



Richtlinie für die Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke in der Stadt Dülmen vom 16.12.2024, geändert durch Beschluss des Hauptausschusses vom 30.09.2025

Präambel

Die Stadt Dülmen strebt an, eine ausgewogene und sozial stabile Bevölkerungsstruktur zu erhalten und weiter auszubauen. Ziel ist es, das bereits bestehende Gemeinschaftsleben in den einzelnen Stadtteilen zu fördern und durch die Vergabe von Baugrundstücken die gesamtstädtische Entwicklung zu unterstützen. Die Vergabe von Baugrundstücken soll dabei verschiedenen Personengruppen in unterschiedlichen Lebenssituationen offenstehen. In der Stadt Dülmen sollen neben den bereits hier wohnenden Personen auch Berufstätige die Chance erhalten, ein Grundstück in der Nähe ihres Arbeitsplatzes zu erwerben.

Vorrangig sollen Familien und Haushalte ohne vergleichbares Wohneigentum die Möglichkeit erhalten, ein Grundstück zur Eigennutzung zu erwerben. Damit soll insbesondere die Bildung von Wohneigentum unterstützt werden.

Um gleichzeitig eine zügige Vermarktung der Baugebiete sicherzustellen und auch zusätzlichen Wohnraum – etwa durch Vermietung – zu schaffen, ist es nach Maßgabe dieser Richtlinie möglich, nachrangig auch Bewerbungen von Personen mit vorhandenem Wohneigentum sowie von Fremdnutzern und Investoren zu berücksichtigen.

Die Vergabe orientiert sich daher an städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Kriterien, die sowohl eine vielfältige Bevölkerungsstruktur als auch ein lebendiges Gemeinschaftsleben fördern und zugleich eine nachhaltige Entwicklung des Grundstücksmanagements ermöglichen.

Um die Umsetzung der zuvor genannten Zielsetzung bei der Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung zu gewährleisten, wird diese Richtlinie für die Vergabe gemeindlicher Wohnbaugrundstücke in der Stadt Dülmen erlassen. Darüber hinaus können vor Beginn des Bewerbungsverfahrens auf gemeindliche Wohnbaugrundstücke für die Vermarktung einzelner Wohnbaugebiete ergänzende Regelungen durch die politischen Gremien erlassen werden.



A. Allgemeines

Aufgabe des Grundstücksmanagements der Stadt Dülmen ist die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Schaffung von Wohneigentum. Darüber hinaus verfolgt die Stadt Dülmen das Ziel, die Stadt und die Ortsteile als attraktiven Lebensstandort zu etablieren und das demographische Gleichgewicht zu erhalten.

Vorrangig sollen Grundstücke an Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer ohne vergleichbares Wohneigentum vergeben werden. Nachrangig können – sofern nach der ersten Bewerbungsrunde Grundstücke frei bleiben – auch andere Bewerbergruppen (u. a. Personen mit vorhandenem Wohneigentum, Fremdnutzer oder Investoren) berücksichtigt werden. Damit wird die Balance zwischen der Förderung von Eigentumsbildung und einer zügigen, wirtschaftlichen Grundstücksvermarktung gewahrt.

Bauinteressenten werden über die städt. Homepage über die städtischen Baugebiete, die sich in der Vermarktung und in der Entwicklung befinden, informiert. Sie haben die Möglichkeit, sich dort unverbindlich und kostenfrei in die Interessenten-liste einzutragen.

Sobald der Vermarktungsbeginn von kommunalen Baugrundstücken terminiert ist, werden alle Personen, die sich für das jeweilige Baugebiet auf der Interessentenliste der Stadt Dülmen eingetragen haben, per Email und die interessierten Bau-willigen, die nicht auf der Liste stehen, über die Dülmener Printmedien und Home-page über den Start der Bewerbungsphase informiert. Ab dem Start der Bewerbungsphase stehen der Bewerbungsbogen, die beschlossenen Vergabekriterien und weitere ergänzende Informationen zur Grundstücksvergabe auf der Homepage der Stadt Dülmen zum Download bereit bzw. der Bewerbungsbogen kann bei Bedarf auch in Papierform angefordert werden. Alle Interessenten haben dann die Möglichkeit, sich bis zu einem angegebenen Stichtag um die angebotenen Bau-grundstücke zu bewerben. Interessierte Bauwillige, die sich nicht in die Interessentenliste eingetragen haben, können sich ebenfalls bis zum angegebenen Stichtag auf die angebotenen Baugrundstücke bewerben.

