- und Grünflächenkonzept bzw -relation - Branchenübliche Bauweise und Einbindung in die direkte Nachbarschaft - Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück - Gestalterische Qualität - Drittverwendbarkeit des Grundstücks bzw. der errichteten Gebäulichkeiten und Flächen für den Fall der Ausübung eines Rückkaufrechts der Stadt / IFG | 120 |
| | | 280 |
| Konzeptqualität 70 % | | 700 |
| Kaufpreis 30 % | Mindestpreis = konzeptabhängig, angelehnt an den Verkehrswert | 300 |
| | | 1.000 |