LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

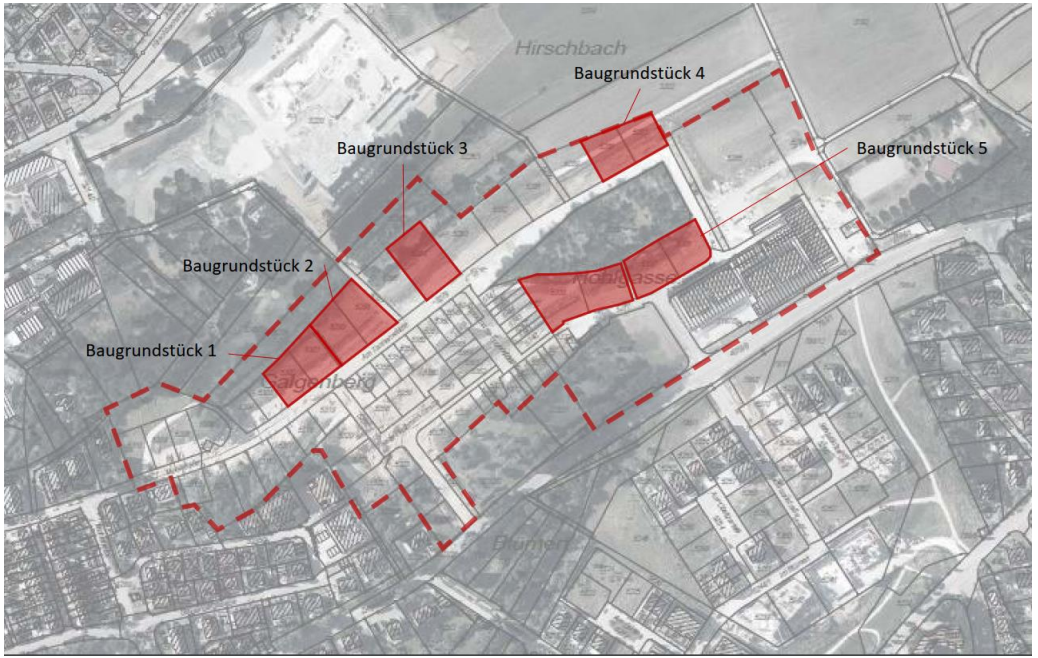
Baugrundstücke in Aalen - „Wohnen am Tannenwäldle“

Die Stadt Aalen plant die Entwicklung des Baugebiets **„Wohnen am Tannenwäldle“**.

Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand in Aalen und hat eine Größe von etwa 9 ha.

In dem Gebiet sollen ca. 60 Baukörper und eine Quartiersgarage entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vor. Ein Schwerpunkt liegt auf der Erstellung von Mehrfamilienhäusern.

Ziel ist es, das gesamte Areal zu einem städtebaulich und architektonisch attraktiven Wohnquartier zu entwickeln.



Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung beabsichtigt die Stadt Aalen fünf Baugrundstücke an geeignete Grundstückserwerber zu veräußern.

Wirtschaftsstandort Aalen

Die Stadt Aalen ist das **wirtschaftliche Zentrum** im Herzen **des Ostalbkreis** 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 darüberhinausgehende medizinische Versorgung steht das Ostalb-Klinikum zur Verfügung. Die **Grundstücke punkten** durch ihre **Ortsrandlage** 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.

