

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Vollunterkellertes, viergeschossiges Bürogebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss als Staffelgeschoss sowie einem vollunterkellerten, zweigeschossigen Anbau und einer Tiefgarage belegen Schaßstraße 5, 24103 Kiel – Exerzierplatz. 5 Büroflächen, 16 Tiefgaragenstellplätze sowie 14 Kfz-Außenstellplätze sind vorhanden.

Baujahr: Ca. im Jahr 1973 im baulichen Ursprung

Stockwerke: Bürogebäude:
Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
2. Obergeschoss
3. Obergeschoss
ausgebautes Dachgeschoss als Staffelgeschoss
nicht ausgebauter Spitzboden

Anbau:
Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. Obergeschoss

Tiefgarage:
Kellergeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung des Bürogebäudes erfolgt aufgrund der überwiegend durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen sowie der vorliegenden Baubeschreibung (BB) nebst Planunterlagen aus dem baulichen Ursprung. Eine

Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, sind nicht vorgenommen worden.

Bürogebäude nebst Anbau:

- Fundament:** Gemäß BB sind die Fundamente als Betonfundamente bzw. Stahlbetonfundamente hergestellt.
- Kellerwände:** Die Kellerwände sind gemäß BB mit Kalksandsteinen zwischen Stahlbetonstützen hergestellt.
- Außenwände:** Die Außenwände sind gemäß BB mit Fertigteilelementen als Ausfachungen zwischen Stahlbetonstützen hergestellt. Die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Riemchenklinkern bzw. mit Faserzementplatten versehen.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände sind mit Kalksandsteinen hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB mit 5 cm starken Gasbetonsteinen hergestellt. Die ehemaligen Wohnungstrennwände im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) sind ebenfalls als Kalksandsteinwände hergestellt.
- Deckenaufbau:** Der untere Abschluss des Bürogebäudes ist vermutlich mit Stahlbeton (Plattenfundament) hergestellt. Die Kellergeschossdecke ist gemäß BB als Stahlbetondecke mit einer Perlitdämmung und einem schwimmenden Estrich errichtet worden. Die Decken ab dem 1. Obergeschoss sind ebenfalls als Stahlbetondecke mit einer Perlitdämmung und einem schwimmenden Estrich hergestellt, jedoch mit einer geringeren Dämmung.
- Dachaufbau:** Ein Satteldach aus einer Holzkonstruktion ist gemäß BB vorhanden. Die Dacheindeckung ist mit Betondachsteinen (Frankfurter Pfannen) hergestellt. Eine Innendämmung mit Wärmedämmverbundplatten ist gemäß BB vorhanden.
- Der Anbau ist mit einer Flachdachkonstruktion, vermutlich aus einer gedämmten Stahlbetonkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Bitumendachbahnen, ausgestattet.

Die Dachentwässerung wird über Regengrinnen und Fallrohre aus Zink gewährleistet.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen. Hinweise auf etwaigen Befall sind im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden.

Heizung:

Das Bürogebäude ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Kiel angeschlossen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauf-erhitzer bzw. elektrische Warmwasserspeicher in den jeweiligen Büroflächen.

Die Räume sind überwiegend mit Rippenheizkörpern, die über Thermostatventile verfügen, ausgestattet. Wenige Plattenheizkörper sind vorhanden.

Elektro-
installation:

Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen) stammen überwiegend aus dem baulichen Ursprung des Bürogebäudes bzw. einer älteren Modernisierung und entsprechen somit vermutlich nicht den heutigen Büroanforderungen (Anzahl der Steckdosen, CAT-Verkabelung etc.) sowie den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung ist nicht vorgenommen worden.

Treppen:

Die Gebäudeeingangstür ist über eine sechsstufige Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen erschlossen. Beidseitig ist ein Metallgeländer mit einem Edelstahlhandlauf vorhanden.

Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein umlaufendes gedrechseltes Holzgeländer mit einem Holzhandlauf ist vorhanden.

Der nicht ausgebaute Spitzboden ist über eine Holztreppe mit Trittstufen erschlossen. Ein Holzhandlauf ist vorhanden.

Aufzug: Ein Aufzug (Baujahr 2016) mit einer Kapazität von 5 Personen bzw. 375 kg ist vorhanden.

Im Bereich des Anbaus ist ein stillgelegter Lastenaufzug vorhanden. Angaben zum Aufzug (Alter, Traglast, Funktionalität etc.) können vom Sachverständigen nicht gemacht werden.

