

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Gebietslage:

Landkreis: Tübingen.
Stadt: Tübingen. (ca. 86.500 Einwohn., 28.400 Studierende).
Stadtteil: Hagelloch (ca. 1.750 Einw.).

Ortslage:

Tübingen ist eine Universitätsstadt im Baden -Württemberg rund 36 km südlich von Stuttgart am Neckar gelegen. Der Stadtteil Hagelloch liegt ca. 5 km nordwestlich von Stadtzentrum am Rande des Schönbuchs.

Wirtschaft und Infrastruktur

Die Wirtschaft Tübingens ist stark vom öffentlichen Dienst geprägt. Größte Arbeitgeber sind die Universität und das Klinikum mit zusammen über 12.000 Beschäftigten. Die rund 30 Behörden in Tübingen beschäftigen etwa 2.500 Arbeitnehmer. Insgesamt arbeiten circa. 40.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Tübingen. Dazu kommen noch die in Tübingen tätigen Beamten und Selbstständigen.

Universität / Klinikum und weitere Einrichtungen:

Die Eberhard Karls Universität ist eine der ältesten und renommiertesten deutschen Universitäten und wurde 1477 gegründet. Der Universität ist ein Klinikum mit 17 verschiedenen Kliniken und circa 1.500 Betten angeschlossen.

Institute:

- Max – Planck - Institut für Entwicklungsbiologie.
- Max – Planck - Institut für biologische Kybernetik.
- Max – Planck - Institut für Intelligente Systeme.
- Deutsches Zentrum für Neurodegenerative Erkrankungen.
- Hertie Institut für klinische Hirnforschung.
- Friedrich - Miescher-Laboratorium für biologische Arbeitsgruppen in der MPG Gesellschaft.
- Institut für Immunologie, Außenstelle des Friedrich – Loeffler - Instituts.
- Institut für Wissensmedien (Knowledge Media Research Center).

Ausgehend von den Forschungsinstituten der Universität hat sich Tübingen in den letzten Jahren zu einem Zentrum der Informations-, Bio- und Nanotechnologie entwickelt und ist Teil des so genannte „Cyber Valley“, ein Forschungskonsortium im Bereich der künstlichen Intelligenz. Auch auf Grund der Nähe zum stark wachsenden Max-Planck-Institut für Intelligente Systeme haben einige namhafte Unternehmen, wie Bosch GmbH und Amazon, den Aufbau von eigenen Forschungszentren im Bereich der künstlichen Intelligenz in Tübingen angekündigt.

Schulen:

Alle Schularten und freie Schulen, wie die Walddorfschule sind im Tübingen.

Behörden, Gerichte und Einrichtungen:

Tübingen ist Sitz des Regierungspräsidiums und des Landratsamts Tübingen. Ferner gibt es ein Land- und ein Amtsgericht. Neben dem Uniklinikum gibt die Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik In Tübingen ist der Sitz der Baden-Württembergischen Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte, Die Stadt ist Sitz des Kirchenbezirks Tübingen der Evangelischen Landeskirche in Württemberg.

Verkehrslage:

Mit der Bahn: Tübingen ist von Stuttgart in ca. 55 Minuten zu erreichen.

Mit dem Auto: Von der A 8 (München - Stuttgart) über die B 27 nach Tübingen in 30 Min. und von der A 81 (Singen - Heilbronn) über die B 28 in 25 Min.

Mit dem Flugzeug: Der internationale Flughafen Stuttgart ist über die B 27 in 30 Min. zu erreichen. Es gibt auch einen Bustransfer von Tübingen.

Entfernungen: Reutlingen ca: 15 km.
Böblingen ca: 25 km.
Landeshauptstadt Stuttgart ca: 40 km.
(Flughafen / Messe Stuttgart: ca: 34 km).

ÖPNV Anbindung: Bushaltestelle ca. 5 Min. fußläufig. (Buslinie 8 und 18).
Bahnhof Tübingen ca. 6 km entfernt.
Westbahnhof mit Anschluss an die Ammertalbahn ca: 4 km.
Verkehrsanbindung an ÖPNV im Naldo - Netz.

Mikrolage: **Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Hagelloch in einer ruhigen, bevorzugten Halbhöhenlage mit Aussicht direkt angrenzend an den Wald.**

Wohnlage / Lageklasse 1- 2

(sehr gut -gut -mittelmäßig –schlecht -sehr -schlecht -unzumutbar).

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur: Einrichtungen zur Versorgung für den täglichen Bedarf sind in Hagelloch nur sehr eingeschränkt vorhanden. jedoch in der Kernstadt oder auf dem Stadtgebiet von Tübingen.
Hagelloch hat einen Kindergarten und eine Grundschule.
Alle Schularten sind in Tübingen vorhanden.

Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung ist eine Ein – / Zweifamilienwohnhäuserbebauung wie das Bewertungsobjekt.

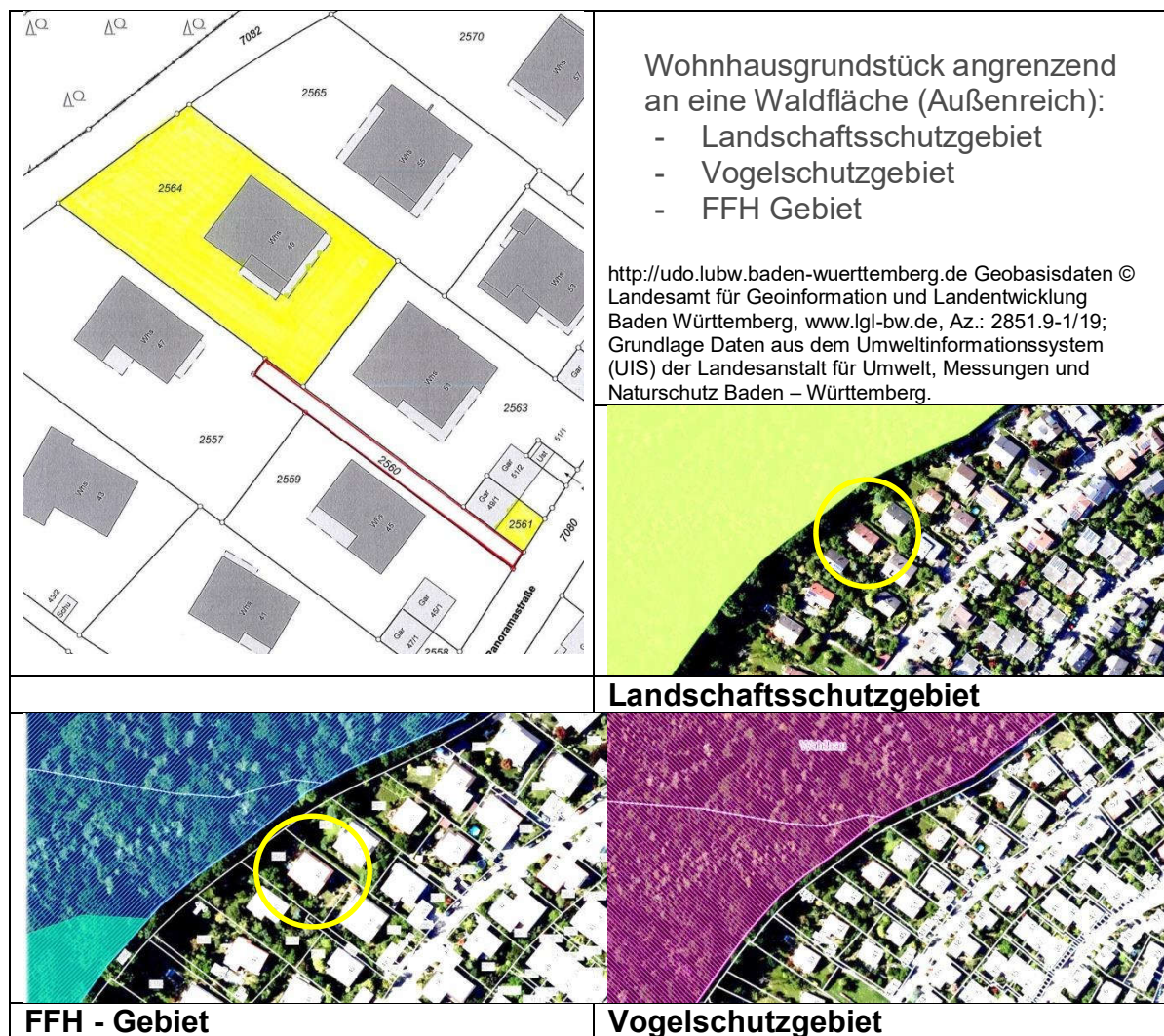
Verkehrsimmissionen: Ruhige Wohnstraße.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Flst. Nr. 2564:	Wohnhausgrundstück	1.039 m ²
Flst. Nr. 2561:	Garagengrundstück	67 m ²
Flst. Nr. 2560:	Privater Fußweg anteilig	148 m ²

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks



Bewertungsobjekt 1: Grundstück mit Einfamilienwohnhaus bebaut

Grundstückstopographie:
Gestalt und Form:

Hanglage; Grundstück fällt nach Süd - Ost ab.
Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.

„Hinterliegergrundstück“, nur durch privaten Fußweg (vgl. Bewertungsobjekt 3) erschlossen.

Max. Grundstückslänge ca: 44,50 m.

Min. Grundstückslänge ca: 38,00 m.
Grundstücksbreite ca: 23,00 m.

Bewertungsobjekt 2:

Grundstück mit Doppelgarage bebaut

Grundstückstopographie: Hanglage; Grundstück fällt nach Süd - Ost ab.
Gestalt und Form: Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.

Bewertungsobjekt 3:

1/3 Miteigentumsanteil an Fußweg Privater Fußweg anteilig

Grundstückstopographie: Hanglage; Grundstück fällt nach Süd - Ost ab.
Gestalt und Form: Rechteckiger Grundstückszuschnitt.
Mittlere. Grundstückslänge ca: 47,50 m.
Min. Grundstückslänge ca: 3,00 m.
Fußweg geschottert und schlecht belichtet.

6.3 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

6.4 Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Tübingen.
Am Bewertungsstichtag kein Eintrag im Altlastenkataster.

6.5 Erschließung

Erschließung: **Straße** (Panoramastraße) hergestellt: Ja.
(Zuwegung Wohnhausgrundstück Privater Weg).

Wohnhausgrundstück: Öffentlicher **Wasser**anschluss: Ja.
Öffentlicher **Abwasser**anschluss: Ja.
Öffentliche **Strom**versorgung: Ja.
Öffentliche **Gas**versorgung: Nein.
Öffentliche **Fernwärme**versorgung: Nein.

Garagengrundstück: Stromversorgung nur über Nachbargarage nach Angabe Antraggeber 3. (vgl. kein eigener Stromanschluss).

Erschließungsbeiträge: Noch offene Positionen: Nein.
Besonderheiten: Nein.
Bodenrichtwertkarte: Erschließungsbeitragsfrei.

Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 1977 (Bauunterlagen genehmigt 1976 + 1 Jahr).

Modernisierungen: Im Wesentlichen baujahrtypisch.

Baukörper:



Das Bewertungsobjekt steht in zweiter Reihe und wird nur durch einen Fußweg an der Grundstücksgrenze im Süd - Westen erschlossen. Der Fußweg ist ein separates Grundstück, das gemeinschaftlich genutzt wird von Angrenzern. Zum Bewertungsobjekt gehört laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von insgesamt 1 / 3 an diesem privaten Fußweg.



Der Baukörper steht traufständig zum Fußweg und hat ein Satteldach ohne Dachaufbauten. Im äußeren Erscheinungsbild an der Nord - West Giebelseite ist das Bewertungsobjekt eingeschossig.



Das Wohnhaus wurde so in die Hanglage eingepasst, dass an der Giebelseite Süd - Ost das Wohnhaus zweigeschossig ist. Der Hauseingang liegt im UG dem Hanggeschoss auf der Südostseite unter dem Balkon im EG. Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Im UG liegen Wohn- und Nutzflächen

Einfamilienwohnhaus freistehend

- 8 Zimmer
- 2 Bäder (EG, DG) und Dusche im Waschraum UG.
- WC (EG)
- Küchen (EG)
- Balkone im EG und DG

Nutzungskonzept:
Untergeschoss (UG)=
Hanggeschoss:

Nutzfläche:

Waschküche, Keller/Abstellraum 1, Öllager; Keller 2, Heizraum, Keller 3 und Keller 4.

Wohnfläche:

Empfang, Zimmer in den Planunterlagen als Hobbyraum bezeichnet (vollständig ausgebaut).

Erdgeschoss (EG)

Diele mit Zugang zum Balkon, Essen / Wohnen mit Kachelofen, offene Küche, Flur, WC, Bad, Arbeitszimmer (vgl. Durchgangszimmer) und Schlafzimmer.

Dachgeschoss (DG):

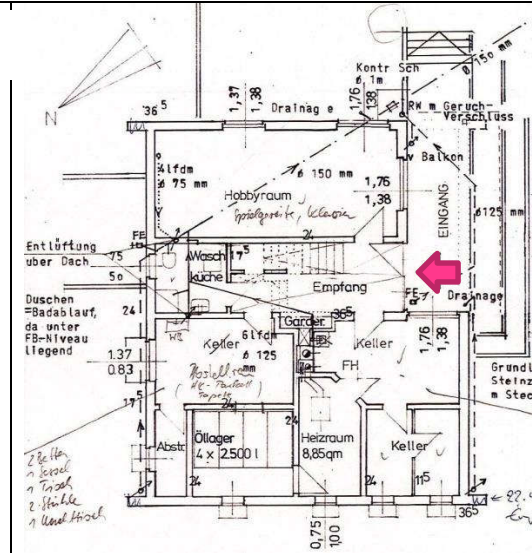
Planabweichungen sind vorhanden.

Dachgeschoss vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut.

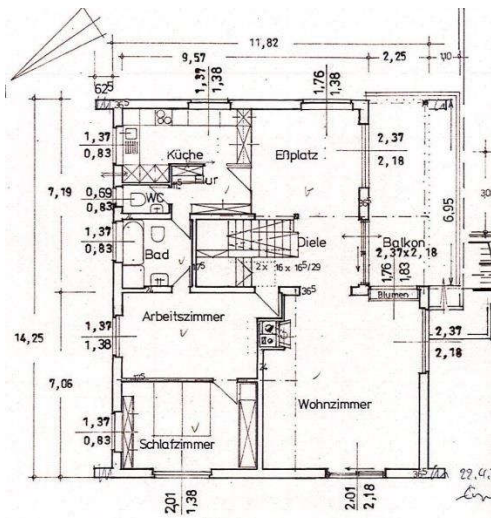
Wohnfläche:

Flur, Bad, Kinderzimmer 1, Eltern mit Zugang zum Balkon, Balkon, Kinderzimmer 2, Zimmer in den Planunterlagen als (Boden bezeichnet) vollständig ausgebaut mit Dachluke zum Spitzboden.

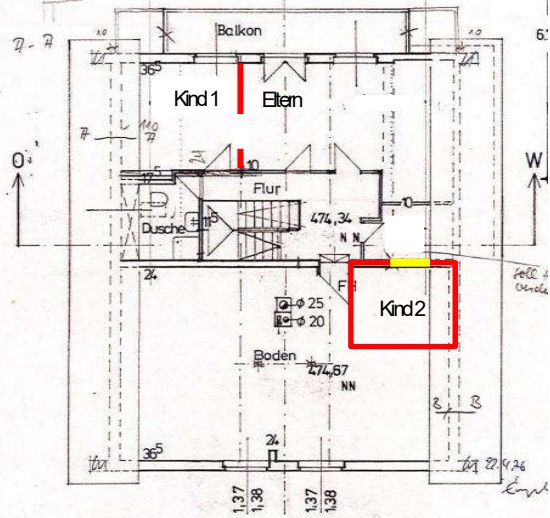
Bewertungsobjekt 1



Lageplan



UG



EG

DG vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut; Grundriss skizzenhaft von SV korrigiert mit Farbeintragung ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Raum „Boden“ ohne Heizung vgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG).

Raum Kind 2 kann teilweise beheizt werden mit Fußbodenheizung.

Beurteilung der Grundrisskonzeption / Belichtungsverhältnisse	
Wohnflächen UG / EG:	Insgesamt gut nutzbarere und gut belichtete Grundrisse. <u>Positiv:</u> Im EG großzügiger Wohn -/ Essbereich mit Kachelofen mit Zugang zum Balkon. <u>Negativ:</u> Das Arbeitszimmer im EG ist ein Durchgangszimmer.
Nutzflächen UG:	<u>Grundriss</u> Ausreichende Nutzflächen, gut nutzbar.

Bauzustand: Insgesamt sanierungsbedürftiger Bauzustand .
Zahlreiche Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau.
sind vorhanden.

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Beschreiben wird hier im Folgenden die Bewertungsobjekte 1, 2, und 3:

Bauweise, Baukonzeption		
Bewertungsobjekt 1	Wohnhaus	
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Massivbau UG + EG Holzständerbauweise im DG.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Einzel- fundamente.	
Umfassungswände:	Beton und Mauerwerk (Poroton) Beton zu den erd-berührten Teilen.	Feuchtigkeitsschäden im UG Insbesondere im Kel- terraum 3 + 4 Bauwerksab- dichtung ist ungenügend.
Innenwände:	Mauerwerk und Gipskarton-wände.	Erdbebenriss im Bereich des Treppenhauses (vgl. senkrechter Riss), nach Angabe des Bewohners.
Außenfassade:	Putzfassade. Süd - Ostgiebel im DG mit Holzverschalung über den Türen und Fenstern und Fachwerk sichtbar.	Putzfassade z.T. mit Aus- sinterungen und Farbver- färbungen. Holzwerk muss zwingend gestrichen wer- den.
Fenster:	Fenster aus dem Baujahr Holzisolierglasfenster. Glasschiebetürelement in der Diele zum Balkon.	Fenster müssen z. T. ge- strichen werden.
Rollläden:	Außenliegend aus Hart - PVC.	Einzelne Rollläden sind de- fekt und lassen sich nicht mehr bewegen.
Hauseingangselement:	Holztür mit Glaselement Haustür aus dem Baujahr.	.
Geschossdecken:	<u>Über UG:</u>	Wasserschaden mit Durch-

	Betonmassivdecke. <u>Über EG:</u> Holzbalkendecke.	feuchtung der gesamten Holzdecke im Bereich des Bades im EG durch darüber liegendes Bad im DG. Ursache hiervon sind eine defekte Fußbodenheizung und ein defekter Duschabfluss usw. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass angrenzende Holzdeckenbereiche ebenfalls betroffen sind vom Feuchtigkeitsschäden. Daher ist das Öffnen der Holzbalkendecke zur Feststellung des Schadensmaßes zwingend erforderlich. Sanierung des Feuchtigkeitsschadens incl. Leckage Fußbodenheizung Bad DG.
Balkone EG:	Betondecke auskragend Plattenbelag . Brüstung als Holzgeländer mit Holzbrettern. Provisorisches Geländer an der Rampe zum Garten.	Balkon ist undicht. Feuchtigkeitsschaden an der Unterseite und an der Südwestecke ersichtlich. Balkonsanierung erforderlich. Holzwerk muss zwingend gestrichen werden. Geländer an der Rampe zum Garten muss erneuert werden.
Balkon DG:	Holzbalkon mit Holzbretterbelag. Brüstung als Holzgeländer mit Holzbrettern.	Holzbretterbelag muss erneuert werden. Holzwerk muss zwingend gestrichen werden. Deutliche Feuchtigkeitspuren an der Unterseite des Daches über dem Balkon im EG im Anschluss zum Balkon im DG
Dach:	Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion (Holzpfeftendach). ohne Dachaufbauten. .	Deutliche Feuchtigkeitspuren an der Unterseite des Daches über dem Balkon im EG im Anschluss zum Balkon im DG . Dach muss insgesamt auf

		Dichtigkeit überprüft werden.
Dachdämmung:	Keine Kenntnis hierüber.	Oberste Decke über DG bzw. Spitzbodendachflächen sind nicht gedämmt.
Rinnen und Bleche:	Kupferrinnen.	
Treppenhaus:	<u>UG / EG:</u> Betonmassivdecke mit Kunststeinbelag mit Holzgeländer. <u>EG / DG:</u> Holtreppe mit Holzgeländer	Treppenpodest vor Bad EG muss zwingend abgeschliffen werden.

Bewertungsobjekt 2	Doppelgarage	
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Doppelgarage:	Massivgaragen in den Hang-integriert mit Flachdach und Kiesschüttung. Rohfußboden vorhanden. Putzfassade Schwingtor mit elektrischem Torantrieb.	Deutlicher Feuchtigkeitsschaden an der Garagendecke. Flachdach ist undicht und muss zwingend saniert werden Putzverfärbungen und Risse sind vorhanden. Fassade muss saniert werden Stahlrahmen des Tors ist korrodiert, Tor ist schwergängig und klemmt.
Sonstige Besonderheiten:		<u>Angaben des Bewohners:</u> Elektrischer Strom kommt von der Nachbargarage; kein eigener Stromanschluss vorhanden. (Nachteilig für die Nachrüstung einer E- Wallbox für Elektrofahrzeuge in der Doppelgarage oder auf dem Grundstück. Abwasserleitung von Haus 51 läuft über den PKW - Stellplatz vor der Doppelgarage in den privaten Fußweg nach Angabe Antraggeber 3. Die Gutachterin ist nicht

		berechtigt Leitungspläne für das Gebäude 51 einzuholen. Für den Fall, dass tatsächlich eine Abwasserleitung vorhanden ist für das Gebäude 51 auf dem Bewertungsgrundstück wurde es versäumt im Grunddienstbarkeit einzutragen. Eine Baulast hierzu liegt auch nicht vor.
--	--	--

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bewertungsobjekt 1	Wohnhaus	
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	<u>UG / EG / DG:</u> Röhrenspantüren mit Holz- zargen baujahrtypisch. <u>UG:</u> T 30 Stahltüre zum Heiz- raum.	
Decken:	<u>Über UG:</u> Decke verputzt und gestri- chen. <u>Über EG:</u> Tragkonstruktion der Holz- balkendecke ist sichtbar. Felder zwischen den Holz- balken sind verputzt und gestrichen. <u>Über DG:</u> Holzdecke Nut und Feder	Malerarbeiten z.T. erforder- lich. Decke über Wohnzimmer in einem Teilbereich unter Kinderzimmer 2, (das in den Bodenraum hineinragt) ist durchfeuchtet bei Regen. Dichtigkeit muss überprüft werden. Malerarbeiten z.T. erforder- lich Malerarbeiten z.T. erforder- lich
Innenwände:	<u>UG:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen. Bad (Wasch- küche) raumhoch gefliest. <u>EG:</u>	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich im Keller 2. Sanierung erforderlich. Malerarbeiten insgesamt z.T. erforderlich. <u>WC EG / Bad EG:</u>

Technische Gebäudeausstattung:		
Bewertungsobjekt 1	Wohnhaus	
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung Öl. BJ 1999; Fabrikat Buderus. Ölinnentank 9.000 L nach Abgabe Bewohner. In den Planunterlagen Öllager- raum mit 10.000 L ange- geben. Wärmeverteilung über Fuß- bodenheizung Kachelofen im Wohnen EG	Fußbodenheizung im Bad DG defekt. Leckage ist vor- handen. Sanierung des Bads im DG ist zwingend erforderlich incl. Fußboden- heizung und Sanierung der Decke über Bad OG. (Vgl. Feuchtigkeitsschaden an der Decke Bad OG). Fußbodenheizung sollte insgesamt auf Dichtigkeit überprüft werden. <u>DG / „Bodenraum“:</u> Der in den Planunterlagen als Boden bezeichnete Raum kann nicht beheizt werden. Zwar wurden Heiz- steigleitungen ins DG hoch- gezogen, die jedoch nicht an die Heizungsanlage angeschlossen sind. Ferner fehlen Heizkörperflächen. Restarbeiten erforderlich. <u>DG Kinderzimmer 2:</u> Das Kinderzimmer 2 kann mit der Fußbodenheizung nur auf einer Teilfläche beheizt werden. Weiternutzung durch Ka- minfeger untersagt. Kach- elofen erfüllt nicht die Fein- staubwerte und Brand- schutz mangelhaft.
Sanitär:	Die sanitären Anlagen sind	

Außenanlagen		
Bewertungsobjekt 1	Wohnhaus	
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Zuwegung zum Hauseingang:	Waschbetonplatten.	Unebenheiten vorhanden.
Einfriedungen:	Jägerzaun, Hecken.	
Gartentor:	Jägerzauntor.	
Gartenwege:	Betonplatten.	Unebenheiten vorhanden.
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträucher und Rasenflächen	
Bewertungsobjekt 2	Doppelgarage	
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fläche vor Garage:	Betonknochensteine.	Unebenheiten vorhanden.
Stützmauern:	Betonsteine.	
Bewertungsobjekt 3	Fußweg anteilig	
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Wegefläche:	Kiesschüttung.	Unebenheiten vorhanden.

7.6 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

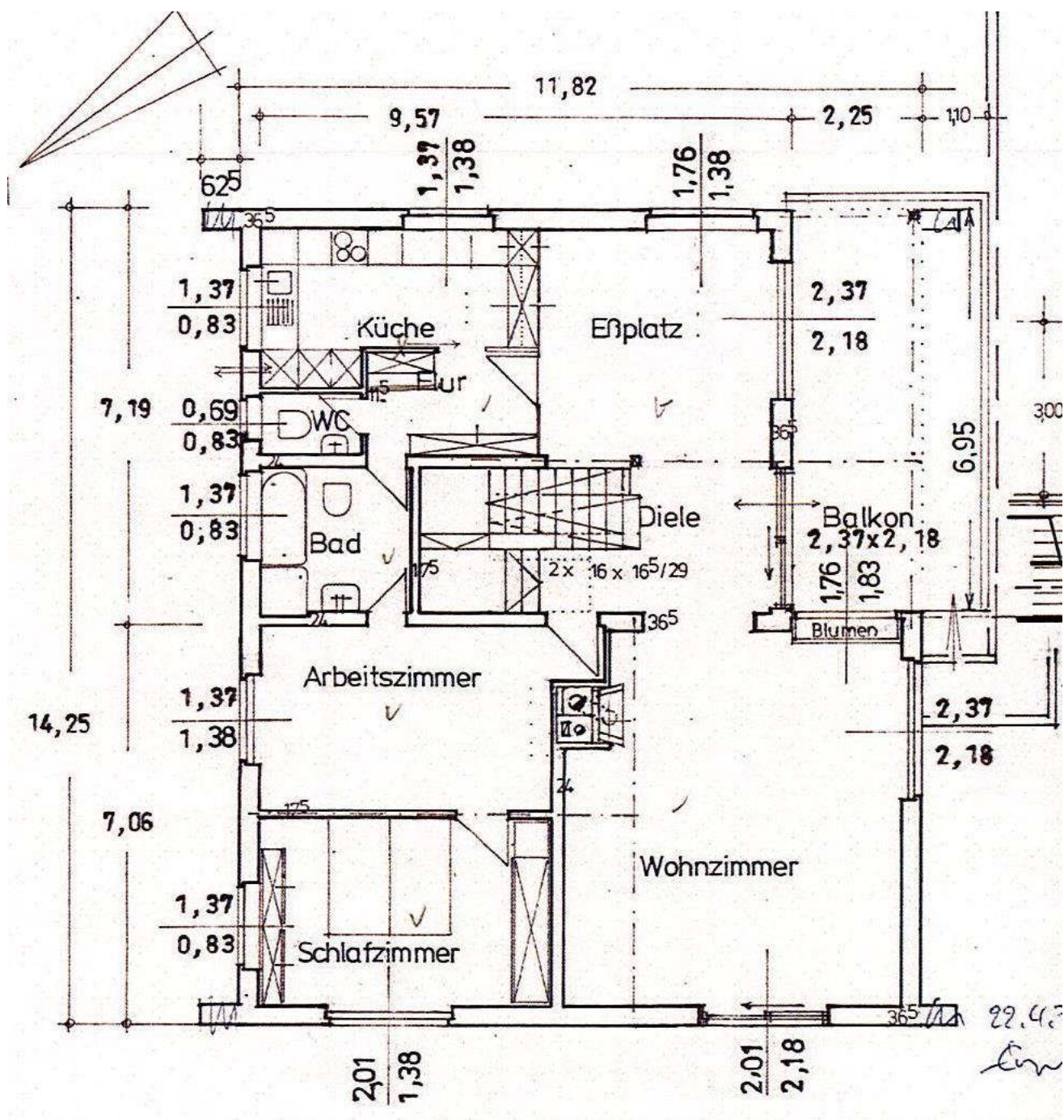
Wärmeschutz: Im Wesentlichen baujahrtypisch

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht modernisiert wurde, liegen derzeit leider noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72070 Tübingen Panoramastraße 49 und 49 / 001
(Wirtschaftliche Einheit: Wohnhaus mit Doppelgarage und privatem Fußweg anteilig)



Erdgeschoss (EG)

Hand-drawn architectural floor plan of the roof floor (Dachgeschoss) of a house. The plan shows a central hallway (Flur) with a staircase, a bathroom (Dusche), a bedroom (Zimmer), and a balcony (Balkon). Dimensions are given in meters. The overall width is 6.00m and the depth is 11.00m. The plan includes various structural details like walls, doors, and windows. A north arrow points upwards. The scale is 1:100.

Dimensions:

- Overall width: 6.00m
- Overall depth: 11.00m
- Room widths (from left to right): 1.37m, 1.38m, 1.37m, 2.18m, 1.37m, 1.38m
- Room depths (from top to bottom): 3.65m, 2.4m, 2.4m, 2.4m

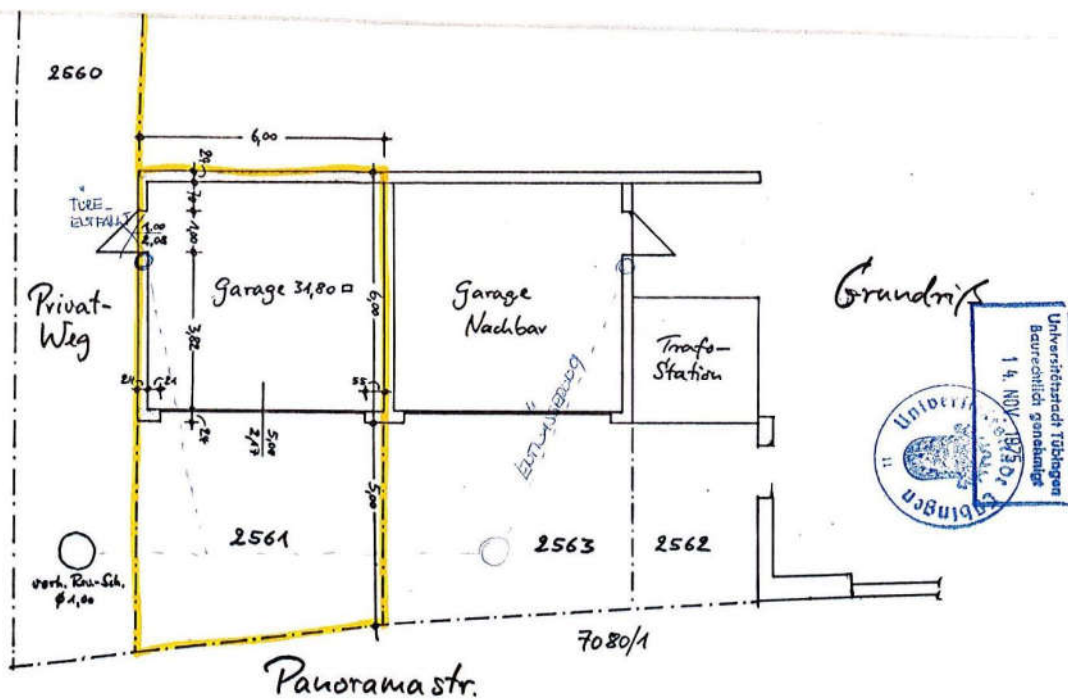
Rooms and Features:

- Balkon:** Balcony at the top of the plan.
- Kinderzimmer:** Children's room on the left side.
- Zimmer:** Bedroom on the right side.
- Flur:** Central hallway with a staircase.
- Dusche:** Bathroom.
- Dachraum:** Attic space.
- Boden:** Floor level indicated as 474.67 NN.
- FH:** Heating unit.
- W:** Window.
- D:** Door.
- Ø 25, Ø 20:** Pipe diameters.

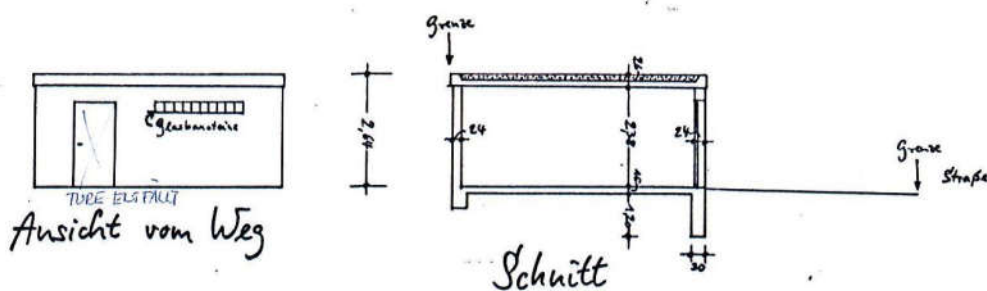
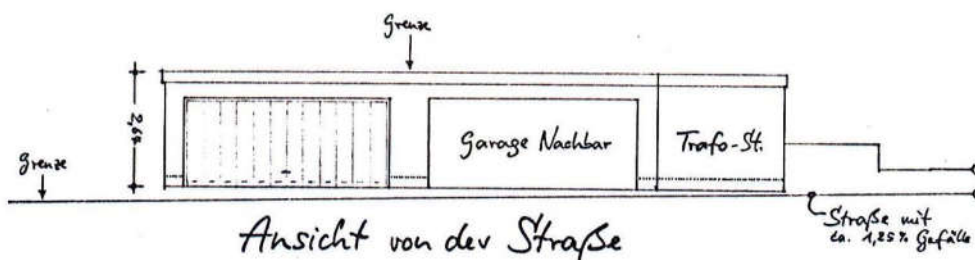
Scale: M. 1:100

Title: DACHGESCHOSS

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72070 Tübingen Panoramastraße 49 und 49 / 001
(Wirtschaftliche Einheit: Wohnhaus mit Doppelgarage und privatem Fußweg anteilig)



Ausführung und Statik wie Nachbar-Garage (Prof. Oberwinkler)



Neubau einer Doppel-Garage
auf dem Flurstück 2561 in
Tübingen - Hagellod, Panoramastr.

Tübingen, 5.10.1975

M 1:100

Grundriss Garage