

IV BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND ANLAGEN

1. Produktionsgebäude (Gewerbehalle)

Gebäudeform

Teilunterkellertes 1-geschossiges Produktionsgebäude mit Büro/Sozialwohnräumen im Erdgeschoss und Nebenräumen im Untergeschoss.

1.1 Allgemeine Angaben

Bauart

Holzbauweise nach Beschrieb im Baugesuch

Raumanzahl

Untergeschoss

- 1 Treppenaufgang mit Flur
- 1 Heizungsraum
- 1 Dampferzeugerraum mit 2-flügeliger Außentür zu einem großen Montagelichtschacht
- 1 großer länglicher Keller

Erdgeschoss

- 1 große Produktions- und Lagerhalle mit neuem Sektionaltor im Nordwesten und abgetrennten Fluren
- 1 Lager beim abgetrennten Büro/Wohnraum

Nebenräume nach Norden

- 1 Treppenabgang mit Flur
- 1 Umkleideraum Damen
- 1 Waschraum Damen mit 3 Handwaschbecken und 1 Dusche (Durchgang zu dem WC-Raum)
- 1 WC-Raum Damen mit Vorraum und 3 WC's mit Leichttrennwänden
- 1 Vorraum Herren (zu dem einzelnen Vorraum mit Handwaschbecken)
- 1 Vorraum Herren mit Handwaschbecken (Durchgang zu dem einzelnen WC-Raum)
- 1 WC-Raum Herren mit WC und Leichttrennwand
- 1 großer Pausenraum mit Küche

Nebenräume nach Osten

- 1 Windfang mit Eingangstür
- 1 Eingangsraum mit Flur
- 1 Verkaufsraum im Nordosten
- 1 kleiner Abstellraum
- 2 WC-Räume je mit WC und Handwaschbecken
- 1 Besucherraum
- 3 Büroräume mit Verbindungstüren zueinander

Produktionsräume Tierfutter im Südwesten

1 Flur mit Ausgangstür
1 Meisterbüro vor den Produktionsräumen
1 breiter langer Gang
2 Produktionsräume
1 Lagerraum
1 Waschraum
3 Abstellräume
1 Vorraum Tiefkühlraum
1 Tiefkühlraum
1 Personal/Aufenthalt
1 WC
1 Duschaum
1 Flur mit Ausgangraum

Baujahr

1987/1988

Renovierungen

2000er Jahre Heizkessel (Gas).

Teilweise Decken erneuert.

Übliche Schönheitsreparaturen.

2016 Einbau von Produktionsräumen für die Herstellung von Tiernahrung mit Einbau eines Tiefkühlraums. Ausführung Wände und Decken aus Sandwichplatten, Boden mit neuer Entwässerung und neuer Epoxidharzbeschichtung.

2025 neues Rolltor.

Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre.

Restnutzungsdauer

24 Jahre + 6 Jahre wegen vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen und neuen Einbauten =

30 Jahre angenommene Restnutzungsdauer.

Nutzflächen

Nach eigener Berechnung nach vorhandenen Baugesuchsunterlagen sind folgende Nutzflächen vorhanden:

Erdgeschoss

Hallenfläche EG (einschließlich abgetrennte Flure)	ca.	750 qm
Produktionsflächen Tierfutter	ca.	285 qm
Wohn/Büro/Sozialraumflächen EG	ca.	365 qm

Nutzfläche EG	ca.	1.400 qm
----------------------	------------	-----------------

Untergeschoss

Technikflächen UG	ca.	17 qm
Treppenhaus + Flur UG	ca.	18 qm
Lagerflächen UG	ca.	75 qm

Summe Nutzfläche UG	ca.	110 qm
----------------------------	------------	---------------

Gesamte Nutzfläche EG + UG	ca.	1.520 qm
-----------------------------------	------------	-----------------

Bruttogrundflächen

Gesamte Gewerbehalle	ca.	1.663 qm
----------------------	-----	----------

Hiervon EG (= bebaute Fläche)	ca.	1.457 qm
-------------------------------	-----	----------

Hiervon UG (Teilunterkellerung)	ca.	206 qm
---------------------------------	-----	--------

Im EG enthalten:

Wohn/Büro/Sozialraumeinbauten EG	ca.	296 qm
----------------------------------	-----	--------

Meisterbüro EG mit Flur	ca.	18 qm
-------------------------	-----	-------

Produktionsflächen Tierfutter	ca.	293 qm
-------------------------------	-----	--------

Summe Einbauten im EG	ca.	607 qm
------------------------------	------------	---------------

Vermietungssituation

Komplett eigengenutzt von der Eigentümerin und ihrer Firma:

Tiernahrung

**Sichtbare Bauschäden und
Sonstiges**

Etliche Abnutzungserscheinungen außen.

