

Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen im Neubaugebiet „Pirminiusstraße“ in der Stadt Dahn

Diese Vergabekriterien sind vom Stadtrat der Stadt Dahn in seiner Sitzung am 23.01.2024 beschlossen worden und sind für die Vergabe verbindlich.

1. Präambel

Mit Beschluss vom 14.06.2022 hatte der Stadtrat der Stadt Dahn Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen im Neubaugebiet „Pirminiusstraße“ der Stadt Dahn festgelegt, welche am 07.07.2022 ausgefertigt und Öffentlich Bekanntgemacht wurde.

Durch Anwendung der Richtlinien sollten 22 der insgesamt 24 Bauplätze verkauft werden, wobei insgesamt 36 Bewerbungen eingingen, welche gemäß den Richtlinien für das Vergabeverfahren zugelassen wurden. Mit 10 der Bewerber konnte ein Notarvertrag abgeschlossen werden, die restlichen 26 Interessenten haben im Laufe des Verfahrens ihre Bewerbung zurückgenommen.

Da das Käuferpotential auf Grundlage der Richtlinien vom 07.07.2022 somit ausgeschöpft ist, sollen nach Aktualisierung der Richtlinien bis auf zwei Bauplätze alle weiteren noch zur Verfügung stehenden Bauplätze veräußert werden.

Dabei muss in vollem Umfang den gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen werden, insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, ebenso den Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der sozialen Verantwortung zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung.

Aufgrund der Vielzahl der in der ersten Verkaufsrunde nicht zugelassenen Bewerber ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach diesen Bauplätzen voraussichtlich weit größer als das Angebot sein wird. Aus diesem Grund ist es erforderlich, bereits im Vorfeld Regelungen zur Selbstbindung zu treffen, um die möglichst sozial gerechte Verteilung der Bauplätze zu organisieren.

Die Stadt Dahn verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzkriterien das Ziel, die zu schaffenden Bauplätze aufgrund des bestehenden Bedarfes zeitnah und unter Berücksichtigung der persönlichen Lebenssituationen der Bewerber einerseits, aber auch aufgrund vorgenannter sozialer Anforderungen andererseits zu verteilen.

Die Bauplatzkriterien dienen insbesondere dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Dahn zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt.

Gerade junge Familien mit intensiver Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf diese Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch künftig in unserer Region leben zu können. Damit soll auch einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden.

Aber auch ehemalige Mitbürgerinnen und Mitbürger, die aus welchen Gründen auch immer (z.B. Ausbildung, Beruf, Familie) vorübergehend ihre Heimat verlassen mussten, sollten die Gelegenheit erhalten, sich wieder hier anzusiedeln und leben zu können, auch aus Gründen der familiären Bindung und zur Erfüllung des ungeschriebenen Generationenvertrages.

Bewerbungen von Personen, die offensichtlich Bauplätze als Kapitalanlage erwerben wollen oder dort Anwesen zur Vermietung oder Verpachtung und nicht zur Eigennutzung erwerben wollen, bleiben bei der Vergabe unberücksichtigt.

Daher werden in den Kaufverträgen der allesamt stadt-eigenen Grundstücke auch Regelungen über ein Baugebot binnen fünf Jahren nach Erwerb eines Bauplatzes (d.h. ab Notarvertrag) mit einer entsprechenden Rückgabeverpflichtung der Grundstücke zu den gleichen Bedingungen nach Ablauf dieser Frist mit aufgenommen, um zu erreichen, dass die erworbenen Plätze auch zeitnah **für eigene Wohnzwecke** zur Befriedigung des Wohnraumbedarfes bebaut werden.

Dazu ist von einer Bank eine Finanzierungszusage für das Bauvorhaben vorzulegen.

Die örtliche Gemeinschaft in unserer Stadt ist geprägt von Menschen, die sich in vielfältiger Weise gemeinnützig und ehrenamtlich engagieren. Dies soll bei den Bauplatzkriterien positiv bewertet werden.

Daher sollen Bewerber, die gemeinnützigen Einrichtungen ohne Entgelt oder auch in kommunalen Entscheidungsgremien über Jahre hinweg und andauernd ihre Freizeit geopfert haben, berücksichtigt werden. Diese Tätigkeit ist mit einem entsprechenden Schreiben zu belegen und soll mindestens 4 Jahre ausgeübt worden sein.

Der EU- Grundlagenvertrag aus dem Jahr 2007 hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechtes, die Stärkung der regionalen Bindung und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile des gedeihlichen Zusammenlebens hervor.

Die Bevölkerung in Dahn hat sich – wie in anderen ländlichen Regionen auch – gravierend verändert. Betrug die Zahl der Einwohner im Jahr 2001 noch 5.435 so sind aktuell (Stand 30.06.2023) noch 4.812 Einwohner zu verzeichnen. Dies ist einerseits der Altersentwicklung geschuldet - so standen im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 insgesamt 98 Sterbefällen lediglich 25 Geburten gegenüber - andererseits aber auch Wegzügen infolge erheblicher Arbeitsplatzverluste durch den Niedergang der Schuhindustrie.

Viele der verbliebenen Dahner Einwohner müssen seither in die Räume Karlsruhe und Ludwigshafen auspendeln, wobei insbesondere junge Einwohner nach Abitur und Studium nicht mehr nach Dahn zurückkehren. Der Altersdurchschnitt der Dahner Bürger liegt mit 49,35 Jahren (Stichtag 31.10.2023) nicht nur über dem Altersdurchschnitt von Rheinland-Pfalz mit 45 Jahren, sondern sogar noch über dem von Sachsen-Anhalt, das mit 48,1 Jahren den höchsten Altersdurchschnitt aller Bundesländer aufweist (Statista, Stand 2020).

Eine intakte, soziale wie demographisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist gerade Voraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die soziale Integration vor Ort. Dies entspricht auch der Linie des EuGHs, der sich dahingehend klar geäußert hat, dass nationale Regelungen im Interesse des Ziels der Bekämpfung des Drucks auf den Grundstücksmarkt oder – als Raumordnungsziel – der Erhaltung einer beständigen Bevölkerung in den ländlichen Gebieten die Grundfreiheiten beschränken dürfen.

Die Bauplatzkriterien der Stadt Dahn orientieren sich an diesen Kriterien und Wertvorstellungen und werden auf der Basis der europäischen Werte- und Rechtsentwicklung auch bei allgemeinem Bedarf, nicht aber zur Regelung einer Einzelentscheidung fortgeschrieben.

Die Stadt Dahn verkauft Bauplätze sowohl an einheimische als auch an auswärtige Bauplatzbewerber. Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. (Ehe-)Paare, Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Antragsteller können ein oder mehrere zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Ein Rechtsanspruch auf einen Grunderwerb von der Stadt Dahn besteht von niemandem, es sei denn, diese Ansprüche sind durch notariell bestätigte Verpflichtungen der Stadt Dahn wirksam entstanden.

2. Vergabeverfahren

Um sowohl die bisherigen Interessenten aus vergangenen Zeiten bei der Bauplatzvergabe nicht zu vernachlässigen, als auch neu Interessierten die Möglichkeiten zu eröffnen, sich um einen Bauplatz zu bewerben, werden die nachfolgenden Verfahrensschritte verbindlich festgelegt.

Nach dem Stadtratsbeschluss über die Annahme dieser Richtlinien werden diese öffentlich bekannt gemacht.

- a) Im Vollzug der Vergaberichtlinie vom 07.07.2022 nicht zugelassene Bewerber sowie sonstige Personen, die bis zum eigentlichen Ausschreibungsbeginn ihr Interesse am Erwerb eines Bauplatzes im Neubaugebiet „Pirminiusstraße“ bekundet hatten, werden schriftlich über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist informiert.
- b) Alle Bewerber können sich bis zu einer im Amtsblatt veröffentlichten Frist mit einem von der Verwaltung erarbeiteten Formblatt um einen Bauplatz im Neubaugebiet „Pirminiusstraße“ bewerben. Dabei ist dieses Formblatt vollständig auszufüllen, eigenhändig zu unterschreiben und auch zu bestätigen, dass die gemachten Angaben richtig sind. Jedes Ehepaar bzw. jede Lebenspartnerschaft bestätigt auf dem Formblatt, dass zusammen nur ein Antrag auf einen Bauplatz gestellt wird. Die o. g. Frist wird durch den Stadtrat mit dem Beschluss über diese Richtlinien und die daraus resultierenden Vergabekriterien festgelegt; diese beträgt mindestens einen Monat.

