



Baugebiet Friesenhofener Str. – Beuren

Vergabekriterien für den Bauplatz Typ 4 - Flst. 728 Gem. Beuren

I. Konzept

Die Stadt Isny im Allgäu entwickelte das Baugebiet „Friesenhofener Straße, Beuren“ mit einem Mehrfamilienhaus-, zwei Doppelhaus- und achtzehn Einfamilienhausbauplätzen mit dem Ziel neuen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes soll die Siedlung einen naturnahen Charakter behalten.

Nach der ersten Vergaberunde für Einzel- und Doppelhausbauplätze folgt nun die Vermarktung des Bauplatzes Typ 4 [E10/D2] mit der Zielsetzung weitere Wohnungen im Bauquartier „Friesenhofener Straße, Beuren“ zu entwickeln.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.

II. Vergabeverfahren

- i. Nach öffentlicher Beratung und Beschlussfassung des Ortschaftsrates Beuren am 04.11.2025 werden die Bauplatzvergabekriterien für die Vergabe des Mehrfamilienhausbauplatzes Flst. 728 Gem. Beuren – Bauplatz Nr. 17 - auf der Homepage der Stadt Isny am 01.12.2025 öffentlich bekanntgemacht.
- ii. Alle Bewerber können sich über die städtische Internetseite www.isny.de/wohnbauggebiete bzw. <https://www.baupilot.com/isny-im-allgaeu> von **01.12.2025** bis zum **01.03.2026** bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
- iii. Nach Ablauf des 01.03.2026 wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
- iv. Über das Ergebnis der Vergabe des Bauplatzes werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform von der Stadt Isny informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von **14 Tagen** nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob sie den Bauplatz erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadtverwaltung kann den Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
- v. Nach Zuteilung berät und beschließt der Ortschaftsrat in einer nichtöffentlichen Sitzung über den Verkauf des Bauplatzes.

Anschließend übermittelt die Gemeinde dem Notar zur Erstellung eines Kaufvertragsentwurfes die entsprechenden Daten der Bewerber, welchen der Bauplatz zugewiesen wurde, vereinbart Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.



III. Bedingungen

1. Zugelassene Bewerber sind...
 - a. volljährige und vollgeschäpftsfähige Einzelpersonen
 - b. Personenmehrheiten, bestehend aus volljährigen und vollgeschäpftsfähigen Einzelpersonen
 - c. juristische Personen¹
2. Es sind mindestens **3** Wohneinheiten herzustellen.
3. Die Nutzung der Wohneinheiten als gewerbliche oder private Ferienwohnungen ist unzulässig.
4. Entscheidend für die Vergabe ist die Anzahl der erreichten Punkte.
Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, entscheidet das Losverfahren.
5. Verpflichtung zur bezugsfertigen Bebauung innerhalb von 3 Jahren ab Kauf.
6. Die Bewerbung muss folgende Anlagen enthalten:
 - a. ausgefüllter Fragebogen
 - b. Nachweis über wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Finanzierungsbestätigung)
 - c. Nachweis über Fachkunde (Referenzen)
 - d. Planstudien (Gebäudegrundflächen / Höhenschnitte) entsprechend den Regelungen des Bebauungsplans
 - e. zur Wertung des Ortsbezuges:
aktuelle Meldebescheinigung (Einzelpersonen / Personenmehrheiten) bzw.
Nachweis über Sitz bei juristischen Personen

Ergänzend bei Personenmehrheiten

- f. Erklärung zur gesamtschuldnerischen Haftung
- g. aktuelles Mitgliederverzeichnis
- h. Kurzbeschreibung inkl. Benennung eines Hauptverantwortlichen

¹ Die juristische Person ist ein Zusammenschluss aus mehreren Personen oder aus deren Vermögen, u.a. Stiftungen, GmbHs, AGs und eingetragene Genossenschaften.



IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

a) Kriterien auf Wohnraum bezogen

1. Anzahl der Wohnungen

3 Wohneinheiten	2 Punkte
4 Wohneinheiten	4 Punkte
5 Wohneinheiten	6 Punkte
ab 6 Wohneinheiten	8 Punkte

Wohnraum Kriterien

max. 8 Punkte

b) Ortsbezugs-kriterien

1. Vertragspartner²

aus Isny/ Ortschaften	7 Punkte
aus Umkreis bis 20 km	4 Punkte
darüber hinaus	2 Punkte

Ortsbezug

max. 7 Punkte

Insgesamt maximal erzielbare Punkte 15 Punkte

V. Auflagen im Kaufvertrag

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Isny im Allgäu zur Übernahme folgender Verpflichtungen, insbesondere

- einer Bauverpflichtung – zur Fertigstellung innerhalb von drei Jahren
- Herstellung der angegebenen Wohneinheiten
- zum gemeinschaftlichen Erwerb bei Personenmehrheiten

Folgen bei Zuwiderhandlung: Wiederkaufsrecht der Stadt Isny bzw. Nachzahlungsverpflichtung

Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises.

² Entscheidend ist hier bei natürlichen Personen der Hauptwohnsitz, bei juristischen Personen der Sitz.

Bei Personenmehrheiten wird die Person gewertet, welche die höchste Punktzahl erreicht. Die Punkte werden nur einfach vergeben.

Bsp. A (Isny=7) + B (Kempten=2) → 7 Punkte,

C (Beuren=7) + D (Isny=7) → 7 Punkte,

E (Argenbühl=4) + F (Ulm=2) → 4 Punkte



Weitere Verpflichtungen & Auflagen im Kaufvertrag:

- Grunddienstbarkeit:
Duldung 0,5 m Pufferstreifen für Bankette entlang der Straßenkante
- Grunddienstbarkeit:
1 m entlang der Straßenkante (Ausübungsbereich) – Recht, Versorgungsleitungen aller Art, auch unterirdische Abwasser- und Regenwasserleitungen sowie die Fundamente etwaiger an der Grundstücksgrenze verlaufender Randsteine und Straßenbeleuchtungsmasten sowie etwaiger Straßenschilder einzulegen, dort zu belassen und zu betreiben
- Duldungsverpflichtungen
 - a. Hinweis auf benachbarte Landwirtschaft
 - b. Hinweis auf benachbarten Sportplatz
 - c. Hinweis auf Durchgangsverkehr nach Allmisried
 - d. Hinweis auf Gewerbebetrieb „Zimmerei“
- Verzicht auf „Stein- und Kieswüsten“ entsprechend Regelung § 9 LBO:
nicht bebaute sind Flächen zu begrünen