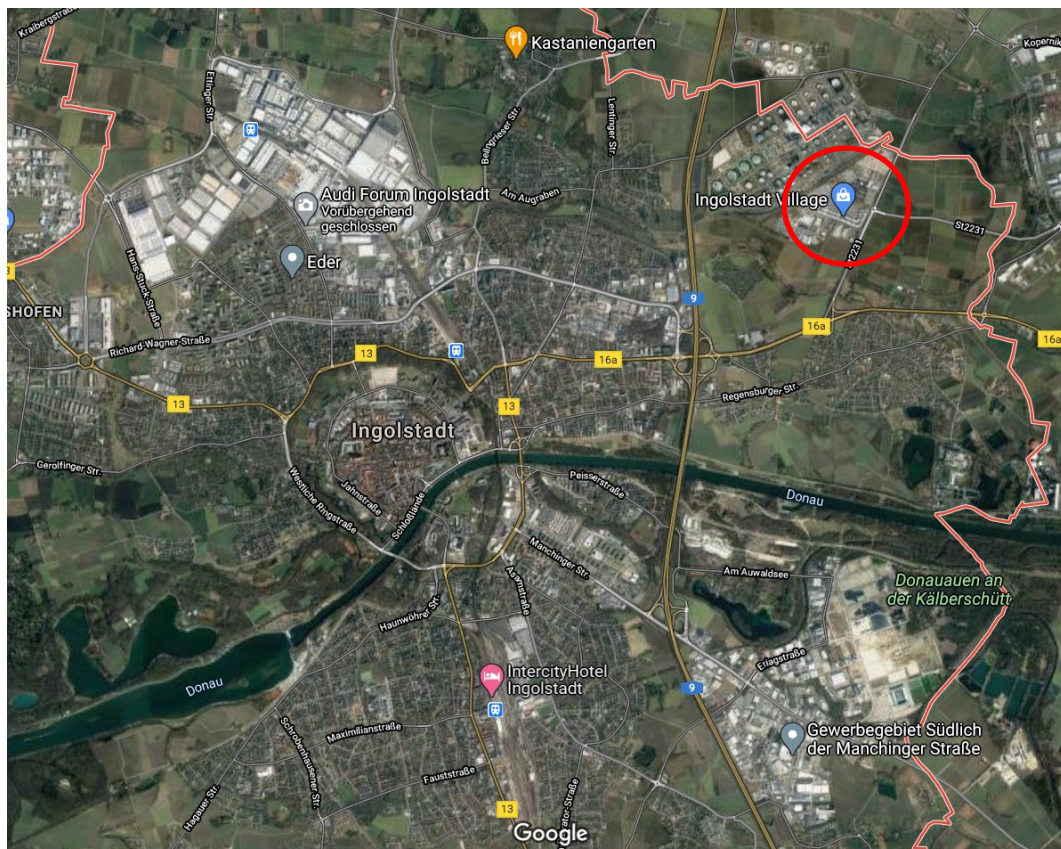
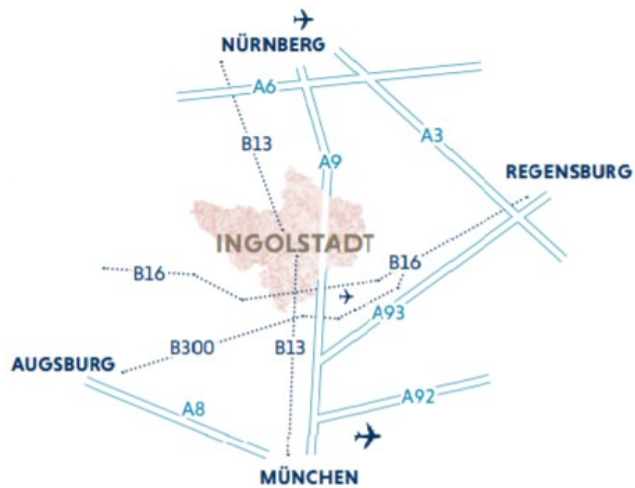


# Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung zur Interessensbekundung und  
Angebotsabgabe hinsichtlich einer Grundstücksvergabe im  
„Gewerbepark Nord-Ost“

(Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 714 Ä I, Fl.Nr. 374/49)



## INHALT

### **1. Wirtschaftsstandort Stadt Ingolstadt**

### **2. Wirtschaftspolitische Zielsetzung der Ausschreibung**

### **3. Das Angebot auf einen Blick**

3.1. Makrolage

3.2. Mikrolage

3.3. Grundstücksdetails und wesentliche Hinweise zum Bebauungsplan

3.4. Angaben zum Kaufpreis

3.5. Erschließung

### **4. Verfahren**

4.1. Verfahrensart und -ablauf

4.2. Ausschreibende Stelle / Einreichungsstelle

4.3. Interessensbekundung und Angebotsabgabe

4.3.1. Rückfragen

4.3.2. Angebotsunterlagen

4.3.3. Mindestanforderungen und Fristen

4.4. Beurteilung durch ein Gutachtergremium



4.5. Bewertungskriterien


### **5. Anlagen zur Ausschreibung**


## 1. Unternehmensstandort Stadt Ingolstadt: Heimat für Visionen


Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt mit seinen über 140.000 Einwohnern bietet hervorragende Rahmenbedingungen für innovative Unternehmen. Neben ihrer äußerst verkehrsgünstigen Lage besticht die Stadt mit großer Wirtschafts- und Innovationskraft und einem hohen Qualitätsanspruch in ökonomischer und ökologischer Hinsicht.


**Exzellente Verkehrsanbindung:**

  A9 München- Nürnberg- Berlin

 Regensburg, Neuburg, Ulm

 Pfaffenhofen, Neuburg, Augsburg

 70 km - internationaler Flughafen  
München Franz-Josef Strauß (MUC)

 DB Schienenverkehr mit ICE Anbindung

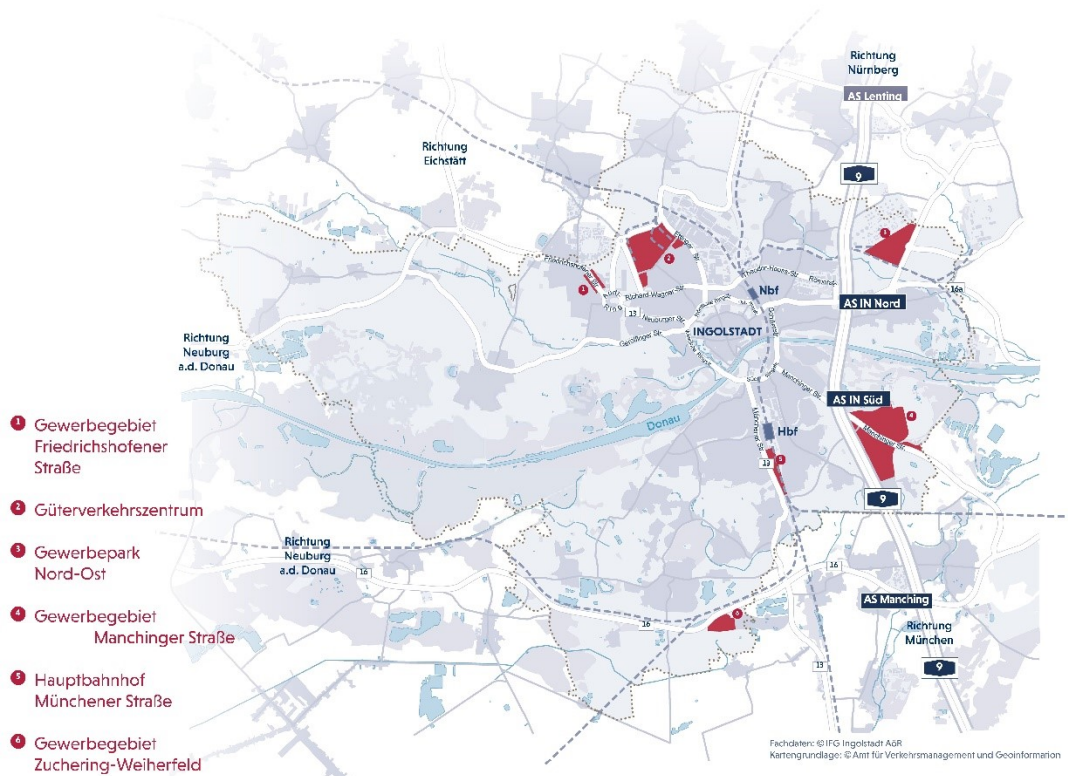
Mit dem Stammwerk und dem entstehenden Innovationscampus der Audi AG, einer vielseitigen automobilen Zulieferstruktur, einem Produktions- und Entwicklungsstandort der Continental Gruppe sowie diversen IT Dienstleistern steht die Stadt wie kaum eine andere für technologische Innovationen im Bereich der Mobilität. Die MediaMarktSaturn Gruppe als Europas größter europäischer Multichannel Händler der Konsumgüterelektronik hat ebenfalls seinen Hauptsitz in Ingolstadt und steuert von hier den Ausbau seiner stationären und digitalen Vertriebskanäle. Darüber hinaus

prägt ein breit aufgestellter Mittelstand die Unternehmenslandschaft der Stadt Ingolstadt.

