

5. Lagemerkmale

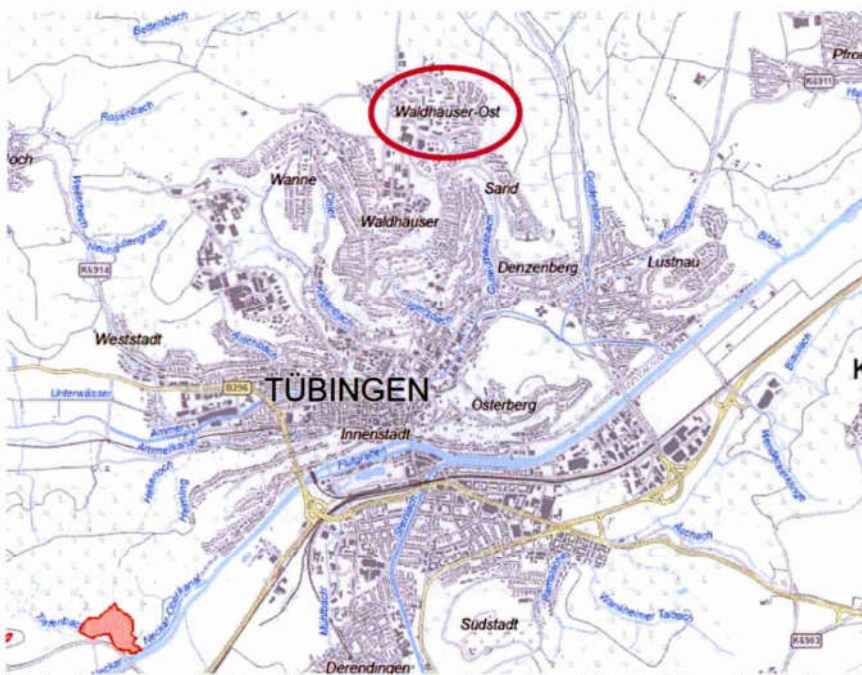
5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

Makrolage:	Bundesland:	Land Baden - Württemberg.
	Regierungsbezirk:	Tübingen.
	Landkreis:	Tübingen.
	Region:	Neckar- Alb.
	Stadt:	Tübingen (ca.91.300 Einwohner).
	Stadtteil:	Waldhäuser – Ost.

Mikrolage: Das Wohnungseigentum Nr. 277 im Gebäude Weißdornweg 6 befindet sich im Tübinger Stadtteil Waldhäuser Ost (WHO) am nördlichen Stadtrand. Der Standort ist in das WHO - Quartier mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung eingebettet und liegt im Bereich des Stadtteilzentrums.

Wohnlage: 3 -

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung.
Einstufung nach der Wohnlagenkarte des Gutachterausschuss Tü (Lageklasse 4 ist die schlechteste Wohnlageneinstufung)



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgi-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

5.2 Umgebungsbebauung und Immissionen

Objektumfeld: Das Gebäude Weißdornweg 14 ist das höchste Hochhaus in Tübingen. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern, sowie Sondernutzungen wie Kindergarten, Schule und Einkaufszentrum Waldhäuser Ost und Hallenbad Nord.

