

Exposé zur
Konzeptvergabe
an Investoren



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

Stadt Aalen

Amt für Bauverwaltung und Vermessung



Baufelder: BG 1 (5302, 5301), BG 2 (5299, 5298), BG 3 (5294),
BG 4 (5288, 5287), BG 5 (5336 – 5339)

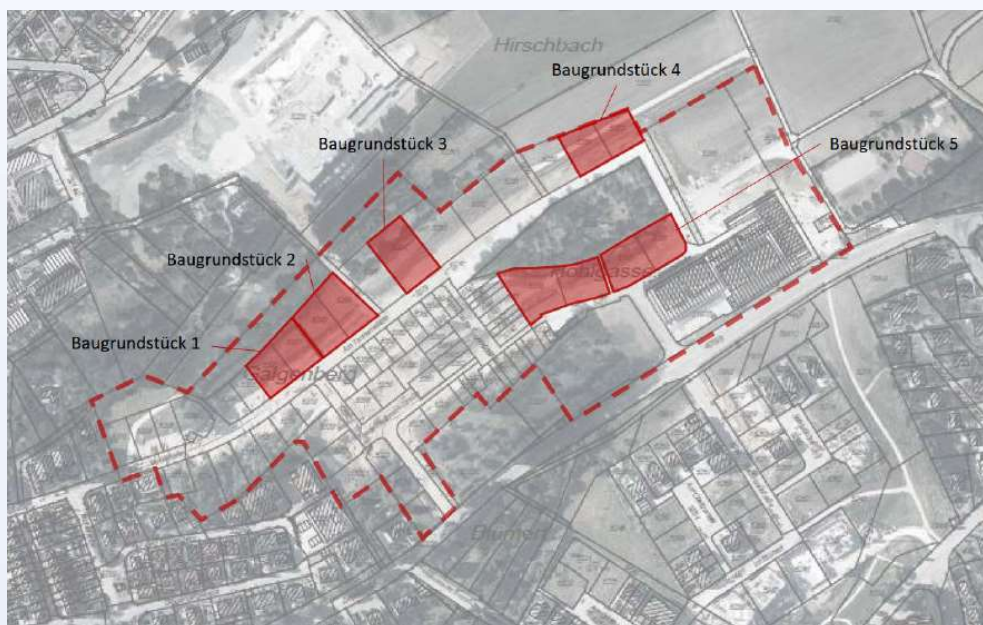
Gemarkung Aalen

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. 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 aus unterschiedlichsten Branchen und unterschiedlichen Größen machen die Stadt Aalen zu einem differenzierten und prosperierenden Wirtschaftsstandort.

Die Zeiss AG, MAPAL, Hensoldt, Kessler & Co. und Leitz als Großarbeitgeber sind in Aalen ansässig und Weltmarktführer in ihrer jeweiligen Branche. Gemäß dem Prognos Zukunftsatlas 2022 ist der Ostalbkreis ein aufstrebender Wirtschaftsstandort. Die Arbeitslosenquote liegt unter dem Landesdurchschnitt. Die Hochschule Aalen fördert Innovation, besonders in Bereichen Smart Factory, Optik und Oberflächentechnologie. Sie stärkt die enge Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Wirtschaft mit zahlreichen angewandten Forschungsprojekten.

Eine gute Verkehrsanbindung und eine dynamische Wirtschaft bieten Arbeitsplätze und Wachstumspotenzial. Insgesamt bildet die Kombination aus der Lage in einer wirtschaftsstarken Region zusammen mit den landschaftlichen Reizen der Schwäbischen Alb die Grundlage für eine hohe Lebensqualität in Aalen.

Mikrostandort

In direkter Nachbarschaft zu den Baugrundstücken bestehen fünf Kindergärten. Der Größe der Stadt entsprechend gibt es in Aalen alle Schularten. Die medizinische Grundversorgung wird in Aalen durch mehrere Haus- und Zahnarztpraxen gewährleistet. Für eine darüber hinausgehende medizinische Versorgung steht das Ostalb-Klinikum zur Verfügung. Die Grundstücke punkten durch ihre Lage inmitten der Stadt und die angrenzenden Grünbereiche des Hirschbachtals sowie viele Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung. Das Baugebiet bietet daher einen hohen Freizeitwert. Im Westen befindet sich die „Realschule auf dem Galgenberg“, die Schillerschule, die Hermann-Hesse-Schule, zwei Sporthallen, ein Hallenbad und die Waldorfschule.

Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze und ein sich im Bau befindliches Kombibad befinden sich in fußläufiger Entfernung im Hirschbachtal südlich der Hirschbachstraße.

Neben dem im Gebiet verorteten Verbrauchermarkt mit Bäckereicafé ist eine Gartenanlage und mehrere weitere Bäckereien in fußläufiger Umgebung vorhanden.

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

Das Baugebiet ist über attraktive Radwege an die Innenstadt angebunden (5 Fahrradminuten). 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

