

Verkauf des "Hirschbachhauses" Hirschbachstraße 60, 73431 Aalen

Stadt Aalen

Amt für Bauverwaltung und Vermessung



Flst. 3219/6

Gemarkung Aalen | Flur Aalen | Hirschbachstraße 60

Standortbeschreibung

Das Grundstück befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt.
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 900 m Luftlinie.



Die Umgebung ist überwiegend durch Wohn- und Mischnutzungen (Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser) in offener Bauweise geprägt. Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Schulen, unter anderem die Galgenbergschule und die Waldorfschule, Kindergärten sowie attraktive Freizeit- und Sportangebote. Besonders hervorzuheben ist das neue Hirschbachbad Aalen, das als modernes Kombibad Hallenbad- und Freibadangebot miteinander verbindet. Das Bad verfügt unter anderem über ein 25-Meter-Sportbecken mit zehn Bahnen, ein Lehrschwimmbecken mit höhenverstellbarem Boden, ein Erlebnisbecken mit Strömungskanal, Massagedüsen und Sprudelliegen, eine 60 Meter lange Röhrenrutsche mit LED-Beleuchtung sowie einen Kinderbereich mit Spielelementen. Ergänzend befinden sich Sportanlagen der Aalener Sportallianz in gut erreichbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls sehr gut; die Bushaltestelle Hirschbachstraße liegt ca. 50 m entfernt, der Hauptbahnhof Aalen ist nach ca. 600 m erreichbar.

ÖPNV

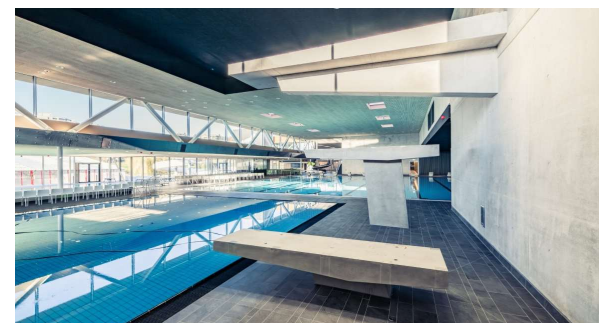
Bushaltestelle ca. 50 m
Bahnhof ca. 600 m
ZOB ca. 650 m

Zentrum

Stadtzentrum
ca. 900 m

Verkehr

Autobahn A7,
Auffahrt Ebnat
ca. 15 Min.



Objektbeschreibung

Die Stadt Aalen bietet die bebaute Liegenschaft Hirschbachstraße 60 (Flurstück 3219/6, Gemarkung Aalen) zum Verkauf an. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2.240 m² und ist mit einem 2-geschossigen, voll unterkellerten, modernisierten Massivgebäude aus dem Jahr 1923 bebaut.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Altenheim errichtet und diente von 2000 bis 2025 als Psychiatrische Tagesklinik. Im Zuge mehrerer Umbauten (zuletzt 2023) wurden das Erd- und Obergeschoss für die Nutzung als Kinder- und Jugendpsychiatrie umgebaut.

Die Nutzfläche beträgt gesamt: 1.157 m²

Die Beheizung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss. Das Grundstück verfügt über 8 PKW-Stellplätze sowie eine großzügige Gartenfläche von ca. 1.000 m².



Gebäudedaten kompakt

Baujahr:	1923 (ehem. Altenheim)
Bauweise:	Massivbau, 2-geschossig, voll unterkellert
Dach:	Walmdach, Tondachziegel (erneuert 2018)
Nutzfläche EG:	ca. 400 m ² (ehem. Klinikräume)
Nutzfläche OG:	ca. 429 m ² (ehem. Therapie- und Büroräume)
Nutzfläche DG:	ca. 328 m ² (ehem. Lager, derzeit nicht genutzt)
Nutzfläche gesamt:	ca. 1.157 m ²
Stellplätze:	8 PKW-Stellplätze
Heizung:	Fernwärmeanschluss
Gebäudestandard:	Energieverbrauchsausweis liegt vor, Endenergieverbrauch Wärme / Strom 57,9 kWh/(m ² ·a), 6,9 kWh/(m ² ·a)
Bebauungsplan:	Nicht vorhanden, § 34 BauGB



Vermietung und Bezug

Bezug des EG und DG nach Vereinbarung. Das im 1. OG bestehende Mietverhältnis (Laufzeit bis 31.03.2027) geht gemäß § 566 BGB auf den Erwerber über und ist fortzuführen.

Modernisierungsmaßnahmen seit 2015

2015

Umbau EG/OG: neue Raumaufteilung,
Bodenbeläge, Elektrik

2017

Sanierung Abwasserleitung

2018

Sanierung Dach, vollständige Erneuerung
(Tondachziegel, Aufdachdämmung,
Kupferflaschnerei)

2019/2020

Abdichtungsarbeiten Grundwassereintritt

2023

Flachdachsanierung



Gebäudezustand

Hinweise zum Gebäudezustand

Modernisiert und in zeitgemäß gutem Zustand.
Wesentliche bauliche Schäden wurden nicht festgestellt. Auf folgendes Potential und Instandhaltungsnotwendigkeit wird hingewiesen:

- DG: Ausbaufähig
- DG: Offene Installationsleitungen und Wanddurchbrüche
- Fassade: Instandhaltungsbedürftig inkl. Holzfensterläden
- Terrasse/Zugang: Abplatzungen des Klinkerbelags
- UG: Feuchteschäden (baujahresbedingt)
- Personenaufzug stillgelegt
- Barrierefreiheit aktuell nur im EG gegeben



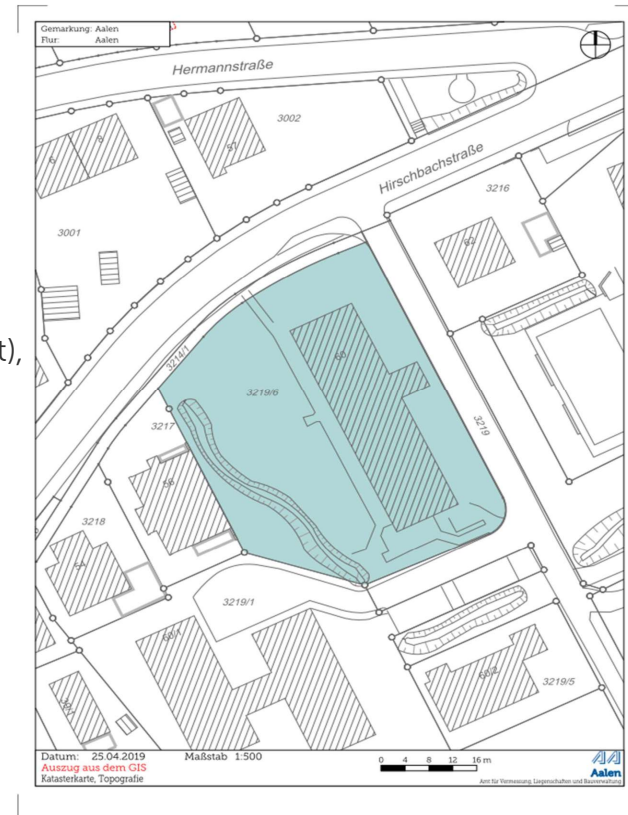
Grundstücksdaten

Flurstück:	3219/6
Gemarkung:	Aalen
Grundbuch / Belastungen:	Aalen, Blatt Nr. 28081, grundbuchliche Belastungen Abteilung II: Beschränkte pers. Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Aalen GmbH (Einbau, Belassen, Betrieb einer Fernwärmeübergabestation nebst Leitungs- und Betretungsrecht), Abteilung III: lastenfrei.
Grundstücksfläche:	2.240 m ²
Eigentümerin:	Stadt Aalen
Versorgung:	Wasser, Gas, Strom, Telekom, Fernwärme
Bodenrichtwert:	355 €/m ²
Denkmalschutz:	nein
Altlasten:	nicht bekannt
Hinweis zur Lage:	Das Grundstück wird in der Hochwassergefahrenkarte geführt.

Psych. Tagesklinik Hirschbachstraße 60, 73431 Aalen
Stichtag: 13.06.2019

Gutachterausschuss der Stadt Aalen
Az.: 20180615.5

7.2 Lageplan



Seite 37 von 67

Lageplan (nicht maßstäblich)

Verkehrswert 1,6 Mio €

Erschließungsbeiträge: inklusive

Abwasserbeiträge: inklusive

Vom Käufer zu tragen:

Kaufnebenkosten wie Notar- und Grundbuchkosten, sowie die Grunderwerbsteuer

Verfahren

Die Stadt Aalen beabsichtigt, das Objekt zu veräußern. Maßgeblich für die Auswahl des Käufers, bei mehreren Bewerbern / Kaufinteressenten, ist das vorgelegte Nutzungskonzept. Interessenten werden daher gebeten, ihrer Bewerbung eine aussagekräftige Darstellung bzw. Beschreibung der beabsichtigten Nutzung (Nutzungskonzept) beizufügen.

Angebote können bis spätestens 06.11.2026 bei der Stadt Aalen, Amt für Bauverwaltung und Vermessung, Marktplatz 30, 73430 Aalen oder unter der E-Mail: bauverwaltung-immobilien@aalen.de abgegeben werden. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb besteht nicht; die Stadt Aalen behält sich vor, das Verfahren aufzuheben oder von einem Verkauf abzusehen.

Unterlagen und Kontakt

Wir beraten Sie gerne persönlich zu dieser Immobilie.

Stadtverwaltung Aalen

Amt für Bauverwaltung und Vermessung
Marktplatz 30, 73430 Aalen

Herr Starz

Zimmer 435

Tel.: 07361 52-1435

E-Mail: bauverwaltung-immobilien@aalen.de

Öffnungszeiten

Montag

8:30 – 12:00 / 14:00 – 16:00

Dienstag

8:30 – 12:00 / 14:00 – 16:00

Mittwoch

8:30 – 12:00

Donnerstag

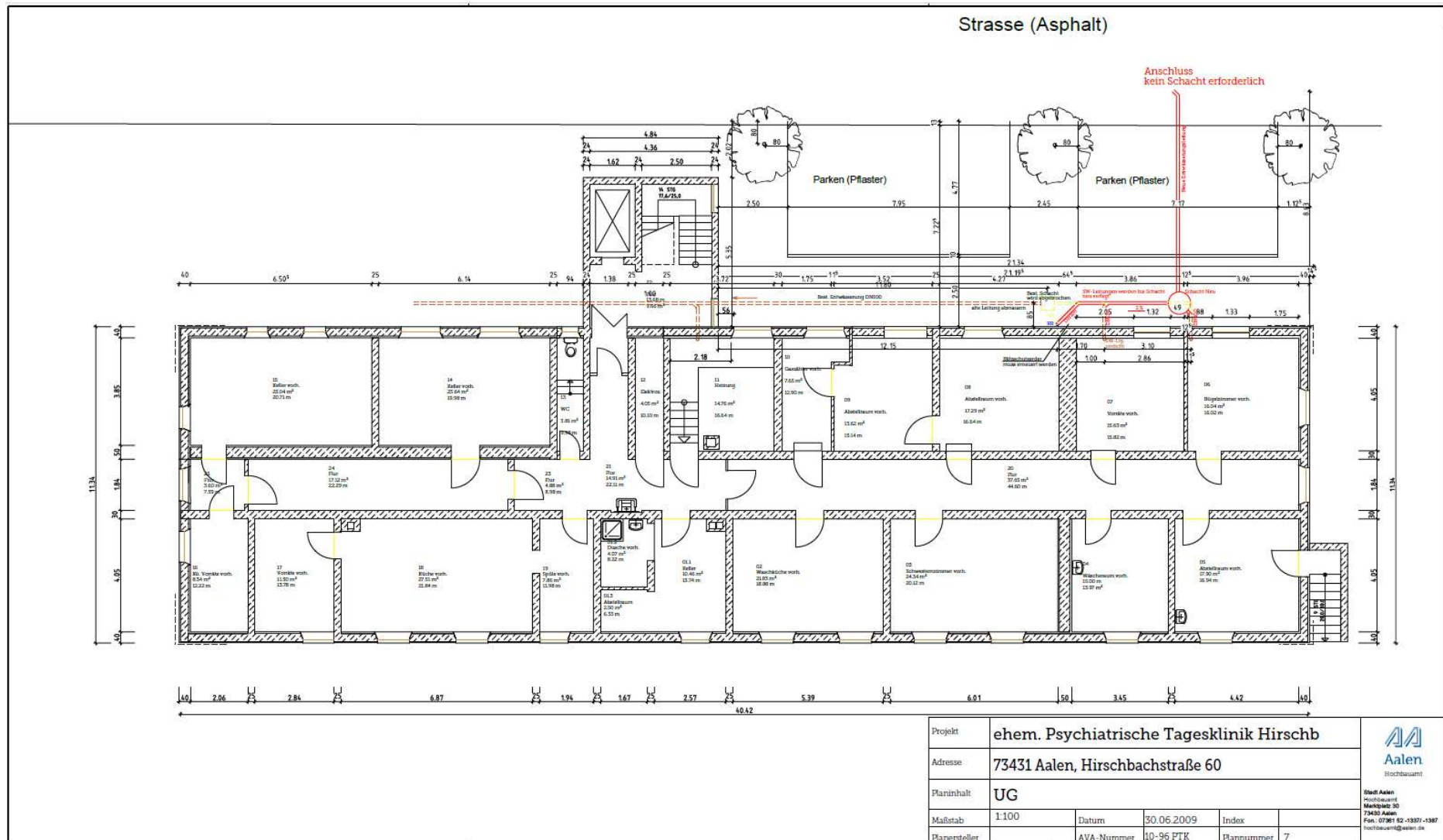
8:30 – 12:00 / 14:00 – 18:00

Freitag

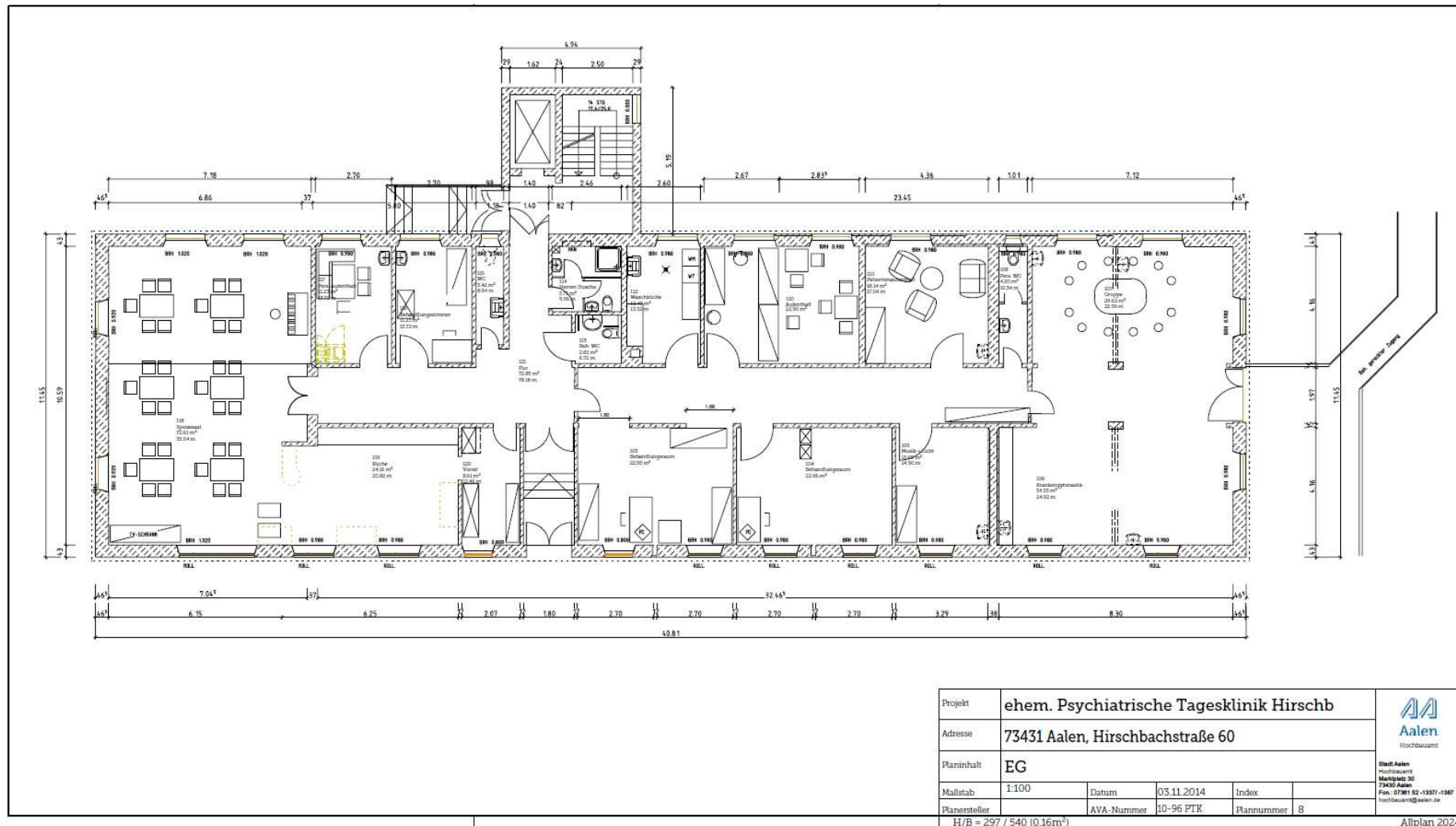
8:30 – 12:00

Hinweis: Die Angaben in diesem Exposé sind sorgfältig zusammengestellt, jedoch rechtlich unverbindlich. Ein Rechtsanspruch auf Erwerb besteht nicht. Maßgeblich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

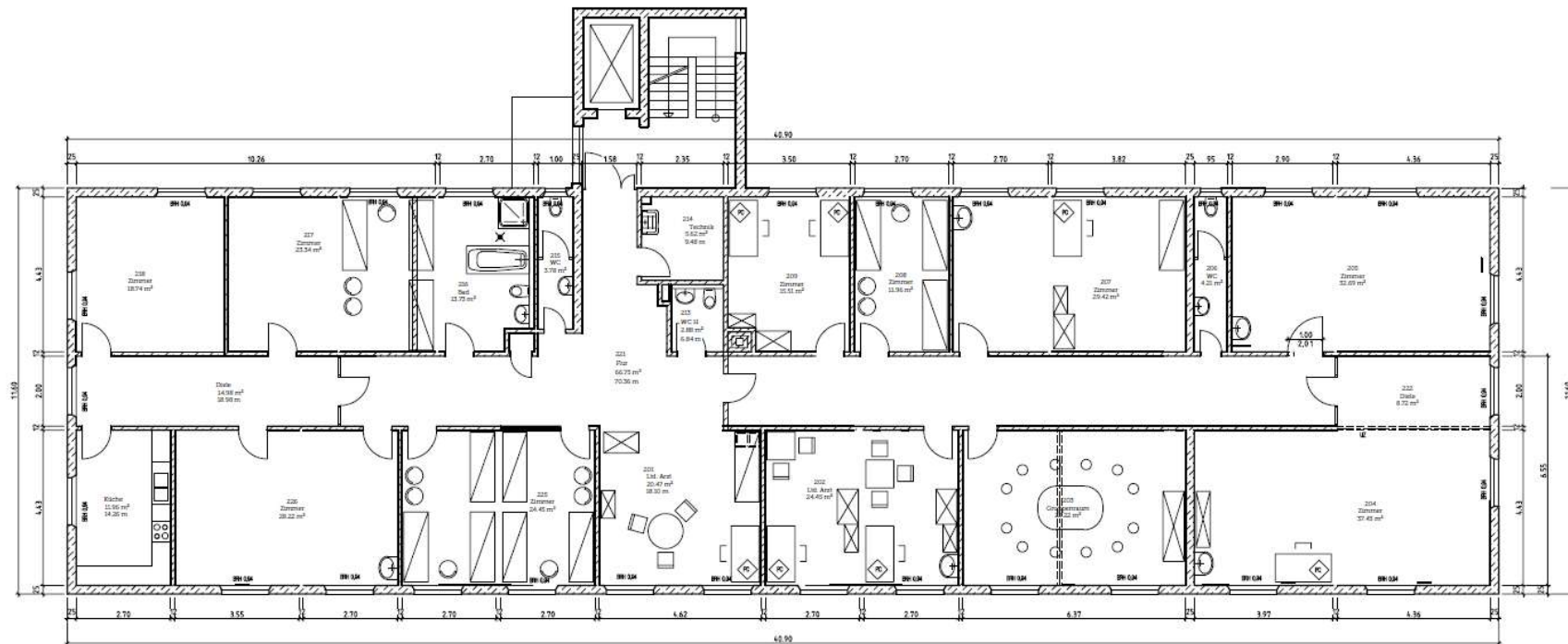
Grundrisse / Pläne



Grundrisse / Pläne



Grundrisse / Pläne

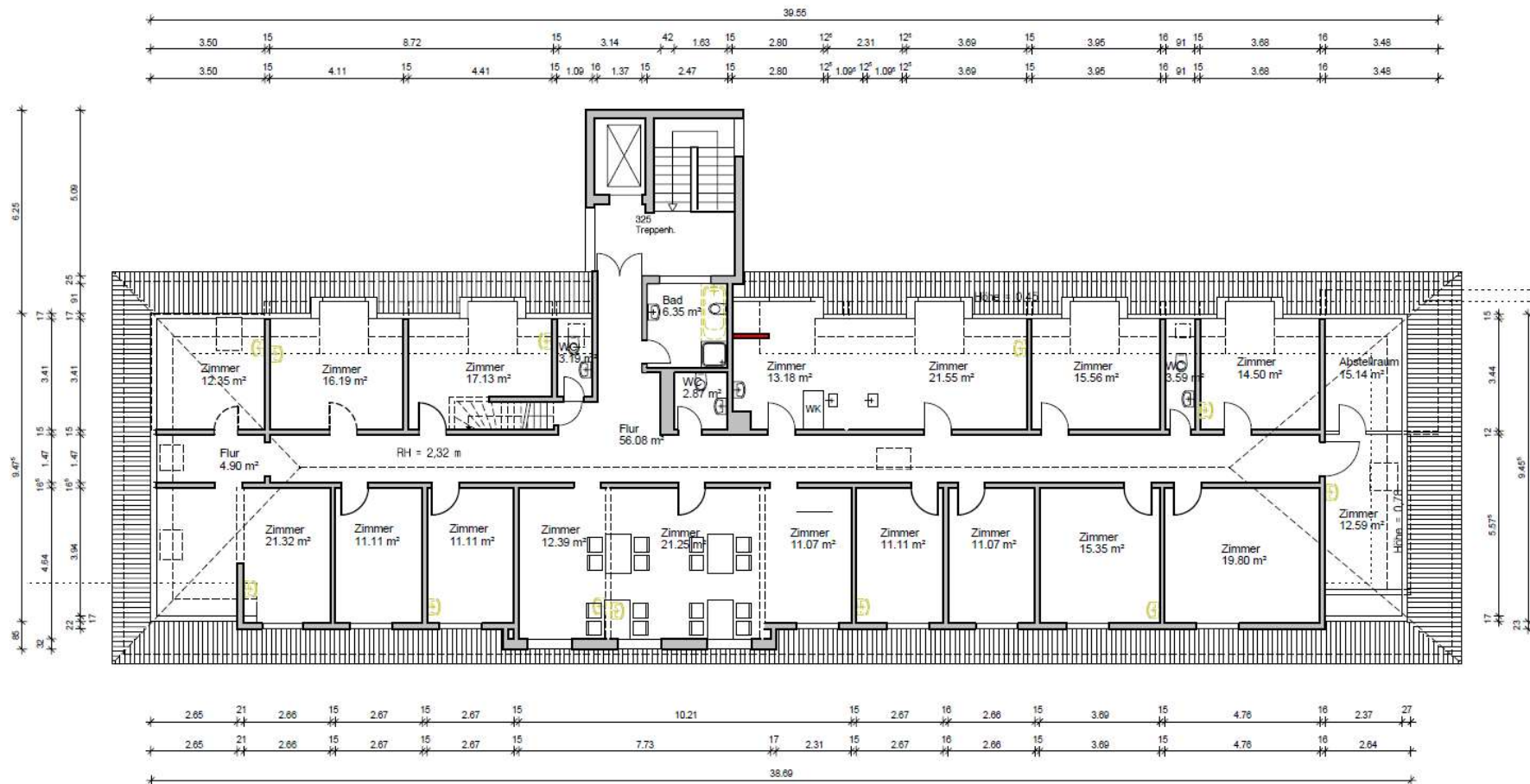


Projekt	ehem. Psychiatrische Tagesklinik Hirschb					 Stadt Aalen Hochbauamt Merkelweg 30 73431 Aalen Tel.: 07361 92-1397/-1397 hochbauamt@aalen.de
Adresse	73431 Aalen, Hirschbachstraße 60					
Planinhalt	1.OG					
Maßstab	1:100	Datum	03.11.2014	Index		
Planersteller		AVA-Nummer	10-96 PTK	Plannummer	9	
H/H = 297 / 540 (0.16m ²)						Altplan 2024

H/B = 297 / 540 (0.16m²)

Altplan 2024

Grundrisse / Pläne



Projekt	ehem. Psychiatrische Tagesklinik Hirschb				
Adresse	73431 Aalen, Hirschbachstraße 60				
Planinhalt	DG unausgebaut				
Maßstab	1:100	Datum	03.11.2014	Index	
Planersteller	AVA-Nummer	10-96 PTK	Plannummer	10	



Aalen
Hochschule

Stadt Aalen
Hochbauamt
Marktplatz 30
73430 Aalen
Fon: 07361 52-1337/-1387
hochbauamt@aal.de

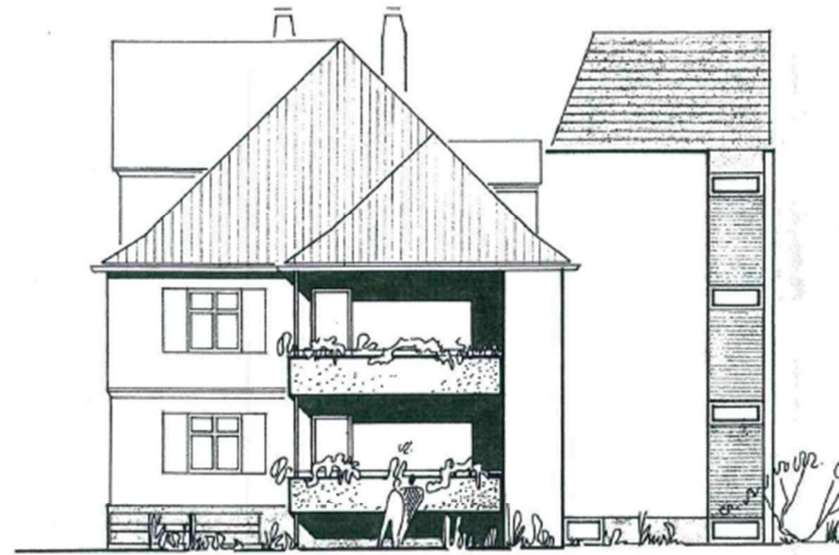
Planersteller	
H/B = 310 / 540 (0.17m ²)	

Allplan 2024

Grundrisse / Pläne



Grundrisse / Pläne

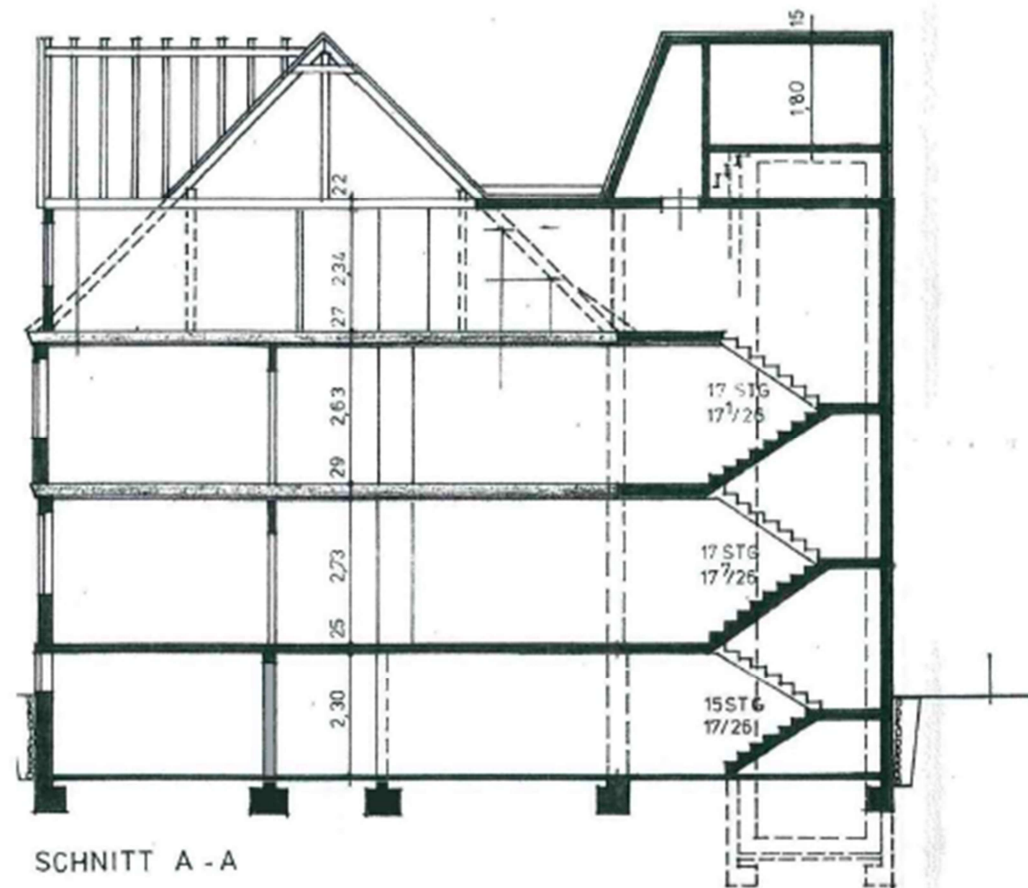


SÜDEN



WESTEN

Grundrisse / Pläne



Nutzflächen- berechnung

modernisiertes EG und 1.OG

Flächenberechnung

ERDGESCHOSS

Kinderbereich	74,6 m ²
Küche	26 m ²
Spint	8,61 m ²
Wartebereich(Kinder+Eltern)	22,96 m ²
Pflegedienstleistung+Mehrzweckraum	22,96 m ²
Rückzugsraum	13,68 m ²
Jugendbereich	79,6 m ²
Pers. WC	4,2 m ²
Psychologe	18,13 m ²
Arzt	22,7 m ²
Waschen	10,8 m ²
Herren Dusche	5,66 m ²
Bsch. WC	2,56 m ²
Lager	3,23 m ²
Ruheraum	11,23 m ²
Stationszimmer	11,23 m ²
Flur	74,66 m ²
	412,81 m ²
./. Putz 3%	12,38 m ²
	400,43 m ²

1. OBERGESCHOSS

PiA Sozialraum	11,96 m ²
Therapie II	28,21 m ²
Untersuchung	11,96 m ²
Empfang	11,96 m ²
Warten PiA	20,46 m ²
Therapie IV	24,45 m ²
Unterricht Kinder	28,22 m ²
Unterricht Jugend	37,16 m ²
Gruppen-,+Ergo-,+Musiktherapie	47,46 m ²
Pers. WC	4,21 m ²
Familietherapie	29,41 m ²
Ergo	11,96 m ²
Büro/Sozial	15,5 m ²
Herren WC	5,52 m ²
Damen WC	2,91 m ²
WC	4,43 m ²
Bad	11,96 m ²
Therapie III	25,25 m ²
Therapie I	18,16 m ²
Flur	91,22 m ²
	442,37 m ²
./. Putz 3%	13,27 m ²
	429,10 m ²

