

## Merkblatt:

### **Vergabe von städtischen Baugrundstücken an Privatpersonen – Modifizierung der allgemeinen Vergabegrundsätze (Vergaberichtlinien)**

Die Veräußerung städtischer Baugrundstücke bzw. die Vergabe von städtischen Baugrundstücken im Wege des Erbbaurechtes zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften an Privatpersonen erfolgt anhand des nachfolgend aufgeführten Punktemodells für das jeweilige zu vergebende Grundstück unter folgenden Bedingungen:

#### 1. Mindestgebotspreis / Mindestbemessungsgrundlage zur Errechnung des Erbbauzinses:

Der Mindestgebotspreis / Die Mindestbemessungsgrundlage zur Errechnung des Erbbauzinses wird ermittelt unter Zugrundelegung des jeweils geltenden Bodenrichtwertes zuzüglich 10% (z.B. für Erschließungsanteil und anfallende Vermessungskosten).

Gebote unterhalb des Mindestgebotspreises / der Mindestbemessungsgrundlage werden als unzulässig gewertet.

#### Punktebewertung:

Gebot = Mindestgebotspreis / Mindestbemessungsgrundlage  
0 Punkte

Gebot über dem Mindestgebotspreis / Mindestbemessungsgrundlage

- |    |           |          |
|----|-----------|----------|
| a) | 10 % mehr | 1 Punkt  |
| b) | 20 % mehr | 2 Punkte |
| c) | 30 % mehr | 3 Punkte |

Das maximal gültige Gebot liegt bei 30 % über dem Mindestgebotspreis / der Mindestbemessungsgrundlage.

Darüber hinaus gehende Gebote werden als unzulässig zurückgewiesen.

Maximal können 3 Punkte vergeben werden.

#### 2. Dormagener Haushalte:

Dormagener Bürgerinnen und Bürger erhalten **2 Punkte** pro Haushalt.

Dabei werden als Dormagener Bürgerinnen und Bürger berücksichtigt,

- wer seinen/ihren Hauptwohnsitz seit mindestens einem Jahr (vom Tage der Beendigung der Bewerberfrist gerechnet) in Dormagen

oder

- bei dem mindestens ein Haushaltsangehöriger seit mindestens drei Jahren einen Arbeitsplatz in Dormagen hat.

Als Haushaltsangehörige gelten alle im Haushalt der Erwerbenden zum Ende der Bewerbungsfrist gemeldeten Personen.

### 3. Kinder:

Pro kindergeldberechtigtem Kind, welches zum Ende der Bewerbungsfrist im Haushalt lebt, wird **1 Punkt** gewährt.

Bei Vorlage des Mutterpasses oder einer ärztlichen Bescheinigung wird eine Schwangerschaft bei der Feststellung der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Kinder mitgezählt — bei Mehrlingsgeburten die Anzahl der zu erwartenden Kinder.

Die Haushaltszugehörigkeit muss zum Ende der Bewerbungsfrist bestehen.

### 4. Pflegebedürftige Angehörige im Haushalt:

Punkte für jede im Haushalt lebende pflegebedürftige Person werden wie folgt gewährt:

Pflegegrad 1:	0,50 Punkte
Pflegegrad 2:	0,75 Punkte
Pflegegrad 3:	1,00 Punkte
Pflegegrad 4:	1,25 Punkte
Pflegegrad 5:	1,50 Punkte

Ein Nachweis ist über den Pflegegeldbescheid zu führen. Die Pflegebedürftigkeit und die Zugehörigkeit zum Haushalt muss zum Ende der Bewerbungsfrist bestehen.

Zu 3. und 4.:

Sollte ein Kind pflegebedürftig sein, werden jeweils Punkte für „Kind und Pflegebedürftigkeit“ vergeben.

### 5. Inhaberinnen und Inhaber der Ehrenamtskarte der Stadt Dormagen:

Inhaberinnen und Inhaber der Ehrenamtskarte im Haushalt erhalten (jeweils) **1 Punkt**.

Die Ehrenamtskarte muss zum Ende der Bewerbungsfrist vorliegen. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

6. Bewerberinnen und Bewerber mit Wohnberechtigungsschein

Bewerberinnen und Bewerber mit Wohnberechtigungsschein erhalten **2 Punkte**.

7. Ausschlusskriterien:

Um so vielen Familien wie möglich die Chance auf ein eigenes Grundstück zu ermöglichen, werden Käuferinnen und Käufer / Erbbaurechtnnehmerinnen und Erbbaurechtsnehmer eines städtischen Baugrundstückes innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages / Erbbaurechtvertrages für weitere Ankäufe städtischer Baugrundstücke / Erbbaurechte gesperrt.