Jede Person ist für die Aktualität ihrer Daten auf der Interessentenliste selbst verantwortlich. Änderungen können über die Homepage oder direkt beim Grundstücksmanagement getätigt werden.

Aufgrund besonderer Umstände kann für einzelne Wohnbaugrundstücke / Wohnbaugebiete von dieser Richtlinie für die Grundstücksvermarktung abgewichen werden. Besondere Umstände liegen insbesondere vor bei Konzeptvergaben, Verkauf von Mehrfamilienhausgrundstücken und Reihenhausgrundstücken, Verkauf von Wohnbaugrundstücken



in bestehenden Baubieten für besondere Zwecke (z. B. Fachkräftegewinnung) und einzelne Baugrundstücke, die im Bieterverfahren veräußert werden.

B. Bewerbungsverfahren

Am Bewerbungsverfahren für ein Baugrundstück kann in der ersten Bewerbungsrunde jede natürliche Person teilnehmen, die das 18. Lebensjahr vollendet hat und voll geschäftsfähig ist. Die Bewerbung hat ausschließlich schriftlich auf dem von der Stadt Dülmen bereitgestellten Bewerbungsformular unter Beachtung des Bewerbungszeitpunktes zu erfolgen. Bewerbungen außerhalb der Bewerbungsfrist (Initiativbewerbungen) werden nicht zugelassen.

Erforderliche Nachweise sind zeitgleich mit dem Bewerbungsformular einzureichen. Nachteile einer unvollständig eingereichten Bewerbung gehen zu Lasten des Bewerbers. Die einzureichenden Nachweise müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung aktuell und gültig sein.

Die persönlichen und finanziellen Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewerbung sind maßgeblich. Sollten sich nach erfolgter Bewerbung aber vor Ablauf der Bewerbungsfrist auf ein Wohnbaugrundstück wesentliche Änderungen ergeben, ist eine erneute Bewerbung erforderlich. Sofern für ein Vergabekriterium erforderliche Nachweise bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist nicht erbracht werden, kann dieses Vergabekriterium nicht gewertet werden.

Eigentümer von vergleichbarem Grundbesitz in der Stadt Dülmen sind von der Teilnahme an den Vergabeverfahren ausgeschlossen.

Unwahre bzw. falsche Angaben oder die Vorlage gefälschter Unterlagen führen zum sofortigen Ausschluss aus dem Vergabeverfahren. Um die Integrität und Transparenz des Verfahrens zu gewährleisten, behält sich die Stadt Dülmen das Recht vor, alle angegebenen Informationen zu überprüfen. In begründeten Einzelfällen können weitere Nachweise oder Informationen angefordert werden. Die Bewerberinnen und Bewerber werden darauf hingewiesen, dass ohne erforderliche Nachweise keine Punkte im Rahmen der Vergabe der Wohnbaugrundstücke vergeben werden können.

Nach Abschluss der ersten Bewerbungsrunde können sich auch sonstige Bewerbergruppen (insbesondere Personen mit bereits vorhandenem Wohneigentum, Fremdnutzer sowie Investoren) um verbleibende Grundstücke bewerben. Am Bewerbungsverfahren können in dieser Phase neben natürlichen Personen auch juristische Personen (z. B. Firmen) teilnehmen. Bewerbungen nach Abschluss der ersten Bewerbungsrunde Gruppen werden nicht bepunktet; sie werden nach Eingangsdatum berücksichtigt. Beschlossene



Preisnachlässe (z. B. Familienabschläge) gelten ausschließlich für Selbstnutzer ohne Wohneigentum.

Für sonstige Bewerber gilt der reguläre Verkaufspreis. Die Residenzpflicht (Selbstnutzungspflicht für mindestens acht Jahre ab Bezugsfertigkeit mit Nachzahlungsverpflichtung) entfällt für sämtliche Bewerber nach der 1. Bewerbungsrunde.

