

# Mehrfamilienhausbauplätze im Baugebiet „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße“ in Aalen-Hofen zum Einzel- oder Gesamterwerb

Stadt Aalen  
Amt für Bauverwaltung und Vermessung



Flst. 687 u. 688 (Teilflächen), Bauplatznr. 15 +16  
Gemarkung Hofen  
Flur Hofen

Die Stadt Aalen bietet zwei Mehrfamilienhausgrundstücke im Neubaugebiet „Eichholzweg nördlich der Dorfstraße“ in Aalen-Hofen zum Verkauf an. Das im Plan mit der Nummer 15 gekennzeichnete Grundstück hat eine Größe von ca. 650 m<sup>2</sup> und das Grundstück mit der Bauplatznummer 16 ca. 549 m<sup>2</sup>. Diese beiden Flächen werden bevorzugt zusammen an einen Investor verkauft, der ein Gesamtprojekt auf beiden Baufeldern realisiert, welches eine Tiefgaragenzufahrt von südlicher Seite aus hat. Auch Interessenten die Einzelprojekte planen, d.h. lediglich ein Grundstück erwerben möchten, können sich bewerben und sich bzgl. der Einfahrtsmöglichkeit in eine einzelne Tiefgarage individuell mit der Stadt abstimmen.

Die Baufelder eignen sich daher hervorragend zur Realisierung eines individuellen Bauvorhabens. Maßgeblich für die Bebaubarkeit ist der seit 08.05.2024 rechtskräftige Bebauungsplan "Eichholzweg nördlich der Dorfstraße", in den Planbereichen 80-04,80-05, Plan Nr. 80-05.

Das Neubaugebiet zeichnet sich durch eine erhöhte Wohndichte bei hoher Wohnqualität aus. Die städtebauliche Idee, die verschiedene Wohnformen (für Familien, Singles, Senioren sowie betreutes Wohnen) integriert, deckt ein breites Spektrum ab und wird den vielfältigen Anforderungen der späteren Bewohner gerecht. Das Ende der Erschließungsarbeiten und die Freigabe des Baugebiets ist für September/Okttober 2025 geplant. Bereits vorab war die Nachfrage groß, so dass in einer ersten Vergaberunde bereits Bauplätze vergeben werden konnten.



## Standort

Das attraktive Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Hofen, in ca. 5 km Entfernung (Luftlinie) zur Kernstadt Aalen und hat eine Fläche von 1,4 ha. Es wird im Nordosten durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche, Flst. 248, Gemarkung und Flur Hofen, im Süden durch die Dorfstraße und im Westen durch den Eichholzweg begrenzt.

Hofen selbst hat sich in den letzten Jahren aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Bahnhalt und Nähe B29) sowie aufgrund der attraktiven Landschaft als beliebter Wohnstandort entwickelt. Hofen erstreckt sich in Nord-Südrichtung vom Bahnhübergang Goldshöfe bis aufs Härtsfeld kurz vor Simmisweiler. In Ost-Westrichtung von der Einmündung der neuen "Westumgehung" Richtung Baiershofen, Westhausen bis zum Kocher unterhalb der Heimatsmühle. Integriert ist das Landschaftsschutzgebiet "Hügelland um Hofen" sowie das Naturschutzgebiet "Goldshöfer Sande". Die Ortschaft hat 1.986 Einwohner (Stand 01.09.2024).

## Kosten

Der Verkaufspreis für die Bauplätze beträgt 295 €/m<sup>2</sup>. Im Kaufpreis sind die Ablösebeträge für den Erschließungsbeitrag, den Abwasserbeitrag sowie der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 135 a bis c BauGB enthalten.

Neben dem Kaufpreis, einschließlich der daraus entstehenden Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, und den Kosten für die Ver- und Entsorgungsleitungen hat der Erwerber die vom Gemeinderat der Stadt Aalen, mit Beschluss vom 19.05.2022 beschlossene Innenentwicklungsumlage zu tragen. Die Höhe beträgt 7,5 % des Kaufpreises/m<sup>2</sup>, höchstens 25 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Grundstück Nr. 15 mit ca. 650 m<sup>2</sup>:

Kaufpreis	191.750 €
zzgl. Innenentwicklungsumlage	14.381,25 €
<b>Gesamt</b>	<b>206.131,25 €</b>

Grundstück Nr. 16 mit ca. 549 m<sup>2</sup>:

Kaufpreis	161.955 €
zzgl. Innenentwicklungsumlage	12.146,63 €
<b>Gesamt</b>	<b>174.101,62 €</b>

## Quote zur Schaffung von gefördertem Wohnraum

Um die Anzahl der nach dem Landeswohnraumfördergesetz geförderten Wohnungen im Stadtgebiet zu erhöhen sind gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.10.2022 in den Bauvorhaben 30 % der neuen Wohneinheiten und 30 % der Wohnflächen als geförderten Wohnraum im Rahmen von mietpreisgebundenen Wohnungen zu schaffen. Die Wohnungen unterliegen den Vorgaben des LWoFG (Landeswohnraumfördergesetz) insbesondere in Bezug auf die Mietpreis- und Belegungsbindung. So soll auch einkommensschwächeren Haushalten der Zugang zu Mietwohnraum ermöglicht werden.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung richtet sich nach den aktuell gültigen Richtlinien des Landeswohnraumförderprogramms. Die Kaltmiete je  $m^2$  muss derzeit für die geförderten/förderfähigen Wohnungen 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauwohnungen liegen. Die Wohnungen dürfen nur an Mieter mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Weiterführende Informationen, insbesondere über die Förderung von Sozialmietwohnraum durch die L-Bank erhalten Sie bei der zuständigen Landeswohnraumförderstelle beim Landratsamt Ostalbkreis oder direkt bei der L-Bank ([www.l-bank.de](http://www.l-bank.de)).

## Konzeptvergabe / Bewerbung

Interessierte Investoren bewerben sich bitte mit den im Folgenden aufgeführten Unterlagen bei der Stadtverwaltung Aalen, Amt für Bauverwaltung und Vermessung, Marktplatz 30, 73430 Aalen, bauverwaltung.immobiliens@aalen.de.

### Mindestunterlagen zur Bewerbung

- Finanzierungsnachweis (voraussichtliche Gesamtkosten, Grundstückserwerb und Bebauung)
- Textliche Erläuterungen zur Planung
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Grundrisse im Maßstab 1:200

- Ansichten im Maßstab 1:200
- Freiraumkonzept
- Rendering
- Angabe von Referenzen
- Angaben zur Verpflichtung zur Einhaltung der Quote für geförderten Wohnraum

### Vorgaben

Das Angebot richtet sich an private und gewerbliche Bauherren zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses, bzw. mehreren Mehrfamilienhäusern. Die Stadt Aalen behält sich vor den Bewerbungszeitraum und das Verfahren zur Vergabe jederzeit zu stoppen oder einzustellen, ohne dass Ansprüche potentieller Interessenten geltend gemacht werden können.

Voraussetzung für eine Vergabe ist, dass der Bewerber für das, bzw. die Baugrundstücke die für das Konzeptvergabeverfahren notwendigen Unterlagen einreicht und bereit sowie wirtschaftlich in der Lage ist, den Kaufpreis 4 Wochen nach erfolgter notariellen Beurkundung des Kaufvertrags zu bezahlen und das in der Bewerbung konzeptionell vorgestellte Bauvorhaben zu realisieren.

Unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes, des Bauordnungsamtes und des Amtes für Bauverwaltung und Vermessung wird dem zuständigen städtischen Gremium nach eingehender Prüfung und Bewertung der Konzeptbewerbung, bzw. den Konzeptbewerbungen eine Empfehlung zur Vergabe ausgesprochen. Die Beschlussfassung über den Grundstücksverkauf erfolgt im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Technik der Stadt Aalen.

Es gelten die „allgemeinen Bestimmungen für den Verkauf städtischer Grundstücke“ (Beschluss des Gemeinderats vom 17. Juni 1999 mit Änderungen vom 07.03.2002 und 22.10.2020).

Der Käufer ist verpflichtet, ein den bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen bzw. der genehmigten Bauvoranfrage entsprechendes Gebäude innerhalb von 3 Jahren ab Kaufvertragsabschluss bezugsfertig zu erstellen.

## Unterlagen / Kontakt

Anträge, Pläne und weitere Auskünfte für diese oder andere städtische Bauplätze stehen auf der Homepage der Stadt Aalen unter [www.aalen.de](http://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](mailto: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. Für weitergehende Beratung stehen wir Ihnen gerne auch persönlich zur Verfügung.

Direkt zu den städtischen  
Grundstücksangeboten:

