

## IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

### 1. 1-2-Familienwohnhaus auf Flst. 636/9 (Zillerstallstr. 46/1)

#### **Gebäudeform**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes, 1-2-geschossiges 1-2-Familienhaus mit größtenteils ausgebautem Dachgeschoss.

Durch die Hanglage liegt der nordwestliche vordere Wohnhausteil im Untergeschoss ebenerdig, dort befindet sich der Eingang und Wohnräume des Wohnhauses (als Einliegerwohnung nutzbar), der südöstliche hintere Hausteil liegt im UG unterirdisch, hier befinden sich die Kellerräume.

Insofern ist das Wohnhaus talseitig 2-geschossig (belichtetes UG + EG) und bergseitig 1-geschossig (Kellerraum UG + EG) wie es der Bebauungsplan vorgibt.

Im Dachgeschoss ist der südwestliche Teil ausgebaut (2 Zimmer + WC) und der nordöstliche Teil ist teilausgebaute Bühne.

#### **Art der Baulichkeit**

Massivbauweise.

#### **Bruttogrundfläche**

Wohnhaus insgesamt ca. 347 qm.

#### **Wohn/Nutzflächen**

Das Gebäude hat nach eigener Berechnung nach vorliegenden Plänen des Baugesuchs folgende Wohn- und Nutzflächen (3 % Putzabzug, ohne Terrasse EG, Balkon DG ½).

Wohnfläche UG (Einliegerwohnung)	ca.	40 qm
Wohnfläche Eingangsflur UG	ca.	9 qm
Wohnfläche Partyraum UG	ca.	15 qm
		-----
Summe Wohnfläche UG	ca.	64 qm
Nutzfläche UG (Kellerräume)	ca.	29 qm
		-----
<b>Gesamte Wohn/Nutzfläche UG</b>	<b>ca.</b>	<b>93 qm</b>

<b>Wohnfläche EG</b>	<b>ca. 95 qm</b>
Wohnfläche DG	ca. 47 qm
Nutzfläche DG (Bühne)	ca. 17 qm
<b>Gesamte Wohn/Nutzfläche DG</b>	<b>ca. 64 qm</b>
<b>Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG</b>	<b>ca. 252 qm</b>
Hiervon Wohnfläche UG, EG, DG	ca. 206 qm
Hiervon Nutzfläche UG, DG	ca. 46 qm

## **Renovierungen**

(nach Auflistung des Eigentümers)

### Sanierungsarbeiten Haus Zillerstallstraße 46/1

#### In den 70igern

Erstellung eines Partyraums im EG

#### In den 90igern

Einbau eines Bades im DG

#### 2000 bis 2012

Reinigung und Beschichtung sämtlicher Trinkwasserrohre.

Streichen aller Fensterrahmen.

Einbau einer Klimaanlage für 3 Räume (Schlafzimmer EG, Schlafzimmer OG, Büro DG).

Neuerstellung des Hauptsicherungskasten EG.

#### 2013

Einbau Laminatboden im separaten Wohnbereich des Dachgeschosses.

Einbau eines Treppenliftes vom EG zum DG.

#### 2014

Erstellung bodengleichen Dusche im Bad 1. OG.

#### 2017

Toilettensanierung im 1. OG (einschließlich Fenster)

Rodung von 10 m hohen Fichten, die vor Rodung bis 15 Uhr Schatten auf der Terrasse verursachten.

(Nach der Rodung im Sommer nun ab 9:15 Uhr Sonnenschein auf der Terrasse).

Neuanlage des Hangs unterhalb des Parkplatzes mit Pflanzen nach Rodung der Bäume.

Neuanlage auch links neben Treppenaufgang.

Errichtung einer Natursteinmauer zum linken Nachbarn plus Natursteinwaschbecken für Toilette 1. OG.

Sanierung (Stuttgarter Mauer) der beiden Stellplätze für 2 Autos oberhalb des Hauses zum Wald hin (incl. Efeuzaun + Kirschlorbeerhecken)

Errichtung eines Sichtschutzzauns bei den Autostellplätzen.

Neues Wasserrohrsystem im Heizungsraum.

Neue Heizung incl. Austausch fast aller Heizkörper.

Dämmung sämtlicher Heizkörpernischen.