C. Vergabeverfahren

Vor Beginn des Vergabeverfahrens werden die Kriterien für die Vergabe der Wohnbaugrundstücke gem. der entwicklungspolitischen Zielsetzung von den politischen Gremien der Stadt Dülmen beschlossen. In der 1. Bewerbungsrunde werden ausschließlich Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer ohne vergleichbares Wohneigentum berücksichtigt. Die Beschlussfassung enthält im Regelfall

- a) die Festlegung des Verkaufspreises pro qm und des Erbpachtbetrages für die Grundstücke zzgl. etwaiger Nebenkosten;
- b) die Gewährung etwaiger Preisnachlässe auf den Grundstückspreis für bestimmte Käufergruppen;
- c) die Entscheidung über die Erhebung einer Reservierungsgebühr für die Grundstücke;
- d) die Aufstellung der Auswahlkriterien der Bauinteressenten anhand eines Punktesystems.

Nach Beendigung der Bewerbungsfrist erfolgt für jede eingegangene Bewerbung die Ermittlung der Punkte auf Grundlage der für das jeweilige Baugebiet von den politischen Gremien formulierten entwicklungspolitischen Ziele.

Anhand der erreichten Punktezahl wird eine Punktetabelle der Bewerbungen aufgestellt, die die Grundlage für die Grundstücksvergabe bildet.

Die Grundstücke im Baugebiet werden an die Bewerberinnen und Bewerber in der Reihenfolge mit der jeweils höchstens Punktezahl zum Kauf angeboten. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los. Die entsprechend ihrer erreichten Punktezahl bei der Grundstücksvergabe zu berücksichtigenden Bewerbungen erhalten ein schriftliches Kaufangebot. Mit dem schriftlichen Kaufangebot eines Grundstücks ergeht eine Aufforderung zur Zahlung einer Reservierungsgebühr, sofern diese lt. Beschlussfassung erhoben wird, die innerhalb von zwei Wochen zu entrichten ist. Die Erhebung einer Reservierungsgebühr erfolgt, um der Grundstücksreservierung eine größere Verbindlichkeit zu verleihen. Der fristgerechte Zahlungseingang der Reservierungsgebühr sichert die Zuteilung des Grund-



stücks bis zum Ablauf der in Punkt C genannten Frist. Die Reservierungsgebühr wird später in voller Höhe auf den Kaufpreis angerechnet. Sollte kein Kaufvertrag zustande kommen, wird die Reservierungsgebühr nicht erstattet.

Mit fristgerechter Zahlung der Reservierungsgebühr erfolgt die Reservierung des Grundstücks für sechs Wochen. Diese Frist kann aus wichtigem Grund einmalig um weitere sechs Wochen verlängert werden.

Kommt nach der Vergabe eines Grundstückes eine Beurkundung des Kaufvertrages innerhalb dieser Frist nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben. Dabei erhält die Bewerbung den Zuschlag, die nach dem Ranking aufgrund der Vergabekriterien als nächstes zu berücksichtigen ist. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Nach vollständiger Abarbeitung der Bewerberliste aus der 1. Bewerbungsrunde und sofern Grundstücke frei bleiben und eine zügige Vermarktung des Baugebietes allein mit Selbstnutzerinnen und Selbstnutzern ohne vorhandenes Wohneigentum nicht gewährleistet werden kann, erfolgt eine Öffnung für alle Bewerbergruppen. In diesem Fall werden die Grundstücke in der Reihenfolge des Bewerbungseingangs vergeben. Für diese sonstigen Bewerbergruppen entfallen Bepunktung und Vergabekriterien.

Nach Ablauf der ersten Bewerbungsphase können sich Interessenten weiterhin für die Grundstücke bewerben. Sämtliche Grundstücke werden ausschließlich nach Eingang der Bewerbung vergeben.

D. Kaufvertrag

Folgende Inhalte werden standardmäßig im Kaufvertrag aufgenommen:

- a) Für die Bebauung des Wohnbaugrundstücks sind die Bestimmungen des rechtskräftigen geltenden Bebauungsplanes und der Inhalt der noch zu erteilenden Baugenehmigung für das jeweilige Bauvorhaben maßgeblich.
- b) Die Käuferin / der Käufer verpflichtet sich, das Wohnbaugrundstück nach den Vorgaben des Bebauungsplanes zu bebauen und die Bezugsfertigkeit anzuzeigen. Es besteht eine Bauverpflichtung dahingehend, mit der Bebauung innerhalb von drei Jahren nach der Beurkundung des Kaufvertrages zu beginnen und die Bebauung zügig durchzuführen und spätestens zwei Jahre nach Baubeginn abzuschließen ist.

- c) Die Käuferin bzw. der Käufer ist verpflichtet, das neu geschaffene Wohneigentum mindestens acht Jahre ab Bezugsfertigkeit selbst zu nutzen (Residenz-pflicht). Das Grundstück darf während dieses Zeitraumes nicht veräußert wer-den. Wird die Selbstnutzungsverpflichtung nicht eingehalten, sind in jedem Fall etwaige Kaufpreisabschläge vollständig zu erstatten. Die Ausnahmeregelung nach D. d) dieser Richtlinie gilt für Kaufpreisabschläge nicht. Der Kaufpreisabschlag ist pro Jahr mit dem aktuellen Basiszinssatz seit der Fälligkeit des Kauf-preises zu verzinsen.
- d) Von der Veräußerungsbeschränkung bzw. Residenzpflicht ausgenommen sind Veräußerungen / Vermietungen wegen
 - a. Scheidung der Ehe/Beendigung der Lebensgemeinschaft der Käuferin oder des Käufers;
 - b. Tod einer Käuferin oder eines Käufers bzw. der / des Ehe- bzw. Lebenspartners;
 - c. Umzug einer Käuferin oder eines Käufers aufgrund Arbeitsplatzwechsels (neue Arbeitsstätte mehr als 80 km entfernt);
 - d. sowie sonstige Härtefälle, die dazu führen, dass der bisherige Wohnort in zumutbarer Weise nicht mehr beibehalten werden kann. Hierüber wird die Stadt Dülmen im Einzelfall entschieden.
- e) Zusätzlich zur Erstattung eines eventuell gewährten Kaufpreisabschlages im unter D. c) genannten Umfang ist eine Nachzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 20 % des Grundstückskaufpreises an die Verkäuferin zu zahlen. Diese Nachzahlung vermindert sich für jedes vollendete Jahr der vertragsgerechten Nutzung um 2,5 Prozentpunkte. Bei einer angenommenen allgemeinen Preis-steigerung von 2,5 % p.a. entspricht die Nachzahlung dem Preisanstieg der all-gemeinen Lebenshaltungskosten gem. Verbraucherpreisindex. In begründeten Einzelfällen (sh. D. d)) kann von der Erhebung einer Nachzahlung abgesehen werden.
- f) Kommt die Käuferin oder der Käufer der Bauverpflichtung nach D. b) nicht nach, ist die Verkäuferin berechtigt, die kosten-, steuer-, und lastenfreie Rück-übertragung des Eigentums an dem Kaufgrundbesitz zu verlangen. In diesem Fall hat die Verkäuferin den gezahlten Kaufpreis einschließlich bereits gezahlter Kanalanschlussbeiträge der Käuferin bzw. dem Käufer zinslos zu erstatten. Weitere Ansprüche der Käuferin oder des Käufers gegen die Verkäuferin sind ausgeschlossen. Der von der Verkäuferin zu erstattendem Betrag wird ausgezahlt, sobald der Kaufgrundbesitz lastenfrei (mit Ausnahme der etwa in diesem Vertrag übernommenen



oder bestellten Belastungen) in das Eigentum der Verkäuferin übergegangen ist und der Verkäuferin dies durch Übersendung entsprechender Eintragungsnachrichten des Grundbuchamtes bekannt geworden ist.

- g) Zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Übertragung des Grundbesitzes, erfolgt zu Lasten des Kaufgrundbesitzes für die Verkäuferin eine Vormerkung in das Grundbuch. 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. Die Verkäuferin verpflichtet sich, mit seiner Vormerkung im Rang hinter Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Finanzierung des Erwerbs des Kaufgrundstückes sowie dessen Bebauung dienen. Die Verkäuferin hat die Löschung der Vormerkung auf Verlangen und auf Kosten der Käuferin bzw. des Käufers zu bewilligen, sobald die Bebauungsverpflichtung erfüllt worden ist. Ebenso kann die Löschung des Vorkaufsrechtes (Residenzpflicht) nach Ablauf der acht Jahre ab Bezugsfähigkeit auf ihre / seine Kosten verlangt werden.
- h) Sollte der Zuschlag für ein Grundstück für eine Person erfolgen, ist es auf Wunsch auch möglich, das zugeteilte Grundstück anstatt zu kaufen, im Rahmen eines Erbbaurechts zu erwerben.

