



# Willkommen zur Informationsveranstaltung zum Vermarktungsbeginn im Wohnbaugebiet Blumenberg West



Start ist um etwa **18.30 Uhr**



Stellen Sie gerne jederzeit Fragen in den **Chat**



Bitte lassen Sie Mikrofon & Kamera zunächst **ausgeschaltet**



Alles Wichtige zum **technischen Ablauf** wird zu Beginn der Veranstaltung erklärt

1. Wie läuft die Veranstaltung heute technisch ab?
2. Wer sind meine Ansprechpartner/-innen?
3. Wie ist der Umfang und der angedachte Zeitplan der Erschließung?
4. Wie sieht das Wohnbaugebiet „Blumenberg West“ allgemein aus?
5. Was schreibt der Bebauungsplan für „Blumenberg West“ vor?
6. Wie sind Lage und Anbindung?
7. Wie wird Ver- und Entsorgung ausgestaltet sein?
8. Was kostet eine Einzel-/Doppelhausparzelle und was ist im Preis enthalten?
9. Wie werden die Parzellen vergeben?
10. Wie kann ich mich bewerben? Wie funktioniert der Baupilot?
11. Wie ist der Zeitplan? Wie geht es jetzt weiter?



Bitte stellen Sie ihr Mikrofon zunächst auf **stumm** und lassen Ihre **Kamera ausgeschaltet**



**Technische Fragen** können Sie jederzeit gerne in den Chat stellen (gerne auch persönlich an Sophie Schmidt) oder per E-Mail an [sophie.schmidt@eichstaett.de](mailto:sophie.schmidt@eichstaett.de) schicken



**Inhaltliche Fragen** werden wir gesammelt zum **Ende** der Veranstaltung beantworten. Stellen Sie diese jederzeit gerne in den **Chat**



# Wer sind meine Ansprechpartner/-innen?



**Josef Grienberger**  
Oberbürgermeister  
Stadt Eichstätt

08421/6001-102

[josef.grienberger@eichstaett.de](mailto:josef.grienberger@eichstaett.de)



**Jens Schütte**  
Leitung  
Stadtbauamt

08421/6001-180

[Jens.Schuette@eichstaett.de](mailto:Jens.Schuette@eichstaett.de)



**Wolfgang Brandl**  
Leitung  
STADTWERKE

08421/6005-0

[brandl@stadtwerke-eichstaett.de](mailto:brandl@stadtwerke-eichstaett.de)



**Marcus Scheliga**  
Leitung  
Liegenschaftsamt

08421/6001-142

[Marcus.scheliga@eichstaett.de](mailto:Marcus.scheliga@eichstaett.de)



**Alois Rieder**  
Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten

0841/96641-0

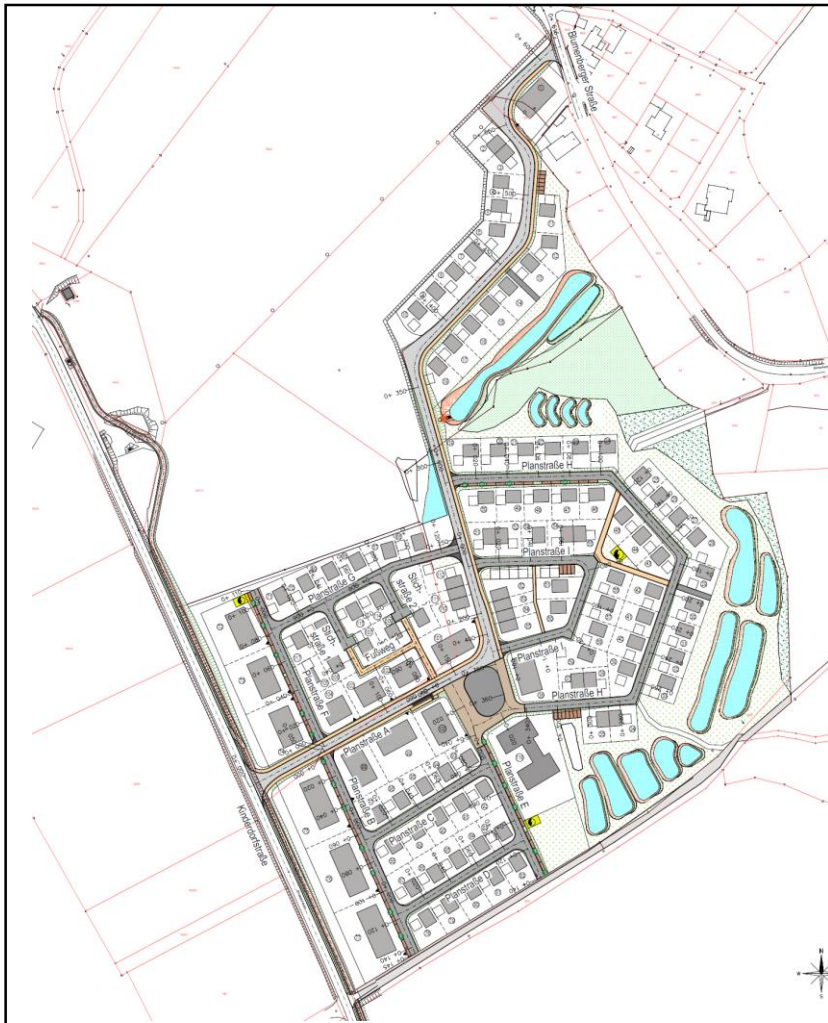
[rieder@weinzierl-la.de](mailto:rieder@weinzierl-la.de)



**Josef Goldbrunner**  
Goldbrunner  
Ingenieure GmbH

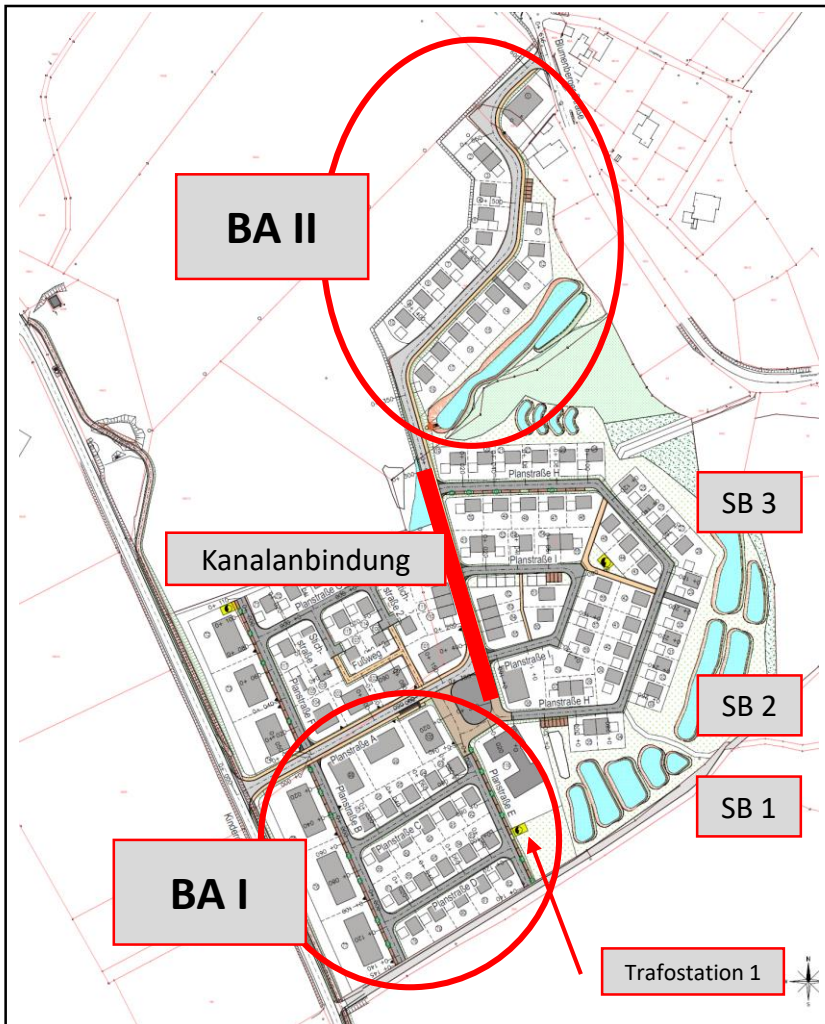
08458/39700-0

[info@ib-goldbrunner.de](mailto:info@ib-goldbrunner.de)



Erschließung Wohnbaugebiet Blumenberg West	
<b>Umfang</b>	Schmutz-, Regenwasserkanäle je 2.000 Meter DN 200 bis DN 300, Kanalhausanschlüsse 1.500 Meter
	Gas-, Wasserleitung je 1.800 Meter, Hausanschlüsse 1.000 Meter
	3 Trafostationen, 7.200 Meter Msp-, Nsp-Kabel, 20 Kabelverteiler, 3.500 Meter Steuerleitungen, 1.200 Meter Hausanschlussleitungen
	Straßenbeleuchtung 2.700 Meter Kabel, 85 Leuchten (2.700 K)
	Länge Straßennetz 2.300 Meter Straßenfläche rd. 13.000 qm
	Aushub 40.000 m <sup>3</sup> , Wiedereinbau 30.000 m <sup>3</sup> - Ressourcenschonung

