

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **16 K 320/15**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrswert: rd. 75.000 Euro

Wertermittlungstichtag: 09.05.2019

für das Objekt: mit unter Denkmalschutz stehendem, ehemaligen Industriegebäude (RENAK-Werke) bebautes Flurstück

in: 08468 Reichenbach, Dammsteinstraße 12

Landkreis: Vogtlandkreis

Grundbuch: Reichenbach/Vogtl. Blatt 3621

Grundstück: Fl.St. 1638/3 zu 4.147 m²

Lage, Nutzung:

Das Flurstück liegt innerhalb der Stadt Reichenbach zwischen der Dammsteinstraße und der Hauptzugtrasse „Leipzig-Hof“. Von der Dammsteinstraße führt nur eine schmale (grundstückseigene) Zufahrt zum bebauten (hinteren) Teil des Flurstücks. Die Bebauung besteht aus einem 4-geschossigen, teilunterkellerten Industriegebäude und einem abbruchreifen kleinen Lagergebäude. Das Industriegebäude wurde 1928 als Druckerei errichtet. 1933 wurde die Fabrik zu seiner aktuellen Form baulich erweitert. Zu DDR-Zeiten wurde die Fabrik zusammen mit den angrenzenden Flurstücken zur Herstellung von Fahrradkomponenten (RENAK – Reichenbacher Naben und Kupplungswerke) genutzt.

Das Industriegebäude besitzt eine markante Klinkerfassade. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton. Das 4-geschossige Gebäude besitzt eine Grundfläche von ca. 1.900 m².

Seit ca. 1994 steht das unter Denkmalschutz stehende Industriegebäude leer und ist dem Verfall preisgegeben. Das Fabrikgebäude besitzt erhebliche Bauschäden, zeigt Spuren von Vandalismus bzw. ist im Dachbereich bereits teilweise eingestürzt. Große Mengen an alter Betriebstechnik, Betriebsmittel (u.a. Fässer mit Schmiermitteln), Müll und Unrat liegen noch im Gebäude. Das Flurstück Nr. 1638/3 ist zusammen mit benachbarten Flurstücken („RENAK-Werke“) als Altlastenstandort im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht vom Nachbargrundstück

Medien:

Zum Bewertungsstichtag besaß das Bewertungsobjekt keine funktionierenden Medienanschlüsse. Am Grundstück (in der Dammsteinstraße) liegen an: Strom, Erdgas, Trinkwasser, Telefon. Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind im Flurstück nicht vorhanden.

Entsorgung:

Eine Anbindung an den öffentlichen Sammler in der Dammsteinstraße ist möglich (vorhanden). Historisch wurde eine grundstückseigene, vollbiologische Kläranlage (die sich im Zufahrtbereich befindet) betrieben.

Zwangsverwalter: nicht eingesetzt



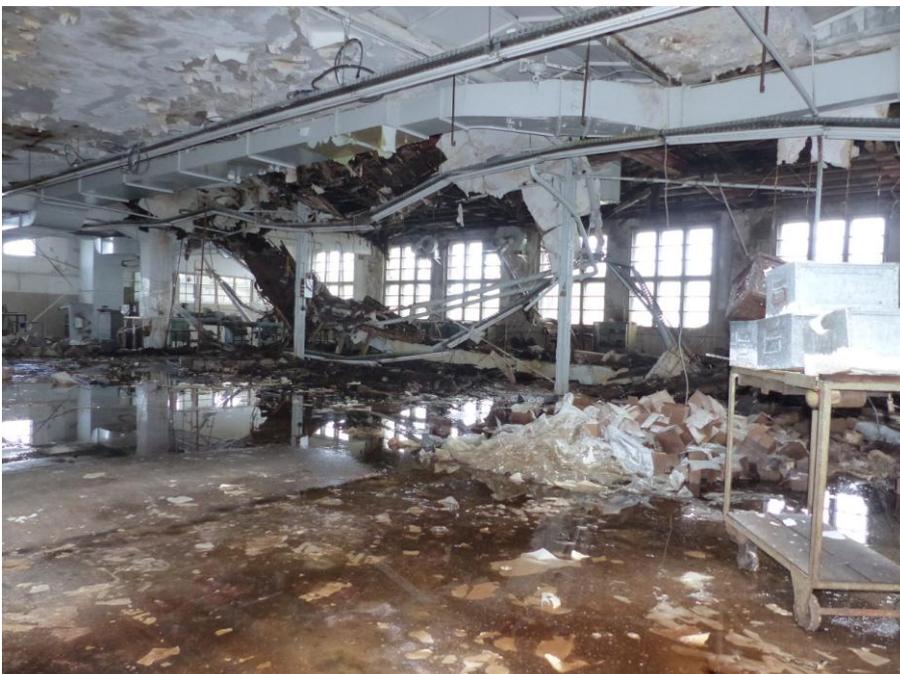
ehemalige Produktionshalle im Erdgeschoss