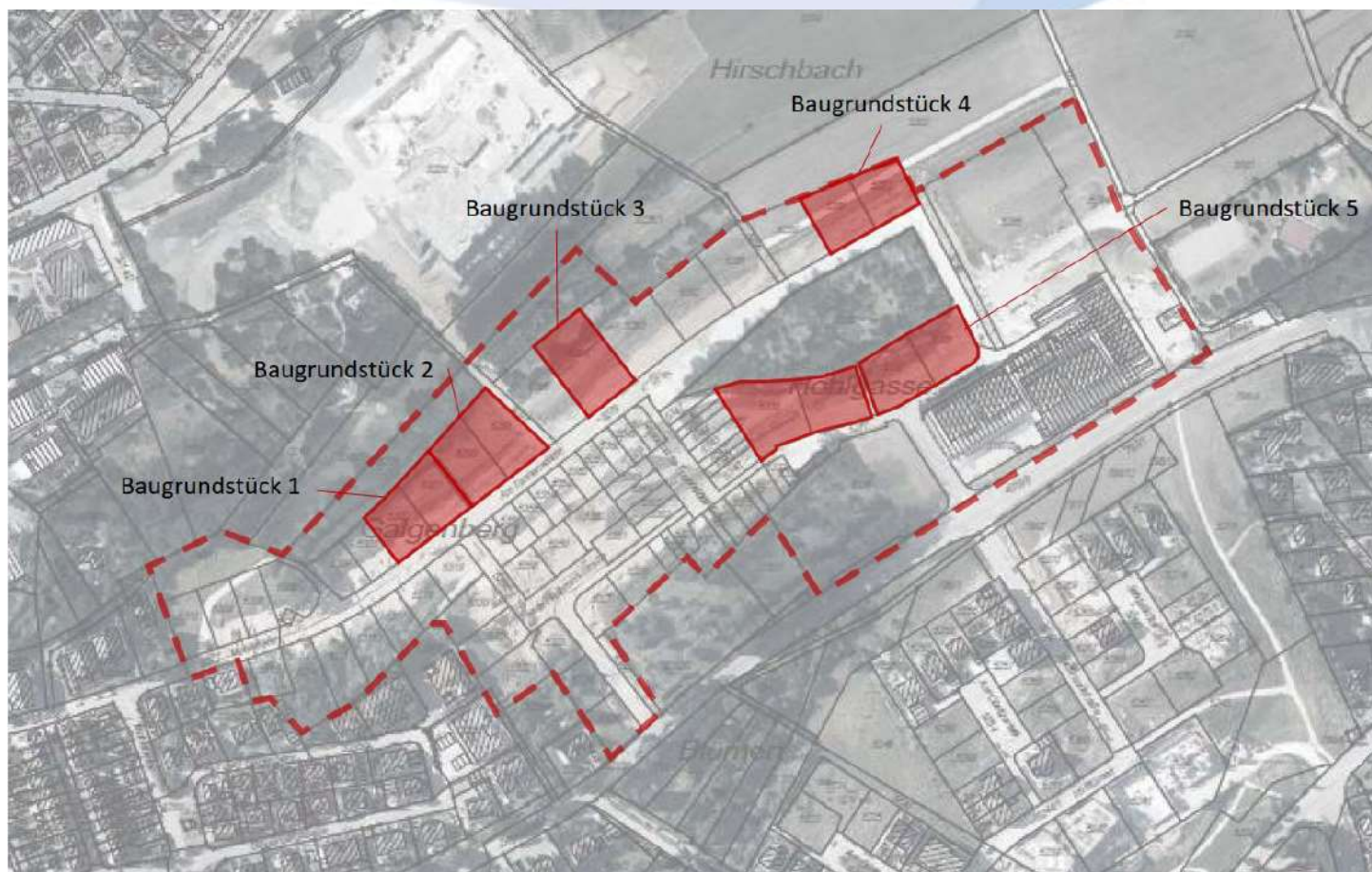
Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.10.2022 sind im Rahmen der Bauvorhaben mindestens 30 % der neu zu errichtenden Wohneinheiten sowie 30 % der gesamten Wohnfläche als mietpreisgebundener, geförderter Wohnraum zu realisieren. Für die Umsetzung dieser Vorgabe besteht die Möglichkeit, Fördermittel im Rahmen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

Stellplätze

Auf den Baugrundstücken BG 1, BG 2, BG 3 und BG 4 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 in den Tiefgaragen zugelassen werden (nicht bei Reihenhausbebauung)

Auf BG 5 müssen 100 % der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Der Baubeginn der Quartiersgarage erfolgt im Mai 2026.



Baugrundstück	Fläche	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Stellplätze
Baugrundstück 1	1.745 m ²	Mind. II, max. III + 1 Staffeldachgeschoss	0,45	1,35	30 % in TG 70 % in Quartiersgarage
Baugrundstück 2	2.118 m ²	Mind. II, max. III + 1 Staffeldachgeschoss	0,45	1,35	30 % in TG 70 % in Quartiersgarage
Baugrundstück 3	1.591 m ²	Mind. II, max. III + 1 Staffeldachgeschoss	0,45	1,35	30 % in TG 70 % in Quartiersgarage
Baugrundstück 4	1.729 m ²	Mind. II, max. III + 1 Staffeldachgeschoss	0,45	1,35	30 % in TG 70 % in Quartiersgarage
Baugrundstück 5	4.427 m ²	Max. III + 1 Staffeldachgeschoss	0,45	1,35	100 % in TG
Summe	11.610 m²				

Kaufpreise

Baugrundstück	Fläche	Kaufpreis €/m ²
Baugrundstück 1	1.745 m ²	590 €/m ²
Baugrundstück 2	2.118 m ²	590 €/m ²
Baugrundstück 3	1.591 m ²	590 €/m ²
Baugrundstück 4	1.729 m ²	650 €/m ²
Baugrundstück 5	2.023 m ² (Flst. Nr. 5336 und 5337)	600 €/m ²
	2.404 m ² (Flst. Nr. 5338 und 5339)	600 €/m ² (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 Geschosswohnungsbau, bzw. auf den Baufeldern 1+2 alternativ Reihenhausbebauung.

Voraussetzung für eine Vergabe ist, dass der Bewerber/Teilnehmer 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.

Unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes, des Bauordnungsamtes, des Amtes 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.

Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die vorhandenen Fernwärmeleitung

Einzureichende Unterlagen im Rahmen des Konzeptverfahrens:

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

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 Bewerbungsverfahren 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:

