

Ehemalige städtische Musikschule Hegelstraße 27, Aalen

Stadt Aalen

Amt für Bauverwaltung und Vermessung



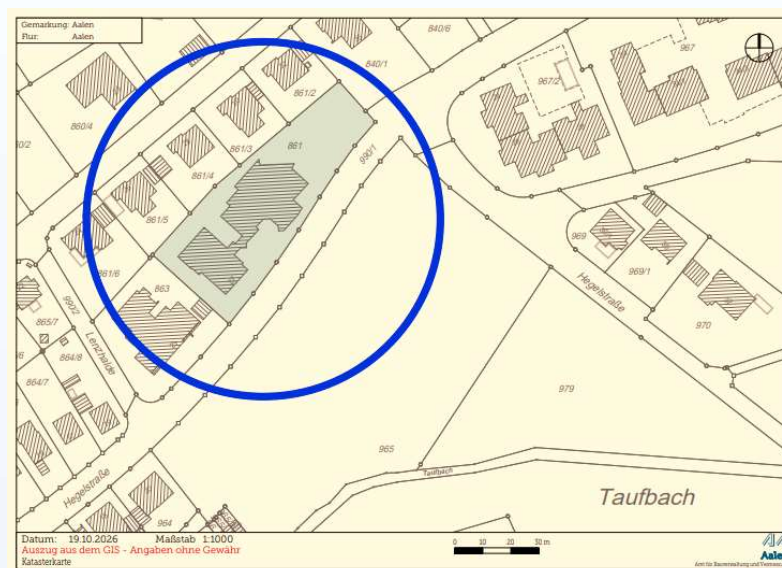
Flst. 861

Gemarkung Aalen

Hegelstraße 27

EINLEITUNG

Die Stadt Aalen bietet im Rahmen eines kombinierten Bieterverfahrens das bebaute Grundstück Flst. 861, Gemarkung Aalen, in der Hegelstraße 27 zum Verkauf an. Der freistehende Gebäudekomplex besteht aus dem giebelständigen Hauptgebäude aus dem Jahr 1928, sowie einem Erweiterungsbau von 1983. Das Grundstück hat eine Größe von 2664m².



STANDORTBESCHREIBUNG

Das bebaute Grundstück befindet sich am südöstlichen Rand der Kernstadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rund 950m Luftlinie. Für das Grundstück liegt der seit 1993 rechtsgültige Bebauungsplan „Blümert“ vor. Das zum Verkauf stehende bebaute Grundstück ist kein Kulturdenkmal nach §2 DSchG, es fügt sich nach §34 BauGB in ein allgemeines Wohngebiet ein (§4 Abs. 2 BauNVO). Das Gelände ist hangseitig über eine Palisadenwand abgefangen. Diese ist im Zusammenhang mit der neuen Grundstücksnutzung voraussichtlich zu erneuern. Vor und neben dem Gebäudekomplex befinden sich versiegelte Parkplatzflächen. Östlich gegenüber des bebauten Grundstücks liegt eine innerstädtische Biotopfläche entlang des Taubachs.

Der Bushalt „Lenzhalde“ am Grundstück wird aktuell von den Stadtbuslinien 71, 72 und 73 zu den Hauptverkehrszeiten bis zu 3x stündlich mit Fahrzeiten von ca. 10 Min. in Richtung ZOB bzw. Gmünder Torhaus frequentiert. Der umliegende auf dem Flurstück gewachsene Baumbestand bildet eine „grüne Klimaanlage“. Insgesamt handelt es sich um ein urbanes Wohngebiet in Mischbebauung mit hoher Entwicklungsqualität und guter Infrastruktur. In der naheliegenden Heidenheimer Straße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei, sowie ein Getränkefachmarkt. Das zu veräußernde Grundstück liegt im Grundschulbezirk der Grauleshofschule Aalen, welche wie auch der Katholischer Kindergarten St. Maria und die Evangelische Kindertagesstätte Grauleshof fußläufig erreichbar sind. An der Grundschule entsteht derzeit unter der Trägerschaft des Vereins Aufwind ein neuer Bildungscampus mit Mensa und Ganztagesangebot, sowie eine weitere Kindertagesstätte. Zwischen der nahen Walkstraße und der Jahnstraße bietet der Spielplatz Jahnstraße/Alter Turnplatz unter gewachsenem Baumbestand Raum zum Verweilen.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auf dem 2664m² bebauten Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Das Grundstück ist lastenfrei. Die Erschließung ist gesichert. Die Hegelstraße verläuft südwestlich zum Grundstück. Aktuell wird das Gebäude noch bis Ende des Jahres vom Landkreis als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Hierzu erfolgte in 2023 der Umbau zu Einraumunterkünften und der Einbau diverser Nasszellen und Toiletten.

Die Gebäudeteile sind aktuell nicht barrierefrei. An diversen Stellen der Gebäudeteile tritt dach- und balkonseitig Nässe ein. Die Drainage um den Altbau sollte, sofern dieser erhalten wird, kellertief erneuert werden.

Beheizt werden die Gebäudeteile mit Gas. Die energetische Gebäudeinfrastruktur ist jedoch in einem veralteten Zustand. Der Energiebedarfsausweis liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Verbrauchsdaten können beim Hochbauamt erfragt werden.

KOSTEN

Die Vergabe soll freibleibend im kombinierten Bieterverfahren erfolgen. Maßgeblich für die Vergabeentscheidung ist außer dem gebotenen Mindestpreis i.H.v. 500,- EUR/m² (50% Gewichtung) auch die vorgesehene (Um-)Planung für das Gebäude und das Grundstück hinsichtlich der Architektur (30% Gewichtung) und der Freiflächenkonzeption (20% Gewichtung). Ziel ist eine Wohnbebauung, mit mind. 30% mietpreisgebundener Wohnfläche (30% der entstehenden Wohnungen und 30% der entstehenden Wohnfläche).

Sämtliche (Teil-)Abbruchkosten sind vom Käufer/ Investor zu tragen. Für die Hangsicherung ist der Käufer/ Investor zuständig. Ein potentieller Käufer/ Investor hat binnen drei Jahren nach Vertragsabschluss die Bezugsfertigkeit herzustellen.

MINDESTUNTERLAGEN ZUR BEWERBUNG

- Finanzierungsnachweis (voraussichtliche Gesamtkosten, Grundstückserwerb ggf. kompl./teilw. Abbruch und Bebauung)
- Textliche Erläuterungen zur Planung
- Nutzungskonzept
- Freiraumkonzept
- Rendering/ Skizze
- Angabe von Referenzen
- Abgabe eines Gebotes

Das Angebot richtet sich an private und gewerbliche Investoren zur Schaffung von Wohnraum auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 861, Gem. Aalen, Hegelstraße 27.

Die teilweise Erhaltungsmöglichkeit der vorhandenen Gebäude und dem vorhandenen Baumbestand kann von potentiellen Interessenten geprüft werden, ist jedoch nicht zwingende Voraussetzung für die Vergabe des Grundstücks. Letztlich entscheidet das ganzheitliche Gesamtkonzept (u.a. 30% Städtebau/Architektur und 20% Freiraum).

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. Ein Anspruch auf Vergabe des Grundstücks besteht insofern nicht.

Voraussetzung für eine Vergabe ist die Abgabe eines Gebotes, welches mindestens den Mindestpreis abbildet und das Einreichen der für das Konzeptvergabeverfahren notwendigen Unterlagen. Weiter ist der Kaufpreis vier Wochen nach erfolgter notarieller Beurkundung des Kaufvertrags zu bezahlen und das in der Bewerbung konzeptionell vorgestellte Bauvorhaben zu realisieren. Referenzen über bereits realisierte Sanierungs- bzw. Umnutzungskonzepte und/oder Neubaukonzepte werden vorausgesetzt und sind bei Abgabe des Angebots nachzuweisen.

VORGABEN

Interessierte bewerben sich bitte bei der Stadtverwaltung Aalen, Amt für Bauverwaltung und Vermessung, Marktplatz 30, 73430 Aalen, bauverwaltung-immobilien@aalen.de.

Die Bewerbungsfrist endet am 06.11.2026

Jeder eingehende Antrag wird als Bewerbung beim Amt für Bauverwaltung und Vermessung erfasst und nach verwaltungsinterner Vorprüfung und Bewertung dem zuständigen städtischen Gremium, dem Gemeinderat der Stadt Aalen, zur Vergabe vorgelegt.

Der/die Käufer ist/sind verpflichtet, ein den bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen auf Basis der genehmigten Bauvoranfrage entsprechendes Umnutzungs- bzw. Neubaukonzept innerhalb von 3 Jahren ab Kaufvertragsabschluss bezugsfertig umzusetzen. Die dingliche Sicherung bezüglich der Hangsicherung, der Bushaltestelle am Grundstück, sowie einer Rückkaufvereinbarung hinsichtlich der Bauverpflichtung, wie auch der Fläche für den Ausbau der Bushaltestelle „Lenzhalde“ wird für die Stadt Aalen mitbeurkundet.

Pläne und weitere Auskünfte erhalten Sie im Rathaus, im Amt für Bauverwaltung und Vermessung, bei Herrn Starz, Zimmer 435. Tel. 07361 52 1435 bzw. Frau Ladenburger, Zimmer 433, Tel. 07361 52 1433.