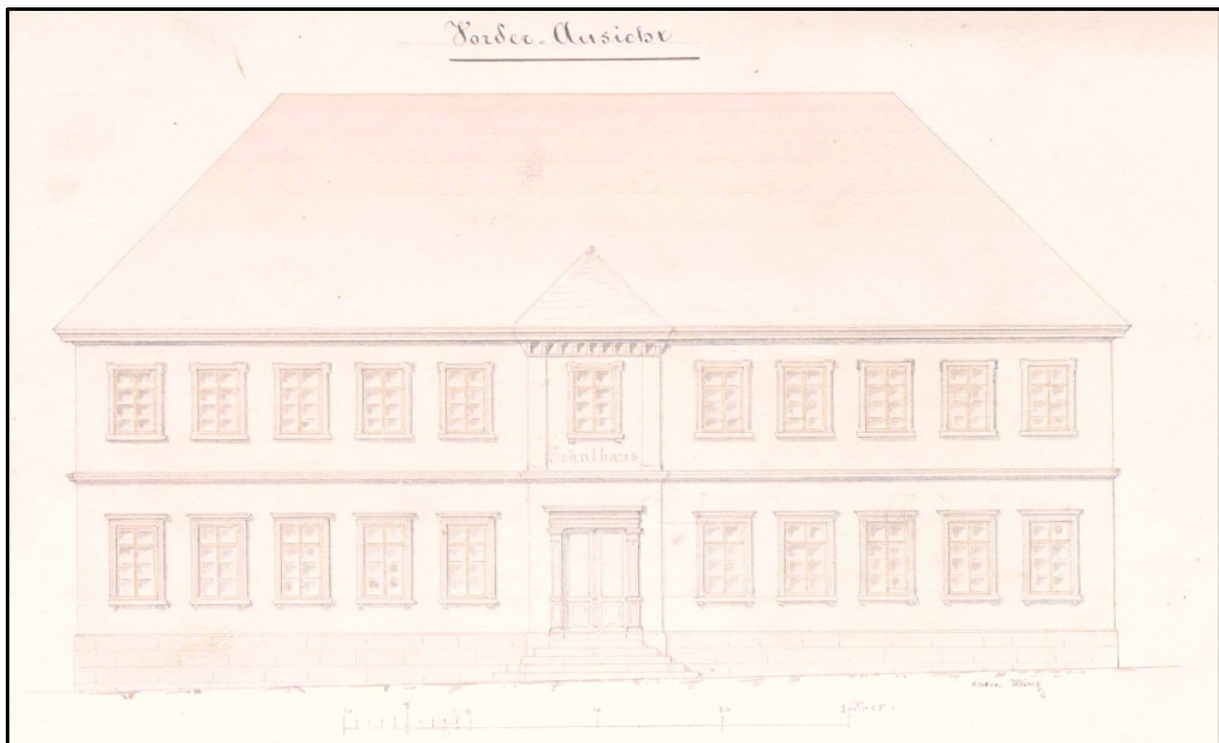


# ALTE SCHULE ALBSTADT-TRUCHTELFINGEN Konrad-Adenauer-Straße 119

## Exposé

**Alte Schule Truchelfingen**  
**Konrad-Adenauer-Straße 119, Albstadt-Truchelfingen**

Ein Gebäude mit Potential!



Das Gebäude wurde bereits 1871 als zweigeschossiges Schulhaus mit hohem Sockel und Walmdach errichtet. Der stattliche Bau gehört zu den wenigen gut erhaltenen Volksschulgebäuden, die bereits vom Beginn der 1870er Jahre stammen, als der Schulhausbau abseits von großen Städten noch ein seltenes Ereignis war. Ursprünglich waren in dem Gebäude neben zwei Schulsälen und Lehrerwohnungen auch noch Stall und Scheuer für die Nebenerwerbslandwirtschaft des Lehrers untergebracht. Sie mussten bis 1908 dem steigenden Raumbedarf für die stetig wachsende Schülerzahl weichen. Schon an den Fassaden lässt sich die innere Aufteilung und der Zweck des Gebäudes ablesen. Die dichtgestellten hochrechteckigen Fenster im Erdgeschoß geben nämlich einen deutlichen Hinweis darauf, dass hier die eigentlichen Schulsäle lagen. Das Obergeschoss hat dagegen die für Wohnhäuser dieser Zeit üblichen Fensterabstände, was auf die dahinterliegenden, recht großzügig geschnittenen Lehrerwohnungen verweist. Erschlossen wird das Haus nach dem damals üblichen System in der Querachse durch einen Mittelflur, von dem aus die Schulsäle betreten werden. Die Verbindung zu den Wohnungen und auf den tieferliegenden Schulhof ist durch das rückwärtige Treppenhaus gewährleistet. Durch die zurückhaltend aber nobel gestaltete Fassade mit ihrer feinen Putznutzung im Erdgeschoss, dem Pilaster gerahmten Hauptportal mit der Inschrift "Schulhaus" im Türsturz, sowie durch die vergleichsweise aufwendige Horizontalgliederung mit Stockwerksgesims und einem

abschließenden Konsolgesims unter der Traufe wird deutlich zum Ausdruck gebracht, welch hohen Stellenwert die Zeitgenossen dem Schulunterricht und damit der Bauaufgabe "Schule" zumaßen. In kleinen und mittleren Gemeinden war das Schulhaus oft der einzige wichtige öffentliche Bau, dessen Ausgestaltung -so wie hier- häufig zur Selbstdarstellung der Gemeinde diente.

Als langjähriges Schulhaus von Truchteltingen war das Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 119 ein wichtiger Ort im Gemeindeleben, darüber hinaus muss es als gutes Beispiel für die in Grund- und Aufriss klar gegliederten Schulbauten der 1870er Jahre gewertet werden, zumal sein qualitativvolles äußeres Erscheinungsbild trotz eines Dachstuhlbrands im Jahre 1918 nahezu unverändert ist. Es handelt sich somit um ein Kulturdenkmal aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlichen (bau- und erziehungsgeschichtlichen) Gründen; an seiner Erhaltung besteht insbesondere wegen seines exemplarischen und dokumentarischen Wertes ein öffentliches Interesse.

Das ehemalige Schulgebäude wurde durch den Neubau der Grund- und Hauptschule an der Sommerhalde im Jahr 1966 ersetzt. Aktuell sind im Schulhaus Vereine untergebracht. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine leerstehende Wohnung, die aufgrund ihres baulichen Zustands nicht zu vermieten ist. Im zugehörigen Schuppen lagert ein Verein Materialien.

Das Gebäude steht als Kulturdenkmal gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes unter besonderem Schutz. Sämtliche Veränderungen, Sanierungen obliegen daher der Freigabe durch das Referat 21 (Denkmalschutz) anhängig am Regierungspräsidium Tübingen. Eventuelle Umbauten, Umnutzungen, Erweiterungen z.B. Balkonbauten sind daher im Einzelfall mit Denkmalschutzbehörde abzuklären, ebenso eine mögliche Bezuschussung, bzw. erhöhte Abschreibung.

Das Schulhaus ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen Mängel im Brandschutz. Die Heizungen sind veraltet, z. T. Einzelöfen. Die Elektro-Installation im gesamten Gebäude entspricht in keiner Weise den einschlägigen aktuellen VDE-Normen. Beispielsweise sind Zähler- und Sicherungskästen auf bzw. hinter brennbaren Holzvertäfelungen im Hausflur montiert. Die Wasser-Installation ist in ihren Grundzügen rund über 60 Jahre alt. Sie entspricht in keiner Weise der aktuellen Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Durch die sporadische, temporäre Nutzung wird die Gefährdung durch die lange Verweildauer des Wassers in der alten, verkalkten, verrostenden Installation noch verstärkt. Es steht im Haus aktuell kein trinkbares Wasser zur Verfügung. Das gesamte Gebäude weist keinerlei Wärmeschutz auf. Die komplette beheizte Hülle ist bis auf den Einbau von 2-fachen Isolierglasfenstern auf der Gebäuderückseite im Baujahrzustand. Kellerdecke, oberste Geschoßdecke (Bühnenboden), wie auch sämtliche Außenwände sind komplett ungedämmt. Bei der jüngsten optischen Bearbeitung wurde der Sandsteinsockel des Gebäudes nicht saniert, dieser weist erhebliche Mängel in Form von Abplatzungen und Abschieferungen auf. Der Sockel muss unter den denkmalschutzrechtlichen Auflagen fachmännisch saniert werden. Der Treppenzugang zur Konrad-Adenauer-Straße weist ebenfalls Mängel auf.

**Insgesamt ist der Gebäudezustand veraltet und sanierungsbedürftig. Eine überschlägige Grobkostenschätzung aus dem Jahr 2025 zeigt Sanierungsbedarf von ca. 2,9 Mio. Euro auf.**

Im Jahre 2022/23 erfolgte ein Anstrich der Fassade und der historischen Fenster. Vorab erfolgten Reparaturarbeiten an der Dacheindeckung, sowie an der Dachrinne und den zugehörigen Dachabläufen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Fußweg.

Die alte Schule Truchteltingen befindet sich im Sanierungsgebiet Bund-Länder-Programm, Programmstart 2017. Eventuelle mögliche Förderungen sind mit der Stabsstelle Sanierung der Stadt Albstadt im konkreten Fall abzusprechen (Tel. 07431/160-3100)

Das Grundstück hat 1.591qm. Der Bodenrichtwert beträgt 115,- Euro / qm.

Die Stadt Albstadt hat entschieden, das Schulhaus zu verkaufen. Möglich ist sowohl ein Kauf als auch ein Erwerb im Erbbaurecht.

#### Ablauf des Interessenbekundungsverfahrens:

Die Auslobung wird online bekannt gemacht. Interessierte Bietende werden in der Bekanntmachung aufgefordert, ihre Teilnahme mit Angebot bis **spätestens am Freitag, den 17. April 2026, 12:00 Uhr** zu erklären. Dazu kann die E-Mail-Adresse [liegenschaften@albstadt.de](mailto:liegenschaften@albstadt.de) genutzt werden.

Dabei sind die mindestens notwendigen Unterlagen

- Gebot
- Konzept
- Angaben zur Finanzierung
- Angaben zur Erfahrung in der Sanierung bestehender Gebäude

beizulegen. Fehlende Unterlagen sind auf Anforderung der Stadt Albstadt kurzfristig nachzureichen. Sollten fehlende Angaben trotz Anforderung nicht eingereicht werden, bleibt die Teilnahmeerklärung unberücksichtigt. Ebenso außerhalb der Frist eingehende Gebote.

**Fristablauf für die Einreichung der Angebote ist Freitag, der 17. April 2026; 12:00 Uhr**

Anschließend werden die Angebote geprüft und bewertet. Die endgültige Entscheidung über den Verkauf und treffen die städtischen Gremien.

#### Teilnahmekriterien

Interessenten müssen Erfahrung mit der Sanierung von Objekten haben. Diese Erfahrung muss schriftlich dargestellt werden. Auch private Sanierungen reichen aus. Diese Fähigkeiten können alternativ über Meisterbetriebe oder ein Architekturbüro abgedeckt werden (z. B. Fassadensanierung über einen Meisterbetrieb). Eigenleistungen sind grundsätzlich zulässig. Teilnehmer mit ungenügender Erfahrung können von der Jury ausgeschlossen werden. Die Stadt Albstadt erwartet die Sanierung und die Nutzung des Gebäudes. Dies wird als Sanierungsverpflichtung mit entsprechender Frist in einen zu

schließenden Kaufvertrag mitaufgenommen. Angebote, die den Abbruch des Gebäudes und die Nutzung des Grundstückes als unbebaute Fläche vorsehen, werden ausgeschlossen.

Die Vergabeentscheidung (der Zuschlag) wird durch das zuständige Gremium der Stadt Albstadt getroffen.

Die Zuschlagentscheidung steht insgesamt unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung der städtischen Gremien. Erfolgt keine Entscheidung, kann die Vergabe aufgehoben werden. Die Stadt Albstadt behält sich die Vergabe ausdrücklich vor und kann auch die Entscheidung treffen das Verfahren aufzuheben.