8. Eigennutzungsverpflichtung:

Eigennutzungsverpflichtung für die Dauer von 10 Jahren für alle Käuferinnen / Käufer / Erbbauberechtigte.

Bei Verstoß gegen diese Eigennutzungsverpflichtung kann auf Verlangen der Stadt Dormagen eine Rückübertragung des Grundstückes / des Erbbaurechtes plus Aufbauten zum ursprünglichen Kaufpreis des Grundstückes / bei Erbbaurechten unentgeltlich zzgl. nachzuweisender Erstellungskosten für das Gebäude (max. jedoch der jeweilige Zeitwert) erfolgen.

Zur Feststellung des Wertes des Gebäudes bzw. zur Bewertung der Herstellungskosten des Gebäudes kann auf Verlangen der Stadt Dormagen ein Gutachten erstellt werden. Die Kosten hierfür trägt der Eigentümer.

Die Eigennutzungsverpflichtung ist im Kaufvertrag / Erbbaurechtsvertrag schuldrechtlich zu vereinbaren.

Von der Eigennutzungsverpflichtung kann befreit werden, wenn sogenannte Härtefälle vorliegen, wie z.B.: Trennung, Tod eines im Haushalt lebenden Mitschuldners der Grundstücks- und Hausbaufinanzierung (Tod eines Erwerbenden/ Erbbauberechtigten), Umzug der Erwerbenden / Erbbauberechtigten aus beruflichen Gründen, eintretende Arbeitslosigkeit, Finanzierungsschwierigkeiten (drohende Zwangsversteigerung).

9. Anzahl der Gebote:

Es können maximal Gebote für drei Baugrundstücke pro Vergabeverfahren abgegeben werden, Familien mit drei und mehr kindergeldberechtigten Kindern (zum Ende der Bewerbungsfrist im Haushalt lebend) können Gebote für maximal sechs Baugrundstücke pro Vergabeverfahren abgeben.

## 10. Zuschlagserteilung:

Der Zuschlag ist grundsätzlich nur für ein Grundstück möglich.

Den Zuschlag erhält die/der Bewerberin / Bewerber mit den meisten Punkten. Sollten für ein Baugrundstück gleiche Punkte vergeben worden sein, ist der / dem Dormagener Bewerberin / Bewerber der Vorzug zu geben. Bei mehreren Bewerberinnen oder Bewerbern aus Dormagen entscheidet das Los, ebenso bei gleichen Punkten ausschließlich von auswärtigen Bewerberinnen / Bewerbern.

## 11. Eckpunkte für den Inhalt der Kaufverträge / der Erbbaurechtsverträge:

- a) Das Baugrundstück muss innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig bebaut sein.
- b) Die Stadt Dormagen hat Anspruch auf kosten- und lastenfreie Rückübertragung des Grundbesitzes / des Erbbaurechtes, wenn
  - ⇒ die vorgenannte Bebauungsverpflichtung nicht erfüllt wird,
  - ⇒ der Erwerber vor Bezugsfertigkeit des zu errichtenden Gebäudes den Kaufgegenstand / das Erbbaurecht ganz oder teilweise ohne Zustimmung der Stadt Dormagen veräußert oder einem Dritten eine Stellung einräumt, die es diesem ermöglicht, wie ein / eine Eigentümer / Eigentümerin / Erbbauberechtigter / Erbbauberechtigte über den Kaufgrundbesitz / das Erbbaurecht ganz oder teilweise zu verfügen,
  - ⇒ bis zur Bezugsfertigstellung des zu errichtenden Gebäudes über das Vermögen des/der Erwerbers / Erwerberin – oder eines der Erwerber – ein Insolvenz- oder ein Vergleichsverfahren beantragt oder die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz / das Erbbaurecht eingeleitet wird.Der Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums / des Erbbaurechtes ist durch einseitige schriftliche Erklärung innerhalb von zwei Jahren seit Kenntnis des zur Rückübertragung berechtigten Kriteriums geltend zu machen und wird durch eine Vormerkung dinglich gesichert.
- c) Alle mit dem Kauf / der Bestellung des Erbbaurechtes verbundenen Kosten sowie die Grunderwerbsteuer tragen die Käufer / die Erbbaurechtnehmer.

(Beschluss des Stadtrates vom 15.06.2023)