

## 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 Verkehrsanbindungen 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 umfängliche 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 Verkehrswegenetz.

### 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 Umweltamtes<sup>4</sup>, LRA SHA, liegen Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht vor.

# 6 Wertermittlung des Bewertungsobjektes

Das 5.824 m<sup>2</sup> 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 ungepflegten 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

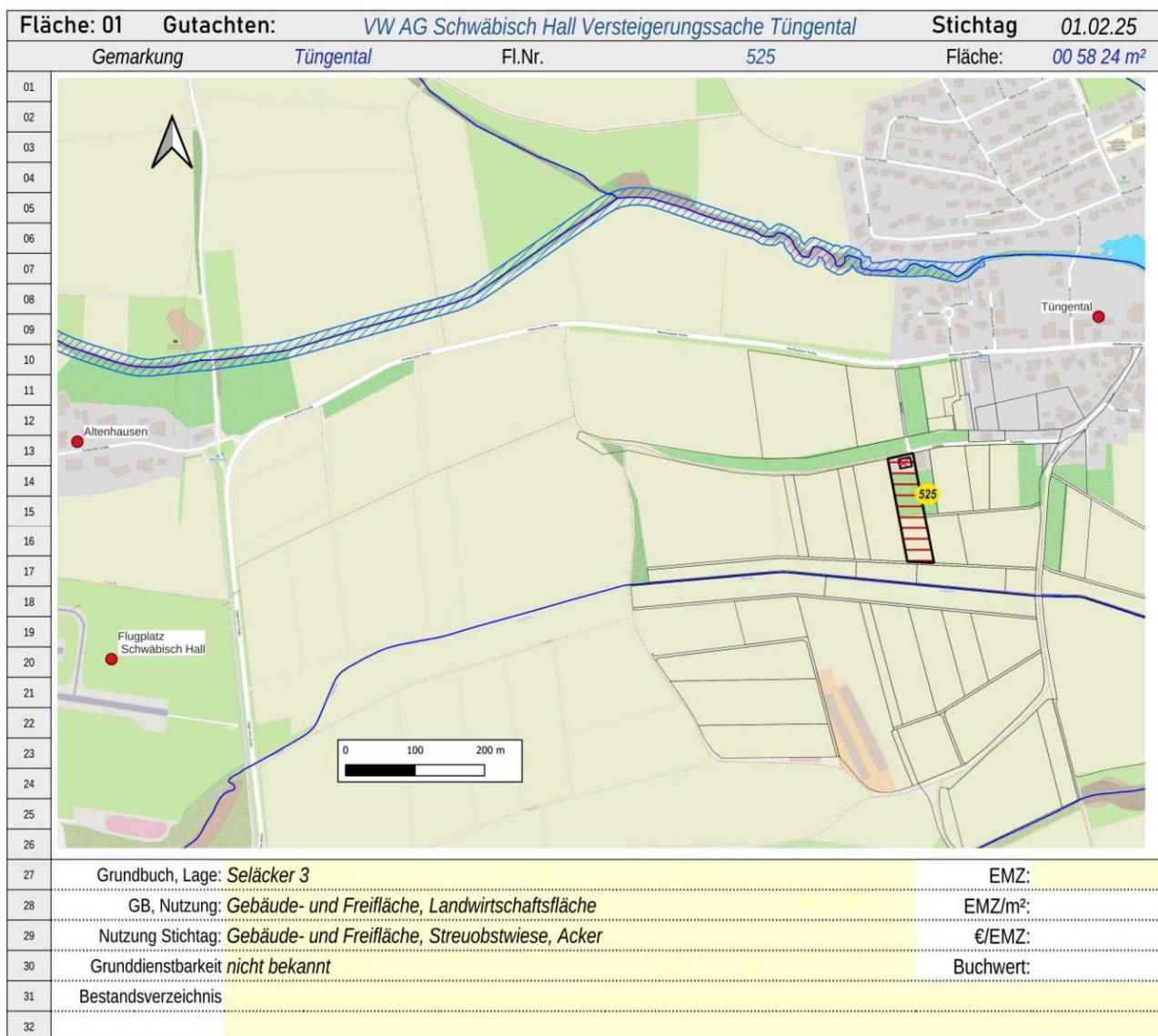


Abbildung 5: Lageplan, FlNr. 525, Gemarkung Tüngental

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.
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, überlagte Schalung, Westweite 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			