



EXPOSÉ

Baugrund für Geschosswohnungsbau im Baugebiet Fuchsberg in 84094 Elsendorf

min. 700.000 €

Kaufpreis

2.303 qm

Fläche

1402/29, Ratzenhofen

Flurnummer, Gemarkung

Strukturkonzept

2 Häuser

16 Wohnungen

Tiefgarage

Außenanlagen



BEKANNTMACHUNG

über die Vorstellung eines Strukturkonzepts im Baugebiet "Fuchsberg" in 84094 Elsendorf sowie dem Verkauf des gemeindlichen Grundstücks Fl. Nr. 1402/29, Gemarkung Ratzenhofen

Vom Gemeinderat Elsendorf wurde ein Strukturkonzept für einen Geschosswohnungsbau in Auftrag gegeben. Dabei wurde das Grundstück mit der Fl. Nr. 1402/29, Gemarkung Ratzenhofen überplant. Das Grundstück befindet sich im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich Schulgelände“ in Elsendorf.

Der Gemeinderat verfolgt dabei mehrere Ziele. Im Mittelpunkt steht die Förderung des Wohnungsbaus - sowohl im Hinblick auf die allgemeine Entwicklung des Wohnraums als auch auf die gezielte Bereitstellung von Wohnmöglichkeiten für Gemeindebürger. Mit diesen Planungen soll eine nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinde für die kommenden Jahre gewährleistet werden.

Der bisherigere Stand des städtebaulichen Strukturkonzepts, wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro WipflerPlan aus Pfaffenhofen a.d. Ilm entwickelt. Das Ergebnis hieraus ist auf der Homepage der Gemeinde Elsendorf (www.elsendorf.de) veröffentlicht.

Die im Strukturkonzept überplante Fläche der Fl. Nr. 1402/29, Gemarkung Ratzenhofen, befindet sich im gemeindlichen Eigentum und steht grundsätzlich für die Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung.

Die Gemeinde Elsendorf beabsichtigt, das gemeindliche Grundstück Fl. Nr. 1402/29, Gemarkung Ratzenhofen für Wohnbebauung mit einer Fläche von 2.303,00 m² zum Verkehrswert von mindestens 700.000,00 € zu veräußern. Eine Bewerbung für den Ankauf der Fläche setzt voraus, dass der Käufer bereit und in der Lage ist, das städtebauliche Strukturkonzept der Gemeinde umzusetzen. Ein Beschluss hierüber wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 05.08.2025 gefasst.

Bewerbungen können Sie schriftlich bei der Verwaltungsgemeinschaft Mainburg, Gemeinde Elsendorf, Poststraße 2a, 84048 Mainburg, oder per Mail unter eva.selmaier@vg-mainburg.de einreichen. Voraussetzung für die Bewerbung und die einzureichenden Unterlagen finden Sie in der Anlage.

Die Bewerbungsfrist beginnt am 01.06.2026 und endet mit Ablauf des 31.07.2026.

Mainburg, den 29.05.2026
GEMEINDE ELSENDORF


Markus Huber
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch:
Anschlag am
Abgenommen am



HINWEISE ZUM BAUVORHABEN

Grundstück

- Kauf des gesamten Grundstücks mindestens zum Verkehrswert in Höhe von 700.000,00 €
- Bau nach vorliegendem Strukturkonzept der Gemeinde Elsendorf

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans grundsätzlich im **Freistellungsverfahren** laut Bebauungsplan umgesetzt werden muss.

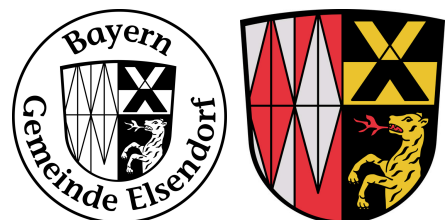
Die erforderlichen Stellplätze sind vollständig in einer **Tiefgarage** nachzuweisen.

BEWERTUNGSKRITERIEN

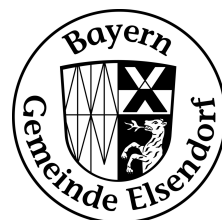
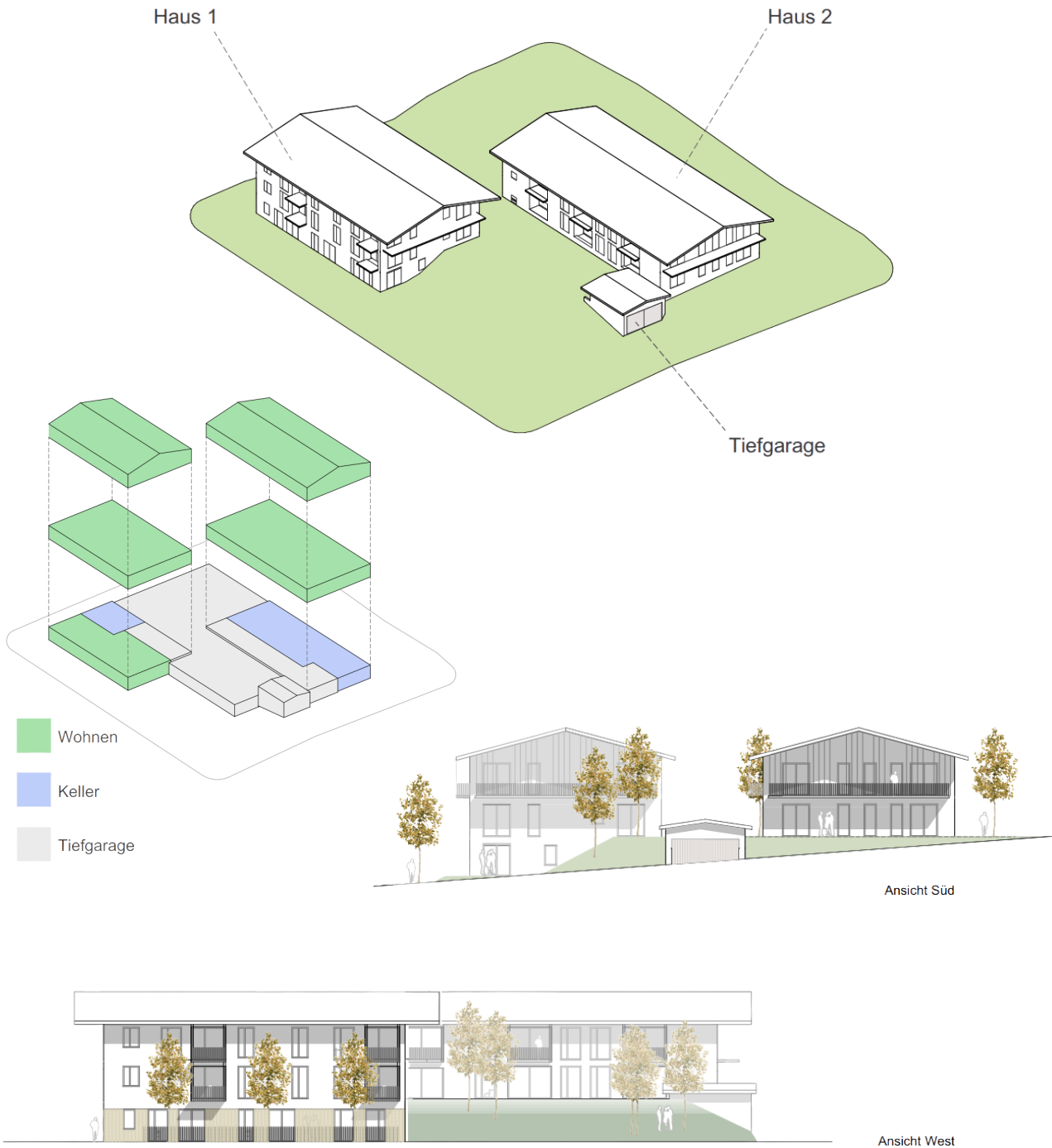
Im Rahmen der Investorenauswahl werden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt und folgendermaßen gewichtet:

- **Höhe des Kaufpreises (50 %)**
- **Städtebauliche Qualität der Bebauung (20%)**
im Sinne der Gemeinde Elsendorf
- **Referenzen und bisher realisierte Projekte (10 %)**
Darstellung vergleichbarer, erfolgreich abgeschlossener Projekte im Bereich Wohnungsbau, insbesondere Geschosswohnungsbau.
- **Voraussichtlicher Quadratmeter-Verkaufspreis der Wohnungen (10 %)**
Angabe des angestrebten Verkaufspreises pro Quadratmeter Wohnfläche zur Einschätzung der späteren Marktpositionierung.
- **Konzept und Zeitplan zur Umsetzung (10 %)**
Schlüssige Darstellung des geplanten Bau- und Nutzungskonzepts einschließlich eines realistischen Zeitplans für Planung und Umsetzung. Die Gemeinde strebt eine zeitnahe Bebauung an.

Die Entscheidung obliegt voll und ganz dem Gemeinderat Elsendorf.



STRUKTURKONZEPT



BEWERBUNGSUNTERLAGEN

1. Unternehmensbezogene Unterlagen

- Unternehmensprofil
 - Name, Sitz, Rechtsform
 - Eigentümerstruktur / Gesellschafter
- Registerauszug
 - z. B. Handelsregisterauszug (nicht älter als 6 Monate)
- Referenzen
 - Nachweis vergleichbarer Projekte
- Organisationsstruktur
 - ggf. Darstellung von Tochtergesellschaften oder Projektgesellschaften

2. Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- Bonitätsnachweise
 - z. B. Bankauskünfte oder Ratings
- Finanzierungsnachweis
 - Eigenkapitalbestätigung oder Finanzierungszusagen
- Umsatzkennzahlen
 - insbesondere bezogen auf relevante Geschäftsfelder

3. Fachliche Eignung | Konzept

- Projektkonzept
 - Was plant der Investor konkret?
- Zeitplan
 - grobe Meilensteine
- Nachhaltigkeitsansatz

4. Rechtliche Erklärungen

- Eigenerklärungen
 - keine Ausschlussgründe (z. B. Insolvenz, Korruption)
- Verpflichtungserklärung
 - Einhaltung bestimmter Vorgaben der ausschreibenden Stelle

5. Preisliche Angaben

- Kaufpreis für das Grundstück
- Verkaufspreis der Wohnungen pro m²