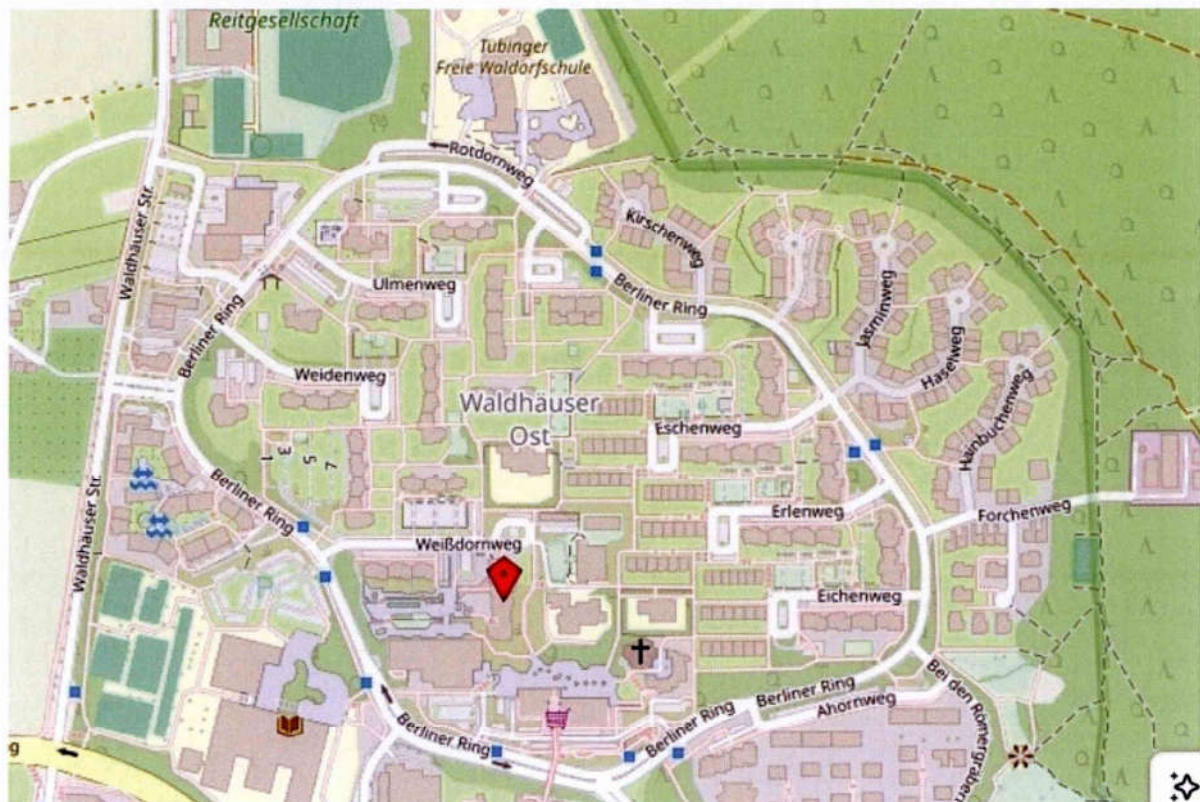
Der Stadtteil Waldhäuser Ost (WHO) ist seit 2019 im Bundesförderprogramm „Soziale Stadt“ / heute „Sozialer Zusammenhalt“ – das wird typischerweise dort

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige

Objekt: Wohnungseigentum ATP Nr. 277

D – 72070 Tübingen, Weißdornweg 6

eingesetzt, wo es städtebaulichen und sozialen Entwicklungsbedarf gibt (bauliche + soziale Maßnahmen zusammen).



Immissionen: Die Lärmimmissionen sind vorhanden, zum einen durch das stark verdichteten Wohnen (Hochhaus Gebäude Weißdornweg 14) und den Sondernutzungen, wie das Einkaufszentrum, der Grundschule Waldhäuser Ost, dem Kinderhaus Waldhäuser Ost und dem Verkehr auf dem Berliner Ring und Weißdornweg.

Parkplatzsituation: Kaum Parkplätze im öffentlichen Bereich vorhanden.

5.3 Infrastruktur

Versorgung für den täglichen Bedarf:

Läden für den täglichen Bedarf sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden und fußläufig zu erreichen im Einkaufszentrum Waldhäuser Ost.

Universität / Klinikum und weitere Einrichtungen:

Die Eberhard Karls Universität ist eine der ältesten und renommiertesten deutschen Universitäten und wurde 1477 gegründet. Der Universität ist ein Klinikum mit 17 verschiedenen Kliniken angeschlossen.

Das Evangelische Stift der Evangelischen Landeskirche in Württemberg existiert seit 1536. Einen bedeutenden Beitrag zur Studienorientierung leistet das Leibniz Kolleg, eine ehemalige Einrichtung der Universität, die nun von einer Stiftung geleitet wird. Tübingen hat ein staatliches Seminar für Didaktik und Lehrerbildung (Gymnasien).

Institute:

- Max - Planck-Institut für Entwicklungsbiologie.
- Max - Planck-Institut für biologische Kybernetik.
- Hertie Institut für klinische Hirnforschung.
- Friedrich - Miescher-Laboratorium für biologische Arbeitsgruppen in der Max -Planck - Gesellschaft.
- Institut für Immunologie, Außenstelle des Friedrich – Loeffler - Instituts.
- Institut für Wissensmedien (Knowledge Media Research Center).

Schulen:

Insgesamt befinden sich 32 Schulen im Stadtgebiet, darunter 15 Grund-, vier Haupt-, drei Realschulen, fünf städtische Gymnasien, drei Berufsschulen, je eine Förder- und Sonderschule sowie eine Waldorfschule.

Behörden, Gerichte und Einrichtungen:

Tübingen ist Sitz des Regierungspräsidiums und des Landratsamts Tübingen. Ferner gibt es ein Land- und ein Amtsgericht. Neben dem Uniklinikum gibt es seit 1957 die Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik.

In Tübingen ist der Sitz der Baden-Württembergischen Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte, eine dem Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg nachgeordnete Dienststelle. Die Stadt ist Sitz des Kirchenbezirks Tübingen der Evangelischen Landeskirche in Württemberg.

5.4 Verkehr

Mit der Bahn: Tübingen ist von Stuttgart aus mit der Bahn in ca. 55 Minuten zu erreichen. Auch verschiedene Fernbusse halten in der Universitätsstadt.

Mit dem Auto: Von der A 8 (München - Stuttgart) über die B 27 nach Tübingen in 30 Minuten und von der A 81 (Singen - Heilbronn) über die B 28 in 25 Minuten.

Mit dem Flugzeug: Der internationale Flughafen Stuttgart ist über die B 27 in einer halben Autostunde zu erreichen. Es gibt auch einen Bus-transfer, der in regelmäßigen Abständen von Tübingen direkt zum Flughafen fährt.

Entfernungen:	Reutlingen:	Ca. 15 km.
	Metzingen:	Ca. 23 km.
	Böblingen:	Ca. 24 km.
	Sindelfingen:	Ca. 29 km.
	Landeshauptstadt Stuttgart:	Ca. 40 km.
	Flughafen / Messe Stuttgart:	Ca. 34 km.

Öffentlicher Nahverkehr ÖPNV:

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in fußläufiger Entfernung gelegene **Bushaltestelle „Weißdornweg“ (TüBus / Naldo)**. An dieser Haltestelle verkehrt insbesondere die TüBus-Linie 3, welche WHO über die Haltestellen u. a. Sternwarte zum Tübingen Hauptbahnhof anbindet und damit eine direkte Verbindung zum zentralen ÖPNV-Knoten (Stadtbus/Regionalbus) sowie zum Schienenverkehr am Hauptbahnhof ermöglicht.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: Baugenehmigung 1972 +1 Jahr = 1973.

Modernisierungen. Hochhaus Geb. 14
 Laufende Sanierungsarbeiten seit 2024ff.
 Sanierung der Außenfassade incl. Austausch Fenster, Roll-
 läden Dämmung, Verkleidung mit Fassadenplatten,
 Sanierung der Außenanlage.



Modernisierungen Tiefgarage Geb. 8
 Die Sanierung der Tiefgarage wurde bereits durchgeführt.

Für das Jahr 2026 steht an:

Modernisierungen WEG Weißdornweg 2, 4, 6, 8, 14:

- **Neugestaltung der Gartenanlage**
- **3. Bauabschnitt der Fassadensanierung**

Diese Maßnahmen werden durch eine Sonderumlage finanziert, die auch das Bewertungsobjekt betrifft, da für alle Gebäude und baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück zusammen eine Instandhaltungsgemeinschaft besteht.

Baubeschreibung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück:

Das Grundstück ist mit einem 21 geschossigen Hochhaus und einem Zeilenbau als viergeschossige Mehrfamilienwohnanlage sowie eine Tiefgarage bebaut. Insgesamt sind 295 Einheiten vorhanden.

Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 277:

Das Bewertungsobjekt die Wohnung Nr. 277 befindet sich im 2. OG des Mehrfamilienwohnhauses Weißdornweg 6. In diesem Gebäude sind insgesamt 8 Wohnungen vorhanden. Das Gebäude Weißdornweg 6 hat keinen Aufzug.

Zum Bewertungsobjekt der Wohnung Nr. 277 gehört der Kellerraum Nr. 277 im UG und der Garagenstellplatz Nr. 277 in der Tiefgarage (Vgl. Sondereigentum).

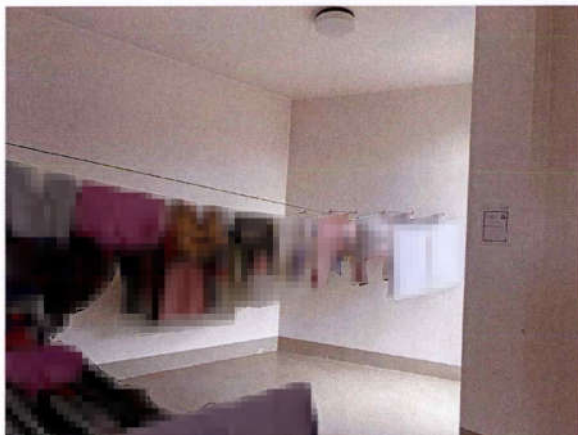


Gemeinschaftseinrichtungen sind in der Häuserzeile Weiße Dornweg 2, 4, 6 vorhanden wie:

- 1 Fahrradabstellraum,
- 1 Trockenraum.
- Müllsammelstelle vor der Häuserzeile.

Im Gebäude Hochhaus Weiße Dornweg 14

- Wasch- und Trockenraum mit gemeinschaftlichen Waschmaschinen und Wäschetrocknern gegen Markeneinwurf im Hochhaus Weiße Dornweg 14.

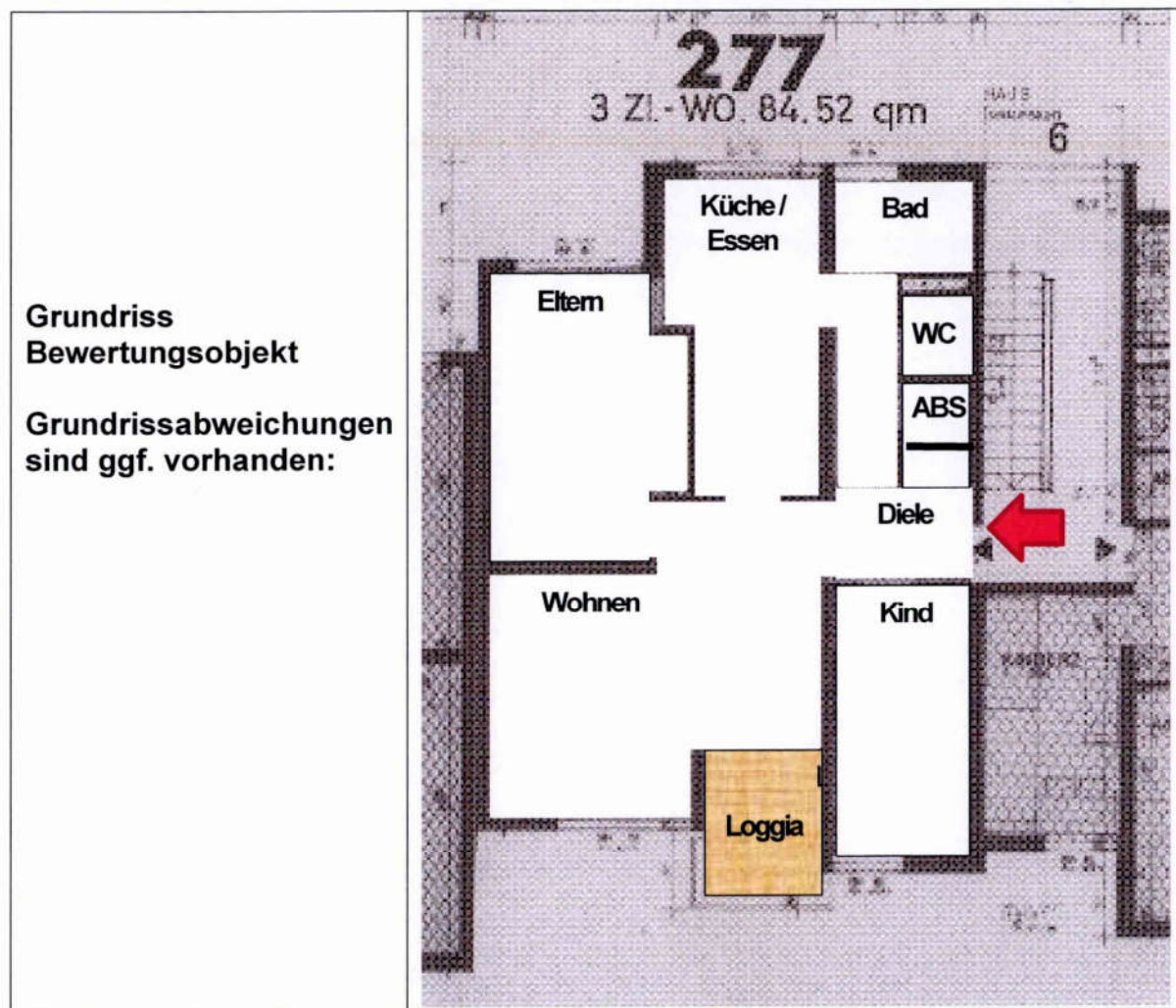


Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 277

277.) Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an einer Wohnung im Hause Nr. 6 Weiße Dornweg
2. Obergeschoß, rechts, bestehend aus:
3 Zimmer
1 Küche mit Esplatz
1 Bad
1 WC
1 Loggia
1 Flur
1 Diele
Abstellraum
Garage
sowie dem dazugehörigen Kellerraum,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 277 bezeichnet.

419/100.000

Art: 3 - Zimmerwohnung mit einer Loggia.
 Ausrichtung: Nord - Süd mit Ausrichtung der Loggia nach Süden.
 Raumaufteilung: Diele, Abstellraum, Flur, WC, Bad, Küche mit Essplatz, Schlafen 1, Wohnen mit Zugang zur Loggia, Schlafen 2.



Sondereigentum Wohnung:

Grundriss: Funktional, jedoch Kinderzimmer ist schlauchförmig.
 Belichtung: Nur Außenbesichtigung; keine Angabe möglich.
 Ausstattung: Der Bewertung wird ungeprüft ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt für das Wertermittlungsverfahren.
 Erhaltungszustand: Nur Außenbesichtigung; keine Angabe möglich.

Gemeinschaftseigentum: Sonderumlagen

Für die Gebäude Weißdornweg 2, 4, 6, 8, und 14 besteht eine gemeinsame Instandhaltungsgemeinschaft. Nach Auskunft der Hausverwaltung fallen am Bewertungsstichtag Sonderumlagen für Baumaßnahmen an, die nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind (vgl. hierzu auch Punkt 8 im Gutachten).

7.2 Flächenangaben

Wohnflächen in Anlehnung an die DIN 283:

Die Wohnfläche wurde ungeprüft aus der Teilungserklärung entnommen

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Wohnfläche Bewertungsobjekt (84,52) rd:	85,00 m²
--	-----------------

156

TÜBINGEN-WALDHÄUSER OST

BV.Nr. 61.622.054

- Wohnzeile -

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG (ABZÜGLICH PUTZSTÄRKEN)

Haus 1, 2+3

3-Zimmer-WE

Wohnzimmer	$3,605 \times 4,23 =$	15,25	
	$+ 2,25 \times 4,16 =$	9,36	
	$+ 0,605 \times 1,25 =$	0,76	
			25,37 qm
Eßplatz	$2,855 \times 2,605 =$		7,44 "
Küche	$2,23 \times 3,00 =$		6,69 "
Schlafzimmer	$2,855 \times 4,98 =$	14,22	
	$+ 0,625 \times 2,855 =$	1,78	
			16,00 "
Kinderzimmer	$2,355 \times 4,73 =$		11,14 "
Bad	$2,355 \times 1,605 =$		3,78 "
WC	$1,17 \times 1,355 =$		1,59 "
Flur	$1,04 \times 3,75 =$		3,90 "
Eingang	$2,575 \times 1,355 =$	3,49	
	$+ 2,355 \times 0,25 =$	0,59	
			4,08 "
Garderobe	$1,17 \times 0,625 =$		0,73 "
Abstellraum	$1,17 \times 1,105 =$		1,29 "
Loggia	$1,97 \times 2,55/2 =$		2,51 "
Summe der Wohnfläche:			<u>84,52 qm</u>

Nutzfläche Abstellraum Nr. 277 im UG:	Keine Angabe möglich.
---------------------------------------	-----------------------

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Als Objekt wird hier im Wesentlichen das Gebäude Nr. 6 beschrieben.
Abweichungen sind ggf. vorhanden.

Bauteil	Ausführung	Anmerkungen / Festgestellte Mängel
Gebäudeart:	Massivbau.	
Fundamente:	Betonstreifenfundamente.	
Umfassungswände:	UG: Beton. Restliche Geschosse: Überwiegend Beton oder Mauerwerk.	
Außenfassade:	Faserzementschindel- fassade Die Eternitfassade ist bau- jahrtypisch. Die Eternitplat- ten sind ggf. asbesthaltig.	Faserzementplatten mit deutlichen Verschmutz- ungen.
Innenwände:	Beton und Mauerwerk.	
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken.	
Stockwerksflure:	Kunststeinbelag. UG: Rohfußboden mit Estrich	
Balkon:	Stahlbeton Massivkragplat- ten mit Betonbrüstungen gestrichen.	Deutliche Verschmutz- ungen sind sichtbar.
Dach:	Flachdach. Keine Angaben zum Dach- aufbau möglich.	
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmungsaufbau.	
Vordach Hauseingang:	Betonplatte auskragend.	Deutliche Verschmutz- ungen sind sichtbar.
Rinnen und Bleche:	Innenliegend.	
Treppen / Treppenhaus:	Betontreppen mit Kunststeinbelag.	
Fenster:	Fenster wurde erneuert als Kunststofffenster	
Hauseingangs Türelement:	Glas - Alutur mit inte- grierter Briefkastenanlage.	
Wohnungsein- gangstür:	Röhrenspantüre mit Holz- zarge baujahrtypisch, orange gestrichen.	.
Schallschutz:	Insgesamt baujahrtypisch.	

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Sondereigentum Wohnung:		
Türen:	Nur Außenbesichtigung Keine Angabe möglich.	
Böden:		
Wände:		
Decken:		
Zubehör:		
Einbauküche:		

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss. Wärmeverteilung über Heizkörperflächen.	
Sanitär:	Keine Angabe möglich.	
Elektroinstallation:	Dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattung. Sprechanlage und Türöffner vorhanden.	

7.6 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen

Am Bewertungsstichtag sind die Arbeiten zur Neugestaltung der Außenanlagen noch nicht vollständig abgeschlossen. Im Zuge dieser Arbeiten wird auch der Müllplatz vor dem Hochhaus vergrößert.

