



- Fachbereich II – Bauverwaltung –
Aktenzeichen: 880.23

Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Stadt Pfullendorf über die Vergabe von kommunalen Bauplätzen in Pfullendorf und den Ortschaften Ach-Linz, Denkingen, Großstadelhofen und Otterswang

Vorbemerkungen:

Die Stadt Pfullendorf vergibt auf der Grundlage der nachfolgenden Grundsätze städtische Wohnbaugrundstücke im Rahmen eines Kriterien Verfahrens. Eine besonders verbilligte Vergabe von Bauland findet **nicht** statt. Die Stadt Pfullendorf versucht die Grundstückspreise im Allgemeinen in einem angemessenen Rahmen zu halten.

Die Bauplatzvergabekriterien verfolgen den Zweck, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit junger Familien (mit mehreren Kindern) durch Grundeigentumserwerb in Pfullendorf sowie deren Ortschaften zu fördern und zu ermöglichen. Dabei sollen die vergaberechtlichen Vorschriften berücksichtigt werden. Insbesondere junge Familien mit mehrjähriger Bindung zu Pfullendorf sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch künftig in Pfullendorf bleiben zu können. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Bedürftigkeit dieser Personen durch minderjährige Kinder oder pflegebedürftige Personen im Haushalt oder der Familie erhöht.

Junge Familien sollen insbesondere deshalb von der Verwaltungsvorschrift beim Grunderwerb begünstigt werden, weil in der Regel anzunehmen ist, dass ältere Personen bereits über einen gewissen Vermögensstock verfügen und sich auf dem privaten Wohnungsmarkt Immobilien leisten können.

1. Geltungsbereich, weitergehende Verwaltungsvorschriften, Begriffsbestimmungen

1.1 Geltungs- und Anwendungsbereich

Die Verwaltungsvorschrift gilt für das in § 13 der Hauptsatzung der Stadt Pfullendorf vom 25.07.2019 genannte Stadtgebiet, also für das gesamte Stadtgebiet von Pfullendorf.

1.2 Weitergehende Verwaltungsvorschriften der Ortschaften

Weitergehende Verwaltungsvorschriften für die Vergabe von kommunalem Bauland der Ortschaften (§ 68 Gemeindeordnung (GemO)) Ach-Linz, Denkingen, Gaisweiler, Großstadelhofen, Mottschieß, Otterswang und Zell am Andelsbach bleiben unberührt.

1.3 Begriffsbestimmungen und Sprachform

Alle Personenbezeichnungen beziehen sich sowohl auf männliche, weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen.

Verwendeter Begriff:	Definition / Beschreibung / Umschreibung / Erläuterung:
Antrag	Dies meint die Bewerbung auf Zuteilung von Bauland.
Arbeitgeber	Arbeitgeber ist jede Person, die mindestens einen Arbeitnehmer beschäftigt.
Beruf	Der Begriff des Berufs wird wegen seiner verfassungsrechtlichen Relevanz in Art. 12 GG, Art. 2 Abs. 1 LV weit verstanden. Hierunter fällt jede Tätigkeit, die

	auf Dauer angelegt ist und der Schaffung oder Erhaltung der eigenen Lebensgrundlage dient.
Ehe und Lebenspartnerschaft nach LPartG	Der Begriff „Ehe“ wird wegen des verfassungsrechtlichen Hintergrundes in Art. 6 Abs. 1 GG, Art. 2 Abs. 1 LV weit verstanden. Hauptmerkmal ist eine auf Dauer angelegte besondere Verantwortungsgemeinschaft mit entsprechenden Rechten und Pflichten, auch moralischer und sittlicher Art. Um Klarheit für die Verwaltungsvorschrift zu haben, kommt es auf die standesamtlich abgeschlossene Ehe an. Natürlich fällt hierunter auch das, was als „Lebenspartnerschaft“ nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz bekannt war.
Ehrenamt	Da der Begriff umgangssprachlich ist und nicht klar abgrenzbar, wird hierunter freiwillige, unentgeltliche und gemeinnützige Arbeit verstanden. Details entnehmen Sie der Kriterien Tabelle bzw. dem Fragebogen.
Haushalt	Haushalt im Sinne der Verwaltungsvorschrift ist die Wirtschaftsführung in einer häuslichen Gemeinschaft zusammenlebender Privatpersonen.
Kind	Der Begriff wird weit und in gleicher Weise verstanden wie in dem Merkblatt über das kommunale Wohnbauförderprogramm. Dort wird zur Beschreibung des Kindesbegriffes auf § 32 Absätze 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG) zurückgegriffen. Dies deckt sich aber nur teilweise mit dem weiten Begriffsverständnis der Stadtverwaltung. Es werden grundsätzlich auch die noch nicht geborenen Kinder als Kinder im Sinne der Verwaltungsvorschrift angesehen, aber erst dann, wenn die 12. Schwangerschaftswoche nachweislich vollendet ist. Pflegekinder welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden leiblichen und angenommenen Kindern gleichgestellt.
Pflegebedürftigkeit	Hierunter fällt ein Zustand, in dem eine Person mit Krankheit oder Behinderung, häufig altersbedingt, ihren Alltag dauerhaft nicht mehr selbständig bewältigen kann und deshalb auf Pflege oder Hilfe durch andere angewiesen ist. Der Pflegegrad muss festgestellt sein.
Privatperson	Privatperson ist jede Person im Sinne des § 13 BGB.
Schwerbehinderung	Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50% mit einem gültigen Schwerbehindertenausweis.
Unternehmer	Unternehmer ist jede Person im Sinne des § 14 BGB.
Eigenheimbau	Eigenheimbau bezeichnet den Bau eines Wohngebäudes für den eigenen Gebrauch – also ein Wohngebäude, welches die Bauplatzerwerber komplett oder mindestens in 1 Wohneinheit selbst bewohnen werden und das nicht primär zur Vermietung oder als Investition gedacht ist. Typische Merkmale des Eigenheimbaus: Privates Wohnen: Das Gebäude dient als Haupt- oder Zweitwohnsitz der Eigentümer. Kleinere Gebäudestrukturen: Meist Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser. Individuelle Planung: Häufig stärker auf persönliche Bedürfnisse abgestimmt (Grundriss, Ausstattung, Garten). Private Finanzierung: Das Bauvorhaben wird in der Regel durch Privatpersonen finanziert.
Geschosswohnungsbau	Geschosswohnungsbau betrifft Wohnanlagen, für die die Bauplätze gesondert ausgeschrieben werden, und die nicht der überwiegenden Eigennutzung, sondern vorwiegend der Vermietung und dem Verkauf dienen. Es werden mehrere abgeschlossene Wohnungen in einem Gebäude über mehrere Geschosse gebaut.

