3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

3.2. Gebäudebeschreibung des Gewerbegebäudes

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• viergeschossiges massives Gebäude (Souterrain bis 2. Obergeschoss)• flaches Satteldach
Baujahr:	ca. 1970 (geschätzt)
Modernisierung:	keine Modernisierung ersichtlich
Außenansicht:	<p>Das Gebäude wurde in den Hang hinein gebaut, so dass zur Straßenseite das Souterrain, zur Hofseite das Erdgeschoss auf der Geländeoberkante liegen.</p> <p>Das Gebäude verfügt über ein flaches Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Wellasbestplatten.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist grau verputzt.</p> <p>An der Nordseite und am Ostgiebel binden sich im Erdgeschoss Hauseingänge mit Außentreppen.</p>

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau in traditioneller Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Wände:	Ziegelmauerwerk
Fußböden:	Estrichfußboden, tlw. mit Terrazzoplatten, tlw. mit textilen Belägen
Heizung:	ehemals Fernheizung, jetzt keine Heizung
Dach:	flaches Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Wellasbestplatten (schadhaft), Brettbinder aus Holz
Dachentwässerung:	PVC- Regenentwässerung (defekt)
Decke:	Betondecken
Türen:	alle zerstört
Fenster:	alle zerstört

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gewerbegebäude:

Das Gebäude war vollständig entkernt. Die ehemaligen Nutzungen der einzelnen Räume konnten nur noch vermutet werden.

Perspektivisch könnten alle Ebenen für Büros oder ähnliches genutzt werden.

Die Flure in allen Ebenen sind ungewöhnlich breit, wodurch relativ viel Nutzfläche in den abgehenden Räumen verloren geht.

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Hierbei werden für die weitere Nutzung erforderliche Sanierungen und Modernisierungen, z. B. der Einbau einer Heizungsanlage als durchgeführt unterstellt. Es wird also auf einen vermuteten Sollzustand abgestellt. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen werden wertmindernd berücksichtigt (Residualverfahren).

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/I/2-3, abgestellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard- Ausführung
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	Souterrain im Wesentlichen baugleich der oberen Geschosse (EG bis 2. OG).
Dach:	
Dachkonstruktion:	vermutlich Brettbinder aus Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Wellasbestplatten
Dachentwässerung:	PVC (defekt)
Schornstein:	kein Schornstein

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	großzügig, Anpassungen an zukünftige Nutzungen sind möglich
Bauschäden und Baumängel:	Das gesamte Gebäude weist erhebliche Schäden auf. Der Bauzustand ist rohbauähnlich.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. *Nebengebäude*

keine

3.4. *Außenanlagen*

Die Außenanlagen sind völlig verwahrlost. Reste von Einfriedungen und Außentritten sind nicht mehr nutzbar.