- c) Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Verbandsgemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen aufgrund der beschlossenen Bauplatzkriterien aus und vergibt die aufgrund der Angaben erzielte Punktezahl. Über die Zulassung bzw. einzelnen Bewertungen entscheidet der Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung. Die zugelassenen Bewerber werden dann anhand der erreichten Punktezahl in eine Reihenfolge geordnet. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los, das der Stadtbürgermeister im Beisein eines Bediensteten der Verbandsgemeindeverwaltung und den Beigeordneten sowie den Fraktionsvorsitzenden zieht. Die Reihenfolge der Bewerber wird dem Stadtrat vorgelegt.
- d) Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden alle Bewerber insofern informiert, als ihnen mitgeteilt wird, ob sie nach der festgestellten Reihenfolge aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Bauplätze eine Möglichkeit zum Grunderwerb erhalten oder nicht bzw. ob sie als Nachrücker in Frage kommen.
- e) Die Bewerber, die einen Bauplatz erhalten können, haben sich dann binnen eines Monats nach Erhalt der entsprechenden Mitteilung durch die Verbandsgemeindeverwaltung schriftlich zu erklären, ob sie nun tatsächlich einen Bauplatz erwerben wollen. Sie können dabei unverbindlich auch bestimmte Wünsche nach einem konkreten Bauplatz äußern. Bei allen Bewerbern, die sich nicht oder nicht rechtzeitig äußern, gilt deren Bewerbung als zurückgenommen.
- f) Aufgrund der eingegangenen positiven Rückmeldungen beginnt dann das konkrete Zuteilungsverfahren, indem den Bewerbern von der Stadt Dahn konkrete Bauplätze angeboten werden, wobei die Angebote binnen eines Monats schriftlich angenommen werden müssen.
- g) Nach Zuteilung aller Bauplätze beschließt dann der Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung über die konkrete Vergabe der einzelnen Bauplätze an die Bewerber aufgrund der festgestellten Reihenfolge.
- h) Für zugesagte Bauplätze, für die der Bewerber zurückzieht oder aus anderen Gründen nicht mehr berücksichtigt werden kann, greift die Reihenfolge der Nachrücker aus der festgelegten Liste.
- i) Der Erstgenannte in der nach den Vergabekriterien ermittelten Liste hat das Auswahlrecht auf einen Bauplatz. Danach hat immer der jeweils Nächste der Liste das Auswahlrecht, bis alle Plätze zugeteilt sind.
- j) Die Verwaltung erstellt hierzu eine (anonymisierte) Liste, die sich aus einem vom Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung beschlossenen Punktesystem ergibt.

3. Auswahlkriterien und Punktevergabe zur Erstellung eines vom Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung beschlossenen Punktesystems

Die Reihenfolge der Bewerber, die das Bewerbungsverfahren durchlaufen haben, bemisst sich bei der Auswahl, wer für die Vergabe eines Bauplatzes in Frage kommt, ausschließlich nach den nachfolgenden Kriterien.

Bei Familien, Ehepaaren und Lebensgemeinschaften und gemeinschaftlichen Bewerbungen werden die Sachverhalte im Rahmen der maximalen Punktezahl zusammengerechnet. Die Höchstpunktzahl darf dabei nicht überschritten werden.

Nr.	Auswahlkriterium	Trifft zu auf*	Mögliche Punktezahl	Erreichte Punktezahl	Begründung der Bewertung
1	Anzahl und Alter der im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich dort auch wohnenden minderjährigen Kinder - Anzahl _____ - Alter _____ - von 0-6 (15 Pkte) - von 7-12 (10 Pkte) - von 13-18 (5 Pkte)		Maximal 45 Punkte		
2	Behinderung oder Pflegegrad des Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers mit Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen - Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1-3 - Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4-5		Maximal 10 Punkte Je 3 Pkte Je 7 Pkte		
3a	Hauptwohnsitz des Bewerbers in Dahn seit -weniger als 10 J. = 5 Pkte -mehr als 10 J. =10 Pkte -mehr als 20 J. =15 Pkte oder in der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland seit -weniger als 10 J. = 2 Pkte -mehr als 10 J. = 4 Pkte -mehr als 20 J. = 6 Pkte		Maximal 15 Punkte		

3b	<p>Hauptwohnsitz von Ehepartner/Lebensgefährte in Dahn seit</p> <p>-weniger als 10 J.= 5 Pkte -mehr als 10 J. = 10 Pkte -mehr als 20 J. = 20 Pkte</p> <p>oder in der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland seit</p> <p>-weniger als 10 J. = 2 Pkte -mehr als 10 J. = 4 Pkte -mehr als 20 J. = 6 Pkte</p>		Maximal 15 Punkte		
4	<p>Ehrenamtlich Engagierte z.B. in gemeinnützigen Vereinen, die ohne Entgelt/nicht hauptberuflich tätig sind</p> <p>pro Engagement: 5 Pkte</p>		Maximal 10 Punkte		

Zu Nr. 1 der Auswahlkriterien

Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird bei Vorlage eines entsprechenden Nachweises als Kind angerechnet.

Der Nachweis für im Haushalt lebende Kinder ist durch eine aktuelle Meldebescheinigung zu erbringen.

4. Sonstiges

Die Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen im Neubaugebiet „Pirminiusstraße“ in der Stadt Dahn treten mit ihrer Öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig treten die Richtlinien zur Vergabe von Bauplätzen im Neubaugebiet „Pirminiusstraße“ in der Stadt Dahn vom 07.07.2022 außer Kraft.

Dahn, den 25.01.2024

gez.

Holger Zwick

Stadtbürgermeister