
2.3.5 Gebäude

Der Mehrfamilienhausblock wurde laut den eingesehenen Bauakten ursprünglich etwa im Jahr 1963 als dreigeschossiges Wohnhaus mit 18 Einheiten in Massivbauweise errichtet. Der nachträgliche Einbau von 6 Wohnungen im Dachgeschoss ist für das 1996 dokumentiert. Der Bau der Garagenanlage erfolgte ebenfalls im Jahr 1996, eine Erweiterung um jeweils zwei Garagen wurde im Jahr 2002 und 2003 vorgenommen.

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss,
2. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Größe: Die Wohnfläche des Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen beläuft sich insgesamt auf rd. 1.640 m².

Hiervon entfallen auf die einzelnen Wohnungen folgende Größen:

Erdgeschoss:
6 x rd. 69 m² = rd. 414 m²

1. und 2. Obergeschoss:
12 x rd. 70 m² = rd. 840 m²

Dachgeschoss:
6 x rd. 65 m² = rd. 390 m²

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.

Die Wohnungen in den einzelnen Geschossen weisen eine nahezu identische Aufteilung mit zum Teil geringen Abweichungen in den Wohnflächen auf.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss: Kellerflure, Kellerräume (den Wohnungen zugeordnet), Waschküchen, Trockenräume, Fahrradkeller, Heizungsraum

Erdgeschoss: 6 Wohnungen: Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer

1. Obergeschoss: 6 Wohnungen: Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer

2. Obergeschoss: 6 Wohnungen: Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer

Dachgeschoss: 6 Wohnungen: Flur, Küche, Bad, Abstellraum, 3 Zimmer

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	KG: 36,5 cm Kalksandsteinmauerwerk; sonst 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk 5 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk DG: Drempe! aus Holzkonstruktion, innenseitig beplankt mit Gipskartonplatten auf 19 mm Tischlerplatte, 120 mm Dämmung, Giebelverkleidung mit Faserzementplatten auf Lattung und Konterlattung, einschl. 60 mm Fassadendämmung
Innenwände:	Wohnungstrennwände: 2 x 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, Zwischenlage 1,5 cm Dämmung; sonst 11,5 - 24 cm Kalksandsteinmauerwerk DG: Nicht tragende Wände aus Metallständerwerk d= ca. 12,5 cm, beidseitig doppelt beplankt, 60 mm Dämmung
Unterer Abschluss:	Stahlbetonsohle, Estrichaufbau
Geschossdecken:	15 - 20 cm Stahlbetondecken, 20 - 25 mm Dämmung, 40 mm Estrich oder 12 mm Dämmung, 40 mm Terrazzo; DG: 40 mm Dämmung, 60 mm Estrich
Dachschräge:	12 cm Dämmung in der Sparrenlage, 12,5 mm Gipskartonplatten auf Sparschalung
Dachform:	Mansarddach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Unterschläge und Stirnverkleidung aus Plattenwerkstoff Flachdachgauben mit Kunstschieferverkleidung
Geschosstreppe:	KG/EG: Massive Treppe Treppenhäuser: Massive Treppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Innentüren:	Holzwerkstofftüren mit Anstrich, teilweise mit Türschwelen (besichtigte Wohnungen)
Fenster:	Überwiegend ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Außenjalousien
Außentüren:	Eingangstüren aus Kunststoff mit seitlichem Glasbauelement
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Platten- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Zentrale Ölfeuerungsanlage laut Akten
Sonstiges:	Balkone, kleine Vordächer über den Eingangstüren

Raumbeschreibung:

Allgemein:

Treppenhaus:

Wandverkleidungen:	Strukturputz und Anstrich
Deckenverkleidungen:	Putz und Anstrich
Fußböden:	Kunststeinplatten
Sonstiges:	Massive Treppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer

Kellergeschoss:

Kellerräume:

Wandverkleidungen:	Putz und Anstrich
Deckenverkleidungen:	Betondecke und Anstrich
Fußböden:	Estrich
Sonstiges:	Brettertüren zu den Kellerräumen

Erdgeschoss:

Wohnung links Föhrer Straße 3:

<u>Räume:</u>	Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer
Wandverkleidungen:	Rauhfaser und Anstrich; Bad und Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Putz und Anstrich
Fußböden:	Laminat; Teppichboden; Bad und Küche: Fliesen
Bad:	Waschbecken, wandhängendes WC, Badewanne
Küche:	Einfache Küchenzeile

Wohnung links Föhrer Straße 5:

<u>Räume:</u>	Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer
Wandverkleidungen:	Rauhfaser und Anstrich; Bad und Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Putz und Anstrich
Fußböden:	PVC-Belag, Laminat; Bad und Küche: Fliesen
Bad:	Waschbecken, wandhängendes WC, Badewanne
Küche:	Einfache Küchenzeile

1.Obergeschoss:

Wohnung rechts Föhrer Straße 1:

<u>Räume:</u>	Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer, Abstellraum
Wandverkleidungen:	Tapeten, Putz und Anstrich; Bad und Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Putz und Anstrich
Fußböden:	PVC-Belag, Teppichboden; Bad und Küche: Fliesen
Bad:	Waschbecken, wandhängendes WC, Badewanne mit Duschwand
Küche:	Einfache Küchenelemente
Sonstiges:	Einfacher und stark verwohnter Zustand, umfangreicher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, laut Auskunft der Mieter funktioniert die Stromversorgung in der Wohnung nicht; Innenfotos waren nicht erwünscht

Wohnung links Föhrer Straße 5:

<u>Räume:</u>	Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer
Wandverkleidungen:	Rauhfaser und Anstrich, Putz und Anstrich; Bad und Küche: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Putz und Anstrich
Fußböden:	PVC-Belag, Teppichboden; Bad und Küche: Fliesen
Bad:	Waschbecken, wandhängendes WC, Badewanne
Küche:	Einfache Küchenelemente

Dachgeschoss:

Wohnung links Föhrer Straße 1:

<u>Räume:</u>	Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer
Wandverkleidungen:	Tapeten, Rauhfaser und Anstrich; Bad: Fliesenschild
Deckenverkleidungen:	Rauhfaser und Anstrich
Fußböden:	Laminat; Bad: Fliesen, Küche: Laminat
Bad:	Waschbecken, wandhängendes WC, Dusche mit Tür
Küche:	Küchenzeile

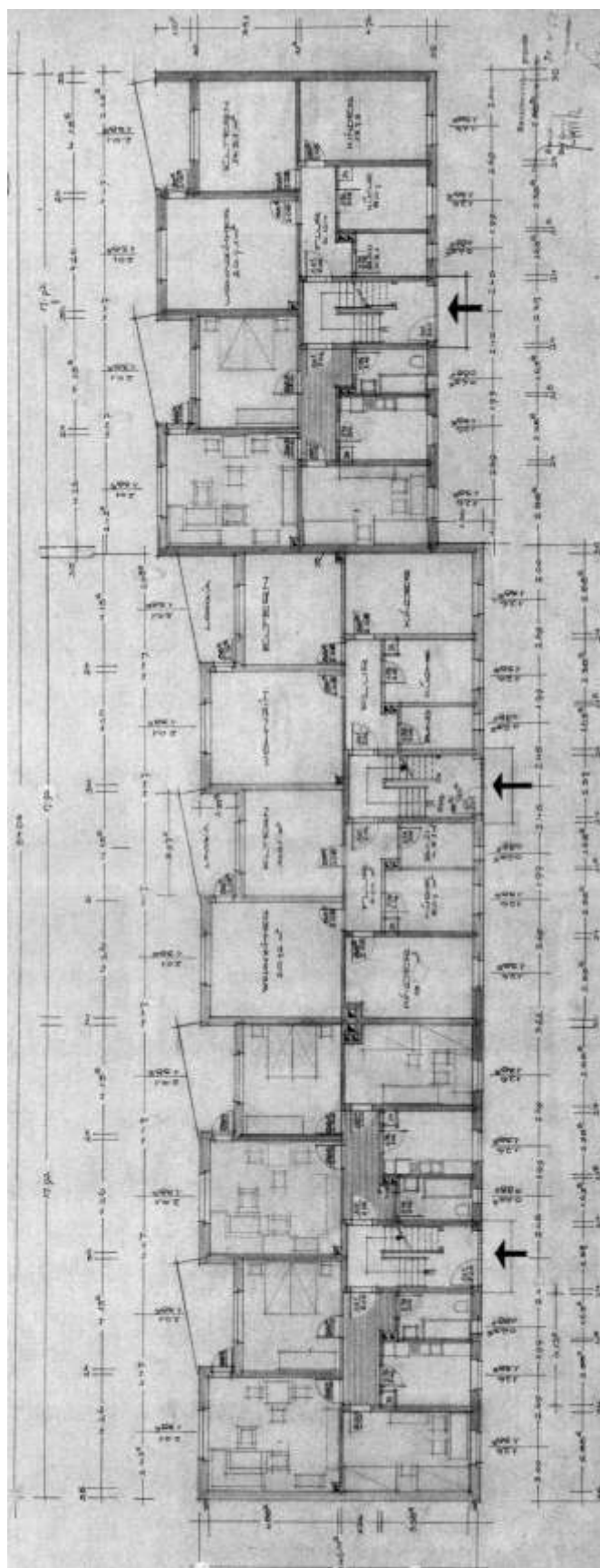
<u>Raumbeschreibung:</u>	Die übrigen Wohnungen konnten nicht von innen besehen werden. Da diese überwiegend bewohnt waren, wird insgesamt davon ausgegangen, dass die Einheiten im Wesentlichen eine vergleichbare Ausstattung und einen vergleichbaren Zustand aufweisen.
--------------------------	---

