

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Der Zutritt zu den Gebäuden war nicht möglich. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach Außenansicht und auf Grund des verwahrlosten Grundstückszustandes möglich war und es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile, zum Baujahr und zum Zeitpunkt baulicher Veränderungen/ Modernisierungen beruhen auf Angaben und Unterlagen bzw. auf Annahmen der Sachverständigen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Bewertungsfall kann die Funktionsfähigkeit nicht unterstellt werden. Baumängel/ -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss – nachfolgend KG, EG, OG, DG

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Bebauung:	Haus Nr. 55: ehemaliges Mehrfamilienhaus, 2-geschossig, ohne Dachgeschossausbau, Vollkeller, Veranda zur Hinterfront mit 1-geschossigem Seitenflügel mit Steildach und mit 2-geschossigem Seitenflügel mit Flachdach	
	Haus Nr. 56-57: ehemaliges Lagergebäude der Tuchfabrik, 4-geschossig mit Flachdach, Vollkeller (bis auf Torhaus), Tordurchfahrt im EG und mit 3-geschossigem Seitenflügel/ Lager mit Flachdach und Vollkeller	
Bruttogrundflächen BGF und Miet- bzw. Wohn-/ Nutzflächen WF/ NF ¹⁴ :	Haus Nr. 55: BGF KG - DG ~ 824,00 m ²	WF/ NF EG – OG ~ 300,00 m ²
	Haus Nr. 56 - 57: BGF KG - DG ~ 1.835,00 m ²	WF/ NF EG – 2. OG ~ 800,00 m ²

Baujahr:	etwa ab 1850	Veränderungen und Erweiterungen etwa ab 1900/ 1920
Modernisierungen/ Instandsetzungen:	vermutlich nach 1945 bis 1980	vermutlich Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung)
		vermutlich Maßnahmen im Innenausbau
		vermutlich teilweiser Austausch von Fenstern und Türen
		teilweise Fassade, Dacheindeckungen und – entwässerungen

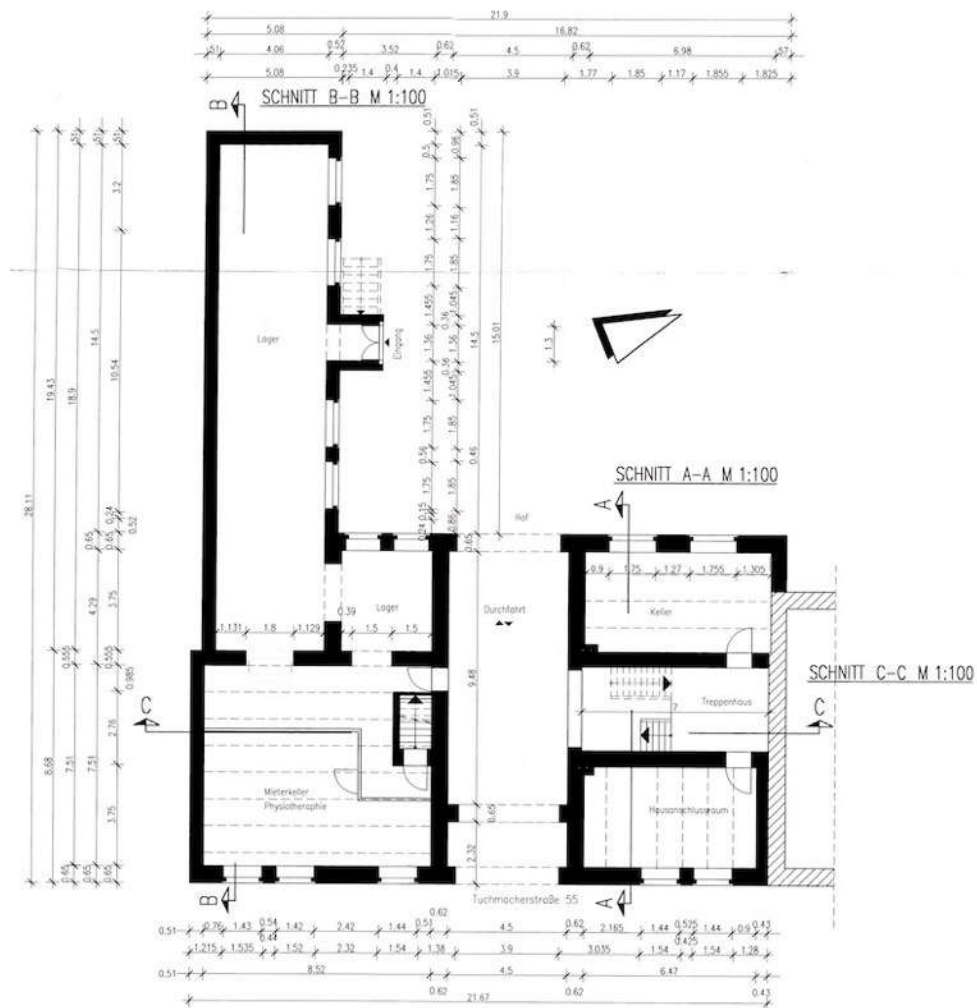
¹⁴ Ermittlung der Gebäudekennndaten aus vorliegenden Bauunterlagen des Archivs im Salzlandkreis. Plausibilisierung über amtliches Liegenschaftskataster. Ermittlung der Miet- bzw. Wohn-/ Nutzflächen aus der BGF über Wohn-/ Nutzflächenfaktoren dem Baujahr und der Bauweise entsprechend.

