



## Exposé Einzelhausplatz 4023 (BPI. Nr. 31)

Das neue Wohnbaugebiet liegt am westlichen Rand der Kernstadt von Leutkirch im Allgäu. Der **Bebauungsplan** "Ströhlerweg" ist rechtskräftig. Die Planzeichnung und der Textteil sind hier unter dem Punkt „Dokumente“ zu finden. Die **Erschließung** des Neubaugebiets ist fertiggestellt. Mit dem Bau der Wohnhäuser kann nach Abschluss des Kaufvertrags, Zahlung des Kaufpreises und Erhalt einer Baugenehmigung begonnen werden.

Die **Grundstückspreise** für die städtischen Einzelhaus- (EFH-) und Doppelhaushälften- (DHH-) Plätze wurden vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu wie folgt festgesetzt:

**295,00 Euro/m<sup>2</sup>** für EFH-Bauplätze **280,00 Euro/m<sup>2</sup>** für DHH-Bauplätze  
Diese Preise gelten jeweils für ein voll erschlossenes Grundstück, incl. Wasserversorgungs-, Abwasser- und Erschließungsbeitrag, Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbetrag, Vermessungskosten des Bauplatzes und die Kosten der privaten Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser, die die Stadt Leutkirch in den Bauplatz eingelegt hat bis zu den Kontrollschrächen. Hinzu kommen noch die Anschlusskosten für Fernwärme - siehe unten, die Kosten der Hausanschlüsse auf dem Bauplatz ab der Grundstücksgrenze bzw. ab den Kontrollschrächen bis zum Gebäude, die Anschlussgebühren bei den Versorgungsunternehmen (z.B. Netze BW, Telekom Internetanbieter) sowie Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Grundbuchamtskosten.

### **Städtische Grundstücke für Einzelhäuser (EFH) und Doppelhaushälften (DHH) zum Selbstbezug - BEWERBUNGSVERFAHREN**

Die 1. Vergaberunde lief Anfang 2024 hier auf BAUPILOT. Eine 2. Vergaberunde mit 3 EFH- und 2 DHH-Bauplätzen beginnt voraussichtlich Ende Februar 2026. **Derzeit sind noch keine Bewerbungen möglich.** Wer auf der Interessentenliste bei BAUPILOT eingetragen ist und „Kernstadt Leutkirch“ als regionales Interesse angegeben hat, wird per E-Mail informiert, sobald der genaue Beginn des neuen Bewerbungsverfahrens bekannt ist. Das Bewerbungsverfahren und die Vergabe für alle städtischen Wohnbauplätze erfolgt nach den „Richtlinien und Kriterien der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken“ (siehe hier unter Punkt „Dokumente“ in der Rubrik „Richtlinien und Vorschriften“).

**Ablauf Bewerbungsverfahren:** a) **Bewerbungsphase:** Jeder Bewerber kann in einem ersten Schritt eine Bewerbung für das gesamte Baugebiet abgeben. Anhand der Bepunktung ergibt sich eine Rangfolge aller Bewerber, die nach Durchführung des Losverfahrens für Bewerbungen mit Punktgleichheit vom Gemeinderat beschlossen wird.

b) **Prioritätenabgabe:** Im zweiten Schritt werden für die ausgeschriebenen Bauplätze die Bewerber mit den meisten Punkten aufgefordert, ihre Bauplatz-Prioritäten zu benennen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl kann 1 Platz wählen, der Bewerber mit der zweithöchsten Punktzahl kann 2 Prioritäten festlegen, der nächste 3 usw.. Für diese Auswahl haben die Bewerber etwa eine Woche Zeit.

c) **Vorläufige Zuteilung / Reservierung:** Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze (Reservierung) informiert, die Reservierungen ausgesprochen und die Kaufabsicht abgefragt.

d) **Endgültige Zuteilung:** Mit Äußerung der Kaufabsicht für das Grundstück, für das der Bewerber eine Reservierungszusage erhalten hatte, innerhalb der dafür gesetzten Frist wird der Bauplatz endgültig zugeteilt. Erfolgt keine Äußerung



**Objekt-Nr.: GR14461**

**Grundstücksgröße: 551 qm**  
**Kaufpreis: 168.751,00 €**

inkl. Erschließungskosten,  
inkl. Entwässerungskosten,  
inkl. Hausanschlusskosten,  
inkl. Vermessungskosten,  
inkl. Kostenerstattungsbetrag

Flurstücksnummer: 4023

**Adresse:**  
Roggenweg  
Kernstadt  
88299 Leutkirch im Allgäu



### **Ansprechpartner**

**Marion Natterer**  
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu  
Telefon: 07561/87-117  
E-Mail: marion.natterer@leutkirch.de

### **Ansprechpartner für baurechtliche Fragen**

**Roland Braun**  
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu  
Telefon: 07561 / 87-157  
E-Mail: roland.braun@leutkirch.de

### **Anbieter**

des Bewerbers, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

e) **Nachrückverfahren:** Falls jetzt noch Bauplätze verfügbar sind, weil einzelne Bewerber zu wenig Prioritäten gewählt oder ihre Bewerbung zurückgezogen haben, gibt es anschließend ein oder mehrere Nachrückverfahren mit den weiteren Bewerbern, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden. Die Abwicklung erfolgt wie oben ab Punkt „b) Prioritätenabgabe“ beschrieben für so viele Bewerber wie Plätze verfügbar sind. Die Stadt Leutkirch erhält ein Wiederkaufsrecht für den Bauplatz bzw. kann eine **Vertragsstrafe** fordern für den Fall, dass im Vergabeverfahren falsche Angaben oder Unterlagen zur Zuteilung eines Grundstücks geführt haben und vom Bewerber zu vertreten sind. Dies gilt insbesondere auch für Bewerber, die schon über ausreichend großes Wohneigentum verfügen, im Bewerbungsbogen angeben, dieses zu veräußern, der Verkauf aber nicht innerhalb von 3 Jahren erfolgt. Die Vertragsstrafen werden im Kaufvertrag abgesichert. Jeder Bewerber kann die Bewerbung zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens zurückziehen. Bei Rücknahme des Kaufantrags erst nach endgültiger Zuteilung (oben Punkt d)) bzw. bei Nichtzustandekommen eines Kaufvertrags innerhalb einer angemessenen Frist (etwa 4 Monate) nach Zuteilung aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, ist eine **Bearbeitungsgebühr** in Höhe von 400,00 € an die Stadt Leutkirch zu zahlen. Bewerber um **Doppelhaus-Bauplätze** werden gefragt, ob sie dem Austausch ihrer Kontaktdaten mit denen des Bewerbers für den anderen DHH-Bauplatz zustimmen. Damit das Doppelhaus architektonisch eine Einheit wird, sollen die Käufer von DHH-Bauplätze vor Kauf der Plätze eine gemeinsame Planung dem Stadtbauamt vorlegen. Erst wenn eine abgestimmte Planung vorliegt, kann der Kaufvertrag geschlossen werden. Sollte der Kaufvertrag nicht zustande kommen, weil sich die Bewerber nicht auf eine gemeinsame Planung einigen können, entfällt die oben genannte Bearbeitungsgebühr. Im Falle einer Zuteilung eines Baugrundstücks sind vom Bewerber wesentliche Dinge einzuhalten:

- Es gilt folgende **Baufrist:** Innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags muss mit dem Hausbau begonnen werden, die bezugsfertige Erstellung des Wohnhauses hat innerhalb weiterer 2 Jahre zu erfolgen. Bei Nichterfüllung hat die Stadt Leutkirch ein Wiederkaufsrecht am Bauplatz.
- Es gibt ein **Eigennutzungsgebot** (Selbstbewohnung mit Erstwohnsitz für die Dauer von 5 Jahren ab Fertigstellung). Bei einem Verstoß ist eine Nachzahlung in Höhe von 20 % des Kaufpreises zu leisten.
- Nach der Fernwärmesatzung besteht eine **Anschluss- und Benutzungsverpflichtung für die Fernwärme** (siehe unten nächster Punkt).
- Nach dem Bebauungsplan haben die Bauherren **passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude** (z.B. Grundrissorientierung) umzusetzen (siehe örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ströhlerweg“, Ziffer 1.16 sowie Hinweis bei jedem einzelnen Bauplatz auf BAUPILOT unter dem Punkt „Auflagen/Einschränkungen“).
- **Naturahe Gartengestaltung:** Verbot von sogenannten Schottergärten, Verbot von Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotischen Gehölzen wie z.B. Thuja oder Zypressen. Zulässig sind hierfür nur heimische Sträucher gemäß Pflanzliste im Bebauungsplan.

Diese Punkte und weitere Vertragsbestimmungen sind dem Musterkaufvertrag zu entnehmen..

**Fernwärmeanschluss** Das Baugebiet "Ströhlerweg" ist an das bestehende Fernwärmennetz angeschlossen. Betreiber der Fernwärmeverversorgung ist die Firma Kraftwärmeanlagen (KWA) GmbH aus Bietigheim-Bissingen, von der in der Stadt Leutkirch bereits seit über 20 Jahren das Fernwärmennetz aufgebaut, unterhalten und laufend erweitert wird. Für die Wohnbauplätze besteht nach der Fernwärmesatzung ein Anschluss- und Benutzungzwang, der auch im Kaufvertrag festgelegt wird. Die Käufer verpflichten sich, keine eigene Wärmeerzeugung für die Raumheizung einzubauen und ihren Wärmebedarf ausschließlich über die Fernwärmeverversorgung zu decken. Einzelöfen, Kachelöfen sowie eine Versorgung über thermische Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zugelassen. Die Bauherren müssen keine eigene Heizung einbauen. Die KWA liefert eine Übergabestation. Für den Fernwärmeanschluss und für die Übergabestation fallen für EFH- und DHH-Grundstücke folgende einmalige Anschlusskosten an:

- Grundstücksanschluss (Baukostenzuschuss): 6.206,00 € brutto, zahlungsfällig zusammen mit dem Kaufpreis
- Hausanschluss, Anbindung an die Fernwärme:
  - ☒ Bau Wärmeleitung von der Grundstücksgrenze bis ins Gebäude: Die Stadtwerke Leutkirch rechnen die Kosten für den Rohrleitungsbau der Wärmeleitung mit dem Grundstückseigentümer ab. Die Leistungen für den Tiefbau

Stadt Leutkirch im Allgäu

powered by  
 **BAUPILOT**

- (Erdarbeiten) und Kernbohrungen sind bauseits auf Kosten des Wärmekunden (Käufers) zu erbringen.
- ☒ Einbau Übergabestation durch die Firma KWA: 11.305,00 € brutto

(siehe auch "Informationsblatt zum Anschluss an die FernwärmeverSORGUNG" hier unter dem Punkt "Dokumente").

#### **Weitere Bauplätze im Baugebiet "Ströhlerweg"**

Die südliche angrenzenden **Gewerbebauplätze** sind bereits alle verkauft und größtenteils auch bebaut.

Die am östlichen Rand geplanten **Mischgebietsplätze** werden nicht über BAUPILOT vermarktet. Interessenten können sich direkt per E-Mail bei der Stadt Leutkirch melden (Kontakt: marion.natterer@leutkirch.de). Dort werden gesonderte Vormerklisten für Gewerbe- und Mischgebietsflächen geführt.

Die im Baugebiet liegenden **EFH-, DHH- und RH-Plätze, die im Eigentum der Volksbank Allgäu-Oberschwaben stehen**, werden von dieser selbst vermarktet. Die im Baugebiet geplanten **Mehrfamilienhäuser** werden von der Volksbank Allgäu-Oberschwaben gebaut. Es entstehen ca. 110 neue **Mietwohnungen**.

## **Fakten**

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Angebotstyp	Verkauf
Fläche	551 qm
Kaufpreis	168.751,00 €
Quadratmeterpreis	295,00 €/qm
Hausanschlusskosten	6.206,00 €
Bebauungsplan rechtskräftig seit	18.11.2021
Erschließung	seit dem 31.10.2023 erschlossen
Haustypen	Einfamilienhaus
Dachformen	Pultdach, versetztes Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach
GRZ	0,4
Vollgeschosse	II
Max. Gebäudehöhe	8,7 m
Einschränkungen	<p><b>1. Passive Lärmschutzmaßnahmen / Lärmschutzbereich 5 (Im Bebauungsplan mit "LS5" gekennzeichnet)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der den Verkehrsachsen nächstgelegenen Gebäudeseite von max. 62 dB(A) auszugehen. /</li> <li>2. Im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) auf</li> </ol>

- der Bahnlinie "Aulendorf - Leutkirch" abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Osten, Westen) zu orientieren. /
3. Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersetztweise mit aktiven lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. /
  4. Die geplanten Wohnnutzungen sind erst nach der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme LSM zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
2. **Naturnahe Gartengestaltung:** Verbot von sogenannten Schottergärten, Verbot von Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotischen Gehölzen wie z.B. Thuja oder Zypressen. Zulässig sind hierfür nur heimische Sträucher gemäß Pflanzliste im Bebauungsplan.

## Infrastruktur

---

- ✓ Nah- oder Fernwärme
- ✓ Energieversorgung
- ✓ Wasserversorgung

## Kommunikation

---

- ✓ Glasfaseranschluss

## Umgebung

---

- ✓ Mobiler Pflegedienst
- ✓ Ärzte
- ✓ Alten- und Pflegeheime
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten
- ✓ Schulen
- ✓ Kitas
- ✓ Kindergarten
- ✓ Kinderkrippe
- ✓ Öffentlicher Personennahverkehr
- ✓ Sportheime
- ✓ Spielplätze
- ✓ Sozialstationen
- ✓ Schwimmbäder / Badeseen