Außenanlage:	Neugestaltung der Außenanlage.	Sonderumlagen fallen an für die Neugestaltung der Außenanlage.
--------------	--------------------------------	---



7.7 Energetische Beurteilung des Bewertungsobjektes

Energieausweis für Wohngebäude

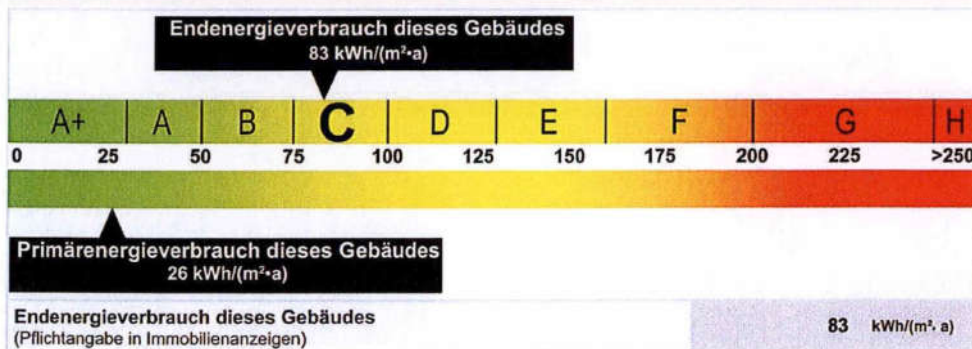
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: **BW-2017-001327605**



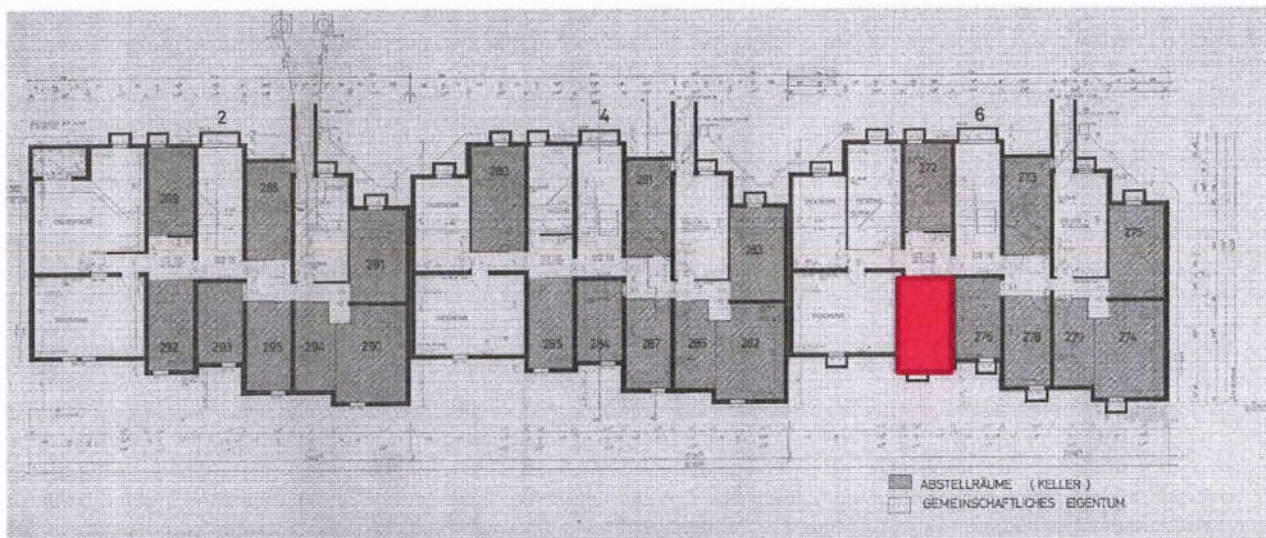
Im Bewertungsfall liegt nur der oben genannte Energieausweis nach der EnEV 2013 als Verbrauchsausweis vor. Der gesamte Energieausweis ist Anlage zum Gutachten.