Mit seinem Unternehmensportfolio hat sich Ingolstadt zu einer Boomtown entwickelt, die ihren Bürgern ein sicheres und gutes Leben ermöglicht. Besonders deutlich wird die wirtschaftliche Dynamik der Stadt angesichts der niedrigen Arbeitslosenquote. Mit derzeit ca. 3,6% (Arbeitsagentur für Arbeit, Stand Januar 2023) liegt sie unterhalb der Quote des Bundesgebiets (5,7%) und bekannter Großstädte (München 4,5%, Nürnberg 6,0%). Mit ihrer Erfolgsgeschichte zog und zieht die Stadt Menschen aus allen Regionen und Ländern an und wächst laut Vorausberechnung des Landesamts für Statistik stetig weiter.

Um eine nachhaltige, an den Bedürfnissen der Betriebe und ihrer Wertschöpfungsketten ausgerichtete Fachkräfteversorgung macht sich seit Jahren die stark wachsende Technische Hochschule Ingolstadt in ihren Schwerpunktbereichen Ingenieurwesen, Wirtschaftswissenschaften und Informatik verdient. Auch die "Ingolstadt School of Management" der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt erzielt regelmäßig erstklassige Ranking-Ergebnisse und erweitert ihrerseits fortlaufend den Fachkräftepool für ansässige Unternehmen.

Die Stadt Ingolstadt, allen voran die Wirtschaftsförderungsgesellschaft IFG Ingolstadt AöR, setzen sich mit großem Engagement als Projektentwickler für ein dynamisches und innovatives Wirtschaftsklima ein. Mit zahlreichen Gewerbeflächenentwicklungen (Gewerbepark Nord-Ost, Güterverkehrszentrum, Fachmarktzentrum am Westpark, Gewerbegebiet Manchinger Straße, Gewerbegebiet Weiherfeld, Handwerkerhof Gerolfing) ermöglicht die Stadt Betrieben aus unterschiedlichsten Branchen die An-, Umsiedlung oder Erweiterung innerhalb des sehr kompakten Stadtgebiets. Kurze Wege zwischen den Unternehmen und Zulieferindustrien schaffen Synergien und bilden eine erfolgsversprechende Basis gerade für innovative Technologieprojekte mit tendenziell hohem Entwicklungs- und Abstimmungsbedarf.



## 2. Wirtschaftspolitische Zielsetzung der Ausschreibung

Die Stadt Ingolstadt möchte auch in Zukunft als Innovationstreiber auftreten und über die Automobilität hinaus weitere Zukunftstrends und -technologien wie Künstliche Intelligenz, Advanced Air Mobility, Clean-Tech oder Bioökonomie aktiv mitgestalten. Dadurch werden neue Impulse in bereits am Standort vorhandene Wertschöpfungsketten der Bereiche Automotive, Luftfahrt oder Software und IT sowie in zahlreichen Dienstleistungsbereichen gesetzt.

Der Transformationsprozess der Stadt Ingolstadt sowie der gesamten Region 10 hin zu einem resilienten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort wird begleitet von einer fundierten Wirtschaftsstrukturanalyse und soll mit der gezielten Vergabe von Gewerbegrundstücken im Sinne einer Diversifizierungsstrategie, u.a. auch im Bereich Hochtechnologien, voran getrieben werden.

Zielsetzung der Konzeptvergabe ist es, das Grundstück an das Nutzungskonzept mit der größten Nachhaltigkeit (sozial, ökologisch und ökonomisch) und ausgeprägten Synergiepotentialen zu den vorhandenen Wertschöpfungsketten, u.a. der Mobilitätsbranche und der Energiewirtschaft im direkten Umfeld des Gewerbeparks Nord-Ost und der Stadt Ingolstadt zu vergeben. Beim Gewerbepark Nord-Ost handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, weshalb über das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ingolstadt zentrenrelevante Sortimente (Innenstadtbedarf) außerhalb des bestehenden Factory Outlet Center ("Ingolstadt Village") nicht vorgesehen sind.

Die eingereichten Bewerbungen werden jeweils durch ein Gutachtergremium bewertet. Die Konzepte mit der höchsten Gesamtpunktzahl aus Konzeptqualität und Kaufpreis werden



dem Verwaltungsrat als Käufer für das Grundstück empfohlen und zur finalen Beschlussfassung vorgelegt.

### 3. Das Angebot auf einen Blick

#### 3.1. Makrolage

Das zu vergebende Grundstück (Fl.Nr. 374/49) mit einer Fläche von 4.313 m<sup>2</sup> liegt am östlichen Rand des Gewerbeparks Ingolstadt Nord-Ost.

<u>Anbindung/Erreichbarkeit :</u>	
	10 Min. IN-Campus / Audi Sportpark
	10 Min. Stadtmitte / Hochschulen
	10. Min. Audi Werksgelände
	45 Min. Flughafen München
	15 Min. Flughafen IN-Manching
	45- 60 Min. Stadtmitte München, Regensburg, Nürnberg, Augsburg

Die verkehrliche Lage des Gewerbegebiets Nord-Ost ist als sehr gut zu bezeichnen. In nur vier Minuten Fahrzeit erreicht man die Autobahn A9 (München-Berlin). Die nur wenige hundert Meter entfernte Bundesstraße B16a stellt zusätzlich eine attraktive West-Ost Verbindung dar. Der internationale Flughafen München ist in 45 Minuten Fahrzeit zu erreichen oder über einen eigenen Airport Express Shuttle der Stadt Ingolstadt. Der nahegelegene teils zivile und teils militärische Flughafen Ingolstadt-Manching beheimatet neben dem Gründerzentrum für Drohnentechnologie "briggAir" auch das renommierte Unternehmen Airbus Defence and Space. Aufgrund der Nähe zur Stadt, zum

entstehenden Innovationscampus der Audi AG und der verkehrlich attraktiven Lage übersteigt die Nachfrage nach Gewerbeflächen in diesem Gewerbegebiet stets das Flächenangebot.

#### 3.2. Mikrolage

In Nachbarschaft der Gunvor Raffinerie befinden sich neben dem Ingolstadt Village und dem Großhandel Selgros überwiegend Gewerbe, die der Mobilitätsbranche (Harley-Davidson Ingolstadt, Enduro Bunker, Trost Auto Service Technik SE, Zukunft Mobility, Magswitch), der Baufahrzeugbranche (Schmidbauer GmbH, Horsch Land- und Gartentechnik) und der Förderung innovativer Gründerkonzepte angehören. Die ISKO Engineers Gruppe entwickelt v.a. für die Automobilindustrie disziplinübergreifende CAE Lösungen im Bereich der virtuellen Produktentwicklung. Die Magswitch Technology Gruppe entwickelt, produziert und vertreibt kundenspezifische, schaltbare Magnetechnologie-Applikationen für Produktionsanlagen diverser produzierender Gewerbe. In 2020 siedelte sich die Zukunft Mobility GmbH im Gewerbepark Nord-Ost an, ein Kompetenzzentrum der ZF Friedrichshafen AG für den Bereich Fahrerassistenz, integrale Fahrzeugsicherheit und autonomes Fahren. Dem zur Vergabe stehenden Grundstück gegenüberliegend bietet das Existenzgründerzentrum der Region 10 sowie die im Besitz der IFG befindlichen Gebäude INNO Park und SE Park Gründern, Start-ups und Kleinunternehmen adäquate Gewerbemietflächen zum Aufbau und zur Erweiterung ihres Geschäftsmodells. Westlich angrenzend befinden sich das ADAC Fahrsicherheitsgelände und das Outdoor Freiversuchsgelände der Technischen Hochschule Ingolstadt „CARRISMA“. In dieses dynamische Umfeld sollen sich die Bewerberkonzepte möglichst wertschöpfend einfügen.



### 3.3. Grundstücksdetails und wesentliche Hinweise zum Bebauungsplan

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 714 Ä I	Flur nr. 374/49 Marie-Curie-Str. 13, 85055 Ingolstadt
Grundstücksgröße	4.313 m <sup>2</sup> [Hinweis: Eine Fläche von 25 m <sup>2</sup> am nördlichen Rand des Grundstücks (Trafohäuschen) wurde bereits in Abzug gebracht / ist bereits veräußert.]
Zustand	Bekieste, eingezäunte Fläche
Mindestkaufpreis	202 € / m <sup>2</sup>
Schalltechnische Festsetzung/Immissionsschutz	Im GE Gebiet sind nur Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB/(A)/m <sup>2</sup> tags und 45 dB/(A)/m <sup>2</sup> nachts nicht übersteigt
Bebauung und Nutzung	GE nach § 8 BNVO
GRZ	0,6
GFZ	1,0
Maximale Wandhöhe	10,0 m

\***Achtung:** Bei den vorgenannten Flächenangaben handelt es sich um ungefähre Angaben ohne Rechtsverbindlichkeit

Für das genannte Grundstück gilt der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 714 Ä I "Gewerbepark Nord-Ost" mit Bekanntmachung vom 19.03.1998. Er liegt dieser Ausschreibung als Anlage bei.

