3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses Kirchplatz 25

Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einem vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts errichteten Altbau und einem etwa im Jahr 2000 errichteten Neubau/Anbau. Straßenseitig angeordneter Altbau mit UG, EG, 1.OG, 2.OG, 1.DG und 2.DG unter Satteldach. Rückseitig angebauter Neubau gegliedert in 2 Gebäudeteile: den quaderförmigen Erweiterungsbau sowie den zwischen Altbau und Erweiterungsbau errichteten Zwischenbau, jeweils mit UG, EG und 1.OG unter Flachdach.
Anordnung, Zugang	Gebäude mit teilweise geringem Grenzabstand auf dem Grundstück Flurstück 68/4 erstellt; Neubau im geringen Teilbereich an Betriebsgebäude auf Grundstück Flurstück 68/1 angebaut. Zugang vom Gehweg am Kirchplatz zu dem straßenseitig etwa mittig an der Giebelseite des Gebäudes angeordneten Haupteingang für die Einzelhandelsflächen im EG bzw. über die zwischen den Gebäuden Kirchplatz 24 und 25 angeordnete Wegefläche (teilweise auf Grundstück Flurstück 68/2) zu den anderen Hauseingängen. Alternativ Zugang zum Wertermittlungsgrundstück von der Burgstraße über Grundstück Flurstück 68. An der Nordwestfassade des Altbaus Zugang zu den Wohnungen im Gebäude sowie zum UG (Gewölbekeller), an der Nordwestfassade des Neubaus Nebeneingang zur Einzelhandelsfläche im EG, Zugang zur Praxis, zum Seminarraum u.a.m. im 1.OG sowie den gewerblich genutzten Flächen im UG. An der Südostfassade des Neubaus weitere Nebeneingänge (Nachtanlieferung für die Apotheke im EG sowie Zugang zum Seminarraum im 1.OG über Außentreppe). Diverse Notausgänge/-ausstiege im UG (Neubau).
Gebäudeeingänge	Haupteingang für die Einzelhandelsfläche im EG (Apotheke) stufenlos; gegenüber der Fassade zurückgesetzte, zweiflüglige Automatiktür (Glastür in Metallrahmen) mit seitlicher Festverglasung. Hauseingang im Altbau (u.a. Zugang zu den Wohnungen) mit 1 (niedrigen) Differenzstufe; Hauseingangstür als Metall-Glas-Elementtür unter Vordach (Metall-Glas-Konstruktion); seitlich links vom Hauseingang an der mit Naturstein verkleideten Fassade 2 Klingeln, Gegensprechstelle und 1 aufgesetzter Briefkasten inkl. Zeitungsrolle. Zusätzlich im Altbau (einfaches), zweiflügliges (Holz-)Tor (alt) als Zugang zum Gewölbekeller im UG. Hauseingang im Zwischenbau (Zugang zu den gewerblich genutzten Flächen) ebenerdig; Hauseingangstür als Metall-Glas-Elementtür in verglaster Pfosten-Riegel-Fassade unter Vordach (Metall-Glas-Konstruktion; stark verschmutzt; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung

	stehendes Wasser auf dem Vordach). An der Fassade (rechts von der Hauseingangstür) Klingel mit Türsprechstelle (Praxis). Nebeneingangstüren (gestrichen; teilweise mit Farbbeschmierungen) an der Südostfassade des Neubaus.
Nutzung	UG: Altbau teilunterkellert; Treppe; Gewölbekeller mit zentral angeordnetem Heizungsraum und 2 Abstell-/Kellerräumen (als gefangene Räume). 1 Abstell-/Kellerraum mit Zugangstür zum UG des Neubaus/Anbaus. Neubau voll unterkellert; Treppenhaus inkl. Aufzug; gewerblich genutzte Nebenräume (Aufenthaltsraum mit Teeküche, Lager-/Abstellräume, Labor, Personalraum, 2 WC-Räume, Dusche u.a.m.); interne Treppe zu den Einzelhandelsflächen im EG. EG: Diverse Hauseingänge; 2 Treppenhäuser, davon 1 Treppenhaus mit Aufzug. Einzelhandelsfläche (Apotheke) mit Nebenräumen (nicht alle Räume besichtigt); interne Treppe zu den gewerblich genutzten Nebenräumen im UG. 1.OG: 2 Treppenhäuser, davon 1 Treppenhaus mit Aufzug. Praxis mit im Zwischenbau zentral angeordneten Empfangsbereich; im Altbau 4 Behandlungs-/Besprechungszimmer, Labor, Teeküche, Flur inkl. Garderobe, Vorraum, 2 WC-Räume und Behinderten-WC sowie im Neubau/Anbau Seminarraum und Abstellraum (zu Dusche/WC ausgebaut). 2.OG: Treppenhaus; 1 abgeschlossene Wohnung mit Flur inkl. Garderobe, 6 Zimmern (davon 2 gefangene Räume), Küche, Bad und WC-Raum; (Dach-)Terrasse, auf dem Zwischenbau des Neubaus angeordnet. 1./2.DG: Treppenhaus; 1 abgeschlossene Galeriewohnung. Im 1.DG (offener) Wohn-Essbereich, (offene) Küche, Flur mit interner Treppe zum 2.DG, 3 (Kinder-)Zimmer und Bad/WC; Balkon und (Dach-)Terrasse, auf dem Erweiterungsbau des Neubaus angeordnet. Zugang zur (Dach-)Terrasse vom Balkon über Außentreppe. Im 2.DG Flur/Vorraum, Ruheraum und Bad/WC. Hinweis: Nach erhaltener Auskunft der Stadtverwaltung Welzheim ist zum Stichtag dieser Wertermittlung im Gewerberegister 1 Firma angemeldet (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung); diese nutzt augenscheinlich i.V.m. der Auskunft des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Eigentümers die Räumlichkeiten im EG und im UG (Neubau) des Wertermittlungsobjektes.
Baujahr	Neuerstellungsbaujahr des ursprünglichen Gebäudes am Kirchplatz (Altbau) nicht bekannt; vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts. Etwa Anfang der 1920er Jahre Umbau im EG und Verandaanbau im rückseitigen Grundstücksbereich; Mitte der ca. 1960er bis Ende der 1970er Jahre Einbau einer Zentralheizung im UG sowie diverse An-/Umbauten im EG und 1./2.OG; ca. 1991 Ausbau Wohnung im 1./2.DG; ca. 2000 Errichtung des Neubaus/Anbaus (UG, EG und 1.OG) inkl. in Teilbereichen Umbau/Modernisierung des Altbaus, ca. 2003 Umbau/ Modernisierung Praxis im 1.OG (Altbau); zuletzt ca. 2009 Umbau/Modernisierung Wohnung im 1./2.DG inkl. Änderung Dachgaube im 2.DG.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung überwiegend nutzungs- und an-/umbau- bzw. modernisierungsjahrbezogen.
Tragwerk/Decken	Überwiegend massiv.
Treppen	Im Altbau vom UG zum EG einläufige (massive) Treppe (alt; Stufenkanten teilweise mit starken Abnutzungen) sowie einseitigem (Metall-)Handlauf; vom EG zum 1.OG viertelgewendelte (Holz-)Wangentreppe mit Holztritt- und -stellstufen sowie einseitigem Holzhandlauf und vom 1.OG zum 1.DG gegenläufige U-Treppe mit Halbpodest als (Holz-)Wangentreppe mit Holztrittstufen sowie zum Treppenauge Holzziergeländer. Interne Treppe vom 1.DG zum 2.DG als einläufige

	(Metall-)Treppe; Tritt- und Stellstufen mit Nadelfilz belegt (ohne Geländer bzw. Handlauf). Im Neubau vom UG zum 1.OG dreiläufige U-Treppe mit 2 Viertelpodesten als (Metall-)Wangentreppe mit Natursteinstufen sowie zum Treppenauge Glasgeländer inkl. Edelstahlhandlauf; von der Einzelhandelsfläche im EG zum UG interne, zweiläufige Winkeltreppe mit Zwischenpodest als (Metall-)Wangentreppe mit Holztrittstufen (Treppenstufen vereinzelt mit Gebrauchs-/Laufspuren) sowie zum Treppenauge Geländer (Metallpfosten mit Spannseilen und Holzhandlauf). 2 Außentreppen als Metallkonstruktion (Stahl, verzinkt) mit Gitterroststufen (Treppe vom Seminarraum im 1.OG zum EG) bzw. Holzstufen (Treppe vom 1.DG zur Dachterrasse auf dem Erweiterungsbau des Neubaus).
Aufzug	1 Personenaufzug (Hersteller Fa. Otis) vorhanden; angabegemäß Baujahr 2001; Tragkraft 630 kg bzw. 8 Personen. Nächste Prüfung angabegemäß 06/2024. Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war an der Aufzugstür im EG ein Zettel mit handschriftlicher Aufschrift „Außer Betrieb" angebracht.
Barrierefreiheit	Die gewerblich genutzten Räume im EG und UG (Neubau) sowie die Praxisflächen im 1.OG sind barrierefrei erreichbar; die Wohneinheiten im Gebäude sind ausschließlich über Treppen erschlossen und somit nicht barrierefrei erreichbar.
Dach	Altbau mit symmetrischem Satteldach mit Dachaufbauten; Dachgauben mit Holz bzw. Metall verkleidet. Dach (auskunftsgemäß gedämmt) als Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung; Dachflächenfenster. Neubau/Anbau mit Flachdach, als (Dach-)Terrasse genutzt. Hinweis: (Dach-)Terrasse auf Erweiterungsbau (Neubau) inkl. Zugang über Außentreppe vom Balkon im 1.DG baurechtlich nicht genehmigt (siehe Nr. 1.3 dieser Wertermittlung).
Fassade	Altbau: Fassade überwiegend verputzt und gestrichen; Teilbereich im EG (Altbau) mit Naturstein verkleidet; vereinzelt Glasbausteine. Neubau: Zwischenbau mit verglaster Pfosten-Riegel-Fassade; Erweiterungsbau verputzt und gestrichen bzw. mit Holzlatten verkleidet (Anstrich der Holzlatten vereinzelt mit Farbabplatzungen). Hinweis: Fassade im Bereich des Altbaus auskunftsgemäß ca. Anfang der 2000er Jahre gedämmt (Styropor). Putzfassade teilweise mit Witterungsspuren; Algen-/Pilzbefall bzw. Grünbelag.
(Dach-)Terrasse für Wohnung im 2.OG	Etwa auf der Nordostseite auf dem Flachdach des Zwischenbaus (Neubau) gelegen; zugänglich von 1 Zimmer der Wohnung. Überwiegend (Holz-)Terrassendielenbelag (einzelne Latten stark verwittert/morsch), Kiesstreifen, Grünflächen. Schmalseiten der (Dach-)Terrasse mit Metallgeländer (verzinkt); Dachrand mit Blechverkleidung.
Balkon im 1.DG	Auf der etwa Nordostseite gelegen; zugänglich vom Wohn-/Essbereich der Wohnung im 1.DG. Metallkonstruktion (verzinkt); (Holz-)Terrassendielenbelag; inkl. Metallgeländer (verzinkt). Vom Balkon über Außentreppe Zugang zur (Dach-)Terrasse auf dem Erweiterungsbau.
(Dach-)Terrasse für Wohnung im 1./2.DG	Auf der etwa Nordostseite auf dem Flachdach des Erweiterungsbaus (Neubau) gelegen; zugänglich vom Balkon im 1.DG über Außentreppe. Teilbereiche der Belagsoberfläche als Podeste ausgebildet; überwiegend (Holz-)Terrassendielenbelag (einzelne Latten verwittert/morsch); Grünflächen mit Solitärbäumen; Gartendusche. Brüstung als Doppelstabmattenzaun; Dachrand mit Blechverkleidung.

Allgemeiner baulicher Zustand	Überwiegend normaler baulicher Zustand; in Teilbereichen Instandhaltungsstau/Instandsetzungsbedarf (z.B. Fassade, (Dach-)Terrassen, Gewölbekeller, vereinzelt Oberflächen/Beläge, ggf. Aufzug).

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung/Lüftung	Zentrale gasbefeuerte, Warmwasserheizung; Hersteller Viessmann, Gas-Heizkessel Typ Vitola-Biferral (Herstelljahr angabegemäß 1988); Warmwasserspeicher. Überwiegend Konvektoren-Heizkörper, vereinzelt raumhohe Radiatoren-Heizkörper (z.B. Zimmer im 2.OG) bzw. Handtuch-Heizkörper (z.B. Bad im 2.OG), jeweils mit Thermostatventil. Teilbereiche mit Fußbodenheizung (z.B. Neubau im 1.OG) bzw. Wand-/Deckenheizungen. Überwiegend natürliche Belüftung der Räume; innenliegende Sanitärräume mechanisch entlüftet. Vereinzelt Split-Klimageräte (z.B. Seminarraum im 1.OG) inkl. Außeneinheit. Hinweis: Die auf der südöstlichen Dachfläche des Satteldachs montierte Solaranlage ist auskunftsgemäß ohne Funktion, da sie nach Montage nicht angeschlossen wurde.
Warmwasserversorgung	Hauszentral über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen	UG (gewerblich genutzte Räume): Im Neubau Dusche mit Duschtasse (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung und Spritzschutz und Waschtisch; Hebeanlage. WC-Räume jeweils mit wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten. EG (Einzelhandel): Augenscheinlich keine sanitären Installationen. 1.OG (Praxis): Im Altbau Vorraum mit Waschbecken, WC-Räume und Behinderten-WC jeweils mit wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und Waschbecken; im Neubau Dusche/WC (ehemaliger Abstellraum) mit Duschtasse (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung und Spritzschutz, wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und Waschtisch. 2.OG (Wohnung): Bad mit eingebauter Badewanne (seitlich gefliest) inkl. Duschvorrichtung und 2 Waschbecken; WC-Raum mit wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und Waschbecken. 1./2.DG (Wohnung): Im 1.DG Bad/WC mit Badewanne inkl. Brausegarnitur, (bodengleicher) Dusche inkl. Duschvorrichtung und Tellerdusche sowie Spritzschutz, wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und Waschtisch; im 2.DG Bad/WC mit (freistehender) Badewanne inkl. Brausegarnitur, wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und 2 Waschbecken. Küchen /Teeküchen sowie Labore jeweils mit Wasser-/Abwasseranschluss. Mehrere Wasserzapfstellen (z.B. (Dach-)Terrassen auf Zwischen- und Erweiterungsbau).
Ver-/Entsorgungsleitungen	Überwiegend unter Putz, vereinzelt auf Putz bzw. in Kabelkanälen.
Sonstiges	Gegensprechanlage, Einbau-Downlights/Einbauleuchten, Medienverkabelung u.a.m.

Nebengebäude (Schuppen

Allgemein	Schuppen als Nebengebäude in zweiseitiger Grenzbauweise auf Grundstück Flurstück 68/4 errichtet; Neuerstellungsbaujahr nicht bekannt. Nutzung als Lager bzw. Abstellfläche.
Bauweise	Massiv-Bauweise in Sichtmauerwerk; (Metall-)Gitterelemente. Teilbereiche der Fassade mit Rankpflanzen bewachsen. (Massive) Zwischenebene. Satteldach mit Ziegeldeckung. Hinweis: In Teilbereichen der Zwischenebene augenscheinlich seit längerer Zeit Feuchtigkeitseintritt, u.a. Feuchtigkeitsflecken, Ausblühungen.
Ausstattung u.ä.m.	Gepflasterter Vorplatz vor der Nordwestfassade des Schuppens mit Zugangstür inkl. Glasfeld. Südwestfassade mit 2, im oberen Bereich angeordneten (kleinen) Türen als Zugang zur Zwischenebene (nicht besichtigt). Südostfassade mit 1 (einfachem) Sprossenfenster (alt). Wände und Zwischendecke innen verputzt und gestrichen (vereinzelt Farb-/ Putzabplatzungen). Versorgungsleitungen auf Putz verlegt; el. Strom/ Licht, Starkstromanschluss, Wasser-/Abwasseranschluss; Ausgussbecken inkl. Warmwasseranschluss (Durchlauferhitzer). Nordwestfassade mit Wasserzapfstelle. Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Schuppen in der Nähe der Zugangstür Feuchteflecken/stehendes Wasser, vermutlich von einer undichten Wasserleitung (Ursachenprüfung ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung).
Baulicher Zustand	Baujahr- und nutzungsbezogen normaler baulicher Allgemeinzustand; Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen (z.B. Zwischendecke, Innenputz/Oberflächen, vereinzelt Installation/(Wasser-)Leitungen).

Außenanlagen

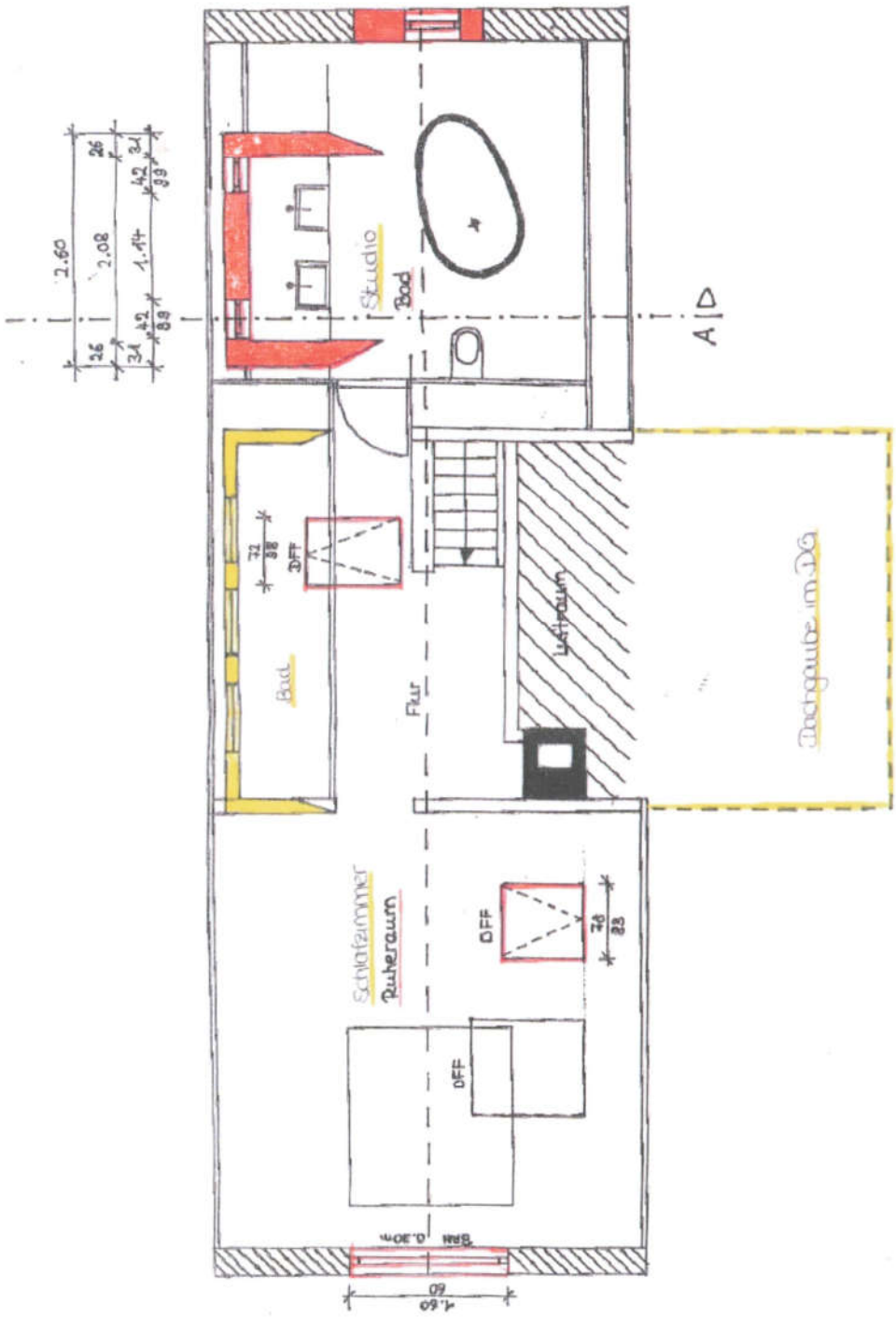
Allgemein	Gärtnerisch angelegt als Grünfläche mit Bepflanzung (Solitärbäume, Büsche, Sträucher u.a.m.); Oberflächen teilweise zum Gehen bzw. Befahren befestigt (Betonpflastersteine/(Natur-)Steinpflaster). Gepflasterter Lichthof an der Südostfassade des Zwischenbaus (Neubau); Zugang über (massive) Außentreppe. Lichtschacht (Notausstieg) mit Gitterrostabdeckung vor der Nordostfassade des Erweiterungsbaus (Neubau).
Bauliche Anlagen	Allseitig geschlossene Holzbox mit Satteldach als Unterstand für Fahrräder u.a.m.; nahe am Vorplatz des Schuppens angeordnet
Sonstiges	Grundstückseinfriedung teilweise als Mauer, mit (Holz-)Sichtschutzelementen, Maschendrahtzaun bzw. (Holz-)Lattenzaun mit Heckenbepflanzung. Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Wasser, Abwasser, Strom/Medien).

Pkw-Stellplätze im Freien

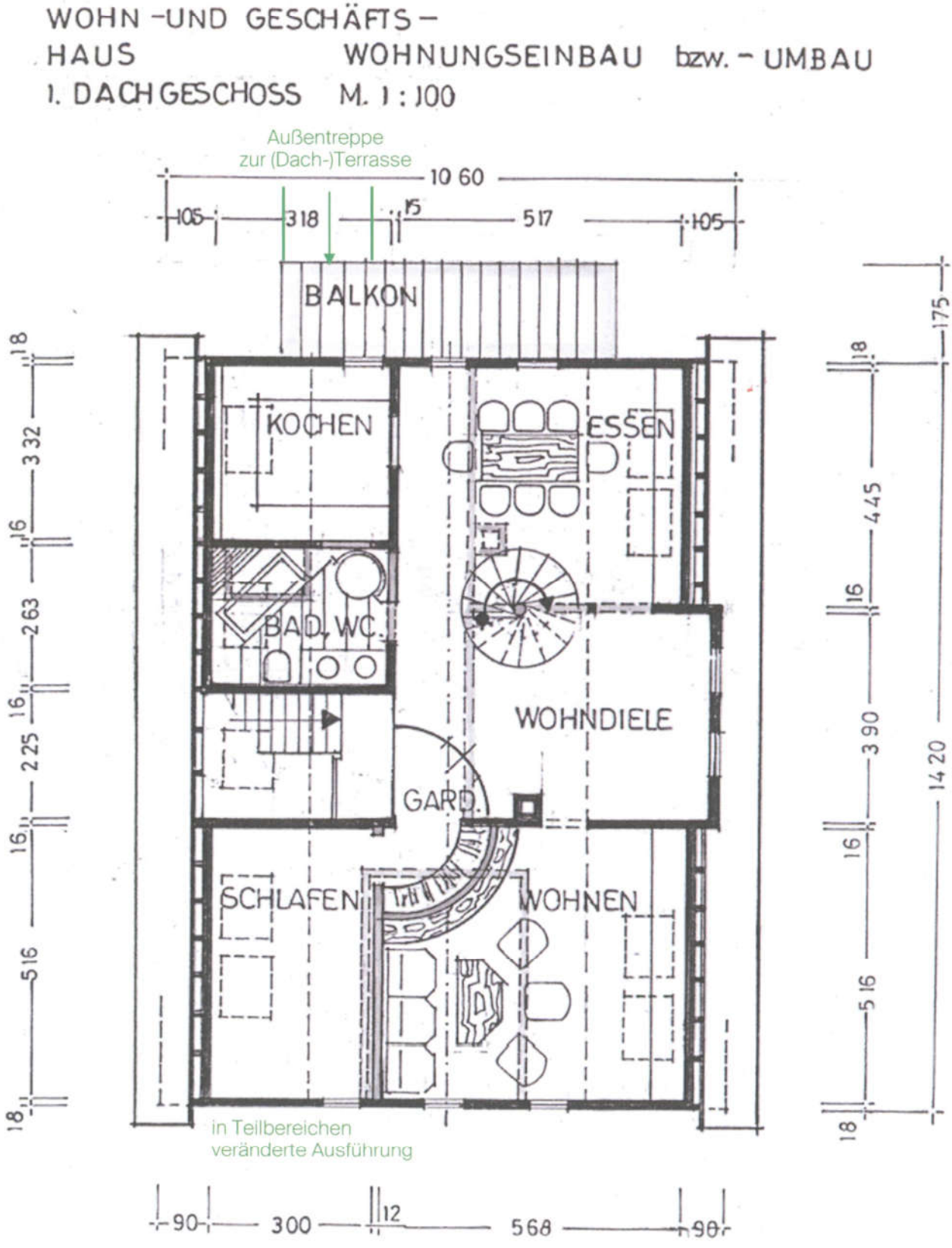
Allgemein	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind die baurechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze (auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 68 realisiert. Diese 11 Stellplätze werden von der Burgstraße angefahren und sind mittels Stellplatzbaulast und Grunddienstbarkeit zugunsten des Wertermittlungsgrundstücks Flurstück 68/4 gesichert. Stellflächen für Fahrzeuge inkl. Lademöglichkeit für Elektroautos auf der befestigen Hoffläche vom Bewertungsgrundstück Flurstück 68/4 gegeben.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage	Vermutlich ursprünglich Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes gemischt genutztes Gebäude mit ca. Anfang der 2000er Jahre errichteten Neubau/Anbau in zentraler Ortskernlage von Welzheim.
Baustruktur, Ausstattung	Bauliche Struktur überwiegend bestimmt durch den Neubau/Anbau i.V.m. den durchgeführten Umbauten/Modernisierungen. Großzügige, teilweise offene Grundrissgestaltung mit angemessener, zeitgemäßer Ausstattung; grundrissbezogen gute Belichtung und Belüftung.
Baulicher Zustand	Normaler, gepflegter baulicher Allgemeinzustand. In Teilbereichen Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf (siehe vorstehend Nr. 3.3 dieser Wertermittlung); vermutlich kurz- bis mittelfristiger Modernisierungsbedarf der Heizung.

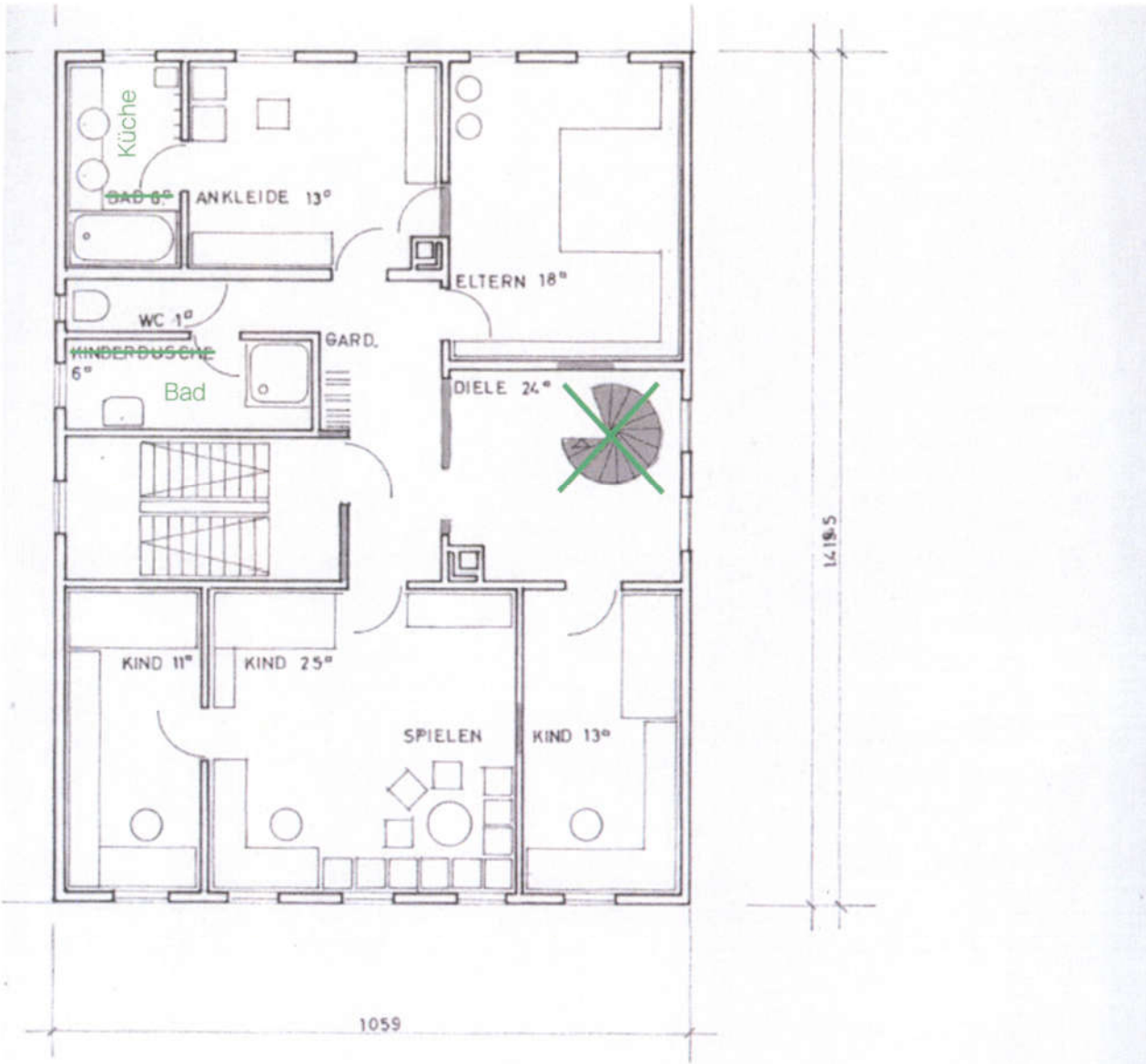


Architekt	Dipl. Ing. (fh) , 73642 Welzheim	
Bauherr		
Projekt	BV 1102 - Dachgeschossumbau Kirchplatz 25, 73642 Welzheim	
Bauteil	Dachgeschoss 2	
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.
Zeichnung		Datum 03.06.09



Grüneintragungen seitens der Sachverständigen nach Feststellung bei der Ortsbesichtigung

Anlage 2 d – Grundriss 2.OG nach genehmigten Planunterlagen 1971



2. OBERGESCHOSS 1:100

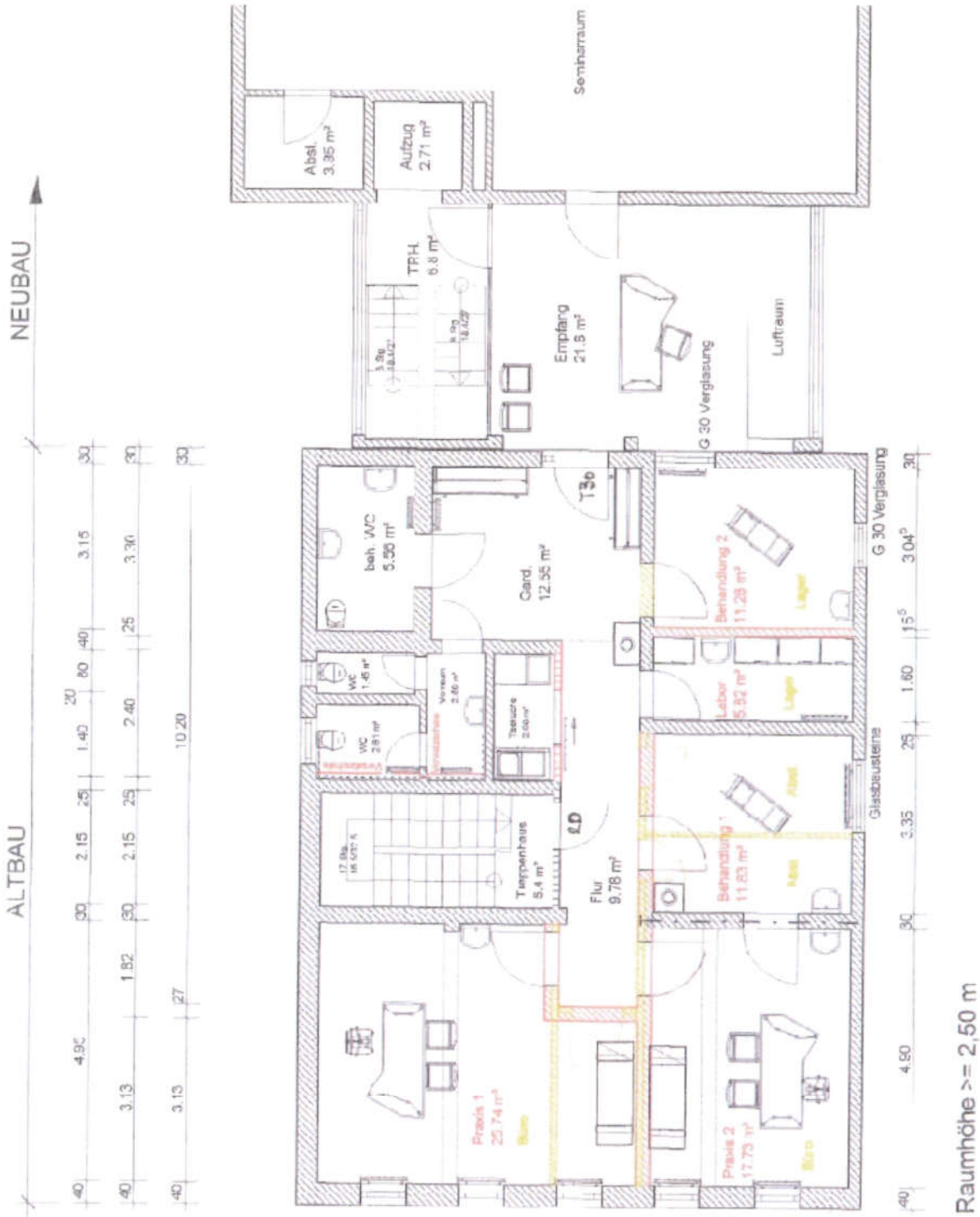
WOHN – UND GESCHÄFTSHAUS

7073 WELZHEIM
KIRCHPLATZ 25

BAUHERR ARCHITEKT 20. 9.1970

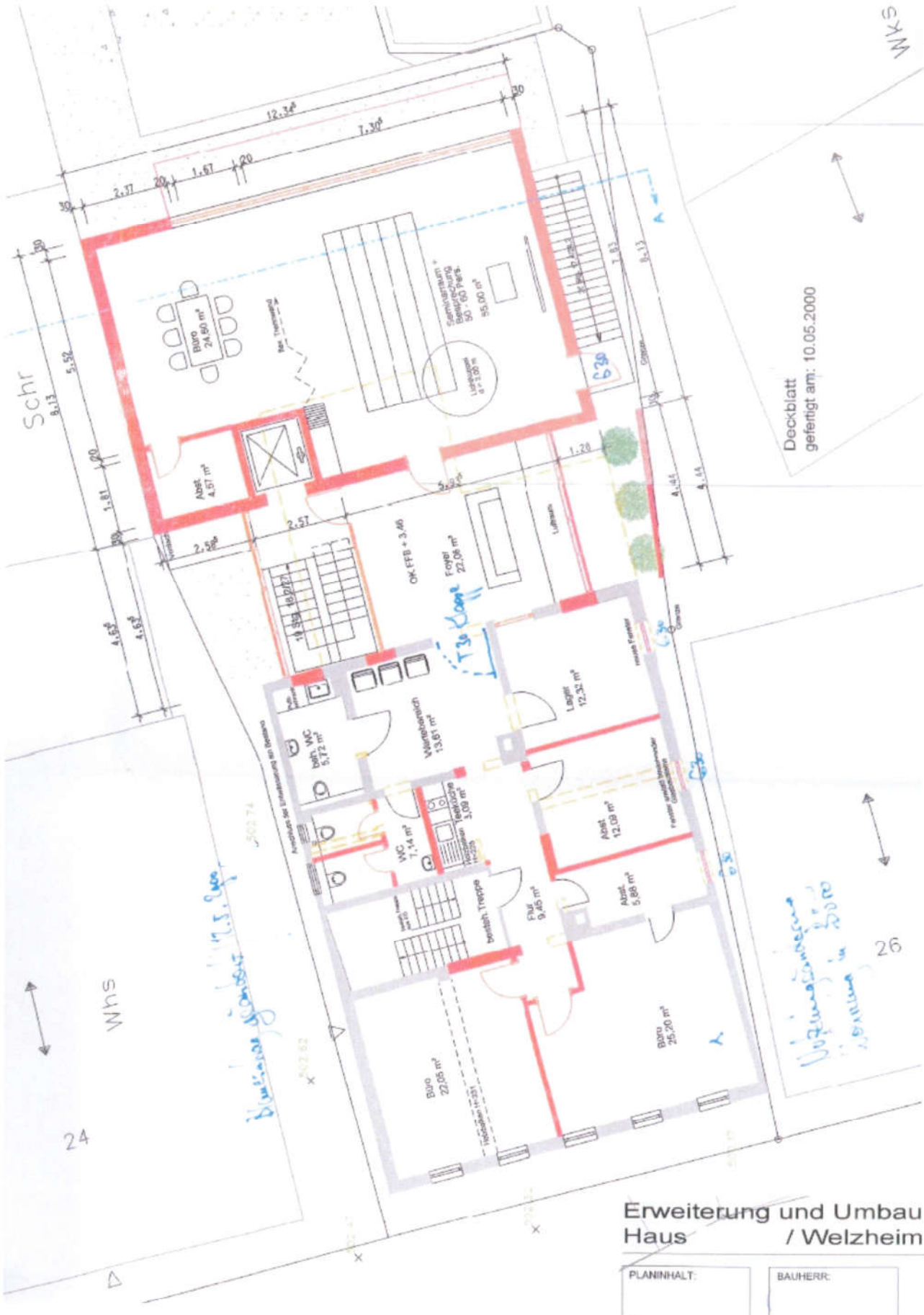
Grüneintragungen seitens der Sachverständigen nach Feststellung bei der Ortsbesichtigung

