



3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Besondere Hinweise

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Augenschein bei der Besichtigung i.V.m. der Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.

Die Gebäude werden sachverständigenseits nachstehend mit den Nummern 1 bis 4 – chronologisch nach Errichtungszeitraum gemäß erhobenen Bauakten – bezeichnet, wobei die Halle Nr. 1 nach Aktenlage das älteste Gebäude ist (siehe Anlage 2 b zu dieser Bewertung). Bei der Ortsbesichtigung konnten große Teilbereiche der Gebäude innenbesichtigt werden (Gebäude 1 bis 3, 4 tlw.). Der vermietete Teil von Gebäude 4 konnte nicht innenbesichtigt werden.

Gewerbliche Gebäude Birkenallee 99

Gebäudetyp

Konglomerat aus mehreren ein- oder zweigeschossigen Produktions-/Werkstatt- und Lagergebäuden und einem Bürogebäude. Das Bürogebäude (Gebäude 3) ist nach Aktenlage und auskunftsgemäß gering teilunterkellert. Das Gebäude 4 ist nach Aktenlage unterkellert. Die Gebäude sind untereinander bzw. in Teilbereichen an ein Nachbargebäude auf Flurstück 3996 angebaut.

Die Gebäude wurden nach Aktenlage ursprünglich als Produktionsstätte für Holzbearbeitung / Holzringproduktion errichtet.

Anordnung, Zugang

Die Gebäude sind überwiegend traufständig, d.h. in Längsrichtung, zur Jakob-Schüle-Straße angeordnet, eine Halle ist giebelseitig zur Jakob-Schüle-Straße angeordnet. Zugang und Zu-Ausfahrt erfolgen über die Birkenallee.

Hauseingang

Mehrere Eingänge. Metalltore verschiedenen Typs (z.B. Falt-, segment- oder Rolltore) zu den Hallengebäuden. Nebeneingänge mit Metall- bzw. Metall-/Kunststoff-/Glastüren.



Baujahr (n. Baugesuchsunterlagen)	Gebäude 1: Neuerstellung ca. 1955/56 als Werkhalle mit Überdachung Gebäude 2: Neuerstellung ca. 1956 als Sozialgebäude, ca. 1995 tlw. Umnutzung/Umbau zum Bürogebäude Gebäude 3: Neuerstellung ca. 1961 als Fabrikhallenanbau mit Verstand Gebäude 4: Neuerstellung ca. 1969 als Hallenan- und Zwischenbau mit Aufzug, Erweiterung Sozialgebäude. Abbruch altes Bürogebäude. Ca. 1999: Genehmigung von Nutzungsänderungen zu Gebäude 1: KFZ-Ausstellungsraum; Gebäude 2: Büro-, Umkleide, Archiv, Lager Gebäude 3: keine Nutzungsänderung eingetragen Gebäude 4: Werkstatt Nutzfahrzeuge, Waschplatz mit Ölabscheider. Abbruch Holzlagerschuppen. Ca. 2000: Genehmigung zur Schaffung einer Abstellfläche für Gebraucht-PKW
Nutzung (n. Planunterlagen/OBS)	Gebäude 1: Nicht unterkellert. EG: KFZ-Lagerraum (Historische Nutzfahrzeuge) Mezzaninebene / Lager Gebäude 2: UG (Teilunterkellerung): Treppe, Haustechnik- und Abstellraum EG: Treppe, Büro, Lager- und Sozialflächen OG: Treppe, Büro- und Nebenflächen, Lager, Heizung Gebäude 3: Nicht unterkellert EG: Lager- und Werkstattflächen, Lastenaufzug OG: Treppe, Lager-/Archivflächen, Lastenaufzug Gebäude 4 (überwiegend nicht innenbesichtigt): UG: Treppe, Lastenaufzug, Lagerraum EG: Treppe, Lastenaufzug, Büro-, Werkstatt- und Nebenflächen Hinweis Nach äußerem Augenschein bei der Ortsbesichtigung wurde zwischenzeitlich in Gebäude 4 die Nutzung als Werkstatt für Nutzfahrzeuge aufgegeben; die befestigte Fläche etwa südwestlich dieses Gebäudes mit Waschplatz wird anscheinend nicht mehr zum Abstellen von Gebraucht-PKW genutzt.
Bauliche Struktur	Zuschchnitt und Bauausführung baujahr- bzw. umbaujahrbezogen.
Tragwerk	Massiv (Stahlbeton bzw. Stahlbeton-Skelettbauweise, Mauerwerk) bzw. tlw. Stahl- und Holzkonstruktionen.
Decken	Massiv- bzw. Stahldeckenkonstruktion (z.B. Mezzaninebene Gebäude 1), tlw. Verbund- bzw. Holzkonstruktionen.
Treppen	Massivtreppe (Gebäude 2), EG/OG: Fliesen-/Werksteinplatten, Metallgeländer, Holzhandlauf. EG/UG Massivtreppe, Betonstufen, Holzhandlauf. Einfache Holztreppe EG/Mezzanine Gebäude 1, Holzhandlauf. Massivtreppe EG/OG Gebäude 3, Werksteinstufen, Metallgeländer gestrichen.
Aufzug	Lastenaufzug Gebäude 3: nicht besichtigt. Lastenaufzug Gebäude 4: Nutzlast 2000 kg, 26 Personen, Fabrikat Haushahn.
Dach	Satteldach (Gebäude 1 zudem mit Überdachung bis Gebäude 3), Sheddach (Gebäude 4). Diverse Dachdeckungen (z.B. Faserzement-Wellplatten, tlw. Verglasungen bzw. Lichtkuppeln, Blechdeckungen, u.ä.m.
Fassade	Verputzt und gestrichen. Tlw. Sichtmauerwerk.
Energieausweis	Nicht vorgelegt.



Technische Gebäudeausrüstung

Heizungsanlage

Gebäude 2: Gebäudezentrale, gasbefeuerte Warmwasserheizung (Wärmeerzeuger (auskunftsgemäß erneuert ca. 2017) Hersteller/Typ: Fa. Vaillant „ecoTEC plus“ (Gas-Brennwertgerät); Warmwasserspeicher (Fa. Junkers), statische Heizflächen (Radiatoren, Konvektoren). In Teilbereichen Einzelstrahler (z.B. EG/Gebäude 3). Tlw. Gebäudebereiche ohne Heizung.

Warmwasserversorgung

Gebäude 2: Zentral über Heizung.

Sanitäre Installationen

Gebäude 2: Baujahr- bzw. teilmodernisierungsjahr- und nutzungsbezogen typische sanitäre Anlagen durchschnittlicher Ausstattungsqualität vorhanden. Bodeneinlauf im UG, Hebeanlage.

Versorgungsleitungen

Gebäude 4: Unbekannt, überwiegend keine Innenbesicht. möglich.

Auf Putz, teilweise unter Putz, tlw. in Kanälen.

Ausbau (nur Gebäude 1 bis 3, Gebäude 4 nicht innenbesichtigt)

Innenwände

Massiv- und Leichtbauwände verschiedener Art, Glasbausteine.

Fenster

Tlw. Kunststofffenster isolierverglast (Gebäude 2, nach Eindruck im Falz: Herstellungsjahr 1999). Tlw. alte Holzfenster mit Einfachverglasung bzw. Holzverbundfenster, gestrichen. Diverse „Industriefenster“ bzw. -verglasungen (z.B. einfache Metall-Rahmenkonstruktionen, Drahtglasscheiben, Öffnungsflügel). Glasbausteine.

Sonnenschutz

In Teilbereichen Kunststoffrollläden, manuell bedienbar (Gebäude 2 und 4). Innen tlw. Vertikal-Stofflamellen (z.B. Gebäude 3/Büro).

Innentüren

Holzwerkstoff- und Metall- bzw. Kunststoff-/Metalltüren diverser Ausführung, gestrichen oder natur, tlw. mit Glasfeld.

Bodenbeläge

Nutzungsbezogen, z.B. Betonboden / überwiegend mit Beschichtung, Fliesen-/Werksteinplatten, Kunststoff, Holzdielen.

Wand- und Deckenbeläge

Verputzt bzw. in Teilbereichen (Büro) tapeziert und gestrichen, Wandfliesen in Teilbereichen. Abgehängte Decken in Teilbereichen (z.B. Gebäude 2/Büro).

Balkone, Terrassen

Nicht vorhanden.

Sonstiges

Satellitenantenne.

KFZ-Stellplätze

Hof / außerhalb der Gebäude

Nach Nutzungsänderung (Genehmigungsvermerk vom 28.09.2000) sind 21 mit Nummern gekennzeichnete (bituminös befestigte) KFZ-Stellplätze im Freien und eine befestigte Abstellfläche für GebrauchtpKW mit 36 m² vorhanden. Zu- und Ausfahrt an der Birkenallee.

Bauliche Flächen

Grundlagen

Die Brutto-Grundflächen und die Mietflächen wurden auftragnehmeseits planimetrisch nach den sachverständigenseits erhobenen Unterlagen ermittelt in Anlehnung an die DIN 277 (BGF a+b, Stand 2005) bzw. an die gif-Richtlinie MF-GIF (Mietfläche) i.V.m. dem Augenschein der besichtigten Bereiche bei der Ortsbesichtigung. Ein örtliches Aufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt.

Die ermittelten Flächen wurden anhand der erhobenen genehmigten Baugesuchsunterlagen mit tlw. Flächenaufstellungen zufallsstichprobenweise plausibilisiert.

Besonderer Hinweis:

Die nachstehenden baulichen Flächen konnten sachverständigenseits nur grob überschlägig ermittelt werden, da einerseits die bauliche Ausführung zum Qualitätsstichtag augenscheinlich nicht immer den genehmigten Planunterlagen entspricht und die erhaltenen Planunterlagen tlw. nicht maßstäblich bzw. „verzogen“ kopiert sind



Außenanlagen

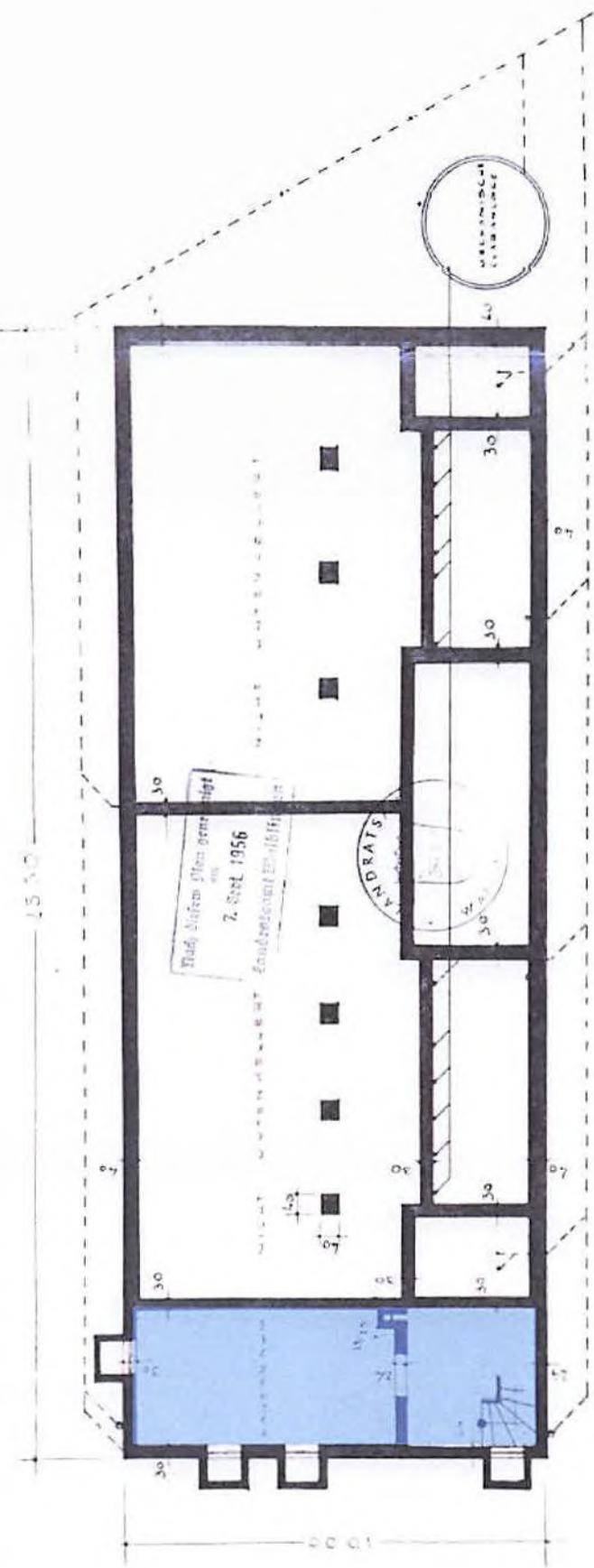
Oberflächen	Nicht überbaute Grundstücksteile ganz überwiegend zum Gehen und Fahren bituminös befestigt und weitgehend versiegelt. Kleiner Bereich mit Grünfläche, Baum bzw. Strauch.
Einfriedungen	Stahlbeton-Stützwand, Metallgitterzaun und Maschendrahtzaun. Metall-Schiebetor, gestrichen.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Angenommen vorhanden.

Gesamtbeurteilung

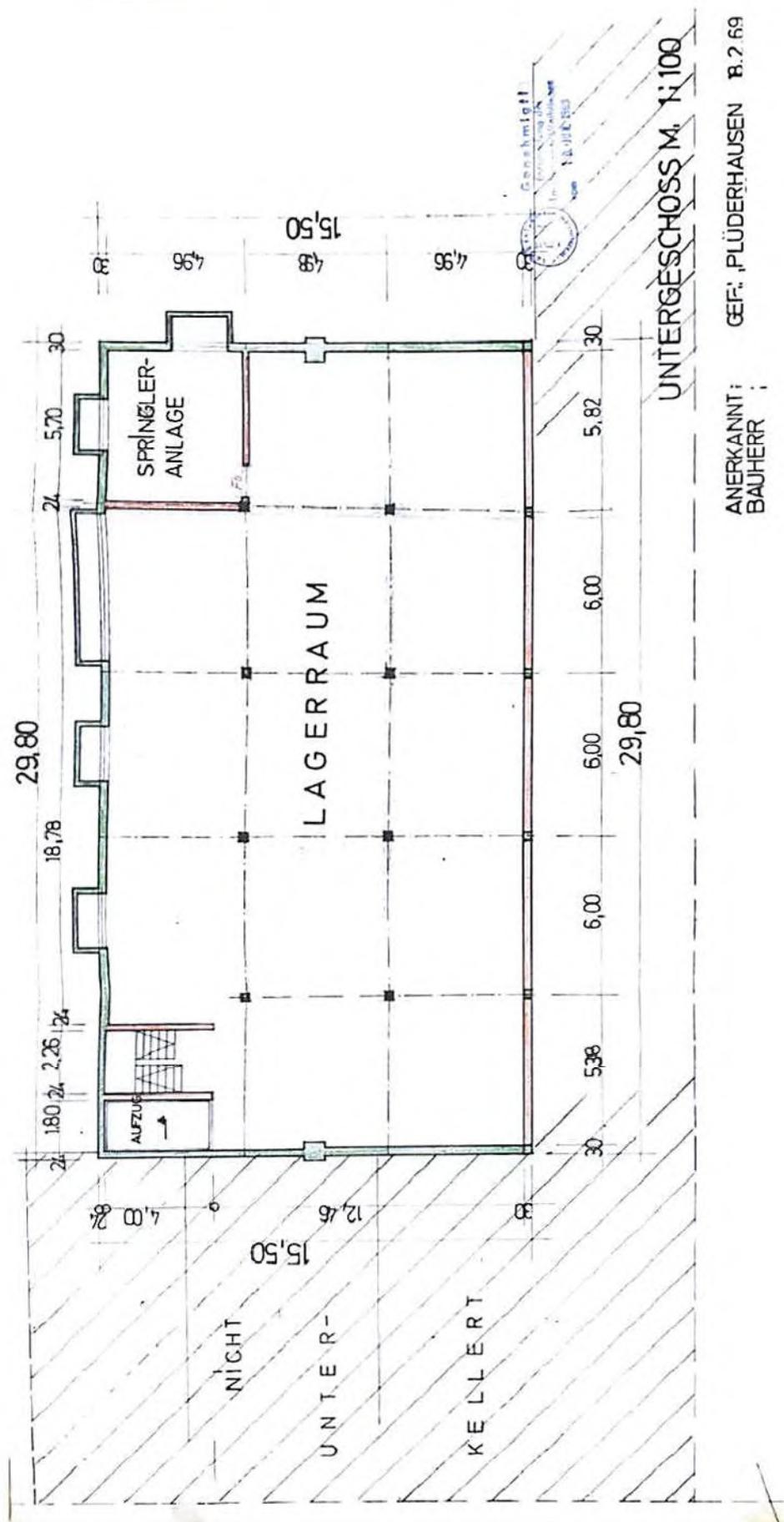
Typ und Lage	Gewerbliches, „gewachsenes“ Gebäudekonglomerat (ehemalige Produktionsflächen) aus den 1950er/60er-Jahren; Betriebsaufgabe und Umnutzung Ende 1990/00er-Jahre zu Lager-, Werkstatt- und (einfachen) KFZ-Ausstellungsflächen. Lage in einem (tlw. eingeschränkten) Gewerbegebiet in Plüderhausen.
Bauweise, Ausstattung u.a.	Geeignete Lage für gewerbliche Nutzungen entsprechend gelgendem Planungsrecht. Keine Wohnlage. Keine Geschäftslage.
Baulicher Zustand	Nutzungs- und baujahr- bzw. um-/anbaujahrtypische Bauweise mit einfacher Ausstattung.
KFZ-Stellplätze	Nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung baujahr- und umbaujahrbezogen mäßiger baulicher Allgemeinzustand mit Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Allgemeiner Modernisierungsbedarf.
Hinweis	Baulicher Gebäudebestand wirtschaftlich überaltert und nicht mehr zeitgemäß. Nutzungsbezogen hinreichend Stellplätze im Freien auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhanden. Dem Sachverständigen wurden keinerlei Unterlagen zu den Mietverhältnissen in den Gebäuden vorgelegt.

Anlage 2 c - Grundriss UG (Gebäude 2) nach genehmigten Planunterlagen von 1956

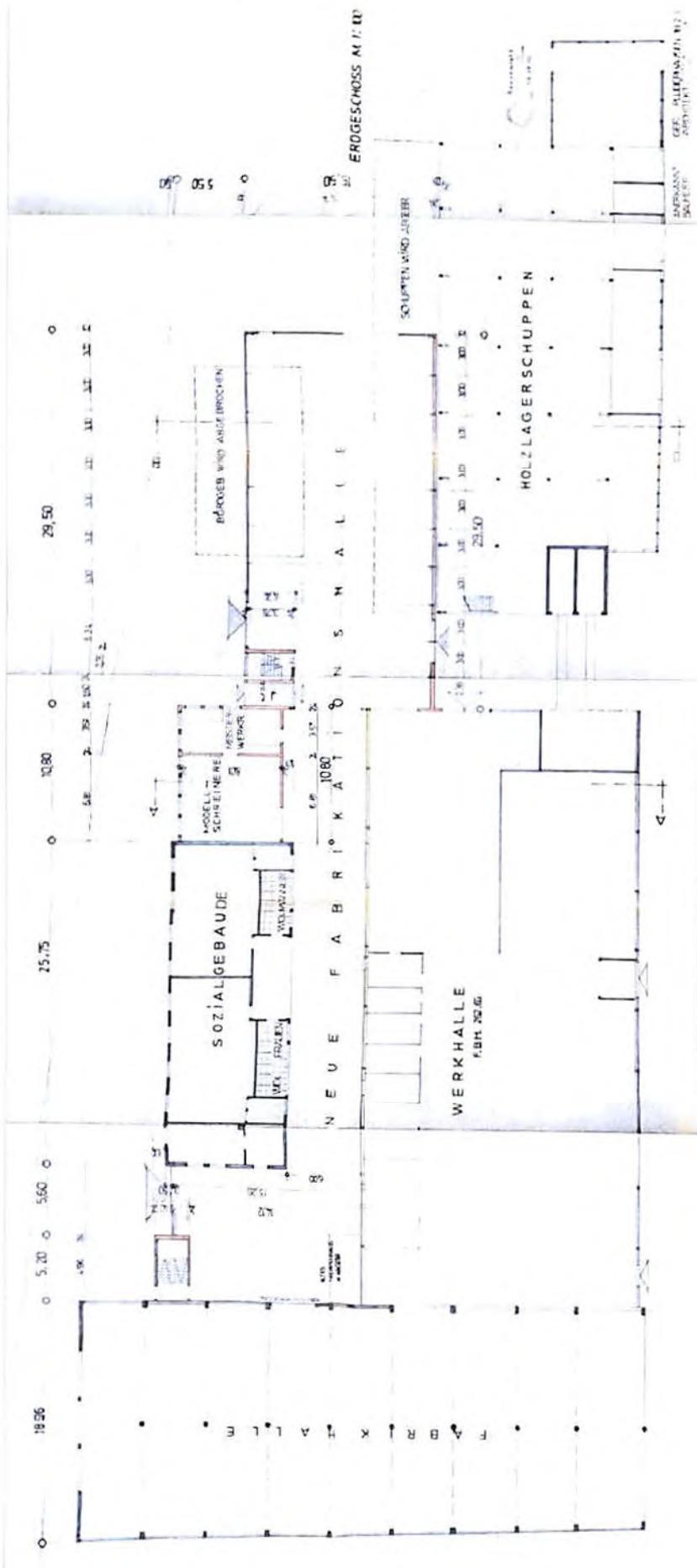
UNTERGESCHOSSGRUNDRISS
M. 1:100



Anlage 2 d - Grundriss UG (Gebäude 4) nach genehmigten Planunterlagen von 1969



Anlage 2 e - Grundriss EG nach genehmigten Planunterlagen von 1969



Anlage 2 f - Grundriss OG (Gebäude 3) nach genehmigten Planunterlagen von 1969

