

## 5. Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage / Mikrolage

Makrolage:	Bundesland:	Land Baden – Württemberg.
	Landkreis:	Tübingen.
	Stadt:	Rottenburg a. N. (ca. 43.300 Einw.).
	Ortsteil:	Bieringen (ca.650 Einwohner)
Mikrolage:	Bieringen liegt rund acht Kilometer südwestlich von Rottenburg und 16 Kilometer östlich von Horb am Neckar im Neckartal. Der Ort mit seinen zwei Flüssen und Quellbächen liegt idyllisch im Landschaftsschutzgebiet.	

#### (Lageklasse 2 -)

Abstufung der Lagebeschreibung:  
(sehr gut - gut -mittelmäßig –schlecht -sehr -schlecht -unzumutbar).

Verkehrslage:	Die A 81 Stuttgart–Singen führt an der Anschlussstelle 29 direkt nach Rottenburg. Über die B 28 ist Rottenburg mit Tübingen und Reutlingen sowie mit dem Flughafen Stuttgart. Über die L 370 ist Bieringen an Rottenburg angebunden. Die Obere Neckarbahn Tübingen–Horb am Neckar hat einen Bahnhof in Rottenburg. In den Ortsteilen Kiebingen, Bad Niedernau und Bieringen bestehen Stationen. Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar – Alb - Donau (NALDO) gewährleistet. Buslinien verkehren in alle Stadt- und Ortsteile.	
Entfernungen:	Rottenburg a. N.ca:	8 km.
	Horb a. N.ca:	16 km.
	Tübingen ca:	20 km.
	Stuttgart ca:	62
Autobahnanschluss:	ca. 11 km.	
ÖPNV:	Bushaltestelle ca. 5 Minuten.	

### 5.2 Umgebungsbebauung, Verkehrsimmissionen und Infrastruktur

Umgebungsbebauung:	Überwiegend Wohnbebauung. Aufglockerte Bebauung mit Gartenflächen.	
Verkehrsimmissionen:	Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren <u>keine Immissionen</u> durch den Verkehr hörbar.	
Infrastruktur:	Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil <u>nicht</u> vorhanden. Alle Einrichtungen sind in Rottenburg a.N. In der Gemeinde ist ein Kindergarten vorhanden. Eine Grundschule ist in Bad Niedernau. Alle weiterführenden Schulen sind in Rottenburg a. N.	

## 6. Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstücksgröße

<b>Bewertungsgrundstück Flst. 102 / 1</b>	<b>662 m<sup>2</sup></b>
---	--------------------------

### 6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Starke Hanglage abfallend zur Haldenstraße.  
Gestalt und Form: Polygonales Grundstück.



Grundstückslänge an der Straße ca: 24,00 m.

Grundstücktiefe min ca: 22,50 m.

Grundstücktiefe max ca: 24,00 m.

### 6.3 Hochwasserrisiko

Kein Eintrag in der Hochwassergefahrenkarte.

### 6.4 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

### 6.5 Altlastenkataster

Altlastenkataster Landratsamt Tübingen:

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

### 6.6 Erschließung

Erschließung:	<b>Straße</b> hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher <b>Wasser</b> anschluss:	Ja.
	Öffentlicher <b>Abwasser</b> anschluss:	Ja.
	Öffentliche <b>Strom</b> versorgung:	Ja.
	Öffentliche <b>Gas</b> versorgung:	Nein.
	Öffentliche <b>Fernwärme</b> versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
Bodenrichtwertkarte:	Besonderheiten:	Nein.
	Erschließungsbeitragsfrei.	

#### Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag und für die aktuelle Erschließung

## 7. Gebäudebeschreibung

### 7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

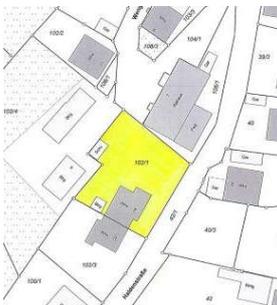
Baujahr:  
1972.

Ursprüngliches Baujahr ist unbekannt  
(Baugenehmigung 1971 + 1 Jahr)  
Umbau der Scheune zu einem Wohnhaus  
Teilweise Neuaufbau, teilweise Bestand.