#### **a.) Verkauf**

Möglich ist der Verkauf des Grundstückes mit Gebäude. Ein Gebot kann in einer Summe (Kaufpreis) abgegeben werden. Als Mindestgebot wird ein Gebot von 230.000,- Euro erwartet.

#### **b.) Vergabe im Erbbaurecht**

Alternativ möglich ist die Vergabe im Erbbaurecht. Hier wird das Gebäude an einen Investor verkauft. Für das Grundstück wird in diesem Fall ein Erbbaurecht mit der Laufzeit von 99 Jahren geschlossen. Das Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt. Für das Grundstück ist ein jährlicher Erbbauzins zu bezahlen. Das Erbbaurecht ist vererbbar, separat veräußerbar und beleihbar. Der Erbbauzins besteht aus dem Bodenrichtwert von 115,- Euro als Grundlage. Die Fläche beträgt 1.591 qm. Ein Gebot für die Vergabe im Erbbaurecht ist daher aufzutrennen in 1.) einen gebotenen Kaufpreis für das Gebäude sowie 2.) ein Gebot für den Erbbauzins (**Mindestgebot 3,0 % pro Jahr**). Beim Gebot ist zu berücksichtigen, dass die Erbbaupacht im Vertrag durch eine Wertsicherungsklausel abgesichert wird. Weiter sind die öffentlichen Lasten (z. B. Grundsteuer) vom Erbbauberechtigten zu tragen.

Der Erbbauzins berechnet sich wie folgt:

Fläche x Bodenrichtwert x Zinssatz = jährlicher Erbbauzins

Als Beispielberechnung:

Beim Mindestgebot eines Erbbauzinssatzes von 3,0% beträgt der jährliche Erbbauzins beispielhaft:  
ca. 1.591 qm x 115,- Euro / qm x 3,0% = 5.488,95 Euro jährlich.

**Als Mindestgebotspreis im Erbbaurecht für den Kauf des Gebäudes erwarten wir den Betrag von 50.000,- Euro zzgl. zum gebotenen Erbbauzins für das Grundstück.**

#### **c.) Allgemeines**

Im auf jeden Fall anzugebenden Konzept ist nachvollziehbar darzustellen, wie die Sanierung des Gebäudes erfolgen soll und was für eine Nutzung geplant ist. Dabei ist auf die Erfahrungen des Betreibers (oder dessen Beauftragten z.B. Architekt) einzugehen. Es können auch Aussagen zu Referenzobjekten, zur Nachhaltigkeit und zur Zukunftsfähigkeit des Konzeptes beigefügt werden.

Außerdem sind den Unterlagen aussagekräftige Angaben zur Finanzierung beizufügen. Eine Bankbestätigung für das Gebot ist wünschenswert und soll bei Bedarf vorgelegt werden.

Angebote, die die Kriterien nicht erfüllen können ausgeschlossen werden.

### Vergabebedingungen

Ziel ist der Verkauf des Grundstückes oder Abschluss eines Erbbauvertrages für das Grundstück. Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich des Beschlusses der städtischen Gremien. Eine Verpflichtung der Stadt zum Anschluss eines Kauf- oder Erbbaurechtsvertrages wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadt Albstadt ist berechtigt, das Verfahren jederzeit ohne Vergabeentscheidung zu beenden. Ebenso behält sich die Stadt Albstadt die Vergabe vor. Das Verfahren ist freibleibend.

Alle mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages und seiner Durchführung verbundenen Kosten, wie z. B. Vertragskosten usw. gehen zu Lasten des Erbbaurechtsnehmers.

Sollte es aus Gründen, die aus der Verantwortungssphäre des zum Zuschlag ausgewählten Bietenden stammen, in einer ausreichenden Frist (31. Dezember 2026) mit diesem nicht zum Abschluss eines notariellen Erbbaurechtsvertrages kommen, behält sich die Stadt Albstadt vor, mit einem der verbleibenden Bieter einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Die Stadt Albstadt kann eine schriftliche Bestätigung der finanzierenden Bank über die Finanzierung der Gesamtinvestition als Voraussetzung für den Vertragsabschluss verlangen. Nach Zuschlag und Entscheidung durch die Gremien soll das Grundstück an den erfolgreichsten Bieter vergeben werden.