# Wie ist der angedachte Zeitplan der Erschließung?



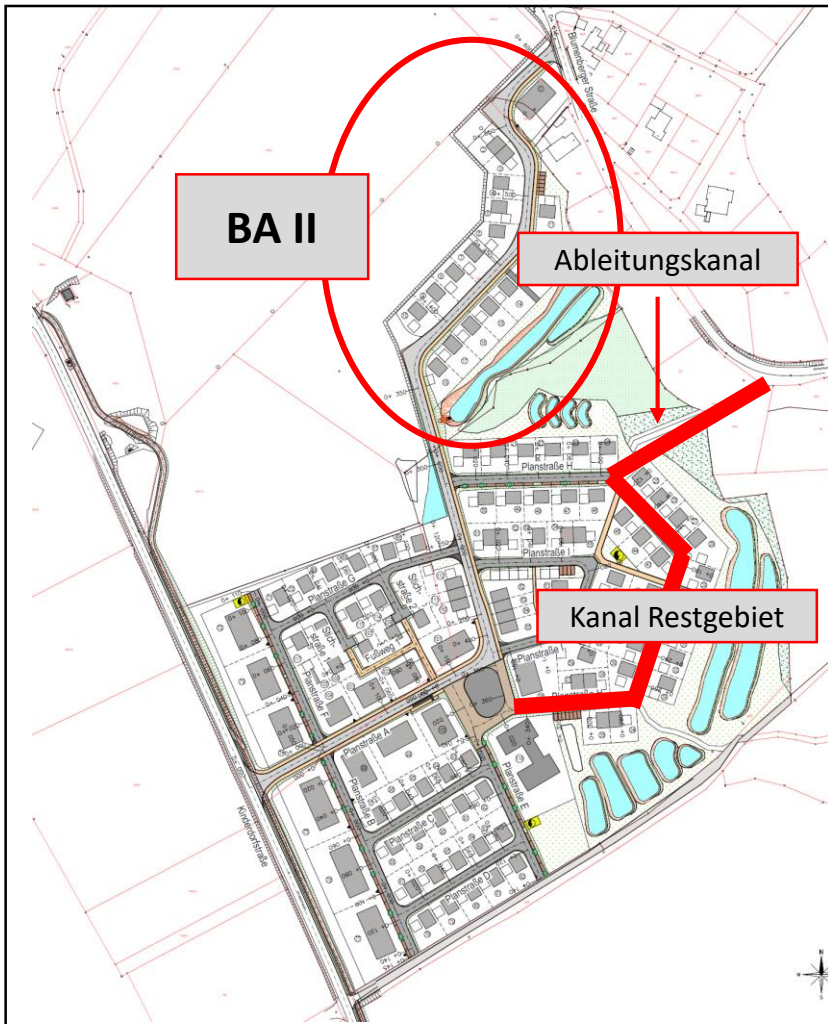
Zeitachse 2022	Maßnahmen
Bis Mitte März 2022	Oberbodenabtrag, Rodungsarbeiten – Einhaltung naturschutzrechtlicher Vorgaben
Anfang 04/2022	Erschließungsbeginn Fa. STRABAG, Regensburg
<b>Bauabschnitt I</b>	
04/2022 bis Ende 06/2022	Kanalverlegearbeiten BA I und Kanalbindung zum BA II – Sickerbecken 1 bis 3
Ende 06/2022 bis Ende 07/2022	Versorgungsanlagen Gas und Wasser BA I
Ende 07/2022 bis Mitte 08/2022	Kabelbauarbeiten BA I, Trafostation
Mitte 08/2022 bis Ende 10/2022	Straßenbauarbeiten - Asphalttragschicht
Anfang 11/2022	Freigabe BA I für Bebauung



**Sportlich – keine Unterbrechung Materiallieferungen**



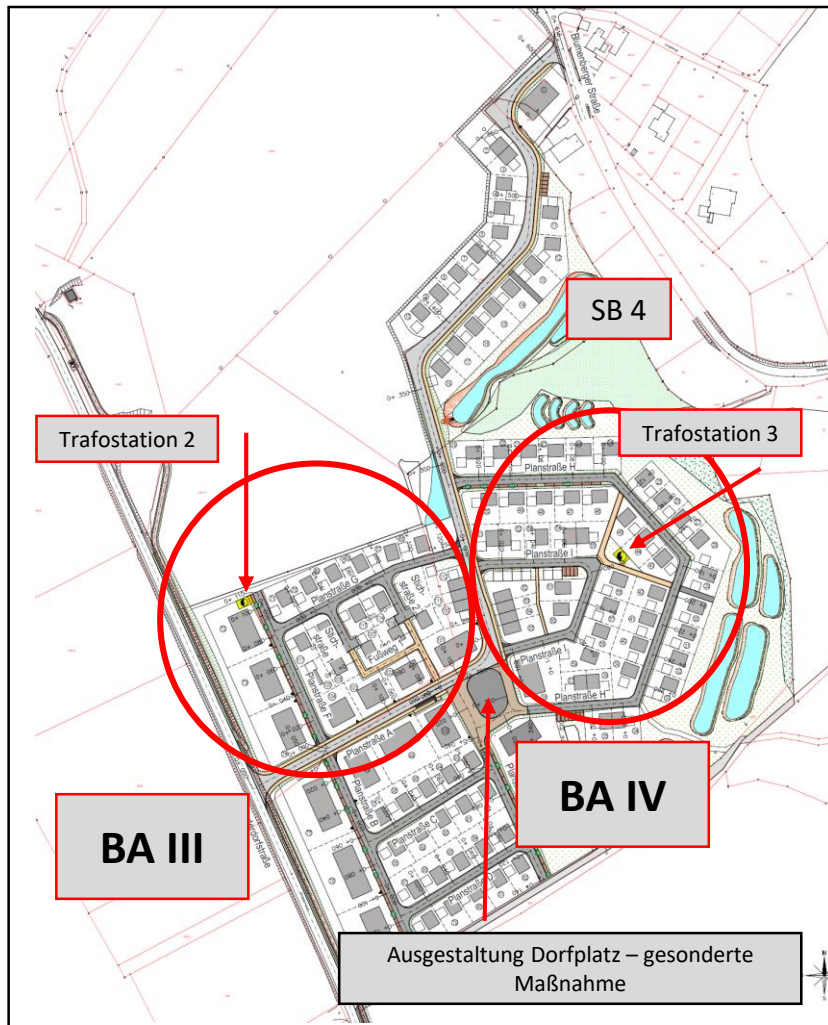
# Wie ist der angedachte Zeitplan der Erschließung?