Modernisierungen:

Ca. 2012 / 2012: Einbau einer Pelletheizung.  
Ab 2012 ff: Bad OG wurde z.T. modernisiert;  
Austausch der Bodenbeläge im OG gegen Holzfasernplatten (OSB Platten) als neuer Bodenbelag.

**Baukörper:**



**Wohnhaus**

Das Bewertungsobjekt ist an der Giebelseite an das Nachbargebäude angebaut. Im äußeren Erscheinungsbild zur Haldenstraße ist das Wohnhaus dreigeschossig und hat ein Walmdach, sowie Balkone im EG und OG. Ferner sind überdachte Freisitze als Anbauten zum Hang und nach Osten zum Garten vorhanden.



Das Gebäude wird von der Haldenstraße erschlossen im Untergeschoss einem zur Straße belichteten Hanggeschoss. Hier wurde auch eine Garage in Haus integriert. Eine geschosshohe Stützmauer zur Straße schafft ein von der Straße abgehobenes Gartenniveau für das Erdgeschoss.



Auf der Rückseite zum Hang ist das Gebäude im Prinzip zweigeschossig (EG + OG) Ein schmaler Durchgang ist zwischen Erdgeschoss und einer geschosshohen Stützmauer zum Hang vorhanden. Die Hanglage wurde ebenfalls durch diese Stützmauer terrassiert, so dass im Obergeschoss ein überdachter Freisitz als „Brücke zum Garten“ fungiert.



Ferner ist ein Gartengerätehaus (ehemaliger Hühnerstall) vorhanden an der oberen Hangkante zum Nachbargrundstück.

**Nutzungskonzept:**

**Wohnhaus:**

**UG: Nutzfläche + Garage**

**Wohnfläche: Hauseingang Flur**

**EG / OG: Wohnfläche**

**Wohnhaus mit 6 1/2 Zimmern + 1 Garagenstellplatz**

1 Bad mit WC im OG; (1 Bad im EG im Rohbauzustand).

1 Küche im EG.

Balkone im EG und OG.

Überdachter Freisitz im EG und OG.

**Nebengebäude / Gartengerätehaus:**

1 Gartengerätehaus (ehemaliger Hühnerstall).

**Untergeschoss EG:****Wohnfläche (WF) / Nutzfläche (NF):**

WF: Hauseingang, Flur, Treppenhaus zum OG.

**Nutzfläche:**

NF: Haustechnik (Pelletheizung und Pelletlager). Garage (mit Zugang zum Gewölbekeller) und Gewölbekeller.

**Erdgeschoss EG:****Wohnfläche:**

Flur, Wohnen / Essen (mit Zugang zum überdachten Freisitz), Küche offen zum Essen, (Küche mit Zugang zum Balkon), Speisekammer, Bad im Rohbauzustand als Lager genutzt. Flur mit Ausgang zum Hang und zum Garten. Gegenüber dem Flur an der Hangkante ein in den Hang integrierter Abstellraum.

**Obergeschoss:****Wohnfläche:**

Flur, Ankleide, 3 Schlafzimmer (davon 2 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon) und Bad. Ausziehleiter zum DG.

<b>Beurteilung der Grundrisskonzeption / Belichtungsverhältnisse / Bauzustand</b>	
<u>Insgesamt</u>	Für Familien gut nutzbares Wohnhaus mit großem Garten. Zugang zum Garten jedoch nur über das Wohnhaus oder über das Nachbargrundstück Haldenstraße 20 möglich.
<b>UG:</b>	Funktional.
<b>EG:</b>	<p><u>Positiv:</u> Großzügiges Wohnzimmer mit überdachtem Freisitz. Offene Fachwerkwand zwischen Essen und Küche.</p> <p><u>Negativ / funktionale Mängel des Grundrisses:</u> 1 Schlafzimmer im EG jedoch kein Bad oder WC vorhanden. Bad im Rohbauzustand. Belichtung im Flur und Bad ist schlecht, da nur ein geringer Abstand zur geschosshohen Hangstützmauer vorhanden ist.</p> <p><u>Belichtung:</u> Insgesamt durchschnittlich.</p>
<b>OG:</b>	<p><u>Positiv:</u> Funktionaler Grundriss.</p> <p><u>Negativ / funktionale Mängel des Grundrisses:</u> Bad sehr schmal.</p>
<b>DG</b>	DG: (Bühne) nicht zu Wohnzwecken geeignet.
<b>Bauzustand:</b>	Im Wesentlichen baujahrtypisch mit deutlichem Instandhaltungsrückstau.

## 7.2 Bauweise, Baukonzeption

Auszug aus der Baubeschreibung

vom 1971 des Baugesuchs / Umbau Scheue zu Wohnhaus.

Fundamente und Untergeschosswände (Ringwände) wurden untersucht und bleiben größtenteils bestehen. Darauf wurde eine Stahlbetondecke hergestellt als Kragplatte zur besseren Ausnutzung des Hauptgeschosses.

Die tragenden Zwischenwände im Untergeschoss werden mit Betonsteinen 24 cm stark ausgemauert, die übrigen Zwischenwände mit Viellochsteinen 11,5 cm stark.

Die Außenwände des Erdgeschosses: Bimshohlblockmauerwerk 24 cm stark.

Zwischenwände Backsteinmauerwerk; tragende Wände 14 cm stark, Holzfachwerk.

Im Obergeschoss die Außenwände und tragenden Zwischenwände in Holzfachwerk 14 cm stark. Die Erdgeschoss- und Dachgeschossdecke als Holzbalkendecke wärme- und schallisoliert.

<b>Bauweise, Baukonzeption</b>		
<b>Bauteil</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Festgestellte Mängel</b>
<b>Wohnhaus</b>		
Konstruktionsart:	Massivbau und Fachwerk.	Verminderter Schallschutz zum Nachbargebäude. Keine zweischalige Gebäudetrennwand vorhanden.
Fundamente:	Unbekannt	
Umfassungswände:	Mauerwerk und Riegelfachwerk ausgemauert.  <u>UG (Hanggeschoss)</u> Ringwände der Scheune bleiben größtenteils bestehen.  <u>EG:</u> Überwiegend Bimshohlblockstein 24 cm stark.  <u>OG:</u> Holzfachwerk ausgemauert 14 cm stark.	Gewölbekeller nicht be- und entlüftet. Schimmel und Aussinterungen sind vorhanden.
Innenwände:	Mauerwerk und Fachwerk.	
Geschossdecken:	<u>Über UG</u> Stahlbetondecke.  <u>Über EG und OG:</u> Holzbalkendecke.	Verminderter Schallschutz baujahrtypisch.
EG / Balkon zur Straße:	Balkon mit Spaltklinkerbelag. Balkongeländer Holz.	
OG Balkon:	Holzdecke auskragend mit Blechabdeckung. Stegfalzblechabdeckung ist gestrichen. Stahlgeländer ohne Füllungen.	Deutlicher Abrieb des Anstrichs; Farbe blättert ab. Korrosion z.T. vorhanden. Stahlgeländer ohne Absturzsicherung; Brüstungsfüllungen oder Drahtseile fehlen.

Überdachter Freisitz im EG	Betonplatte; Freisitzanbau als Fachwerkbau mit Flachdach; Dachabdichtung mit Teerpappen	Putzabplatzungen im Riegeelfachwerk. Dachabdichtung ist undicht. Holzwerk muss gestrichen werden. Malerarbeiten erforderlich.
Außenfassade:	<u>UG / EG:</u> Putzfassade baujahrtypisch ohne Wärmedämmung mit  <u>OG:</u> Faserzement (Eternit)schindelfassade oder Holzbeplankung gestrichen.	Es kann nicht ausgeschlossen werden dass Eternitschindeln aus diesem Baujahr asbesthaltig sind, die ggf. als Sondermüll zu entsorgen sind bei künftigen Wärmedämmmaßnahmen. Holzbeplankung sollte gestrichen werden.
Fenster:	Holzisolierglasfenster aus der Baujahrszeit um 1972.  Glasbausteine auf der Rückseite im Bereich des Treppenhauses	Glasbausteine Kältebrücke Deutliche Feuchtigkeitsschäden an der Leibung raumseits
Haustür:	Holztür mit Sichtfenstern.	Haustür nicht wind- und schlagregendicht.
Rollläden	Überwiegend Rollläden.	Rollläden im OG und Schlafzimmer EG sind z.T. zu kurz und schließen nicht komplett bzw. gehen nicht mehr hoch.
Lichtschacht :	Zum Heizungskeller.	Lichtschacht und Lichtschachtabdeckung muss neu gemacht werden.
Hauptdach:	Dachstuhl zimmermannsmäßige Konstruktion. Walmdach / gewalmt zur Ostseite.	Keine Aussage zum Zustand des Holzwerks möglich, da dies durch die vorhandene Dämmung und Dampfsperre nicht sichtbar ist.
Dacheindeckung:	Dachpfannen.	
Dachdämmung:	Dämmung im DG.	Unsachgemäße Dämmung. Dämmung hängt durch und ist z.T. feucht, Dampfsperre raumseits ist perforiert. Dach muss neu gedämmt werden.
Dach über den Freisitzen	Überdachter Freisitz EG Flachdach mit Teerpappe.	Dach ist undicht.

	Überdachter Freisitz OG: Dito.	Feuchtigkeitspuren auf den Hartfaserplatten (OSB - Platten) an der Unterseite des Daches.
Rinnen und Bleche:	Verzinkte Rinnen und Fallrohre.	
Kamin:	Gemauerter Kamin mit Blechverkleidung.  Edelstahlkamin auf der Rückseite des Hauses zum Hang für die Pelletheizung.	
Innentreppen:	<u>UG / EG / OG:</u> Holztreppen mit Holzgeländer.  <u>Treppe zum DG:</u> Auszugsleiter.	Holztreppe muss abgeschliffen werden.
<b>Garage:</b>	1 Garagenstellplatz. Garage ins Haus integriert Spaltklinkerbelag; Holztor mit elektrischem Torantrieb.	
<b>Nebengebäude:</b> Gartengerätehaus (ehemaliger Hühnerstall)	Holzriegelfachwerk ausgemauert; Dach mit Berliner Welle (Faserzementwelle). Holzfenster und Holztür.	Keine Innenbesichtigung am Ortstermin möglich. Dacheindeckung ist asbesthaltig (vgl. Sondermüll).

### 7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard Bewertungsobjekt

<b>Raumausstattung und Ausbaustandard:</b>		
<b>Bauteil</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Festgestellte Mängel</b>
Türen:	<u>UG:</u> Einfache Holztüren mit Holz- zarge; einfache Brettertür zum Gewölbekeller.  <u>EG / OG:</u> Türen aus der Baujahrszeit Röhrenspantüren mit Holz- zargen.	Z.T mit deutlichen Ge- brauchspuren.
Decken:	<u>UG:</u> Betondecken gestrichen oder verputzt und gestrichen wie im Flur und in der Waschküche:  <u>EG / OG:</u> Decken verputzt oder mit Rau- faser tapeziert und gestrichen.	
Innenwände:	<u>UG:</u> Technikraum Beton gestrichen	

	Waschküche Flur: Wände verputzt und gestrichen  <u>EG / OG:</u> Wände verputzt oder mit Raufaser tapeziert und gestrichen. bzw. Holzverschalung Nut und Feder in der Küche / Essen Küche Mauerwerk gestrichen.	
Böden:	<u>UG:</u> Überwiegend Fliesenboden oder Spaltklinkerbelag; Gewölbekeller mit gewachsenem Boden.  <u>EG:</u> <u>Fliesen oder Mosaikparkett</u>  <u>OG:</u> Fliesen im Bad; restliche Flächen Hartfaserplatten mit Anstrich.	Mosaikparkett muss z.T. abgeschliffen werden.
<b>Zubehör</b>		
Einbauküche EG:	Einbauküche älter als 10 Jahre.	<b>Kein Zubehörwert.</b>
Systemgewächshaus im Garten	Baufälliger Erhaltungszustand.	<b>Kein Zubehörwert.</b>

#### 7.4 Technische Gebäudeausstattung

<b>Technische Gebäudeausstattung:</b>		
<b>Bauteil</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Festgestellte Mängel</b>
Heizung:	Zentralheizung. Ca 2011 / 2012 Einbau einer Pelletheizung und Pelletlager im EG; Wärmeverteilung über Heizkörperflächen.  <u>Kachelofen:</u> Kachelofen vom Flur aus beheizbar.	Steuerungsplatine der Pelltheizung muss zwingend ausgetauscht werden.
Sanitär:	Zentrale Warmwasserversorgung. Zum Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.  <u>UG:</u> Waschmaschinenanschluss. 1 Handwaschbecken.	Keine Solaranlage auf dem Dach. Nach Aussage des Eigentümers wurde jedoch die Heizungsanlage so vorbereitet, dass ein Anschluss einer Solaranlage möglich ist.

	<u>EG:</u> Küche: 1 Wasseranschluss, jedoch ohne Warmwasser.  <u>OG:</u> Bad wurde z.T. modernisiert. Natürlich be- und entlüftet. 1 Stand WC mit Spülkasten 1 Handwaschbecken. 1 Dusche. Boden gefliest. Wände raumhoch gefliest im Duschbereich	Kein WC, kein Bad. Fläche WC wird als Abstellraum / Speisekammer genutzt.  Bad im Rohbauzustand ohne Sanitärelemente. Wände z.T. mit Glaswolle gedämmt. Restarbeiten zwingend erforderlich.  Fliesenarbeiten mit deut- lichen optischen Mängeln.
Elektroinstallation:	Im wesentlichen baujahrtypisch Dem Nutzungszweck aus- reichende Ausstattung.	Kein Fi – Schutz.

## 7.5 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Stützmauer:	Betonstützmauer zur Straße. Betonstützmauer zum Hang.	Stützmauern z.T. mit Ris- sen.
Garagenzufahrt und Hauseingang:	Geteert.	
Gartenwege / Gartenterrasse:	Waschbetonplatten.	Unebenheiten / kein Kiesstreifen zum Haus.
Bepflanzung:	Büsche, Sträucher und Ra- senflächen.	

## 7.6 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Wärmeschutz Außenfassade: Im Wesentlichen baujahrtypisch.  
Im OG Außenwände 14 cm stark.

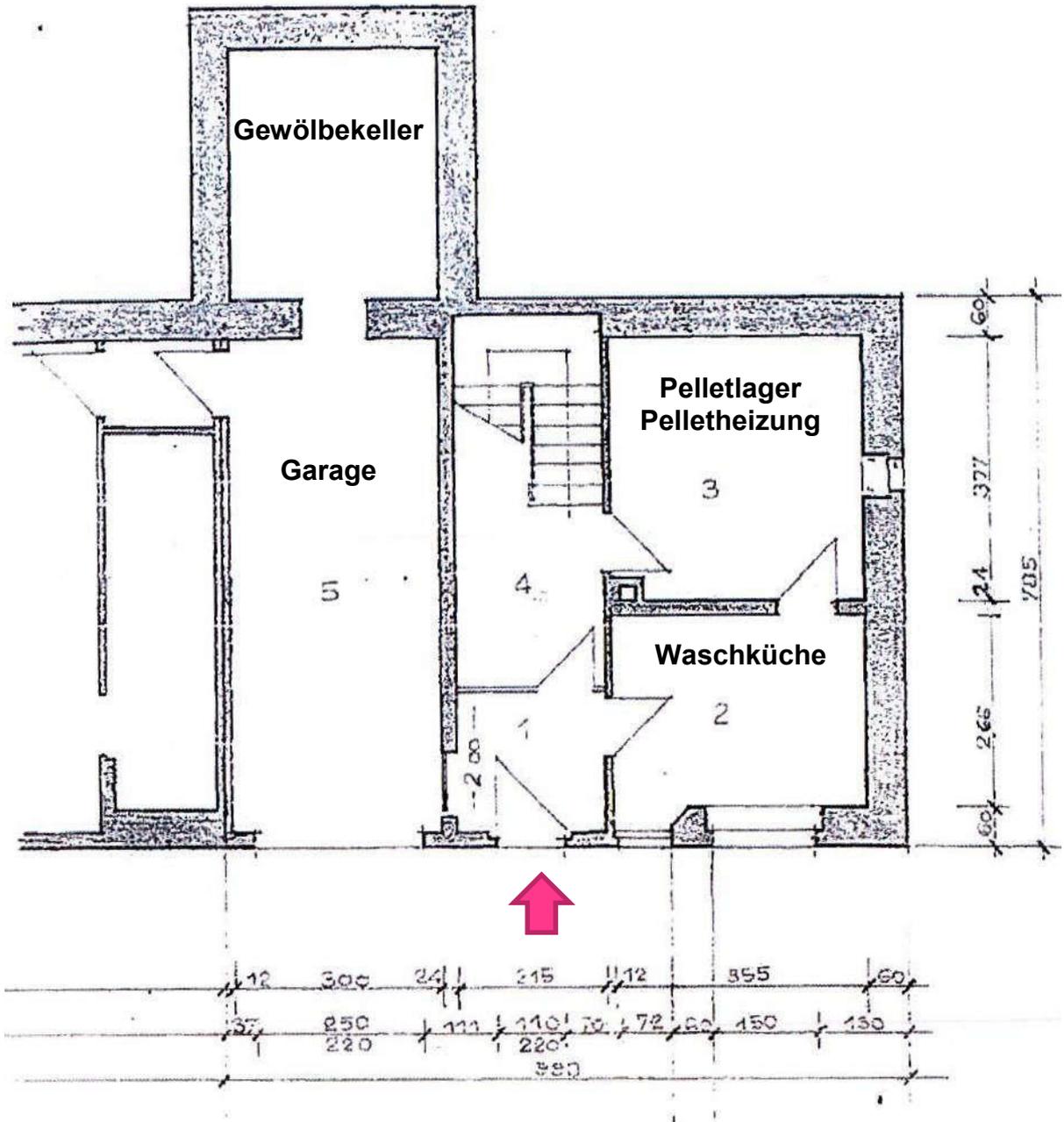
Wärmeschutz Dach: Im Wesentlichen baujahrtypisch.