2. Zweiteiliges Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller (Bewerber) erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren.

Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bzw. die gesamte Ausschreibung bewerben.

Im zweiten Teil erfolgt die Auswahl der Grundstücke durch die Bewerber, welche aufgrund Ihrer erreichten Punktzahl mit einer zugelassenen Bewerbung zum Zuge kommen (Prioritätenabfrage).

Interessierte können sich jederzeit über die Plattform BAUPILOT.com auf eine kommunale Interessentenliste der Stadt Pfullendorf (www.baupilot.com/pfullendorf) eintragen. Alle vor einem jeweiligen Vermarktungsstart eingetragenen Personen auf der Interessentenliste der Stadt Pfullendorf werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.

Ein Interessentenlisteneintrag ist unverbindlich und stellt noch keine Bewerbung dar. Interessentenlisteneinträge dienen zu Planungs- und Informationszwecken. Insbesondere kann anhand der von den Interessenten hier zur Verfügung gestellten Daten noch keine Zuteilungsentscheidung getroffen werden.

2.1. Bewerbungsphase (1. Teil)

2.1.1 Bewerbung und Auswertung

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform BAUPILOT. Alle fristgerecht eingehenden elektronischen und schriftlichen (analogen) Bewerbungen werden seitens der Verwaltung berücksichtigt. Entsprechend der Auswertung der zulässigen Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl der jeweiligen Bewerbung. Je höher die Punktzahl, desto höher die Platzziffer in der Rangliste. Der / die Antragsteller mit der höchsten Punktezahl erhält / erhalten das Erstauswahlrecht.

Soweit Bewerber bei privaten Wohnbauvorhaben (Eigenheimbau) die gleiche Punktezahl erreichen, erhält derjenige Bewerber den Vorzug in der Rangfolge, der die größere Anzahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweisen kann. Sollte dann immer noch Punktegleichheit bestehen, entscheidet das Los über die Rangfolge der betroffenen Bewerbungen.

Soweit Bewerber bei Vorhaben im Geschosswohnungsbau die gleiche Punktzahl erreichen, erhält derjenige Bewerber den Vorzug in der Rangfolge, der die höhere Anzahl an Mietwohnungen anbietet. Sollte dann immer noch Punktegleichheit bestehen entscheidet das Los über die Rangfolge der betroffenen Bewerbungen.

2.2. Zuteilungsphase (2. Teil)

2.2.1. Prioritätenabfrage

Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, Ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden aufgefordert die Auswahl Ihrer Prioritäten innerhalb einer von der Stadt Pfullendorf gesetzten Frist abzugeben. Der Bewerber der erstplatzierten Bewerbung kann eine Priorität abgeben, der Bewerber der zweitplatzierten Bewerbung kann zwei Prioritäten abgeben usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Antragstellern mit Ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

Sollen mehr als 15 Grundstücke vergeben werden, kann die Prioritätenabfrage in mehreren Gruppen erfolgen.

Sollten Antragsteller einer Bewerbung die Anzahl der ihnen gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, gehen diese das Risiko ein, kein Grundstück zugeteilt bekommen zu können.

Wurde die Prioritätenauswahl nicht ausgeschöpft, und kann aufgrund dessen kein Grundstück zugeteilt werden, gilt die Bewerbung ab diesem Moment als zurückgenommen.

Erfolgt seitens der Antragsteller einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Sofern mehrere Verfahren parallel ausgeschrieben sind, kann nur eine Bewerbung aktiv sein.