Die gesamte Fassade benötigt einen neuen Anstrich.
Die äußeren Platten zeigen großflächigen Grau- und Grünflächenbelag.

Rostige und durchlöchernte Dachrinnen im Westen.

Alte erneuerungsbedürftige Fenster.

Die Holzverkleidung im Dachbereich benötigt einen
Abschliff und Neuversiegelung/Anstrich/Lasur.

Innen alte Sozialräume mit verschmutzten Sanitär-
räumen.

Die alten WC-Schüsseln sind fast allesamt stark
verschmutzt und erneuerungsbedürftig.

Schäden an den Deckenplatten.

Feuchte in der Halle (von alten Geräten).

Alte Kellerräume.

Insgesamt komplett renovierungsbedürftig außer den
2016 eingebauten Produktionsräumen für Tiernahrung.

1.2. Konstruktion und Ausstattung Produktionsgebäude

Konstruktionsart	Holzskelettbauweise mit Spanplattenbeplankung. Tragende Konstruktion mit Stahlstützen.														
Gründung	Frostfreie Punkt- und Streifenfundamente vermutet. Stahlbetonbodenplatte vermutet.														
Umfassungswände	Nach Baubeschreibung ist von innen nach außen folgender Aufbau vorhanden: Außenwand von innen und außen: <table><tr><td>Spanplatte V 20 2 x</td><td>d = 1,3 cm</td></tr><tr><td>Poyläthylenfolie</td><td>d = 0,1 mm</td></tr><tr><td>Rahmenholz 2 x</td><td>d = 11,5 cm</td></tr></table> mit dazwischenliegender <table><tr><td>Mineralwolle und</td><td>d = 10 cm</td></tr><tr><td>Luftschicht ruhend</td><td>d = 1,5 cm</td></tr></table> <table><tr><td>Spanplatte V 100G 2x</td><td>d = 1,3 cm</td></tr><tr><td>Trespa-Platte</td><td>d = 4 mm</td></tr></table>	Spanplatte V 20 2 x	d = 1,3 cm	Poyläthylenfolie	d = 0,1 mm	Rahmenholz 2 x	d = 11,5 cm	Mineralwolle und	d = 10 cm	Luftschicht ruhend	d = 1,5 cm	Spanplatte V 100G 2x	d = 1,3 cm	Trespa-Platte	d = 4 mm
Spanplatte V 20 2 x	d = 1,3 cm														
Poyläthylenfolie	d = 0,1 mm														
Rahmenholz 2 x	d = 11,5 cm														
Mineralwolle und	d = 10 cm														
Luftschicht ruhend	d = 1,5 cm														
Spanplatte V 100G 2x	d = 1,3 cm														
Trespa-Platte	d = 4 mm														
Innenwände Büros	Vermutlich beplankte Holzständerwände. Zusätzlich Holzwände mit OSB-Platten beplankt (eingebaute Flure).														
Innenwände Produktionsräume Tiernahrung	Komplett Sandwichwände (beidseitig mit Alutrapezblech ummantelte Dämmplatten) ca. 10 cm stark.														
Dachform	Leicht geneigtes Satteldach.														
Dachkonstruktion	Nach Gebäudeschnitt vermutlich Holzbinderkonstruktion. Nach Baubeschreibung ist von innen nach außen folgender Aufbau vorhanden: Dachaufbau von innen nach außen: <table><tr><td>OWA-Weichfaserplatte</td><td>d = 1,5 cm</td></tr><tr><td>Luftschicht ruhend</td><td>d = 6 cm</td></tr><tr><td>Poyläthylenfolie</td><td>d = 0,1 mm</td></tr><tr><td>DSB Träger (Holz)</td><td>d = 6 cm</td></tr><tr><td>Mineralwolle</td><td>d = 10 cm</td></tr></table> Durchlüftung Spanplatte Kiespressdach	OWA-Weichfaserplatte	d = 1,5 cm	Luftschicht ruhend	d = 6 cm	Poyläthylenfolie	d = 0,1 mm	DSB Träger (Holz)	d = 6 cm	Mineralwolle	d = 10 cm				
OWA-Weichfaserplatte	d = 1,5 cm														
Luftschicht ruhend	d = 6 cm														
Poyläthylenfolie	d = 0,1 mm														
DSB Träger (Holz)	d = 6 cm														
Mineralwolle	d = 10 cm														

