



3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Hinweis	Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Besichtigung und Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.
Beschreibung des Gebäudes	
Gebäudetyp	Freistehendes gewerblich genutztes Betriebsgebäude mit angebautem überdachten (Reifen-)Lagerplatz; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend. UG (teilunterkellert) und EG zzgl. im etwa östlichen Hallenbereich Zwischengeschoss (Mezzanin) unter Flachdach.
Anordnung, Zugänge	Betriebsgebäude inkl. Vorbau mit allseitigem Grenzabstand auf dem Flurstück 844/2 erstellt. Überdachter (Reifen-)Lagerplatz, rückseitig an das Betriebsgebäude angebaut, mit geringem Grenzabstand zum benachbarten, etwa südlich angrenzenden Grundstück Flurstück 122 erstellt.
Gebäudeeingänge	Zugang zum Betriebsgebäude inkl. Vorbau über befestigte Vorplatzfläche von der Zeppelinstraße. Zur Zeppelinstraße orientierter Vorbau des Betriebsgebäudes (Empfang/Auftragsannahme mit Wartebereich) mit 1 Haupteingang an der etwa Nordseite (1 Trittstufe) sowie 1 Nebeneingang an der etwa Westseite (ohne Trittstufe). Tür jeweils als Leichtmetall-/Glas-Elementtür; kein Vordach. Montagehalle des Betriebsgebäudes jeweils auf der Nord- und Südseite mit 2 Hallentoren, 1x für Pkw (Automatiktor i.V.m. vierteiligem Tor, manuell betrieben) und 1x für Lkw (vierteiliges Tor, manuell betrieben). Zugang zum überdachten (Reifen-)Lagerplatz vom Betriebsgebäude auf der Gebäudesüdseite (dreiteiliges Tor) sowie von der etwa südlich orientierten, befestigten Hoffläche (zweiflügliges Metallgittertor).
Nutzung (nach Planunterlagen)	Teilunterkellerung UG (etwa im Bereich des zur Zeppelinstraße orientierten Vorbaus): Treppe EG/UG mit Flur, Abstellraum (bei der Ortsbesichtigung als Heizungsraum genutzt; Nische am Abstellraum räumlich abgetrennt und als Kompressorraum genutzt), Heizungsraum (als gefangener Raum; augenscheinlich als Abstellraum/Lager genutzt) und Sozialräume mit Umkleide, Waschraum inkl. Dusche und WC sowie Aufenthalts-/Pausenraum. EG: Rechteckiger Hallenbaukörper mit zur Zeppelinstraße orientiertem Vorbau. Vorbau: Empfang/Auftragsannahme und Wartebereich sowie Zugang zur Montagehalle und zum angegliederten Büro-/Verwaltungsbereich. Betriebsgebäude: Etwa 5/8 der Grundfläche des Hallenbaukörpers als Montagehalle, etwa 3/8 (im etwa östlichen Hallenbereich) als Nebenflächen genutzt; interne Zugänge zwischen beiden Hallenbereichen. Montagehalle mit 2x 4 Pkw-Montageständen sowie 1x Lkw-Montage. Nebenflächen zur Montagehalle im EG mit Büroräumen,



	Teeküche und Damen/Herren-WC, Vorbereitung, Werkstatt/Vulkanisiererraum, Reifenlager u.a.m. Zwischengeschoß (Mezzanin): Bisher als (Reifen-)Lager genutzt; zugänglich über 2 Treppen; Förderband. (Reifen-)Lagerplatz: Südlich an den Hallenbaukörper angrenzend überdachtes Freilager.
Baujahre	Neuerstellung ca. 1970/1971 (Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 26.01.1971). Umbau straßenseitiger Vorbau (Empfang/Auftragsannahme mit Wartebereich) sowie angegliedertem Büro-/Verwaltungsbereich mit Sanitäranlagen u.a.m. auskunftsgemäß in den 1980er Jahren. Anbau überdachter (Reifen-)Lagerplatz ca. 1993 (Baugesuch mit Genehmigungsvermerk vom 24.09.1993).
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung überwiegend baujahr- und nutzungsbezogen.
Tragwerk	Stahl-/Holzkonstruktion. Stützenfreie Montagehalle; Tragwerksstützen aus Stahl, gestrichen; Träger als Brettschicht-/Leimbinder. Hinweis: Brettschicht-/Leimbinder, u.a. im (überdachten) Freilager, vereinzelt mit Feuchtigkeitsspuren; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich trocken. Ob die Ursache hierfür bereits behoben wurde, ist der Sachverständigen nicht bekannt.
Decken	Überwiegend als Holzkonstruktion, vereinzelt massiv (Stahlbeton).
Treppen	Treppe EG/UG als Massivtreppe mit Werksteinbelag. Treppen EG/Zwischengeschoß (Mezzanin) als Stahltreppen mit Gitterroststufen.
Aufzug/Förderbänder	Kein Aufzug vorhanden. 1 Förderband vom EG zum Zwischengeschoß (Mezzanin).
Dach	Flachdach (nicht besichtigt) als Holzkonstruktion (Brettschicht-/Leimbinder). Nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung Dach bituminös abgedichtet und bekies, angabegemäß vor ca. 15 Jahren erneuert; Dachrand mit Blech verkleidet. Dach des (Reifen-)Lagerplatzes aus transluzenten Wellplatten (teilweise vermoost/belaubt). Hinweis: Unterseite des Flachdachs in der Montagehalle teilweise mit Feuchtigkeitflecken; zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich trocken. Auskunftsgemäß ist die Ursache hierfür bereits behoben.
Fassade	Hallenbaukörper durch Stützenraster gegliedert; zwischen den Stützen im unteren Bereich Sicht-Mauerwerk, gestrichen; oberer Fassadenbereich verkleidet (Faserzementplatten) i.V.m. Verglasung/Lichtbändern. Straßenseitiger Vorbau und teilweise Büroräume als Metall-Glas-Fassade; Dachrand mit Faserzementplatten verkleidet.
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahr- bzw. umbaujahrbezogen normal bis teilweise mäßig; in Teilbereichen erheblicher Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf bzw. allgemeiner Modernisierungsbedarf inkl. energetischer Verbesserungen.