Empfehlung:

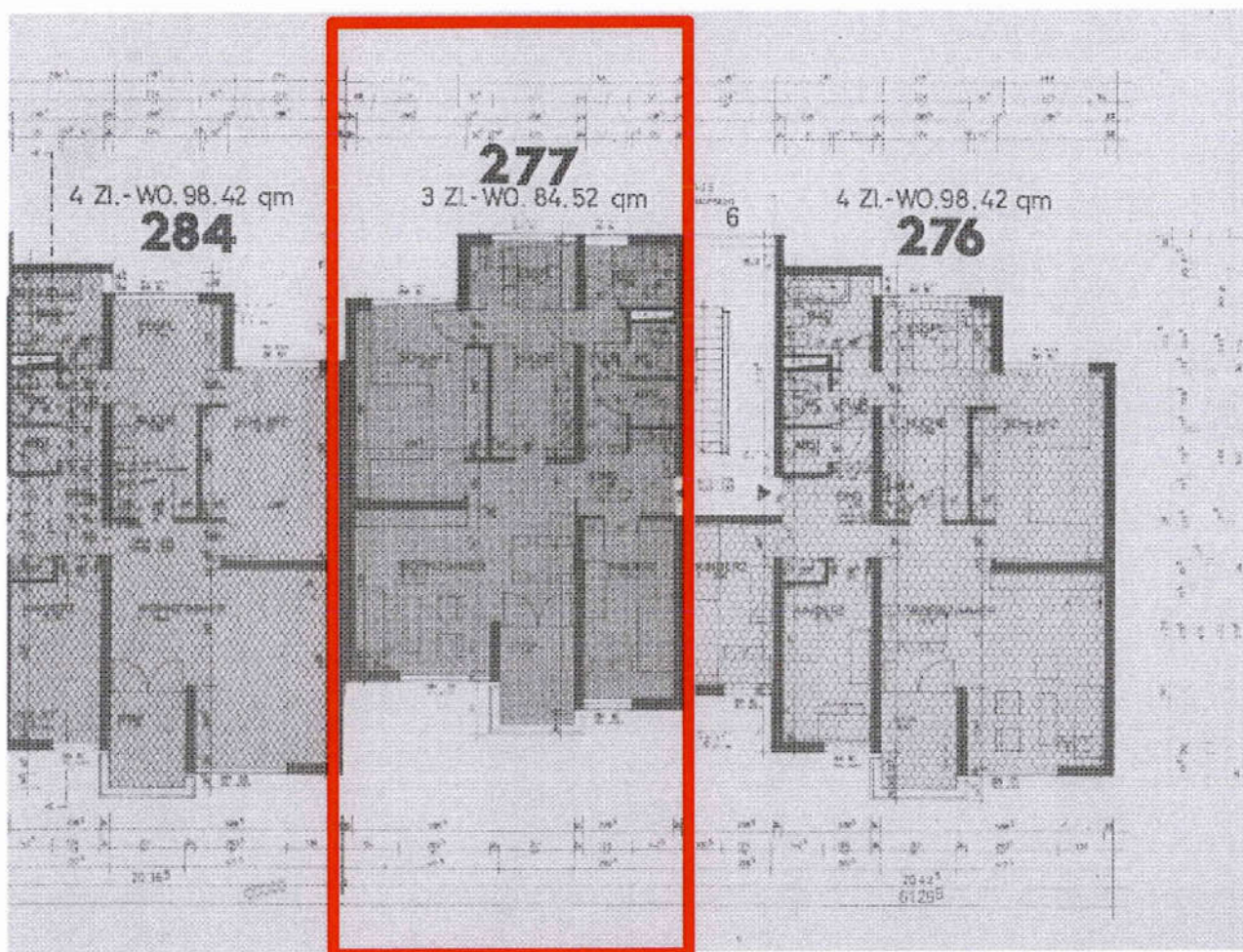
Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

GGF. anstehende 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.

Anlage 4
Planunterlagen



Grundriss zum Bewertungsobjekt Abstellraum Nr. 277 im UG markiert



Grundriss Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 277 im 2.OG
Bewertungsobjekt markiert