



<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>31. Dezember 2025</b>
<b>Objekt Biedenkopf, Grundbuch Blatt 6377</b>	<b>Biedenkopf, Flur 5 Flurstücke 47/8 und 47/9 in wirtschaftlicher Einheit</b>
Grundstücksfläche in wirtschaftlicher Einheit	25.137 m <sup>2</sup>
Nutzungsbedingter Bodenwert	879.795 €
Baujahre	ab ca. 1951
mittlere wirtschaftliche Restnutzungsdauer	8 Jahre
Flächen im Verwaltungsgebäude insgesamt	3.573 m <sup>2</sup>
Büronutzung und Verkehrsflächen im EG und OG	2.500 m <sup>2</sup>
Büronutzung im Untergeschoss	184 m <sup>2</sup>
Sozialräume im Untergeschoss	230 m <sup>2</sup>
Werkstatt und Lager im Untergeschoss	460 m <sup>2</sup>
Hallenflächen insgesamt	8.265 m <sup>2</sup>
Hofüberdachungen	1.520 m <sup>2</sup>
Befestigte Freiflächen	11.000 m <sup>2</sup>
Monatlich erzielbare Miete bei Vollvermietung	42.000 €/Monat
Rohertrag	504.000 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	128.233 €/Jahr
Liegenschaftszinssatz	9,00%
Ertragswert	2.521.334 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	- 10% vom Ertragswert
<b>Verkehrswert</b>	<b>2.270.000 €</b>
<b>Auf den Wert bezogen sind die Eintragungen im Grundbuch Abt. II bedeutungslos.</b>	

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.



## **Lage**

### **Lage der Stadt**

Biedenkopf liegt im Landkreis Marburg- Biedenkopf, dieser gehört zum Regierungsbezirk Gießen und liegt in Mittelhessen. Die Stadt Biedenkopf hat zusammen mit ihren 8 Stadtteilen ungefähr 14.200 Einwohner.

### **Entfernungen**

- nach Marburg 27 km
- nach Gießen 50 km
- nach Frankfurt 120 km
- nach Wiesbaden 150 km
- nach Kassel 110 km

### **Verkehrsanbindung**

- Autobahnanschlussstelle Dillenburg (A 45) ca. 35 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Lollar (A 480) ca. 40 km entfernt
- Bahnhof in Biedenkopf ca. 600 m entfernt
- Bahnhof in Marburg ca. 27 km entfernt
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

### **Infrastruktur**

Der öffentliche Nahverkehr wird über ein Netz von Busverbindungen und der naheliegenden Bahnstrecke gewährleistet.

In der ehemaligen Kreisstadt und dem heutigen Mittelzentrum Biedenkopf befinden sich mehrere Kindergärten, Grund- Haupt- und Realschulen und ein Gymnasium. Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus entsprechen dem Niveau eines Mittelzentrums.

Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt, aber auch in stadtnahen Einkaufszentren runden das Angebot ab.

Größere Industriegebiete befinden sich überwiegend am südlichen Stadtrand und weitergehend in den anschließenden Orten entlang des Lahntales.

Der Hausberg von Biedenkopfs, die Sackpfeife (674 m), ist die höchste Erhebung im Landkreis Marburg- Biedenkopf, mit Rundblick übers Rheinische Schiefergebirge und das Marburger Bergland.

Die Altstadt besticht besonders durch ihre engen Gassen mit alten Fachwerkhäusern und dem Schlossberg. In den umliegenden Ortschaften sind ebenfalls gut erhaltene Fachwerkhöfe zu finden.

Auch für kulturell Interessierte hat Biedenkopf einiges zu bieten:

Im Scharthenhof in Eckelshausen finden regelmäßig klassische Kammermusik - Vorführungen statt. Im Landgrafenschloss finden ebenfalls Musikvorführungen statt, sowie Kunstausstellungen beispielweise im Rathaus.

### **Lage im Stadtgebiet**

Das Bewertungsobjekt liegt südlich der Innenstadt von Biedenkopf innerhalb eines ausgedehnten Industrie- bzw. Gewerbegebiets, das mittlerweile mit großflächigem Einzelhandel und Systemgastronomie durchsetzt ist.

Die Erschließungsstraße ist über eine Querstraße an die Bundesstraße 62, welche die Städte Siegen, Bad Laasphe, Biedenkopf und Marburg verbindet, angebunden.

### **Nähere Umgebung**

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Industriegebiet von Biedenkopf, das nur noch teilweise als solches genutzt wird. Großflächiger Einzelhandel und Fastfood ist hier angesiedelt.



<b>Grundstücksform</b>	<p>Das in wirtschaftlicher Einheit 25.137 m<sup>2</sup> große Grundstück hat eine fast rechteckige Form. Das Flurstück 40/7 im Südwesten und das Flurstück 47/7 im Südosten greifen in die sonst nahezu ideale Rechteckform ein. Das Flurstück 47/9 ist im Nordwesten in einer Breite von ca. 19 Meter an eine weitere Straße angeschlossen, das Flurstück 47/8 besitzt im Süden eine ca. 135 Meter lange Straßenfront entlang der Haupteerschließungsstraße. Im Nordosten grenzt das Grundstück an die Bahnlinie an.</p>
<b>Topografie</b>	<p>Die Flurstücke 47/8 und 47/9 sind nahezu eben, sie fallen nur unwesentlich zur westlich verlaufenden Lahn hin ab.</p>
<b>Erreichbarkeit</b>	<p>Die Erschließungsstraßen sind voll ausgebaute und für Schwerlastverkehr ausgelegte Straßen mit entsprechendem Aufbau. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe des Objektes.</p>
<b>Anschlüsse</b>	<p>Das Grundstück ist voll erschlossen mit Strom, Wasser und Gas sowie Kanalanschluss aus der öffentlichen Versorgung. Telefon- und Breitbandanschluss sind ebenfalls gewährleistet.</p>
<b>Immissionen</b>	<p>Es besteht eine für ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet lageübliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Stärkere Lärmbelastungen durch die umliegenden Betriebe konnten beim Ortstermin nicht ausgemacht werden.</p>
<b>Lagebeurteilung insgesamt</b>	<p>Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• gute Gewerbelage in einem Industriegebiet in der Kernstadt Biedenkopf</li><li>• gute Erreichbarkeit der nächsten Städte</li><li>• mäßige Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsadern (Autobahnen)</li><li>• nahezu ebenes Geländeprofil</li></ul>
<b>Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?</b>	<p>Inbesondere im Bodenwert und bei den erzielbaren Gewerbemieten.</p>



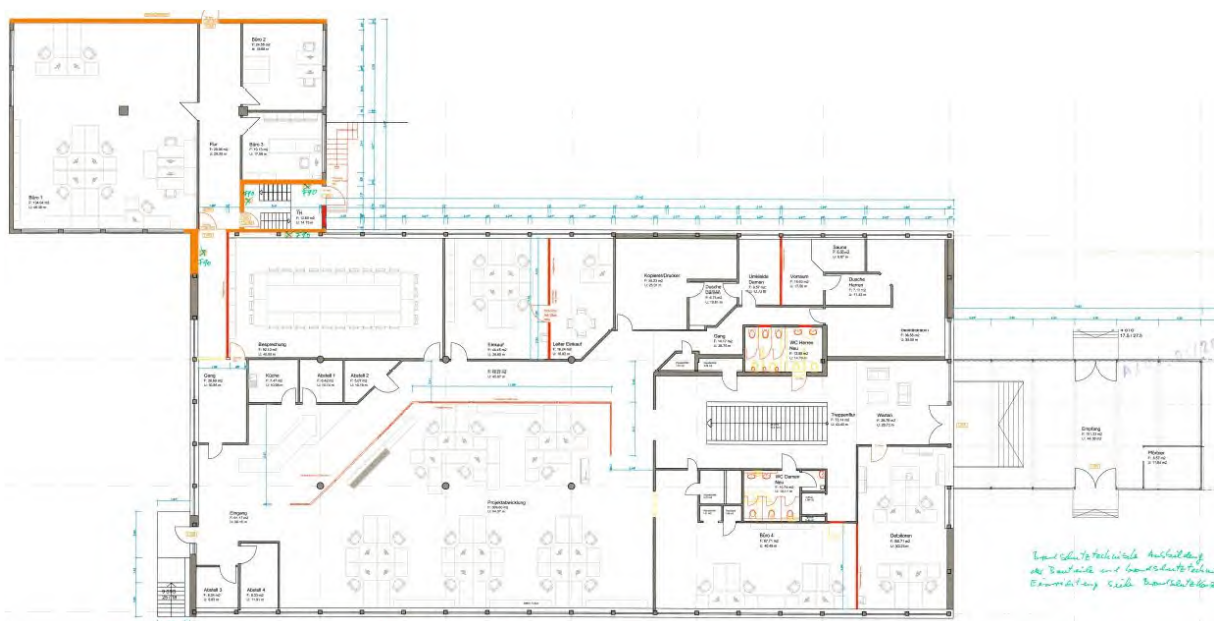
## Gebäude D1, D2, C4 – Verwaltungsgebäude

### Bauweise des Gebäudes

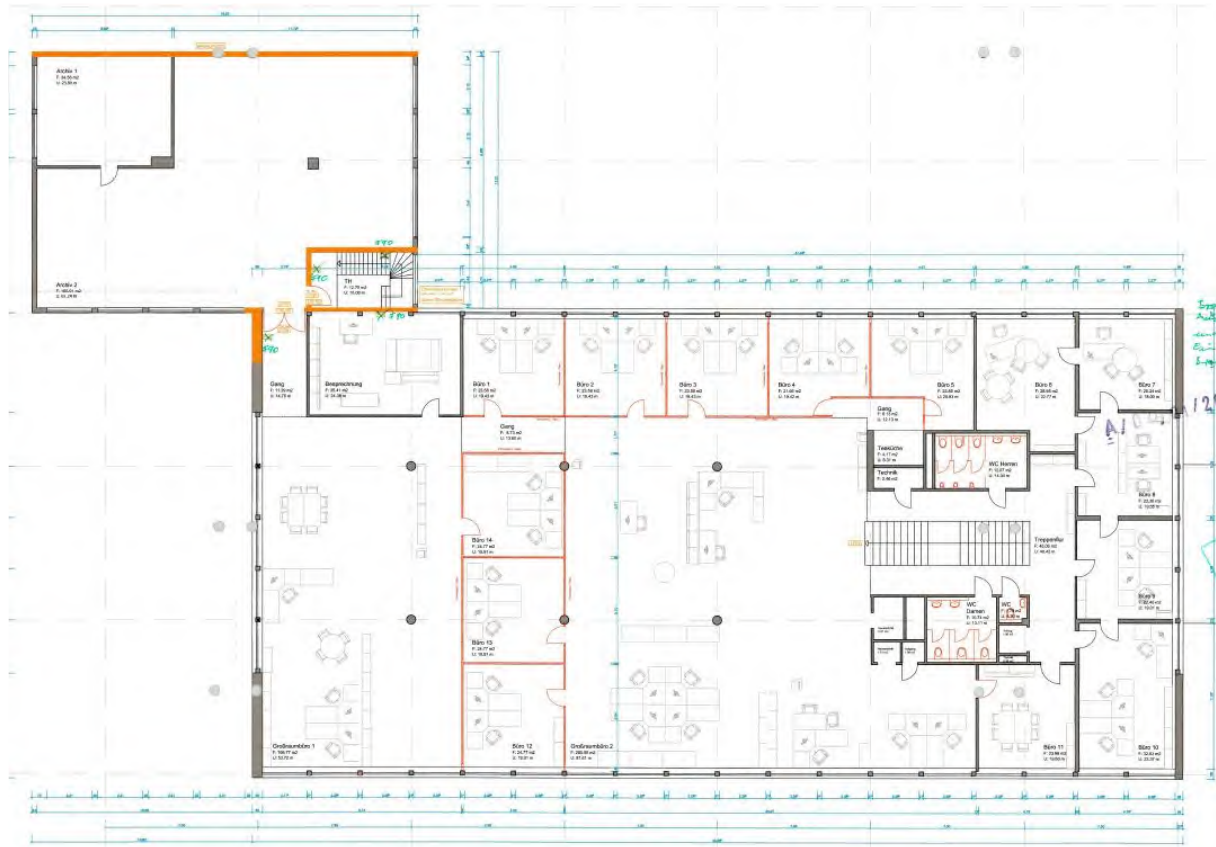
- 2-geschossiges Gebäude in Stahlbetonbauweise,
- komplett unterkellert
- Fassadenstützen im Erd- und Obergeschoss Stahl- oder Betonfertigteile
- Stahlbetondecken mit Zementestrich vermutlich auf Korkdämmplatten
- Fassade mit Blechelementen verkleidet
- Unterdecken als abgehängte Rasterdecken
- Flachdach mit Folienabdichtung
- Fenster im Erdgeschoss nach einem Brandereignis 2006 erneuert
- Fenster im Obergeschoss älterer Bauart vermutlich ca. 1990
- Innenliegende Beschattung
- Flexible Raumaufteilung durch Ständer- und Stellwände möglich
- Als Mietobjekt in Nutzungseinheiten teilbar
- Repräsentative Natursteintreppe
- Aufzug derzeit außer Betrieb
- Kombinierte Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage in den Büroetagen
- Wandheizkörper im Gebäude C4 und teilweise in den Räumen im UG
- Haupteingang auf der Ostseite im Gebäude D2
- Nebeneingang und 2. Rettungsweg auf der Westseite und im Geb. C4
- Ein älterer Heizkessel und ein Heizkessel Baujahr 1997

### Ausstattung

- Toiletten in allen Geschossen, überwiegend 1997 modernisiert
- Teppichboden in den Büroräumen im Erdgeschoss
- Laminat im Besprechungszimmer und teilweise im Obergeschoss
- Fliesen in den Nebenräumen und am Empfang
- Linoleum in dem Büroraum im Untergeschoss
- Estrichboden in der Werkstatt, Heizung und Lüftung im Untergeschoss
- Duschen im ehemaligen Saunabereich im Erdgeschoss



**Grundriss Gebäude C4 (oben links) und Gebäude D1 mit D2 rechts im Erdgeschoss**



### Grundriss Gebäude C4 (oben links) und Gebäude D1 im Obergeschoss

#### Grundflächen

Die Grundflächen werden dem Bauantrag aus dem Jahr 2010 entnommen und als richtig unterstellt:

#### Hauptgebäude Gebäude D1

Untergeschoss	45,56 m* 23,00 m	1.047,88 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		1.047,88 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		1.047,88 m <sup>2</sup>
Technikgeschoss	11,33 m* 8,99 m	<u>101,86 m<sup>2</sup></u>
		3.245,50 m <sup>2</sup>

#### Empfang und Pförtnerhaus Gebäude D2

Erdgeschoss	14,83 m* 7,73 m	114,64 m <sup>2</sup>
-------------	-----------------	-----------------------

#### Anbau Gebäude C4

Untergeschoss	18,92 m* 12,75 m	241,23 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		241,23 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		<u>241,23 m<sup>2</sup></u>
		723,69 m <sup>2</sup>


**Nutzflächen-  
berechnung  
Untergeschoss**

Die Nutzflächenberechnung im Untergeschoss wird dem Plan zum Umbau im Jahr 1997 entnommen, die Flächen werden mit hinreichender Genauigkeit aus dem Plan herausgemessen bzw. den Plänen aus dem Jahr 1966 entnommen und mit den Plänen aus dem Exposé verglichen.

**Werkstatt-, Archiv und Lagerflächen:**

Elektrowerkstatt und Lager mit Windfang	330,00 m <sup>2</sup>
Archiv	131,00 m <sup>2</sup>

**Büroflächen EDV, Server:**

Anbau	184,00 m <sup>2</sup>
-------	-----------------------

**Sozialräume:**

Umkleide, Waschraum, Aufenthalt und Kleiderausgabe	209,00 m <sup>2</sup>
Toiletten	21,00 m <sup>2</sup>

**Verkehrsflächen:**

Treppenhaus, Putzraum	74,00 m <sup>2</sup>
Treppenhaus Anbau	26,00 m <sup>2</sup>

**Technikflächen:**

Lüftungs- und Klimaanlage, Heizraum	180,00 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	-----------------------

**Nutzflächen-  
berechnung 2010**

Die Nutzflächenberechnung im Erd- und Obergeschoss ist im Bauantrag aus dem Jahr 2010 wie folgt angegeben:

**Erd- und  
Obergeschoss**
**Hauptnutzungsflächen:**

Erdgeschoss	Büros und Besprechungsräume	767,53 m <sup>2</sup>
	Pförtner D2	(8,57 m <sup>2</sup> )
Obergeschoss	Büros	828,47 m <sup>2</sup>

**Nebennutzungsflächen:**

Erdgeschoss	Sanitärräume und Küchen	116,45 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Abstellräume, Kopierraum	56,09 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Sanitärräume und Küchen	28,68 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Schulung	199,57 m <sup>2</sup>

**Verkehrsflächen:**

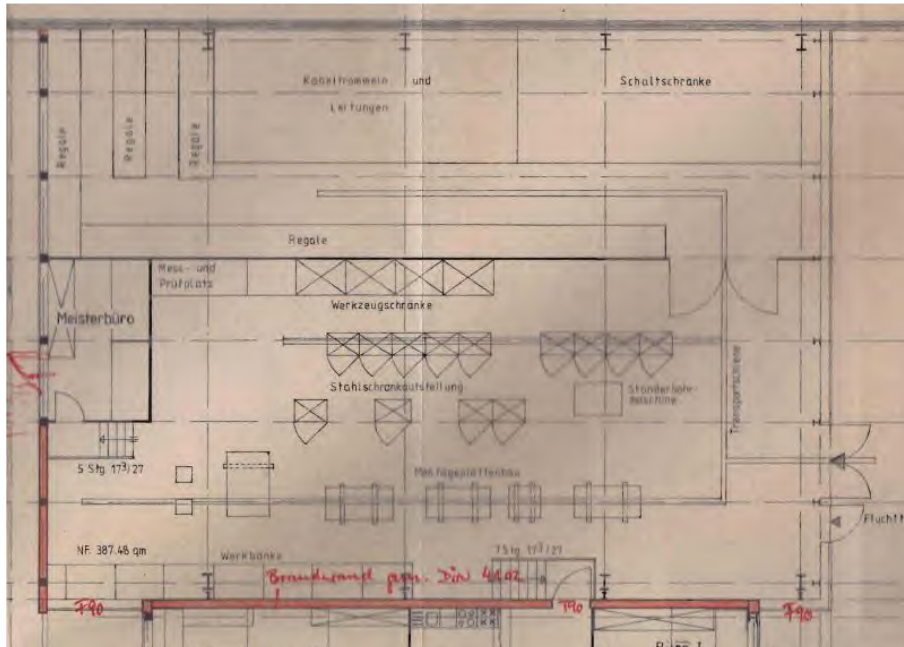
Erdgeschoss	Flure, Wartebereiche, Treppenhaus	296,22 m <sup>2</sup>
	Empfang D2	(101,33 m <sup>2</sup> )
Obergeschoss		87,02 m <sup>2</sup>

**Technikflächen:**

Erdgeschoss	10,88 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	9,44 m <sup>2</sup>

Das Gebäude D2 ist derzeit nicht mehr nutzbar.

## Gebäude C2, C3 – Zentrallagerhalle



### Grundriss Halle C2, Plan von 1986

#### Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise gebaut. Zum südöstlich anschließenden Büro ist ebenso eine Brandwand vorhanden wie auch partiell an der Grenze zum Flurstück 40/7, da dort der regelmäßige Grenzabstand unterschritten ist. Die Dachdeckung des Satteldaches ist vermutlich um die Jahrtausendwende erneuert worden und besteht aus Trapezblechen mit Dämmung und Folienabdichtung.

Die Außenwände soweit es keine Brandwände sind bestehen aus Sandwichpaneelen und den Außenwänden des Nachbargebäudes. Industrieverglasung und Sektionaltor am Ostgiebel.

Der Hallenboden ist als flächenfertige Betonbodenplatte ausgeführt.

Beleuchtung mit HQL- Leuchten, dazu übliche Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln und Gasgebläseheizung in der Halle.

Die Toilettenanlage im Anbau C3 ist im Originalzustand erhalten.

Die nordöstlich anschließende kleinere Hofüberdachung wird nicht separat betrachtet.

#### Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt  $17,675 \text{ m} * 23,95 \text{ m} = 423,32 \text{ m}^2$ .

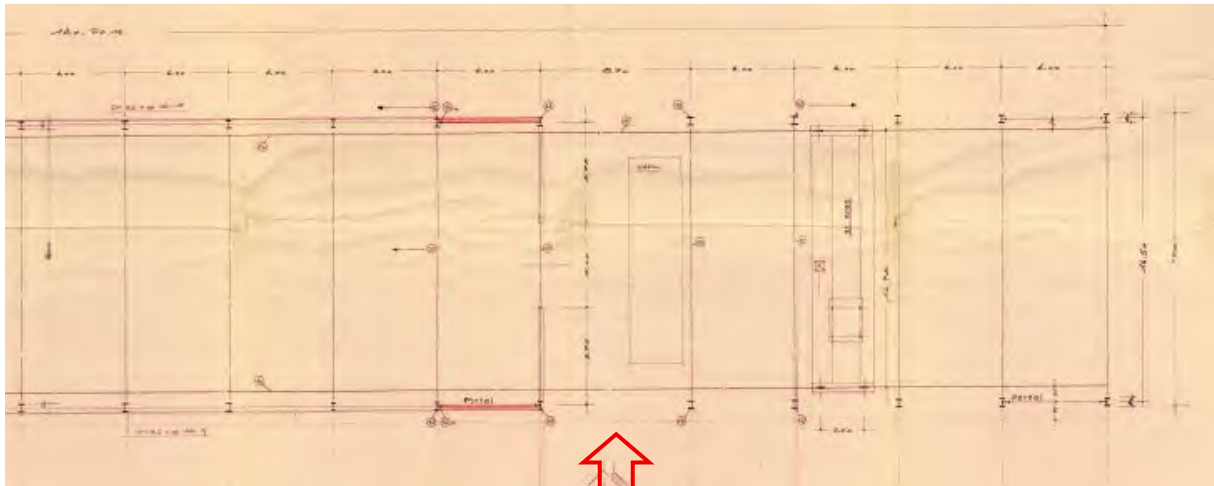
Im Firstbereich ist eine Höhe von 9,74 m angegeben, die Traufhöhe beträgt ca. 8,75 m, jeweils bis Unterkante Dachbinder.

Die Halle ist mit einer Kranbahn ausgestattet, OK Kranbahn ca. 6,50 m.

#### Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 23,35 m und in der Breite 17,375 m, wobei die tragenden Stahlstützen übermessen sind. Damit ergibt sich die Hallenfläche mit rund  $400 \text{ m}^2$ . Die Nutzfläche des Toilettenanbaus auf der Westseite (C3) wird nicht bewertet.

## Gebäude C1 - Werkstatthalle, Stahlbauhalle



### Grundriss Halle C1, östlicher Bereich, offene Durchfahrt mit Waage

#### Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise ausgeführt und im Grundriss trapezförmig, da sie an die Grenze zum Flurstück 40/7 angepasst ist. Die ursprünglich seitlich offene überdachte Kranbahn mit einer Länge von ca. 32 m ist vollständig eingehaust und in die Halle integriert.

Die Seitenwände sind auf eine Höhe von ca. 3 m in Massivbauweise, darüber als einfach verglastes Lichtband hergestellt. Die Dachhaut besteht aus tragenden Bimsdielen mit oben liegender Folienabdichtung, die vermutlich in den Jahren 2000 bis 2005 erneuert wurde.

Im Bereich der Durchfahrt (Verladebereich und Waage) sind die Giebelwände im Bereich der Kranbahn abklappbar, so dass die Krane in beiden Hallenteilen eingesetzt werden können.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Beheizung mit Gasdirektstrahlern, Beleuchtung mit HQL-Leuchten und Leuchtstoffröhren.

Umfangreiche Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

Die Halle und die Durchfahrt sind mit einer Kranbahn ausgestattet, OK Kranbahn ca. 5,90 m.

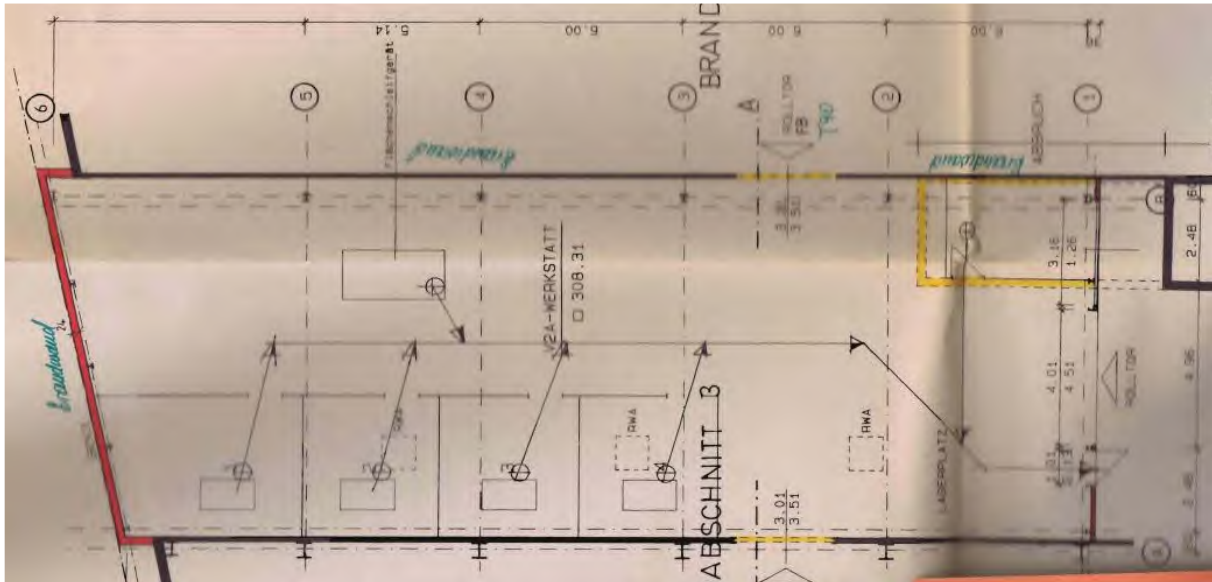
#### Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt  $\frac{1}{2} * (120,70 \text{ m} + 116,70 \text{ m}) * 17,0 \text{ m} = 2.017,9 \text{ m}^2$ . Im Firstbereich ist eine Höhe von 9,65 m angegeben, die Traufhöhe beträgt ca. 8,20 m, jeweils bis Unterkante Dachbinder.

#### Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 120,00 m bzw. 116,00 m und in der Breite 16,50 m, wobei die tragenden Stahlstützen und die Durchfahrt übermessen sind. Damit ergibt sich die Hallenfläche mit rund  $1.950 \text{ m}^2$ .

## Gebäude B7 – V2A Werkstattgebäude



### Grundriss Halle B7

#### Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise ausgeführt und im Grundriss trapezförmig, da sie an die Grenze zum Flurstück 40/7 angepasst ist.

Die Halle selbst hat keine eigenen Seitenwände, sie schließt an die angrenzenden Hallen B6 und C1 an. Das Dachtragwerk des mit ca. 5,5° geneigten Pultdachs bilden Trapezbleche, die Dachhaut mit 10 cm Wärmedämmung besteht aus einer Folienabdichtung.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Sektionaltor und Profilverglasung an der Ostseite, Profilverglasung an der Nordseite als Lichtband oberhalb der Dachfläche von Halle B6.

Beheizung mit Gasdirektstrahlern, Beleuchtung mit HQL-Leuchten.

Umfangreiche Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

Die Halle ist mit einer Kranbahn ausgestattet, OK Kranbahn ca. 5,90 m.

#### Grundfläche und Höhen

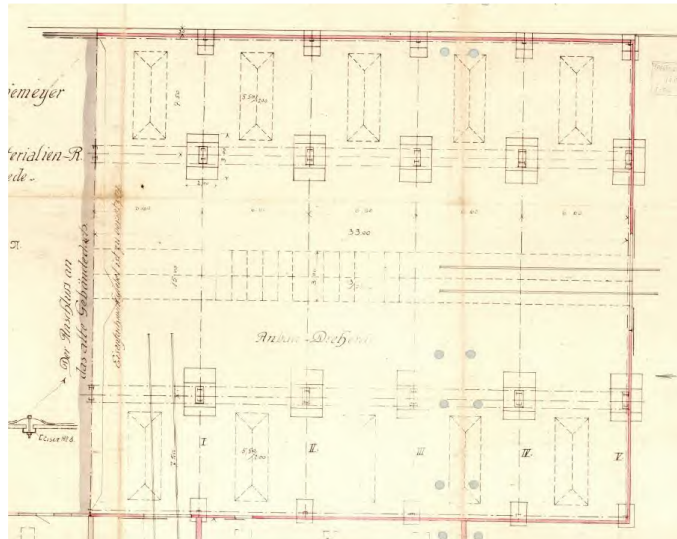
Die bebaute Grundfläche beträgt  $\frac{1}{2} * (27,86 \text{ m} + 30,14 \text{ m}) * 10,75 \text{ m} = 312 \text{ m}^2$ . Die untere Höhe ist mit ca. 8,40 m angegeben und steigt nach Norden auf rund 9,40 m, jeweils bis Unterkante Dachbinder, an.

#### Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 27,20 m bzw. 25,50 m und in der Breite 10,75 m, wobei die tragenden Stahlstützen übermessen sind. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund 280 m<sup>2</sup>.

## Gebäude B4, B5, B6 – Produktionshalle

### Grundrissplan der 33 m langen Ursprungshalle von 1915



### Bauweise

Die Halle ist mit einem 15,00 m breiten Mittelschiff und zwei je 7,50 m breiten Seitenschiffen und einer Länge von 45,50 m in Stahlskelettbauweise ausgeführt worden. Einschließlich der Erweiterung nach Westen ist die Halle im Grundriss trapezförmig, da sie an die Grenze zum Flurstück 40/7 angepasst wurde. Ihre Außenmaße betragen rund 90,50 m und 98,00 m.

Die Halle selbst hat teilweise massive Seitenwände. Das Dachtragwerk des Satteldaches über dem Mittelschiff aus Fachwerkbindern und die anschließenden Hallenteile haben Pultdächer. Auf den Massivplatten, die auf Pfetten aufliegen, ist eine Folienabdichtung vorhanden.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Ein mehrflügeliges Stahltor und Lamellenvorhänge an der Ostseite gewährleisten die Fortführung der Kranbahn und damit die Ausfahrt des Hallenkran nach außen. Die Oberkante des Kranbahnträgers liegt bei ca. 8 m.

Lichtbänder aus Einscheibendrahtglas sind oberhalb der Dachflächen der seitlichen Hallenschiffe sowie am westlichen Giebel und in der Außenwand des nördlichen Hallenschiffs angeordnet.

Beheizung mit Gasdirektstrahlern, Beleuchtung mit HQL-Leuchten und Leuchtstoffröhren. Umfangreiche Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

### Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt  $\frac{1}{2} * (90,50 \text{ m} + 98,00 \text{ m}) * 30,70 \text{ m} = 2.900 \text{ m}^2$ . Die untere Höhe der Pultdächer ist mit ca. 6,0 m angegeben und steigt auf rund 7,70 m an. Das Mittelschiff ist an der Traufe ca. 11 m hoch und steigt bis zum First auf 12,50 m.

### Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße betragen in der Länge (Firstrichtung) ca. 91 m und 96,5 m in den Seitenschiffen und ca. 94 m im Mittelschiff.

Die nutzbaren Flächen sind demnach 1.400 m<sup>2</sup> im Mittelschiff und 680 m<sup>2</sup> bzw. 720 m<sup>2</sup> in den niedrigeren Seitenschiffen, wobei die tragenden Stahlstützen übermessen sind. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit insgesamt rund 2.800 m<sup>2</sup>.



## Gebäude B8 und B3, Anbauten an die Stahlbauhalle

### Bauweise und Abmessungen

Der Anbau B3 mit der Trafostation auf der Nordseite wurde in einer für das Gutachten ausreichenden Genauigkeit mit 4,10 m in der Breite und 47,60 m in der Länge vor Ort gemessen. Das Pultdach hat eine lichte Höhe von 4,20 und 6,10 m. Der ehemalige Werkstattbereich ist beheizbar.

Der Anbau B8 auf der Südseite wurde mit einer Breite von 3,0 m und einer Länge des massiven Teils (mit Altöllager, WC etc.) von 23,50 m gemessen. Der lediglich überdachte Bereich ist 15 m lang. Die Höhe beträgt im Mittel rund 2,80 m. Das flach geneigte Pultdach ist mit Trapezblechen belegt.

Dieser Gebäudeteil ist unbeheizt, das WC ist nicht mehr benutzbar.

### Nutzfläche

Nutzfläche B3 massiv:		
4,10 m* 47,60 m		rund 195 m <sup>2</sup>
Nutzfläche B8 massiv:		
3,00 m* 23,50 m		rund 70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche B8 Überdachung:		
3,00 m* 15,00 m		rund 45 m <sup>2</sup>

## Gebäude A6 und A7 - Lagergebäude

### Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise mit massiven Außenwänden ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Fachwerkträger und Pfetten, auf die „Stegzementdielen“ aufgelegt sind. Die Dachabdichtung ist mit Metallprofilen ausgeführt.

In die Fachwerkträger ist die Tragkonstruktion des nahezu durchgehenden Firstlichtbandes integriert. Fensterflächen aus Doppelstegplatten.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Beheizung mit Gasdirektstrahler, Beleuchtung mit HQL-Leuchten und Leuchtstoffröhren.

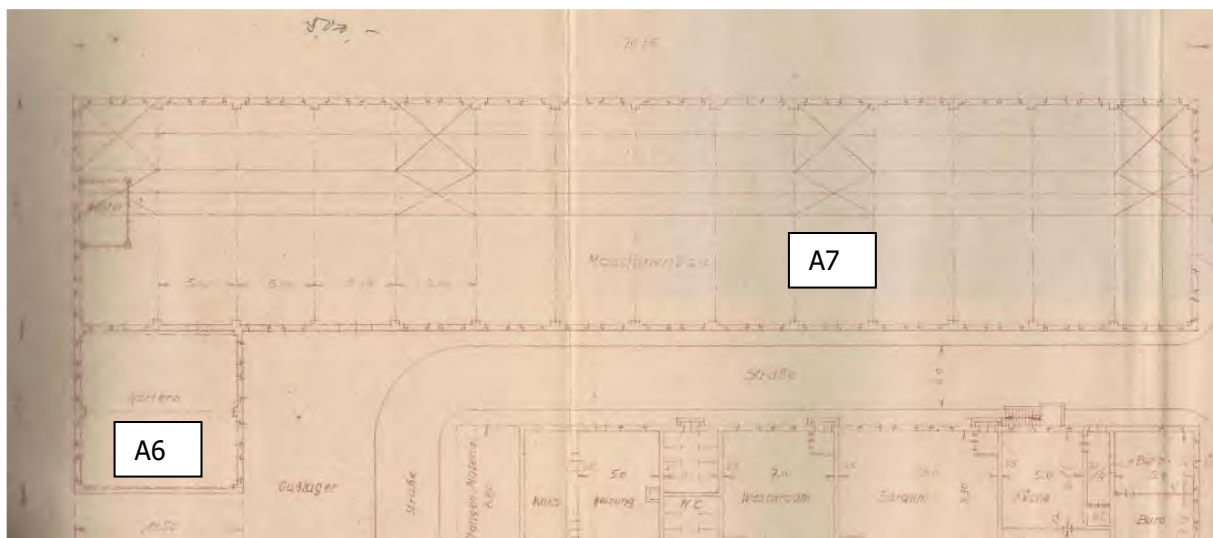
Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

### Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche der Halle A7 beträgt  $70,35 \text{ m} * 14,84 \text{ m} = 1.044 \text{ m}^2$  zuzüglich  $10,60 \text{ m} * 10,50 \text{ m} = 111 \text{ m}^2$  für die Härterei, Gebäude A6. Die Höhe ist mit 4,10 m bis Unterkante Fachwerkbinder angegeben.

### Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 69,85 m und in der Breite 14,34 m und die Härterei (A6) mit vor Ort ermittelten  $9,75 \text{ m} * 10,36 \text{ m}$ . Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund  $1.100 \text{ m}^2$ .



## Grundriss Hallen A6 und A7

## Gebäude A8 - Lager- und Versandhalle

### Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise mit massiven Außenwänden ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Stützen und Stahlprofilträger als Gelenkrahmen und Pfetten, auf die „Stegzementdielen“ aufgelegt sind. Die Dachabdichtung ist als bituminöse Abdichtung ausgeführt.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.

Beheizung mit Gasdirektstrahler, Beleuchtung mit HQL-Leuchten.

Elektroinstallation und Kabelkanäle mit Netzkabeln.

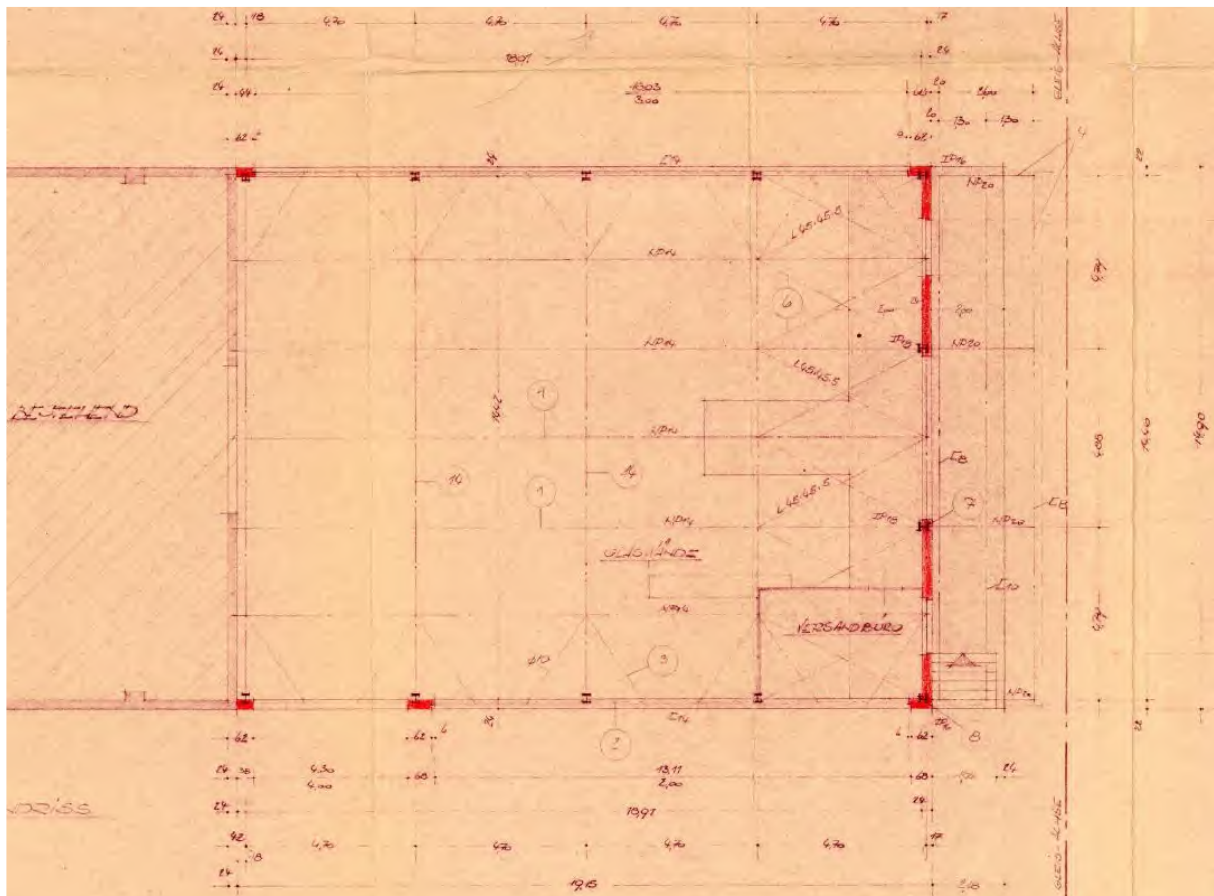
Die Halle ist mit einer an den Rahmen abgehängten Kranbahn ausgestattet, Hakenhöhe des Hängekrans ca. 6,0 m.

### Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt  $19,15 * 14,90 \text{ m} = 285 \text{ m}^2$ , die Höhe ist mit ca. 6,00 m an der Traufe und mit rund 8,00 m im First, jeweils bis Unterkante Stahlrahmen angegeben. In östlicher Richtung ist eine 2,0 m tiefe überdachte Rampe angebaut.

### Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 18,90 m und in 14,40 m der Breite. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund  $270 \text{ m}^2$ .



**Grundriss Halle A8**



## Gebäude A2 - Werkhalle und Lager

- Bauweise** Die Hallen sind in Stahlskelettbauweise mit massiven Außenwänden ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Stützen und Stahlprofilträger als Gelenkrahmen und Pfetten, auf die „Stegzementdielen“ aufgelegt sind. Die Dachabdichtung ist als bituminöse Abdichtung ausgeführt.  
Die Ausführung entspricht ansonsten der Halle A8.
- Grundfläche und Höhen** Die bebaute Grundfläche beträgt  $(23,90 \text{ m} + 14,32 \text{ m} + 9,72) * 14,90 \text{ m} = 714 \text{ m}^2$ , die Höhe ist mit ca. 6,20 m an der Traufe und mit 8,00 m im First, jeweils bis Unterkante Stahlrahmen angegeben. In östlicher Richtung ist eine 2,0 m tiefe überdachte Rampe angebaut.
- Nutzfläche** Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung)  $23,65 \text{ m} + 14,32 \text{ m} + 9,50 \text{ m}$  und in  $14,40 \text{ m}$  der Breite. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund  $680 \text{ m}^2$ .

## Gebäude A5 – Werkstattgebäude

- Bauweise** Die Halle ist in Massivbauweise ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Fachwerkbinder aus Holz. Das Dach ist mit Metallprofilen gedeckt.
- Grundfläche und Höhen** Die Grundfläche beträgt rund  $9,70 \text{ m} * 25,0 \text{ m} = 240 \text{ m}^2$ , die lichte nutzbare Höhe bis zum Untergurt des Fachwerkträgers sind rund  $3,50 \text{ m}$ .  
Westlich daran anschließend zieht sich eine Überdachung (A4) bis zur Grenze des Flurstücks 40/7.
- Nutzfläche** Die Nutzfläche der Halle besteht aus drei Räumen, die wegen der erneuerten Industrieverglasung teilweise als Warmlager genutzt werden können.
- |            |                                      |                                   |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Raum Ost:  | $9,45 \text{ m} * 14,75 \text{ m} =$ | 139 $\text{m}^2$                  |
| Raum Mitte | $9,45 \text{ m} * 4,75 \text{ m} =$  | 45 $\text{m}^2$                   |
| Raum West  | $9,45 \text{ m} * 4,75 \text{ m} =$  | <u>45 <math>\text{m}^2</math></u> |
| Halle A 5  |                                      | ~ 230 $\text{m}^2$                |

## Gebäude B1 - Fahrzeughalle

### Bauweise

Die Halle ist in Stahlskelettbauweise mit massiven Außenwänden ausgeführt. Das Dachtragwerk des Satteldachs bilden Fachwerktrüge und Holzpfetten, auf die Faserzementwellplatten aufgelegt sind.

Der Hallenboden ist als Betonbodenplatte ausgeführt.  
 Beleuchtung mit Einbauleuchten, die Halle ist unbeheizt.

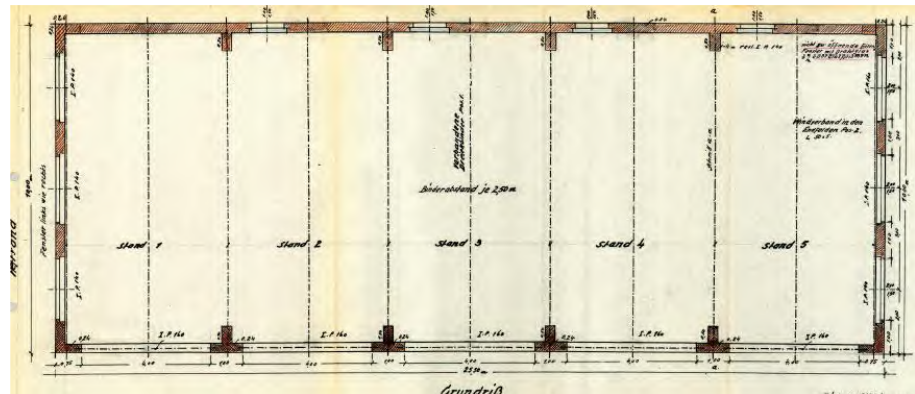
### Grundfläche und Höhen

Die bebaute Grundfläche beträgt  $24,00 \text{ m} * 10,34 \text{ m} = 248 \text{ m}^2$ , die Höhe ist mit ca. 4,50 m an der Traufe und mit ca. 5,90 m im First ausgeführt.

### Nutzfläche

Die lichten Hallenmaße sind dem Plan entnommen, sie betragen in der Länge (Firstrichtung) 23,28 m und in 9,86 m der Breite. Damit ergibt sich die nutzbare Hallenfläche mit rund  $230 \text{ m}^2$ .

### Grundrissplan von 1966



## Gebäude F – Kfz- Werkstattgebäude

### Bauweise

Die Halle ist in Massivbauweise ausgeführt. Das Dachtragwerk des Walmdachs bilden Fachwerkbinder aus Holz bzw. Sparren und Pfetten. Die Dachfläche ist mit Kunstschiefer eingedeckt.

### Grundfläche und Höhen

Die Grundfläche beträgt rund  $20,60 \text{ m} * 7,20 \text{ m} = 148 \text{ m}^2$ .

### Nutzfläche

Die nutzbare Fläche beträgt ca.  $130 \text{ m}^2$ .

## Überdachung A1

### Bauweise

Die Hofüberdachung ist als Stahlkonstruktion mit Fachwerkbindern und einer lichten Höhe von 4,0 m ausgeführt. Die Überdachung ist dreiseitig geschlossen und nach Süden offen. Betonsteinpflaster ist als Bodenbelag vorhanden.

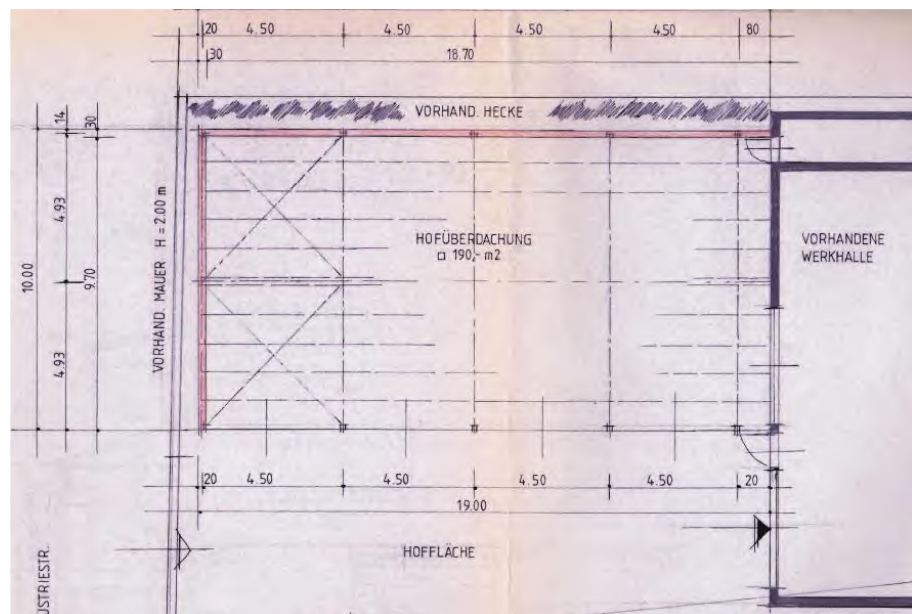
### Grundfläche und Höhen

Die Hofüberdachung hat die Abmessungen 19,00 m \* 10,00 m, Traufhöhe ca. 4 m, Höhe im First 5,75 m.

### Nutzfläche

Die Nutzfläche der Hofüberdachung beträgt  $9,85 \text{ m} * 18,80 \text{ m} = 185 \text{ m}^2$ .

### Grundriss der Überdachung A1



## Überdachung A4

### Bauweise

Die Überdachung ist als Stahlrahmenkonstruktion hergestellt. Die Dacheindeckung besteht aus Lichtplatten, welche teilweise defekt sind und in der Verlängerung der Halle 5 aus Trapezblechen, jeweils auf Pfetten aufgelagert.

### Grundfläche und Höhen

Die Grundfläche der im Grundriss trapezförmigen, an die Grenze zum Flurstück 40/7 angepassten Teilgrundrisse beträgt  $10,60 \text{ m} * 29,00 \text{ m}$  und  $9,45 \text{ m} * 11,00 \text{ m}$ , somit insgesamt rund  $410 \text{ m}^2$ .

### Nutzfläche

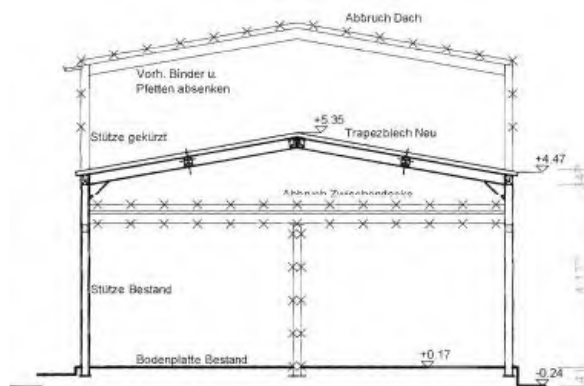
Da keine Außenwände vorhanden sind ist die Nutzfläche gleich der Grundfläche, somit  $410 \text{ m}^2$ .



## Überdachung (im Plan mit Neubau bezeichnet)

- Bauweise** Die Hofüberdachung ist als Gelenkrahmen mit Pfetten ausgeführt, auf die Trapezbleche aufgelegt sind.  
Im Bereich der Überdachung ist eine Betonbodenplatte vorhanden.
- Grundfläche und Höhen** Die bebaute Grundfläche beträgt ca.  $54,32 \text{ m} * 10,0 \text{ m} = 543 \text{ m}^2$ , die Höhe ist mit ca. 4,20 m an der Traufe und mit 5,10 m im First.
- Nutzfläche** Da keine Außenwände vorhanden sind, ist die Nutzfläche gleich der Grundfläche, somit rund  $540 \text{ m}^2$ .

### Schnitt Freilager



## Freilagerfläche mit Kranbahn

- Bauweise** Die Kranbahnen sind als Stahlkonstruktion ohne Überdachung ausgeführt. Eine Bahn ist in Verlängerung der Halle B5 angeordnet und hat eine Länge von rund 66 m, die zweite Bahn hat eine Länge von rund 72 m und liegt teilweise in der Verlängerung der Hallen B6/B8, jedoch ohne, dass der Kran dort einfahren kann.
- Grundfläche und Höhen** Die mit Kran bedienbare Fläche beträgt ca.  $66,0 \text{ m} * 12,0 \text{ m} = 790 \text{ m}^2$ , die Hakenhöhe korrespondiert mit der in der Halle B5.  
Die zweite mit Kran bedienbare Fläche sind ca.  $12,0 \text{ m} * 12,0 \text{ m} = 144 \text{ m}^2$
- Nutzfläche** Die mit Kran bedienbare Nutzfläche ist gleich der Grundfläche, somit insgesamt rund  $1.650 \text{ m}^2$ .



## Freiflächen

### Bauweise

Die Freifläche Nord ist mit Ausnahme einer kleinen gepflasterten Fläche im Osten der Fahrzeughalle asphaltiert.

### Freifläche Nord

#### Freifläche Nord:

gelb unterlegt	3.815 m <sup>2</sup>
abzgl. Überdachung	- 540 m <sup>2</sup>
zzgl. Fläche vor Gebäude A1	<u>+ 160 m<sup>2</sup></u>
Freifläche Nord	~ 3.450 m <sup>2</sup>

### Bauweise

Die Freifläche Süd ist in gemischter Bauweise vorhanden. Parkplätze vor dem Empfangsgebäude wurden gepflastert, Rampen wurden in Beton ausgeführt.

### Freifläche Süd

#### Freifläche Süd insgesamt:

gelb unterlegt	5.790 m <sup>2</sup>
abzgl. Kfz-Werkstatt (Gebäude F)	- 148 m <sup>2</sup>
zzgl. Parkplätze vor D1	<u>+ 248 m<sup>2</sup></u>
Freifläche Süd	~ 5.900 m <sup>2</sup>

#### davon Freifläche Süd gepflastert:

Parkplätze vor D1	248 m <sup>2</sup>
Parkplätze vor Eingangsgebäude D2	250 m <sup>2</sup>
Parkfläche Südost	<u>932 m<sup>2</sup></u>
Pflasterfläche Süd	1.430 m <sup>2</sup>