Exposé zur Konzeptvergabe an Investoren

Aalen

Baugrundstücke für Investoren im Baugebiet „Wohnen am Tannenwäldle“, Aalen

Stadt Aalen
Amt für Bauverwaltung und Vermessung

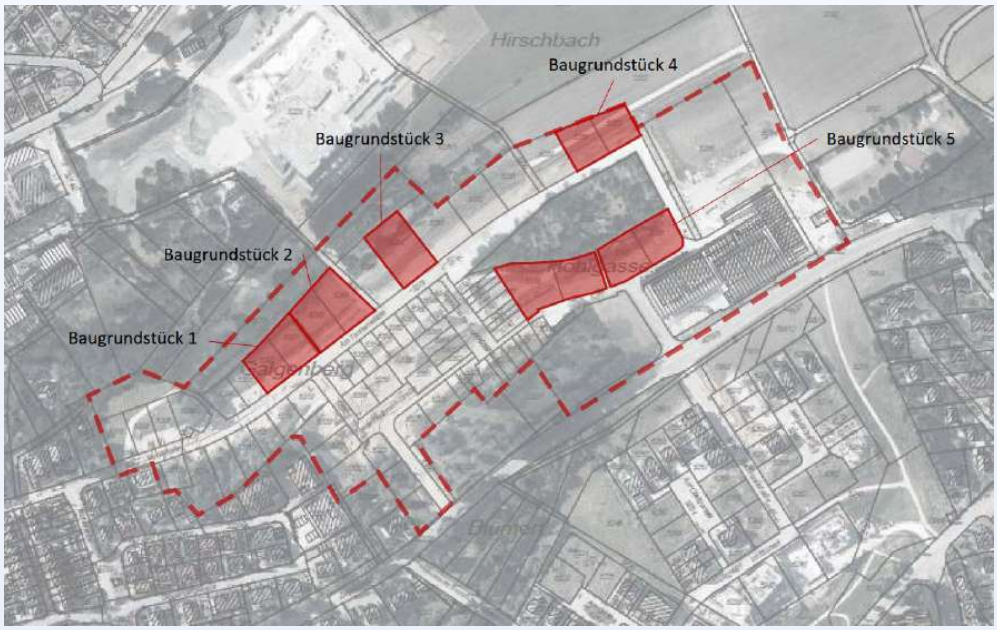


Baufeld Nr. 3 (5294),
Baufeld Nr. 4 (5288, 5287),

Gemarkung Aalen, Flur Aalen
Lage Am Tannenwäldle

Standortbeschreibung

Das Baugebiet „Wohnen am Tannenwäldle“ liegt in sehr guter Lage der Kernstadt und überzeugt durch einen weiten Ausblick, kurze Wege in den Innenstadtbereich sowie die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Direkt angrenzende Erholungsflächen im Grünen bieten zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Als richtungsweisendes Vorzeigequartier wurde das Gebiet mit dem Anspruch an Klimaanpassung und Klimaschutz entwickelt. Ein eigens erarbeitetes Gestaltungshandbuch ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans und gibt Bauherren zusätzliche Empfehlungen für eine zeitgemäße Architektur und Außenplanung. So entsteht ein modernes, grünes und nachhaltiges Wohnumfeld. Umweltfreundliche Mobilität, eine altersübergreifende Quartiersstruktur und eine hohe Aufenthaltsqualität in unterschiedlichen Wohnformen prägen das Gebiet. Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie bestens ausgebaute Fuß- und Radwege machen das Wohngebiet attraktiv für vielfältige Nutzergruppen.



Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung beabsichtigt die Stadt Aalen fünf Baugrundstücke speziell an Investoren zur Errichtung von Geschoss- oder Reihenhausbebauung zu veräußern

Für die Bebauung der Grundstücke ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnen am Tannenwäldle“, Plan Nr. 04-04/3 maßgeblich.