Heizung: Pelletheizung, jedoch keine Solaranlage.

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Bau-  
jahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den  
Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie  
sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

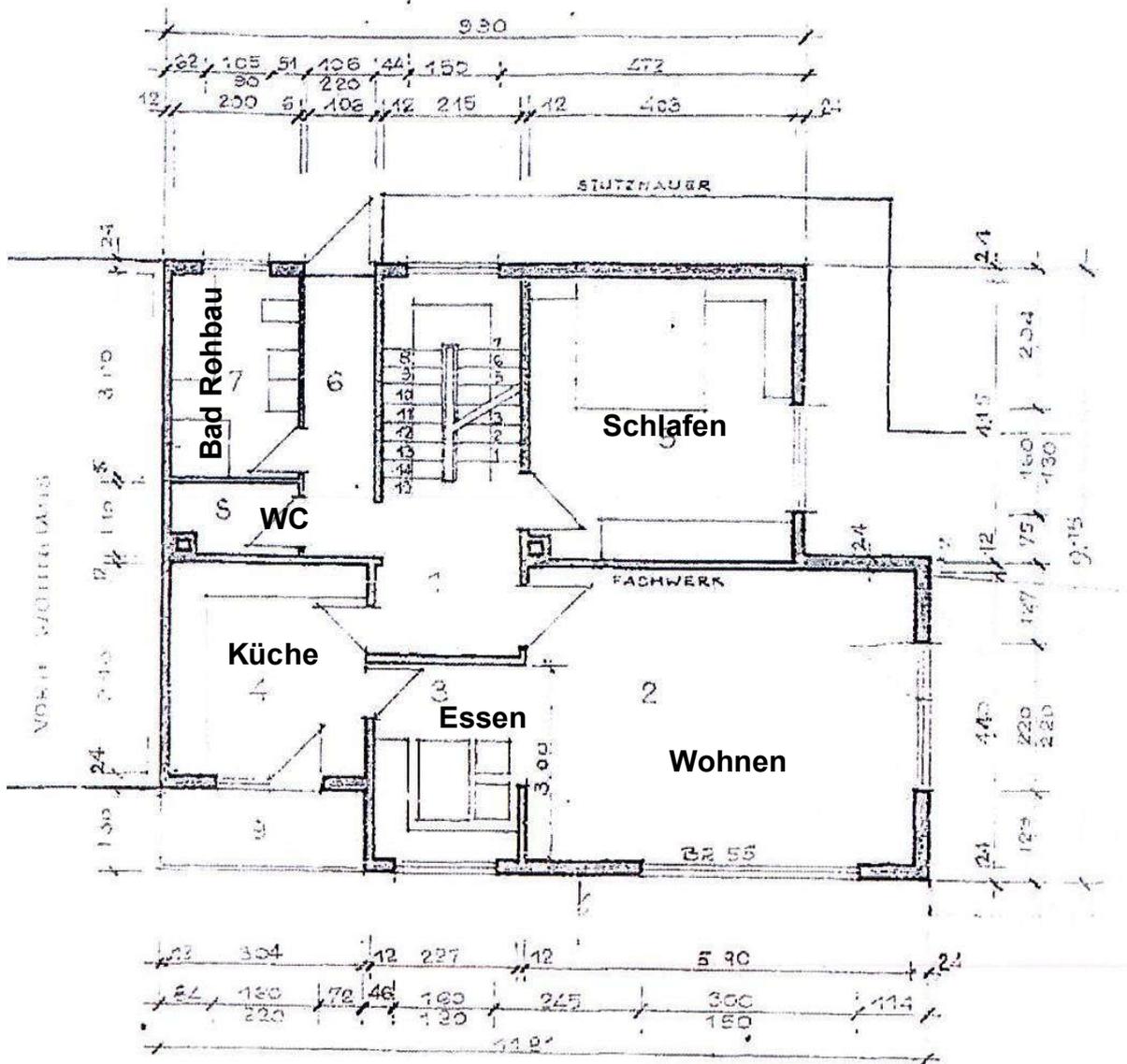
Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht vollständig modernisiert wurde, liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.



