

# **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Kerpen-Sindorf, Vogelrutherfeld“**

## **Vergaberichtlinien für Baugrundstücke hier: „Seniorendorf“ BP 254**

### **1. Vorbemerkung**

In seiner Sitzung am 24.10.1995 hat der Rat der Kolpingstadt Kerpen die Entwicklungsmaßnahme „Kerpen-Sindorf, Vogelrutherfeld“ durch Satzung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt. Die Satzung wurde durch die Bezirksregierung Köln genehmigt und wurde rechtskräftig mit der erneuten öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Erftkreises am 27.10.2004.

Um dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen, soll im 5. Bauabschnitt der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Kerpen-Sindorf, Vogelrutherfeld“ (BP SI 254 „Nördlich Heppendorfer Straße“) im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Veilchenweg) – kleinteiliges, seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen ermöglicht werden.

Hierzu wird vorrangig älteren Bürgern -ab Vollendung des 55. Lebensjahres-, preiswertes Bauland zur Realisierung kleiner barrierefreier Bungalows in Form von freistehenden Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt. (siehe B-Plan SI 254 Bautyp 3)

Grundsätzlich kann sich jeder Bauinteressent für ein Baugrundstück bewerben, der ein Mindestalter von 55 Jahren aufweist. Aufgrund der von der Kolpingstadt Kerpen verfolgten Zielsetzungen werden bei der Auswahl der Bewerber bestimmte Kriterien zu Grunde gelegt, die nachfolgend erläutert werden.

Zur Durchführung und Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme hat die Kolpingstadt Kerpen die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Büro Düsseldorf als treuhänderischen Entwicklungsträger eingesetzt.

### **2. Vergabekriterien**

#### **2.1 Privatpersonen**

Grundsätzlich gilt:

**Jeder private Interessent kann sich für ein Baugrundstück bewerben!**

**Bewerbungen von Kerpener Bürgern werden vorrangig behandelt!**

Darüber hinaus gelten folgende allgemeinen Bedingungen:

#### **Allgemeine Voraussetzungen:**

1. Die Bewerber müssen innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Vertragsabschluss mit der Bebauung beginnen und innerhalb von zwei Jahren abschließen.
2. Zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen werden Ausländer, deren Heimatland außerhalb der EU liegt, in der Gesamtzahl für das Entwicklungsgebiet maximal mit der Quote berücksichtigt, die dem prozentualen Anteil dieser Bevölkerungsgruppe an der Gesamtbevölkerung in der Kolpingstadt Kerpen entspricht.

Es wird jeweils eine Rangliste

- mit den Bewerbungen der Kerpener Bürger sowie
- mit den Bewerbungen auswärtiger Bewerber erstellt.

Als Kerpener Bürger gelten alle Bewerber, die

- in Kerpen bzw. einem Kerpener Stadtteil ihren Wohnsitz haben,
- in Kerpen geboren oder aufgewachsen sind,
- in Kerpen gewohnt haben oder
- in Kerpen arbeiten.

Sowohl innerhalb der Gruppe der Kerpener Bewerber als auch der auswärtigen Bewerber wird anschließend eine Rangliste für jede Bewerbergruppe gebildet. Grundlage dieser Rangliste ist der nachfolgende Kriterienkatalog. Jeder Interessent erhält einen Fragebogen, mit dem die unten aufgeführten Auswahlkriterien abgefragt werden. Aus der Rangfolge ergibt sich eine Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke.

Kriterium	Punktzahl
Je Kind bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres des Kindes.	10
Behinderung, Pflegebedürftigkeit eines Bewerbers/ Familienangehörigen, im Haushalt lebend, je	10
Je Bewerber/in im Haushalt lebender Familienangehöriger ab Vollendung des 55. Lebensjahres	30
Personen die das 55. Lebensjahr vollendet haben erhalten 20 Punkte/ Haushalt, wenn die Bewerbung der Familienzusammenführung dient. (Verwandtschaft in gerader Linie (gem. § 1589 I S. 1 BGB) Die Bevorrechtigung setzt einen nachweislichen Wohnsitz der Verwandtschaft Kerpen-Sindorf voraus.	20

Bei Punktegleichheit zweier oder mehrerer Bewerber entscheidet das Los.

Wünsche der Bewerber hinsichtlich einer bestimmten Parzelle können entsprechend der erreichten Punktezahl berücksichtigt werden.

In begründeten Einzelfällen ist die DSK in Abstimmung mit der Verwaltung berechtigt, abweichend von den o.g. Regelungen eine Zuteilung vorzunehmen.

#### Weiterer Ablauf:

Die entsprechend ihrer erreichten Punktzahl bei der Grundstücksvergabe zu berücksichtigenden Bewerber erhalten eine verbindliche schriftliche und kostenfreie Kaufoption für einen Zeitraum **von fünf Monaten**.

Innerhalb dieser Frist muss die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzeige des Bauvorhabens im Rahmen eines Freistellungsverfahrens bzw. Bauantragsverfahrens erfolgen. Im **Freistellungsverfahren** müssen die Unterlagen **3-fach** und im **Baugenehmigungsverfahren 4-fach** eingereicht werden. Die Baugenehmigung bzw. der Freistellungsbescheid wird Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Die entwicklungsrechtliche Genehmigung nach § 144, 145 BauGB gilt mit Abschluss des Kaufvertrages als erteilt.

### 3. Sicherung baulich-gestalterischer und ökologischer Kriterien im Kaufvertrag

Die Umsetzung der baulich-gestalterischen und ökologischen Kriterien wird gemäß nachfolgenden Formulierungen im Kaufvertrag mit den privaten Bauherren gesichert.

#### Formulierungen im Kaufvertrag

- a) Für die Bebauung und Begrünung des Kaufgrundbesitzes sind maßgebend die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für das Gebiet des Kaufgrundbesitzes gilt, der Inhalt der gegebenenfalls noch zu erteilenden Baugenehmigung für das jeweilige Bauvorhaben sowie die noch zu erteilende Genehmigung der Stadt Kerpen nach §§ 144, 145 BauGB.

Grundlage der Bebauung ist der Freistellungsbescheid bzw. die Baugenehmigung der Stadt Kerpen vom \*\*.\*\*.\*\*\*\*, welcher in Kopie als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird.

- b) Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgrundbesitz entsprechend den zu a) genannten Regeln zu bebauen.

Er hat, jeweils vom heutigen Tage an gerechnet, binnen sechs Monaten mit der Bebauung zu beginnen, diese zügig durchzuführen und spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsschluss abzuschließen.

Der Käufer hat den Kaufgegenstand mindestens acht Jahre ab Bezugsfertigkeit selbst zu nutzen und während dieses Zeitraumes nicht zu veräußern. Von der Veräußerung ausgenommen sind Veräußerungen wegen Scheidung der Ehe der Käufer/Beendigung der Lebensgemeinschaft, Tod eines Käufers bzw. Umzug eines Käufers aufgrund Arbeitsplatzwechsels sowie sonstige Gründe, die dazu führen, dass der bisherige Wohnort in zumutbarer Weise nicht mehr beibehalten werden kann.

Bei Verstoß gegen das Veräußerungsverbot verpflichtet sich der Käufer eine Vertragsstrafe von € 20.000,00 nebst 10 % Zinsen seit dem heutigen Tage an den Verkäufer zu zahlen. Diese Vertragsstrafe vermindert sich um jedes vollendete Jahr der vertragsgerechten Nichtveräußerung um € 2.500,--.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Vereinbarungen sowie die unter nachfolgenden Buchstaben c) bis e) getroffenen Vereinbarungen einem etwaigen Rechtsnachfolger im Eigentum mit der Verpflichtung zur entsprechenden Weitergabe aufzuerlegen.

Die Kolpingstadt Kerpen behält sich vor, in begründeten Fällen von der vorgenannten Regelung abzusehen.

- c) Kommt der Käufer einer der zu a) und b) übernommenen Verpflichtungen nicht nach, ist der Verkäufer berechtigt, die kosten-, steuer-, und lastenfremde Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgrundbesitz zu verlangen.

In diesem Fall hat der Verkäufer den gezahlten Kaufpreis einschließlich bereits gezahlter Kanalanschlussbeiträge dem Käufer zinslos zu erstatten. Weitere Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer sind ausgeschlossen.

Der vom Verkäufer zu erstattende Betrag wird ausgezahlt, so bald der Kaufgrundbesitz lastenfremd (mit Ausnahme der etwa in diesem Vertrag übernommenen oder bestellten Belastungen) in das Eigentum des Verkäufers übergegangen ist und dem Verkäufer dies durch

Übersendung entsprechender Eintragungsnachrichten des Grundbuchamtes bekannt geworden ist.

Zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Übertragung des Grundbesitzes, der sich aus den zu a) bis c) getroffenen Vereinbarungen ergibt, bewilligen und beantragen die Vertragsbeteiligten, zu Lasten des Kaufgrundbesitzes für den Verkäufer eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

Schuldrechtlich wird dazu Folgendes vereinbart:

Die Vormerkung soll die erste Rangstelle im Grundbuch erhalten, jedoch mit Rang nach den etwa in diesem Kaufvertrag übernommenen oder bestellten Dienstbarkeiten.

Der Verkäufer verpflichtet sich, mit seiner Vormerkung im Rang hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Finanzierung des Erwerbs des Kaufgrundstückes sowie dessen Bebauung dienen.

Der Verkäufer hat die Löschung der Vormerkung auf Verlangen und auf Kosten des Käufers zu bewilligen, so bald die Bebauungsverpflichtung erfüllt worden ist.

- d) Kommt der Käufer einer der zu a) und b) übernommenen Verpflichtungen nicht nach, ist der Verkäufer berechtigt, vom Käufer die Zahlung einer Vertragsstrafe zu verlangen, und zwar:

- für private Bauherren € 5.000,--

Dies gilt nicht, falls der Verkäufer von seinem Anspruch auf Rückübertragung Gebrauch machen sollte.

- e) Zur Sicherung der bedingten Zahlungsverpflichtung gemäß d) hat der Käufer dem Verkäufer binnen einem Monat nach Abschluss des Kaufvertrages zwei unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaften eines der deutschen Bankenaufsicht unterstehenden Kreditinstitutes zu verschaffen, und zwar in Höhe der unten genannten Beträge.

Die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der Bürgschaften erlischt mit der Folge, dass die Bürgschaftsurkunden an den Käufer zurückzugeben sind,

- hinsichtlich der Bürgschaft in Höhe von 4.000,-- € so bald die Baumaßnahme ohne Abweichung von baulichen, gestalterischen und ökologischen Auflagen durchgeführt ist und die Stadt Kerpen dem Bauherren dieses nach Besichtigung des fertiggestellten Bauvorhabens entsprechend bescheinigt,
- hinsichtlich der weiteren Bürgschaft über 1.000,-- € nach vollständiger Ausführung der vom Käufer vorzunehmenden Gestaltung der Freiflächen gemäß den geltenden Auflagen.

Der Bauherr hat die Fertigstellung seines Bauvorhabens sowie der Gestaltung der Freiflächen selbst anzuzeigen.

Die Rückgabe der Bürgschaften erfolgt, so bald die Kolpingstadt Kerpen nach Besichtigung die ordnungsgemäße Fertigstellung des Bauvorhabens sowie die Ausführung der Freiflächengestaltung bescheinigt hat.

#### 4. Regenentwässerungsanlagen und Entwässerungsgemeinschaften

Der Käufer erwirbt mit dem Baugrundstück einen Miteigentumsanteil an der gemeinschaftlichen Regenentwässerungsanlage und bildet mit anderen Eigentümern eine Entwässerungsgemeinschaft. Zu den Aufgaben einer Entwässerungsgemeinschaft gehört die Unterhaltung der privaten Regenentwässerungsanlagen. **Die Einleitung des Regenwassers in die Entwässerungsmulden befreit nicht von der Zahlungspflicht der Kanalbenutzungsgebühren für Regenwasser.**

Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft erfolgt durch einen geeigneten Immobilien- und Grundstücksverwalter, der zunächst für einen Zeitraum von drei Jahren bestellt wird. Die Auswahl des Verwalters erfolgt durch die Kolpingstadt Kerpen und den Entwicklungsträger. Der Verwalter organisiert im Auftrag der jeweiligen Entwässerungsgemeinschaft unter anderem die Pflege der Rasenmulden, die Grundstücksversicherung, die Buchhaltung und wird eine jährliche Eigentümerversammlung durchführen.

Der Verwalter ist auf eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Eigentümern angewiesen. Die Kontrolle der Verwaltungstätigkeit erfolgt durch Beiräte oder Obleute, die aus der Eigentümerschaft gewählt werden.