



Nach den Faschingsferien soll die Erschließung des Baugebiets am Regensburger Weg fortgesetzt werden. Im Spätherbst sollen die ersten Häuslebauer beginnen können.

Foto: Nadine Niebauer/Markt Schierling

54 von 65 Parzellen weg

Verkauf der Baugrundstücke im Gebiet „Am Regensburger Weg 2“ läuft

Von Sebastian Brückl

Mit dem Bebauungsplan für das neue Wohngebiet „Am Regensburger Weg 2“ hat der Marktgemeinderat Schierling neue Maßstäbe gesetzt. Kleinere Grundstücke, mehr Grün- und Aufenthaltszonen in dem rund 95000 Quadratmeter großen Gebiet, eine zentrale und klimaschonende Wärmeversorgung sind nur einige markante Punkte. Der Planungsprozess hat sich über mehrere Jahre hingezogen. Das Kommunalunternehmen ist mit der Erschließung und Vermarktung beauftragt worden. Dessen Vorstände Manuel Kammermeier und Fritz Wallner haben die Umsetzung übernommen. Fabian Gammel im Rathaus war federführend mit der Vergabe der Bauplätze befasst. Alle drei beantworteten die Fragen unserer Mediengruppe.

Wie viele Grundstücke gibt es im Neubaugebiet? Der Bebauungsplan weist 65 Grundstücke für Einfamilienhäuser aus, berichtet Manuel Kammermeier. Dazu kommen 16 Grundstücke für Gartenhofhäuser, vier Doppelhausgrundstücke, fünf Grundstücke für Geschosswohnungsbau, ein Grundstück für eine Mehrfachnutzung, sowie ein eigenes größeres Quartier für die Gestaltung und Bebauung durch einen Investor.

Wie viele Grundstücke wurden bereits verkauft? Von den Einfamilienhaus-Grundstücken wurden laut Fabian Gammel bereits 54 reserviert, für die allermeisten davon ist bereits ein notarieller Kaufvertrag geschlossen worden. Erstmals wurde eine Reservierungsgebühr von 500 Euro erhoben, sodass bisher nur in zwei Fällen eine Reservierung zurückgezogen wurde. Außerdem gibt es mehrere konkrete Interessenten für Gartenhofhäuser.

Wie wurden die Grundstücke vergeben? „Die Vergabe der Grundstücke erfolgte exakt nach den vom Markt-

gemeinderat beschlossenen Richtlinien“, sagt Gammel. Es handle sich dabei um ein Verfahren, das grundsätzlich europaweit geregelt ist. Da spielen der Wohnsitz, Familienstand sowie ehrenamtliches Engagement eine wichtige Rolle. „Konkret habe ich seit September 2024 aufgrund der sich durch die Richtlinien ergebenden Reihenfolge immer fünf Interessenten eingeladen, einen Bauplatz auszuwählen. Nach Ablauf der Auswahlfrist wurden die nächsten fünf verständigt.“

Welche Personengruppen haben sich ein Grundstück gekauft? Kammermeier: „Man kann sagen, dass in erster Linie junge Familien oder Paare ein Grundstück erworben haben.“ Von denen seien etwa 45 Prozent zwischen 25 und 35 Jahre alt. Rund 35 Prozent seien in den 1980er Jahren geboren. „Es ist immer schön zu sehen, wie sich die jungen Leute nach der notariellen Beurkundung freuen, denn damit erwerben sie zum ersten Mal Grundeigentum und die Vorfreude auf das eigene Haus ist groß. Wir gratulieren jeweils mit einer Flasche Champagner und übergeben außerdem symbolisch den ersten kleinen Ziegelstein, sowie als Planungshilfe einen USB-Stick mit dem Grundstücksplan, der alle wichtigen Maße enthält.“

Haben neue Interessenten noch Chancen auf ein Grundstück? Gammel: „Freilich, es gibt immer noch etwa zehn Grundstücke für Einfamilienhäuser. Man kann sich auf der Homepage des Marktes Schierling dafür bewerben.“

Wie hoch sind die Einnahmen der Gemeinde durch die bisherigen Verkäufe? Inklusive der Vorauszahlung auf die zentrale Wärmeversorgung haben die bisherigen Grundstücksverkäufe laut Kammermeier einen Wert von etwa 9,5 Millionen Euro. Die Käufer können in Raten bezahlen, und zwar je nach Fortschritt der Erschließungsarbeiten. Die ersten

40 Prozent sind grundsätzlich zwei Wochen nach Vertragsabschluss fällig, der Rest in weiteren Raten zu 40 und 20 Prozent einige Monate später.

Wie viel kostet die Erschließung? „Alle Grundstücke zusammen haben einen Brutto-Verkaufswert von 18 Millionen Euro“, sagt Wallner. Darin enthalten seien der Bauplatz selbst sowie die engere Erschließung mit Abwasserleitungen, Wasserversorgung, Straßen, Wegen und Plätzen, Grünflächen, dem Spielplatz und ökologischem Ausgleich. Die zentrale Wärmeversorgung kommt noch hinzu.

Hat jemand mit einer so großen Nachfrage gerechnet? Kammermeier: „Die meisten von uns haben nicht damit gerechnet, dass der Verkauf so rasch verläuft, denn die Nachrichten aus anderen Gemeinden waren nicht gerade positiv. Nur Bürgermeister Christian Kiendl hatte darauf gesetzt, dass im ersten Schritt 50 Bauplätze reserviert werden. Er hat Recht behalten und konnte sich dabei auf das konkret geäußerte Interesse aus der letzten Abfrage unter den Bewerbern stützen.“

Was ist der Grund dafür, dass es mit den Verkäufen so gut läuft? Wallner: „Da spielen viele Faktoren zusammen. Es handelt sich um eine sehr attraktive ruhige Lage nah an der Natur und auch nah zum Beispiel an Einkaufsmöglichkeiten.“ Der Marktgemeinderat habe mit dem Bebauungsplan eine sehr attraktive Planung aufgesetzt. Schließlich ziehe die Nähe zur Anschlussstelle Schierling-Nord der B15 neu an. Und außerdem sei der Grundstückspreis, als Komplettpreis von 277 Euro je Quadratmeter, im Vergleich zu anderen Gemeinden im Raum Regensburg als günstig zu betrachten.

Wie haben Käufer auf den „grünen Ansatz“ des Baugebiets mit der zen-

tralen Wärmeversorgung reagiert? „Die Reaktionen waren durchwegs positiv“, lässt Gammel wissen. Von vielen sei der Mut der Entscheidungsträger hervorgehoben worden, diesen neuen und klimaschonenden Weg zu gehen.

Gibt es eine „Bauverpflichtung“? Kammermeier: „Ja, die gibt es, denn unser Ziel ist, dass die Grundstücke tatsächlich genutzt werden.“ So muss der Rohbau innerhalb von fünf Jahren errichtet sein.

Unter welchen Umständen können Käufer ihre Parzelle zurückgeben? „Sollten wir mit einem solchen Wunsch konfrontiert werden, so werden wir nach den konkreten Gegebenheiten entscheiden“, sagt Kammermeier dazu.

Wie sehen die nächsten Schritte der Vermarktung aus? Laut Wallner wird mit der Bewerbung der Gartenhof-Grundstücke begonnen. Die Firma Ademaj Wohnbau habe als erster Investor eine konkrete Planung vorgelegt. „Außerdem starten wir mit der Vermarktung der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau“, berichtet Wallner. Darunter falle auch der soziale Wohnungsbau. „Gerade da wird es spannend werden, wie der Wunsch der Bundes- und Landespolitik nach kostengünstigem Bauen umgesetzt werden kann. Das Bundesbauministerium hat dazu im November letzten Jahres eine Broschüre mit dem Titel Einfaches Bauen – Gebäudetyp E – Leitlinie und Prozessempfehlung vorgelegt.“

Die Erschließung hat begonnen. Wann können die ersten Häuslebauer anfangen? Wallner: „Wenn wir im Frühjahr wie geplant die Bauarbeiten für die Erschließung wieder aufnehmen können, dann kann im Spätherbst mit dem Bau der ersten Gebäude gestartet werden. Die meisten sagen uns allerdings, dass sie voraussichtlich 2027 bauen wollen.“