

Gebäudebeschreibungen

Gebäudebezeichnung: Wohn- und Geschäftshaus, Heiligkreuzstr. 29

Allgemeines

Nutzungsart

überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, teilweise gewerblich genutzt

Art des Gebäudes

Ein-/ Zweifamilien-Wohnhaus mit gewerblich genutzten Flächen in den Anbauten im UG und EG.
Grundrissaufteilung gemäß Planunterlagen sowie Örtlichkeit:

UG: Kellerräume, Gewölbekeller, Heizungsraum, Waschraum, Werkstatt, Garage/Lager , WC

EG: Wohnzimmer, Esszimmer, Privatbüro, Küche mit Speisekammer, Diele, Dusche, WC, Terrasse.
Lagerflächen, Packraum, Büro in den nordöstlichen Anbau

OG: Schlafzimmer, 2 Zimmer, Bad/WC, Dusche/WC, Flur, Lagerraum, Terrasse überdacht.

DG: Abstellfläche nicht ausgebaut

Bauweise zweiseitig angebaut

Baujahr 1974

Modernisierungsjahr

Gemäß einer Baugenehmigung zur Erstellung einer Garage mit Lageplan aus dem Jahr 1938 wurde das Wohnhaus bereits als Bestand dargestellt,

Das genaue Baujahr konnte nicht genau ermittelt werden.

Das ursprüngliche Gebäudebaujahr im UG und EG wird auf das Jahr 1930 geschätzt.

ca. 1956 - Lager - und Büroanbau nordöstlich im UG und EG

ca. 1970 - Garagenanbau südwestlich im UG mit Terrasse im EG

ca. 1971 - Heizöltank doppelwandig unterirdisch mit 20.000 l

ca. 1974 - Umfangreicher Umbau und Aufstockung im OG und DG

Allgemeinbeurteilung das Objekt ist in einem funktionalen, baujahrentsprechenden Allgemeinzustand

Konstruktionsart Massivbau, Mauerwerksbau

Unterhaltungsstau es besteht allgemeiner Instandhaltungsstau

Bauschäden und Baumängel

- Wasserschäden an Raumdecke im Anbau nordöstlich, im Grundrissplan EG als Büro gekennzeichnet, bei Ortsbesichtigung genutzt als Wohnraum. Ursache vermutlich durch Undichtigkeit der Dachabdichtung des darüber liegenden, angrenzenden Flachdachs.

- Nicht fertig gestellte Umbauarbeiten rückwärtig im EG

- Schäden am Außenputz

Gebäudebezeichnung: Garage im UG

Allgemeines

Nutzungsart	Kfz-Garage, teilweise gewerblich genutzt
Art des Gebäudes	Sammelgarage im Untergeschoss, südwestlich und rückwärtig an das Wohnhaus angebaut
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1970
Modernisierungsjahr	ca. 1970 - Baujahr anhand Planunterlagen plausibilisiert.
Belichtung und Belüftung	ausreichende Belichtung
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist in einem funktionalen, baujahrentsprechenden Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau, Bau in Stahlbeton

Gebäudebezeichnung: Wohnhaus, Heiligkreuzstr. 31

Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

Zweifamilienhaus, teil unterkellert, mit 2 Zi.-Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Bauweise zweiseitig angebaut

Baujahr 1920

Das ursprüngliche Baujahr, gemäß Bauantragsunterlagen vom Dez. 1917, wird auf das Jahr 1920 geschätzt.

Modernisierungsumfang

Modernisierungen augenscheinlich ca. im Jahr 1999/2000, genaue Angaben liegen nicht vor:

- Erneuerung Dachdeckung
- Einbau Kunststoff-Fenster
- Einbau von Heizkörpern mit Versorgung über Zentralheizung
- Modernisierung Haustechnik
- Modernisierung Badezimmer und WC
- Innenrenovierung mit Erneuerung der Fußbodenbeläge
- Erstellung Dachterrasse
- Fassadenanstrich

Allgemeinbeurteilung das Objekt ist in einem ordentlichen, baujahrentsprechenden Allgemeinzustand

Konstruktionsart Massivbau, Mauerwerksbau
Fachwerkbau im Dachgeschoss

Unterhaltungstau Dachdeckung mit Moosansatz

Bauschäden und Baumängel keine Bauschäden ersichtlich

Gebäudebezeichnung: Geschäftshaus, Heiligkreuzstr. 31

Allgemeines

Nutzungsart

überwiegend gewerblich genutzt, Teilflächen zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

Geschäftshaus mit Büro- Lager- und Garagennutzungen im UG, EG u. 1.OG sowie Freizeitflächen, Schwimmhalle im 1. u. 2. OG/DG

Bauweise

mehrseitig angebaut

Baujahr

1988

Modernisierungsjahr

Gemäß Baugenehmigung vom 04.12.1984 mit Änderungsgenehmigung vom 18.07.1986 wird das Baujahr auf das Baujahr 1988 geschätzt.