Anlage 2 e – Grundriss 1.OG (Altbau) nach genehmigten Planunterlagen 2003

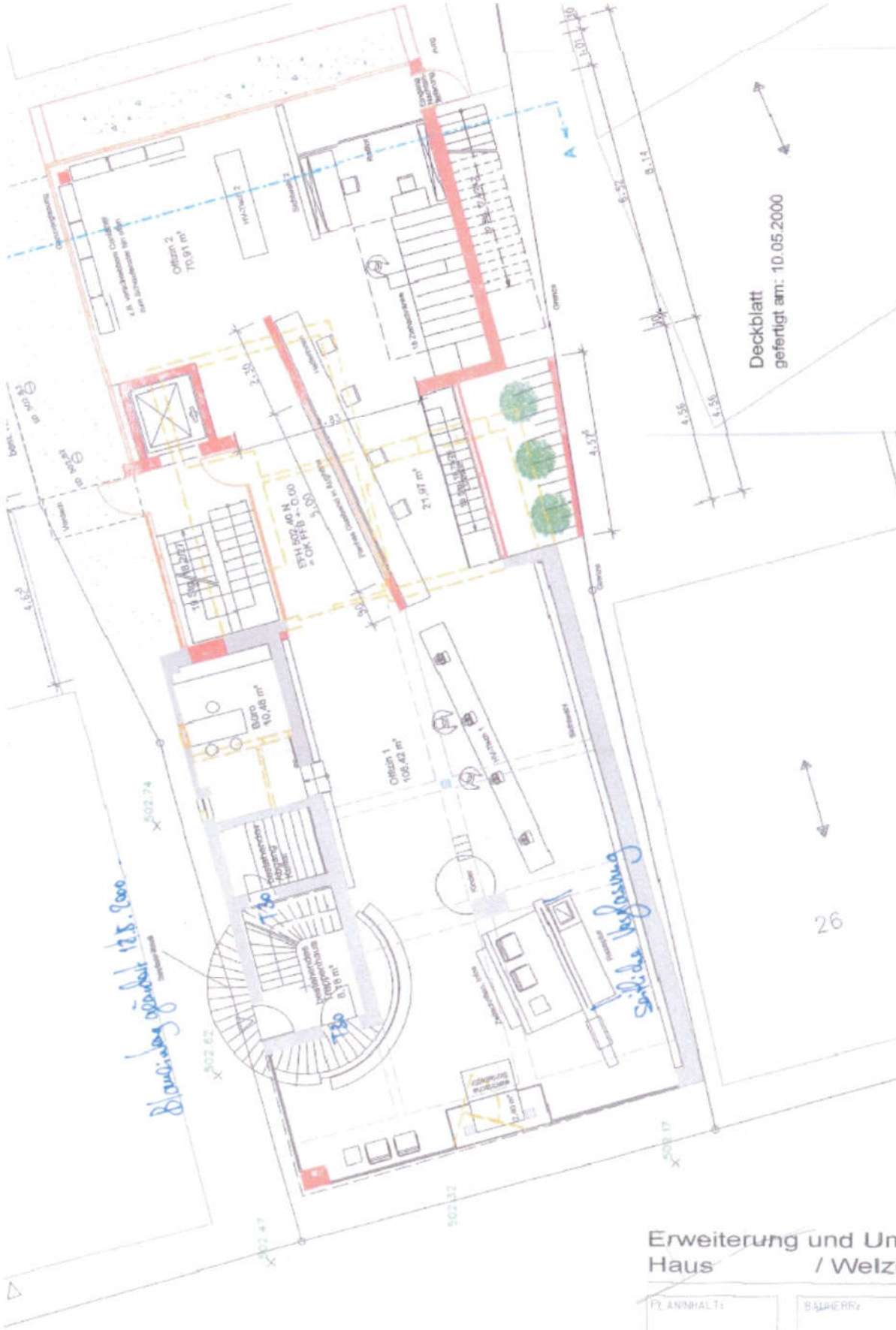


Architekt	Dipl.-Ing.(fh) , 73642 Welzheim		
Bauherr			
Projekt	BV 571 - Nutzungsänderung 1. Obergeschoss Kirchplatz 25, 73642 Welzheim		
Bauteil	1. Obergeschoß		
Maßstab	1 : 100	Plan-Nr.	
Zeichnung		Datum	08.10.02

Anlage 2 f – Grundriss 1.OG (Neubau) nach genehmigten Planunterlagen 2000



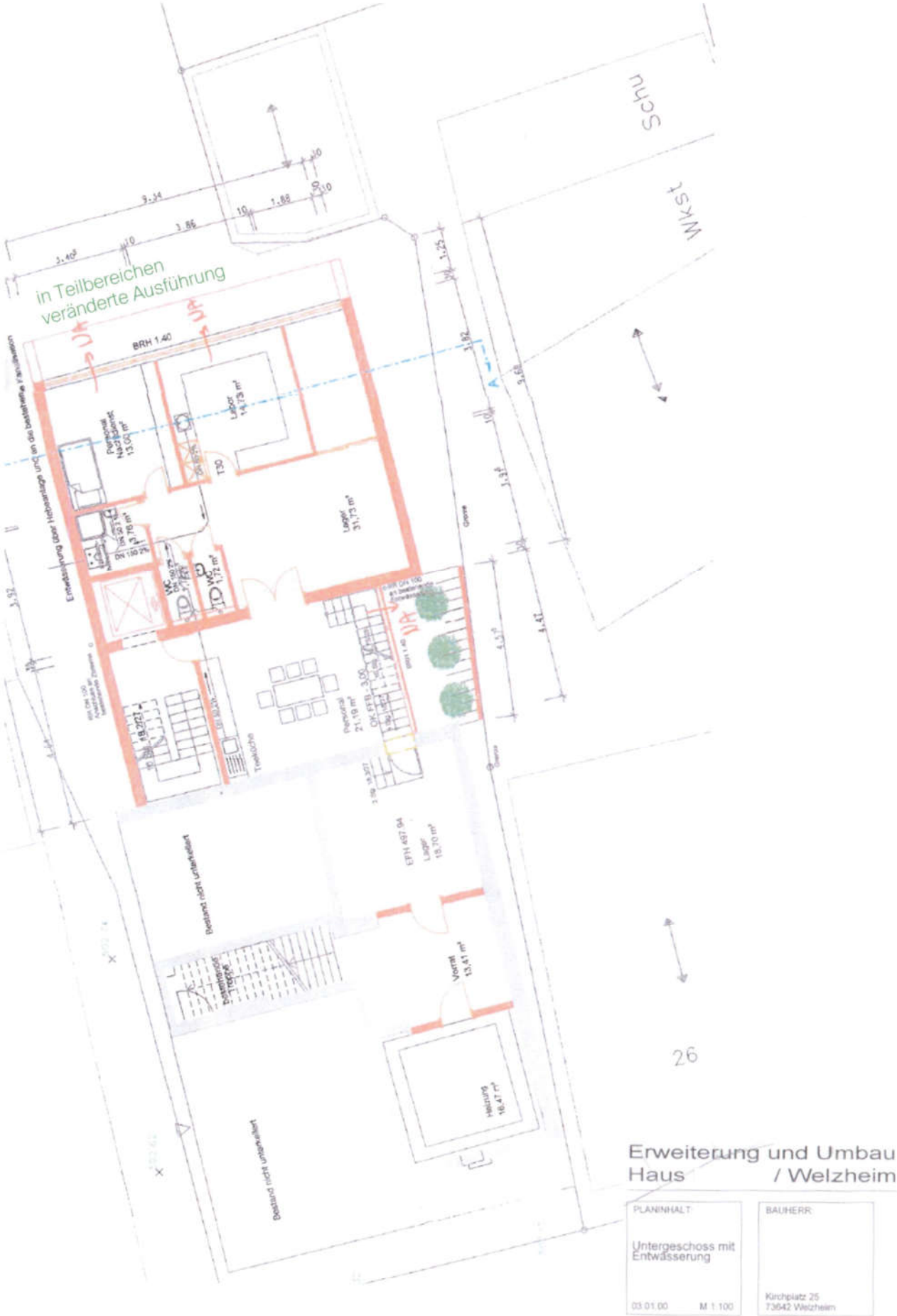
Anlage 2 g – Grundriss EG nach genehmigten Planunterlagen 2000



Erweiterung und Umbau
Haus / Welzheim

PZ. INNHALT:	BAUHERR:
Erdgeschoss	
03.01.00 M 1:100	Kirchplatz 25 73642 Welzheim

Anlage 2 h – Grundriss UG nach genehmigten Planunterlagen 2000



Grüneintragung seitens der Sachverständigen nach Feststellung bei der Ortsbesichtigung