2.3. Vorläufige Zuteilung / Reservierung

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Antragsteller über die vorläufige Zuteilung der Bauplätze (Reservierung) informiert/ die Reservierungen ausgesprochen und die Kaufabsicht abgefragt.

Erfolgt innerhalb der dafür gesetzten Frist keine Äußerung des Bewerbers, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

2.4. Nachrückverfahren

Sollten mehr zulässige Bewerbungen eingehen als Grundstücke zur Vergabe zur Verfügung stehen, werden alle Antragsteller, die für eine Zuteilung zugelassen werden können, jedoch zunächst nicht zur Prioritätenabfrage aufgefordert werden konnten (Nachrücker), in eine Nachrückerliste aufgenommen.

Fallen während der Zuteilungsphase eine oder mehrere Bewerbungen aus, wird mit den freigewordenen Grundstücken eine weitere Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden, entsprechend der Rangfolge auf der Nachrückerliste, so viele Bewerbungen berücksichtigt, wie Grundstücke zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen.

Dieser Prozessschritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine nachrückenden Bewerbungen mehr auf der Liste vorhanden sind.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

2.5. Endgültige Zuteilung

Im Anschluss an die Zuteilung vereinbart die Kommune mit den Antragstellern der eingereichten Bewerbungen, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, und welche ihre Kaufabsicht entsprechend geäußert haben, Notartermine zur Unterzeichnung der Kaufverträge.

Kommt ein Kaufvertrag nicht innerhalb von 3 Monaten nach Zuteilung zustande, aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat / die Bewerber zu vertreten haben, ist die Zuteilung an die betreffenden Antragsteller hinfällig und wird aufgehoben.

3. Antragsberechtigung, Bewerbungsform und Versicherung an Eides statt

3.1 Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim oder ein Wohngebäude für Dritte bauen wollen.

In Fällen, in denen die Bewertungsschablone für Privatpersonen im Eigenheimbau anzuwenden ist und kommunale Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen werden, ist die Hauptwohnung mindestens zehn Jahre selbst zu bewohnen.

3.2. Nicht antragsberechtigt sind

Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

Bewerber, die bereits innerhalb der letzten 10 Jahre (Stichtag Bewerbungsfristende) einen Bauplatz von der Stadt erworben haben, sind von einer neuerlichen Bewerbung ausgeschlossen, auch wenn der frühere Platz gemeinschaftlich erworben wurde und sich nun nur ein ehemaliger Käufer wieder bewirbt. Bei gemeinsamer Bewerbung von Ehepaaren, Lebenspartnern tritt der Ausschluss der gemeinsamen Bewerbung auch ein, sofern ein Ausschlussgrund nur auf einen Ehe- oder Lebenspartner zutrifft.

Dies gilt nicht, sofern die betreffende Person den früheren Bauplatz mit einem früheren Partner zusammen erworben hat und die zugrundeliegende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht oder die Partner nachweislich in Trennung gemäß § 1567 BGB leben.

3.3. Bewerbungsform

Ehegatten und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz können einen gemeinsamen Antrag stellen. Ebenfalls gemeinsam bewerben können sich auch nichteheliche (bzw. eheähnliche oder auch sonstige auf Dauer angelegte) Lebensgemeinschaften. Maximal können sich zwei Personen gemeinsam bewerben.

Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur eine Bewerbung einreichen und auch nur einen Bauplatz erwerben. Im Falle einer gemeinsamen Bewerbung müssen beide Antragsteller (Bewerber + Mitbewerber bzw. Bewerbung als Paar) die Zulassungsbedingungen erfüllen und bei Zuschlag Miteigentum erwerben und gemeinsam Vertragspartner der Stadt Pfullendorf werden.

Auch Einzelanträge durch Alleinstehende bzw. Alleinerziehende sind zugelassen.

Alle Käufer müssen die jeweiligen in den Vergaberichtlinien genannten Verpflichtungen übernehmen.

3.4. Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben

Alle Bewerber versichern die Richtigkeit der von ihnen gemachten Angaben, an Eides statt, über das Formular „Richtigkeit und Vollständigkeit“ das von jedem Antragsteller mit der Bewerbung einzureichen ist (Bei gemeinsamer Bewerbung von jedem Antragsteller separat!).

Liegt das Formular „Richtigkeit und Vollständigkeit“ nicht von jedem Antragsteller zum Ende der Bewerbungsfrist vor, so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

Machen Bewerber bewusst falsche Angaben zum Bauprojekt oder zu persönlichen Verhältnissen, um die eigene Bewerbung zu begünstigen, wird die Bewerbung abgelehnt. Sollte bereits eine Vergabe erfolgt sein, ist die Zuteilungsentscheidung aufzuheben, bzw. zurückzunehmen.

3.5. Finanzierungsnachweis / Nachweis liquider Eigenmittel

Jeder Bewerbung ist ein Finanzierungsnachweis / Nachweis liquider Eigenmittel eines Kreditinstituts mit Sitz in Deutschland in Höhe von mindestens € 600.000,00 beizufügen.

Der Nachweis darf nicht älter sein, als 12 Wochen zum Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag).

Liegt ein entsprechender Finanzierungsnachweis zum Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag) nicht vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen, ist in jedem Fall unbegründet und kann nicht berücksichtigt werden.

3.6. Nachweise zu Angaben im Fragebogen

Die der Bewerbung beizufügenden Nachweise sind in der Vergaberichtlinie (in der Kriterien Tabelle) sowie im Bewerberfragebogen genannt.

Liegt ein erforderlicher Nachweis zu einer Angabe im Fragebogen zum Ende der Bewerbungsfrist (Stichtag) nicht vor, kann die Angabe im Bewerberfragebogen entsprechend nicht gewertet werden. Dies kann zu Punkteverlust führen. Beim Finanzierungsnachweis und den Angaben der Richtigkeit und Vollständigkeit führt dies sogar als Rücknahme.

Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich. Angaben können nur entsprechend der vorgelegten gültigen Nachweise gewertet werden.

Auch nach Absenden bzw. Einreichen der Bewerbung ist die Vervollständigung bzw. Aktualisierung innerhalb der genannten Frist noch möglich.

Ende der Einreichungsfrist für Unterlagen und Nachweise ist Ende der Bewerbungsfrist. Nach Ende der Frist eingehende Unterlagen können nicht berücksichtigt werden.

4. Bekanntmachung und Bewerbung

(elektronische Bewerbung oder analoge Bewerbung = schriftlich /postalisch)

Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.11.2025 werden die Bauplatzvergaberichtlinien vom Bürgermeister ausgefertigt und auf der Homepage der Stadt Pfullendorf und im Amtsblatt der Stadt Pfullendorf, sowie auf der Plattform BAUPILOT.com (www.baupilot.com) öffentlich bekanntgemacht.

Weiterhin werden die Bauplatzvergaberichtlinien, Datenschutzrichtlinien und Unterlagen zum Baugebiet neben der Veröffentlichung auf der Plattform BAUPILOT.com auch im Rathaus, zu den Öffnungszeiten, zur Einsicht bereitgehalten.

Die Ausschreibung der Bauplätze wird im Amtsblatt und auf der Homepage der Stadt Pfullendorf, sowie der Plattform BAUPILOT unter www.baupilot.com/pfullendorf bekannt gemacht.

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform www.baupilot.com einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird elektronisch bestätigt.

Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder eine digitale Bewerbung nicht gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform möglich und kann bei der Stadt Pfullendorf zu den üblichen Öffnungszeiten eingereicht oder an die Stadtverwaltung postalisch per Einschreiben geschickt werden.

Für den Fall der schriftlichen / postalischen Bewerbung, sind Bewerbungsformulare bei der Gemeinde anzufordern oder abzuholen. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen und zwingend erforderlichen Unterlagen und Dokumenten fristgerecht eingereicht bzw. fristgerecht vervollständigt werden.

Für schriftliche / postalische Bewerbungen wird eine Schutzgebühr von 50 € erhoben.

Barzahlung oder Überweisung an IBAN: DE48 6905 1620 0000 4000 85, BIC: SOLADES1PFD bei der Sparkasse Pfullendorf. Die Gebühr muss zum Ablauf der Bewerbungsfrist bei der Kommune eingegangen sein.

Liegt die Zahlung zum Ende der Bewerbungsfrist nicht vollständig vor, gilt die Bewerbung als zurückgenommen und wird abgelehnt.

Der Eingang von schriftlichen / postalischen Bewerbungen wird per Brief, oder bei Angabe von entsprechenden E-Mail-Kontaktdaten per E-Mail bestätigt.

Nähere Informationen zu erhalten Sie beim zuständigen Ansprechpartner der Stadtverwaltung Pfullendorf: Frau Nadine Rade / Herrn Martin Blok, Kirchplatz 1, 88630 Pfullendorf.

5. Auftragsdatenverarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes und der Datenschutz-Grundverordnung. Die Stadt Pfullendorf und die Firma BAUPILOT GmbH haben eine Vereinbarung zur Auftragsdatenverarbeitung abgeschlossen. Rechtsgrundlage hierfür und die sich für BAUPILOT ergebenden Pflichten ergeben sich insbesondere aus Art. 28 Datenschutz-Grundverordnung und den §§ 62 bis 77 Bundesdatenschutzgesetz.

Hinweis: BAUPILOT ist ein kommunaler Dienstleister, welcher die Kommunen bei der Vergabe von Flächen und Grundstücken technisch und digital unterstützt. Als Auftragsdatenverarbeiter ist BAUPILOT an die Vorgaben der Stadt Pfullendorf gebunden und trifft keine eigenständigen Entscheidungen. Ebenso übernimmt BAUPILOT keine der Kommune hoheitlich obliegenden Aufgaben.

Dies gilt insbesondere auch für die von der Kommune hier ausgeführten Vergaberichtlinien. Die Verarbeitung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und der Datenschutz Grundverordnung (DSGVO). Mit dem Einsatz von BAUPILOT verfolgt Stadt Pfullendorf einen bürgerfreundlichen Service, die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes und die Digitalisierung der Verwaltung.