Wirtschaftsstandort Aalen

Die Stadt Aalen ist das wirtschaftliche Zentrum im Herzen des Ostalbkreises und zählt ca. 70.000 Einwohner. Über 6.000 Betriebe unterschiedlicher Branchen und Größenordnungen machen Aalen zu einem vielfältigen und prosperierenden Wirtschaftsstandort.

In Aalen sind namhafte Konzerne ansässig, die als bedeutende Arbeitgeber und Weltmarktführer in ihrer jeweiligen Branche auftreten. Gemäß dem „Prognos Zukunftsatlas 2022" gilt der Ostalbkreis als aufstrebender Wirtschaftsstandort. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Landesdurchschnitt. Die Hochschule Aalen fördert Innovationen, insbesondere in den Bereichen Smart Factory, Optik und Oberflächentechnologie. Durch zahlreiche angewandte Forschungsprojekte stärkt sie zudem die enge Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Wirtschaft.

Die gute Verkehrsanbindung sowie die dynamische wirtschaftliche Entwicklung bieten Arbeitsplätze und weiteres Wachstumspotenzial. Insgesamt bildet die Verbindung aus der Lage in einer wirtschaftsstarken Region und den landschaftlichen Reizen der Schwäbischen Alb die Grundlage für eine hohe Lebensqualität in Aalen.

Mikrostandort

In unmittelbarer Nähe zu den Baugrundstücken befinden sich fünf Kindergärten; darüber hinaus ist im Quartier selbst eine Kindertagesstätte geplant. Entsprechend der Größe der Stadt verfügt Aalen über ein breites Angebot unterschiedlicher Schularten. Die medizinische Grundversorgung wird durch mehrere Haus-, Zahn- und Facharztpraxen gewährleistet. Für eine darüber hinausgehende medizinische Versorgung steht das Ostalb-Klinikum zur Verfügung.

Die Grundstücke überzeugen durch ihre innerstädtische Lage, die angrenzenden Grünbereiche des Hirschbachtals sowie zahlreiche Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung. Das Baugebiet bietet daher einen hohen Freizeitwert. Westlich des Baugebiets befinden sich unter anderem die Realschule auf dem Galgenberg, die Schillerschule, die Hermann-Hesse-Schule, zwei Sporthallen, das neue Kombibad sowie die Waldorfschule.

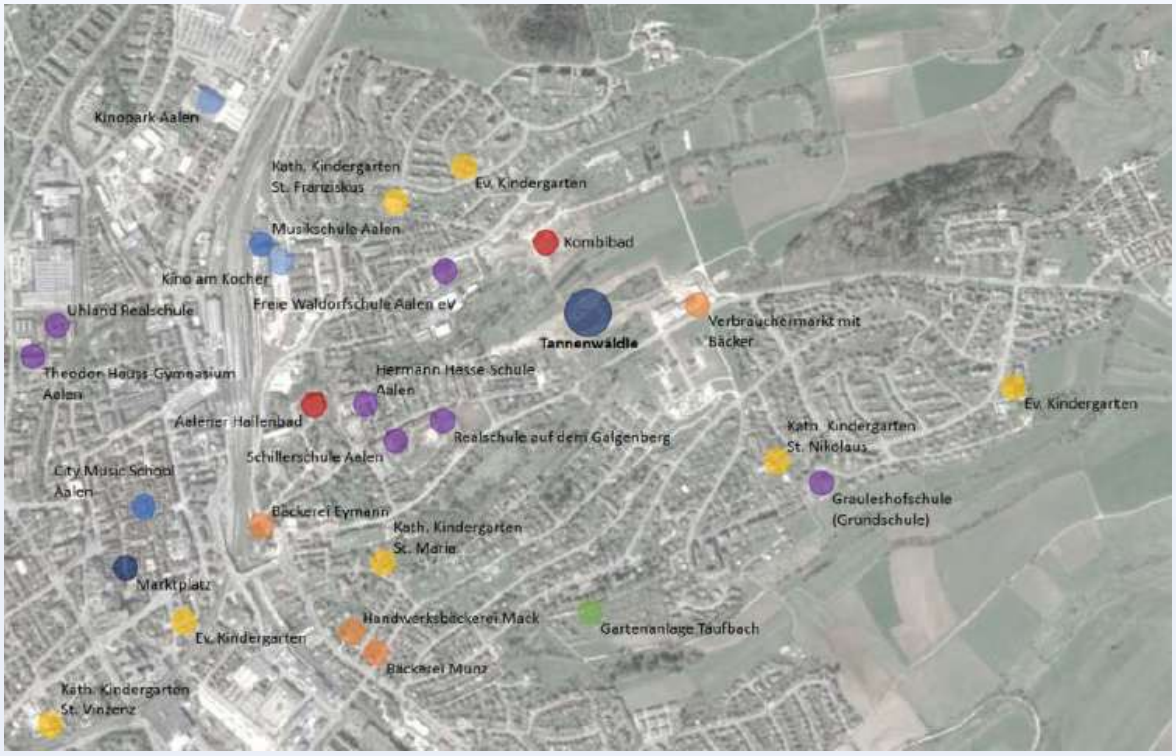
Weitere Freizeiteinrichtungen, insbesondere Sport- und Tennisplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Im Quartier ist ein Verbrauchermarkt mit Bäckereicafé verortet.

