

5 BAUBESCHREIBUNG

<p>5.1 Darstellung der Bebauung</p>	<p>Wohngebäude Hauptstraße 82 mit 5 Wohneinheiten.</p> <p>Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Die Eintragungen in den Servituten stammen aus 1840, der älteste vorliegende Lageplan stammt aus 1874. Ein weiterer vorliegender Lageplan aus 1963 bezeichnet Umbauten im Erdgeschoss (Einbau einer Garage und Waschküche).</p> <p>Die Aufteilungspläne aus 1997 stellen Um- und Einbauten dar. Diese sind jedoch innerhalb der Wohnung ATP Nr. 3 (Garderobe) sowie im Unter-/ Hanggeschoss nicht umgesetzt worden.</p> <p>Mit dem Bauantrag gen. am 27. Jan. 2016 wurde die Erstellung von Balkonen auf der Südseite des Gebäudes genehmigt. Auch diese Maßnahme wurde bisher nicht umgesetzt.</p> <p>Es besteht ein Unter-/ Hanggeschoss, das von Süden her ebenerdig begehbar ist, mit zwei gewölbten Kellerräumen. Hier sind verschiedene Bereiche den einzelnen Wohnungen zugeordnet. Die Trennwände die in den Aufteilungsplänen dargestellt sind, wurden soweit ersichtlich nicht erstellt. Es besteht keine direkte Verbindung zum Treppenhaus des Gebäudes.</p> <p>Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt von Norden von der Hauptstraße aus zum Erdgeschoss ins Treppenhaus über zwei Außenstufen.</p> <p>Das Treppenhaus verbindet das Erdgeschoss mit dem 1. Ober- und Dachgeschoss.</p> <p>Im Erd- und 1. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen, im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung.</p> <p>Die Wohnung ATP Nr. 3, eine Dreizimmer – Wohnung, liegt im 1. Obergeschoss rechts vom Treppenhaus.</p> <p>Zur Wohnung gehören eine Diele mit offener Küche, ein über die Küche gefangenes Zimmer, ein Bad, ein Zimmer sowie ein weiteres gefangenes Zimmer.</p> <p>Die Wohnung ist nicht barrierefrei erstellt.</p>
--	--

