



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)	<p>Gebäude 1: Neuerstellung ca. 1955/56 als Werkhalle mit Überdachung</p> <p>Gebäude 2: Neuerstellung ca. 1956 als Sozialgebäude, ca. 1995 tlw. Umnutzung/Umbau zum Bürogebäude</p> <p>Gebäude 3: Neuerstellung ca. 1961 als Fabrikhallenanbau mit Versand</p> <p>Gebäude 4: Neuerstellung ca. 1969 als Hallenan- und Zwischenbau mit Aufzug, Erweiterung Sozialgebäude. Abbruch altes Bürogebäude.</p> <p>Ca. 1999: Genehmigung von Nutzungsänderungen zu</p> <p>Gebäude 1: KFZ-Ausstellungsraum;</p> <p>Gebäude 2: Büro-, Umkleide, Archiv, Lager</p> <p>Gebäude 3: keine Nutzungsänderung eingetragen</p> <p>Gebäude 4: Werkstatt Nutzfahrzeuge, Waschplatz mit Ölabscheider. Abbruch Holzlagerschuppen.</p> <p>Ca. 2000: Genehmigung zur Schaffung einer Abstellfläche für Gebrauch-PKW</p>
Nutzung (n. Planunterlagen/OBS)	<p>Gebäude 1:</p> <p>Nicht unterkellert.</p> <p>EG: KFZ-Lagerraum (Historische Nutzfahrzeuge)</p> <p>Mezzaninebene / Lager</p> <p>Gebäude 2:</p> <p>UG (Teilunterkellerung): Treppe, Haustechnik- und Abstellraum</p> <p>EG: Treppe, Büro, Lager- und Sozialflächen</p> <p>OG: Treppe, Büro- und Nebenflächen, Lager, Heizung</p> <p>Gebäude 3:</p> <p>Nicht unterkellert</p> <p>EG: Lager- und Werkstattflächen, Lastenaufzug</p> <p>OG: Treppe, Lager-/Archivflächen, Lastenaufzug</p> <p>Gebäude 4 (überwiegend nicht innenbesichtigt):</p> <p>UG: Treppe, Lastenaufzug, Lagerraum</p> <p>EG: Treppe, Lastenaufzug, Büro-, Werkstatt- und Nebenflächen</p> <p>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 Gebrauch-PKW genutzt.</p>
Bauliche Struktur	Zuschnitt 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.
Aufzug	Einfache Holztreppe EG/Mezzanin Gebäude 1, Holzhandlauf.
Dach	Massivtreppe EG/OG Gebäude 3, Werksteinstufen, Metallgeländer gestrichen.
Fassade	Lastenaufzug Gebäude 3: nicht besichtigt.
Energieausweis	Lastenaufzug Gebäude 4: Nutzlast 2000 kg, 26 Personen, Fabrikat Haushahn.
	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.
	Verputzt und gestrichen. Tlw. Sichtmauerwerk.
	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. Gebäude 4: Unbekannt, überwiegend keine Innenbesicht. möglich.
Sanitäre Installationen	Gebäude 2: Baujahr- bzw. teilmodernisierungsjahr- und nutzungsbezogen typische sanitäre Anlagen durchschnittlicher Ausstattungsqualität vorhanden. Bodeneinlauf im UG, Hebeanlage. Gebäude 4: Unbekannt, überwiegend keine Innenbesicht. möglich.
Versorgungsleitungen	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 Gebrauch-PKW mit 36 m ² vorhanden. Zu- und Ausfahrt an der Birkenallee.
-----------------------------	--

Bauliche Flächen

Grundlagen	Die Brutto-Grundflächen und die Mietflächen wurden auftragnehmerseits 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.

Geeignete Lage für gewerbliche Nutzungen entsprechend geltendem Planungsrecht. Keine Wohnlage. Keine Geschäftslage.

Bauweise, Ausstattung u.a.

Nutzungs- und baujahr- bzw. um-/anbaujahrtypische Bauweise mit einfacher Ausstattung.

Baulicher Zustand

Nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung baujahr- und umbaujahrbezogen mäßiger baulicher Allgemeinzustand mit Instandhaltungsschau bzw. Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Allgemeiner Modernisierungsbedarf.

Baulicher Gebäudebestand wirtschaftlich überaltert und nicht mehr zeitgemäß.

KFZ-Stellplätze

Nutzungsbezogen hinreichend Stellplätze im Freien auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhanden.

Hinweis

Dem Sachverständigen wurden keinerlei Unterlagen zu den Mietverhältnissen in den Gebäuden vorgelegt.

UNTERGESCHOSSGRUNDRISS
M. 1:100