#### 2018

Reparatur des großen Rollladens (defekte Lamellen durch neue ersetzt).

#### 2020

Erneuerung der Treppenbeleuchtung zum Parkplatz.

#### 2021

Wetterschenkel aller Fenster im Außenbereich angestrichen.

Neuer Fassadenanstrich (Seite zum Wald hin).

#### Sonstiges

Neue Haustür aus Alu mit Verglasung im UG.

### **Baujahre + Baugesuche**

1967 Wohnhaus

1968 Erstellung von Reihengaragen,  
Erstellung eines Heizölbunkers  
(wurde stillgelegt).

### **Gesamtnutzungsdauer**

80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

**35 Jahre** aufgrund des Baualters und der vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen (Berechnung der Restnutzungsdauer siehe Sachwert).

### **Derzeitige Nutzung**

Als Einfamilienhaus eigengenutzt von den Erben des verstorbenen Eigentümers.

### **Bauzustand**

Dem Alter und den getätigten Instandhaltungsmaßnahmen gemäß ordentlicher und sehr gepflegter Gebäudezustand, allerdings hinsichtlich Fassade und Fenster modernisierungsbedürftiger Gebäudezustand insbesondere in energetischer Hinsicht.

**Sichtbare Bauschäden  
und Sonstiges**

Keine gravierenden Bauschäden am Gebäude erkennbar.  
Holzgeländer außen mit Schaden (s. a. Foto).

**Baubeschreibung**

**Außenwände**

Massiv vermutet.  
Teilweise von innen gedämmt mit  
Gipskarton-Styroporplatten.

**Innenwände**

Massiv vermutet.

**Dachkonstruktion**

Satteldach als zimmermanns-  
mäßige Holzkonstruktion.

**Dachdeckung**

Alte Tondachziegeldeckung.

**Geschossdecken**

Stahlbetondecken.

**Geschosstreppe**

Massiver gewendelter Treppen-  
unterbau mit aufliegenden Massiv-  
holzstufen und eingefasstem  
Teppichbelag.  
Vom EG zum DG wurde 2013  
ein Treppenlift eingebaut.

**Fassade**

Alter Putz mit Anstrich.

Kein zeitgemäßer Vollwärme-  
schutz.

**Fenster**

Alte isolierverglaste weiß lackierte  
Holzfenster mit PVC-Rollläden.  
Im WC 3-fach verglastes Fenster.

**Besondere Bauteile**

Kelleraußentreppe im Südosten.  
Balkon nach Südosten im DG.

### **Außenanlage**

Terrasse südöstlich vom Wohnhaus mit Waschbetonplatten.  
Treppenaufgang Straße (Garagenhof) bis Haustür (Eingang UG) ca. 66 Betonstufen.  
Vom Hauseingang bis Parkplatz im Südosten Treppenaufgang mit ca. 51 Stufen.  
Rest einfach begrünt, Rasenfläche mit Hecke.  
Im Südosten neuere Hangbefestigung aus massiver Betonwand mit Begrünung (s.a. Fotos).  
Stellplätze im Südosten asphaltiert mit Sichtschutzzaun.

### **Technische Installationen**

#### **Heizung**

Gaszentralheizung.  
Zeolith-Gastherme von 2017 mit 2 Solarplatten auf dem Südwestdach.  
Die Zeolith-Funktion wurde deaktiviert, es verbleibt eine 15 kw Gasheizung mit ca. 300 l Warmwasserboiler.

#### **Elektroinstallation**

Ursprüngliche Installation mit neuerer Feininstallation (Steckdosen und Lichtschalter).  
Neuer Sicherungskasten.

#### **Sanitärinstallation**

Größtenteils ursprüngliche Installation.  
Neuere ebenerdige Dusche im EG.  
WC modernisiert 2017.

Weitere Einzelheiten siehe Beschreibung der Wohnung.

#### **Energieausweis**

Siehe Anhang.  
Das Gebäude entspricht nicht den derzeitigen Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz.

## 2. Doppelgarage auf Flst. 636/4 (Zillerstallstr. 42/2)

### Allgemein

2 zueinander offene Garagen als Doppelgarage mit 2 Toren als Teil einer 4er-Reihengarage. Massivbauweise aus Sichtbeton.