6.1. Punktevergabe

Nur Antragsteller können Punkte erzielen. Antragsteller können bei bestimmten Kriterien ggf. auch indirekt Punkte erzielen (Bsp. für Kinder, pflegebedürftige Personen, Angehörige etc.). Genauer geht aus den jeweiligen Fragen im Fragebogen bzw. auch aus den Bewertungsschablonen (Anlagen 1 und 2) hervor.

6.2. Punktevergabe bei gemeinsamer Bewerbung

Sollen auch für den Ehepartner oder Lebenspartner des Einzelbewerbers i. S. d LPartG oder den mit dem Einzelbewerber in eheähnlicher, nichtehelicher oder sonstiger auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft lebenden Partner Punkte erzielt werden, muss anstelle einer Einzelbewerbung eine gemeinsame Bewerbung (Bewerber und Mitbewerber) abgegeben werden.

Bei einer gemeinsamen Bewerbung (zwei Antragsteller = Bewerber + Mitbewerber bzw. Bewerbung als Paar) antwortet grundsätzlich der Antragsteller mit der höheren Ausprägung, der die weitergehende Bepunktung erzielt.

Ist bei einzelnen Kriterien eine Kumulierung vorgesehen, werden die Punkte von beiden Antragstellern addiert, jedoch die maximal erreichbare Punktzahl pro Kriterium auf die Höhe der maximal erreichbaren Punktzahl einer Einzelbewerbung gedeckelt.

6.3. Maßgeblicher Bewertungsstichtag

Maßgeblicher Stichtag zur Bewertung der Verhältnisse der Bewerber und zur Berechnung der Zeitdauerangaben ist Ende der Bewerbungsfrist.

Zu diesem Zeitpunkt müssen die Angaben sich verwirklicht haben und der Wahrheit entsprechen. Das heißt, Sie machen Ihre Angaben so, wie sie an diesem Tag zutreffend sind bzw. sein werden.

7. Reservierungsentgelt

Im Falle der Zuteilung eines Baugrundstücks durch die Stadtverwaltung Pfullendorf fällt ein Reservierungsentgelt in Höhe von einem Prozent (1 %) des voraussichtlichen Kaufpreises (gemeint ist der Kaufpreis für den reinen Grunderwerb (unerschlossen) ohne den Erschließungsbeitrag, den Entwässerungsbeitrag und den Baukostenzuschuss für den Wasserversorgungsbeitrag) für den Bewerber an. Im Falle des Abschlusses eines notariellen Grundstückskaufvertrages wird dieses Reservierungsentgelt mit dem anfallenden Kaufpreis verrechnet. Das Reservierungsentgelt berechnet die Stadtverwaltung Pfullendorf mit einem entsprechenden Gebührenbescheid, dessen Rechtsgrundlage die allgemeine Verwaltungsgebühr der Gebührensatzung der Stadt Pfullendorf ist. Sollte der Bauplatz nicht erworben werden verbleibt das Reservierungsentgelt bei der Stadt Pfullendorf.

8. Hinweis auf besondere Bestimmungen in den notariellen Grundstückskaufverträgen

In die notariellen Grundstücksverträge wird nach positiver Vergabeentscheidung im Rahmen des Beurkundungstermins beim Notariat stets eine Klausel mit den vertraglichen Bestimmungen gemäß Anlage 3 oder einem ähnlichen und im Inhalt vergleichbaren Wortlaut aufgenommen.

9. Schlussbemerkungen

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht. Es gibt auch kein Rechtsanspruch darauf, dass die Stadt Pfullendorf alle städtischen Baugrundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, verkauft.

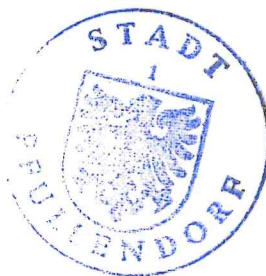
Der Bürgermeister und Gemeinderat der Stadt Pfullendorf können in begründeten Ausnahmefällen abweichend von der Verwaltungsvorschrift entscheiden. Das gilt insbesondere, wenn Personen wegen ihrer besonderen beruflichen Qualifikation (Systemrelevanz) sich in Pfullendorf dauerhaft niederlassen wollen.

Die vorstehende Verwaltungsvorschrift in der geänderten und ergänzten Fassung wurde am 27.11.2025 vom Gemeinderat der Stadt Pfullendorf beschlossen. Sie tritt mit Ausfertigung durch den Bürgermeister in Kraft.

