



Ihre Ansprechpartner:

Gemeinde Scheyern
Rathausplatz 1
85298 Scheyern

Frau Grimmert-Köthe
Durchwahl 0 84 41 / 80 64 - 30
grundstueckswesen@scheyern.de

Exposé zum Verkauf von Baugrundstücken im neuen Baugebiet „Am Südhang“ im Bieterverfahren gegen Höchstgebot

Die Gemeinde Scheyern verkauft 10 Baugrundstücke im neuen Baugebiet „Am Südhang“ im Bieterverfahren gegen Höchstgebot. Die genannten Mindestgebote sind angelehnt an ein Verkehrswertgutachten. Aufgrund der Bestimmungen der Bayerischen Gemeindeordnung (Art. 75) darf die Gemeinde Grundstücke nicht unter Wert verkaufen. Daher können Gebote unterhalb des Mindestgebots nicht berücksichtigt werden.

Das Baugebiet wird in **3 Verkaufsphasen** angeboten:

10 Bauparzellen im Bieterverfahren (Sommer 2025)

11 Bauparzellen
im Baulandmodell
(Ende 2025)

Wohnungen
im Baulandmodell
(2026)



1. Verkaufsphase (Bieterverfahren)

Art der Parzelle	Parzellennummer	Größe (voraussichtlich)	Preis/m ²	Mindestgebot
Einfamilienhausparzelle	10	839 m ²	730 €	612.470 €
Einfamilienhausparzelle	19	768 m ²	730 €	560.640 €
Einfamilienhausparzelle	30	1.090 m ²	730 €	795.700 €
Doppelhausparzelle	4	458 m ²	730 €	334.340 €
Doppelhausparzelle	5	319 m ²	730 €	232.870 €
Reihenhausparzelle	23	291 + 97 m ²	730 €	283.240 €
Reihenhausparzelle	26	321 + 48 m ²	730 €	269.370 €
Reihenhausparzelle	27	213 + 48 m ²	730 €	190.530 €
Mehrparteienhausparzelle	2	1.375 m ²	730 €	1.003.750 €
Gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe)	1	1.166 m ²	610 €	711.260 €



1. Beschreibung

Nach Planung des neuen Baugebietes „Am Südhang“ startet die Gemeinde Scheyern den Verkauf der ersten Bauparzellen.

Das Baugebiet umfasst neben Einfamilienhausparzellen auch Doppel- und Reihenhauspärzellen sowie Mehrgeschosswohnungsbau. Die Gemeinde Scheyern will mit dieser Planung allen interessierten Bürgern die Möglichkeit bieten sich ein Eigenheim zu leisten. Neben dem Wohnbau wird auch ein kleiner Teil für Gewerbe an der Hauptstraße nutzbar sein. Hierbei handelt es sich um nicht störendes Gewerbe, welches das Wohnen im Quartier nicht beeinträchtigt.

Das Baulandmodell der Gemeinde Scheyern, das Baugrundstücke vergünstigt anbietet, findet ebenfalls Anwendung. Die Bepunktung der Bewerbungen berücksichtigt u.a. die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, Kinder oder auch den Wohnort. 11 Reihenhauspärzellen werden in der 2. Verkaufsphase in diesem Modell verkauft. In der 3. Verkaufsphase werden vergünstigt Wohnungen zum Kauf angeboten. Nähere Informationen erfolgen in der entsprechenden Verkaufsphase.

Das Baugebiet hat ein nach Süden und Osten ausgerichtetes Gefälle und eröffnet damit den Blick über Wiesen und Felder bis zum Rieder Buch. Die attraktive Lage des neuen Wohnquartiers am Ortsrand von Scheyern ist aufgrund der Nähe zum Kindergarten und zur Grundschule für Familien bestens geeignet. Das Gebiet erhält zudem einen großzügigen Spielplatz. Dank Hanglage bieten die Bauparzellen Ruhe, trotz der Nähe zur Hochstraße die eine direkte Anbindung über Mitterscheyern nach Pfaffenhofen bietet.

2. Lage

Die Region um Scheyern bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Scheyern besticht durch seine historische Bedeutung und Nähe zum Kloster Scheyern, einem der ältesten Benediktinerklöster Bayerns. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und kleineren Siedlungen, die ein harmonisches und naturnahes Lebensumfeld bieten.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist nur 10 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der Bahnhof Pfaffenhofen ist lediglich 5 Kilometer entfernt und bietet eine komfortable Zugverbindung, mit der man in etwa 30 Minuten München-Hauptbahnhof erreicht. Zusätzlich befindet sich der S-Bahnhof Petershausen in 15 Kilometern Entfernung. Öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe ebenfalls verfügbar, wobei regelmäßige Busverbindungen die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sicherstellen. Die nächste Bushaltestelle Richtung Pfaffenhofen ist in unmittelbarer Nähe. In der näheren Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gastronomische Angebote und Freizeiteinrichtungen. Größere Städte wie Pfaffenhofen an der Ilm bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Dienstleistungen.

In der Gemeinde Scheyern finden Sie Betreuungsmöglichkeiten für Krippen- und Kindergartenkinder (gemeindlich und kirchlich), eine Grund- und eine Mittelschule (mit Ganztagsbetreuung) sowie eine Berufliche Oberschule (FOS/BOS).

3. Erschließung / Abgaben nach Kommunalabgabengesetz

Das Baugebiet befindet sich derzeit in der Erschließung, die Ende des Jahres abgeschlossen sein wird. Die Baugrundstücke können ab Anfang 2026 bebaut werden.

Die Baugrundstücke werden komplett erschlossen verkauft. Die Erschließungsanlagen werden samt Revisionsschacht auf dem Privatgrundstück hergestellt. Durch den Bauherrn sind lediglich die Anschlüsse direkt ins Haus herzustellen.

Der Kaufpreis beinhaltet die Erschließungskosten. Zusätzliche Herstellungskosten für Wasser und Kanal werden nicht berechnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Ertüchtigung der Kläranlage Pfaffenhofen in den nächsten Jahren ein Verbesserungsbeitrag für Baugrundstücke in Scheyern erhoben wird.

Für die Parzellen 10, 19, 23, 26, 27 und 30 wird darauf hingewiesen, dass eine private Grünfläche miterworben wird, die mit Bäumen bepflanzt wird. Der Käufer hat die Bäume zu pflegen und zu erhalten.

4. Bauzwang

Die Grundstücke müssen innerhalb von 5 Jahren bebaut werden. Eine entsprechende Bauverpflichtung wird in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, behält sich die Gemeinde vor das Grundstück zum gleichen Preis zurückzukaufen bzw. eine Vertragsstrafe in Höhe von 40.000 € zu erheben.

5. Ablauf des Verfahrens

Das Bieterverfahren **startet** am **28.07.2025**.

Alle nötigen Informationen werden von der Gemeinde Scheyern auf der Plattform www.baupilot.com/scheyern sowie auf der Startseite der Gemeinde-Homepage (www.scheyern.de) zur Verfügung gestellt. Die Vermarktung findet über die Plattform www.baupilot.com/scheyern statt.

Die Angebote müssen fristgerecht bis zum **03.09.2025** (24:00 Uhr) abgegeben werden. Gebote, die danach eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Eine Gebotsabgabe ist neben der Einreichung über die Plattform www.baupilot.com auch schriftlich in einem verschlossenen Umschlag im Rathaus der Gemeinde Scheyern, Rathausplatz 1, 85298 Scheyern möglich. Es muss sich dabei um ein Originaldokument handeln; die Zustellung per Fax oder Email ist nicht zulässig. Aus der Adressierung muss ersichtlich sein, für welches Grundstück ein Gebot abgegeben wird. Das Gebot muss den vollständigen Namen, die Kontaktdaten und die Unterschrift der am Kauf interessierten Person enthalten.

Jede voll geschäftsfähige natürliche Person, jede juristische Person und jede rechtsfähige Personengesellschaft können ein Gebot abgeben. Investoren sind ausdrücklich zugelassen. Bieter und Käufer müssen identisch sein.

Gebote können für ein oder mehrere Bauplätze abgegeben werden. Der Kauf von Bauplätzen wird auf maximal einen Bauplatz beschränkt.

Der Bieter erhält über BAUPILOT eine automatische Eingangsbestätigung. Schriftliche Anträge werden per Brief bestätigt.

Ein Gebot muss **mindestens das angegebene Mindestgebot** betragen und ist als Gesamtpreis anzugeben.

Das Höchstgebot wird für jedes Grundstück einzeln ermittelt. Sollten mehrere Gebote von einem Bieter für dieselbe Parzelle abgegeben werden, zählt das höchste abgegebene Gebot.

Die Gebote werden gesammelt und nach Fristende unter Ausschluss der Öffentlichkeit geöffnet. Nach Auswertung der Gebote werden die Bieter schriftlich unter Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung über einen Zuschlag oder Nichtzuschlag informiert. Für den Fall, dass mehrere identische Höchstgebote eingegangen sind, entscheidet das Los.

Sollte innerhalb der ersten **drei Monate** nach Zuschlag kein rechtskräftiger Kaufvertrag mit dem Höchstbietenden zustande gekommen sein, behält sich die Gemeinde Scheyern das Recht vor, dem rangnächsten Bieter den Zuschlag zum Kauf zu erteilen.

Es ist eine vorläufige Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank in Höhe des Angebots vorzulegen. Diese ist nach Mitteilung über den Zuschlag zu übersenden. Sollte keine Finanzierung benötigt werden, genügt diesbezüglich eine schriftliche Bestätigung einer deutschen Bank. Nach Erhalt der Finanzierungsbestätigung wird der Notar mit der Erstellung eines Notarvertrages von der Gemeinde beauftragt.

Scheyern, den 25.07.2025