Bauliche Flächen

Grundlagen

Ein örtliches Aufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt. Die Bauzahlen wurden sachverständigenseits planimetrisch nach erhobenen Planunterlagen ermittelt bzw. zufallsstichprobenweise plausibilisiert, gerundet.

Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005; gerundet)

Betriebsgebäude	
Untergeschoss	126 m ²
Erdgeschoss	936 m ²
Zwischengeschoss (Mezzanin)	308 m ²
Summe BGF Betriebsgebäude	1.370 m ²
Freilager (überdacht)	129 m ²

Mietfläche (gerundet) nach gif MF-G

Betriebsgebäude		
Ebene	(mietfähige) Nutzung	Mietfläche
Untergeschoss	Abstellraum/Lager	27 m ²
Untergeschoss	Sozial- und Nebenräume	42 m ²
Untergeschoss	Technikflächen (Heizungs-/Kompressorraum)	--
Erdgeschoss	Auftragsannahme/Wartebereich	109 m ²
Erdgeschoss	Büro-/Nebenflächen	76 m ²
Erdgeschoss	Montagehalle	489 m ²
Erdgeschoss	Lager-/Nebenflächen	198 m ²
Zwischengeschoss (Mezzanin)	Lagerflächen	277 m ²
Summe Mietfläche	Betriebsgebäude	1.218 m ²

Flächenfaktor Mietfläche (EG) / BGF (EG): 872 m² / 936 m² = 0,93

Ebene	Nutzung	Mietfläche
Freilager	Überdachte Lagerfläche	129 m ²
Befestigte Außenflächen	Pkw-Stellplätze im Freien	15 Stück

Außenanlagen

Allgemein

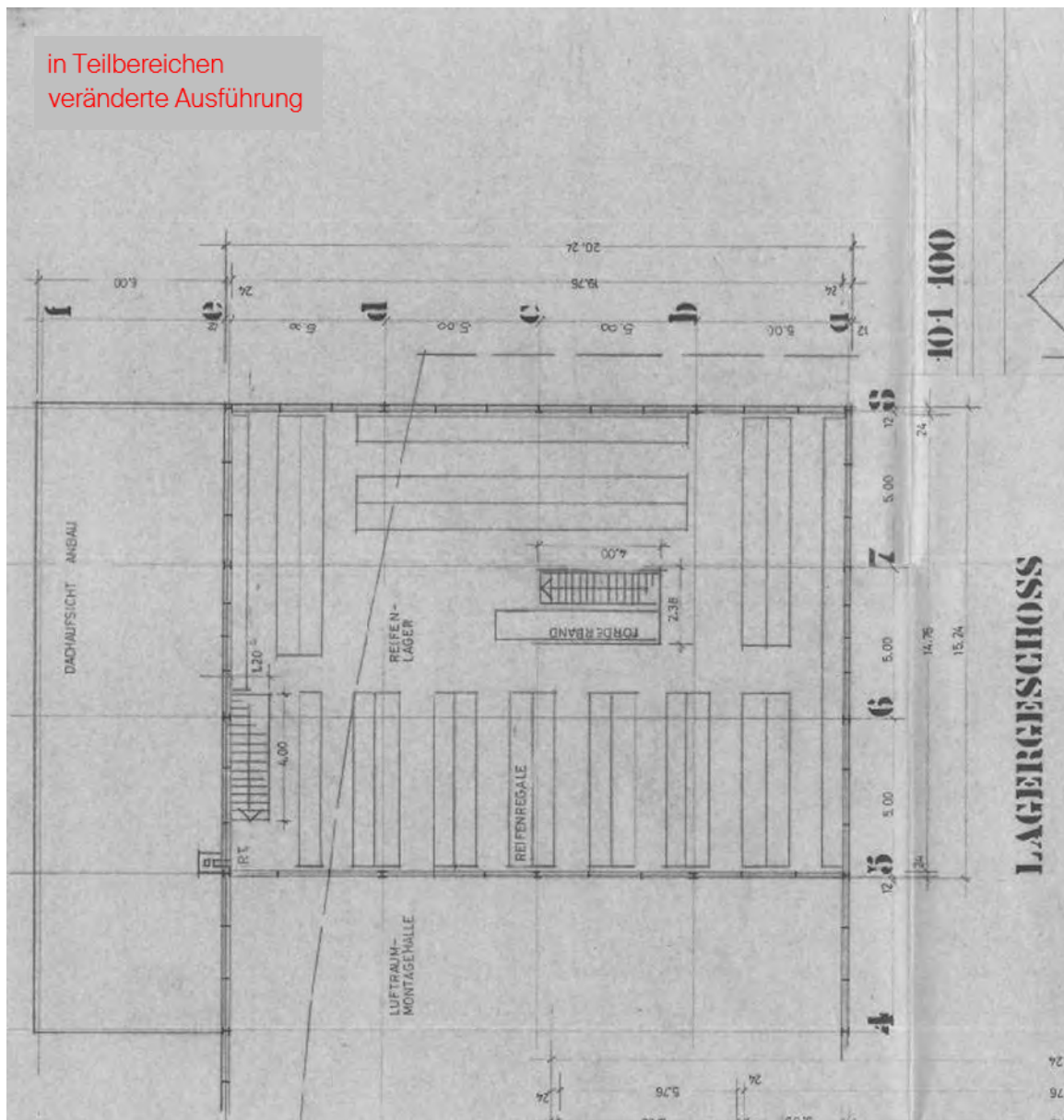
Grundstücksflächen etwa nördlich, westlich und südlich des Betriebsgebäudes überwiegend bituminös befestigt zum Gehen, Fahren und Parken. Südlich unmittelbar am Betriebsgebäude Fläche vom (ehemaligen) Bremsprüfstand.