	nach 1990	Wohnhaus: Dacheindeckung (Mansarddachfläche), teilweise Dachentwässerung
	bezüglich des Wertermittlungstichtages augenscheinlich und nach vorliegenden Angaben ohne bzw. ohne wertrelevante	
Bauweise:	Massivbauten, jeweils einseitig angebaut	
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Bruchsteinen und vermutlich Stampfbeton	
Außen- und Innenwände:	Ziegelsteinmauerwerk; 25 – 51 cm stark	
Geschossdecken:	Massiv- und Holzbalkendecken	
Dachform/ -konstruktion:	Lagergebäude, Seitenflügel: Flachdächer als Pultdächer	
	Wohnhaus: Mansarddach	
	1 Seitenflügel Wohnhaus: Satteldach	
	insgesamt in Holzkonstruktion	
Dacheindeckung:	Flachdachflächen: Teerpappe/ Wellbitumen/ Bitumendachbahnen	
	Steildachflächen: Biberschwanzziegel	
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre überwiegend aus PVC, teilweise aus Zink	
Fassaden:	Lagergebäude, Seitenflügel: Klinkerrohbau; Lagergebäude zur Straßenfront mit baujahrestypischer Gestaltung/ Gliederung und Sandsteinsockel	
	Wohnhaus: Putzfassade	
Treppen:	vermutlich Massiv- und Holztreppen in einfacher Bauart	
Fußböden:	vermutlich Oberbeläge (Holzdielung, Betonböden, Fliesen- und PVC-Beläge) in einfachem Standard und der letzten Nutzung entsprechend; ggf. noch aus dem Altbestand	
Innenansichten:	vermutlich Wand- und Deckenbehandlungen (Innenputze/ Anstrich/ Verkleidungen, ggf. Wandfliesen/ Tapeten) in einfachem Standard; Lagergebäude vermutlich überwiegend unbehandelt	
Fenster:	Holz, Einfachverglasungen, ohne Verschattung/ ohne Rollläden; teilweise Eisenrahmenfenster	
Türen/ Tore:	vermutlich Außen- und Innentüren aus Holz, teilweise vermutlich Einfachverglasungen	
Elektroinstallation:	vermutlich Auf- und Unterputzleitungen in einfacher Ausstattung	
Sanitäre Installationen:	vermutlich einfache Ausstattung und Sanitärräume/ -elemente (WC, Waschbecken, Duschen/ Badewannen) der letzten Nutzung entsprechend	

Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	nicht erkennbar; vermutlich Schwerkraftheizung aus DDR-Bestand oder Zentralheizung auf Erdgasbasis; Warmwasser vermutlich dezentral über ELT-Durchlauferhitzer/ -Boiler; Lagergebäude vermutlich überwiegend unbeheizt
Besondere Bauteile/ Besondere Einrichtungen/ Betriebseinrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:	vermutlich ohne bzw. ohne Wertrelevante
Gebäudeblitzschutz:	vorhanden

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	Kanalgasse: Streckmetallzaun mit 2-flügligem Tor (Sicherungs- maßnahme durch den Landkreis) weitere nicht erkennbar
Befestigungen:	teilweise Betonflächen
Nebengebäude:	Gartenhaus/ Pavillon aus dem Altbestand; im nordwestlichen Grundstücksbereich 1-geschossiger Holzfachwerkbau mit massiver Ausfachung, Walmdach in Holzkonstruktion, einfache Tür- und Fensterelemente
sonstige bauliche Anlagen:	nicht erkennbar



Systemgrundriss Haus-Nr. 56-57