Bilder innen

*Hinweis: Die Räumlichkeiten
sind aktuell nicht möbliert*



Bilder innen

Hinweis: Die Räumlichkeiten sind aktuell nicht möbliert



Bilder innen

*Hinweis: Die Räumlichkeiten
sind aktuell nicht möbliert*



Bilder innen

*Hinweis: Die Räumlichkeiten
sind aktuell nicht möbliert*



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 18.10.2023

Gültig bis: 05.06.2036

Registriernummer: BW-2026-006437701

1

Gebäude

Hauptnutzung/Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude (allgemein)		
Adresse	Hirschbadstr. 60 73431 Aalen		
Gebäudeart ¹⁾	Gesamt		
Baujahr Gebäude ²⁾	1923		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4)}	1999		
Netzgrundfläche ⁵⁾	1569 m²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁶⁾	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁶⁾			
Erneuerbare Energien ⁷⁾	Art: Fernwärme	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung ⁸⁾	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ⁹⁾	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gezielte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionsspezifische Klimadaten ¹⁾	ANZEIG: keine	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Austauschpflicht ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Sonstiges (freitextig):		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als **Seitengrafik** dient die **Netzgrundfläche**, Teil des **Energieausweises** und die **Modernisierungsempfehlungen** (Seite 4).

☐ Der **Energieausweis** wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (**Energiebedarfsausweis**). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind teilweise. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach §60 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erfüllungen** – siehe **Seite 5**).

☒ Der **Energieausweis** wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (**Energieverbrauchsausweis**). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (teilweise Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

[illegible]

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

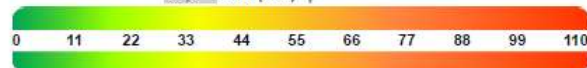
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2026-006437701

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

57,9 kWh/(m²a)



- ☐ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser¹

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

6,9 kWh/(m²a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- ☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2023	31.12.2025	Fernwärme	0,27	259617			259617	1,05	
01.03.2022	28.02.2025	Strom	1,80						32468

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 28,1 kWh/(m²a)

Treibhausgasemission dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalent) 6,8 kg/(m²a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ¹ Wärme	Strom
Verwaltungsgebäude (allgemein)	100 %	55,0	18,9

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bosr-energieleitsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006437701

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			In Zu- sammen- hang mit größerer Moderni- sierung	als Einzel- maß- nahme	geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 18.10.2023

für Nichtwohngebäude

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauteileigenschaften bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Umwelt- und Klimaschutzleistung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterliegen, die Erfüllung per Nachweis in Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernden Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 18.10.2023

für Nichtwohngebäude

Gültig bis: 05.06.2036

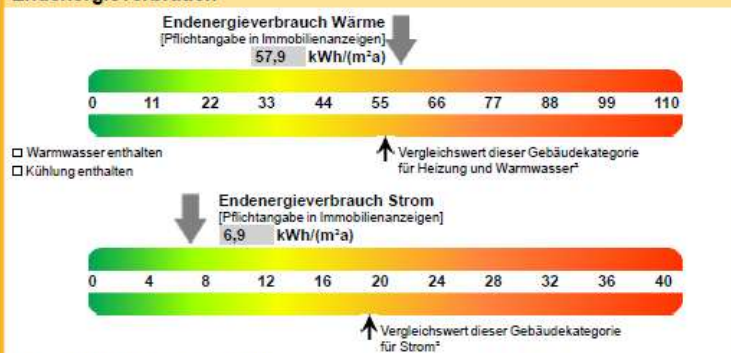
Registriernummer: BW-2026-006437701

Aushang

Gebäude

Hauptnutzung/Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude (allgemein)	
Adresse	Hirschbachstr. 60 73431 Aalen	
Gebäudeteil	Gesamt	
Baujahr Gebäude	1923	
Nettogrundfläche	1569 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser		
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Geleiferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme	Verwendung: Heizung

Endenergieverbrauch



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

28,1 kWh/(m²a)

Treibhausgasemission dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalent)

6,8 kg/(m²a)

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Jannik Stegmaler
Energie-Effizienz-Experte
GEG-Experte
Edmund-Köhler Straße 28
73433 Aalen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum: 05.06.2026

* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

* Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

* Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bmwr-energieeffizienz.de