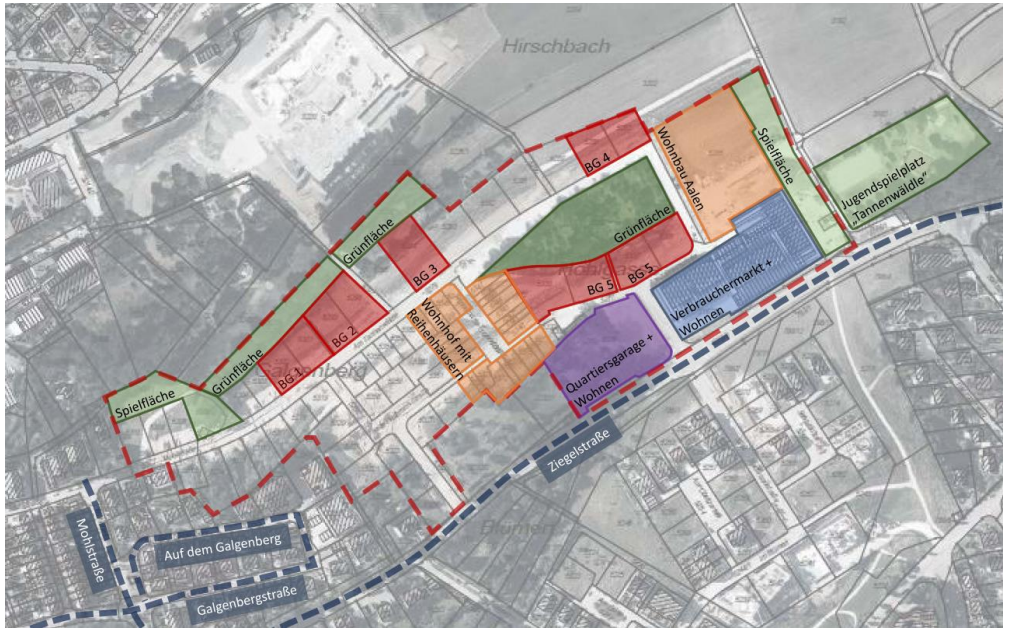
Das Baugebiet ist über **attraktive Radwege** an die **Innenstadt angebunden** (5 Fahrradminuten). Im **Zentrum** des **Baugebiets** „Wohnen am Tannenwäldle“ **entsteht** eine **Kita** und eine **Grünfläche** als **öffentliche Freifläche**. Am **Quartierseingang** wird an der Ziegelstraße eine **Quartiersgarage** für Besucherinnen und Besucher, sowie für **bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplätze** errichtet.