Der Bahnhof der Stadt Aalen ist in 17 Gehminuten erreichbar, der Marktplatz in 20 Gehminuten. Innerhalb Aalens besteht ein dichtes Busnetz, das die Baugrundstücke mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Ortsteilen vernetzt.

Das Baugebiet ist über mehrere attraktive Radwege an die Innenstadt angebunden. Das Stadtzentrum kann mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden. Im Zentrum des Baugebiets „Wohnen am Tannenwäldle“ befindet sich eine Grünfläche als öffentliche Freifläche.

Am Quartierseingang wird an der Ziegelstraße eine Quartiersgarage für Besucherinnen und Besucher sowie für bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplätze errichtet.



Informationen zu den Grundstücken

Eigentümerin der Grundstücke ist die Stadt Aalen. Die Grundstücke können provisionsfrei von der Stadt erworben werden.

Für die Grundstücke sind verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen gewünscht.

Sozialmietquote

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.10.2022 sind im Rahmen der Bauvorhaben mindestens 30 % der neu zu errichtenden Wohneinheiten sowie 30 % der gesamten Wohnfläche als mietpreisgebundener, geförderter Wohnraum zu realisieren. Für die Umsetzung dieser Vorgabe besteht die Möglichkeit, Fördermittel im Rahmen der Landeswohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Beratend hierzu steht die Landeswohnraumförderstelle im Landratsamt Ostalbkreis zur Verfügung.

Stellplätze

Auf den Baufeldern 3 und 4, die sich im Bereich WA4 gem. des Bebauungsplans befinden, dürfen 30% der nachzuweisenden Stellplätze erstellt werden. Die übrigen Stellplätze sind in der entstehenden Quartiersgarage nachzuweisen und vom dortigen Eigentümer zu erwerben. Es können zudem im Rahmen von baurechtlichen Anträgen (über die zulässigen 30 %) weitere baurechtlich nicht notwendige Stellplätze zugelassen werden (nicht bei Reihenhaus-bebauung).

Der Baubeginn der Quartiersgarage ist bereits erfolgt.

