



5 BAUBESCHREIBUNG

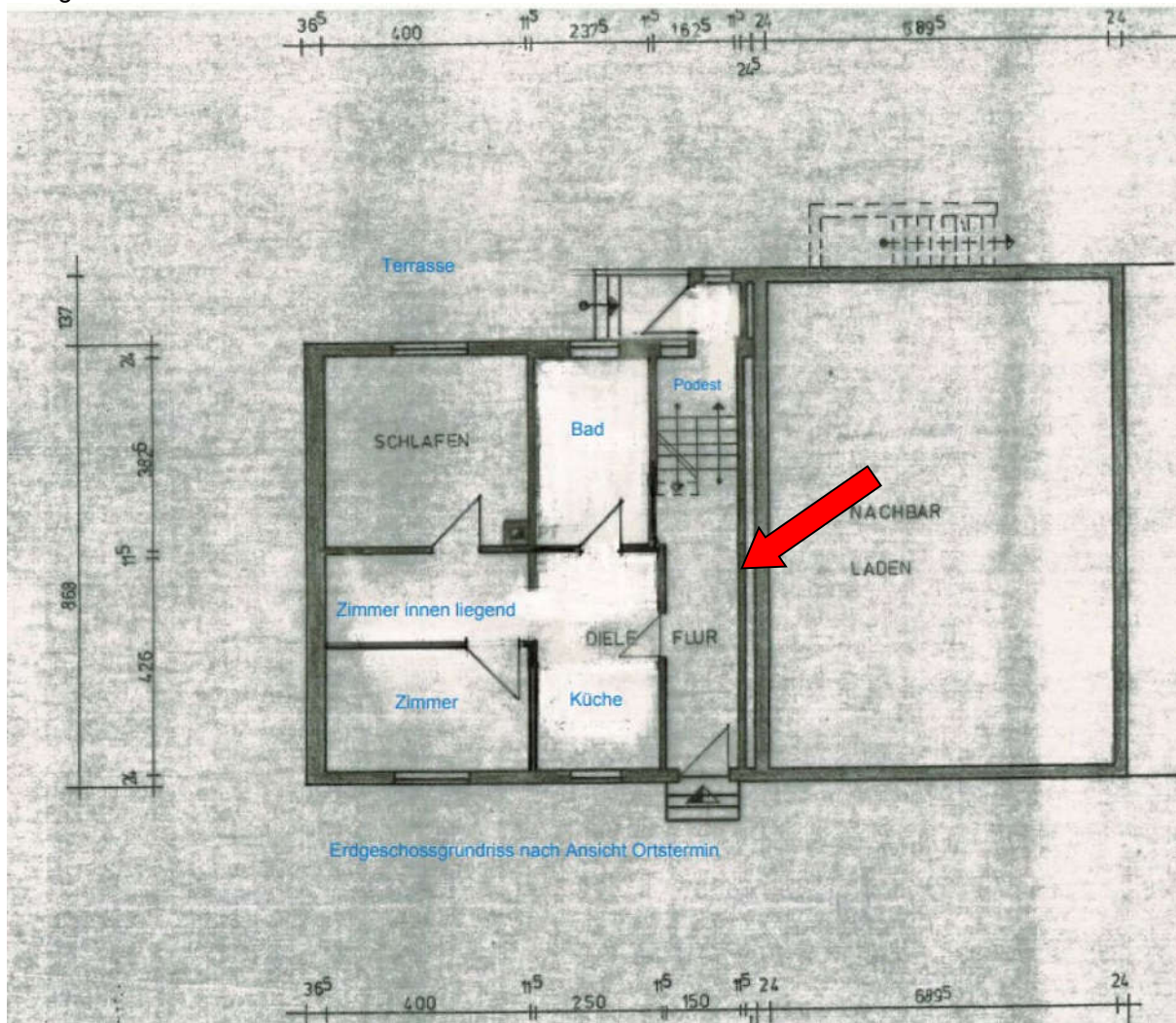
5.1 Darstellung der Bebauung	
<p>Gebäude Baujahr vor 1940</p>	<p>Wohngebäude mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden. Es bestehen zwei abgeschlossene Wohneinheiten.</p> <p>Nach Bauantragsunterlagen ist das Gebäude in ca. 1940 erweitert worden. Frühere Bauantragsunterlagen liegen nicht vor.</p> <p><u>Teilunterkellerung:</u> Es besteht ein ca. 6,50 m² großer Kellerraum, der über eine schmale Steintreppe begehbar ist. Die Raumhöhe beträgt lediglich ca. 1,60 m. Es besteht hier eine Kappendecke.</p> <p><u>Erdgeschoss:</u> Hauseingang von der Reichenbachstraße, der Westseite. Hauseingangsflur mit Zugang zur abgeschlossenen Erdgeschosswohnung sowie dem Zugang zum Treppenraum der Hauptwohnung im Ober- und Dachgeschoss.</p> <p><u>Erdgeschosswohnung:</u> Eingangsdiele und Küchenraum, großzügiges Bad, zwei Zimmer sowie ein schmales innen liegendes Zimmer mit größerer Öffnung zur Diele und Küche.</p>

	<p><u>Obergeschoss:</u> Ausgehend vom Erdgeschossflur mit Abgang zum Keller besteht eine zweiläufige Treppe. Vom ersten Podest aus ist die überdachte Terrasse auf der Ostseite zu erreichen.</p> <p>Im Obergeschoss bestehen eine großzügige, innen liegende Eingangsdiele, ein kleineres Zimmer, ein offener Wohn- und Essraum mit offener Küche sowie ein separates, innen liegendes WC.</p> <p>Im Dachgeschoss bestehen ein großzügiges Bad, drei Zimmer sowie die Treppenstiege zum nicht ausgebauten Spitzboden (Höhe bis UK First ca. 2,60 m). Die Gastherme befindet sich im ersten Zimmer unterhalb der Treppenstiege.</p> <p>Zimmer und Bäder sind, bis auf die innen liegend genannten Räume, natürlich belichtet und belüftet.</p>
Modernisierungen	<p>Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen: In 1998 wurden die Fenster und die Heizungsanlage erneuert und vermutlich der Innenausbau Böden, Türen und Wandbekleidungen.</p> <p>Die Bauantragsunterlagen aus 1982 stellen die Teilung des bisherigen Gesamtgebäudes Reichenbachstraße 5 dar. Daraus ist ersichtlich dass auf der Südseite des heutigen Gebäudes Reichenbachstr. 5 von Seiten des heutigen Gebäudes Reichenbachstraße 5/1 eine geschlossene Wand, 24 cm, eingebaut wurde.</p> <p>Die Darstellung der Grundrisse aus 1982 entspricht jedoch nicht dem heutigen Zustand. Die dargestellten Grundrisse in der Anlage 4 wurden nach Ansicht beim Ortstermin angepasst. Vermutlich erfolgte der Einbau der Bäder in 1982.</p> <p>Die Dachdeckung und Dachentwässerung wurde erneuert, zwei Dachflächenfenster eingebaut und es besteht eine einfache Wärmedämmung im Dach. Das Modernisierungsjahr ist nicht bekannt, vermutlich in 1982.</p>
5.2 Baubeschreibung	Wesentliche Ausstattungen, teilweise den Bauantragsunterlagen entnommen.
Rohbaukonstruktion	
Fundamente	Vermutlich Mauerwerk.
Außenwände	Mauerwerk und Fachwerk.
Innenwände	Mauerwerk und Fachwerk.
Decken	Holzbalkendecken.
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion.
Dachdeckung	Dachpfannendeckung, Entwässerungsrinnen und Fallrohre aus Kupfer. Die Traufunterseiten sind holzverkleidet.
Besondere Bauteile	Terrassenüberdachung, eine Holzkonstruktion mit lichtdurchlässiger Kunststoffdeckung, und Außentreppe.

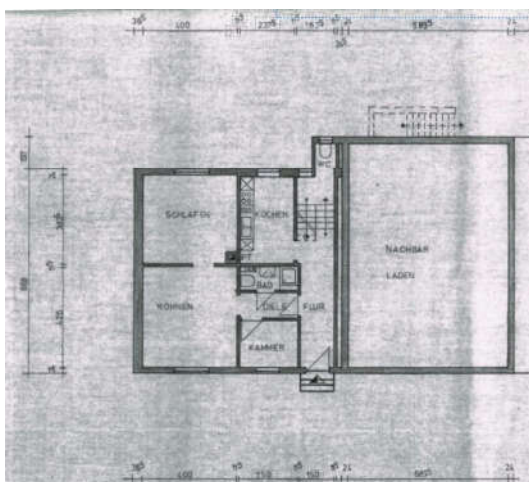
Ausbau Gebäude	
Fassade	Putzfassade ohne Nachrüstung einer Wärmedämmung.
Hauseingang	Eingangsbereich schmal überdacht. Hauseingang: Kunststoff-/ Glaselement, seitliche Briefkästen mit einfachen Klingeln.
Kellertüre	Einfache Holztüre.
Fußböden	Fliesen weiss und Laminat.
Decken	Tapeten.
Wände	Tapeten.
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Kassetten – Klapppläden.
Türen	Wohnungseingangstüre Erdgeschoss: Holztüre Wohnungseingangstüre Obergeschoss: Kunststofftüre weiss. Zimmertüren Holztüren in Holzzargen, weiss.
Einbauten	Keine.
Küche	Einfache Küchenmöbel mit Herd und Spüle im Erdgeschoss. Einbauküche im Obergeschoss.
Technische Ausrüstung	
Elektroversorgung	Standardausrüstung mit üblicher Anzahl und Verteilung von Steckdosen, Schaltern und Sicherungs-/ Zählerkasten vermutlich aus 1982. Die Leitungen verlaufen im Wesentlichen unter Putz.
Sanitäranlagen	Erdgeschossbad: Waschbecken, Einbaubadewanne, WC – wandhängend Boden gefliest weiss, Wände wandhoch gefliest weiss, Heizkörper, Waschmaschinenanschluss, Belüftung und Belichtung durch Fenster. Obergeschoss separates WC: WC wandhängend, Waschbecken, Boden gefliest weiss, Wände wandhoch gefliest weiss, innen liegend, Lüftung über Dach. Dachgeschossbad: Waschbecken, Einbaubadewanne, WC – wandhängend Boden gefliest weiss, Wände wandhoch gefliest weiss, Heizkörper, Waschmaschinenanschluss, Belüftung und Belichtung durch Dachflächenfenster.
Heizung	Gaszentralheizung aus 1998.
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Zubehör	Keines – es sind noch verschiedene Möbelstücke vorhanden.

<p>5.3 Bau- und Unterhaltungszustand</p>	<p>Es besteht im Außenbereich im Wesentlichen ein abgenutzter Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes.</p> <p>Die Holzklapppläden sind in geraumer Zeit zu überarbeiten. Die Putzfassade ist teilweise rissig und es bestehen teilweise Rückstände einer Kletterpflanze. Schmuckelemente/ Konsolen an den Unterseiten der Steinfensterbänke fehlen zum Teil. Ein Fensterrahmen ist beschädigt. In den Innenräumen bestehen verschiedene beschädigte Türzargen, ein defekter Deckenauslass, fehlende Fußleisten, die Ausfachung der Wand in der EG – Küche fehlt, u.a.</p> <p>Für Instandhaltungsrückstau und Reparaturen werden pauschal 10 000 € veranschlagt.</p> <p>Vorhandene übliche Abnutzungen, kleinere Bauschäden/ Baumängel sind durch den Ansatz der Alterswertminderung bzw. im Rahmen von Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.</p>
<p>5.4 Entwicklungsmöglichkeit</p>	<p>Das Grundstück ist durch die bestehenden baulichen Anlagen abschließend bebaut. Erweiterungen sind durch die vorhandene Bebauung im Wesentlichen ausgeschöpft.</p> <p>Die Art des Gebäudes entspricht im Grunde genommen einem Einfamiliengebäude mit einer Einliegerwohnung. Ein Ausbau des Spitzbodens ist grundsätzlich möglich. Es kann nahezu die Qualität von Aufenthaltsräumen mittels Einbau von neuen Dachflächenfenstern erreicht werden. Die Erstellung von Dachgauben ist denkbar.</p> <p>Insgesamt sind für Erweiterungen, Umnutzungen und/ oder Abbruch und Neubebauung zunächst planungs- und bauordnungsrechtliche Überprüfungen, gegebenenfalls durch eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag, erforderlich.</p> <p>Die Grundrissanordnung ist im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss gut. Im Dachgeschoss sind zwei Zimmer über das Zimmer mit Treppenstiege zum Spitzboden gefangen.</p>

Anlage 4

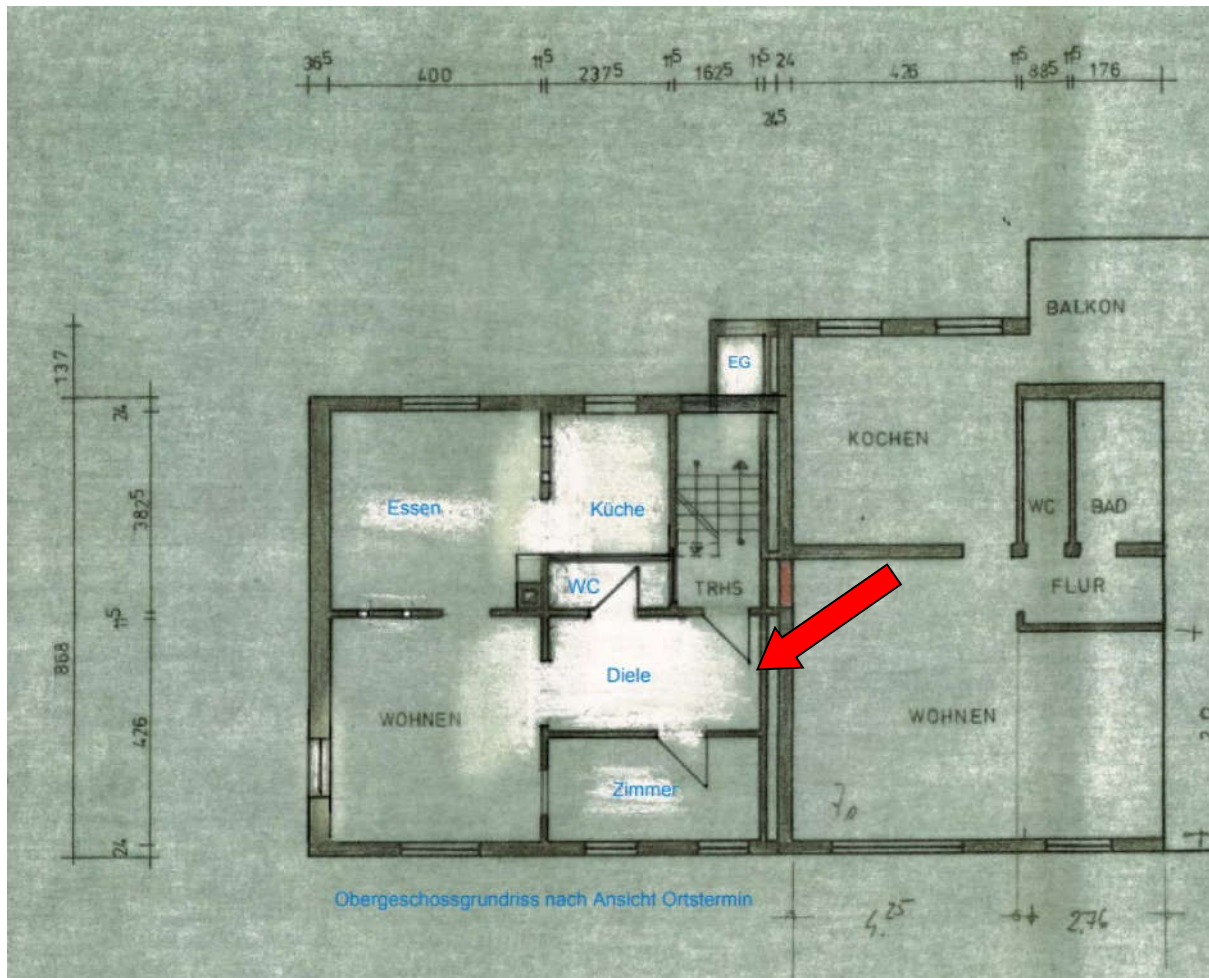


Skizze Erdgeschossgrundriss heute (scan ohne Maßstab)

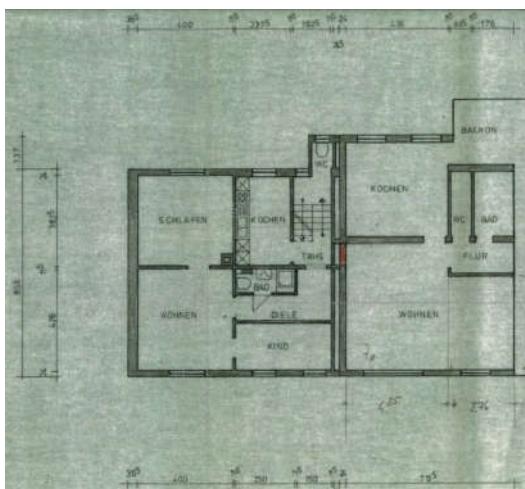


Erdgeschoss aus Bauantrag 1982 (scan ohne Maßstab)
 Wohnhausteilung und Nutzungsänderung - Badeinbau

Anlage 4

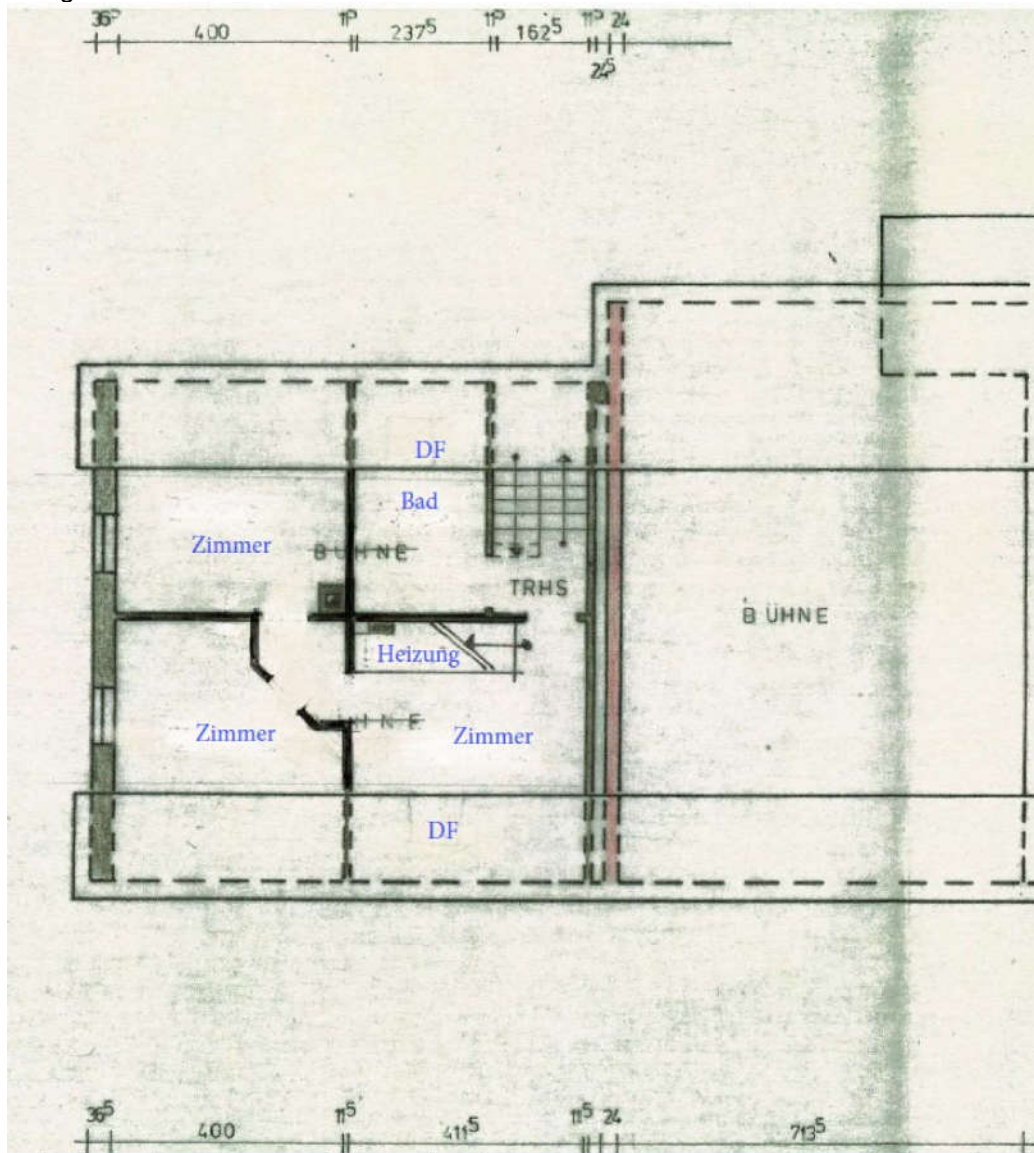


Skizze Obergeschossgrundriss heute (scan ohne Maßstab)



Obergeschoss aus Bauantrag 1982 (scan ohne Maßstab)

Anlage 4



Skizze Dachgeschossgrundriss heute (scan ohne Maßstab)