

# **Richtlinien für die Vergabe von gemeindlichen Baugrundstücken in Türkheim**

## **Präambel**

Der Marktgemeinderat Türkheim hat am 20.03.2025 die „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet des Marktes Türkheim“ vom 06.02.2020, vom 07.05.2021 und vom 30.03.2023 beraten und überarbeitet.

Diese Richtlinien regeln eine transparente Vergabe von Bauland durch den Markt Türkheim. Interessierte können für sich selbst prüfen, inwieweit sie die Voraussetzungen für das Ansiedlungsmodell erfüllen.

Das Ansiedlungsmodell (Ausweisung von Bauland) soll sowohl die Eigentumsbildung der jungen örtlichen und ortsverbundenen Bevölkerung als auch den Zuzug ortsfremder junger Familien ermöglichen.

Der Markt Türkheim hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, insbesondere zur Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für die junge Bevölkerung, verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch den Markt Türkheim dar.

Der Markt Türkheim legt für jedes Baugebiet bei der Ausschreibung von Bauplätzen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtages.

Wie viele Grundstücke letztendlich in diesem Vergabeverfahren vergeben werden, entscheidet der Marktgemeinderat zu gegebener Zeit.

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstückes besteht nicht!

## **Richtlinien:**

1. Der Verkaufspreis wird vom Marktgemeinderat festgelegt. Der Verkaufspreis orientiert sich am Bodenrichtwert.

Der Markt Türkheim wird sich dabei ausdrücklich nicht an möglichen „spekulativen Preisentwicklungen“ orientieren.

2. Die Verkaufspreise incl. Vorauszahlungen für die Straßenerschließung und für Wasser/Abwasser gemäß KAG belaufen sich derzeit für die Bauplätze in Türkheim/Bahnhof auf ca. 300,00 €/m<sup>2</sup> („erschlossen“) und Irsingen ca. 220,00 €/m<sup>2</sup> („erschlossen“).

Das bestehende Erdgasnetz wurde auf die vorhandenen Baugebieten ausgeweitet. Für die Erdgasversorgung fällt zusätzlich ein Baukostenzuschuss in Höhe von 1.500,00 € an.

3. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt anhand der nachfolgenden Kriterien:

- 3.1 Antragsberechtigt sind natürliche Personen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und nach den unter Ziffer 4.3 genannten Kriterien eine Punktzahl von mindestens 90 Punkten erreichen. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt!

- 3.2 Bei Ehepaaren, eingetragenen Lebenspartnerschaften oder eheähnlichen Gemeinschaften ist das Grundstück von beiden Partnern zu gleichen Teilen zu erwerben. Sollte nur ein Partner das Grundstück erwerben wollen, so kann auch nur dieser bei den Bewertungskriterien berücksichtigt bzw. bepunktet werden.

- 3.3 Der Bewerber verpflichtet sich gegenüber dem Markt Türkheim, auf der Vertragsfläche ein Wohnhaus entsprechend den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und den Vorgaben des entsprechenden Bebauungsplanes innerhalb von 5 Jahren, gerechnet ab der notariellen Beurkundung, bezugsfertig zu erstellen. Dabei ist er verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab der notariellen Beurkundung, mindestens ein Geschoss des Wohnhauses fertig zu stellen, wobei auch die Fertigstellung des Kellergeschosses genügt. Weitere Einzelheiten hierzu (z.B. Vertragsstrafe bei Nichterfüllung, Wiederkaufsrecht für den Markt Türkheim) werden in dem noch zu erstellenden notariellen Vertrag geregelt.

- 3.4 Der Erwerber darf das bebaute Grundstück bzw. das Vertragsobjekt für die Dauer von 10 Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, nicht an Dritte weiterveräußern. Im dortigen Gebäude muss die Hauptwohnung mindestens auf die Dauer von 10 Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, vom Erwerber ständig und als Hauptwohnsitz bewohnt werden. Weitere Einzelheiten hierzu (z.B. Vertragsstrafe bei Nichterfüllung) werden in dem noch zu erstellenden notariellen Vertrag geregelt.

4. Der Ablauf des Bewerbungsverfahrens wird wie folgt festgelegt:

4.1 Die Richtlinien werden ortsüblich bekanntgemacht und auf der Homepage des Marktes Türkheim veröffentlicht ([www.tuerkheim.de](http://www.tuerkheim.de)).

