

**-Ab sofort provisionsfrei zu vermieten-**

**Lager- Werkhalle mit Verwaltungs- und Sozialgebäude  
Grundstück Flst. Nr. 735/4 in 73529 Schwäbisch Gmünd  
Güglingstrasse 79**



Ansicht Südwesten

**Nutzflächen**

Verwaltungs – und Sozialgebäude	663 m <sup>2</sup>	
Werkhalle	1 704 m <sup>2</sup>	
PKW-Stellplätze	48	(bei Bedarf bis 100)

**Bundesland:**  
**Kreis:**

Baden-Württemberg  
Ostalbkreis (317.000 Einw.)

**Ort und Einwohnerzahl:**

Schwäbisch Gmünd (ca. 62.000 Einwohner) ist der westliche Pfeiler der Region Ostwürttemberg. Dieses Gebiet ist zugleich an den äußeren Kreis der Region Stuttgart angebunden. Die Stadt liegt etwa 50 km östlich von Stuttgart im Remstal. Schwäbisch Gmünd ist noch heute Gold- und Silberstadt´.

Bedeutender ist jedoch heute die Kfz-Zuliefer-Industrie. Hervorzuheben sind die ZF-Lenksysteme

GmbH, Grau-Polynorm oder die im nahe gelegenen

Alfdorf befindliche TRW-Repa. Die Fa. Weleda, Hersteller von Naturkosmetik, hat im Jahr 2001 ihr 50-jähriges Bestehen gefeiert.

Bekannt ist Schwäbisch Gmünd auch durch seine

Hochschulen:

- die Pädagogische Hochschule
- die Hochschule für Gestaltung und Design, durch

welche die Stadt zu einem Designzentrum geworden ist

- die Fernuniversität Hagen hat in Schwäbisch Gmünd ihr erstes Studienzentrum in Baden-Württemberg gegründet

- gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg entstand ein Hochbegabten-Gymnasium

Das Objekt befindet sich im

Gewerbegebiet "Gügling", etwa 1,5 km östlich des

Stadtteils Oberbettringen und 6 km östlich der Innenstadt von Schwäbisch Gmünd.

Überörtliche Anbindung /

Entfernungen:

Landeshauptstadt:

Stuttgart (ca. 55 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 29 nach Aalen und Stuttgart (ca. 2 km entfernt),

B 298 nach Schwäbisch Hall

Autobahnzufahrt:

A 7 nach Ulm und Würzburg,

Anschlussstelle Aalen/Oberkochen (ca. 35 km entfernt)

Bahnhof:

Schwäbisch Gmünd (ca. 6 km entfernt)

Flughafen:

Verkehrsflughafen Stuttgart

## **Kleinräumige Lage**

### **innerörtliche Lage:**

Ortsrand, im Gewerbegebiet "Gügling";  
die Entfernung zum Stadtzentrum von Schwäbisch Gmünd beträgt ca. 6 km;  
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung  
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:  
ausschließlich gewerbliche Nutzungen;  
überwiegend großflächige Gewerbegebäude in ein- bis zweigeschossiger Bauweise;  
Beeinträchtigungen:  
keine erkennbar  
topografische Grundstückslage:  
nahezu eben

## **Gestalt und Form**

### **Straßenfront:**

ca. 80 m an der Güglingstraße,  
GD Güglingstraße 79,  
73529 Schwäbisch Gmünd  
ca. 50 m an der Albert-Einstein-Straße;

### **Grundstücksgröße:**

Flurst.Nr.: 735/4 Größe: 4270 m<sup>2</sup>

### **Bemerkungen:**

fast rechteckige Grundstücksform,  
Eckgrundstück;

## **Erschließung**

### **Straßenart:**

Erschließungsstraße im Gewerbegebiet mit mäßigem Verkehr (Güglingstraße),  
Sackgasse (Albert-Einstein-Straße);

### **Straßenausbau:**

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen  
Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:  
elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher

### **Versorgung;**

Kanalanschluss, Telefonanschluss;  
Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:  
keine Grenzbebauung des Gebäudes  
Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

## **Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der  
Bebauungsplan "Gügling", rechtsverbindlich seit  
04.04.1979, geändert am 15.11.1979, folgende  
Festsetzungen:

GE = Gewerbegebiet;  
III = 3 Vollgeschosse ;  
GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 1,

## **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

### **Gebäudeart:**

Verwaltungs- und Sozialgebäude;  
zweigeschossig;  
nicht unterkellert;  
Flachdach;  
mit Anbau (Werkhalle)

### **Baujahr:**

ca. 1980

(gemäß Bauakte)

### **Modernisierungen:**

ca. 2002 neue Ölheizung (Geschossflächenzahl);



Treppenaufgang zu den Büros

## **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss:**

Eingang, Treppenhaus, Vorplatz;  
Umkleide-, Wasch- und Duschaum;  
Küche und Aufenthaltsraum;  
Meisterbüro;  
Putzraum, WC;

### **Obergeschoss:**

Treppenhaus, Vorplatz;  
Empfangsbüro, Besprechungszimmer, Chefbüro;  
Verwaltung, Zeichenbüros, Archiv;  
Teeküche, WC Damen und Herren;

### **Dachgeschoss:**

Treppenhaus,  
Tür zum Flachdach der Werkhalle;

## **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

### **Konstruktionsart:**

Stahl-Skelettbau (die folgenden Angaben sind,  
soweit nicht bei der Ortsbesichtigung feststellbar,  
der Baubeschreibung zum Baugesuch entnommen)