**Grundriss UG (= Hanggeschoss)**

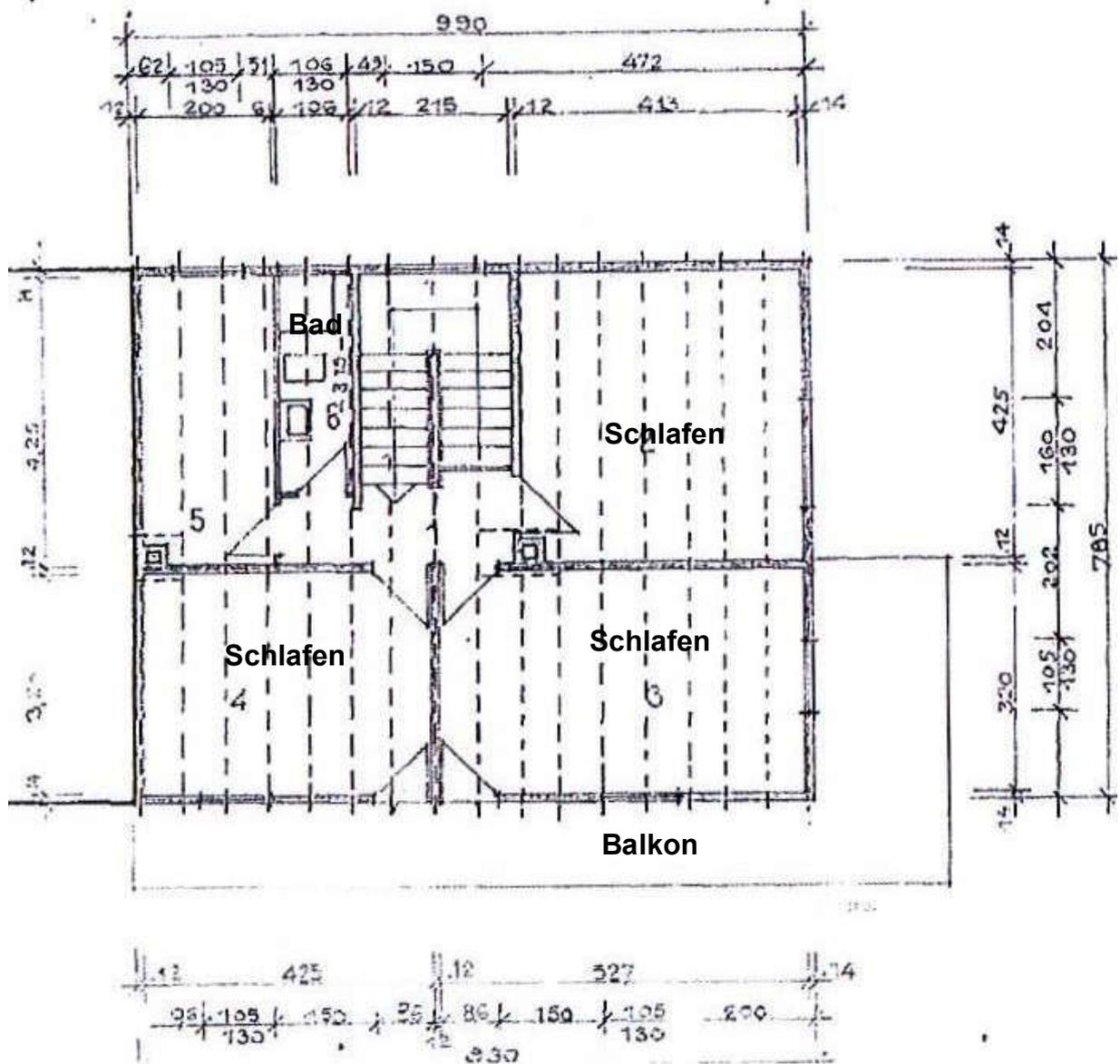




**Keine Planunterlage zum überdachten Freisitz im Anschluss an das Wohnzimmer vorhanden**



**Grundriss EG  
Planabweichungen sind vorhanden**



**Keine Planunterlage zum überdachten Freisitz im OG vorhanden**



**Grundriss OG  
Planabweichungen sind vorhanden**

<b>Wohnfläche</b>					
Projekt:		Haldenstraße 18, 72108 Rottenburg			
		Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	WF in m <sup>2</sup>
<b>Untergeschoss (UG)</b>					
Windfang				4,30	
Diele				<u>5,40</u>	
Zwischensumme EG				9,70	9,70
<b>Erdgeschoss (EG)</b>					
Diele	2,15	2,60		5,59	
Wohnen	5,90	4,40		4,50	
Essen	2,27	3,00	-	6,81	
Küche	3,04	3,10		9,42	
Flur	1,06	4,15		4,40	
Abstellraum	1,10	2,00		2,20	
Bad (Rohbau)	3,00	2,00		6,00	
Schlafen	4,15	4,03		16,72	
abzügl. Kamin	-0,40	0,40		-0,16	
	-0,40	0,40		<u>-0,16</u>	
Wohnfläche EG				55,33	55,33
<b>Obergeschoss (OG)</b>					
Flur	1,25	3,38		4,23	
Bad	1,06	3,12		3,31	
Ankleide	4,25	2,00		8,50	
Schlafen 1	3,20	4,25		13,60	
Schlafen 2	5,27	3,20		16,86	
Schlafen 3	4,13	4,25		17,55	
abzügl. Kamin	-0,40	0,40		-0,16	