Informationen zu den Grundstücken

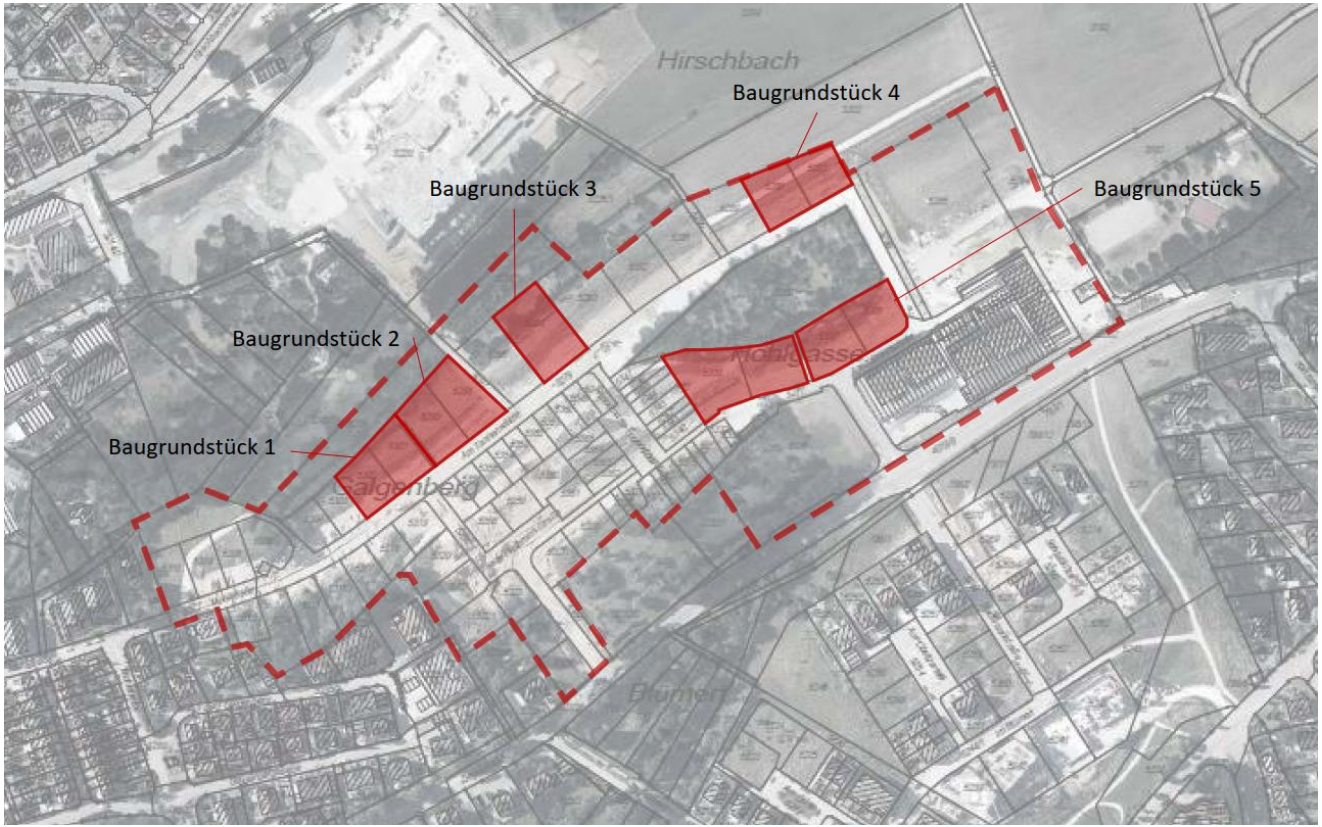
Eigentümerin der zu **vermarktenden Grundstücken** ist die **Stadt** Aalen. Die **Grundstücke** können **provisionsfrei** von der **Stadt erworben** werden.

Es sind **keine Altlasten**, **Altablagerungen** oder **sonstige Hinweise** auf eine **Bodenbelastung bekannt**. Darüber hinaus sind keine Bau- und Kulturdenkmäler sowie keine archäologischen Funde bekannt. Es sind **keine Baulasten** bekannt. Es **bestehen** für den **Fernwärmeanschluss Dienstbarkeiten**.

Für die Grundstücke sind **verschiedene Wohnungsgrößen** für **unterschiedliche Zielgruppen gewünscht**. Ein **geförderter Wohnraum** im Rahmen von mietpreisgebundenen Wohnungen mit einer **Quote** von **30%** der auf den einzelnen Baugrundstücken entstehenden Wohnungen ist vorzusehen. 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**. Auf **BG 5** müssen **100%** der notwendigen Stellplätze **auf dem Baugrundstück** nachgewiesen werden.
Der **Baubeginn** der **Quartiersgarage** ist für die **zweite Jahreshälfte 2025 vorgesehen**.



Baugrundstücke



Bebaubarkeit

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

Kaufpreise

Baugrundstück	Fläche	Kaufpreis €/m²
Baugrundstück 1	1.745 m²	590 €/m²
Baugrundstück 2	2.118 m²	590 €/m²
Baugrundstück 3	1.591 m²	590 €/m²
Baugrundstück 4	1.729 m²	650 €/m²
Baugrundstück 5	2.023 m² (Flst. Nr. 5336 und 5337)	600 €/m²
	2.404 m² (Flst. Nr. 5338 und 5339)	600 €/m² (vorbehaltlich GR-Beschluss)
Summe	**11.610 m²**	

Ansprechpartner

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Herr Michael Pehl
0711 / 6454 – 2167
ke-vergabe@lbbw-im.de

Haftungshinweis
Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben wird grundsätzlich nicht übernommen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vorliegen. Im Kaufvertrag wird die Beschaffenheit des jeweiligen Grundstücks vereinbart.