### **Fundamente:**

Stützenfundamente  
Umfassungswände:  
Stahlstützen (innen liegend),  
Gasbetonelemente 17,5 cm

### **Innenwände:**

Hohlblockmauerwerk 24 cm, Bauplatten,  
leichte Bürotrennwände

### **Geschossdecken:**

Trapezblech und Massivplatten  
auf Stahlträgern

### **Treppen:**

Geschosstreppe:  
Stahlbeton, Holz-Metall-Geländer,  
Treppenläufe und Treppenhaus mit Klinkerbelag;  
Zwei Treppen zur Werkhalle:  
Stahlbeton (ca. 6 Stufen, Werkhalle liegt ca. 1 m  
tiefer)

Hauseingang(bereich):

Leichtmetall-Glas-Eingangselement

### **Dach:**

Flachdach mit Attikaausbildung,  
Trapezblech auf Stahlträgern mit  
10 cm Isolation, 3 Lagen Pappe  
und Kiespressung;  
Verwahrungen in Zinkblech;

## **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

### **Wasserinstallationen:**

Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

### **Abwasserinstallationen:**

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

### **Elektroinstallation:**

durchschnittliche Ausstattung;  
je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen;  
Brüstungs-Kabelkanäle in den Büroräumen;  
einfache Beleuchtungskörper (auf abgehängter Decke),  
einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen,  
Türöffner, Klingelanlage;  
Telefonanschluss, Starkstromanschluss;  
Transformatoren im Installationsanbau;

### **Heizung:**

Öl-Zentralheizung für das gesamte Gebäude im Installationsanbau,  
zwei Brenner Fa. Buderus Logano Ge 315, Baujahr 2002;  
Heizkörper mit Thermostatventilen;  
Erdtank (50.000 Liter) mit Innenhülle und Leckanzeige im Hof (laut Planunterlagen);  
Heizölverbrauch nach Angaben bei der Ortsbesichtigung ca. 15.000 Liter/Jahr

### **Lüftung:**

in den Büroräumen im Obergeschoss teilweise Deckenventilatoren,  
teilweise Klimageräte in der abgehängten Decke eingebaut;

### **Warmwasserversorgung:**

zentral über Heizung, im Sommer durch Elektro-Boiler (im Installationsanbau);

### **Lüftung:**

Air Dryer (Drucklufttrockner) im Installationsanbau;



**Neue Heizungsanlage**

## **Raumausstattungen und Ausbauzustand**

### **Erdgeschoss**

#### **Bodenbeläge:**

Umkleide-, Wasch- und Duschaum: Klinker,  
im Waschaum mit Bodeneinlauf;  
Küche, Aufenthaltsraum, WC: Klinker

#### **Wandbekleidungen:**

Gasbeton gestrichen, Putz, Anstrich:  
Küche, WC, Umkleide- und Waschaum: Fliesen bis  
ca. 2 m

#### **Deckenbekleidungen:**

größtenteils abgehängte Deckenelemente

#### **Fenster:**

Leichtmetall-Fenster (an der Westseite  
teilweise erneuert), Kunststoff-Innensimse;  
Abb. 5: Waschräume

#### **Sanitäre Installation:**

Waschbecken, WCs, Urinale  
Umkleide, Waschaum:  
Waschbecken und Duschen  
Küchenausstattung:  
Edelstahlschüssel;





## Waschraum

### Obergeschoss

#### Bodenbeläge:

Büroräume: Klinker und PVC

Besprechungszimmer, Teeküche, WC: Klinker

#### Wandbekleidungen:

Gasbetonelemente mit Anstrich, teilweise Raufaser, teilweise leichte Bürotrennwände

Teeküche: Fliesenspiegel

WC: Fliesen bis ca. 1,50 m

#### Deckenbekleidungen:

Büros: abgehängte Elementdecke, in den Zeichenbüros mit integrierten Klimageräten

Abb. 6: Beispiel Büroraum

Abb. 7: Teeküche

#### Fenster:

Leichtmetall-Fenster mit Kunststoff-Rollläden,

Kunststoff-Innensimse;

teilweise neue Kunststoff-Fenster;

Oberlichter im Treppenhaus;

Türen:

Zimmertüren:

Holz furniertüren

#### Sanitäre Installation:

WC Damen:

Waschbecken, WC

WC Herren:

Waschbecken, WC, Urinal

Abb. 8: Beispiel WC

Küchenausstattung:

Einbauküche;





## Büros

### **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

#### **Gebäudeart:**

#### **Werkhalle;**

eingeschossig;

nicht unterkellert;

Flachdach;

mit Anbau (Büro- und Sozialgebäude)

#### **Baujahr:**

ca. 1980 Ursprüngliche Werkhalle

ca. 1986 Nordöstlicher Anbau

ca. 1989 Nördlicher Anbau

ca. 1992 Südöstlicher Anbau

(gemäß Bauakte)

#### **Außenansicht:**

Gasbetonelemente gestrichen,  
großflächige Milchglaselemente



Hallenansichten

## Kontakt

---

Bilal Dincel  
Eutighoferstr.144

73525 Schwäbisch Gmünd

07171-405 693 Tel. Büro  
07171-405 694 Fax. Büro  
0171-5430107 Mobil  
[b.dincel@t-online.de](mailto:b.dincel@t-online.de)

---