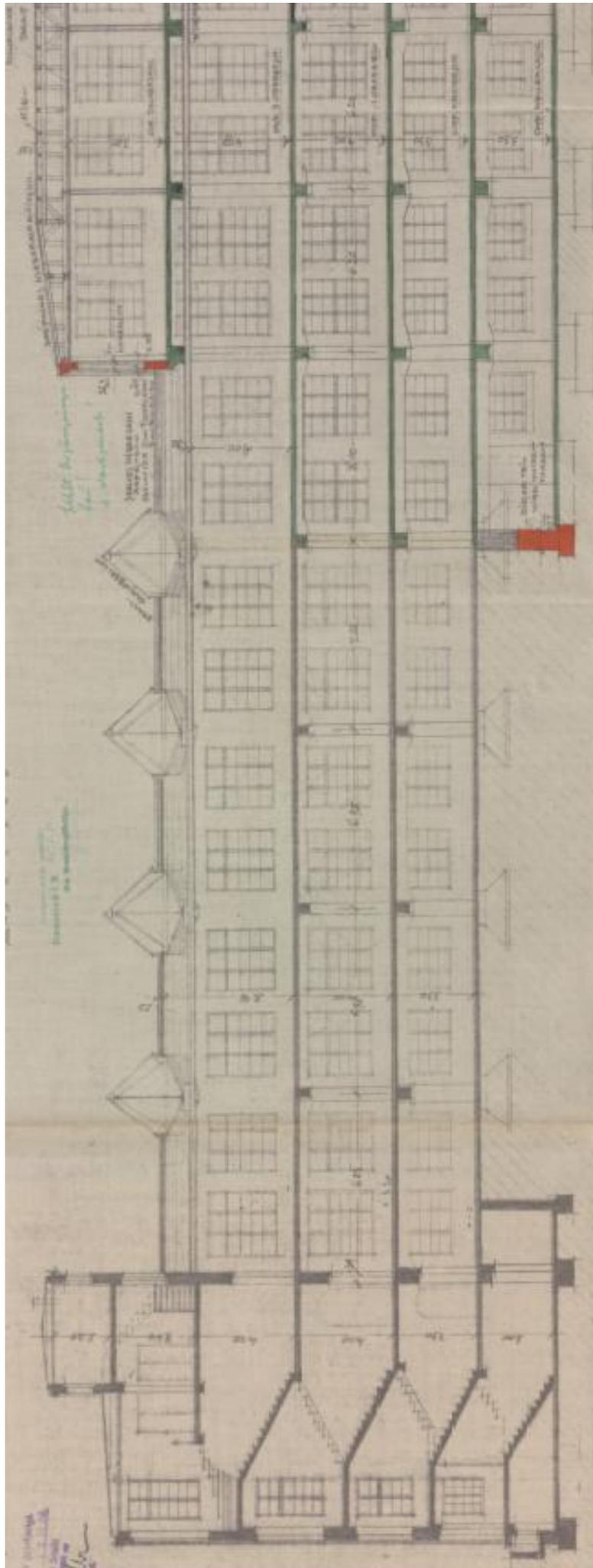
Lagerräume im Kellergeschoss



Dachgeschoss mit Sheddach



Produktionsraum im Dachgeschoss (Erweiterungsbau) mit tlw. eingebrochener Dachkonstruktion und Nässe-einfall



Gebäudeschnitt