

Herzlich Willkommen

Zur Infoveranstaltung zum Eichstätter Neubaugebiet Blumenberg-West und dem neuen Sonderkontingent | 26.02.2026



Bitte Kamera an & Mikrofon aus



Start: 20 Uhr



Fragen in den Chat



Eichstätt

die barocke Universitätsstadt

Was Sie heute erwartet

1. Das ist die Stadt Eichstätt
2. Das ist das Neubaugebiet Blumenberg West
3. Das ist der Bebauungsplan Blumenberg West
4. Kaufen und Bauen in Blumenberg West
5. Das ist das Sonderkontingent Blumenberg West
6. Die unverbindliche Bauberatung für Blumenberg West
7. Wie geht's jetzt weiter?

Wir sind Ihre Ansprechpartner



Josef Grienberger

Oberbürgermeister

08421/6001-102

josef.grienberger@eichstaett.de



Marcus Scheliga

Leiter Liegenschaftsamt

08421/6001-142

Marcus.scheliga@eichstaett.de



Das ist die Stadt Eichstätt

Das ist die Stadt Eichstätt

- Große Kreisstadt in Oberbayern, Landkreis Eichstätt
- Ca. 15.500 Einwohner/-innen
- **Universitätsstadt (KU)**
- **Familienfreundlichste Kleinstadt Deutschlands (2022)**
- Bischofsstadt
- **Verwaltungs- und Schulstandort**
 - Landratsamt sowie zahlreiche weitere Behörden
 - Bistumsverwaltung
 - Universitätsverwaltung
 - Bereitschaftspolizeistandort
 - Fachakademie für Sozialpädagogik, alle Schularten plus Berufsschule



→ **Starker Einpendler/-innen-Überschuss von 4.603 Menschen**

→ **Stabile Arbeitslosenquote mit 2,8 Prozent**

Das ist die Stadt Eichstätt



Das ist das Neubaugebiet Blumenberg West



Das Neubaugebiet Blumenberg West

- Gelegen im Ortsteil Rebdorf/Marienstein
 - Vollständig neu erschlossen:
 - Wasser-, Schmutz- und Regenwasserkanäle
 - Gasversorgung durch Anschluss an Bestandsleitung – Transportweg für grüne Gase, Biomethan, Wasserstoff – kein Anschluss- und Benutzungszwang
 - Leistungsstarke Stromversorgung, 3 Trafostationen
 - 2 Wallboxen je EFH, DHH möglich, Möglichkeiten für öffentliche Ladesäulen
 - **117 Parzellen** auf 113.311 Quadratmeter Fläche (Nettobauland 59.291 Quadratmeter):
 - 15 Mehrfamilienhäuser (174 Wohneinheiten)
 - 85 Einfamilienhäuser
 - 10 Doppelhaushälften
 - 7 Reihenhäuser
- ➔ **276 Wohneinheiten**

Das Neubaugebiet Blumenberg West



Spiel- und Dorfplatz Blumenberg-West



- **2025 eingeweiht:**
 - Neuer, großzügiger **Spielplatz** mit modernen, inklusiven Spielgeräten sowie ein Bolzplatz
 - Zentral gelegener **Dorfplatz** mit Veranstaltungs-Infrastruktur zum Zusammenkommen und Feiern

Das Neubaugebiet Blumenberg West

- Angebunden an die **Kinderdorfstraße**, Willibaldstraße/Blumenberger Straße nur für Anlieger/-innen
- **Radweganbindung** neu gebaut, in 12 Minuten mit dem Fahrrad im Stadtkern
- **Fußweg** über Waldweg nach Marienstein
- **ÖPNV Anbindung** über den STADTVERKEHR im 60 Minuten Takt, weiterer Ausbau möglich

Der Bebauungsplan Blumenberg West



Der Bebauungsplan Blumenberg West

- **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

Der Bebauungsplan Blumenberg West

- Extensive **Begrünung** auf Flachdach
- **Satteldach** (22-30°) mit naturroten, nicht glänzend eingelassene Ziegel
- Firstrichtung für **Photovoltaiknutzung/Solarthermie**
- Photovoltaik & Solarthermie **bündig auf der Dachfläche**
- **Verdichtete Bebauung** durch Festlegung der Grundstücksgrößen (EFH < 400 m²)
- Verminderte **Abstandsflächen** (Baulinien 1,5 m zum Nachbarn)
- Unzulässigkeit von „**Schottervorgärten**“

Der Bebauungsplan Blumenberg West

- **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

Kaufen und Bauen in Blumenberg West

Der Bebauungsplan Blumenberg West

- Ursprünglich Vergabeprozess nach Punkten (Bewerber/-innen > Parzellen)
- Nun **stark vereinfachter Vergabeprozess** für Einfamilien-, Doppelhaus-, Reihenhaus- und Mehrparteienhaus-Parzellen sowie Sonderkontingent (Infos folgen)
- Sie brauchen nur vorzulegen:
 - Finanzierungsbestätigung, z.B. von einer Bank
 - Nachweis, dass Käufer/-innen keinen bebaubaren oder bebauten Grund in Eichstätt haben (Ausnahme Sonderkontingent)
- Die Stadt Eichstätt hat keine Fristen oder sammelt Kaufverträge

→ **Sie können jederzeit kaufen, sofort beurkunden und unmittelbar mit dem Bau beginnen**

Der Bebauungsplan Blumenberg West

- Bisher sind 49 Parzellen vor Ort verkauft oder vergeben, 12 Häuser bezogen, 13 in Bau, 4 genehmigt
- Dazu kommen mehrere Mehrfamilienhaus-Parzellen, die die BayernHeim, eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft, vor Ort gekauft hat und dort bis Ende 2026 über **100 einkommensorientiert geförderte Wohnungen errichtet** (siehe Foto)