Dachdeckung	Nach Baugesuch Kiespressdach, tatsächlich Bitumenbahnenabdichtung.
Fassade	Vermutlich wetterfeste weiß gestrichene Platten (Trespa-Platten). Im Dachbereich dunkel lasierte Holzverkleidung in Nut und Feder.
Treppe	Vom EG zum UG Treppe vorhanden. Ausführung massive Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinbelag.
Bodenbelag Halle	Maschinell geglättete und stahlfaserbewehrte Betonbodenplatte mit Oberflächenvergütung durch Hartkorneinstreuung. Belastbarkeit 1.000 kg/qm, zusätzlich Epoxidharzbeschichtung.
Bodenbelag Produktionsräume Tiernahrung	Epoxidharzbelag mit Edelstahl-Entwässerungsrinnen.
Bodenbelag Büro/Sozialtrakt	Epoxidharz- oder Linobeläge auf Epoxidharz.
Wandbelag Halle	Gestrichene Plattenverkleidung.
Wandbelag Produktionsräume	Sandwichelemente (einbrennlackierte Alutrapezbleche).
Wandbelag Büro/Sozialtrakt	Raufaser und Fliesen im Nassbereich.
Deckenbelag Halle	Halle Untersicht Mineralfaserkassettendecken mit sichtbaren Schienen. Büro/Sozialräume wie vor.
Deckenbelag Produktionsräume	Sandwichelemente mit Untersicht einbrennlackierte Alublechverkleidung.

Fenster	Alte isolierverglaste Holzfenster, innen mit lichtdurchlässiger Sichtschutzfolie beklebt.
Dachbelichtung	Insgesamt ca. 8 alte Lichtkuppeln, elektrisch zu öffnen.
Sonnenschutz	Zum Teil alte PVC-Rollläden.
Türen + Tore	1 neues Rolltor nach Westen bei der Anlieferung, sonst keine Tore zur Halle. 1 Rolltor bei den Produktionsräumen Tiernahrung. Eingangstüranlage im Osten aus Alukonstruktion, verglast. Ansonsten Stahltüren außen. Innen echtholzfurnierte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

1.3. Haustechnik für das Gesamtgebäude

Heizung

Gaszentralheizung mit älteren Heizkörpern aus den 2000er Jahren.

Die Heizungsanlage ist derzeit stillgelegt, das Wasser wurde aus den Rohren geleert.

Derzeit nur 1 elektrische Heizung in einem Raum.

Elektroinstallation

In den Büro- und Sozialräumen liegen die Elektroleitungen unter Putz und in Kabelbrüstungskanälen.

In der Halle befinden sich an den Außenwänden angebrachte Kabeltraversen mit ausreichend 220 V / 380 V Anschlüssen, die über die Decke und Stützen zu weiteren Plätzen innerhalb der Halle geführt werden können.

Beleuchtung

Die Beleuchtung der Halle erfolgt über Neonbeleuchtung. In den Büro/Sozial/Wohnräumen hauptsächlich gleiche Beleuchtung über Neonlampen.

Produktionsräume Tiernahrung neuere Neonlampen und LED-Lampen.

Sanitärinstallation

Im EG sanitäre Anlage für Damen und Herren sowie 2 Kunden-WC's beim Eingang in altem baujahres-gemäßen Standard.

Komplett erneuerungsbedürftig, da stark verschmutzt.

Neuer WC- und Dusche-Einbau in den Produktionsräumen Tiernahrung.

Nachträglicher behindertengerechter Badeinbau für den Wohnraumbereich.

Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Raumanzahl.

Entwässerung

Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Fallrohre.

Druckluft

Vorhanden.

Sonstige technische Anlagen

Feuerlöscher als Pulverlöscher vermutlich vorhanden.
Kranbahn nicht vorhanden.
Lüftungsanlage nicht vorhanden.

2. Hofüberdachung

Baubeschreibung	Stahlkonstruktion mit einschaligem Trapezblechdach und Betonboden. Seitenwand verkleidet mit einschaligem Trapezblech, im vorderem unteren Bereich mit Holzverkleidung.
Bruttogrundfläche	Ca. 120 qm (= befestigte Hoffläche)
Nutzfläche	Ca. 115 qm.
Baujahr	Ca. 1990.
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre.
Restnutzungsdauer	24 Jahre wie Halle, da angebaut.
Technik	Keine ersichtlich.
Sonstiges	Eingestellter älterer Kühlraum (soll nach Angabe der Eigentümerin verschenkt werden)

3. Zustand der baulichen Anlagen

Allgemein	Die Gebäude machen einen dem Alter gemäßen Gesamteindruck mit hohem Renovierungsanstau an der Fassade und den Sozialräumen. Einzig die 2016 eingebauten Produktionsräume für Tierhaltung machen einem guten Eindruck.
Bauschäden und Renovierungsanstau	Fassadenplatten mit Grau- und Grünbelag. Holzverkleidung im Dachbereich benötigt Erneuerung. Weiteres siehe Bauschäden Seite 17.

