

Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache und nur tlw. Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wurde nicht geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. von entspr. Fachleuten zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

Allgemeines und Nutzung

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus (V-geschossig, unterkellert)

Baujahr: vermutlich in den 1930-er Jahren

Instandsetzung / Modernisierung: seit 1990 sukzessive instandgesetzt und modernisiert

		<u>lt. Mietaufst.</u>	<u>Ansatz</u>
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Erdgeschoss: 3 Läden	206 m ²	180 m ²
	Obergeschosse 12 Wohnungen	760 m ²	720 m ²
	Mietflächen insg.:	966 m ²	900 m ²

Flächen-Plausibilisierung: Eine nachvollziehbare Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Aus den Außenmaßen ergibt sich überschlägig eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 1.415 m². Davon entfallen auf die Geschosse ohne Keller ca. 1.180 m². Der sich ergebende Nutzflächenfaktor von 0,82 erscheint unplausibel. Für die Gebäudeart liegen übliche Nutzflächenfaktoren eher bei ca. 0,75 bis 0,78. Es ergibt sich somit überschlägig eine ansetzbare Mietfläche von $1.180 \text{ m}^2 \cdot (0,75 + 0,78) / 2 = \text{rd. } 900 \text{ m}^2$.

Besichtigungsumfang: Außen- und tlw. Innenbesichtigung

Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente

Umfassungswände / Fassade: Mauerwerk / Verblendmauerwerk bzw. WDVS hofseitig

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Leichtbau

Decken: vermutl. Massivdecken

Dach

Konstruktion:	vermutlich Holzdach
Form:	vermutlich flaches Pultdach
Eindeckung:	vermutlich Bitumenbahnen
Entwässerung:	Zinkblech

besondere Bauteile: hofseitig vermutlich Balkone vorgesehen (noch nicht vorh.)

Ausbau

Treppen:	massiv mit Terrazzobelag
Fenster:	aus Holz mit Isolierverglasung, Leichtmetallschaufenster i. EG
Türen:	Eingangstüren: Holz mit Lichtausschnitt zum Treppenhaus Leichtmetall (verglast) zu den Läden Innentüren: div. Ausführungen
Fußböden:	Keller: einfacher Beton Treppenhaus: Terrazzo Läden: Laminat, Fliesen, text. Belag Wohnräume: Holzdielen Küchen / Bäder: Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein: Wände verputzt Laden / WE'en: Wände malermäßig behandelt Küchen: Fliesenspiegel an den Objektwänden Bäder: Fliesen
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Elektroinstallation:	zweckentsprechende Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Plattenheizkörper
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Zustand

Grundrissgestaltung:	weitgehend zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	Gebrauchsspuren / Verschleiß (insbes. im KG u. im EG Verblendfassade stellenweise instandsetzungsbedürftig Putzablösungen (hohlklingende Bereiche) stellenweise Feuchte- bzw. Verwitterungs- und Putzschäden Balkone / Absturzsicherungen der bodentief. Fenster fehlen u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	Energieausweis liegt nicht vor baujahr- und objektadäquater Standard wird unterstellt hofseitig durch WDVS verbessert
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist überwiegend alters- / sanierungsge- mäß normal bis tlw. unbefriedigend und die Ausstattung ent- spricht einem überwiegend durchschnittlichen Standard. Sie weist in den Läden tlw. überdurchschnittliche Gebrauchsspu- ren bzw. einen deutlichen Renovierungsstau auf. Es sind Mängel und Schäden vorhanden, aber den normalen Ge- brauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Deshalb erfolgt die Be- rücksichtigung durch den Ansatz der entspr. Instandhaltungs- kosten und der entspr. Restnutzungsdauer.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

Außenanlagen

zu den Außenanlagen gehören	derzeit nur Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück
-----------------------------	--

Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache und nur tlw. Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wurde nicht geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. von entspr. Fachleuten zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus IV-geschossig geringf teilunterkellert		
Baujahr:	vermutlich um 1930		
Instandsetzung / Modernisierung:	nach 1990 nur tlw. / geringfügig im EG		
Nutzung / Konzeption:	Erdgeschoss:	Restaurantflächen	noch genutzt
	Obergeschosse	ehem. Wohnungen	nicht nutzbar
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung und Innenbesichtigung		

Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Streifenfundamente	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Fassade:	Verblendmauerwerk und einfacher Putz	
Innenwände:	Mauerwerk tlw. Leichtbau	
Decken:	vermutl. zumindest tlw. Massivdecken	
Dach	Konstruktion:	Holzdach
	Form:	flaches Pultdach
	Eindeckung:	vermutlich Dachpappe o. Bitumenbahnen
	Entwässerung:	PVC

Ausbau

Innenausbau:	im EG für einfache Gastronomiezwecke hergerichtet in den OGen überaltert, verschlissen bzw. zerstört
sanitäre Ausstattung:	im EG zweckentsprechend, aber einfach
Elektroinstallation:	im EG zweckentsprechend, aber einfach
Heizung:	im EG Gas-Zentralheizung, Plattenheizkörper
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Zustand

Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	erheblich Gebrauchsspuren starker Verschleiß Verblendfassade instandsetzungsbedürftig Feuchteschäden Verwitterungsschäden Putzschäden Risse / Setzungsschäden Zerstörungen durch Holzschädlingsbefall Schwammbefall wahrscheinlich u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	Energieausweis liegt nicht vor baujahr- / objektadäquat schlechter Standard wird unterstellt
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist sehr unbefriedigend (Erdgeschoss) bis desolat (Obergeschosse) und die Ausstattung entspricht im Erdgeschoss einem unterdurchschnittlichen Standard und ist in den Obergeschossen komplett überaltert, verschlissen bzw. zerstört. Die Obergeschosse sind nicht normal nutzbar. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig bzw. weitgehend wirtschaftlich verschlissen.

Außenanlagen

zu den Außenanlagen gehören	derzeit nur Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück
-----------------------------	--

Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache und nur äußere Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. konnte nicht geprüft werden. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen..

Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Ruine ehem. Lichtspieltheater Vorderhaus III-geschossig Hinterhaus (ehem. Kinosaal) bereits abgerissen
Baujahr / Instandsetzungen:	1912 1928 Umbau 1958 umfassende Renovierung 1983 Renovierung 1995 Aufgabe der Nutzung als Kino 2007 Abbruch des Vordachs 2020 / 2021 Abbruch des Hinterhauses
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung

Konstruktion / Ausbau / Zustand

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: flaches Satteldach Eindeckung: vermutlich Dachpappe o. Bitumenbahnen
Ausbau:	komplett verschlissen bzw. zerstört
Gesamteindruck / Zustand:	Der Saal des ehem. Kinos wurde 2021 abgerissen. Es ist nur noch das Vorderhaus vorhanden. Sein bauliche Zustand ist schlecht / desolat und die Ausstattung ist verschlissen bzw. zerstört. Die denkmalgeschützte Fassade ist gesichert (siehe Fotodokumentation).