Der Bebauungsplan Blumenberg West

- **49 Parzellen** in Blumenberg West sind noch zu vergeben, darunter 25 Parzellen über das Sonderkontingent
- Kaufpreis voll erschlossen beträgt **450 €/qm**
- Darüber hinaus stehen noch Mehrfamilien- und Reihenhausparzellen für Baufirmen und Immobilienentwickler vor Ort bereit
- Alle freien Parzellen können Sie jederzeit über den [Baupiloten](#) einsehen



Das Sonderkontingent Blumenberg West

Der Bebauungsplan Blumenberg West

- Vergabekriterien von 2021 regeln, dass die Baufamilien in die neu gebauten Häuser ausschließlich selbst mit ihrem Hauptwohnsitz einziehen dürfen und 5 Jahre dort bleiben müssen sowie 10 Jahre nicht verkaufen dürfen
- **Sollte in Zeiten des Baubooms sicherstellen, dass die Parzellen jungen Familien zukommen**
- Aufgrund der starken Nachfrage nach einer Anpassung dieser Regularien hat der Stadtrat Ende 2025 beschlossen, ein **Sonderkontingent – 25 Parzellen** – auszuweisen, bei denen von diesen Regeln abgewichen werden kann
- Bei diesen Bauplätzen ist dann geregelt, dass das Haus oder – bei einem Doppelhaus oder Geschossbau – die zwei Wohneinheiten nicht selbst genutzt werden müssen, sondern auch **vermietet werden können**; ein Verkauf ist weiterhin erst nach zehn Jahren möglich

Der Bebauungsplan Blumenberg West

Damit werden mehrere Szenarien möglich (beispielhaft):

- Der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, die vermietet werden kann, um zum Beispiel den **Bau mitzufinanzieren**
- Der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, die zum Beispiel an Eltern vermietet werden kann, um mehrere **Generationen** zusammenzubringen – Gleiches gilt für zwei Doppelhaushälften
- Der Neubau eines Einfamilien- oder Doppelhauses, das aktuell vermietet wird, später aber selbst bezogen werden soll – zum Beispiel **im Alter oder für die Rückkehr in die Heimat**
- Der Neubau eines Einfamilien- oder Doppelhauses, bei dem die Wohneinheit(en) vermietet werden, um fürs Alter vorzusorgen, **Vermögen aufzubauen oder steuerliche Vorteile zu erhalten**

Der Bebauungsplan Blumenberg West

- Quadratmeterpreis beträgt **weiterhin 450 €**
 - Fristen verschieben sich leicht: Bei Parzellen aus dem Sonderkontingent muss nach **zwei Jahren der Baubeginn erfolgt, weitere zwei Jahre später müssen die Wohneinheiten bezugsfertig sein**
- Es sind zahlreiche weitere Möglichkeiten der Vermietung denkbar, die gerne im Einzelfall unverbindlich mit der Stadt Eichstätt besprochen werden können
- Beim Sonderkontingent gilt **„Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“**

Bauberatung in Blumenberg West

Bauberatung für Blumenberg West

Das Bauamt bietet Ihnen unverbindliche Beratung an zu den Themen:

- verpflichtende Inhalte des **Bebauungsplanes**
- **Lage** des Hauses im Grundstück
- **Grundriss** des Hauses und seine Bezüge zum Außenraum
- **Blickbeziehungen**
- **Wohnkonzepte** (Wohnen mit mehreren Generationen und über mehrere Generationen)
- Wie nutze ich das Haus nach dem Auszug der Kinder?

→ Möchten im Dialog mit Ihnen Wünsche an Ihr Haus und die Bedürfnisse seiner Bewohner vertiefen

→ Hilfreich, wenn Sie eine **Skizze mit Ihren Überlegungen** zur Bauberatung mitbringen

Ansprechpartner/-innen

Jens Schütte

Stadtbaumeister

Telefon:

08421/6001.180

E-Mail:

Jens.Schuette@eichstaett.de

Alexander Schneider

Stellvertretender Stadtbaumeister

Telefon:

08421/6001.199

E-Mail:

Alexander.Schneider@eichstaett.de

Sie haben Interesse – was tun?

1. Lesen Sie alles wichtige zum Baugebiet auf www.eichstaett.de/blumenberg-west; Melden Sie sich bei Fragen gerne bei der Stadt Eichstätt
2. Konkretisieren Sie Ihre Bedarfe und Ihre Wünsche: Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus - **was passt für Sie? Vermietung ja oder nein?**
3. Sehen Sie sich die freien Bauparzellen im [Baupiloten](#) online an; suchen Sie sich gerne schon Favoriten; Tipp: sehen Sie sich das Baugebiet live & vor Ort an ([Standort](#) fürs Navi)
4. Kommen Sie auf das **Liegenschaftsamt der Stadt Eichstätt (Marcus Scheliga, [Kontakt](#))** zu und vereinbaren einen unverbindlichen Beratungstermin. Nutzen Sie gerne parallel unser Angebot der Bauberatung für Ihr Projekt und Ihre Wunschparzelle ([Kontakt](#)).

Wir sind Ihre Ansprechpartner



Josef Grienberger

Oberbürgermeister

08421/6001-102

josef.grienberger@eichstaett.de



Marcus Scheliga

Leiter Liegenschaftsamt

08421/6001-142

Marcus.scheliga@eichstaett.de



Platz für Ihre Fragen & Anregungen



Stellen Sie Ihre Fragen gerne im Chat oder melden Sie sich im Anschluss (Hand heben)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!