



Ehemalige Kindertagesstätte als Wohn- oder
Gewerbegrundstück in Wörmlitz
Böllberger Weg 121
06128 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zur Immobilie	3
2. Detaillierte Angaben zur Immobilie	3
2.1. Standort	3
2.2. Grundbuch	4
2.3. Größen und Flächen	4
2.4. Nutzung	4
2.5. Immobilien-Details	5
2.6. Erschließung	6
2.7. Rechte und Lasten	8
2.8. Weiteres	9
3. Kontakt	9
4. Bilder	10

1. Allgemeine Angaben zur Immobilie

Titel	Ehemalige Kindertagesstätte als Wohn- oder Gewerbegrundstück in Wörmnitz
Vermarktungs-Art	Verkauf
Immobilien-Art	Grundstück
Immobilien-Typ	Sonstiges Grundstück
Immobilien-ID	W104D6jKyw
Verkehrswert	190.000,00 EUR
Kurzbeschreibung	Eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit Anbau und überdachter Terrasse, ruhig im Stadtteil "Alt-Wörmnitz" gelegen.
Auktions-Ende	30.10.2026 17:00 Uhr

2. Detaillierte Angaben zur Immobilie

2.1. Standort

Adresse Böllberger Weg 121
06128 Halle (Saale)

Karte



Makrolage

Das Verkaufsobjekt liegt in Halle (Saale), der größten Stadt Sachsen-Anhalts, die zusammen mit Leipzig den Kern des mitteldeutschen Ballungsraums bildet. Die Stadt Halle (Saale) erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 135 km², gilt als bedeutender Wissenschafts-, Kultur- und Wirtschaftsstandort und zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz aus. Über die Autobahnen A14 und A9 sowie den nur etwa 20 Minuten entfernten Flughafen Leipzig/Halle ist die Stadt optimal erreichbar.

Mikrolage

Das Objekt befindet sich im südwestlich gelegenen Stadtteil Böllberg/Wörmnitz, inselähnlich westlich und östlich vom Böllberger Weg und nordwestlich von der Emil-Grabow-Straße eingefasst. Die Lage im Stadtteil

ist durch eine überwiegend wohnbauliche Nutzung von zumeist ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Es handelt sich um einen ruhigen durchgrünten Stadtteil mit vergleichsweise dörflichem Charakter, der sich durch seine Nähe zur Innenstadt (4 km) und zum Saaleufer (200 m) auszeichnet. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohnnutzung, Garagenanlagen sowie vereinzelt kleinteiligen gewerblichen Nutzungen geprägt. Der östlich angrenzende Südstadtring fungiert als wichtige Verkehrsachse, ohne die Wohnqualität im direkten Umfeld wesentlich zu beeinträchtigen.

Direkt vor dem Grundstück, am östlich gelegenen Teil des Böllberger Wegs befindet sich die Bushaltestelle "Wörmlitz" der Linie 23, die im Bereich Südstadt-Wörmlitz-Diesterwegstraße verkehrt.

Fußläufig in 3 Minuten (200 m) erreichbar ist die Straßenbahnhaltestelle "Wörmlitz" der Linie 1, verkehrend zwischen "Frohe Zukunft" und "Südstadt" über den ca. 4 km entfernten Marktplatz, der damit in ca. 20 min. erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten (Waren des täglichen Bedarfs) in mehreren Lebensmitteldiscountern befinden sich fußläufig ca. 20 Minuten entfernt im nördlichen Böllberger Weg.

Mehrere Kindertagesstätten und Schulen sind u.a. im Böllberger Weg und im benachbarten Stadtteil Südstadt (Grund- und Sekundarschule, Gymnasium) angesiedelt. Der Wohnstandort gehört zum Einzugsgebiet der ca. 1 km entfernten Grundschule Südstadt in der Rigaer Straße.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten z.B. durch ausgedehnte Spaziergänge auf dem 3,1 km langen Inselrundweg durch einen der ältesten Auenwälder der Stadt, bietet die ca. 1 km entfernte naturnahe "Rabeninsel". Direkt an der westlichen Grundstücksgrenze über den Böllberger Weg/Emil-Grabow-Str. verläuft der insgesamt 403 km lange Saaleradweg.

2.2. Grundbuch

Blatt / Gemarkung / Flur / Flurstück	Grundbuch des Amtsgerichts Halle (Saale) von Wörmlitz, Blatt 2072, BV lfd. Nr. 2: Gemarkung Wörmlitz, Flur 1, Flurstück 473 Grundbuch des Amtsgerichts Halle (Saale) von Wörmlitz, Blatt 126, BV lfd. Nr. 120: Gemarkung Wörmlitz, Flur 1, Flurstück 517
Eintragungen in Abteilung 2	Blatt 2072: lastenfrei Blatt 126: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieanlagenrecht - Verspannung) für die HAVAG Hallesche Verkehrs-AG, Halle. Die Verkaufsfläche ist von der vorgenannten Dienstbarkeit nicht betroffen.

2.3. Größen und Flächen

Grundstücksfläche	ca. 923 m ²
-------------------	------------------------

2.4. Nutzung

Derzeitige Nutzung

Das Gebäude wurde in den 1930er Jahren als "Gemeindehaus zu Wörmlitz" errichtet. Bis zum Jahr 2004 erfolgte die Nutzung als Begegnungsstätte, von 2008 bis 2025 war das Objekt an Tagesmütter zum Betrieb einer privaten Kinderbetreuungsstätte vermietet. Seit Aufgabe dieser Nutzung steht das Gebäude leer.

Mögliche Nutzung

Die Sanierung des Bestandsgebäudes, entweder zur Wohnraumschaffung oder für gemeinwohlorientierte soziokulturelle Einrichtungen sowie die Ansiedlung kleiner nichtstörender Gewerbe (Büros, Praxen, Kanzleien, Ateliers) ist möglich und wünschenswert. Mögliche Nutzungen richten sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Auch der Abriss des Bestandsgebäudes mit anschließender Neubebauung des Grundstücks ist möglich.

2.5. Immobilien-Details

Objekt-Beschreibung

Das Grundstück weist einen langgestreckten, keilförmigen Zuschnitt und eine leichte Hanglage auf. Es ist im nördlichen Bereich mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, in Massivbauweise errichteten eingeschossigen Gebäude mit Satteldach bebaut. Das Grundstück hat eine maximale Breite von ca. 17 m, im Süden ist es lediglich 6 m schmal. Die Grundstückslänge misst an der westlichen Grundstücksgrenze ca. 75 m, an der östlichen ca. 65 m. Das Grundstück ist vollständig mit einem Stabgitterzaun eingefriedet. Zugänge (Gartentüren) befinden sich jeweils an der westlichen und östlichen, eine Zufahrt (doppelflügeliges Metalltor) an der östlichen Grundstücksgrenze.

Das eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude mit eingeschossigem Anbau und überdachter Terrasse an der Südseite wurde um ca. 1930 errichtet und weist folgende Abmessungen auf:

Haupthaus - Länge ca. 14 m, Breite ca. 8 m

Anbau - Länge ca. 4 m, Breite ca. 2 m

Terrasse - Breite ca. 8 m, Tiefe ca. 2 m

Ein Energieausweis für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023, Ausstellungsdatum: 07.04.2026, gültig bis 06.04.2036 liegt vor.
Endenergiebedarfe Wärme: 481,0 kWh/(m²*a), Strom: 17,1 kWh/(m²*a)

Rohbau

Fundament: Streifenfundament

Außenwände: Mauerwerk, ein- bzw. zweischalige Konstruktion mit Wärmeverbundsystem oder Wärmedämmputz

Dach: Satteldach (Haupthaus), Pultdach (Anbau),

Holzgerüst mit Kunststoffeindeckung (Terrasse)

Fassade: Putz in Rillenstruktur mit ca. 8 cm Vollwärmeschutz

Decken: Holzbalkendecke mit Mineralwolle-Dämmung

Außentüren: Holz, deckend lasiert mit doppelverglasten Lichtausschnitten, Tür zum Garten mit Einbruchschutzgitter

Innenausbau

Fenster: 2-fach verglaste Holzfenster, Baujahr 1995, Fensterläden aus Metall

Innentüren: holzfurniert mit Holzumfassungszarge

Fußböden: Linoleum, tlw. Teppichboden, Fliesen

Wände: überwiegend Tapete auf Putz, Fliesenspiegel in den Nassbereichen

Raumaufteilung:

2 Wohn- bzw. Aufenthaltsräume mit jeweils ca. 41 m² Grundfläche

1 Aufenthalts- bzw. Küchenraum mit ca. 9,5 m² Grundfläche

1 Küchenraum mit Einbauküche in U-Form mit ca. 5 m² Grundfläche

2 Sanitärräume mit ca. 5 und 6 m² Grundfläche

1 Nebenraum mit ca. 3 m² Grundfläche

1 Nebenraum (Eingangsbereich/Anbau) mit ca. 7 m² Grundfläche

Gesamtnutzfläche ca. 118 m²

Technische Gebäudeausstattung

Heizung: Gas-Brennwerttherme Vaillant für Heizung und Warmwasser

Wärmeverteilung: Flachplattenheizkörper mit Konvektoren

Sanitärinstallation: einfache Küchen- und Badinstallation

- vorrangig Kinder-WC und Kinderwaschbecken, 1 Duschkabine, 1 WC-Innenkabine

- einfache Einbauküche in U-Form (mit Elektroherd, Backofen und Kühlschrank)

Elektroinstallation: einfache, überwiegend Unterputz, tlw.

Oberputzinstallation, Zählerschrank mit Unterverteilung, Kippsicherungen

Besondere Bauteile: Alarmanlage

Außenanlagen:

- einflügliges Metalltor jeweils an der Ost- und Westseite
- fußläufige Zugänge teilweise mit Gehwegplatten befestigt
- zweiflügliges Metalltor an der Ostseite (Zufahrt)
- umlaufende Einfriedung mit Stabgitterzaun
- Rasen- und Gartenflächen mit umfangreichem Baum- und Strauchbestand

Vermaßte Grundrisse sind für das Gebäude nicht verfügbar. Als Anlage ist eine Skizze des Gebäudes mit Raumaufteilung beigelegt.

Denkmalschutz	Das Grundstück unterliegt keinem denkmalrechtlichen Schutzstatus.
Allgemeiner Zustand	Die letzte grundhafte Sanierung des Gebäudes erfolgte Ende der 1990er Jahre. Der Bauzustand ist zufriedenstellend. Versorgungsanlagen (Heizung usw.) sind funktionstüchtig, das Dach ist dicht bzw. weist keine offensichtlichen Schäden auf. Aufgrund der bisherigen Nutzungen des Bestandsgebäudes als Gemeindehaus und Kindertagesstätte sind insbesondere die Raumaufteilung und die sanitären Anlagen auf die Bedürfnisse von Kindern ausgelegt. Für die künftige Nutzung als Wohn- oder Bürogebäude sind umfassende Rück- bzw. Umbaumaßnahmen erforderlich.

2.6. Erschließung

Angaben zur Erschließung

Das Grundstück ist verkehrstechnisch über den Böllberger Weg erschlossen. Eine Torzufahrt sowie ein fußläufiger Zugang befinden sich an dem an der östlichen Grundstücksgrenze gelegenen Teil des Böllberger Wegs, ein weiterer Zugang an der westlichen Grundstücksgrenze.

Stadttechnisch ist das Grundstück ortsüblich erschlossen. Versorgungsleitungen der Informationstechnologien, Gas, Fernwärme und Elektroenergie liegen an. Das Grundstück ist an die Trinkwasserversorgung (im westlichen Böllberger Weg verlaufende Anschlussleitung VW 150 GG) angeschlossen.

Löschwasser kann aus dem nahe gelegenen Hydranten, der sich im westlich verlaufenden Böllberger Weg befindet, in einer Menge von 48 m³/h entnommen werden. Auf die Vorhaltung von Löschwasser im öffentlichen Netz besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Die Bereitstellung erfolgt lediglich nach „Können und Vermögen“.

Das Grundstück ist abwassertechnisch über den vorhandenen Grundstücksanschlusskanal Mischwasser DN 300 erschlossen. Dieser ist auch weiterhin zu nutzen.

Das Niederschlagswasser ist künftig möglichst vollständig auf dem Grundstück zu belassen. Nur wenn eine Versickerung des gesamten anfallenden zusätzlichen Niederschlagswassers nachweislich nicht möglich ist, kann die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH einem Antrag auf Ableitung von auf dem Grundstück anfallendem Niederschlagswasser über die anliegende Mischwasservorflut zustimmen. Der Nachweis muss nachvollziehbar darlegen, inwiefern mindestens einer der Ausnahmetatbestände nach § 55 (2) WHG erfüllt ist.

Hinweise der Halleschen Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH zu möglichen trink- und abwassertechnischen Anschlussmöglichkeiten sowie die Bestandsunterlagen der Versorgungsträger können in der Abteilung Liegenschaften des Fachbereichs Immobilien eingesehen werden.

Öffentlich-rechtliche Forderungen aus Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

Wasserversorgung	Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH Bornknechtstr. 5 06108 Halle (Saale) Online-Planauskunftsportal, 0345 581-6171, auskunft@hws-halle.de 0345 581-6117 anschluesse@hws-halle.de
Abwasserentsorgung	Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH Bornknechtstr. 5 06108 Halle (Saale) Online-Planauskunftsportal, 0345 581-6171, auskunft@hws-halle.de 0345 581-6117 anschluesse@hws-halle.de
Niederschlagswasser	Hallesche Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH Bornknechtstraße 5 06108 Halle (Saale) Online-Planauskunftsportal, 0345 581-6171, auskunft@hws-halle.de 0345 581-6117 anschluesse@hws-halle.de
Gasversorgung	Energieversorgung Halle Netz GmbH Bornknechstr. 5 06108 Halle (Saale) Online-Planauskunftsportal, 0345 581-6171, auskunft@netzhalle.de 0345 581-7575 anschluesse@netzhalle.de
Energieversorgung	Energieversorgung Halle Netz GmbH Bornknechstr. 5 06108 Halle (Saale) Online-Planauskunftsportal, 0345 581-6171, auskunft@netzhalle.de 0345 581-7575 anschluesse@netzhalle.de

Telefonanbieter

Telekom Deutschland GmbH

Landgrabenweg 151

53227 Bonn

<https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

0800 330-1903

2.7. Rechte und Lasten

Planungs- und Baurecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Fläche liegt im Fördergebiet "Leader-CLLD der LAG Halle (Saale)". Weitere Informationen dazu finden Interessenten unter anderem auf der Internetseite www.lag-halle.de.

Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Das Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Eine Umnutzung des Bestandsgebäudes sowie ein evtl. Abriss und die Neubebauung des Grundstücks sind bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig.

Umweltschutz

Das Grundstück ist nicht in der "Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten" erfasst.

Auf dem Grundstück befindet sich vorrangig im Grenzbereich umfangreicher (gem. § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) vom 31.01.2024) geschützter Baumbestand (Ahorne und Linden). Im Rahmen von Bauvorhaben ist die Erhaltung möglichst vieler Bäume zu prüfen. Ausnahmen/Befreiungen und Verbote sind in den §§ 6, 7, 8 BSchS geregelt. Sollte nachweislich eine Erhaltung von geschützten Bäumen nicht erfolgen können, sind gem. § 10 BSchS Ersatzpflanzungen zu leisten.

Baulasten / Dienstbarkeiten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Halle (Saale) ist für die Grundstücksfläche keine Baulast eingetragen.

Die im Grundbuch von Wörlitz, Blatt 126, in Abt. II an lfd. Nr. 24 eingetragene Dienstbarkeit für die HAVAG gelangt im Rahmen des Grundstücksverkaufs zur Löschung.

Ein im nördlichen Teil über das Grundstück/Flurstück 517 verlaufender Grundstücksanschlusskanal Mischwasser DN 150 wird im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses mit einer Dienstbarkeit zugunsten der HWS GmbH gesichert.

Die an der westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Anlagen der Straßenbeleuchtung (Lichtpunkt 155-4-6 Freileitungsmast und Freileitungsanlage) sind an diesem Standort zu dulden und werden im Rahmen des Kaufvertragsabschlusses durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Halle (Saale) gesichert.

Besondere Vertragsbestandteile

Die Verkaufsfläche ist amtlich noch nicht vermessen. Die Vermessung beauftragt der Käufer und trägt sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (Vermessung, Vermarkung, Katasterfortführungsgebühr).

In den Kaufvertrag wird eine zeitlich befristete Bauverpflichtung zur Umsetzung des geplanten Investitionsvorhabens aufgenommen.

2.8. Weiteres

Hinweise zur Finanzierung

Es bestehen folgende Möglichkeiten zur Sicherung der Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionen.

Der Erwerber kann die Auflassungsvormerkung als Sicherheit an die Bank abtreten (Verpfändung der Auflassungsvormerkung). Der Erwerber bestellt beim Notar bereits vor Kaufpreiszahlung eine Grundschuld zugunsten eines Finanzierungsinstituts, die aber erst Zug und Zug mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch eingetragen wird.

Die Erteilung einer Belastungsvollmacht für vom Erwerber bestellte Grundschulden ist nicht möglich.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Hinweise bei der Führung der Bankgespräche.

Allgemeine Hinweise zum Verkauf

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Ablauf der Bieterfrist und Zuschlagserteilung Nachverhandlungen zum Kaufpreis aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht möglich sind und darauf kein Rechtsanspruch besteht.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Gebotsabgabe auch, dass der Kaufpreis in voller Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig wird. Kaufinteressenten werden daher gebeten, sich vor Gebotsabgabe hinreichend zu informieren, ob das angebotene Verkaufsobjekt für die von ihnen vorgesehene Nutzung geeignet ist.

In den Kaufvertrag wird außerdem eine zeitlich befristete Bauverpflichtung zur Umsetzung des geplanten Investitionsvorhabens aufgenommen. Deshalb sind vorab auch die Möglichkeiten der Finanzierung des Bauvorhabens mit einem Kreditinstitut zu prüfen. Die Stadt Halle (Saale) behält sich vor, weitere Unterlagen von den Interessenten vor Zuschlagserteilung abzufordern. Für Inhalt und Richtigkeit der Verkaufsunterlagen wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Die Veröffentlichung von Grundstücksangeboten der Stadt Halle (Saale) sowie der Ausschreibungsunterlagen (auch auszugsweise) durch Dritte ist nicht erlaubt.

Mit diesem Angebot ist kein Rechtsanspruch auf eine Vergabe des Grundstücks verbunden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Verfahren keinen vergaberechtlichen Bestimmungen und Richtlinien unterliegt. Die Interessenten können für ihre Beteiligung keine Kosten oder sonstige Ansprüche geltend machen. Die Stadt ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen.

3. Kontakt

Besichtigungstermine

Termin nach Vereinbarung

Ansprechpartner

Frau Dagmar Kirsten
Telefon: 0345 2214482
E-Mail: dagmar.kirsten@halle.de

Frau Ines Bräuer
Telefon: 0345 2214474
E-Mail: ines.braeuer@halle.de

4. Bilder





Luftbild © Stadt Halle (Saale) - Pressestelle - 2026



Luftbild mit markiertem Grundstück © Stadt Halle (Saale) - Pressestelle - 2026



Luftbild mit markiertem Gebäude © Stadt Halle (Saale) - Pressestelle - 2026



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten mit Zufahrt



Ansicht südlicher Eingang



Ansicht südlicher Eingang mit Terrasse



Nordöstlicher Eingang



Nordöstlicher Eingang Gartentür



Östliche Gebäudefront



östliche Straßenfront Böllberger Weg



Westliche Gebäude- und Straßenfront - Emil-Grabow-Straße



Westliche Gebäudefront - Emil-Grabow-Straße



Nördliche Grünfläche



Südliche Grünfläche



Aufenthaltsraum 1



Aufenthaltsraum 1



Aufenthaltsraum 2



Aufenthaltsraum Küchenraum



Sanitärraum 1



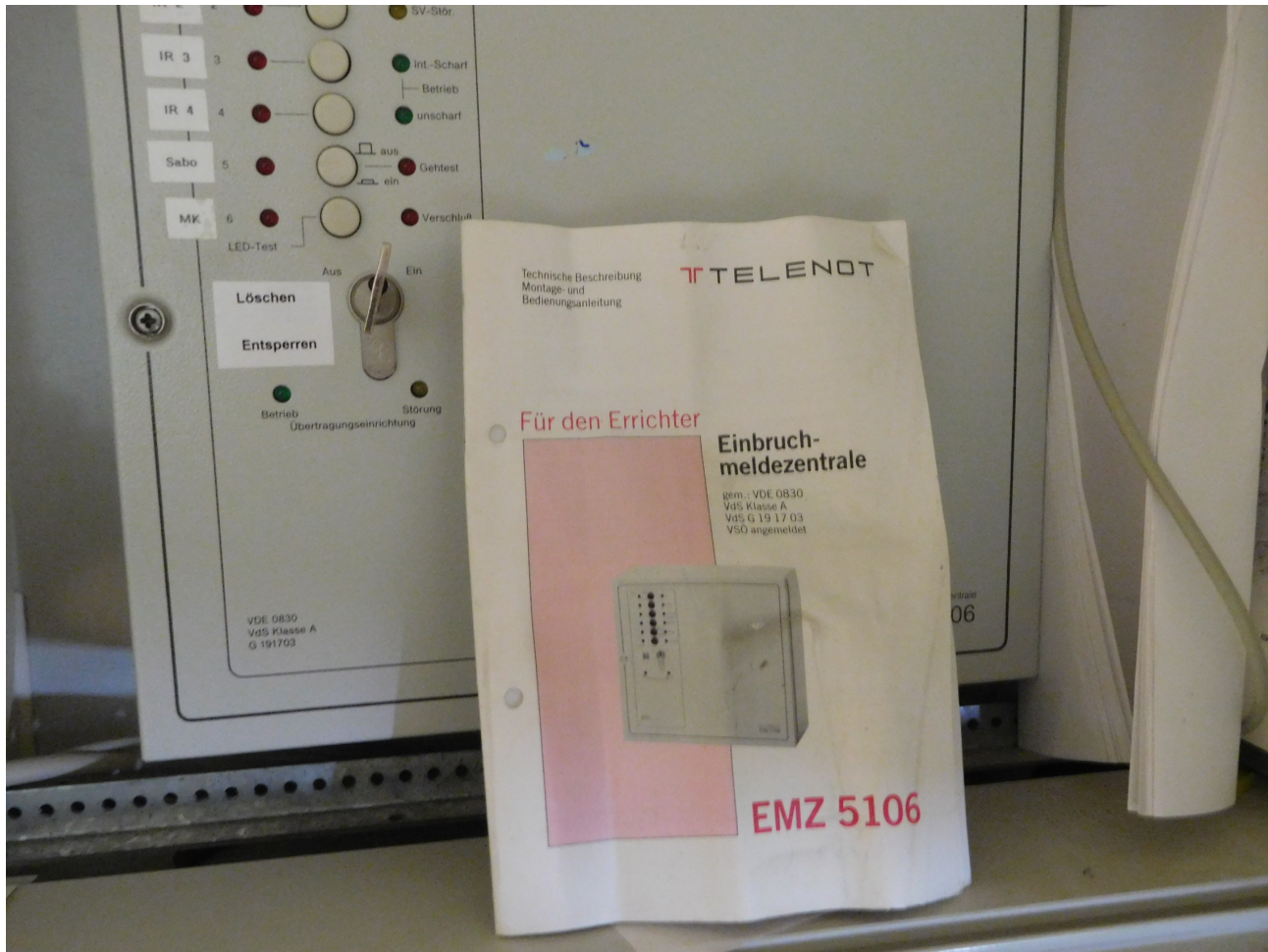
Sanitärraum 2



Küchenraum mit U-Form-Küchenzeile



Nebenraum, nordöstlicher Eingangsbereich



Einbruchmeldeanlage



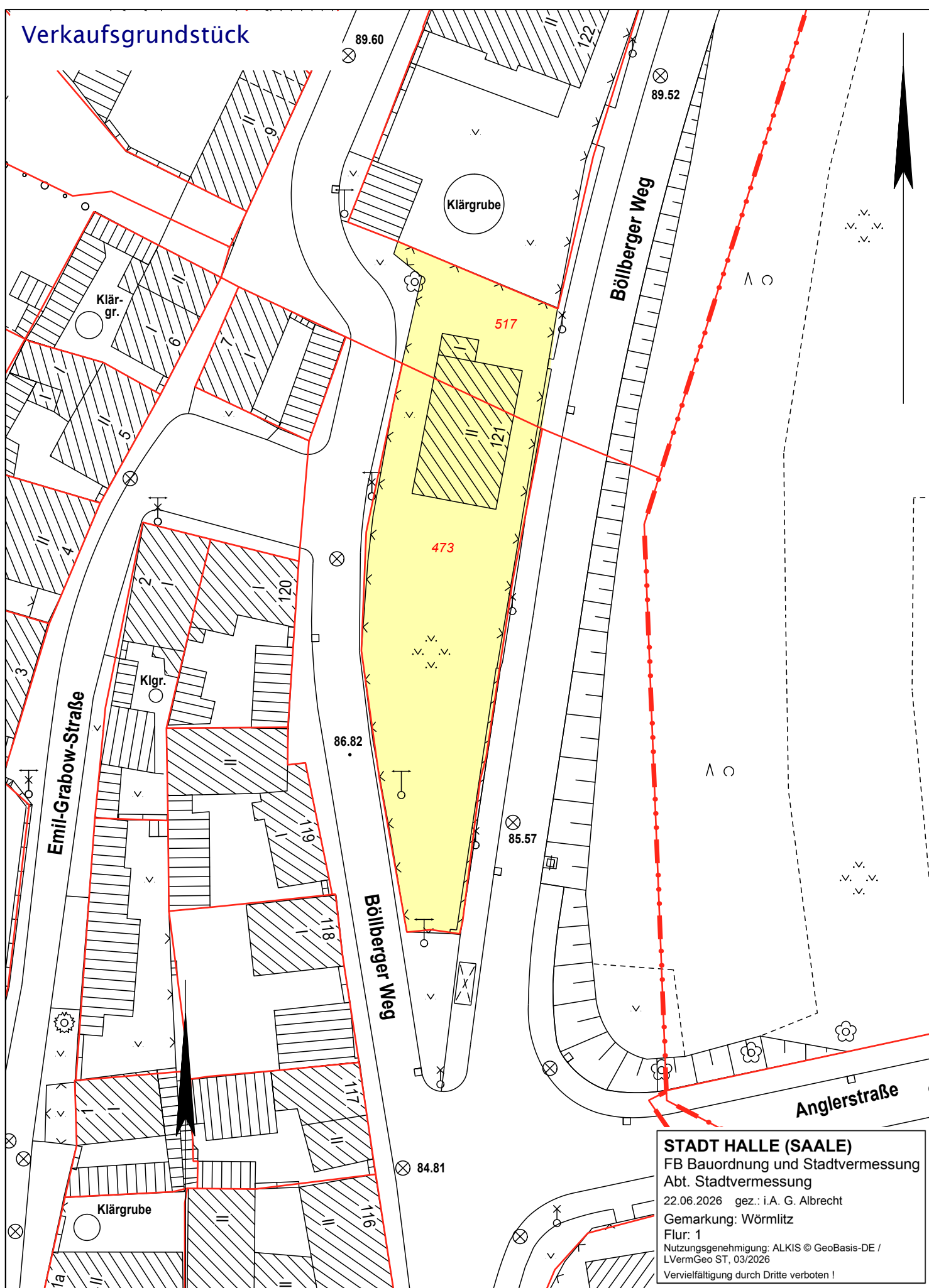
Sicherungs-, Zählerkasten (Strom)



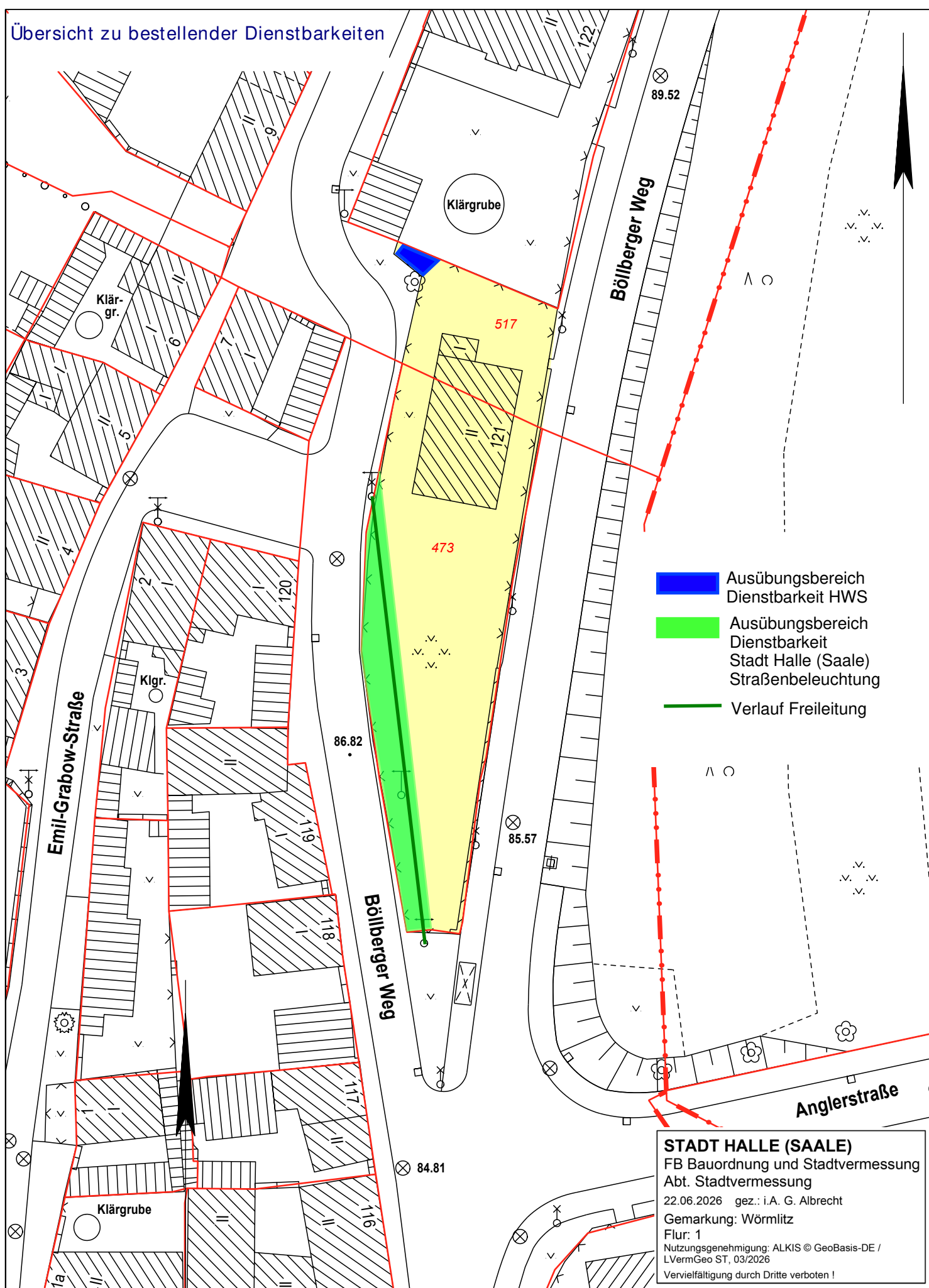
Übersichtskarte
© Stadtvermessung Stadt Halle (Saale)



Auszug Stadtplan
© Stadtvermessung Stadt Halle (Saale)



STADT HALLE (SAALE)
FB Bauordnung und Stadtvermessung
Abt. Stadtvermessung
22.06.2026 gez.: i.A. G. Albrecht
Gemarkung: Wörlitz
Flur: 1
Nutzungsgenehmigung: ALKIS © GeoBasis-DE /
LVermGeo ST, 03/2026
Vervielfältigung durch Dritte verboten !



Skizze Raumaufteilung