Zeitachse 2022	Maßnahmen
<b>Bauabschnitt II – parallellaufend BA I</b>	
Ende 06/2022 bis Mitte 08/2022	Kanalverlegearbeiten BA II und Restgebiet
Mitte 08/2022 bis Ende 09/2022	Versorgungsanlagen Gas und Wasser BA II
Anfang 10/2022 bis Ende 10/2022	Kabelbauarbeiten BA II
Anfang 11/2022 bis Mitte 12/2022	Straßenbauarbeiten - Asphalttragschicht
	Freigabe BA II für Bebauung
<b>Ableitungskanal Blumenberger Str.</b>	
Ende 07/2022 bis Anfang 08/2022	

 **Sportlich – keine Unterbrechung Materiallieferungen**

# Wie ist der angedachte Zeitplan der Erschließung?



Zeitachse 2023	Maßnahmen
<b>03/2023</b>	<b>Wiederaufnahme Bauarbeiten</b>
<b>Bauabschnitt III</b>	
03/2023 bis Mitte 06/2023	Kanalbauarbeiten – Versorgungsanlagen Gas und Wasser – Kabelbauarbeiten, Trafostation 2, Sickerbecken 4
Mitte 06/2023 bis Ende 08/2023	Straßenbauarbeiten - Asphalttragschicht
<b>Bauabschnitt IV - parallellaufend</b>	
Mitte 06/2023 bis Mitte 08/2023	Kanalbauarbeiten – Versorgungsanlagen Gas und Wasser – Kabelbauarbeiten, Trafostation 3
Mitte 08/2023 bis Ende 10/2023	Straßenbauarbeiten - Asphalttragschicht
Mitte 10/2023 bis Mitte 11/2023	Asphaltdeckschichten Gesamtgebiet
<b>Mitte 11/2023</b>	<b>Gesamtfertigstellung</b>



**Sportlich – keine Unterbrechung Materiallieferungen**



# Wie sieht das Wohnbaugebiet „Blumenberg West“ allgemein aus?



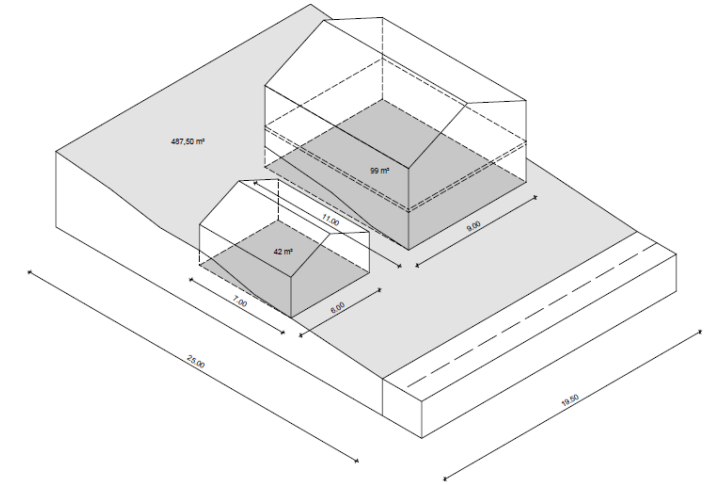
- Insgesamt 113.311 Quadratmeter Fläche
- Nettobauland 59.291 Quadratmeter
- **117 Parzellen** (plus Kindergarten)
  
- 15 Mehrfamilienhäuser (174 Wohneinheiten)  
85 Einfamilienhäuser  
10 Doppelhaushälften  
7 Reihenhäuser

---

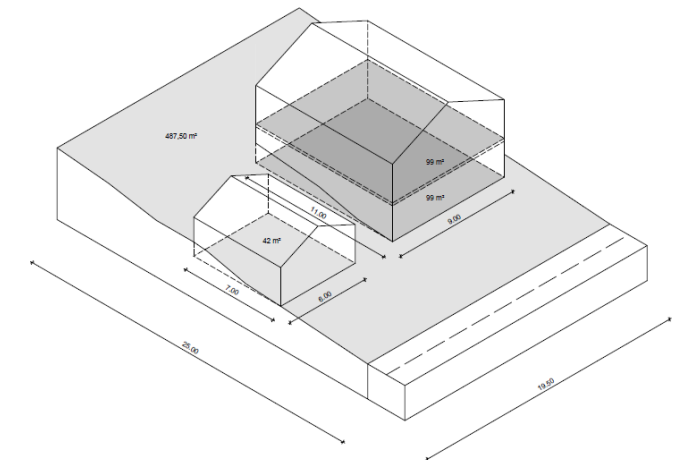
**276 Wohneinheiten**

# Was schreibt der Bebauungsplan für „Blumenberg West“ vor?

– **Grundflächenzahl:** EFH/DH/MFH: 0,4; RH: 0,5



– **Geschossflächenzahl:**  
EFH/DH = 0,8 – RH = 1,0 – MFH = 1,2 und 1,6  
(Faktor in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße)



- **Geschossigkeit:**  
IV (4 Stockwerke) am Quartierseingang von der Kinderdorfstraße, sonst MFH mit III (3 Stockwerken), EFH/DH/RH mit II (2 Stockwerke)
- **Wandhöhe** talseitig für EFH/DH/RH 7,5 m und für MFH 10,5 m und 13,5 m über GOK
- **Anzahl der Wohneinheiten** für EFH/DH 2 Wohneinheiten,  
RH 1 Wohneinheit





- **Extensive Begrünung** auf Flachdach
- **Satteldach** (22-30°) mit naturroten, nicht glänzend eingelassene Ziegel
- **Firstrichtung** für Photovoltaiknutzung/Solarthermie
- **Photovoltaik & Solarthermie** bündig in der Dachfläche



- **Verdichtete Bebauung** durch Festlegung der Grundstücksgrößen (EFH < 400 m<sup>2</sup>)
- **Verminderter Abstandsflächen** (Baulinien 1,5 m zum Nachbarn)
- Unzulässigkeit von „**Schottervögärten**“



- **Gebäudeenergiegesetz** (GEG statt EnEV)
- **Ausrichtung von Satteldächern** der Wohngebäude nach Süd/Südwest und Nutzung regenerativer Energien (Solarwärme, Photovoltaik) auf Dachflächen
- **Zisterne** zur Regenwasserrückhaltung und möglichen Brauchwassernutzung je Baugrundstück festgesetzt
- **Regenwasserableitung** in Sickeranlagen im Randbereich => großzügige Gestaltung öffentlicher, klimatisch wirksamer Grünflächen im Randbereich der Siedlungsfläche mit Aufenthalts- und Spielflächen unter Berücksichtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion des angrenzenden Waldes
- **Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen** anteilig innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt: Umsetzung von Pflegemaßnahmen zur Biotopentwicklung gemäß Landschaftsplan der Stadt Eichstätt



- Verkehrliche Anbindung über **Kinderdorfstraße**
- Verkehrliche Anbindung über **Willibaldstraße/Blumenberger Straße** nur für Anlieger
- **Radweganbindung** an bestehenden Weg nach Rebdorf mit neu zu errichtendem Parallelweg an der Kinderdorfstraße nördlich des Stadels
- **Fußwegverbindung** aus dem Gebiet heraus über Waldweg nach Marienstein
- **ÖPNV-Anbindung ab 2024** mit zentraler Bushaltestelle am Dorfplatz; weiterer Ausbau je nach Siedlungsentwicklung – Bedienung als Bedarfsverkehr im 60 Min.-Takt:
  - Mo bis Fr 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr
  - Sa bis 15 Uhr
  - Abendverkehr ab 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr
  - Sa ab 15.00 Uhr bis 22.00 Uhr
  - So 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr(ein Fahrtwunsch ist 60 Min. vor Abfahrt anzumelden)



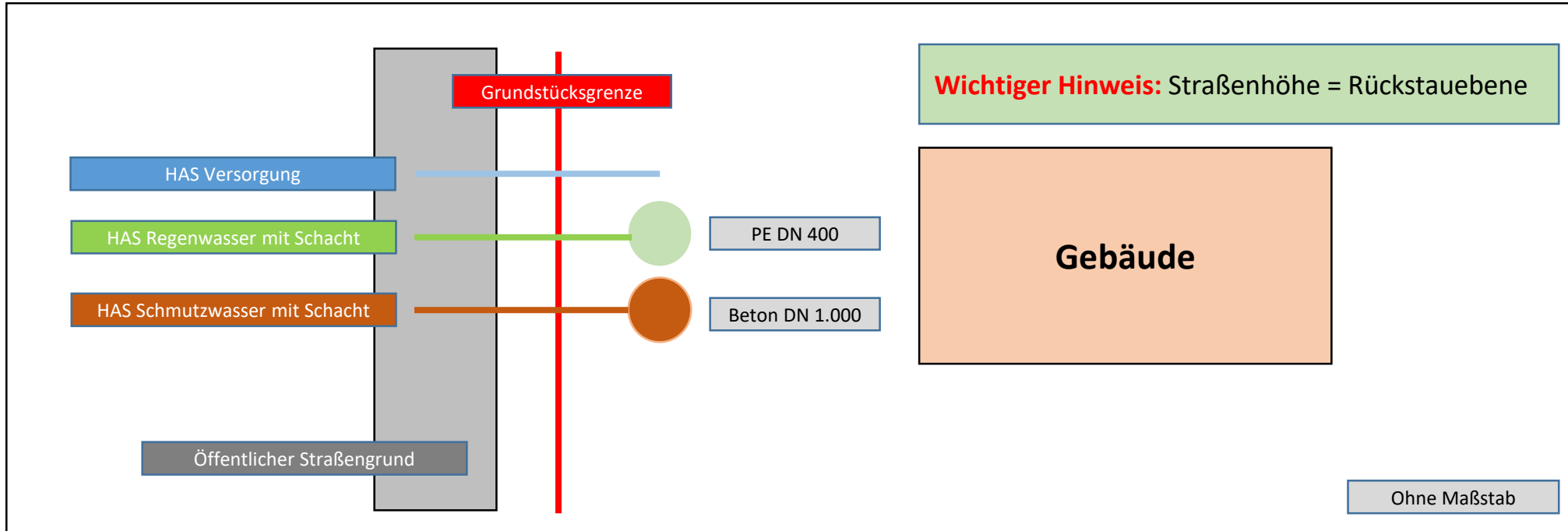
## Wesentliche Gesichtspunkte

- **Stromversorgung** stützt sich auf mehrere Trafostationen – Anschluss Gebäude aus Kabelverteilern – 2 Wallboxen je EFH, DHH möglich – hohe Einspeisung aus PV-Anlagen möglich ●
- Öffentliche **Ladesäulen** an 2 Standorten vorgesehen ●
- **Gasversorgung** durch Anschluss an Bestandsleitung – Transportweg für grüne Gase, Biomethan, Wasserstoff – kein Anschluss- und Benutzungszwang
- Aufbau **Trinkwasserversorgung** durch ZV Sappenfelder Gruppe
- **Abwasserentsorgung** im Trennsystem
  - Ableitung Schmutzwasser über Kanaltrasse zur Blumenberger Straße
  - Zentrale Versickerung des Niederschlagswassers (Nachhaltigkeit)
- **Straßenbeleuchtung** LED Farbtemperatur 2.700 K (insektenfreundlich), Leuchtkegel auf öffentlichen Raum konzentriert, dimmbar

## Erstellung von Grundstücksanschlusspunkten

Alle Hausanschlussleitungen für die Ver- und Entsorgung werden ca. 1 Meter auf die künftigen Privatgrundstücke verlegt – Bildung von **Anschlusspunkten** – kostengünstige Weiterführung bis in die Gebäude

## Anschlusschema – Prinzipskizze – Alternative 1 (sehr häufig)

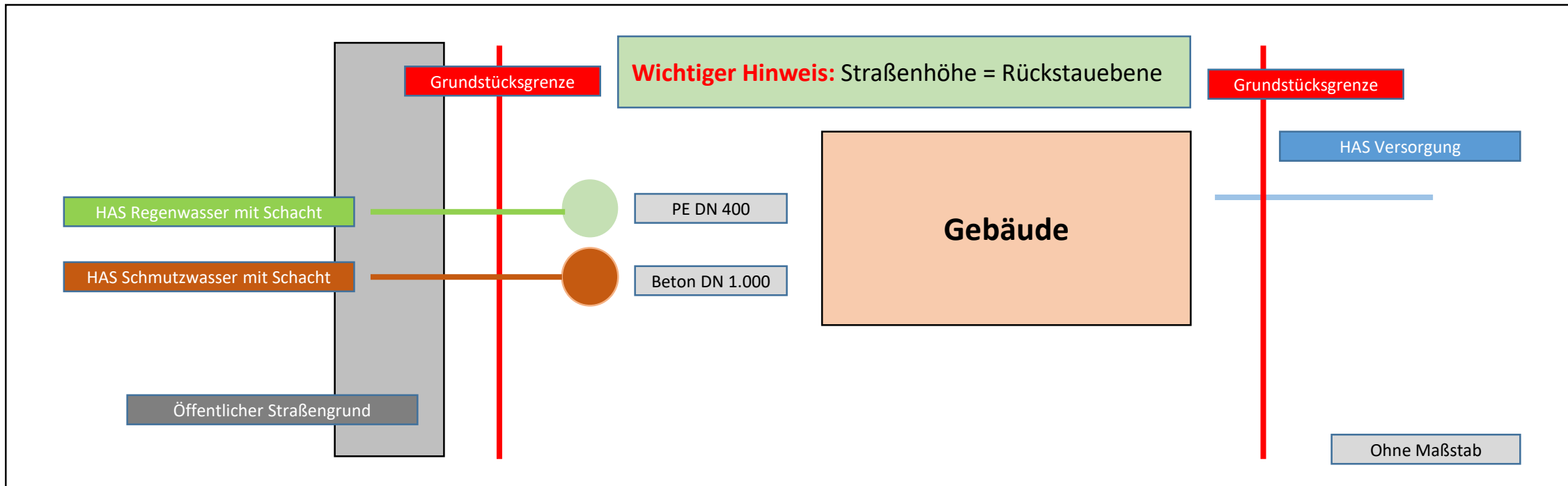




## Erstellung von Grundstücksanschlusspunkten

Alle Hausanschlussleitungen für die Ver- und Entsorgung werden ca. 1 Meter auf die künftigen Privatgrundstücke verlegt – Bildung von **Anschlusspunkten** – kostengünstige Weiterführung bis in die Gebäude

## Anschlusschema – Prinzipskizze – Alternative 2 (Einzelfälle)



# Was kostet eine Einzel-/Doppelhausparzelle und was ist im Preis enthalten?

Der Baulandpreis beträgt gem. Stadtratsbeschluss vom 28. April 2022 **450 € pro m<sup>2</sup>**

Neben den Kosten für das unerschlossene Baugrundstück ist im Baulandpreis der nachstehend aufgeführte Erschließungsumfang enthalten, welcher vollständig abgelöst ist:

- Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen nach §§ 127 ff. BauGB (Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen)
- Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlage und die Entwässerungsanlage für die Grundstücksfläche sowie die beitragsrechtlich relevante Geschossfläche, die sich ausgehend von dem nach dem Bebauungsplan „Blumenberg-West“ zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergeben

## Was kostet eine Einzel-/Doppelhausparzelle und was ist im Preis enthalten?

- Grundstücksanschlusskosten für die Stromversorgung (Grundstücksanschluss bis zu einer Tiefe von ca. 1m auf das Privatgrundstück verlegt)
- Grundstücksanschlusskosten für die Gasversorgung (Grundstücksanschluss bis zu einer Tiefe von ca. 1m auf das Privatgrundstück verlegt)
- Grundstücksanschlusskosten für die Wasserversorgung (Grundstücksanschluss bis zu einer Tiefe von ca. 1m auf das Privatgrundstück verlegt)
- Kosten für den Revisionsschacht für die Abwasserbeseitigung einschließlich Verbindungsleitung von der Grundstücksgrenze zum Revisionsschacht

# Was kostet eine Einzel-/Doppelhausparzelle und was ist im Preis enthalten?

## Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- Telefonanschlusskosten
- Kosten für notwendige Hausanschlüsse und Hauszuführungen von dem vorstehend jeweils genannten Anschlusspunkt bis in den Anschlussraum des Gebäudes
- Alle künftig entstehenden Erschließungskosten, sofern diese nicht gemäß den vorstehenden Bestimmungen abgelöst sind
- Bei der Gasversorgung fällt bei tatsächlichen Anschluss des Gebäudes an das Gasversorgungsnetz noch ein Baukostenzuschuss an

## **Hinweis:**

Gemäß Niederspannungsanschlussverordnung fällt bei der Stromversorgung neben den Anschlusskosten bis zu einer Anschlussleistung von 30 kW kein Baukostenzuschuss an



# Wie werden die Parzellen vergeben?

Vergabekriterium		Anzahl Punkte	Maximalpunktzahl
<b>Ortsbezogene Vergabekriterien</b>			
<b>Hauptwohnsitz</b>			
Punktzahl alternativ zu Arbeitsplatz	Kein Hauptwohnsitz in Eichstätt	0	35
	Je Jahr mit Hauptwohnsitz in Eichstätt	7	
<b>Arbeitsplatz</b>			
Punktzahl alternativ zu Hauptwohnsitz	Kein Arbeitsplatz in Eichstätt	0	35
	Arbeitsplatz seit 2 Jahren in Eichstätt	5	
	Ab dem 3. Jahr je Jahr mit Arbeitsplatz in Eichstätt	10	
<b>Ehrenamtliches Engagement</b>			
	Kein Ehrenamt	0	15
	Ehrenamtliche Tätigkeit	10	
	Je Jahr mit ehrenamtlicher Tätigkeit	1	

# Wie werden die Parzellen vergeben?

<b>Soziale Vergabekriterien</b>			
<b>Familienstand</b>			
	Alleinstehend	0	10
	Alleinerziehend und Paare jeglicher Art	10	
<b>Familienverhältnisse</b>			
	Keine Kinder	0	30
	Kinder bis 12 Jahre, je Kind	15	
	Kinder von 13 bis 17 Jahren, je Kind	10	
<b>Pflegebedürftigkeit/Behinderung</b>			
	Keine Pflegebedürftigkeit/Behinderung	0	10
	Pflegebedürftige Person im Haushalt ab Pflegegrad 2	5	
	Schwerbehinderte Person im Haushalt (= Behinderungsgrad mind. 50 %)	5	

→ Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke in **zweiteiligem Verfahren**

## 1. Bewerbungsphase und Auswertung

- Abwicklung der Bewerbungen über Plattform [baupilot.com](https://www.baupilot.com) → alle eingehenden (elektronischen + schriftlichen) Bewerbungen werden von der Verwaltung berücksichtigt
- **Rangliste** auf Basis der Auswertung der Bewerbungen (Höhere Punktzahl der Bewerbung → Bessere Platzziffer auf der Rangliste)
- **Punktegleichstand** → Familie mit der höheren Kinderzahl ist vorzuziehen, bei weiterem Gleichstand entscheidet das Los

→ Antragsteller/-in mit der höchsten Punktezahl hat das **Erstauswahlrecht**

## 2. Prioritätenabfrage

- Es werden so viele Bewerber/-innen gebeten, **Prioritäten abzugeben**, wie Bauplätze zur Verfügung stehen → Fristsetzung beachten!
- **Beispiel:** Familie A (Platzziffer 1) kann **eine Priorität** abgeben, Familie B (Platzziffer 2) **zwei**. Sollte die 1. Priorität von B bereits von A belegt sein, ist mit der zweiten Wahl sichergestellt, dass B einen Bauplatz bekommen kann. So ist es bis zum letzten Platz der Rangliste. Damit ist gewährleistet, dass allen auf der Rangliste genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zu bekommen.

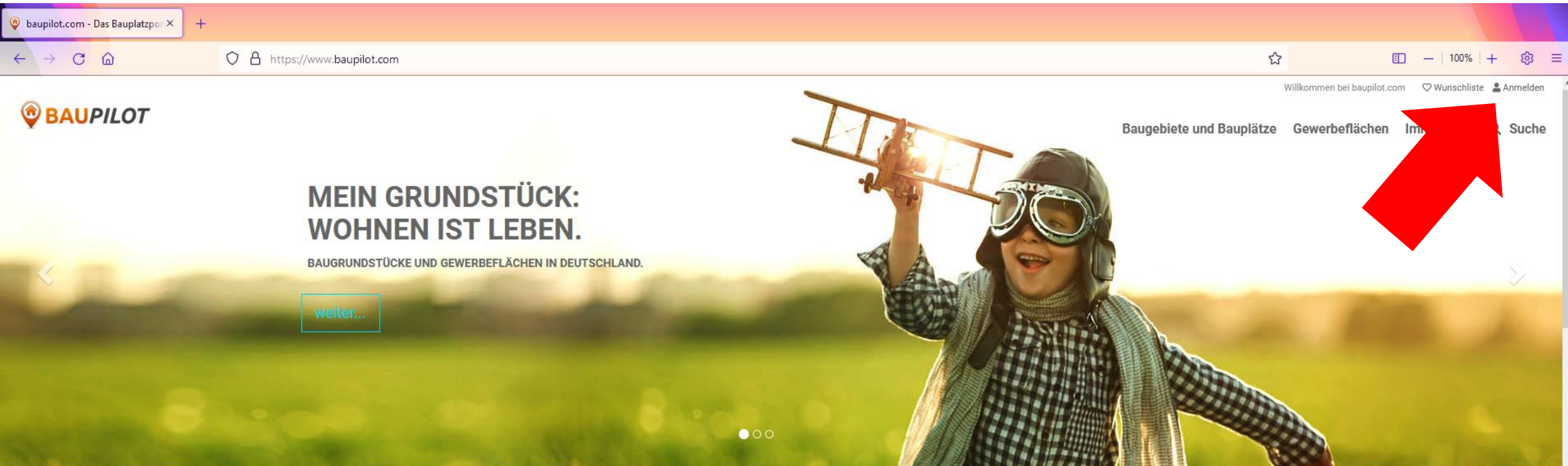
**Hinweis:** Sollten Bewerber/-innen nicht so viele Prioritäten auswählen, wie sie könnten, gehen diese das Risiko ein, **kein Grundstück** zu bekommen. Geben Antragsteller/-innen innerhalb der Frist keine Prioritäten ab, gilt die **Bewerbung als zurückgezogen**.



## 3. Zuteilungsphase

- Ende der Prioritäten-Abgabefrist → Antragsteller/-innen werden über Ergebnis informiert und deren **Kaufabsicht abgefragt**
- Keine Ablehnung vonseiten der Bewerber/-innen → **Reservierungszusage der Stadt**
- Endgültige Zuteilung durch den Stadtrat muss vorbereitet werden  
→ **Frist für verbindliche Kaufabsicht wird gesetzt**
- Keine verbindliche Kaufabsicht → **Bewerbung gilt als zurückgenommen**
- Anschließend **Notartermine** zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge

# Wie kann ich mich bewerben? Wie funktioniert der Baupilot?



Baugrundstücke, Gewerbeflächen und Immobilien finden

Wohnen  Gewerbe

Wo oder was suchen Sie? Geben Sie den Ort oder eine Objekt ID ein. Wofür suchen Sie?

## Login

Anmelden mit Ihrem baupilot-Login:

Angemeldet bleiben

Anmelden

[Passwort vergessen?](#)

**Sie haben noch keinen Account?**

**Registrieren Sie sich jetzt.**

Die Registrierung dauert keine Minute  
und ist für Sie absolut kostenfrei.

 [Jetzt registrieren](#)



- Über die **Suchfunktion** ist das Baugebiet „Blumenberg-West“ auf [baupilot.com](https://baupilot.com) zu finden
- Dort sind auch **Informationen zum Baugebiet selbst sowie zu den einzelnen Parzellen** hinterlegt
- Für die Bewerbung ist das Ausfüllen eines **Fragebogens** (auf [baupilot.com](https://baupilot.com)) notwendig, der die **Grundlage für die Bepunktung** darstellt



# Wie ist der Zeitplan? Wie geht es jetzt weiter?

**08.07.2022:**  
Informations-  
nachmittag  
vor Ort  
(13 - 16 Uhr)

**17.07.2022:**  
Ende  
Bewerbungs-  
verfahren

**29.07.2022**  
Informations-  
nachmittag  
vor Ort  
(13 - 16 Uhr)

**Datum offen:**  
Prioritäten-  
abfrage

**30.05.2022:**  
Start  
Bewerbungs-  
verfahren

**15.07.2022:**  
Informations-  
nachmittag  
vor Ort  
(13 - 16 Uhr)

**18.07.2022:**  
Start  
Auswertungs-  
phase

**16.08.2022:**  
Ende  
Auswertungs-  
phase

**Datum offen:**  
Zuteilungs-  
phase

- Zu jedem Zeitpunkt im Prozess gibt es die Möglichkeit, eine unverbindliche Bauberatung im städtischen Bauamt in Anspruch zu nehmen
- Ansprechpartner:



**Jens Schütte**  
Leitung  
Stadtbauamt



**Harald Noe**  
Stellv. Leitung  
Stadtbauamt

## Anmeldung über

Bauamt der Stadt Eichstätt

Vorzimmer

Telefon: 08421/6001.182

[bauamt@eichstaett.de](mailto:bauamt@eichstaett.de)



Wir gehen zunächst **in thematischen Blöcken** Ihre inhaltlichen **Fragen aus dem Chat** durch; Sie dürfen jederzeit weiter Fragen in den Chat stellen (entweder an „alle“ oder persönlich an Sophie Schmidt)



Sollten im Anschluss noch Fragen offen sein, die Sie nicht in den Chat stellen können/wollen, nutzen Sie die **„Hand heben“-Funktion** und wir erteilen Ihnen das Wort; solange lassen Sie Ihr **Mikrofon bitte auf stumm, ebenso Ihre Kamera**



Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