Er enthält neben den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung weitere Festsetzungen, welche die Anforderungen an das geplante Vorhaben möglicherweise beeinflussen, wie

z.B. zum Lärmschutz oder zu Kampfmittel. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan einzuhalten ist.

### 3.4. Angaben zum Kaufpreis

Angelehnt an die Bodenrichtwertkarte von 2022 wird das Grundstück auf Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen GFZ von 1,0 bei Altlastenfreiheit und der vorliegenden Unbebautheit ab einem Kaufpreis von **202 €/ m<sup>2</sup>** für die Fläche von 4.313 m<sup>2</sup> angeboten. Dieser Preis entspricht im vorliegenden Vergabeverfahren dem **Mindestgebot**. Bewerber, die ein Kaufpreisgebot unterhalb dieses Preises abgeben, werden zu Beginn des Vergabeprozesses vom Angebot ausgeschlossen.

### 3.5. Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen. Die Kosten für die Ersterschließung (Straßen- und Kanalerschließung sowie die Herstellungskosten zur Wasserversorgung) auf Basis des im B-Plan aktuell ausgewiesenen Baurechts (GFZ 1,0) sind im Mindestkaufgebot inbegriffen.

## 4. Verfahren

### 4.1. Verfahrensart und -ablauf

Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens mit vorgeschaltetem Interessensbekundungsverfahren angeboten. Zielsetzung ist der Verkauf an das beste und ökonomisch wie ökologisch nachhaltigste Nutzungskonzept für die Stadt Ingolstadt.

Das städtische Konzeptvergabeverfahren sieht im vorliegenden Fall eine Ausschreibung und Vergabe des zu veräußernden Grundstücks mit einer stärkeren Gewichtung der Konzeptqualität (70%) als des Kaufpreisgebotes (30%) vor. Die eingereichten Bewerberkonzepte werden anhand einer Bewertungsmatrix durch ein Gutachtergremium bewertet und dem Verwaltungsrat der IFG zur finalen Entscheidung vorgelegt.

Nach öffentlicher Bekanntmachung der Grundstücksvergabe läuft zunächst ein Interessensbekundungsverfahren, welches den Bewerberkreis definiert und die Transparenz möglicher Rückfragen und Antworten an alle Beteiligten sicherstellt.

Nach Eingang der finalen Angebote erfolgt in einer ersten Phase die formelle Prüfung durch die IFG Ingolstadt AöR. Formelle Fehler (z.B. verspätete oder unvollständige Einreichung) können zum Ausschluss führen. Bewerber, deren Angebote die formelle Prüfung nicht bestehen, werden über das Ausscheiden aus dem Verfahren schriftlich informiert.

In einer ersten Gremiensitzung werden die Bewerber bewertet und die Bewerber, die in die engere Auswahl kommen, werden in einer zweiten Sitzung zur Präsentation ihrer Konzepte vor dem Gutachtergremium eingeladen. Im Anschluss an die Konzeptpräsentation gibt es die Gelegenheit, auf Fragen des Gutachtergremiums zu den Konzeptinhalten zu antworten. Die Präsentation inkl. Kolloquium im Anschluss der Präsentation dient ausschließlich der Aufklärung wertungsrelevanter Inhalte der eingereichten Angebote. Eine Verhandlung von Angebotsinhalten oder Nachbesserung bzw. Änderung von Inhalten des eingereichten Angebotes ist nicht zulässig.



Im Anschluss an die Konzeptpräsentation und das Kolloquium wird das Gremium die Bewertung der Konzeptqualität der Angebote anhand der Bewertungsmatrix (siehe Ziffer 4.5) vornehmen. Der gebotene Kaufpreis ist dem Gremium zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt und wird erst nach erfolgter Qualitätsbewertung durch das Gremium in die Gesamtwertung einfließen. Der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft, dessen/deren eingereichtes Nutzungskonzept die Anforderungen dieser Auslobung am besten erfüllt, wird dem Verwaltungsrat der IFG Ingolstadt AöR als Käufer für das Grundstück zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

Wir weisen darauf hin, dass der notarielle Kaufvertrag erst beurkundet werden kann, nachdem der Verwaltungsrat der IFG der Verkaufsempfehlung des Gutachtergremiums zugestimmt hat. Die bis dahin möglicherweise stattfindenden Verkaufsgespräche erfolgen somit alle vorbehaltlich der finalen Zustimmung des Verwaltungsrates der IFG.

#### 4.2. Ausschreibende Stelle / Einreichungsstelle

Ausschreibende Stelle des Verfahrens ist die Industriefördergesellschaft der Stadt Ingolstadt:

**IFG Ingolstadt AöR**  
**Grundstücksverkehr**  
**Wagnerwirtsgasse 2**  
**85049 Ingolstadt**

Die IFG Ingolstadt AöR ist mit der Auslobungen städtischer Gewerbegrundstücke und der Steuerung des Vergabeprozesses (Auslobung, Vorprüfung, Kommunikationsschnittstelle) seitens der Stadt Ingolstadt betraut.

Die ausschreibende Stelle behält sich dabei vor, im Rahmen der vorzunehmenden Prüfungen und Entscheidungen externe Berater einzubeziehen.

#### 4.3. Interessensbekundung und Angebotsabgabe

Die Durchführung der Konzeptvergabe wurde mit Veröffentlichung im Donaukurier im Internet auf [www.IFG-Ingolstadt.de](http://www.IFG-Ingolstadt.de) sowie den sozialen Medien der Stadt und der IFG Ingolstadt AöR öffentlich bekannt gemacht und eingeleitet.

Die Teilnahme am Verfahren ist kostenlos. Es erfolgt keine Vergütung für die Bewerbung.

Der Angebotsabgabe vorangeschaltet ist ein Interessensbekundungsverfahren. Die Interessensbekundung ist in Form der vollständig ausgefüllten und unterschriebenen **Eigenerklärung** bis zum **30.04.2023** mit dem Betreff "**Interessensbekundung - Konzeptvergabe B-Plan 714 Ä I Gewerbepark Nord-Ost**" digital an [IFG\\_Grundstuecksverkehr@ingolstadt.de](mailto:IFG_Grundstuecksverkehr@ingolstadt.de) oder schriftlich per Post an die unter Ziffer 4.2 angegebene Adresse einzureichen. Der fristgerechte Eingang der Eigenerklärung wird dem Bewerber seitens IFG Ingolstadt AöR schriftlich bestätigt.



#### 4.3.1. Rückfragen

Rückfragen zur Ausschreibung oder zum Verfahren sind bis spätestens **15.05.2023** in elektronischer Form an die IFG Ingolstadt AöR zu richten an:

Email: [IFG\\_Grundstuecksverkehr@ingolstadt.de](mailto:IFG_Grundstuecksverkehr@ingolstadt.de)

Wir weisen darauf hin, dass Fragen seitens Bewerber und die entsprechenden städtischen Antworten allen Bewerbern in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt werden.

#### 4.3.2. Angebotsunterlagen

Die Angebotsunterlagen sind mit dem Betreff "**Angebot Konzeptvergabe B-Plan 714 Ä I Gewerbepark Nord-Ost Fl.nr 374/49**" digital mit folgenden Unterlagen bis zum Ablauf der **Angebotsabgabefrist 15.06.2023 um 12:00 Uhr** bei der ausschreibenden Stelle (siehe Ziffer 4.2) einzureichen:

- Vollständig ausgefüllter und unterschriebener Bewerberfragebogen
- Projektplanung inklusive schematischer Darstellung der Grundrisse zur Visualisierung des angestrebten Bauvorhabens (maßstabsgetreue Architekten-Pläne mit GFZ- und GRZ-Berechnung)
- Baubeschreibung
- Beschreibung des angestrebten Nutzungskonzepts
- Bauzeitenplan
- Eigenkapital- Finanzierungsnachweis
- Kaufpreisangebot (dieses ist in einem extra versiegelten Umschlag postalisch einzusenden!)

Das Angebot ist

- Vollständig, einschließlich aller geforderten Nachweise, Unterschriften und/oder Erklärungen,
- Bedingungs- und vorbehaltlosfrei,
- In deutscher Sprache,
- in elektronischer Form bei der ausschreibenden Stelle (s. Ziffer 4.2.) einzureichen
- Ausnahme: Das Kaufpreisangebot ist in einem versiegelten Umschlag getrennt und fristgerecht postalisch einzureichen.

Nicht rechtzeitig abgegebene Angebote sind auszuschließen, es sei denn, die Verspätung ist vom Bieter nicht zu vertreten. Das Gutachtergremium bzw. die IFG Ingolstadt AöR behält sich vor, Nachweise und Unterlagen, auch zur Prüfung der Verfügbarkeit des Eigenkapitals und der Finanzierungszusage Dritter, nachzufordern.

**Hinweis: Nach Ablauf der Angebotsfrist sind Änderungen an den Angeboten unzulässig !**

### 4.3.3. Mindestanforderungen und Fristen

Die Einreichung der Unterlagen muss in entsprechender Form, fristgerecht und vollständig (siehe dazu Ziffern 4.3.2 und 5.) erfolgen.

#### **Fristen:**

30.04.2023	Frist zur Einreichung der Interessensbekundung („Eigenerklärung“)
15.05.2023	Frist für mögliche Rückfragen zum Verfahren und den einzureichenden Unterlagen
15.06.2023	Frist zur Angebotsabgabe (vollständige Unterlagen)

Voraussichtlich Mitte Juli 2023 wird das Experten Gremium tagen und Bewerber in der engeren Auswahl zur Konzeptpräsentation einladen.

Das eingereichte Nutzungskonzept soll in sich schlüssig und nachvollziehbar aufgebaut und beschrieben sein und dem von der IFG Ingolstadt AöR vorgezeichneten Charakter entsprechen.

Das vorgelegte Bebauungskonzept muss den Vorgaben des B-Plans in Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise folgen.

Nicht eindeutige Eintragungen des Bieters, Änderungen des Bieters an den Ausschreibungsunterlagen sowie unvollständig eingereichte Unterlagen können zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren führen.

### 4.4. Beurteilung durch ein Gutachtergremium

Im Konzeptvergabeverfahren werden alle interessierten Bieter wettbewerblich gleichbehandelt. Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt durch ein Expertengremium aus Vertretern der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Liegenschaftsamt, Wirtschaftsreferat, Umweltamt), der IFG Ingolstadt AöR sowie bei Bedarf aus weiteren (externen) Fachexperten. Die Beurteilung der eingereichten Nutzungsangebote erfolgt anhand einer gewichteten Bewertungsmatrix, die hier unter Ziffer 4.5. vorliegt.

Zur Wahrung des Geheimwettbewerbs werden die Bewerber der engeren Auswahl mit einer separaten Einladung über den konkreten Zeitpunkt und die Dauer ihrer Präsentation und des Kolloquiums in Kenntnis gesetzt.

### 4.5. Bewertungskriterien

Zur Förderung möglichst adäquater und v.a. zahlreicher Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten werden dem Kriterium „Arbeitsmarkt“ 210 von 700 möglichen Punkten in der Bewertung der Nutzungsqualität beigemessen.

Mit ebenfalls 210 Punkten trägt das Kriterium der „Wirtschafts- und Innovationskraft“ dazu bei, möglichst innovativen Betrieben oder Betrieben mit hoher regionaler Verflechtung und damit strategischer Bedeutung für die regionalen Wertschöpfungsketten eine An- oder Umsiedlung bzw. Expansion am Standort Ingolstadt zu ermöglichen.



Das dritte Kriterium „Umwelt- und Naturschutz und bauliches Vorhaben“ fließt mit 280 Punkten in die Bewertung der Konzeptqualität mit ein und würdigt besonders die Betriebe, die sich nicht nur um den Einsatz nachhaltiger Ressourcen und ein effektives, immissionsarmes Verkehrsmanagement bemühen, sondern auch Betriebe, die eine hohe Planungsqualität (Flächeneffizienz, bauliche Qualität und mögliche Drittverwendbarkeit) in ihrem planerischen Vorhaben bieten.

Der untenstehende Katalog gibt noch einmal die Gewichtung der zu bewertenden Kriterien vor und jeweils exemplarisch (nicht abschließend) die Aspekte an, die bei der Bewertung der einzelnen Kriterien im Fokus stehen werden.

### Kriterienkatalog Konzeptvergabe

\*Standard

<b>Arbeitsmarkt (210 Punkte)</b>		<b>Maximalpunkte *</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>	Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze (in Relation zur Gesamtfläche, aktuell betroffene und perspektivisch neu geschaffene Arbeitsplätze)	120
<b>Ausbildungsplätze</b>	Angebot an Ausbildungsplätzen (in Relation zur Anzahl der Beschäftigten des Betriebs)	60
<b>Förderung von Gleichstellung und sozialer Gerechtigkeit</b>	Maßnahmen zur Förderung von Gleichstellung, Inklusion und Integration sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf z.B.: - 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
		<b>210</b>

