

6. Baubeschreibung

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

6.1 Allgemeine Angaben

März 1960	Erklärung wg. schlechtem Baugrund, Bauherr verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger, keinen Schadenersatzanspruch an der Stadt Schwäbisch Gmünd zu stellen und für eventuelle durch dieses Bauvorhaben verursachten Sachen an Nachbargebäuden in vollem Umfang aufzukommen, siehe auch Anlage 10.1
November 1960	Baugesuch, geplanter Wohnhausneubau mit Nutzung: UG Keller und Garage, EG Wohnung, DG zwei Dachzimmer, Hanglage
April 1962	Einbau eines Spülabortes
Mai 1973	Einbau einer Ölzentralheizung in das UG
Ab ca. 2021	Umbau/ Modernisierung des Gebäudes

Das Wohnhaus wurde vermutlich Anfang der 1960 Jahre als Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss in Hanglage errichtet.

Bauliche Anlagen

Am Tag der Ortsbesichtigung befanden sich die baulichen Anlagen in teils bereits saniertem/ modernisiertem Zustand, teils in baujahrestypischen bis hin zu Rohbauzustand, siehe hierzu auch die Fotodokumentation.

Das Untergeschoss wurde teilweise zu Wohnzwecken genutzt (ursprüngliche Garage → Küchenraum, straßenseitige Abstellräume → Wohn- und Schlafzimmer), ein hangseitiger Raum → Bad). Die Modernisierungs-/ Sanierungsarbeiten waren nicht vollständig abgeschlossen.

Das Erdgeschoss wurde zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnung befand sich überwiegend in ansprechend modernisiertem Zustand. Kleinere Restarbeiten stehen noch aus. Das Treppenhaus befand sich in überwiegend entkerntem Zustand.

Das Dachgeschoss war überwiegend zurückgebaut und diente u. a. als Lagerfläche für Baumaterialien.

Ursprungsbaujahr:	annahmegemäß 1962
Dachkonstruktion:	Satteldach, hart eingedeckt
Fassade:	Putzfassade
Elektroinstallation:	im Unter- und Erdgeschoss überwiegend erneuert, Restarbeiten noch offen
Energieausweis:	lag nicht vor
Heizung:	Luft-Wärmepumpe
Topographie:	Hanglage, Untergeschossebene oberhalb Straßenniveau

6.2 Ausstattungszustand

Neben der schriftlichen Erläuterungen wird bezüglich des Ausstattungszustandes an dieser Stelle auf die ausführliche Fotodokumentation verwiesen. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Untergeschossebene

Die nachfolgend erläuterten Ausstattungszustände der Untergeschossebene bezieht sich lediglich auf die bereits ausgebauten Räume.

Heizung:	Fußbodenheizung im Wohnbereich
Fenster:	Kunststofffenster, 3-fach-Verglasung
Wände/Decken:	Tapete, Rohfaser
Sanitäranlagen:	Duschbad, Dusche, Hänge-WC mit Unterdruckspülkasten, Wände raumhoch gefliest, kleines Fenster, Waschmaschinenanschluss, Restarbeiten sind noch auszuführen, kein Waschbecken
Türen:	überwiegend noch keine Zimmertüren verbaut, teilweise noch keine Zargen installiert
Fußböden:	großformatige Fliesen, teilweise fehlen Abschlussleisten
Küche:	Küche als Raum vorhanden (ehemalige Garage), keine Einbauküche
Ausstehende Arbeiten:	u. a. fehlende Abschlussleisten/ Fußleisten, Türen, Waschbecken, Einbauküche, Treppenhaus

Erdgeschossenebene

Heizung:	Fußbodenheizung im Wohnbereich
Fenster:	Kunststofffenster, 3-fach-Verglasung
Wände/Decken:	Tapete, Rohfaser, Decken teilweise mit Lichtauslässen
Sanitäranlagen:	Wannenbad, Badewanne, Hänge-WC mit Unterdruckspülkasten, Wände raumhoch gefliest, Fenster, Waschbecken WC, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, kleines Waschbecken, kleines Fenster, Wandfliesen etwa 1 Meter hoch gefliest
Türen:	glatte Holztüren in Holzzargen
Fußböden:	Laminat, in Sanitärräumen Bodenfliesen
Küche:	Einbauküche im Mietereigentum
Balkon:	fehlender Oberbelag

Dachgeschossenebene

Überwiegend zurückgebaut, siehe auch Fotodokumentation.

Sonstiges

An der Westseite des Gebäudes wurde eine zusätzliche Außentür eingebaut, die jedoch aufgrund der Hanglage bisher von außen nicht zugänglich ist.

Außenanlage

Die Außenanlagen sind noch nicht hergestellt. Es liegt Bauschutt auf dem Grundstück.

6.3 Besonderheiten

Hinweis

Nachfolgende Betrachtungen erfolgen ausschließlich aus gutachterlicher Sicht. Einschätzungen des Gutachters ersetzen nicht eine eventuell erforderliche Genehmigung. Um baurechtlich Klarheit zu erlangen, ist die Rücksprache mit der jeweils zuständigen Behörde erforderlich.

Besonderheiten Baugrund

Ein geologisches Gutachten vom 14.08.1959 empfahl die Bebauung der Parzelle 91/2 ausdrücklich nicht, da aufgrund der Bodenverhältnisse gesonderte Anforderungen an den Baukörper zu stellen waren.

Dies nahm der Bauherr in Kauf und verpflichtete sich für sich und seine Rechtsnachfolger, keinen Schadenersatzanspruch an der Stadt Schwäbisch Gmünd zu stellen und für eventuelle durch dieses Bauvorhaben verursachten Schäden an Nachbargebäuden gegebenenfalls in vollem Umfang aufzukommen, sollte es aufgrund der Bodenverhältnisse zu Abrutschungen bzw. Schadensfällen kommen, siehe auch Schriftverkehr in Anlage 10.1.

Die Baugenehmigung wurde erteilt.

Die Möglichkeiten der Baugrundverstärkung haben sich gegenüber den 1960er Jahren verbessert. Aus gutachterlicher Sicht sind hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Umnutzung Untergeschoss/ Garage zu Wohnraum

Das Untergeschoss wurde ursprünglich als Keller errichtet und zwischenzeitlich zu großen Teilen zu Wohnraum ausgebaut. Die Garage wurde als Küche in den Wohnraum integriert.

Aus gutachterlicherer Sicht ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genehmigungsfrei. Öffentlich-rechtliche Vorschriften wie beispielsweise die Anforderungen an Wohnraum sind jedoch einzuhalten. Diese betreffen Eigenschaften wie z. B. Belichtung, Belüftung, Höhe, Wärmeschutz und Brandschutz.

Aufgrund der straßenseitigen Lage der Räume des Untergeschosses in Verbindung mit der Hanglage des Gebäudes sind die Anforderungen an Wohnraum aus gutachterlicher Sicht hinsichtlich Belichtung, Höhe und Belüftung weitestgehend erfüllt oder erfüllbar.

Weiterhin ist die Erfordernis notwendiger Stellplätze zu beachten. Da die Garage in Wohnraum umgenutzt worden ist, ist auf dem Grundstück zumindest der hiermit verloren gegangene Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Außenanlagen waren am Tag der Ortsbesichtigung noch nicht vollständig hergestellt. Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch ausreichend Fläche verfügbar, um den verloren gegangenen Stellplatz auf der Außenfläche zu ersetzen.

Um baurechtlich Klarheit zu erlangen, wird die Rücksprache mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde empfohlen.