4.2 Bewerbungen können derzeit bis zum 30.06.2025 eingereicht werden.

4.3 Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt anhand eines durch den Marktgemeinderat festgelegten Kriterienkataloges. Dabei sind für die „sozialen Kriterien“ maximal 130 Punkte zu erreichen. Für das Kriterium „Ortsbezug“ können ebenfalls maximal 130 Punkte erreicht werden. Unter „weitere Kriterien“ können weitere 30 Punkte erzielt werden. Die zu erreichende Gesamtpunktzahl beträgt 290 Punkte.

Bewertet werden folgende Kriterien:

#### 4.3.1

#### 4.3.2 Soziale Kriterien

a) Kindersituation

Für Kinder werden – abhängig vom Lebensalter – folgende Punkte vergeben:

bis zur Vollendung des 2. Lebensjahres	40 Punkte
bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres	30 Punkte
bis zur Vollendung des 10. Lebensjahres	20 Punkte
bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	10 Punkte

Für nachgewiesene Schwangerschaften (Nachweis durch ärztliches Attest oder Mutterpass) werden die Punkte analog der Regelung „bis zur Vollendung des 2. Lebensjahres“) vergeben.

Die Höchstpunktzahl wird auf 100 Punkte festgelegt.

b) Pflegebedürftigkeit oder Körperbehinderung

Behinderung oder Pflegegrad des Bewerbers oder eines engen Familienmitgliedes (Partner oder eines zum Hausstand gehörenden Kindes)

Behinderung über 50% oder Pflegegrad 1 – 3	10 Punkte
Behinderung über 80% oder Pflegegrad 4 – 5	20 Punkte

Eine Bescheinigung der Pflegeversicherung bzw. ein Schwerbehindertenausweis sind vorzulegen.

Bei Ehepaaren oder Lebenspartnerschaften werden die Punkte unter Beachtung der Ziffer 3.1 und 3.2 jeweils für beide Partner gesondert vergeben.

Die Höchstpunktzahl wird auf 30 Punkte festgesetzt.

Die Gesamtpunktzahl der „sozialen Kriterien“ wird somit auf 130 Punkte festgelegt.

#### **4.3.3 Ortsbezug**

##### **a) Wohnsituation in Türkheim (auch frühere Jahre)**

Bewerber, die bereits in Türkheim mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet sind oder gemeldet waren, erhalten – abgestuft nach Dauer des Wohnverhältnisses – bis zu 75 Punkte. Die Höchstpunktzahl wird ab einer Dauer von 5 vollen Jahren erreicht.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Punkteverteilung:

Hauptwohnsitz bis zu einem Jahr	0 Punkte
Hauptwohnsitz bis 2 Jahre	15 Punkte
Hauptwohnsitz bis 3 Jahre	30 Punkte
Hauptwohnsitz bis 4 Jahre	45 Punkte
Hauptwohnsitz ab 5 Jahre	75 Punkte

Bei Ehepaaren oder Lebenspartnerschaften werden die Punkte unter Beachtung der Ziffer 3.1 und 3.2 jeweils für beide Partner gesondert vergeben.

Die maximal zu erreichende Punktzahl liegt bei 100 Punkten.

##### **b) Aktueller Hauptarbeitsplatz in Türkheim**

Bewerber, die aktuell in Türkheim ihre sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ausüben (keine Minijobs, ...), erhalten – abgestuft nach der Dauer des Arbeitsverhältnisses – bis zu 15 Punkte. Die Höchstpunktzahl wird ab einer Dauer von 5 vollen Jahren erreicht.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Punkteverteilung:

Hauptarbeitsplatz bis zu einem Jahr	0 Punkte
Hauptarbeitsplatz bis zu 5 Jahre	5 Punkte
Hauptarbeitsplatz ab 5 Jahre	15 Punkte

Bei Ehepaaren oder Lebenspartnerschaften werden die Punkte unter Beachtung der Ziffer 3.1 und 3.2 jeweils für beide Partner gesondert vergeben.

Die maximal zu erreichende Punktzahl liegt bei 20 Punkten.

c) Ehrenamt innerhalb der Gemeinde

Bewerber, die innerhalb der Marktgemeinde Türkheim seit mehr als 4 Jahren ein Ehrenamt ausüben, erhalten 10 Punkte.