Pfullendorf,



Ralph Gerster
Bürgermeister



(Siegel)

Bewertungsschablone für Privatpersonen im Eigenheimbau

(Weitere Details, Erklärungen, Definitionen und erforderliche Nachweise zu den Kriterien entnehmen Sie dem Fragebogen)

Nr.	Kriterium	Punktezahl	Erreicht
1.	Soziale Kriterien	max. 95	
1.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach Familienstand	max. 5	
1.1	Ehe bzw. eingetragene Lebenspartnerschaft	5	
1.2	Bedürftigkeit der Bewerber bzgl. Wohnform	max. 8	
1.2.1	Zur Miete wohnend (mit Mietvertrag)	8	
1.2.2	Bei Verwandten / Bekannten wohnend (ohne Mietvertrag) mindestens ein Jahr	3	
1.3	Bedürftigkeit der Bewerber bzgl. Kindern	max. 67	
1.3.1	Bedürftigkeit der Bewerber nach der Anzahl der, mit Hauptwohnsitz, im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder		
	Pro Kind dem Grunde nach	5, max. 30	
1.3.2	Zuschlag pro Kind nach Alter der minderjährigen Kinder	max. 37	
	unter 6 Jahre pro Kind	18	
	6 – 10 Jahre pro Kind	10	
	11 – 18 Jahre pro Kind	8	
1.4	Bedürftigkeit der Bewerber wegen Bindungen	max. 15	
1.4.1.	Grad der Behinderung (GdB) von min. 50 % und/oder Pflegegrad 1 bis 3 der im Haushalt Lebenden	10	
1.4.2	Grad der Behinderung (GdB) von min. 80 % und/oder Pflegegrad 4 bis 5 zusätzlich der im Haushalt Lebenden	15	
	Hinweis: Eine Kumulation von GdB und Pflegegrad ist nicht zulässig. Es wird die Einschränkung mit der höheren Ausprägung gewertet.		
2.	Ortsbezugs Kriterien		
2.1	Berufliche Kriterien	max. 35	
2.1	Beruflicher Bezug zu Pfullendorf	max. 10	
2.2	Zeitdauer der Ausübung der Erwerbstätigkeit zu Ziff. 2.1 (pro vollem, ununterbrochenem Jahr 1 Punkt)	max. 15	
2.3	Selbständige, mit 2 bis 5 sozialversicherungspflichtigen Mitarbeitern, zusätzlich	5	
2.4	Selbständige, mit mehr als 5 sozialversicherungspflichtigen Mitarbeitern, zusätzlich	10	
3.	Ehrenamt und Mitgliedschaften in eingetragenen Vereinen oder Blaulichtorganisationen von Pfullendorf	max. 30	
3.1	Mitglied und/oder Ehrenamt in einem Pfullendorfer Verein (und Ortsteile) oder Blaulichtorganisation seit 1-3 volle und ununterbrochene Jahre, pro Bewerber und pro Verein	5	

3.2	Mitglied und/oder Ehrenamt in einem Pfullendorfer Verein (und Ortsteile) oder Blaulichtorganisation seit 4 oder mehr volle und ununterbrochene Jahre, pro Bewerber und pro Verein	10	
	Der Vereinsbegriff ist weit zu fassen und umfasst auch die Tätigkeit im Ortschafts- oder Gemeinderat		
4.	Wohnsitz	max. 36	
4.1	Überwiegender Aufenthalt mit Erstwohnsitz des Bewerbers im Gemeindegebiet der Stadt Pfullendorf pro vollem Jahr 2 Punkte	max. 36	
5.	Ergebnis und Rangfolge bei Punktegleichstand		
	Ergebnis: max. 196 Punkte erreichbar		
	Ermittlung der Rangfolge bei Punktegleichstand: Soweit Bewerber die gleiche Punktezahl erreichen, erhält derjenige Bewerber in der folgenden Reihenfolge den Vorzug, der die größere Anzahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweisen kann. Besteht danach immer noch Punktegleichstand, entscheidet das Los über die Rangfolge der betroffenen Bewerbungen.		

Bewertungsschablone für Geschosswohnungsbau in verdichteter Bauweise

(Weitere Details, Erklärungen, Definitionen und erforderliche Nachweise zu den Kriterien entnehmen Sie dem Fragebogen)

Nr.	Kriterium	Punktezahl	Erreicht
1	Vorhabenbezogene Kriterien (Hierbei kommt es darauf an, welche Art von Wohnanlage errichtet werden soll, also welches private Projekt der Bewerber plant mit dem ihm zugeteilten Bauplatz zu verwirklichen.)	max. 40	
1.5	Wohnanlage mit bis einschließlich 7 Wohnungen	15	
1.6	Wohnanlage mit 8 bis 15 Wohnungen	20	
1.8	Wohnanlage mit 16 bis 25 Wohnungen	30	
1.9	Wohnanlage mit 26 und mehr Wohnungen	40	
2	Qualitätsbezogene Kriterien (Hierbei kommt es darauf an, welche Energieeffizienzklasse das Wohngebäude gemäß Anlage 10 zum Gebäudeenergiegesetz vom 08.08./01.11.2020 hat.)	max. 50	
2.1	Wohnanlage mit Energieeffizienzklasse A+	50	
3.	Vertriebsbezogene Kriterien (Hierbei kommt es auf die Vermietung an; bei Kombination von unterschiedlichen Mietzinsen sind die generierten Punkte zu addieren.)	max. 50	
3.1	Vermietung ohne vorherige Bindung an den Mietzins	5 pro Whg	
3.2	Vermietung zu Mietzins i. H. v. max. bis einschließlich € 12,00 pro m ²	10 pro Whg	
3.3	Vermietung zu Mietzins i. H. v. max. bis einschließlich € 10,00 pro m ²	15 pro Whg	
3.4	Vermietung zu Mietzins i. H. v. max. bis einschließlich € 8,50 pro m ²	20 pro Whg	
3.5	Vermietung von gebundenem sozialen Wohnungsraum mit Mietpreisbindung von 20 Jahren inkl. gesetzlich zulässiger Erhöhungsmöglichkeiten	30 pro Whg	
4.	Ergebnis (max. erreichbar: 140 Punkte):		
5.	Rangfolge bei Punktegleichstand		
	Ermittlung der Rangfolge bei Punktegleichstand: Soweit Bewerber gleiche Punktezahl erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der die höhere Anzahl an Mietwohnungen anbietet. Besteht danach immer noch Punktegleichstand, entscheidet das Los über die Rangfolge der betroffenen Bewerbungen.		