Zustandseinstufung:

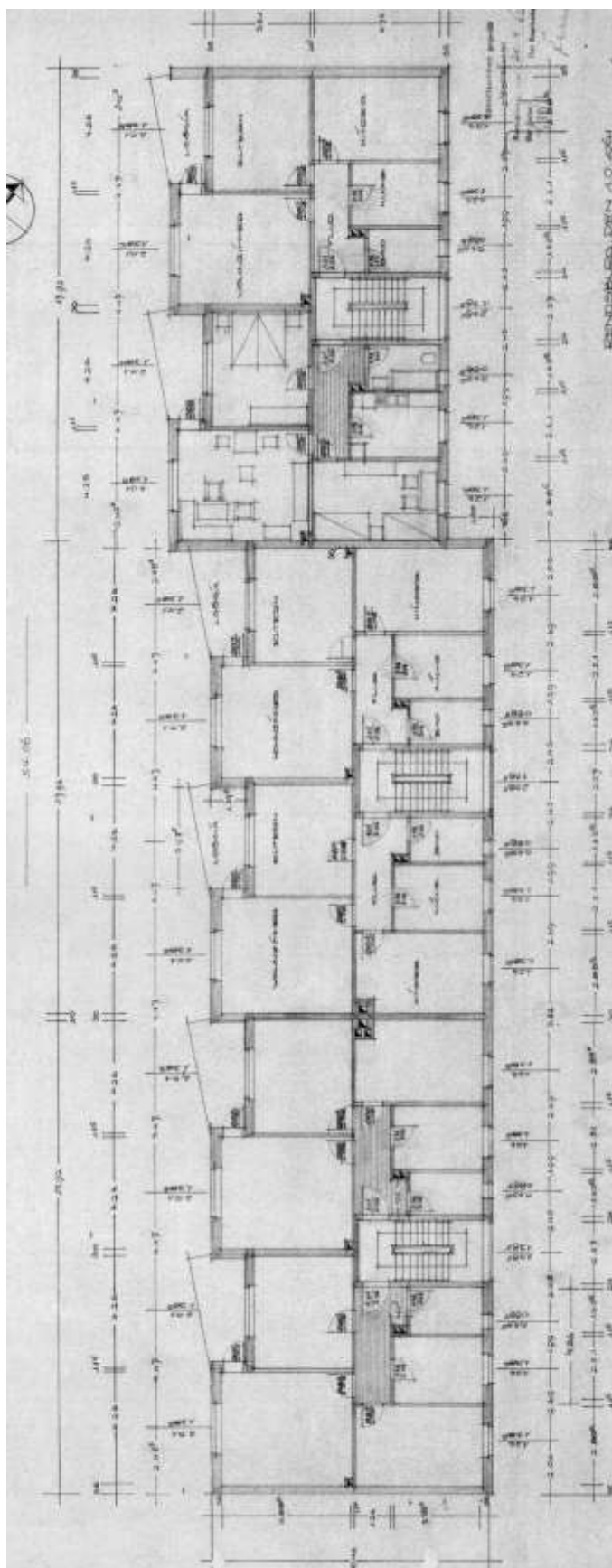
- Baumängel / -schäden: Beim Ortstermin konnten in den besichtigten Bereichen keine gravierenden Baumängel bzw. Bauschäden festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Vorwiegend mittlerer bzw. durchschnittlicher und zum Teil ungepflegter Gesamtzustand.
- Sonstiges: Es konnten lediglich fünf Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus besichtigt werden. Von diesen befand sich eine Einheit in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand.
- Der Zustand und die Beschaffenheit der übrigen Wohnungen sind nicht bekannt geworden.
- Zwei Wohnungen in der Föhrer Straße 1 standen augenscheinlich leer.
- An den Balkonen blättert zum Teil die Farbe ab (Unterseite, Brüstung innen), so dass hier entsprechend Maßnahmen erforderlich werden.

[illegible]

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

