

4 Lage und Standortbedingungen

4.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Tüngental, einem Stadtteil von Schwäbisch Hall im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs. Schwäbisch Hall ist der Kreissitz und die größte Stadt des namensgleichen Landkreises Schwäbisch Hall und bildet ein Mittelzentrum in der Region Heilbronn-Franken. Sie liegt 37 km östlich von Heilbronn und 60 km nordöstlich von Stuttgart.

Die rund 43.000 Einwohner zählende Stadt verfügt über sämtliche medizinischen und schulischen Einrichtungen, Gewerbe und Einkaufsmöglichkeiten.

Wichtige Verkehrsverbindungen bilden die Bundesstraßen B19 und B14, die Landesstraßen L1045, L1060 und L2218 zur Anbindung an die nördlich verlaufende Autobahn A6.

Der Bahnhof ist an der Bahnstrecke Crailsheim-Heilbronn angebunden. Als öffentliche Verkehrsmittel stehen umfangreiche Buslinien zur Verfügung.

4.2 Mikrolage

Das bewertungsgegenständliche Grundstück findet sich südwestlich von Tüngental, siehe Abb. 4 und ist an der Nordseite an einen gut ausgebauten Wirtschaftsweg angeschlossen, der in den Vogtsweg mündet. Zusätzlich ist das Grundstück über zwei Grünwege im Osten und Süden an einen gut ausgebauten Wirtschaftsweg angebunden.

Die durch den Stadtteil führenden Kreisstraßen K2568 und K2665 bilden hierbei wichtige Verbindungsstraßen zum überregionalen Verkehrsnetz.

4.3 Natürliche Bedingungen

Tüngental findet sich auf der Hochebene zwischen Kocher- und Bühlertal in der Talmulde des Otterbachs. Die Region ist von offener Landschaft mit flachen bis flachhügeligen Strukturen geprägt. Ackerbau ist vorherrschend.

Kennzeichnend ist eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 9 °C und eine Jahresniederschlagsmenge von durchschnittlich 990 mm.

Tüngental findet sich in einer Höhenlage von 382 m. ü. NN.

4.4 Schutzausweisungen

Für die Erfassung von Bereichen des Landschafts- oder Naturschutzes, HQ-Hochwasser und des übrigen Wasser- und Denkmalschutzes greift der Unterzeichner auf das hinterlegte Datenmaterial bei der WMS-Datenbank (rips-gdi.lubw.baden-württemberg.de) zurück. Danach ist das Bewertungsgrundstück nicht von Schutzausweisungen betroffen.

4.5 Altlasten

Nach bestätigten Angaben des Bau- und Umweltamtes⁴, LRA SHA, liegen Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht vor.

6 Wertermittlung des Bewertungsobjektes

Das 5.824 m² große Grundstück stellt sich als schmal zugeschnittene, parallel verlaufende und nicht eingefriedete Fläche dar. Im Norden, am geteerten Wirtschaftsweg, steht eine von einem Brandschaden gezeichnete, teils aus dem Lot geratene und teils einsturzgefährdete Scheune, siehe Fotos unter Ziffer 7.3. Es handelt sich um eine Feldscheune, an der zur Süd- und Westseite nochmals angebaut wurde. Die südwestliche Seite ist wegen eines offensichtlichen Brandschadens weitgehendst eingefallen.

Bei der Feldscheune handelt es sich um eine Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. An den Giebelseiten finden sich gewellte Teerpappe-Platten (Onduline). Im Inneren lagert Altstroh, Sandwichplatten, alte Landtechnik und landwirtschaftsfremde Maschinenteile. Eine Begehung ist nur mit entsprechender Absicherung möglich. Außerhalb, im direkten Umfeld der Scheune, lagert weiterer Unrat, wie Bleche, Altreifen, Folien und überalterte Landtechnik.

Ansonsten teilt sich das Grundstück in eine Streuobstwiese und einen Ackeranteil, der zusammenhängend mit einem anliegenden Flurstück bewirtschaftet wird. Auf der Streuobstwiese findet sich ein Altbestand mit 3-Reihen Hochstämmen (insgesamt 14 Bäume), die sich in einem un gepflegten Zustand zeigen. Aufgrund des Alters und Pflegerückstandes bleiben die Bäume bei der weiteren Wertfindung unberücksichtigt.

Mit Verweis auf die Ausführungen unter Ziffer 3.2 differenziert der Gutachter das Bewertungsgrundstück aufgrund der Grundstücksmerkmale in folgende Teilflächen:

Teilfl. I: Streuobstwiese mit Zuschlag für Ortsnähe und Abschlag für Dauergrünlandstatus und überaltertem Baumbestand

Teilfl. II: Ackerland mit Zuschlag für Ortsnähe und Ackerstatus

Teilfl. III: bebaute Teilfläche, Zuschlag für die ermöglichte Bebauung nach § 35, Abs. 1 BauGB und evtl. Wiederaufbau

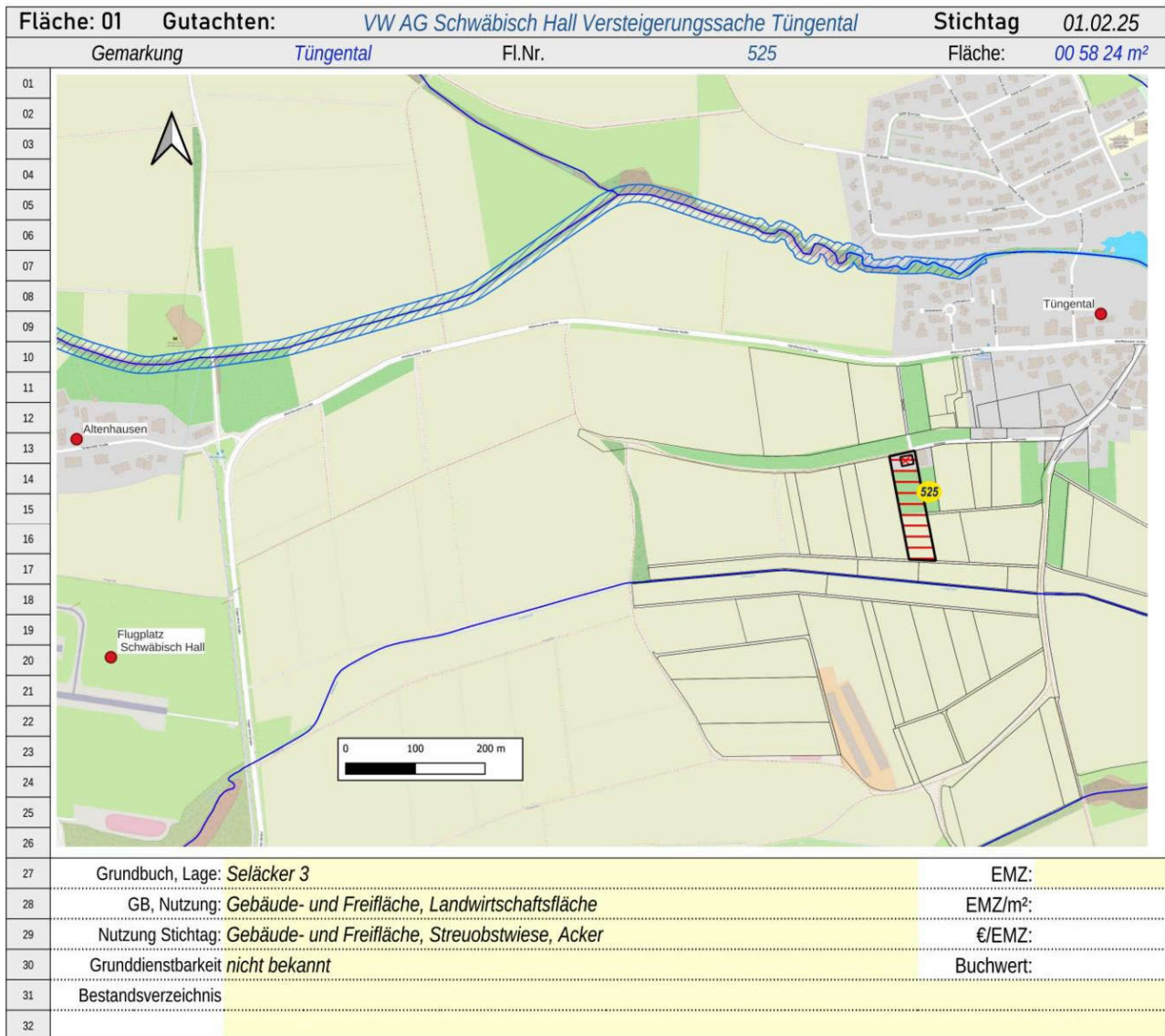


Abbildung 5: Lageplan, Fl.Nr. 525, Gemarkung Tüngental

Nach Einschätzung des Gutachters, lässt sich das teils einsturzgefährdete Gebäude weder nutzen noch wirtschaftlich sanieren. Insofern ist der Abriss bzw. die Freilegung, auch für einen möglichen Ersatzbau naheliegend.

7 Anhang

7.1 Gebäudebeschreibung

Gebäude: 01	Gutachten:	VW Grundstück Tüngental AG SHA 1 K 36/24	Stichtag	01.02.25
	Gemarkung	Tüngental	Fl.Nr.	525
01	Feldscheune			
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25	Gebäude / Bj.	Feldscheune für Unterbringung von Maschinen, Heu und Stroh		
26	Ausführungsqualität:	Zimmermannskonstruktion mit Betonsteinfundamenten		
27	Nutzung Stichtag	Unterstand landw. Maschinen, Heu, Stroh und Baumaterialien (Sandwichplatten), westseitig abgebrannt		
28	Keller			
29	Boden	Fundamente in Betonstein		
30	Erdgeschoss			
31	Obergeschoss			
32	Dachgeschoss			
33	Wände	Holzverkleidung, überluchte Schalung, Westseite in Teerpappe (Onduline)		
34	Isolierung	nicht vorhanden		
35	Stromanlagen	nicht vorhanden		
36	Dach:	Ziegel		
37	Dachentwässerung:	durch Brand und Alter außer Funktion, auf Südseite teilweise auch nicht mehr vorhanden		
38	Türen, Treppen	Nordseitig mit Schubtoren, südseitig mit Flügeltoren versehen, keines der Tor lies sich bei der		
39	Fenster	Besichtigung öffnen		
40	Heizung			
41	Sanitär			
42	Renovierung	Westliche Verlängerung (~ 4 m Breite durch Brand stark geschädigt) Wirtschaftlichkeit einer		
43	Mängel	Renovierung fraglich, nur sinnvoll bei notwendiger Erhaltung des Baurechts		
44				
45				