Die bei Ziffern 3.1 bis 3.5 angegebenen Mietzinse sind als Netto-Kalt-Mieten zu verstehen. Bei Ziffer 3.5 darf nur an Berechtigte mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Der Vermieter darf außerdem keine höhere Miete als die Kostenmiete verlangen, also diejenige Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen für die Immobilie erforderlich ist. Bewerber haben hierbei das Wohnungsbindungsgesetz (BGBl. I S. 2404) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Mustertexte für die notariellen Grundstückskaufverträge

Pflichten aus der Bauplatzvergabe

Der Erwerber anerkennt, dass der gegenwärtige Grundstückserwerb dem Ziel der Stadt Pfullendorf dient, u.a. bauwilligen Personen durch Zurverfügungstellung von kostengünstigem Grundbesitz die Schaffung von eigengenutztem Wohnraum sowie kostengünstigen Mietwohnungen zu ermöglichen.

Im Vergabeverfahren hat der Erwerber angegeben, auf dem Vertragsgrundstück ein Wohnhaus / eine Wohnanlage mit ... Wohnungen zu errichten und hiervon ... Wohnungen zu einem Mietpreis von maximal ... Euro / Quadratmeter zu vermieten. Der Erwerber versichert nochmals die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen in seiner Bauplatzbewerbung.

Der Erwerber verpflichtet sich daher gegenüber der Stadt Pfullendorf

- a) den erworbenen Grundbesitz innerhalb nachstehend genannter Frist mit dem im Vergabeverfahren angegebenen Bauvorhaben bezugsfertig zu bebauen und*
- b) die genannte Anzahl der Wohnungen zum genannten Maximalmietpreis über einen bestimmten Zeitraum zu vermieten*
- c) den erworbenen Grundbesitz innerhalb nachstehend genannter Frist weder unbebaut noch bebaut weiter zu veräußern.*

Wiederkaufsrecht

Der Stadt Pfullendorf steht an dem heutigen Vertragsgegenstand ein Wiederkaufsrecht i.S. der §§ 456 ff. BGB zu.

Danach kann die Stadt Pfullendorf die lastenfreie Rückübertragung des Vertragsgegenstands verlangen, wenn der Erwerber:

- a) nicht innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsschluss genehmigungsfähige Unterlagen zur Errichtung eines Wohnhauses / einer Wohnanlage auf dem Vertragsgegenstand beim zuständigen Baurechtsamt einreicht und die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung beantragt oder*
- b) nicht innerhalb von 3 Jahren ab heute ein Wohnhaus / eine Wohnanlage auf dem Vertragsgegenstand entsprechend dem Bebauungsplan bezugsreif fertig stellt, wobei die Stadt Pfullendorf nicht für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens haftet oder*
- c) vor bezugsreifer Fertigstellung des Wohnhauses / einer Wohnanlage den Vertragsgegenstand ohne Genehmigung der Stadt Pfullendorf weiterveräußert oder sonst die Verpflichtung zur Übereignung an einen Dritten begründet oder ein Erbbaurecht daran bestellt.*

Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts hat die Stadt dem Erwerber den bezahlten Kaufpreis, die abgelösten Erschließungsbeiträge und bezahlte Anliegerbeiträge und Kosten für Haus- und Grundstücksanschlüsse zurückzuerstatten.

Weitere Aufwendungen des Erwerbers sind ihm insoweit zu erstatten, als sie zum Zeitpunkt des Wiederkaufs einen Verkaufswert haben. Falls sich die Beteiligten über diesen Verkaufswert nicht einigen können, ist der durch einen Bausachverständigen auf den Tag der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch Schätzung festzustellende Verkehrswert maßgebend. Weitergehende Ansprüche werden ausgeschlossen. Zinsen können nicht verlangt werden.

Bauliche Anlagen und sonstige Gegenstände, die im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts keinen Verkehrswert haben, hat der Erwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger auf seine Kosten zu beseitigen.

Der auf dieser Basis festgestellte Wiederkaufspreis ist binnen 1 Monats nach Wieder-eintragung der Stadt als Grundstückseigentümerin und nach Beseitigung aller Lasten, die von heute an auf dem Vertragsgegenstand eingetragen werden, zu entrichten. Belastungen in Abt. II die nicht gelöscht werden können, sind ebenfalls zu bewerten und beim Wiederkaufspreis zu berücksichtigen.

Etwaige Belastungen nach Abt. III des Grundbuchs werden in Höhe der Valutierung vom Wiederkaufspreis abgezogen.