Jeweils mit elektrisch betreibbarem alten Holzgaragenkipptor.

Leichtes Schrägdach in Holzkonstruktion mit Wellasbestplattendeckung, ohne Wärmedämmung.

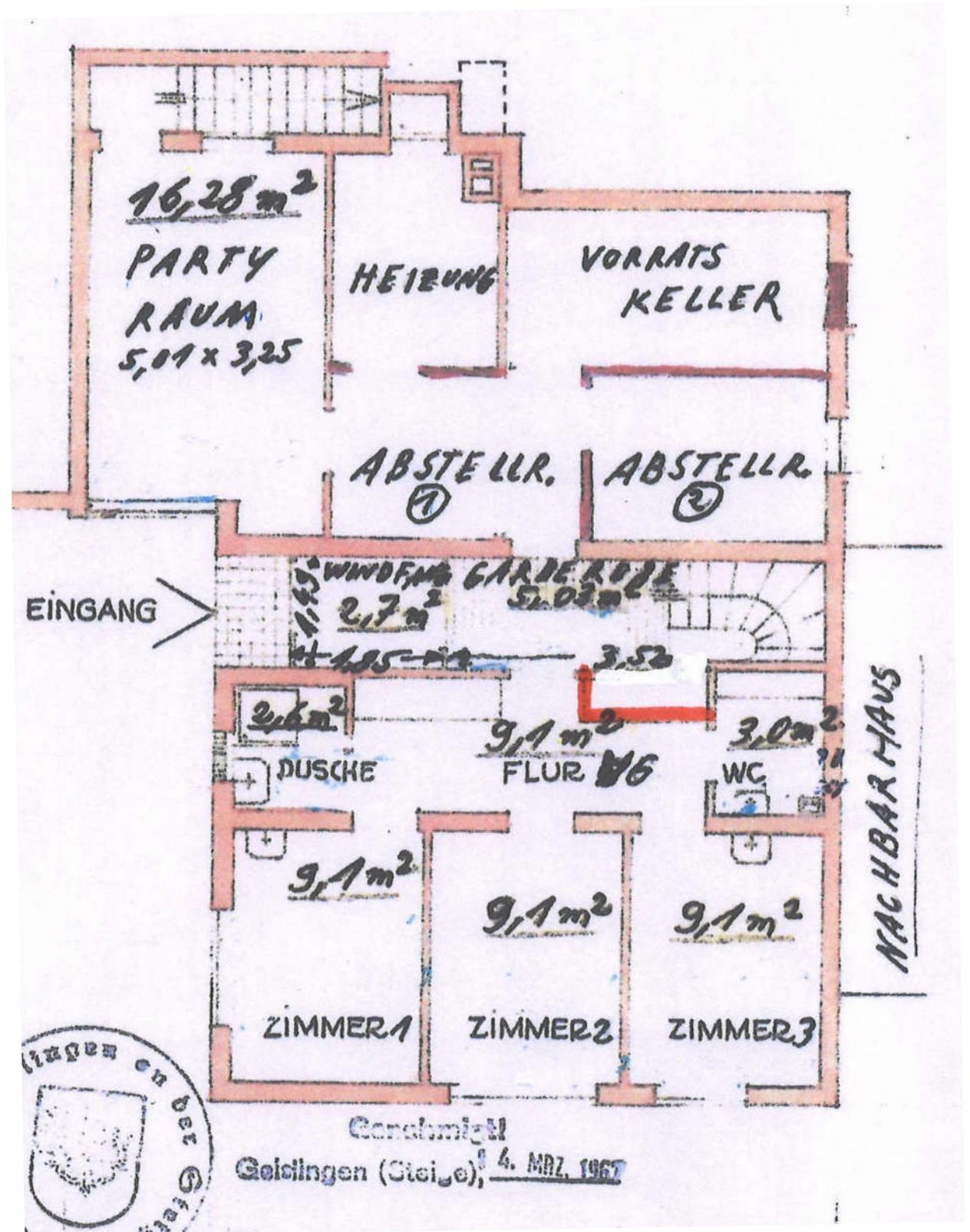
Bruttogrundfläche ca. 36 qm

Baujahr 1968

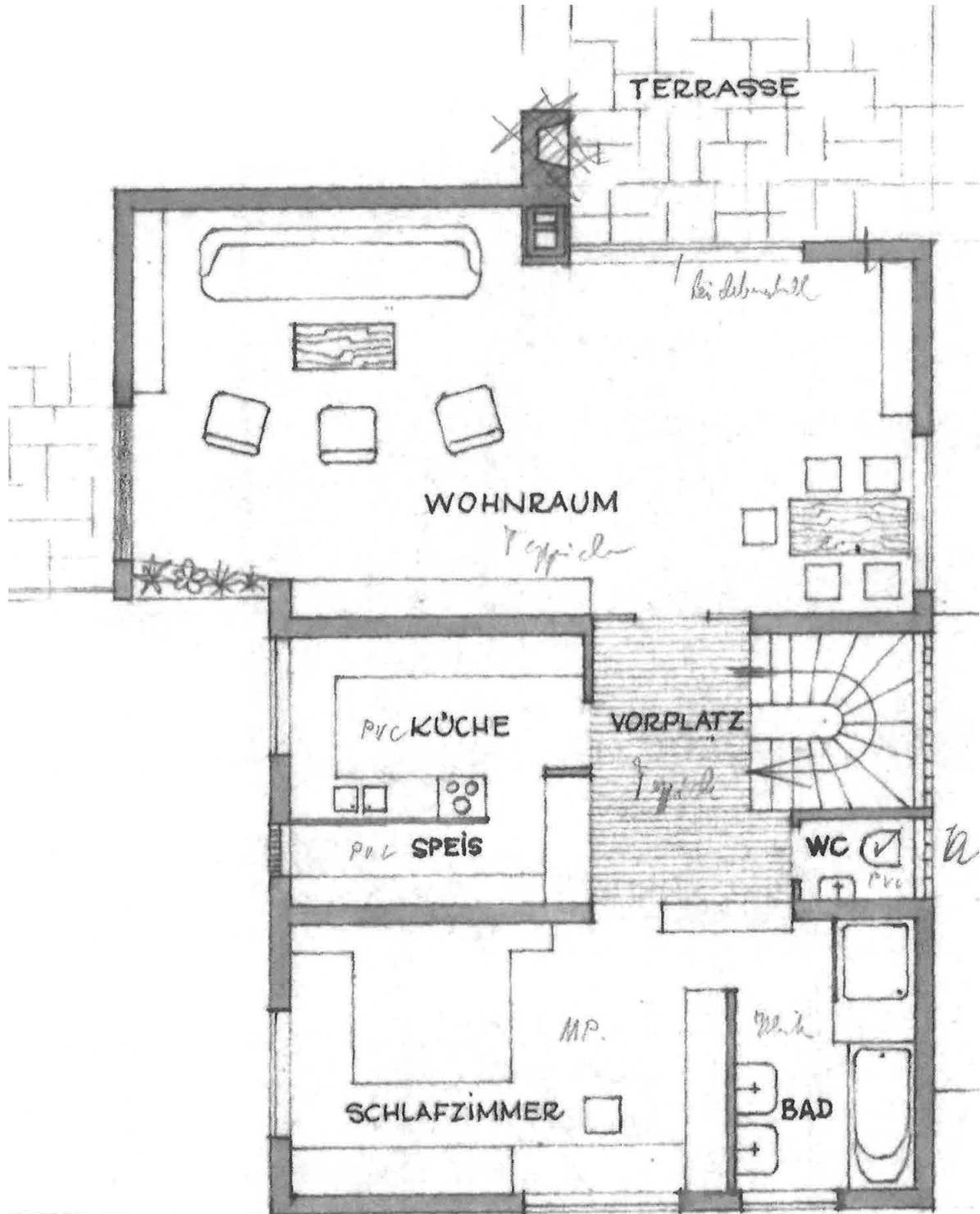
Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Restnutzungsdauer 4 Jahre + 16 Jahre aufgrund des Zustands = **20 Jahre** angenommene Restnutzungsdauer

## UNTERGESCHOSS AKTUELLER GRUNDRISS



## ERDGESCHOSS BAUGESUCH WOHNHAUS 1967



## DACHGESCHOSS AKTUELLER GRUNDRISS