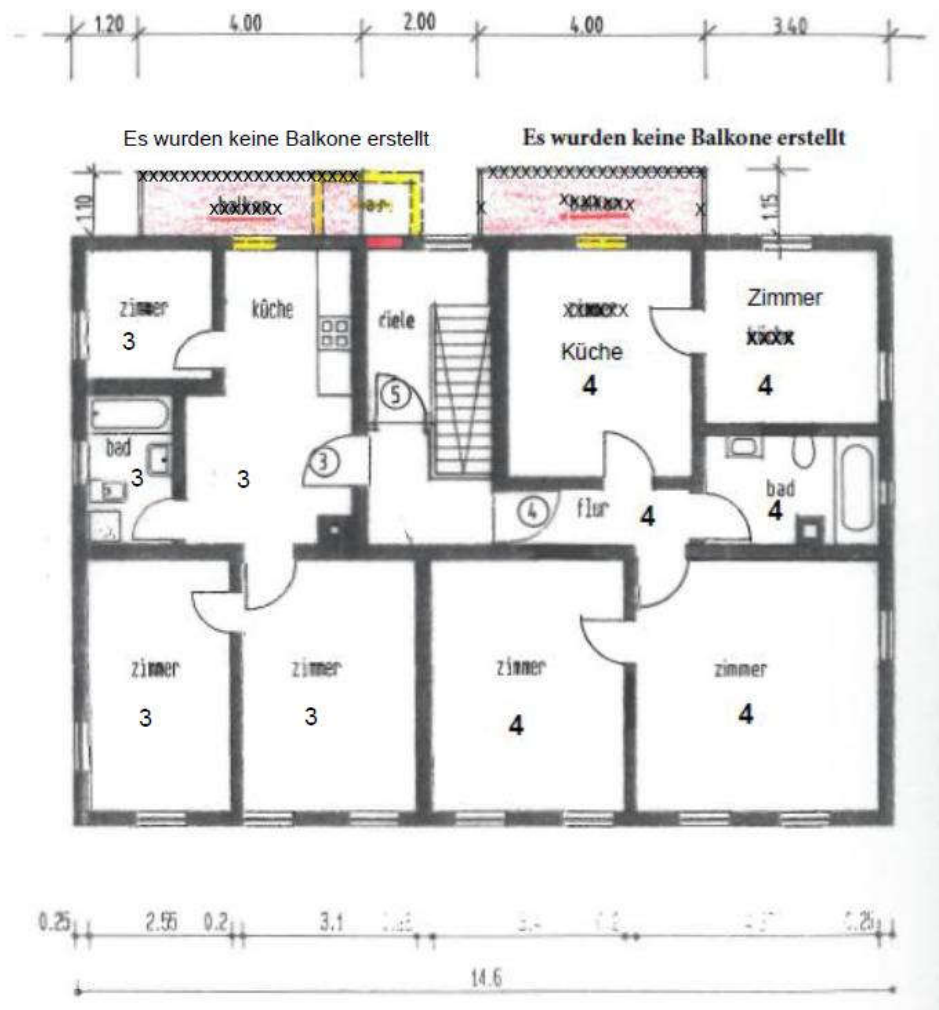
Modernisierungsmaßnahmen	<p>Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudes vermutlich Ende der 1990er Jahre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Fenster • Wärmedämmung der Außenwände • Erneuerung der Dachdeckung und vermutlich der Dachdämmung, Entwässerung und Kaminköpfe. <p>Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung vermutlich Ende der 1990er Jahre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung des Bads • Nachrüstung der Elektroausstattung <p>Bodenbeläge und sonstiger Innenausbau</p>
5.2 Baubeschreibung Gebäude	
Rohbaukonstruktion	Teilweise den Bauantragsunterlagen entnommen.
Fundamente	Mauerwerk.
Außenwände	Mauerwerk und Fachwerk.
Innenwände	Mauerwerk und Fachwerk.
Decken	Holzbalkendecken.
Dachkonstruktion	Holz - Sparrendach.
Besondere Bauteile	Keine.
Ausbau Gebäude	
Dachdeckung	Dachpfannen, Entwässerung in verzinktem Stahl.
Fassade	Putzfassade mit Nachrüstung einer Wärmedämmung ca. 6 - 8 cm stark.
Hauseingangstüre	Kunststofftüre mit Isolierglaseinsätzen, wobei die mittlere Verglasung durch eine Gipskartonplatte ersetzt wurde. Die Briefkästen an der Außenwand sind zum großen Teil beschädigt, die Klingel und Gegensprechanlage ist beschädigt.

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Treppenhaus	Holztreppen mit Holzgeländer. Wände zum Teil verputzt, zum Teil mit Holz Nut- und Federverkleidung Böden zum Teil Fliesen, zum Teil alte Kunststoffböden.
Ausbau Wohnung	
Wohnungseingangstüre	Holztüre in Holzzarge.
Innentüren	Holztüren in Holzzargen, weiß lackiert, Beschläge aus den 1990er Jahren.
Böden	Fliesen und Laminatböden.
Wände und Decken	Wände verputzt und gestrichen.
Decken	Decken zum Teil Holzdecken, zum Teil Tapeten.
Sanitär	Bad mit Einbaubadewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Waschmaschinenanschluss, Boden gefliest, Wände wandhoch gefliest, Warmwasserboiler, Belichtung und Belüftung durch Fenster.
Küche	Einbauküche mit Fliesenspiegel.
Technische Ausrüstung	
Elektroversorgung	Standard aus den ca. 1990er Jahren mit Zählerkasten und Sicherungskasten, üblicher Anzahl und gleichmäßiger Verteilung von Lichtschaltern und Steckdosen.
Heizung/ WW	Öleinzelfofen in der Diele. Warmwasser über Boiler.
Besondere Betriebs-einrichtungen	Keine.
Zubehör	Keines.

5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	<p>Das Gebäude ist in einem unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.</p> <p>An der Fassade der Südseite ist an einem Fenster, in der Erdgeschosswohnung die Wärmedämmung entfernt worden. Vermutlich sollten hier die bestehenden Fenster durch Balkontüren ersetzt werden.</p> <p>Die Briefkästen und die Gegensprechanlage sind zu erneuern. An der Hauseingangstüre sollte die Gipskartonplatte wieder mit einer Isolierglasscheibe ausgetauscht werden. Der Fußboden im Treppenhaus im 1. Obergeschoss ist zu erneuern, die Holzterasse sollte überarbeitet werden und insgesamt sind Reinigungs- und Malerarbeiten erforderlich.</p> <p>Der Eingangsbereich zum Unter-/Hanggeschoss besteht aus einer alten, verschmutzten Holzbretttertüre. Die Laibungen sind hier nicht verputzt. Im den Kellerräumen/ zwei Gewölbekeller sind, soweit von außen ersichtlich, in stark unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand.</p> <p>Die Wohnung ATP Nr. 3 ist nicht vollständig geräumt und stark verschmutzt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Insgesamt sind Reinigungs- und Malerarbeiten in der gesamten Wohnung erforderlich.• Die Gegensprechanlage innerhalb der Wohnung ist defekt.• Eine Fensterscheibe ist defekt. <p>Für allgemeine Reparaturen und Instandhaltung innerhalb der werden pauschal 5.000 € angesetzt:</p> <p>Für die Ergänzung der Wärmedämmung der Fassade im Bereich des Küchenfensters sowie sonstigen Reparaturen im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist ebenfalls mit anteiligen Kosten zu rechnen, pauschaler Ansatz: 2.000 €</p> <p>Weitere kleinere Bauschäden/ Baumängel sind durch den Ansatz der Alterswertminderung bzw. im Rahmen von Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.</p>
--	--

<p>5.4 Gebäudekonzeption, Wirtschaftlichkeit und Entwicklungsmöglichkeit</p>	<p>Mehrfamilienwohngebäude mit 5 Eigentumswohnungen in zentraler Lage in der Gemeinde Wangen.</p> <p>Das Grundstück ist durch das bestehende Gebäude im Wesentlichen abschließend bebaut. Für das bestehende Gebäude besteht Bestandsschutz.</p> <p>Bei Abbruch der baulichen Anlagen und einer eventuellen Neubebauung sind bauordnungsrechtliche Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen sind zunächst eine planungs- und bauordnungsrechtliche Abklärungen, gegebenenfalls durch eine Bauvoranfrage/ Bauantrag, erforderlich.</p> <p>Der Grundriss der Wohnung entspricht mit der Anordnung von gefangenen Zimmern, ohne Balkon und der Einzelofenheizung in lediglich einem Raum einfachen Ansprüchen an heutiges Wohnen.</p> <p>Es besteht eine natürliche Belichtung und Belüftung aller Zimmer sowie dem Bad.</p> <p>Die Verkäuflichkeit ist mit der bestehenden Situation ohne ersichtlich aktive Hausverwaltung (keine Erstellung von Wirtschaftsplan und Einzelabrechnung) eingeschränkt.</p> <p>Die Vermietbarkeit ist mit der derzeitigen Marktlage gut.</p>
---	---

Anlage 4 Bauantragsunterlagen gen. am 27. Januar 2016



Obergeschoss – Grundriss der Bauantragsunterlagen gen. am 27. Januar 2016
Der Grundriss ATP Nr. 3 entspricht dem heutigen Zustand – ohne Balkon –