Türen: Die Hauseingangstür ist als Aluminiumtür mit einem großen Glasausschnitt hergestellt. Linksseitig ist ein Aluminiumfestfeld mit einem großen Glasausschnitt vorhanden. Ebenfalls ist ein Oberlicht sowie ein Obentürschließer vorhanden.

Die Büroeingangstüren sind als Holztüren bzw. als Metalltüren mit einem Glasausschnitt hergestellt.

Im Kellergeschoss sind überwiegend Stahltüren vorhanden. Die Innentüren der Büroflächen sind überwiegend als Holztüren, teilweise mit Glasausschnitten, hergestellt. Die Türblätter sind in Holzzargen angeschlagen.

Fenster: Das Bürogebäude ist überwiegend mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern (Baujahr 2010) ausgestattet.

Im Dachgeschoss sind teilweise isolierverglaste Kunststoffdachflächenfenster vorhanden.

Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallfenster vorhanden.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennzahlen der Fenster sind nicht bekannt.

Fußbodenbelag: Im Kellergeschoss besteht der Fußbodenbelag vermutlich aus einem Zementestrich.

Der Eingangsbereich ist mit einem (vermutlich) Marmorbodenbelag ausgestattet. Die Podeste sowie die Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe im Treppenhaus sind mit einem Werksteinbodenbelag belegt.

In den Räumen sowie in den Fluren der Büroflächen sind die Fußböden mit unterschiedlichen Bodenbelägen hergestellt. Es sind Teppich-,

Laminat- und PVC-Bodenbeläge bzw. Kunststoff-Design-Bodenbeläge vorhanden. Die Fußböden in den Sanitärräumen sind mit Fliesen gefliest. In den Küchen sind Fliesen- oder PVC-Bodenbeläge vorhanden.

Küchenausstattung: Die Büroflächen sind überwiegend mit älteren Küchenzeilen (Pantrys) ausgestattet.

Sanitärausstattung: In den Büroflächen sind überwiegend ältere Sanitäreanlagen eingebaut. Stand-WCs mit Spülkästen und Waschtische sind jeweils vorhanden. Teilweise sind Duschwannen und Urinale eingebaut. Im Dachgeschoss (ehemalige Hausmeisterwohnung) ist zusätzlich eine Badewanne vorhanden. Weiße Elemente und Standardarmaturen sind vorhanden. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m bis deckenhoch mit Fliesen (unterschiedlicher Farben) gefliest.

Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss sind überwiegend mit einem weißen Farbanstrich versehen.

Im Eingangsbereich sind die Wandflächen mit (vermutlich) Marmorplatten bekleidet. Die Deckenfläche ist mit einer abgehängten Kunststoffdecke hergestellt.

Im Bereich des Geschosstreppenhauses sind die Wandflächen mit einem Rauputz hergestellt und weiß gestrichen. Die Deckenflächen sind glatt verputzt und ebenfalls weiß gestrichen.

In den Büroflächen sind die Wandflächen überwiegend mit einer Raufaser-tapete tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen. Wenige Wandflächen sind mit einer Strukturtapete tapeziert. Die Deckenflächen sind ebenfalls überwiegend mit Raufasertapeten tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen. Teilweise sind abgehängte Kunststoffdecken vorhanden.

Anmerkung:

Im Erdgeschoss des Anbaus sind die Flächen als einfache Nutzflächen (Lagerflächen) hergestellt.

Tiefgarage: Die Tiefgarage ist von der Erschließungsstraße Schaßstraße erschlossen und ist mit einem automatischen Kunststoffrolltor gesichert. Der Fuß-

boden in der Tiefgarage ist als Betonfußboden hergestellt. Die Wand- und Deckenflächen sind mit einem weißen Farbanstrich versehen. Es sind 16 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

Anmerkung:

Die 14 Kfz-Außenstellplätze sind auf dem rückwärtigen Grundstück auf der Dachfläche der Tiefgarage errichtet. Die Zufahrt im Bereich der Gebäudedurchfahrt von der Erschließungsstraße Schaßstraße ist ebenfalls mit einem automatischen Kunststoffrolltor gesichert.