Zum Ehrenamt gehören z.B. die Mitgliedschaft in der Vorstandschaft eines Vereins (Regelung nach Satzung des Vereins), Funktionsträger eines Vereins (z.B. Trainer oder Übungsleiter), Mitglied des Gemeinderates, Mitglied des Pfarrgemeinderates oder die aktive ehrenamtliche Tätigkeit in einer „Blaulicht-Organisation“.

Die Höchstpunktzahl wird auf 10 Punkte festgesetzt.

Somit ist die Gesamtpunktzahl „Ortsbezug“ auf 130 Punkte festgelegt.

#### 4.3.4 weitere Kriterien

##### Alter der Bewerber

Das Alter des Bewerbers wird mit bis zu 15 Punkten gewertet. Im Einzelnen ergibt sich folgende Punkteverteilung:

21 - 40 Jahre	15 Punkte
41 – 50 Jahre	5 Punkte
älter als 50 Jahre	0 Punkte

Bei Ehepaaren oder Lebenspartnerschaften werden die Punkte unter Beachtung der Ziffer 3.1 und 3.2 jeweils für beide Partner gesondert vergeben.

Die maximal zu erreichende Punktzahl für das Alter der Bewerber liegt bei 30 Punkten.

Die maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl beträgt somit 290 Punkte.

#### 4.4 Grundstücksvergabe

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das zuvor beschriebene Vergabesystem bzw. die erreichte Punktzahl. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktzahl sich vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktzahl eine Parzelle aussuchen darf.

Haben mehrere Bewerber dieselbe Punktzahl, so entscheidet das Los über die Reihenfolge der Zuteilung.

Die sich aus dem Vergabesystem ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb vom Markt Türkheim kann nicht abgeleitet werden.

Alle Bewerber erhalten nach der Vergabeentscheidung durch den Marktgemeinderat eine entsprechende Zusage bzw. Absage.

## 5. Folgen bei unrichtigen Angaben

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass dem Bewerber aufgrund falscher Angaben ein Baugrundstück zugeteilt wurde und die notarielle Beurkundung bereits erfolgt ist, ist eine Vertragsstrafe zu bezahlen.

Außerdem behält sich der Markt Türkheim für diesen Fall vor, ein Wiederkaufsrecht auszuüben. Weitere Einzelheiten hierzu werden in dem noch zu erstellenden notariellen Vertrag geregelt.

Ferner behält sich der Markt Türkheim vor, bei unrichtigen Angaben des Bewerbers eine Strafanzeige wegen Betrugs zu stellen.

## 6. Sonstiges

### 6.1 Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Der Markt Türkheim fordert die **Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung bzw. eines Bonitätsnachweises eines Kreditinstitutes bzw. einer Bank, welche die Umsetzung der kompletten Maßnahme (Kauf Baugrundstück + Errichtung des gewünschten Wohnobjektes) als realistisch bescheinigt**. Eine Nichtvorlage der Finanzierungsbestätigung bzw. des Bonitätsnachweises führt zum Ausschluss der Bewerbung.

6.2 Der Marktgemeinderat Türkheim kann in begründeten Sonderfällen oder zur Vermeidung besonderer Härten Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

### 6.3 Wahrheitsgemäße Angaben

Die Bewerber erklären durch ihre Unterschrift auf dem Bewerbungsbogen, dass sämtliche Angaben nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden und dass sie diese Richtlinien anerkennen.

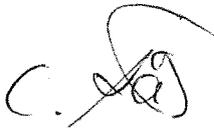
#### 6.4 Datenschutz

Die Bewerber erklären sich damit einverstanden, dass ihre Angaben vom Markt Türkheim zum Zwecke der Durchführung des Vergabeverfahrens erhoben, unter Beachtung des Bayerischen Datenschutzgesetzes (BayDSG) verarbeitet und genutzt werden.

#### 6.5 Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.03.2025 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt für künftige Bauplatzbewerbungen gültig und anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien vom 30.03.2023 treten hiermit außer Kraft.

Türkheim, den 14.04.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Kähler', written in a cursive style.

Christian Kähler  
Erster Bürgermeister