### Angebote

Die Bieter sind aufgefordert, ein Angebot zu unterbreiten und dieses bis **Freitag, den 17. April 2026 12:00 Uhr** bei der Stadt Albstadt unter der E-Mail –Adresse [liegenschaften@albstadt.de](mailto:liegenschaften@albstadt.de) einzureichen.

Bietergemeinschaften sind zulässig. Dem Angebot sind die o. g. Bestandteile beizufügen, im Falle von Bietergemeinschaften ist eine Erklärung über die Anteile an der Bietergemeinschaft, die von allen Beteiligten zu unterzeichnen ist, abzugeben. Außerdem ist die Angabe eines Ansprechpartners (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail, Mobilfunk) beizufügen. Die nachträgliche Bildung von Bietergemeinschaften ist nicht zulässig.

### Bieterfragen

Bieterfragen sind zulässig, sofern diese bis **spätestens Freitag, den 3. April 2026** eingehend bei der Stadt Albstadt gestellt werden. Bieterfragen sind ausschließlich per E-Mail an die Adresse [liegenschaften@albstadt.de](mailto:liegenschaften@albstadt.de) zu richten. Bieterfragen, die der Stadt Albstadt auf andere Weise

mitgeteilt werden, werden nicht beantwortet. Die Antworten auf Bieterfragen werden ausschließlich per E-Mail zugeleitet.

#### Besichtigung

Auf Wunsch werden Besichtigungstermine organisiert. Diese sind kostenlos und unverbindlich. Wünsche für einen Besichtigungstermin sind ausschließlich per E-Mail an die Adresse [liegenschaften@albstadt.de](mailto:liegenschaften@albstadt.de) zu richten.

#### Vergütung

Für die Angebotserstellung einschließlich der mit dem Angebot verbundenen Unterlagen wird keine Vergütung, Entschädigung, Kostenersatz oder ähnliches gewährt.

#### Verfahrenssprache:

Angebote, sämtliche Anlagen und Unterlagen sowie sämtliche Korrespondenz sind in deutscher Sprache vorzulegen bzw. zu führen.

#### Zuschlags- und Bindefrist

Die Bietenden bleiben an ihre Angebote bis zum 31.12.2026 gebunden. Es ist vorgesehen, das Vergabeverfahren im Jahr 2026 abzuschließen. Die Stadt Albstadt schließt jegliche Haftung für Druck- oder Tippfehler aus.

#### Ansprechpartner:

Für Rückfragen stehen Ihnen Frau Ellen Vögele unter der Rufnummer 07431/160-2154 oder per E-Mail unter [ellen.voegele@albstadt.de](mailto:ellen.voegele@albstadt.de) sowie Herr Michael Röck unter der Rufnummer 07431/160-2150 oder per E-Mail unter [michael.roeck@albstadt.de](mailto:michael.roeck@albstadt.de) zur Verfügung.

Für Bieterfragen nutzen Sie bitte die zentrale E-Mail [liegenschaften@albstadt.de](mailto:liegenschaften@albstadt.de)

Fotos:





Schuppen



Eingangsbereich:



Technik, Zähler Heizung



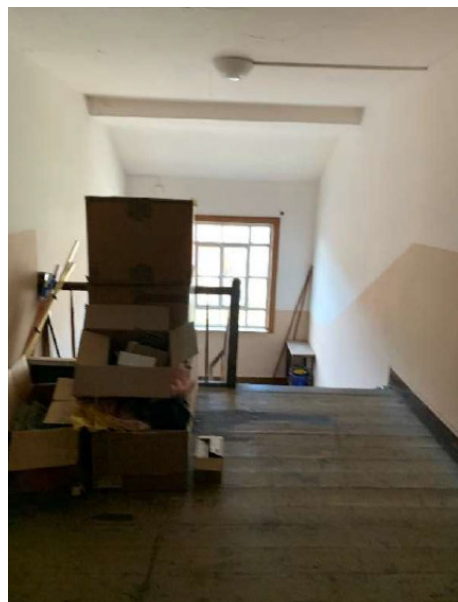


Wohnung:





Flur, Toiletten





Dachboden