Die Residenzpflicht gemäß D. c) und die Nachzahlungsverpflichtung gemäß D. e) gelten nur für Selbstnutzer ohne Wohneigentum, die in der 1. Werberrunde ein Grundstück gekauft haben. Für sämtliche Bewerbungen ab der 2. Werberrunde entfällt die Residenzpflicht und die damit verbundene Nachzahlungsverpflichtung bei Nichtbeachtung.

E. Reservierung eines Kontingents zum Zwecke der Wirtschaftsförderung

Neben der Vergabe von Wohnbaugrundstücken anhand der festgelegten Vergabekriterien behält sich die Stadt Dülmen vor, ein bestimmtes Kontingent an Grundstücken bewusst zurückzuhalten. Diese Grundstücke werden nicht zu den beschlossenen Verkaufskonditionen und unter Berücksichtigung der Vergabekriterien veräußert, sondern frei vergeben. Ziel dieser Maßnahme ist es, die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu fördern und die Grundstücke vor allem qualifizierten Fachkräften von ansässigen oder sich ansiedelnden Unternehmen vorzuhalten.

Durch diese gezielte Reservierung von Grundstücken trägt die Stadt Dülmen zur Fachkräftesicherung und -gewinnung bei und unterstützt ortsansässige Unternehmen dabei,



qualifiziertes Personal langfristig an die Region und die Unternehmen zu binden. Diese Grundstücke dienen damit nicht nur der Wirtschaftsförderung, sondern auch der Stärkung des Wirtschaftsstandorts Dülmen insgesamt.

F. Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken und Grundstücken für Reihenhäuser

Die Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken sowie Grundstücken für Reihenhäuser unterliegt nicht den allgemeinen Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücken. Diese Grundstücke werden zur gleichen Zeit, allerdings losgelöst der Vergabekriterien an Bauunternehmen und Investoren vermarktet. Die Vergabe dieser Grundstücke erfolgt ausschließlich nach Höchstgebot im Bieterverfahren, wobei vorab ein Mindestgebot vorgegeben wird.

Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass Bauunternehmen und Investoren die gleichen Chancen haben, sich am Markt zu beteiligen und die Stadt Dülmen durch die Veräußerung dieser Grundstücke zusätzliche Einnahmen generiert. Die Vermarktung dieser Grundstücke trägt zur finanziellen Nachhaltigkeit und zur Förderung der städtischen Entwicklung bei, da hierdurch auf die jeweilige Lebenssituation bezogen auch Miet- und Eigentumswohnungen für die jeweiligen Interessentengruppe entstehen.

G. Datenschutz

Alle personenbezogenen Daten, die im Rahmen der Vergabeverfahren erfasst werden, unterliegen den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und werden ausschließlich zur Prüfung der Vergabekriterien verwendet und gespeichert. Sie werden gelöscht, wenn sie für die Durchführung der Vergabe nicht mehr benötigt werden. In keinem Fall erfolgt eine Weitergabe oder Verarbeitung der Daten an bzw. durch Dritte. Für weitere Informationen oder Fragen besuchen Sie unsere Internetseite (www.duelmen.de/datenschutz) oder wenden Sie sich bitte an die Datenschutzbeauftragte der Stadt Dülmen.

H. Schlussbestimmungen

Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks. Die Stadt Dülmen behält sich das Recht vor, in begründeten Ausnahmefällen von den Vergabekriterien abzuweichen. Insbesondere ist die Stadt Dülmen und das Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen nicht verpflichtet, sämtliche Grundstücke in einem bestimmten Baugebiet



einer sofortigen Vermarktung zuzuführen und den Bestimmungen dieser Richtlinie zu unterwerfen. Dies wird unter anderem damit begründet, dass auch Grundstücke für besondere öffentliche Zwecke vorgehalten werden sollen. In solchen Einzelfällen liegt die Entscheidung über die Vergabe eines Wohnbaugrundstücks bei der Betriebsleitung des Grundstücksmanagements der Stadt Dülmen.

G. Inkrafttreten

Diese Richtlinie wurde vom Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung (Betriebsausschuss des Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen) und dem Hauptausschuss der Stadt Dülmen beschlossen und tritt mit den am 01.10.2025 vom Hauptausschluss beschlossenen Änderungen am 06.10.2025 in Kraft.