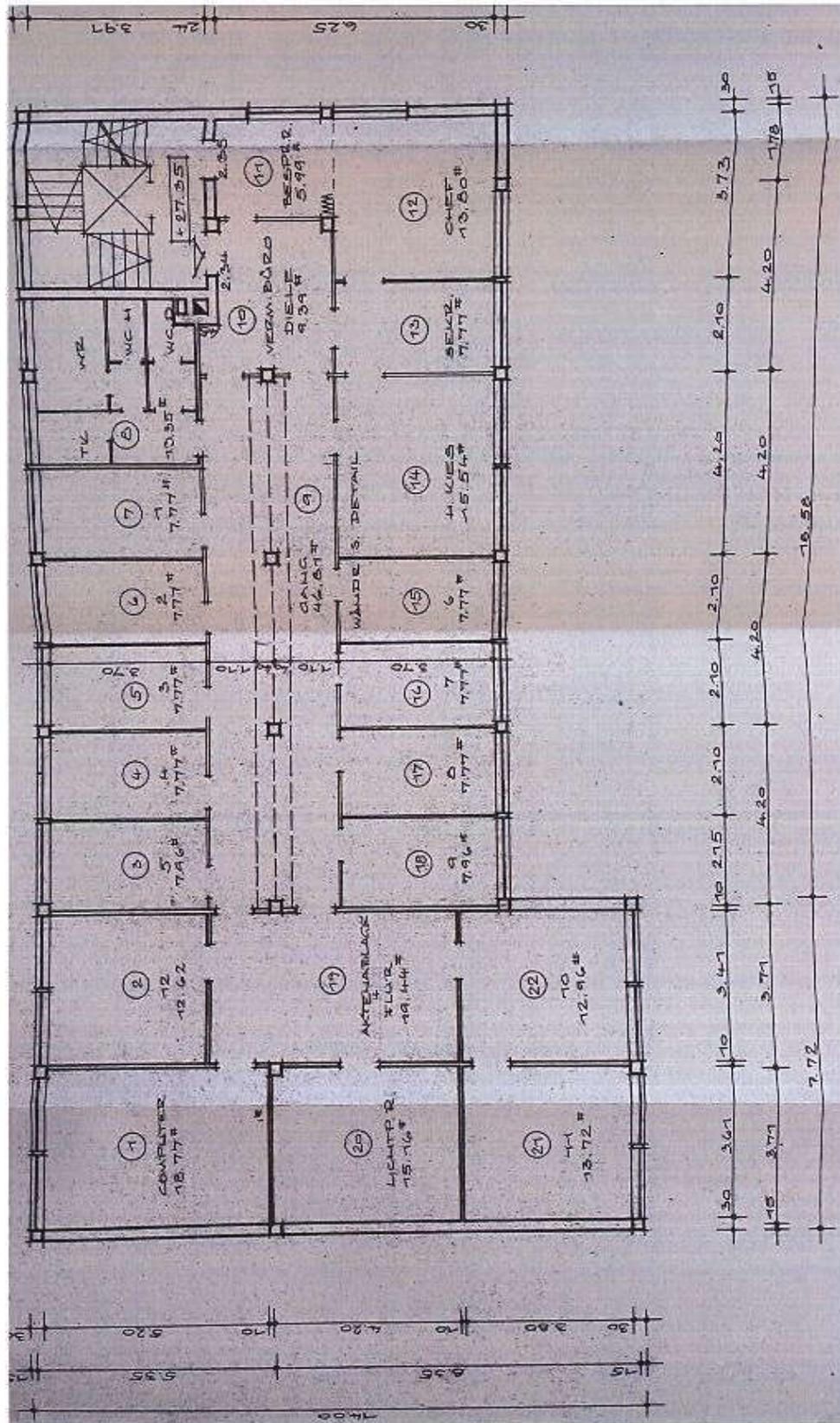
Gesamteindruck: Das Bürogebäude nebst der Tiefgarage präsentiert sich in einem teilweise modernisierten jedoch insgesamt nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungszustand. Die Büroflächen im 2. Obergeschoss sind instandgesetzt und modernisiert. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind auszuführen, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

2.2. Außenanlagen

Das Bürogebäude ist direkt am öffentlichen Gehweg der Erschließungsstraße Schaßstraße errichtet worden, sodass kein Vorgarten vorhanden ist.

Die rückwärtige, westliche Grundstücksfläche ist überwiegend als asphaltierte Kfz-Stellplatzfläche auf dem Dach der Tiefgarage hergestellt. Eine begrünte Gartenfläche ist nicht vorhanden.

Grundriss-skizze – 3. Obergeschoss



Grundrisskizze – Dachgeschoss / Staffelgeschoss