Die durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Kosten sowie eine eventuell anfallende Grunderwerbsteuer hat der heutige Erwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

*Zur Sicherung des durch die Ausübung des Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs der Stadt Pfullendorf auf Rückübertragung des Eigentums an dem Vertragsgegenstand bewilligt der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung. **Eintragungsantrag** wird von der Stadt Pfullendorf gestellt.*

Der Erwerber verpflichtet sich zur Anzeige des Baubeginns und der Bezugsfertigstellung gegenüber der Stadt Pfullendorf.

Vertragsstrafe

- a) *Der Erwerber verpflichtet sich, in dem unter vorstehend Ziffer 1 bezeichneten Bauvorhaben ### Wohnungen auf die Dauer von 10 Jahren ab bezugsreifer Fertigstellung des Bauvorhabens zu einem Mietpreis von ... Euro / Quadratmeter Wohnfläche als Wohnraum zu vermieten bzw. ### auf die Dauer von 20 Jahren ab bezugsreifer Fertigstellung des Bauvorhabens im Rahmen der gesetzlichen Wohnbauförderung als gebundenem sozialen Wohnraum inkl. Gesetzlicher Erhöhungsmöglichkeit zu vermieten.*

Im genannten Zeitraum sind lediglich Mietsteigerungen nur entsprechend §§ 8 ff WoBindG zulässig.

Dabei hat der Erwerber der Stadt Pfullendorf auf deren Verlangen stets innerhalb einer Frist von 2 Wochen eine Abschrift des aktuellen Mietvertrags vorzulegen.

- b) *Darüber hinaus verpflichtet sich der Erwerber das Grundstück weder vor Erfüllung der Bauverpflichtung noch innerhalb einer Frist von 10 Jahren ab bezugsreifer Fertigstellung des Bauvorhabens ganz oder teilweise zu verkaufen oder eine sonstige Übertragungsverpflichtung zu begründen oder ein Erbbaurecht zu erstellen.*
- c) *Kommt der Erwerber den vorstehend unter Ziffer 3 lit. a) oder b) genannten Verpflichtungen schuldhaft nicht nach, so ist eine Vertragsstrafe zu zahlen, sofern die Stadt das Wiederkaufsrecht nicht ausübt. Nichtschuldhaft sind z.B. mangelnde Nachfrage bei der Vermietung oder wirtschaftliche Notlage, was vom Erwerber im Einzelfall nachzuweisen ist.*
- d) *Die Vertragsstrafe beträgt maximal 25 % des Gesamtkaufpreises nach § 4 dieses Vertrags.*

Im Einzelfall bemisst sich die Vertragsstrafe aus der Differenz zwischen der im Verpflichtungszeitraum tatsächlich verlangten (höheren) Nettokaltmiete und der oben angegebenen Nettokaltmiete unter Berücksichtigung zulässiger Mieterhöhungen.

Die Vertragsstrafe wird vier Wochen nach Anforderung durch die Stadt zur Zahlung fällig. Im Verzugsfall sind vom Erwerber Verzugszinsen von 5 % über dem Basiszinssatz für den rückständigen Betrag zu zahlen.

Verpflichtung zur Eigennutzung bei Positivbescheidung eines Antrags im kommunalen Wohnbauförderprogramm

Ermäßigung auf Grund des kommunalen Wohnbauförderprogrammes:

Der Erwerber erfüllt die Voraussetzungen für das kommunale Förderprogramm der Stadt Pfullendorf zum Bau von Eigenheimen für Familien mit unterem und mittlerem Einkommen.

Der von der Stadt Pfullendorf zu gewährender Zuschuss beträgt 5.000,00 Euro pro heute lebendes Kind, bei 1 Kind somit 5.000,00 Euro / bei 2 Kindern somit 10.000 Euro / usw.

Der Zuschuss wird mit der Kaufpreisforderung der Stadt Pfullendorf abgerechnet. Der Zuschuss ist innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Stadt Pfullendorf an diese zurückzubezahlen, wenn

- die Baumaßnahme nicht fristgerecht gemäß den Bestimmungen in Abschnitt II dieser Urkunde beendet wird,*
- das Objekt innerhalb von 10 Jahren ab Fertigstellung des Wohngebäudes veräußert wird,*
- innerhalb von 10 Jahren ab Fertigstellung des Wohngebäudes Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz betrieben werden,*
- wenn nicht mindestens ein Familienmitglied (Erwerber, Ehe-/Lebenspartner oder Abkömmlinge) mindestens 10 Jahre ab Fertigstellung des Wohngebäudes an gerechnet mit Hauptwohnsitz in dem zu erstellenden Gebäude wohnt,*

wobei das Vorliegen einer Voraussetzung genügt.

Eine dingliche Sicherung des Rückzahlungsbetrags wird durch die Stadt trotz Belehrung über das hiermit verbundene Risiko vorerst nicht gewünscht. Der Erwerber verpflichtet sich jedoch gegenüber der Stadt Pfullendorf jederzeit auf deren Verlangen bei einer dinglichen Sicherstellung mitzuwirken.