	-0,40	0,40		<u>-0,16</u>	
Wohnfläche OG				63,73	63,73
Zwischensumme 1					128,76
Abzügl. Putz	-3,00%				-3,86
Zwischensumme 2					124,89
Balkon EG	3,04	1,30	0,25	0,99	
Balkon OG	11,57	1,25	0,25	3,62	
	3,20	1,87	0,25	1,50	
Überdachter Freisitz EG *	3,20	4,40	0,25	3,52	
Überdachter Freisitz OG *	4,18	4,06	0,25	<u>4,24</u>	
Zwischensumme 2				13,86	13,86
Wohnfläche gesamt					138,76
<b>Wohnfläche rd:</b>					<b>139,00</b>

\* Keine Planunterlage zu den Freisitzen vorhanden;  
Abmessungen wurden geschätzt an Hand der Photos.

<b>Nutzfläche UG</b>					
Projekt:		Haldenstraße 18, 72108 Rottenburg			
		Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	NF in m²
<b>UG</b>					
Waschküche	3,55	2,66		9,44	
abzügl. Putzabzug	-0,03			-0,28	
*Heizung / Pelletlager	3,55	3,77		13,38	
*Garage	3,00	7,04		21,12	
*Gewölbekeller	3,53	2,90		<u>10,24</u>	
Nutzfläche UG				53,90	53,90
*Kein Putzabzug				-	-
<b>Nutzfläche UG rd:</b>					<b>54,00</b>

<b>Weitere Nutzflächen / Nutzflächenberechnung nicht möglich</b>	
<b>Abstellraum über Gewölbekeller im Hang</b>	<b>Keine Planunterlage vorhanden.</b>
<b>DG Bühne</b>	<b>Keine Planunterlage vorhanden.</b>