



3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweise	Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Ortsbesichtigung und Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.
Gebäude Karlstraße 35	
Gebäudetyp	Dreifamilienhaus (auskunftsgemäß ursprünglich Gemeindehaus / Sitz des Bürgermeisters). UG, EG, DG, Dachraum (nicht ausgebaut), Satteldach mit beidseitig Dachgauben.
Anordnung, Zugang	Freistehendes Gebäude, traufständig zur Karlstraße und giebelständig zur Poststraße erstellt, allseits Grenzabstände. Der Hauszugang erfolgt von der Karlstraße.
Hauseingang	Der Haupteingang liegt im EG an der Gebäudenordseite. Massive Außentreppe mit 9 Trittstufen (Naturstein) und Eingangspodest, Metallgeländer. 2 (alte) Metall-/Glas-Eingangstüren. Freistehendes Briefkastenelement (3 Briefkästen). Beidseitig Klingelement mit Türsprechstelle an der Außenwand. Außenleuchte. An der Gebäuderückseite (Gartenseite) im EG massive Terrasse und Außentreppe zum Garten mit 8 Trittstufen (jeweils Fliesenbelag), Brüstung massiv, verputzt und gestrichen. Vordach über der Terrasse (Metallkonstruktion mit Kunststoff-Wellplattendeckung). Rückseitig zudem Außenzugang zur Waschküche (über Außentreppe) und in den Bereich unter der Terrasse (Südseite).
Nutzung*	Untergeschoss: Massive Innentreppe zum UG. Flurbereich, Abstellräume, Gewölbekeller, Waschküche mit Ausgang zum Garten, Heizungsraum, Öltank-Raum. Erdgeschoss: 2 Hauseingänge, wovon der Hauseingang links nur unmittelbar von der Wohnung im EG genutzt werden kann. Wohnung EG nach erhaltener Planunterlage mit Flur und Hauseingang links, 5 Zimmern, Bad/WC, separate Toilette, Abstellraum, Küche mit Speisekammer. Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse mit Außentreppe in den Garten. Die Verbindungstür zwischen „Esszimmer“ und „Wohnen“ wurde offenbar temporär verschlossen. Hauseingang rechts mit Vorplatz, zweiter Zugang zur EG-Wohnung, Treppenhaus mit Holztreppe ins DG und eingehauste Treppe ins UG.



<p>Baujahre (nach Aktenlage)</p>	<p>Dachgeschoss: Zugang vom Treppenhaus. 2 abgeschlossene Wohnungen. Zugang zum Dachraum über eingehauste Holzstiege in der Wohnung links. Wohnung DG links (nach erhaltener Planunterlage „Wohnungsumbau“): Eingangsbereich mit Garderobe, Flur und Zugang zur eingehausten Stiege in den Dachraum, Bad/WC, Küche, 3 Zimmer und ein offener Essbereich. Wohnung DG rechts (u.a. nach erhaltener Planunterlage „Wohnungsumbau“ (Teilumbau): Eingangsbereich mit Flurbereich, Bad/WC, Zimmer 1, Zimmer 2 mit offenem Küchenbereich. Dachraum: Zugang von der Wohnung im DG links (siehe vorstehend). Nicht ausgebauter Dachraum (Dielenboden, Holz-Dachkonstruktion mit Unterspannbahn, Dach nicht gedämmt), einfache Giebelfenster. * nach Aktenlage und erhaltenen Unterlagen i.V.m. dem Augenschein vor Ort Neuerstellung nach Aktenlage vermutlich 1924/25, jedenfalls vor 1926 (Baugesuch zur Erstellung eines Zauns beim Bestandsgebäude „Gemeindehaus“), ca. 1938 erstes Baugesuch für eine Garage beim „Wohnhaus“ (Eigentümer Gemeinde Eltingen). Baugesuch Erstellung Garagenanbau mit Genehmigungsvermerk vom 22.03.1960 (Eigentümer Stadtgemeinde Eltingen). Spätestens seit ca. 1978 als privates Wohnhaus genutzt. Nach vorgelegter Auflistung seitens der Antragstellerin sind folgende Renovierungen erfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2004: Umbau und Ausbau DG - 2006: neuer Heizkessel - 2008: Fensteraustausch DG - 2012: Fensteraustausch EG und Treppenhaus - 2015: Renovierung Wohnung EG - 2018/19: Eingangsbereich und Nordfassade und Dachrinne - 2021: Terrasse Fliesen und Südfassade - 2021: Austausch Ablauf Waschküche mit Rückstauverschluss
<p>Bauliche Struktur</p>	<p>Zuschnitt stark mitbestimmt durch die ursprüngliche Nutzung (als Gemeindehaus mit offenbar zwei getrennten Hauseingängen und zwei Nutzungsbereichen), Bauausführung baujahr- bzw. umbaujahr- sowie teilmodernisierungsjahrbezogen.</p>
<p>Tragwerk</p>	<p>Massiv, vorwiegend Mauerwerk und historische Verbundkonstruktion, Holzkonstruktionen.</p>
<p>Decken</p>	<p>Massiv (Stahl-Verbunddecke über UG), ansonsten Holzbalkendecken.</p>
<p>Innentreppen</p>	<p>Gewendelte Massivtreppe EG/UG, beschichtet, Metallhandlauf. Gewendelte Holztreppe EG/DG mit Holzgeländer. Holzstiege vom DG in den Dachraum (ohne Geländer/Handlauf).</p>
<p>Aufzug</p>	<p>Keiner.</p>
<p>Dach</p>	<p>Satteldach als Holzkonstruktion, beidseits Dachgauben. Ziegelddeckung, ungedämmt.</p>
<p>Fassade</p>	<p>Lochfassade, verputzt und gestrichen; Fenster im Untergeschoss und tlw. EG mit Metall-Außengittern, gestrichen.</p>



Pkw-Stellplätze

Garagen 2 massive Stahlbeton-Fertigaragen mit Flachdach, Hersteller: Fa. Kemmler/System Deuringer, Tübingen. Baujahr vermutlich ca. 1960. Betonboden. Außenwand verputzt und gestrichen, Lüftungsöffnungen. Metall-Schwinger, Stromanschluss, el. Licht. Außenleuchte.

Baulicher Zustand Baujahrbezogen normal bis mäßig. Augenscheinlich Instandhaltungsstau und Instandsetzungsbedarf (z.B. Dachundichtigkeiten mit tlw. Schimmelbildung), Außenanstrich, Wandrisse).

Besonderer Hinweis Nach vorgelegtem Schadensgutachten von Henke und Partner GmbH setzungsbedingte Verkipnungen der Garagen, deren Ursache dort auf Austrocknung des Bodens, bedingt durch seitliche Hecken und Bäume, gesehen wird.

Bauliche Flächen

Hinweis Ein örtliches Aufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt. Die baulichen Flächen (Brutto-Grundfläche und Mietfläche) wurden auftragnehmerseits planimetrisch nach den vorgelegten bzw. sachverständigenseits erhobenen Unterlagen ermittelt bzw. abgeleitet (i.V.m. dem Augenschein bei der Besichtigung und in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoflVO) bzw. II. Berechnungsverordnung) sowie anhand der mitgeteilten Mietflächen plausibilisiert. Im Fall fehlender bzw. nicht vorgelegter Planunterlagen wurde die Mietfläche sachverständigenseits mit einem üblichen Faktor aus der Brutto-Grundfläche plausibilisiert.

Brutto-Grundfläche ¹⁾ BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005), gerundet	
Wohngebäude Karlstraße 35	
Untergeschoss ¹⁾	205 m ²
Erdgeschoss	197 m ²
Dachgeschoss	187 m ²
Dachraum (nicht ausgebaut)	110 m ²
Summe BGF Wohngebäude	699 m ²
Garagen	36 m ²
¹⁾ abgeleitet nach Liegenschaftskarte und Lageplan zum Baugesuch Garagenanbau von 1960, da in der Bauaktei auskunftsgemäß keine Planunterlagen zum Wohngebäude vorhanden sind	

Mietfläche MF (gerundet) nach (WoflVO) i.V.m. II. BV		
Ebene / Einheit	Nutzung	Mietfläche
Untergeschoss	Abstellräume, Keller, Haustechnik, u.a.	--
Erdgeschoss (inkl. Terrasse)	Wohnen	152 m ²
Dachgeschoss links	Wohnen	77 m ²
Dachgeschoss rechts	Wohnen	52 m ²
Dachraum	Bühne (nicht ausgebaut)	--
Summe Mietfläche		281 m ²
Garagen		2 Stk.
¹⁾ abgeleitet nach Liegenschaftskarte und Lageplan zum Baugesuch Garagenanbau von 1960 i.V.m. dem Augenschein vor Ort, da in der Bauaktei auskunftsgemäß keine Planunterlagen zum Wohngebäude vorhanden sind		

Mietflächenfaktor (MF EG / BGF EG) 0,77 („Normalgeschoss“)

Außenanlagen

Allgemein Vorgarten, Außentreppen, Oberflächen tlw. zum Gehen und Fahren befestigt (z.B. bituminös befestigte Zufahrt zu den Garagen, Wege



und Flächen mit Werksteinplattenbelag), rückseitiger Garten (ziergärtnerisch angelegt). Einfriedung mit Holz-Jägerzaun und Natursteinmauer.

Ver- und Entsorgungsleitungen Angenommen vorhanden.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage Vermutlich in den frühen 1920er-Jahren - ursprünglich als Gemeindefeuerhaus - erstelltes, später in ein Dreifamilienhaus umgebautes Wohngebäude mit zwei Garagen. Lage im alten Ortskern von Leonberg-Eltingen. Mittlere Wohnlage.

Bauweise, Ausstattung u.a. Baujahr- und umbaujahr- bzw. (teil-)modernisierungsjahrtypische Bauweise mit mittlerer Ausstattung.
Lage- und grundrissbezogen normale bis gute Belichtung und Belüftung.

Baulicher Zustand Nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung baujahr- und umbaujahrbezogen normaler bis tlw. mäßiger baulicher Allgemeinzustand mit Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Zum Stichtag allgemeiner Modernisierungsbedarf hinsichtlich Verbesserung der Gebäude-Energieeffizienz.

Pkw-Stellplätze Zwei massive Einzelgaragen (Fertigaragen) von ca. 1960 mit Instandhaltungsstau.

Besonderheiten Gebäudestruktur durch die ursprüngliche Nutzung geprägt.



Karlstrasse 35 71229 Leonberg

Wohnungsumbau

03.02.2004

GRUNDRISS UMBAU M. 1:50