Grundstücksflächen etwa östlich des Betriebsgebäudes als Grünfläche/Wiese angelegt; vereinzelt mit Baumbepflanzung.

Grundstückseinfriedung überwiegend als Metallgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun; westlich des Betriebsgebäudes zum straßenseitigen Vorplatz breites zweiflügliges Tor, manuell betrieben. Straßenseitiger Vorplatz ohne Einfriedung. Werbeanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen u.a.m.

Pkw-Stellplätze im Freien

Teilweise gekennzeichnete Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück (nach genehmigten Planunterlagen 15 Pkw-Stellplätze im Freien).

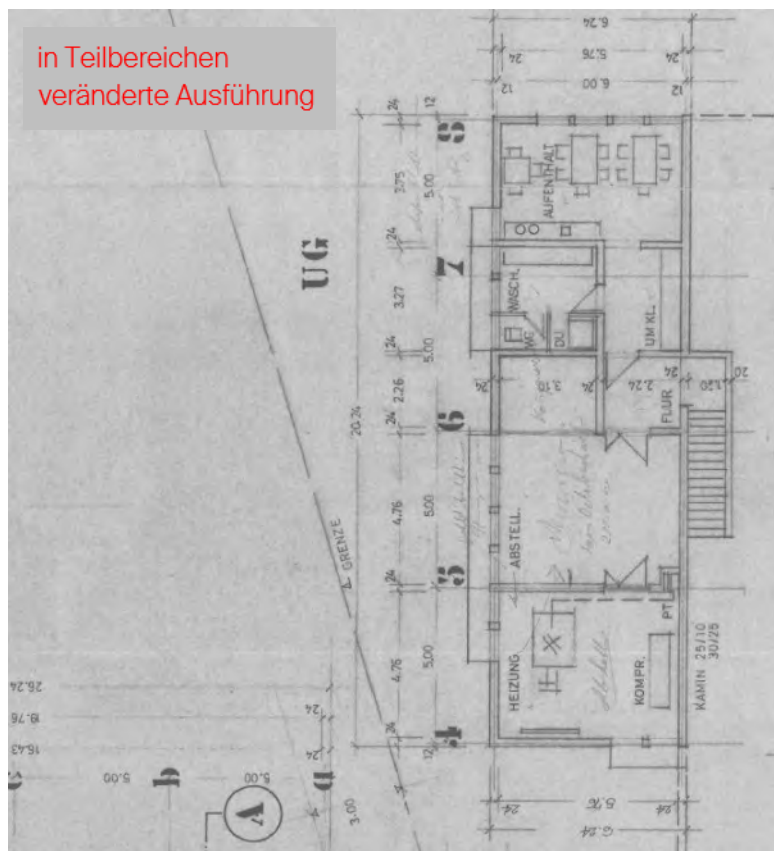


Roteintragung seitens der Sachverständigen nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung



W242020 / Az. 1 K 81/24 beim Amtsgericht Stuttgart

Anlage 2 d – Grundriss UG nach genehmigten Planunterlagen aus dem Jahr 1970



Roteintragung seitens der Sachverständigen nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung