

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

Diese Vergabekriterien sind vom Stadtrat der Stadt Dahn in seiner Sitzung am 14. Juni 2022 beschlossen worden und sind für die Vergabe verbindlich.

1. Präambel

Die Stadt Dahn wird 2 Monate vor Fertigstellung der Baumaßnahmen im Neubaugebiet „Pirminiusstraße“ 22 Bauplätze, nach den im Stadtrat beschlossenen Vergabekriterien, verkaufen.

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 Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung.

Da die Nachfrage nach diesen Bauplätzen voraussichtlich weit größer als das Angebot sein wird, 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 vorgenannten sozialen 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. Dies ist in der heutigen Zeit mit den gesellschaftlichen Anforderungen während der Corona-Pandemie wichtiger als je zuvor.

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 stadteigenen Grundstücke auch Regelungen über ein Baugebot binnen drei Jahren nach Erwerb eines Bauplatzes (d.h. ab Notarvertrag) mit einer entsprechenden Rückgabeverpflichtung der Grundstücke zu den gleichen Bedingungen nach Ablauf dieser Frist auch 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.

Bewerbungen von Personen, die bereits Wohneigentum haben (Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) werden nur dann berücksichtigt, wenn diese Personen schriftlich nachweisen oder argumentativ belegen können, dass sie ihr bisheriges Eigentum aus dringenden beruflichen, familiären, gesundheitlichen oder sonstigen wichtigen Gründen aufgeben müssen und nicht der Wunsch nach etwas Neuem/Besserem im Vordergrund ihrer Erwerbsbemühungen steht.

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 sollte 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 noch 4.531 Einwohner zu verzeichnen. Dies ist einerseits der Altersentwicklung geschuldet - so standen im Zeitraum 30.06.20 bis 30.06.21 insgesamt 75 Sterbefällen lediglich 37 Geburten gegenüber - andererseits aber auch Wegzüge 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 49,6 Jahren (Auswertung der Verwaltung am 29.11.21) 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 Vergabekriterien werden diese im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland öffentlich bekannt gemacht.

- a) Bis zum eigentlichen Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte auf eine Interessenliste bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland, SG. 1.2.4, Tel. Nr. 06391/9196170, email bewerber-pirminiusstrasse@dahner-felsenland.de eintragen lassen. Die Interessenten werden dann über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist

elektronisch und in Ausnahmefällen auch schriftlich informiert.

- b) Der Stadtrat legt den Verkaufspreis für die Bauplätze inkl. der Erschließungskosten sowie die Kosten der Hausanschlüsse fest.

Dieser Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht. Diese können je nach Lage unterschiedlich hoch sein.

- c) Alle Bewerber können sich zu einer im Amtsblatt veröffentlichten Frist von einem Monat, 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.
- d) 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. In Zweifelsfällen entscheidet der Stadtbürgermeister mit seinen Beigeordneten und den Fraktionsvorsitzenden über die Zulassung bzw. einzelne Bewertungen. 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.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.

- i) 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.
- j) 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.
- k) 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 einer vom Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung beschlossenen Punkteliste

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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1 -3 - Behinderung 80 % oder Pflegegrad 4-5 		Maximal 10 Punkte Je 3 Pkte Je 7 Pkte		

3a	<p>Hauptwohnsitz des Bewerbers in Dahn seit</p> <ul style="list-style-type: none"> - weniger als 10 J. = 5 Pkte - mehr als 10J, =10 Pkte - mehr als 20 J. =15 Pkte <p>oder in der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland seit</p> <ul style="list-style-type: none"> - weniger als 10 J. = 2 Pkte - mehr als 10 J. =4 Pkte - mehr als 20 J. =6 Pkte <p>Hauptwohnsitz von Ehepartner/Lebensgefährte in Dahn seit</p> <ul style="list-style-type: none"> - weniger als 10 J,= 5 Pkte - mehr als 10 J. = 10 Pkte - mehr als 20 J. = 15 Pkte <p>oder in der Verbandsgemeinde Dahner Feisenland seit</p> <ul style="list-style-type: none"> - weniger als 10 J. = 2 Pkte - mehr als 10 J. = 4 Pkte - mehr als 20 J. = 6 Pkte 		Maximal Punkte 15		
4	<p>Ehrenamtlich Engagierte z.B. in gemeinnützigen Vereinen . die ohne Entgelt/nicht hauptberuflich tätig sind</p> <p>pro Engagement; 5 Pkte</p>	s	Maximal Punkte 10		

4. Sonstiges

Die Bauplatzrichtlinien treten mit Wirkung ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland in Kraft.

Dahn, den 7. Juli 2022

Holger Zwick
Stadtbürgermeister