

Beispielanalyse L

Auftraggeber

Musterprojekt (Beispielanalyse L)

Projektadresse

Musteradresse

Flurstück(e)

Muster

syte



Grundstücksanalyse

Alter des Bestands

Baujahr 1923

Grundstücks-maße

12.665 m²

GRZ

0,22

GFZ

0,31

BGF

4.873 m²

Aktuelle Nutzung

Betriebsgelände / Heizzentrale (Industrie- und Gewerbefläche)

syte



Übersicht Baurecht

Ausgangslage

Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht nicht; das Baurecht für eine zusammenhängende Quartiersentwicklung wird derzeit erst geschaffen. Der Gemeinderat hat am 30. April 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Bleichgartenstraße, Max-Eyth-Straße und Hirschbachstraße" beschlossen, Plangebiet rund 2,5 ha einschließlich des benachbarten Hallenbad-Areals; ein Siegerentwurf aus städtebaulichem Wettbewerb dient seit März 2026 als **Grundlage für den Bebauungsplan.** Der bebaute vordere Bereich ist dem **unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)** zuzuordnen, der rückwärtige Hang zwischen § 34 und **Außenbereich (§ 35 BauGB)** nicht abschließend geklärt. Nach Angaben der Stadt steht ein **Wohn- und Betriebsgebäude unter Denkmalschutz.** Aus der Gaswerksnutzung (1865–1980) sind **Altlasten** zu erwarten, dazu **Kampfmittelverdacht** und Luftschutzstollen. Stellplätze nach **Landesbauordnung Baden-Württemberg.**

Entwurfsannahmen

Der Entwurf wird losgelöst vom heutigen Baurecht entwickelt und setzt das laufende **Bauleitplanverfahren** voraus. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der **Kubatur** her, nicht aus der GFZ: die prägenden Werkgebäude erreichen bei drei Vollgeschossen rund **17,5 m Höhe** — der Entwurf bleibt darunter. Das denkmalgeschützte Gebäude und das Backsteingebäude mit Schornstein bleiben als **Identifikationsgebäude** erhalten. Auf eine **Tiefgarage wird verzichtet.** Altlasten, Kampfmittel und Stollen sprechen gegen Eingriffe in den Untergrund, sodass die Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden. Die auf dem Areal betriebene Heizzentrale ist zu verlagern. Das Verfahren bindet Zeit und Gutachten; verbindliche Klärung über **Vorgespräch mit der Stadt** und **Bauvoranfrage.**

syte



Unser Konzept

Das Urbane Dorf

Konzept

Das ehemalige Gaswerksareal wird zu einem durchmischten Quartier in innenstadtnaher Lage entwickelt — fußläufig zum Hauptbahnhof und zur Altstadt. Das Nutzungsangebot verbindet **Mikroapartments**, reguläres **Mehrfamilienhaus-Wohnen**, kompakte **Townhouses** und **Seniorenwohnen** mit **Gewerbe- und Co-Working-Flächen** in den erhaltenen Bestandsgebäuden. Das denkmalgeschützte Wohn- und Betriebsgebäude und das Backsteingebäude mit Schornstein bleiben als **Identifikationsgebäude** erhalten und geben dem Quartier seine Adresse. Ein zentraler Quartiersplatz zwischen den Bestandsbauten bildet die Mitte, die bewaldete Hangkante im Osten den grünen Abschluss.

Entwurf

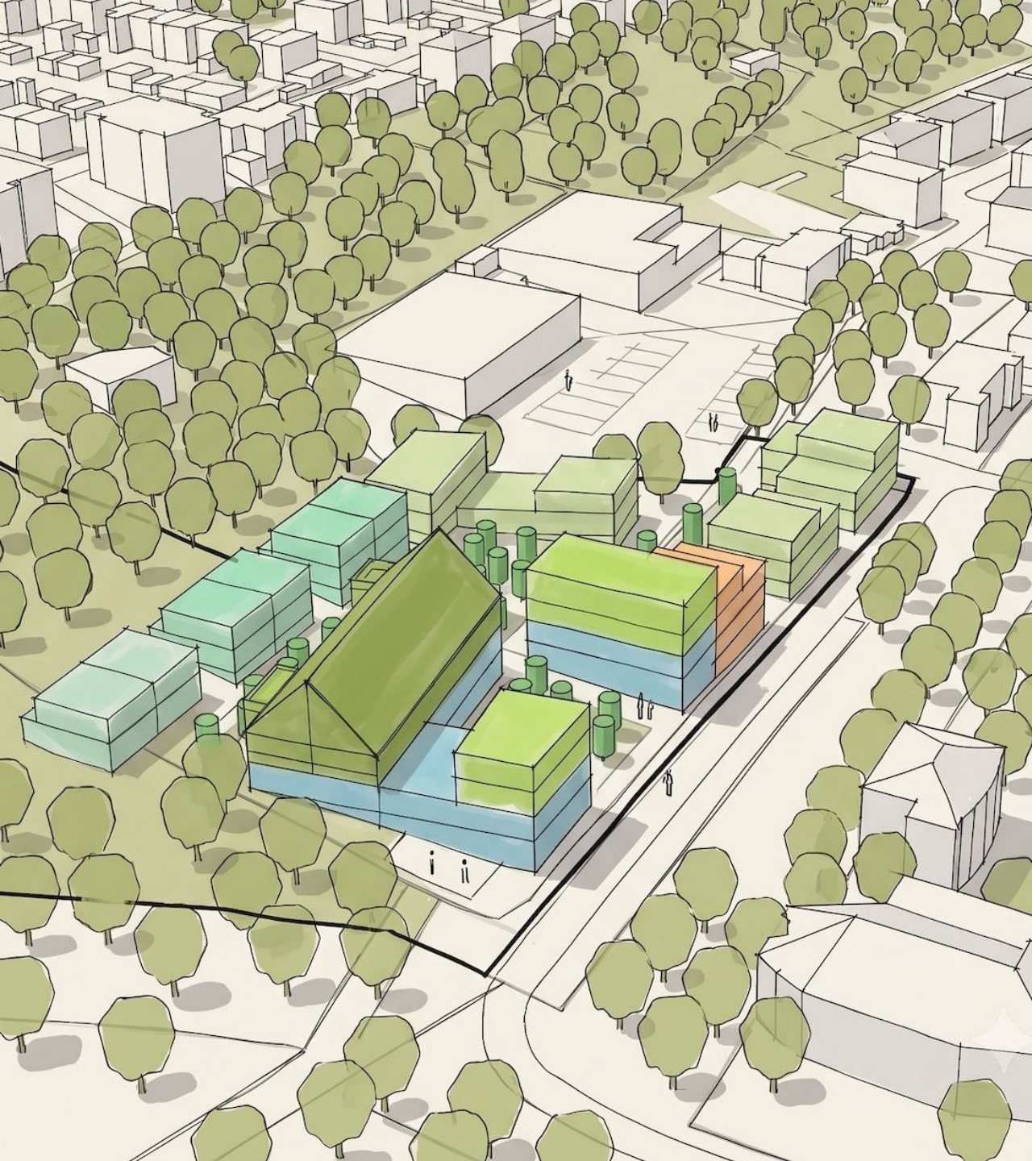
Die städtebauliche Figur ist eine offene, durchgrünte Bebauung aus gegliederten Einzelbaukörpern, die sich um die beiden Bestandsgebäude gruppieren. Der Entwurf umfasst **bis zu vier Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschossen** und bleibt insgesamt unter der Höhe der prägenden Werkgebäude von rund 17,5 m. Die nach Osten ansteigende **Topografie** wird als natürliche Quartiersgrenze genutzt und über eine Höhenstaffelung der Baukörper aufgenommen. Da auf eine Tiefgarage verzichtet wird, liegen die **Stellplätze oberirdisch** — die Quartiersmitte bleibt autofrei. Der Schallschutz zu Bahnanlagen und Hirschbachstraße wird über Grundrissorientierung, Fenster und Lüftung gelöst.

syte


syte


syte


11
10
222/11
222/10
III
IV
III+D
137/10
15
142/20
137/20
139/10
140/20
140/10
syte



Nutzungskonzept

Nutzungsart	BGF (m²)	Faktor	Mietfläche (m²)
Mikroapartments	1.767	0,72	1.272
Mehrfamilienhaus	2.346	0,72	1.689
Townhouses	1.417	0,72	1.020
Seniorenwohnen	646	0,82	530
Gewerbe / Co-Working (Bestand)	1.937	0,85	1.646
Gesamt	**8.113**	**—**	**6.157**

Hellgrün: Mikroapartments | Olivgrün: Mehrfamilienhaus | Mintgrün: Townhouses

Orange: Seniorenwohnen | Hellblau: Gewerbe / Co-Working

Stellplätze: Ein Stellplatz je Wohnung nach Landesbauordnung Baden-Württemberg, Gewerbe nach Verwaltungsvorschrift. Der Rohbedarf umfasst bei Vollauslastung knapp **126 Kfz-Stellplätze**. Keine Tiefgarage — Altlasten, Kampfmittelverdacht und Luftschutzstollen sprechen gegen Eingriffe in den Untergrund. Stellplätze oberirdisch gebündelt am westlichen Rand, Quartiersmitte autofrei.

Fahrradstellplätze: Nach dem zu erwartenden Bedarf, für Wohnungen wettergeschützt und diebstahlsicher; Vorgaben der Stadt Aalen zu prüfen. Rund **250 Fahrradstellplätze** müssten bei Vollauslastung hergestellt werden.

syte

Unsere Einschätzung

Das ehemalige Gaswerksareal zeigt erhebliches Potenzial für ein durchmischtes Quartier in innenstadtnaher Lage, fußläufig zu Hauptbahnhof und Altstadt. Der Entwurf verbindet auf rund **8.113 m² BGF** Mikroapartments, Mehrfamilienhaus-Wohnen, Townhouses und Seniorenwohnen mit Gewerbe- und Co-Working-Flächen im Bestand; das **denkmalgeschützte Wohn- und Betriebsgebäude** und das Backsteingebäude mit Schornstein bleiben als **Identifikationsgebäude** erhalten. Das heutige Baurecht trägt diesen Umfang nicht — die Stadt schafft es derzeit selbst: Aufstellungsbeschluss seit April 2025, seit März 2026 dient ein Siegerentwurf aus städtebaulichem Wettbewerb als Grundlage für den Bebauungsplan. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus der **Kubatur** her, nicht aus der GFZ: mit überwiegend drei Vollgeschossen und zurückgesetztem Staffelgeschoss erreicht der Entwurf rund **12 m** und bleibt damit deutlich unter der Höhe der prägenden Werkgebäude von **17,5 m**. Der eigentliche Prüfpunkt sind die Standortrestriktionen: aus der Gaswerksnutzung sind **Altlasten** zu erwarten, dazu **Kampfmittelverdacht** und Luftschutzstollen in unbestimmter Lage — deshalb verzichtet der Entwurf bewusst auf eine **Tiefgarage**. Insgesamt hohes städtebauliches Potenzial, dessen Umfang über das laufende **Bauleitplanverfahren** zu realisieren ist; wir empfehlen ein **Vorgespräch mit der Stadt** und eine **Bauvoranfrage**.

syte

Alles auf einen Blick

Das Urbane Dorf entwickelt das ehemalige Gaswerksareal zu einem durchmischten Quartier mit rund **85 Wohneinheiten** aus Mikroapartments, Mehrfamilienhaus-Wohnen, Townhouses und Seniorenwohnen. Zwei erhaltene Bestandsgebäude bilden als Identifikationsgebäude die Mitte und nehmen Gewerbe- und Co-Working-Flächen auf.

Grundstücks-fläche	GRZ	GFZ	BGF gesamt
11.645 m²	0,23	0,70	8.113 m²

Mietfläche	Wohneinheiten	Vollgeschosse	Gebäudehöhe
6.157 m²	ca. 85	3 + Staffel	ca. 12 m

syte

Kontakt

Für Rückfragen zu unseren Expertenanalysen: **professional-services@syte.ms**



Matthias Zühlke

Co-Founder & CEO

M.A. Arch. in Architecture



Fabian Bomke

Urban Development Specialist

B.Sc. Architektur

fabian.bomke@syte.ms

+49 151 64330897



Pratikchhya Pokhrel

Senior Urban Development Specialist

M.A. Architektur

pratikchhya.pokhrel@syte.ms

Alle Berechnungen sind nach bestem Wissen und mit großer Sorgfalt erstellt, dennoch stellen die Werte nur eine Einschätzung dar. syte schließt jegliche Haftung in Bezug auf die Angaben aus.

syte