<b>Wirtschafts- und Innovationskraft (210 Punkte)</b>		<b>Maximalpunkte *</b>
<b>Betriebswirtschaftliche und fiskalische Stärke</b>	- Umsatz- und Gewinnentwicklung der letzten 5 Jahre inkl. Zukunftsprognose - Gewerbesteuerleistung der letzten 5 Jahre inkl. Zukunftsprognose in Relation zur angefragten Fläche	120
<b>Regionale Bezugsverflechtung</b>	- Zugehörigkeit zu einer Wertschöpfungskette - z.Bsp. als Lieferant oder Abnehmer eines ortsansässigen Unternehmens - Relevanz für ein förderungswürdiges Wirtschafts- oder Innovationscluster der Stadt Ingolstadt	50
<b>Innovationskraft, nachhaltiges Wirtschaften und Wettbewerbsfähigkeit der Branche</b>	- innovative Produkte und Geschäftsprozesse - neue Technologien - nachhaltige Geschäftsmodelle, Ressourceneffizienz - Kooperationen mit Hochschulen, Wissenschaftseinrichtungen, Fort- und Weiterbildungsstätten, start-ups - innovatives Geschäftsfeld / Nachhaltige Branchenentwicklung - resilientes Geschäftskonzept / Anpassungsbereitschaft und Agilität	40
		<b>210</b>



Umwelt- und Naturschutz und bauliches Vorhaben (280 Punkte)		Maximalpunkte *
<b>Umweltschutzkonzept</b>	z.B. - Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich Produktionslärm/ Betriebszeiten / erhöhtem Verkehrsaufkommen - Einsatz erneuerbarer Energien (im Bau und im laufenden Betrieb) - Dach- oder Fassadenbegrünung, Freiflächenanteil > 15%, Entsiegelung, Schaffung/Erhaltung Biotopstrukturen, Niederschlagsrückhalt (Wasserhaltekapazität), Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten (Förderung von Grundwasserneubildung), Lichtkonzept (Streulichtminimierung), Artenschutz /-hilfsmaßnahmen, - Möglichst geringer Flächenverbrauch/Versiegelungsgrad - betriebseigene Aufbereitungsanlagen - Tiefen-/Trinkwassersubstitution (Einsatz von Betriebswasser - z.B. über Brunnen, Zisternen, Betriebswassernetz, etc.) - Unterhalt von Ladestationen für Elektro-Fuhrpark / - Fahrräder / -Roller - Betrieb eines professionellen Umweltmanagements, ggf. Zertifizierung oder Energie- Audit Nachweis (ISO Zertifikat/ EMAS / o.ö.)	120
<b>Mobilitätsmanagement</b>	z.B. - Gütertransport-/ Logistikkonzept - Mobilitätskonzept für die Beschäftigten (ÖPNV, Jobticket, Parkraummanagement, eigene Shuttlebusse, Fahrradpool, Förderung von Fahrgemeinschaften, etc.)	40
<b>Planungsqualität</b>	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 - Starkregenmanagement / Schwammstadtprinzip - Einbindung/Nutzung eines Betriebswassernetzes für Produktion/ Toilettenspülung/Freiflächenbewässerung/etc. - Vorhalten von Flächen für Wertstoffinseln	120
		<b>280</b>
<b>Konzeptqualität 70 %</b>		<b>700</b>
<b>Kaufpreis 30 %</b>	Mindestpreis = konzeptabhängig, angelehnt an den Verkehrswert	<b>300</b>
		<b>1.000</b>

Insgesamt können maximal 1.000 Punkte erzielt werden. Zur Ermittlung der Punktzahl wird das Gutachtergremium im Zweifel zusätzliche externe Fachexperten zu Rate ziehen.

Der in einem extra versiegelten Umschlag gebotene Kaufpreis wird nach Bewertung der Qualität aller eingereichten Bewerberkonzepte als letztes Kriterium mit der Gewichtung von 30% zum Gesamtergebnis addiert. Das Höchstgebot erhält hierbei die Maximalpunktzahl von 300 Punkten von 1.000 und darunter liegende Beträge werden anteilmäßig auf den höchsten gebotenen Preis bepunktet.



## 5. Anlagen zur Ausschreibung

Dieser Ausschreibung sind für alle Bewerber transparent folgende Anlagen anhängend:

1. Formblatt zur Interessensbekundung
2. Formblatt Bewerberbogen
3. Lageplan mit dem zu veräußernden Grundstück
4. Bebauungs- und Grünordnungsplan 714 Ä I
5. Kaufvertragsentwurf IFG; Es wird darauf hingewiesen, dass das eingereichte Bewerberkonzept anhand der wichtigsten Eckdaten in den Vertragstext mit einfließen und mittels Vertragsstrafen oder Bürgschaften gesichert wird. Der zukünftige Eigentümer verpflichtet sich zur Umsetzung des im Bewerbungsverfahren eingereichten Konzepts.