Fernwärme

Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die vorhandenen Fernwärmeleitung



Baugrundstück	Fläche	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Stellplätze
Baugrundstück 1	- verkauft / vergeben -		0,45	1,35	30 % in TG 70 % in Quartiersgarage
Baugrundstück 2	- verkauft / vergeben -		0,45	1,35	30 % in TG 70 % in Quartiersgarage
Baugrundstück 3	1.591 m²	Mind. II, max. III + 1 Staffeldachgeschoss	0,45	1,35	30 % in TG 70 % in Quartiersgarage
Baugrundstück 4	1.729 m²	Mind. II, max. III + 1 Staffeldachgeschoss	0,45	1,35	30 % in TG 70 % in Quartiersgarage
Baugrundstück 5	- verkauft / vergeben -		0,45	1,35	100 % in TG
Summe	**11.610 m²**				

Kaufpreise

Baugrundstück	Fläche	Kaufpreis €/m²
Baugrundstück 1	- verkauft / vergeben -	590 €/m²
Baugrundstück 2	- verkauft / vergeben -	590 €/m²
Baugrundstück 3	1.591 m²	590 €/m²
Baugrundstück 4	1.729 m²	650 €/m²
Baugrundstück 5	- verkauft / vergeben -	600 €/m²
		600 €/m² (vorbehaltlich GR-Beschluss)
Summe	**11.610 m²**	

Allgemeine Vorgaben und Bedingungen:

Das Angebot richtet sich an private und gewerbliche Bauherren (Bewerber/Teilnehmer) zur Realisierung von Geschoss-wohnungsbau.

Voraussetzung für eine Vergabe ist, dass der Bewerber/Teil-nehmer für das Grundstück die im Weiteren genannten Unterlagen einreicht und bereit und wirtschaftlich in der Lage ist, den von ihm gebotenen Grundstückspreis nach Zuschlag zu bezahlen, sowie das in der Bewerbung konzeptionell vorgestellte Bauvorhaben zu realisieren.

Finanzierungsnachweis über die voraussichtliche Höhe des Finanzierungsvolumens

Textliche Erläuterungen zur Planung

Lageplan im Maßstab 1:500

Grundrisse im Maßstab 1:200

Ansichten im Maßstab 1:200

Freiraumkonzept

Angabe von Referenzen (Unterlagen von abgeschlossenen Bauvorhaben)

Angaben zur Verpflichtung zur Einhaltung der Quote für geförderten Wohnraum

Unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes, des Bauordnungsamtes, des Amts für Bauverwaltung und Vermessung wird eine Empfehlung zur Vergabe ausgesprochen. Die Beschlussfassung über den Grundstücksverkauf erfolgt daraufhin im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Technik, nach Vorberatung durch den Ortschaftsrat Wasseralfingen.

Unterlagen / Kontakt

Anträge, Pläne und weitere Auskünfte für diese oder andere städtische Bauplätze stehen auf der Homepage der Stadt Aalen unter www.aalen.de -> Leben -> Wohnen/Leben in Aalen –> verfügbare Bauplätze zum Download bereit. Diese Unterlagen erhalten Sie auch im Rathaus Aalen von Herrn Drometer, Amt für Bauverwaltung und Vermessung, Zimmer 433, Tel.: 07361 52-1483, E-Mail: tobias.drometer@aalen.de.

Öffnungszeiten

Montag 8.30 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr
Dienstag 8.30 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr
Mittwoch 8.30 bis 12 Uhr
Donnerstag 8.30 bis 12 Uhr und 14 bis 18 Uhr
Freitag 8.30 bis 12 Uhr

Erste Fragen rund um Bauplätze und das Bewerbungs- und Vergabeverfahren können jederzeit telefonisch oder schriftlich an die Stadt gestellt werden. Beratungen im Rathaus sind nach vorheriger Terminabstimmung möglich.

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt grundsätzlich über die städtischen Gremien unter Berücksichtigung der Vergaberichtlinien für städtische Bauplätze. Der Käufer akzeptiert die allgemeinen Bestimmungen für den Verkauf städtischer Grundstücke. Für weitergehende Beratung stehen wir Ihnen gerne auch persönlich zur Verfügung.

Direkt zu den städtischen
Grundstücksangeboten: