



3.2 Beschreibung des Grundstücks (ohne bauliche Anlagen)

Gebietslage

Makrolage Land Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Stuttgart, Region Stuttgart, Landkreis Böblingen, Gemeinde Weissach, Ortsteil Flacht.

Mikroräumliche Lage

Ortslage In Luftlinie ca. 3 km etwa südwestlich vom Ortszentrum von Weissach (Rathaus) gelegen und ca. 20 km etwa nordwestlich des Stadtzentrums Stuttgart (Rathaus).

Sichtbarkeit Gut sichtbar von der Straße „Im Neuenbühl“ und der Straße „Im Bühl“.

Öffentlicher Personennahverkehr Ca. 16 Minuten Fußweg zur Haltestelle „Flacht Sportplatz“, von dort aus mit der Buslinie 634 oder 636 in ca. 18 Fahrminuten zur Haltestelle „Leonberg“ und weiter mit der S-Bahnlinie S 6 zur Haltestelle „Stuttgart Hauptbahnhof („Arnulf-Klett-Platz“), Fahrzeit ca. 25 Minuten.

Individualverkehr Über die Straße „Im Neuenbühl“ Anschluss an die Kreisstraße K1013, von dort zu anderen Gemeindeteilen bzw. Gemeinden und zu überregionalen Straßen (B 27, B 14, A 8).

Parkierungssituation Dem Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugeordnet, alle Stellplätze auf dem Grundstück sind Gemeinschaftseigentum. Öffentliche Parkierungsmöglichkeiten sind in der Umgebung eingeschränkt gegeben.

Infrastruktur Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Weissach vorhanden.

Umgebungsbebauung Gewerbliche Bebauung. Sportgelände (Tennisclub).

Verkehrsimmissionen Bei der Ortsbesichtigung wurden vom Sachverständigen lagetypische Verkehrsimmissionen wahrgenommen. Die Umgebungslärmkartierung 2017 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht; Beurteilungszeitraum: 0:00-24:00 Uhr; Hauptverkehrsstraßen und Straßen in Ballungsräumen) weist im Bereich des Bewertungsgrundstücks 55 dB(A) bis 60 dB(A) aus.

Lagequalität

Zusammenfassende Beurteilung Lage im Gewerbegebiet Flacht-Neuenbühl, Ortsrandlage, keine Geschäftslage.

Beschaffenheitsmerkmale des Grund und Bodens

Größe Flurstück 4691/2 hat eine Fläche von 2 552 m².

Lage zur Straße Ecklage an den Straßen „Im Neuenbühl“ / „Im Bühl“.

Abmessungen Straßenfrontlänge an der Straße „Im Neuenbühl“ ca. 63 m, an der Straße „Im Bühl“ ca. 42 m, max. Grundstückstiefe ca. 43 m.

Form Teilweise annähernd rechteckig bzw. unregelmäßig infolge verschwenkter Grundstücksgrenze an der Ostseite.

Oberflächengestalt Fallend entlang der Straße „Im Neuenbühl“, stark fallend entlang der Straße „Im Bühl“ nach etwa Richtung Westen.

Verkehrliche Erschließung Die Straßen „Im Neuenbühl“ und „Im Bühl“ sind örtliche Erschließungsstraßen mit einseitig Gehweg, tlw. einseitig Parken.

Ver- und Entsorgung Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind angenommen vorhanden.



Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bodenbeschaffenheit,	Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuell vorhandene Altlasten	im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremddablagungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Altlastenverzeichnis	Nach erhaltener Auskunft vom 08.11.2022 liegen beim Landratsamt Böblingen keine Informationen über einen Altlastverdacht auf dem Wertermittlungsgrundstück vor.
Für diese Wertermittlung	wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweise	Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Ortsbesichtigung und Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.
----------	--

Beschreibung des Gebäudes Im Neuenbühl 21

Gebäudetyp	Hotelgebäude mit UG, EG, 1.OG unter Satteldach. Eingeschossiger Anbau an der Nordseite unter Pultdach.
Anordnung, Zugang	Das Gebäude ist in Ecklage mit Grenzabständen an den Straßen Im Neuenbühl und Im Bühl errichtet. Hauszugang (Hauptzugang) über Außentreppe an der etwa Westseite des Gebäudes, von der Straße Im Neuenbühl aus zugänglich. Zusätzlicher Eingang an der Ostseite (über Terrasse). Eingeschossiger Anbau (1996 als „Konferenzraum“ genehmigt), zugänglich von der Straße Im Neuenbühl aus über Außentreppe.
Nutzung	nach Teilungserklärung und Aufteilungsplänen: UG: Treppenhaus, Flur, Toiletten, 8 Hotelzimmer, Büroräume, Konferenz-/Tagungsräume, Sauna-/Massagebereich, Schwimmhalle mit Nebenräumen, Heizungsraum / Haustechnik. (Ehemaliger) Gaststättenbereich im Hauptgebäude, Treppe, Lageräume. Anbau, augenscheinlich im Leerstand. EG: Haupteingang mit Windfang, Lounge / Empfangsbereich, Putzraum, Toilette. Treppenhaus, Flur mit u.a. Zugang zum (ehemaligen) Gaststättenbereich (Innentreppe), 18 Hotelzimmer - der Gastraum und der Nebenraum der (ehemaligen) Gaststätte mit Küche und Thekenbereich werden augenscheinlich als Frühstücksraum und Gästeküche des Hotels genutzt. Zugangsmöglichkeit zum Anbau („Konferenzraum“ nach genehmigtem Baugesuch von 1996). Gartenterrasse auf der Ostseite. OG: Treppenhaus, Flur, 25 Hotelzimmer, Wäsche-/Putzraum. Satteldach (Dachraum nicht besichtigt). Nach Teilungserklärung und Aufteilungsplänen gibt es gesamt 61 Teileigentumseinheiten, davon 51 Hotelzimmer im Gebäude. Nach Website des Hotels sind 23 Einzelzimmer und 23 Doppelzimmer sowie 1 Familien- / 3er-Zimmer, gesamt 47 Zimmer vorhanden sowie 2 Tagungsräume und kostenlose (eigene) Stellplätze, zudem ist demnach eine Gästeküche vorhanden. Nach Aushang im Schaukasten vor dem Hotel sind 24 Einzelzimmer, 21 Doppelzimmer und 1 Familienzimmer, gesamt 46 Zimmer vorhanden.



Hinweis zur Nutzung:	Der Hotelbereich (Teileigentume Nr. 1 bis Nr. 59) und der (ehemalige) Gaststättenbereich (Teileigentum Nr. 61 und – vermutlich – Teileigentum Nr. 60) werden – mit Ausnahme des eingeschossigen Anbaus im EG an der etwa Nordseite, als Teil von Teileigentum Nr. 61 – augenscheinlich gemeinsam genutzt.
Baujahre	Erstellung ca. 1993/1994, 1996 eingeschossiger Anbau an Gaststätte (zuvor „Gartenwirtschaft“).
Bauliche Struktur	Baujahr- und nutzungsbezogen.
Tragwerk	Massiv (Stahlbeton, Mauerwerk). Augenscheinlich Holzkonstruktion in Teilbereichen (Anbau Gastronomie).
Decken	Massiv.
Treppen	Massivtreppe, Beton-Werksteinplattenstufen, Metallgeländer gestrichen.
Aufzug	Keiner vorhanden.
Heizung	Ölbefeuerte hauszentrale Warmwasserheizung (bauzeitlich, angabegemäß wurde der Brenner, der Energiespeicher, die Wärmedämmung der Leitungen und die Frischwasserstation ersetzt im August 2018). Konvektoren-Heizkörper mit Thermostatventilen.
Dach	Satteldach mit Ziegeldeckung (nicht besichtigt).
Fassade	Verputzt und gestrichen (kein WDVS).
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahrbezogen normal. Instandhaltungsstau im Bereich Fassade (Anstrich, insbesondere am Anbau, tlw. Putzrisse).
Gemeinschaftliche Nutzung	Haus-Eingangsbereich, Flurbereiche, Treppenhaus, Heizungs- / Haustechnikraum, Toiletten UG, Tagungsräume, ehemalige Gaststätte, Außenanlagen, Stellplätze im Freien.
Außenanlagen	Nichtüberbaute Flächen tlw. zum Gehen und Fahren befestigt, Außen Treppen und Wege. Ziergärtnerische Anlage mit Rasen, Büschen, Sträuchern, Bäumen. Einfriedungen in Teilbereichen. Ver- und Entsorgungsleitungen.

Beschreibung der Räumlichkeiten von Teileigentum Nr. 6

Art	Gewerbliche Räumlichkeit, als Hotelzimmer Nr. 115 genutzt.
Eingang	Zugang zur Nutzungseinheit unmittelbar vom Flur im UG (rechts) aus.
Lage	Im Untergeschoss („Tiefparterre“), rechts vom Treppenhaus gelegen (mit Orientierung zur Straße Im Neuenbühl).
Größe	Mietfläche gerundet: ca. 19 m ² . Die Mietfläche wurde sachverständigenseits ermittelt bzw. plausibilisiert anhand des erhobenen Aufteilungsplanes.
Zuschnitt, Nutzung	Die Hotelzimmereinheit (Zimmer Nr. 115) besteht aus einem Wohnraum (Doppelzimmer, 2 Betten), Flur mit Garderobennische, Bad mit Dusche, WC und Waschtisch.
Heizung / Kühlung	Zentral über Heizungsanlage. Keine mechanische Kühlung.
Warmwasserversorgung	Zentral über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen	Bad: Duschtasse mit Spritzschutz (Vorhang), Toilette mit wandhängendem WC und Unterputz-Spülkasten, Waschtisch. Bodenfliesen und Wandfliesen rundum und raumhoch.
Versorgungsleitungen	Unter Putz.
Fenster	Kunststofffenster isolierverglast.
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden manuell bedienbar.
Türen	Holzwerkstofftüren, lasiert bzw. furniert/beschichtet.
Bodenbeläge	Textilbelag im Zimmer, Fliesen im Bad.
Wand- und Deckenbeläge	Wände tapeziert und/oder gestrichen, Decke gestrichen.
Balkon	Keiner.



Baulicher Allgemeinzustand Besonderer Hinweis:	Normaler baulicher Zustand. Nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung befinden sich sämtliche Möblierungen, Einrichtungsgegenstände sowie Möbeleinbauten, Vorhänge, Geräte etc. im Eigentum der Betreibergesellschaft und sind nicht dem Bewertungsobjekt zuzuordnen. Die Räumlichkeiten des Teileigentums sind somit unmöbliert.
Sondernutzungsrechte Hinweis	Keine gegeben für das Bewertungsobjekt.
Gesamtbeurteilung Teileigentum Nr. 6	Hotelzimmer Nr. 115 im Untergeschoss in einem Hotel „garni“ aus den frühen 1990er-Jahren mit mittlerer bis guter, nutzungsspezifischer Ausstattung (ohne Möblierung/Einrichtungsgegenstände). Lage in einem Gewerbegebiet in Weissach-Flacht mit guter Verkehrsanbindung im Individualverkehr. Nutzung des Frühstücksraums und einer Gästeküche außerhalb des Sondereigentums Nr. 6 möglich, Schwimmbad außer Betrieb. Gemeinschaftliche Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden.
Baulicher Zustand	Nach Augenschein normaler baulicher Zustand des Gebäudes, Instandhaltungstau am Gemeinschaftseigentum (Fassade), dessen Beseitigung erfolgt angabegemäß auf Kosten des Betreibers.

Anlage 2 b - Grundrissplan UG nach genehmigten Aufteilungsplänen von 1992