Einzelne Umnutzungen wurden gemäß Bauantrag von 1999 vorgenommen. Eine geplante Umnutzung im OG als Fitness-Studio wurde nicht realisiert. Gemäß Schreiben vom 10.06.2002 wurde dieser Bauantrag zurückgezogen.

Allgemeinbeurteilung

Das Objekt ist in einem funktionalen, baujahrentsprechenden Allgemeinzustand. In Teilbereichen im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss wurden gegenüber den baurechtlich genehmigten gewerblichen Nutzungen Umnutzungen als Wohnräume vorgenommen.

Konstruktionsart

Massivbau, Mauerwerksbau

Unterhaltungszustand

Durch Leerstand bedingt, besteht allgemeiner Instandhaltungszustand

Bauschäden und Baumängel

Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung an der Raumdecke in einem Büroraum im 1.OG, vereinzelt nicht fertig gestellt Umbauten

Einheit: 1.OG: Trimmraum, Sauna, Nassbereich

Ausstattung:

Fläche 132,00 m²

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile Terrasse

Raumnutzung / Grundriss

Gemäß Änderungsantrag von 1986 wurden vereinzelte Umnutzungen und Ergänzungen vorgenommen.

Nutzungen gemäß Planunterlagen und Örtlichkeit:

Nassraum, WC, Trimmraum, Sauna (Hausbar), Installationsraum

Gesamtnutzfläche (planimetrisch ermittelt) gemäß Bauantrag von 1986: 132,00 m².

Fenster Profilverglasung mit Alufenster

Verglasung Wärmeschutzverglasung

Innentüren Glastüren

Innenansichten Strukturputz

Bodenbelag Bodenfliesen

Elektroinstallation reichhaltige Ausstattung

Heizung Versorgung über die Zentralheizung

Warmwasserversorgung über die Zentralheizung

Belichtung und Belüftung gut

Besondere Einrichtungen Raum mit Schwimmbad-Technik

Bauschäden und Baumängel Umbauten nicht fertig gestellt

Mieter / Mietvertrag bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich leerstehend

Einheit: 2.OG: Schwimmhalle

Ausstattung:

Fläche	130,00 m ²
Raumnutzung / Grundriss	Die Nutzungen entsprechen im Wesentlichen der Darstellung im Grundrissplan des Änderungsantrags von 1999. Nutzungen: Schwimmhalle (das Schwimmbecken ist mit einer Holzkonstruktion überdeckelt), Abstellraum, 2 Vorräume, Treppenhaus
Eingangstür	Stahltür, feuerhemmend T30
Innentüren	Glastüren
Terrassentüren	Schiebetüren aus Aluminium mit Isolierverglasung
Innenansichten	Fliesen raumhoch
Deckenflächen	Dachschrägen mit Metallpaneele mit eingebauten Lichtspots und Dachverglasung
Bodenbelag	Bodenfliesen, Laminatbelag
Heizung	Versorgung über die Zentralheizung
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	sehr gut
Mieter / Mietvertrag	bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich leerstehend

Einheit: 2.OG: Sanitärbereich, Aufenthaltsraum

Ausstattung:

Fläche	22,00 m ²
Raumnutzung / Grundriss	Die Nutzungen entsprechen im Wesentlichen der Darstellung im Grundrissplan des Änderungsantrags von 1999. Nutzungen: Teeküche (Umkleide), 2 WC's, Dusche, Waschraum, Aufenthaltsraum mit separaten Treppenhaus Zugang.
Fenster	Isolierverglasung mit Alufenster
Rollläden	aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb
Eingangstür	Metalltürelement mit Glasausschnitt
Innentüren	Holztüren mit furniertem Türblatt

UWE BRETSCHNEIDER Verbandssachverständiger BDGS
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Innenansichten	Fliesen raumhoch, Strukturtapeten
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bodenbelag	Bodenfliesen
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Stahlradiatoren mit Thermostatregelung
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel	im Aufenthaltsraum abgelöste Tapeten
Mieter / Mietvertrag	bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich leerstehend

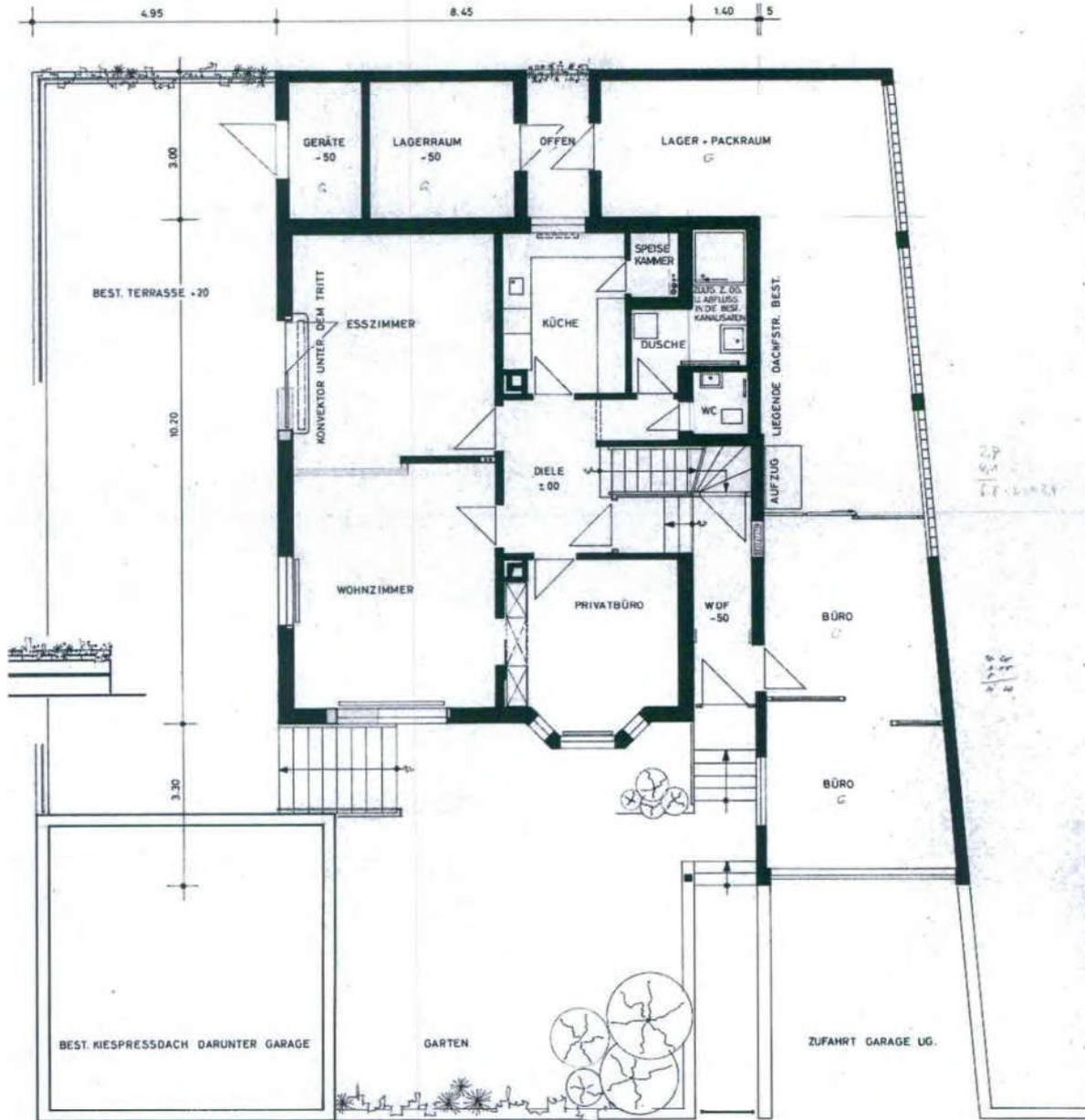
Gebäudebezeichnung: Garagen- u. Lageranbau

Allgemeines

Art des Gebäudes	Garagen- Lager/Büro-Anbau an das Wohnhaus (Altbau Geb. 31)
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	1979
Modernisierungsjahr	Gemäß genehmigtem Baugesuch vom 10.11.1978 wird das Baujahr auf das Jahr 1979 geschätzt
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist in einem funktionalen Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau, Mauerwerksbau
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung an den Raumdecken in den als Wohnräume genutzten Bereichen im Erdgeschoss. Als Ursache kommt eine undichte Dachabdichtung des darüber liegenden Flachdaches mit Entwässerungsablauf in Frage.

Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

Quelle: Umbau und Aufstockung 1974



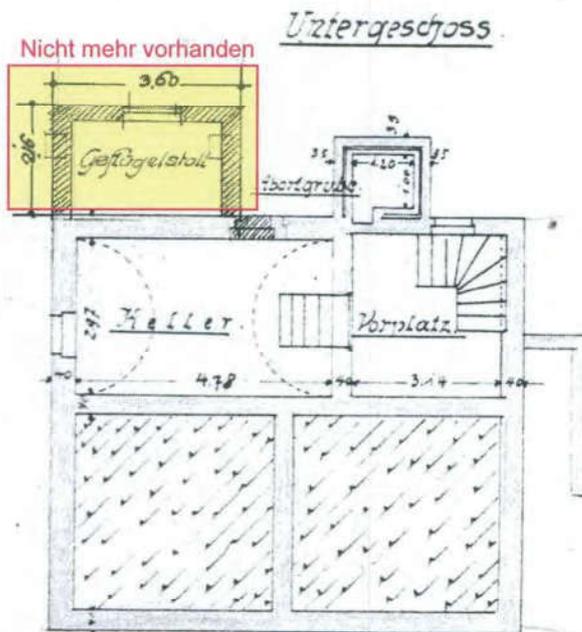
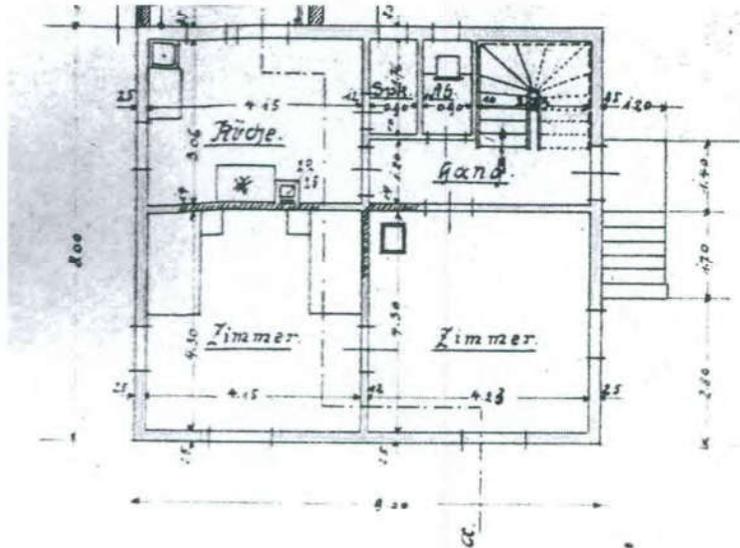
HEILIGKREUZSTR.

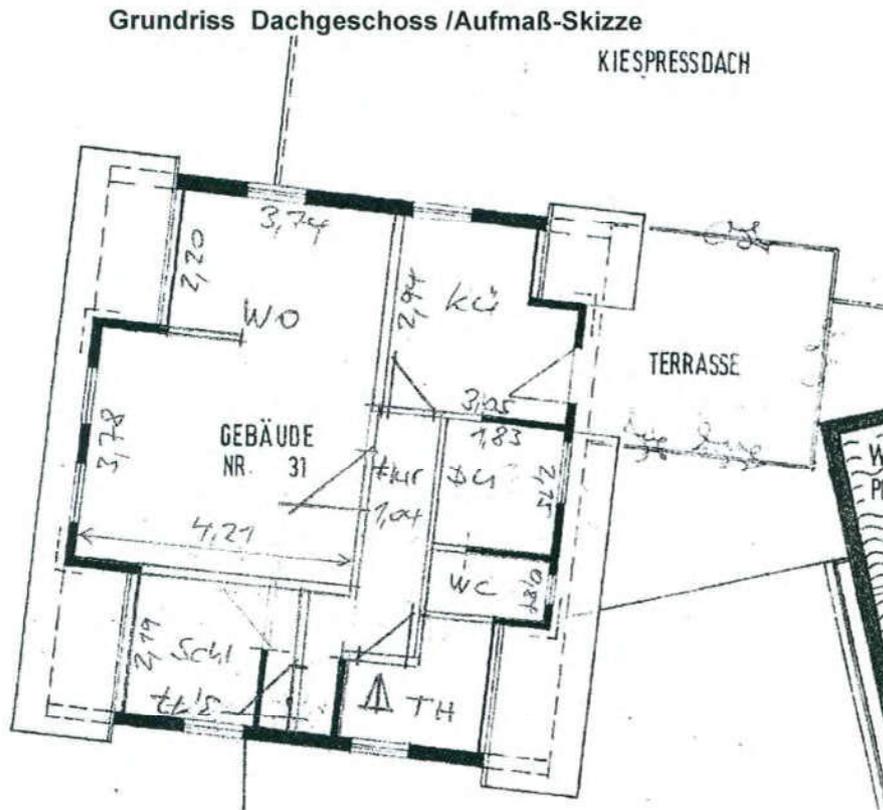
GEFERTIGT: VAIHINGEN/ENZ IM JULI 1974
DER ARCHITECT

Gebäudepläne Heiligkreuzstr. 31

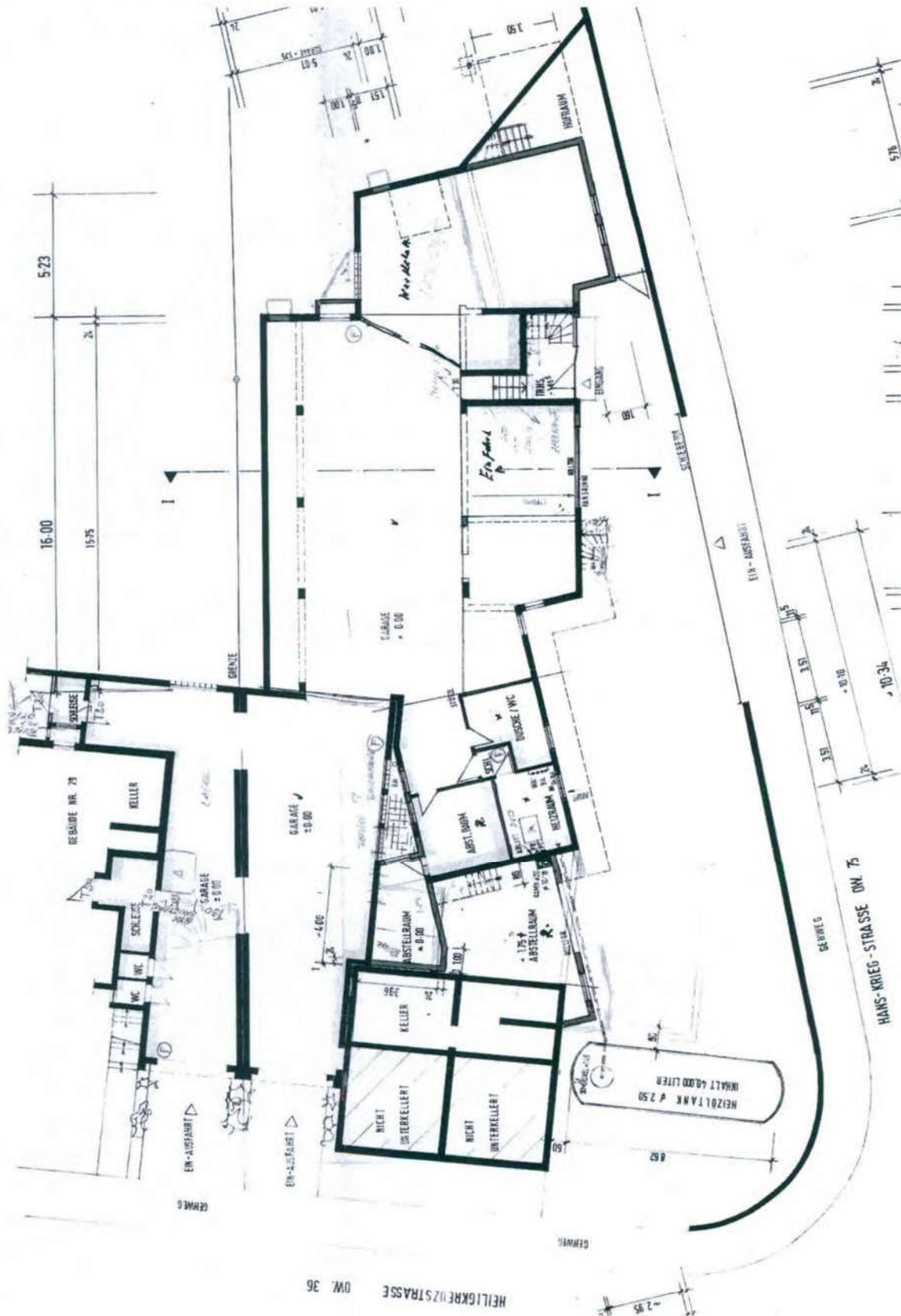
Quelle: Bauanträge von 1917, 1973, 1986/1999

Grundriss Erdgeschoss und Untergeschoss Wohnhaus

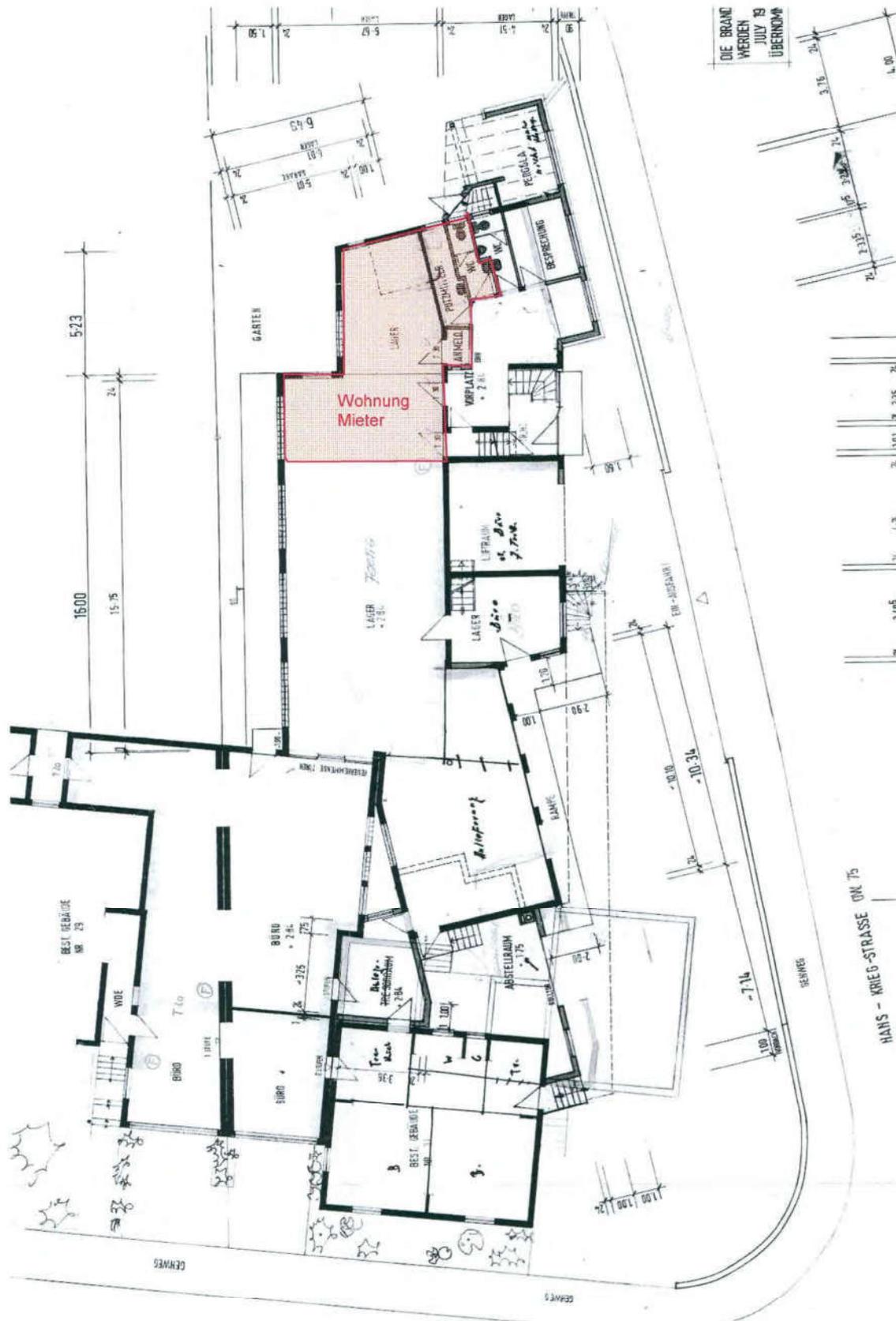




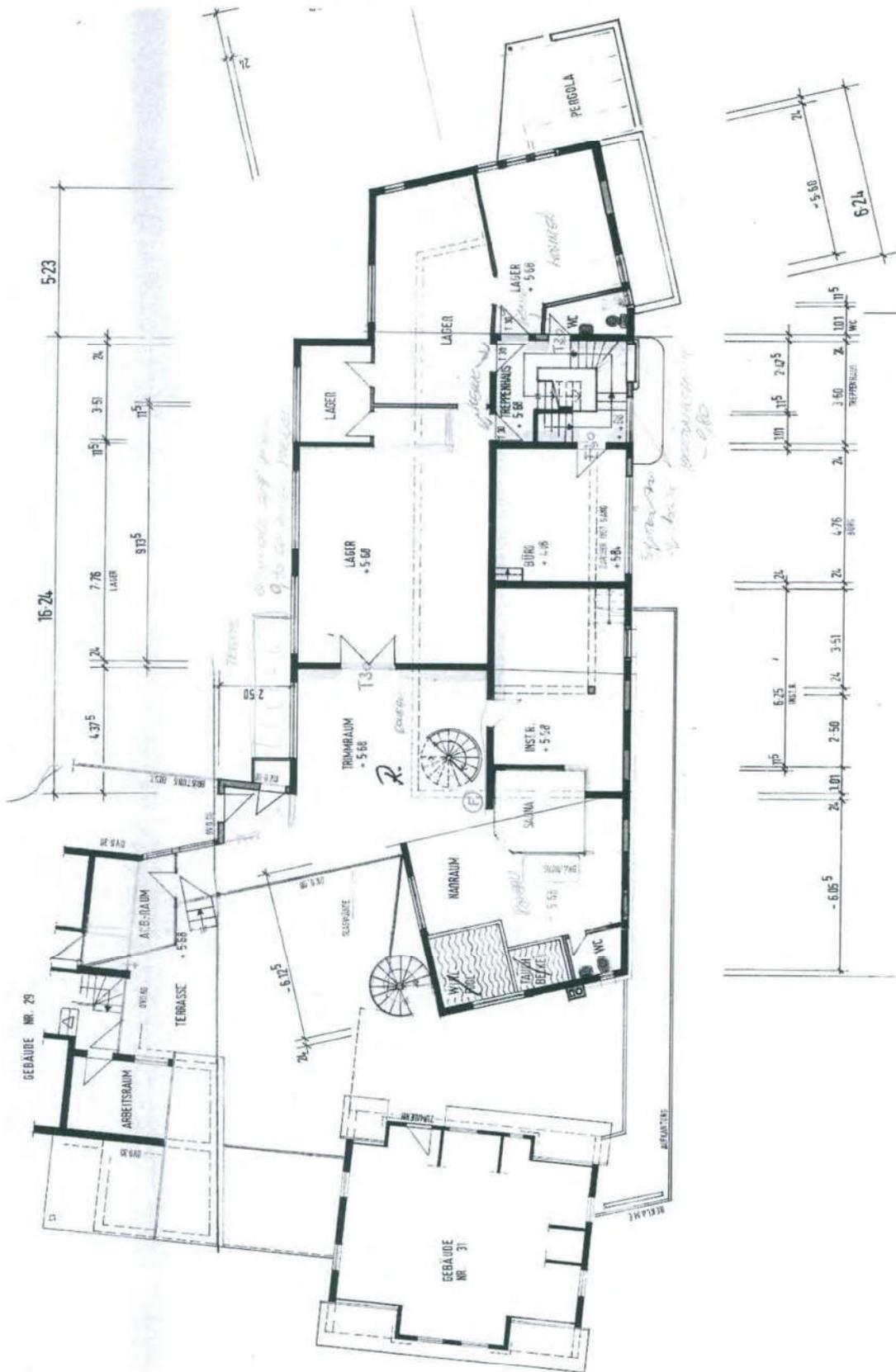
Grundriss Untergeschoss Geschäftshaus



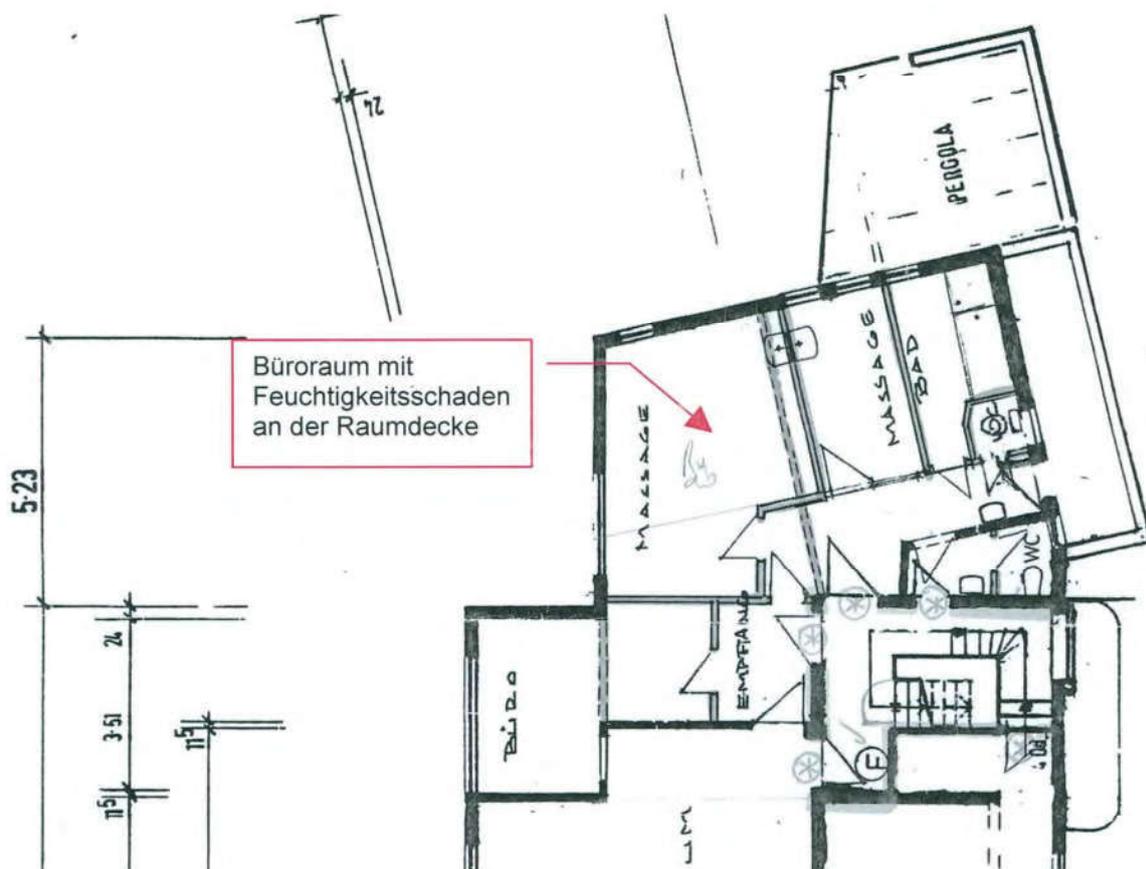
Grundriss Erdgeschoss Geschäftshaus



Grundriss 1.Obergeschoss Geschäftshaus



Grundriss 1.Obergeschoss Geschäftshaus -Bereich Büro / Massage
(Änderungsgesuch von 1999 entspricht etwa der Örtlichkeit)



Grundriss 2.Obergeschoss - Detailplan Bereich Umkleide
(Änderungsgesuch von 1999 entspricht etwa der Örtlichkeit)