4. Außenanlagen

Befestigungen

Einfahrt im Norden asphaltiert.

Östlicher Hof mit Bitumen-Belag, Pflastersteinen und Schotterfläche (neu angelegt).

Nordwestlicher Hof Bitumen-Belag und kleiner Stellplatz mit Rasengitter-Betonsteinen.

Befestigter schmaler Fußweg im Westen.

Einfriedung

Hoher Maschengitterzaun im Osten vorhanden.

Im Westen ebenfalls Maschenzaun entlang der Grenze.

Grünflächen

Fast rund ums Grundstück im Grenzverlauf hohe Bepflanzungen, Büsche und Bäumen vorhanden.
Im südlichen Bereich Rasen/Wiesenflächen.

Flächen

Bebautes Flst. 190/1

Befestigte Hofflächen (größtenteils asphaltiert)	ca. 760 qm
Geschotterte Flächen	ca. 140 qm
Überdachte Hofflächen	ca. 120 qm

Summe befestigte Hofflächen ca. 1.020 qm

Bebaute Flächen ca. 1.457 qm

Rest Grünflächen mit Bäumen ca. 565 qm

Gesamte Grundstücksfläche Flst. 190/1 3.042 qm

Hof Flst. 190/4

Asphaltierte + gepflasterte Hofflächen	ca. 177 qm
Bebaute Flächen	ca. 0 qm
Rest Grünfläche	ca. 0 qm

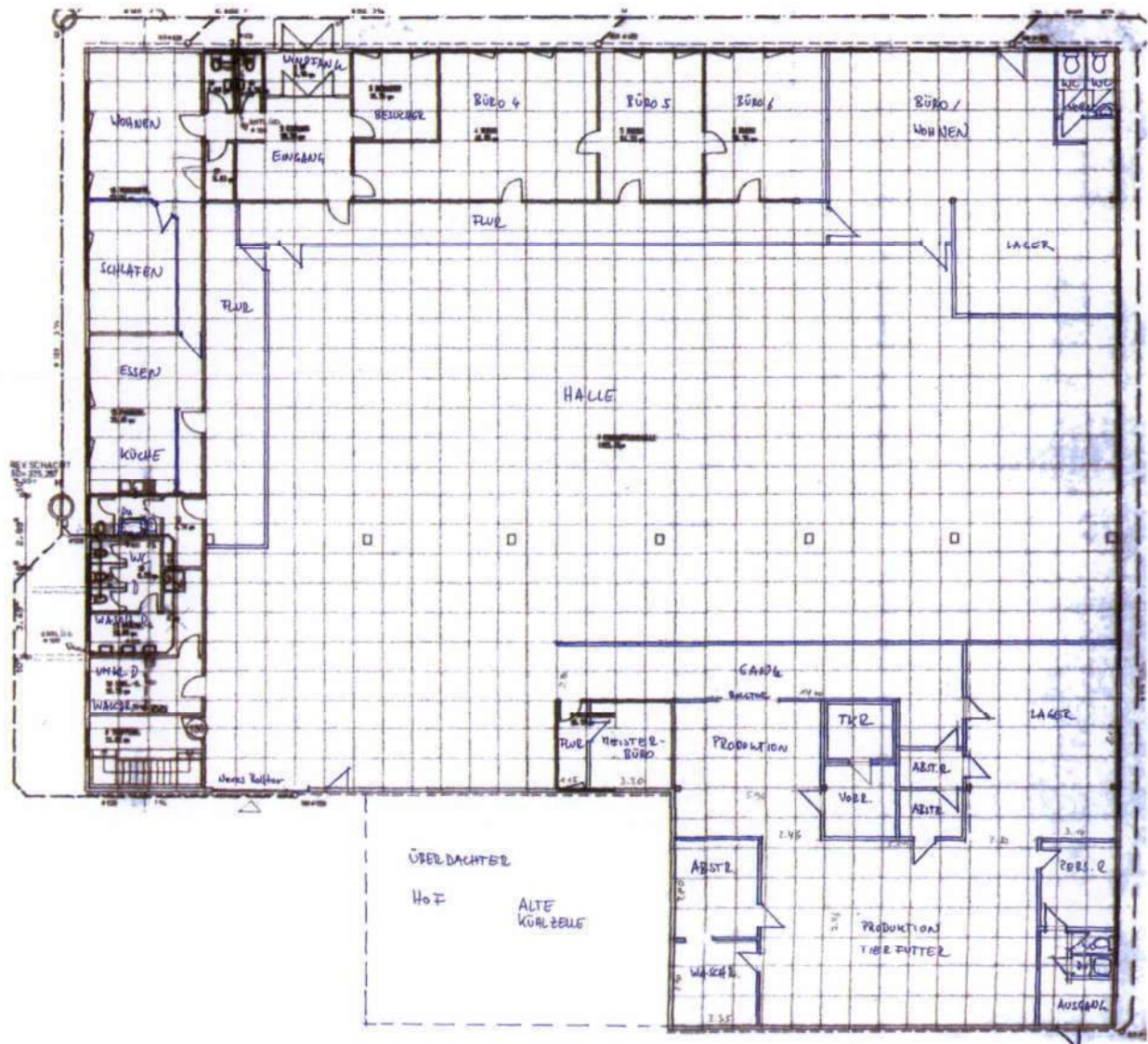
Gesamte Grundstücksfläche Flst. 190/4 177 qm

Gesamte befestigte Flächen Flste. 190/1 + 4

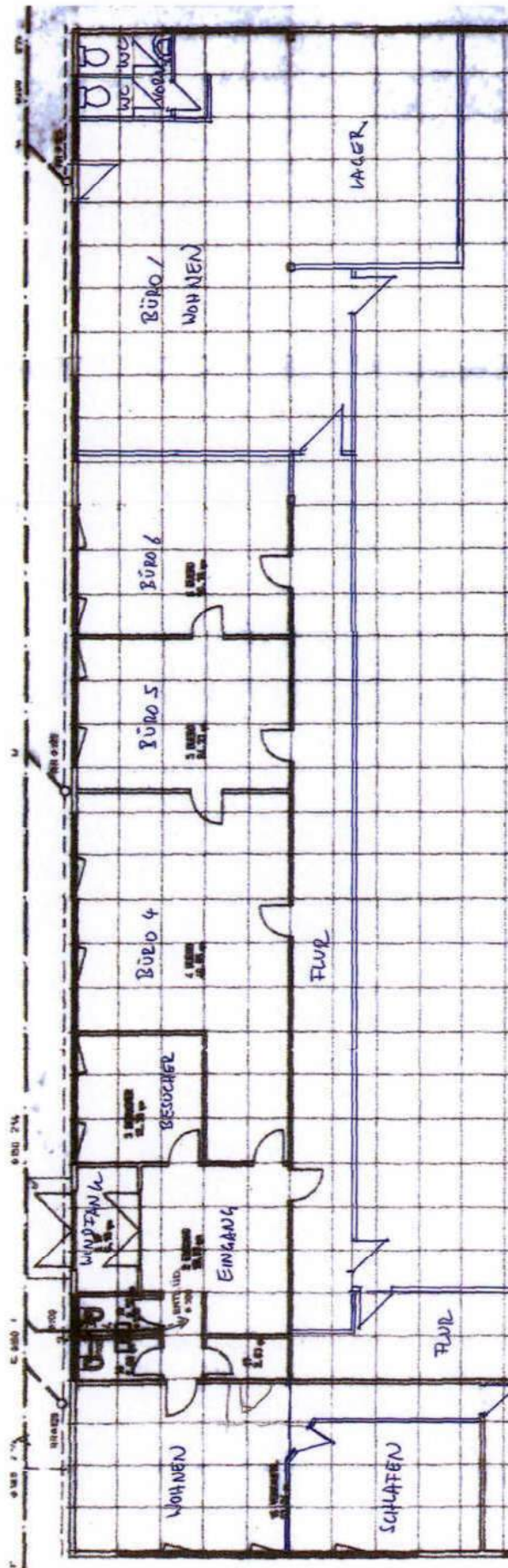
760 qm + 120 qm + 177 qm = ca. 1.057 qm

Geschotterte Fläche Flst. 190/1 ca. 140 qm

ERDGESCHOSS AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



ERDGESCHOSS AUSSCHNITT AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE



ERDGESCHOSS AUSSCHNITT AKTUELLE GRUNDRIS-SKIZZE
PRODUKTION TIERNÄHRUNG

