

### **Gebäudebeschreibung**

Die Grundstücksbebauung besteht aus verschiedenen Betriebsgebäuden und baulichen Nebenanlagen der ehemaligen Kammgarnspinnerei. Gemäß Darstellung lt. Übersichtslageplan erfolgt die Gliederung insgesamt in 16 bauliche Einzelanlagen, wobei die Hauptbebauung hier die Anlagenbereiche 1 bis 12 umfasst und im Wesentlichen eine zusammenhängende Bebauung darstellt. Bei den baulichen Nebenanlagen 13 bis 16 im nordöstlichen Grundstücksbereich handelt es sich um einzelstehende Gebäude ehemals untergeordneter Nutzungen.

Die Gebäude wurden überwiegend Ende des 19. Jh. bis Anfang des 20. Jh. errichtet und dienten seither als Produktionsstätten bzw. zugehörige Nebenanlagen. Zu DDR-Zeiten wurde lediglich das Verwaltungsgebäude als Ersatzneubau errichtet sowie Instandhaltungs-, teilweise Erneuerungsarbeiten und Einbauten vorgenommen.

Die Ursprungsbebauung wurde meist in Ziegelbauweise, teils mit anspruchsvoller Fassadengestaltung, bauliche Nebenanlagen auch in Fachwerkbauweise ausgeführt. Der Hauptproduktionsbereich der Zwirnerie, Vor- und Ringspinnerei wurde hierbei im Wesentlichen in eingeschossiger Bauweise mit Sheddachkonstruktionen, bzw. geländebedingt talseitig auch mit Unterkellerung ausgeführt.

Gebäudebereiche im Süden und Südosten, wie Facherei, Werkstattgebäude, Verwaltung sowie Trafohaus und angrenzende Gebäude wurden mit Unterkellerung bzw. in mehrgeschossiger Bauweise errichtet.

Im Süden des zentralen Grundstücksbereichs befindet sich ein ca. 35 m hoher Fabrikschornstein in anspruchsvoller Ziegelbauweise.

Zur Ermittlung der Gebäudeflächen und -kubatur stützt sich der Sachverständige auf zur Verfügung gestellter Angaben und Unterlagen gemäß Erstbewertung zur Altlastenuntersuchung, auf Darstellungen lt. Kataster sowie sonstiger teilweise eigenständig ermittelter Angaben.

Die Grundstücksbebauung befindet sich derzeit infolge der langen Nutzungszeiträume von teils nahezu 100 Jahren sowie des nunmehr überwiegend bereits ca. 35 Jahre währenden Leerstandes in einen extrem desolaten und ruinösen Bauzustand.

Zusätzlich wurde durch Vandalismusschäden der weitere Verfall begünstigt. Einige Gebäudebereiche sind bereits stark verfallen bzw. komplett eingestürzt. Der Sachverständige erachtet diesbezüglich eine detaillierte Baubeschreibung der einzelnen Gebäude nicht für erforderlich bzw. zweckmäßig. Zur Übersicht sollen nachfolgend Gebäudeblätter mit Fotodokumentation und Kurzbeschreibung die wesentlichen Objektdaten dargestellt werden. Zur räumlichen Einordnung liegt hierzu als Anlage ein Lageplan mit Gebäudekartierung und Objektbezeichnung (Anlage 6) bei.

Aussagen zum Ausbau und der Installationen werden in der Objektbeschreibung nicht getroffen, da diese im gesamten Objektbereich gänzlich verschlissen, zerstört bzw. auch demontiert wurden, insoweit es sich um brauchbare Materialien bzw. verwertbare Schrottteile handelt. Im gesamten Bewertungsobjekt sowohl in den Gebäuden als auch im Freibereich befinden sich erhebliche Mengen an Sperrmüll, Bauschutt sowie ggf. weitere umweltschädigende bzw. zumindest bedenkliche Ablagerungen.

Substanzerhaltende Maßnahmen im Rohbaubereich wurden zu dem kaum ausgeführt bzw. gänzlich unterlassen, die Dacheindeckungen sind undicht, zum Teil bereits eingebrochen, Gebäudeteile im Innenbereich stark durchnässt und Deckendurchbrüche im Bereich vorhandener Holzbalkendecken vorhanden. Die Wandbauteile weisen ebenfalls starke Durchfeuchtungen mit einhergehenden Putz- und Mauerwerksausbrüchen auf, im bereits verfallenen Objektbereich sowie allgemein im Wand- und Dachbereich der Gebäude ist zudem Wildwuchs, z. B. durch Birken und Buschwerk vorhanden.

Eine Objektnutzung auch einzelner Gebäudeteile ist infolge der baulichen Beschaffenheit nicht gegeben, diese wäre zudem auch aus heutigen Anforderungen an eine wirtschaftliche Verwertbarkeit nicht mehr gewährleistet.

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

**Einzelbeschreibung**

Ansicht Süd



Innenansicht



**Objekt 1**

**Objektbezeichnung** Facherei

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1925 zweigeschossig Massivbau/ Ziegel, teilw. Stahlkonstruktionen Streifen-/Einzelfundament, Bruchstein Massiv/ Beton/ Kappendecken Massiv Satteldach/ Sheddach, Ziegel/ Verglasung Aufzug zur Unterkellerung
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Sonstiges</b>	Sperr- und Sondermüll vorhanden, erheblicher Verfall, ruinöser baulicher Zustand
------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>Kontamination</b>	Boden	südlich sehr hoch belastet, in nördlicher Richtung mäßig belastet
----------------------	-------	-------------------------------------------------------------------

Mauerwerk - Ölkeller und Umfeld	hoch belastet > Z2, DK1
---------------------------------	-------------------------

**BGF** \*) (m<sup>2</sup>) 2.729

**BRI** \*) (m<sup>3</sup>) 11.420

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht West/ „Katharinenstraße“



Zentralansicht



**Objekt 2**

**Objektbezeichnung** Zwirnerei

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1900 eingeschossig Massivbau/ Ziegel, teilw. Stahlkonstruktionen Streifen-/Einzelfundament, Bruchstein Massiv ohne Sheddach, Ziegel/ Glas
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Sonstiges</b>	Sperr- und Sondermüll vorhanden, massiver Verfall, ruinöser baulicher Zustand
------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>Kontamination</b>	Boden	südlich teils mäßige Belastung, in nördlicher Richtung unbelastet
----------------------	-------	----------------------------------------------------------------------

Mauerwerk	unbelastet
-----------	------------

**BGF** \*) (m<sup>2</sup>) 3.100

**BRI** \*) (m<sup>3</sup>) 14.570

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24  
 GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRAÛE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
 GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht West/ „Katharinenstraße“



Innenansicht



**Objekt 3**

<b>Objektbezeichnung</b>	Vorspinnerei	
<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1900 eingeschossig, teilunterkellert Massivbau/ Ziegel, Stahlkonstruktionen Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Massiv Massiv Sheddach, Ziegel/ Glas
<b>Sonstiges</b>		Sperr- und Sondermüll vorhanden, massiver Verfall, ruinöser baulicher Zustand
<b>Kontamination</b>	Boden	innerhalb Gebäude unbelastet
	Mauerwerk	gering belastet < Z2, DK0
<b>BGF *)</b>	(m <sup>2</sup> )	760
<b>BRI *)</b>	(m <sup>3</sup> )	4.620

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24  
 GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
 GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht Ost



Innenansicht



**Objekt 4**

<b>Objektbezeichnung</b>	Ringspinnerei	
<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1900 eingeschossig Massivbau/ Ziegel, Stahlkonstruktionen Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Massiv/ Beton Sheddach, Ziegel/ Glas
<b>Sonstiges</b>		teilweiser Verfall, keine Nutzungsfähigkeit gegeben
<b>Kontamination</b>	Boden	innerhalb Gebäude unbelastet
	Mauerwerk	unbelastet
<b>BGF *)</b>	(m <sup>2</sup> )	3.050
<b>BRI *)</b>	(m <sup>3</sup> )	15.845

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht West - im Vordergrund Zwiirerei



Flur Obergeschoss



**Objekt 5**

**Objektbezeichnung** Verwaltungsbäude

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1970 dreigeschossig Massivbau/ Hohlblockstein Streifen-/ Einzelfundament Massiv/ Beton Massiv Satteldach, Wellasbest
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sonstiges** teilweiser Verfall, keine Nutzungsfähigkeit gegeben

<b>Kontamination</b>	Boden  Mauerwerk	unbelastet  unbelastet
----------------------	------------------------	------------------------------

**BGF** <sup>\*)</sup> (m<sup>2</sup>) 1.890

**BRI** <sup>\*)</sup> (m<sup>3</sup>) 6.740

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht Süd



Innenansicht Kesselhaus



**Objekt 6**

**Objektbezeichnung** Heizhaus

**Baubeschreibung**

Baujahr	bis ca. 1925
Geschossigkeit	eingeschossig, hohe hallenartige Bauweise
Konstruktionsart/ Wände	Massivbau/ Ziegel, Stahlkonstruktionen
Fundamente	Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein
Geschossdecken/ Böden	Massiv/ Beton
Treppen	
Dach	Satteldach, Bitumenbahnbedachung
Sonstiges	Laderampe außen

**Sonstiges** Sperr- und Sondermüll vorhanden, massiver Verfall, ruinöser baulicher Zustand

**Kontamination** Boden hoch und sehr hoch belastet

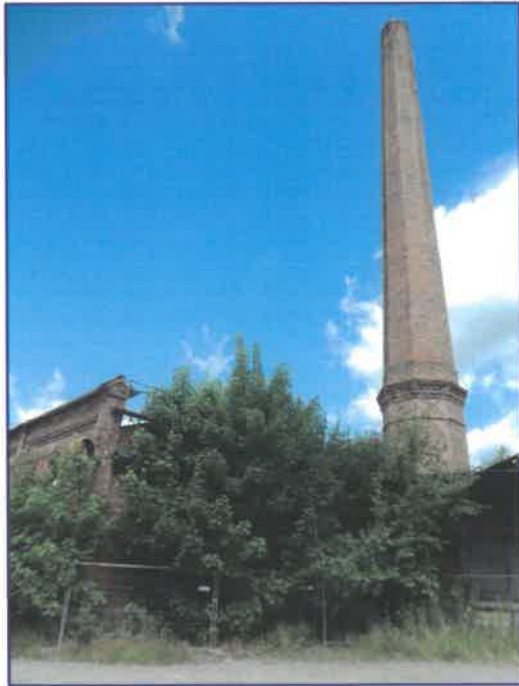
Mauerwerk hoch belastet > Z2, DK1

**BGF \*)** (m<sup>2</sup>) 325

**BRI \*)** (m<sup>3</sup>) 1.980

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24  
 GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
 GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

**Gesamtansicht Süd**



**Teilansicht Schornsteinkopf**



**Objekt 7**

**Objektbezeichnung** Schornstein

**Baubeschreibung** Baujahr bis ca. 1925  
 Geschossigkeit frei Höhe bis ca. 37 m  
 Konstruktionsart/ Wände Massivbau/ Ziegelmauerwerk  
 Fundamente Einzelfundament, Bruchstein  
 Geschossdecken/ Böden  
 Treppen  
 Dach  
 Sonstiges

**Sonstiges**

**Kontamination** Boden hoch und sehr hoch belastet  
 Mauerwerk hoch belastet > Z2, DK1

**BGF <sup>1)</sup>** (m<sup>2</sup>) 12

**BRI <sup>1)</sup>** (m<sup>3</sup>) 430

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht Südwest



Innenansicht Speiseraum



**Objekt 8**

**Objektbezeichnung** Werkstatt mit Anbau

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1925 dreigeschossig, Anbau eingeschossig Massivbau/ Ziegel, Stahlkonstruktionen Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Massiv/ Beton sowie Holzbalkendecken ohne, angrenzend in Verwaltungsgebäude Flachdach, Weichbedachung
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Sonstiges</b>	Sperr- und Sondermüll vorhanden, erheblicher Verfall, desolater baulicher Zustand
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

<b>Kontamination</b>	Boden	hoch und sehr hoch belastet
	Mauerwerk	mäßig belastet < Z2, DK0

**BGF** \*) (m<sup>2</sup>) 569

**BRI** \*) (m<sup>3</sup>) 1.900

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht Ost



Innenansicht Betriebsküche Obergeschoss



**Objekt 9**

**Objektbezeichnung**      Wirtschaftsgebäude

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1925 zweigeschossig Massivbau/ Ziegel, Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Massiv/ Beton ohne, Zugang über Verwaltungsgebäude. Satteldach, Ziegeldeckung
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Sonstiges</b>	Sperr- und Sondermüll im EG vorhanden, desolater baulicher Zustand, Nutzungsfähigkeit nicht mehr gewährleistet
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Kontamination</b>	Boden  Mauerwerk	hoch und sehr hoch belastet  unbelastet
----------------------	------------------------	-----------------------------------------------

**BGF \*)**      (m<sup>2</sup>)      395

**BRI \*)**      (m<sup>3</sup>)      1.512

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Draufsicht und Ansicht Südwest



Innenansicht



**Objekt 10**

<b>Objektbezeichnung</b>	Seilergänge	
<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr	bis ca. 1900
	Geschossigkeit	eingeschossig,
		teils hohe Gebäudebereiche ohne Deckeneinbauten
	Konstruktionsart/ Wände	Massivbau/ Ziegel
	Fundamente	Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein
	Geschossdecken/ Böden	Massiv/ Beton
	Treppen	ohne
	Dach	Flachdach, Weichbedachung, Dachlichtbänder
	Sonstiges	
<b>Sonstiges</b>	Sperr- und Sondermüll vorhanden, erheblicher Verfall, desolater baulicher Zustand	
<b>Kontamination</b>	Boden	mäßig belastet
	Mauerwerk	unbelastet
<b>BGF <sup>*)</sup></b>	(m <sup>2</sup> )	348
<b>BRI <sup>*)</sup></b>	(m <sup>3</sup> )	1.660

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Teilansicht außen Ost



Innenansicht Obergeschoss



**Objekt 11**

**Objektbezeichnung**      Trafohaus/ Turbinenkeller

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1925 zweigeschossig zzgl. Keller Massivbau/ Ziegel Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Massiv/ Beton Massiv Satteldach, Ziegeldeckung
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Sonstiges</b>	Sperr- und Sondermüll vorhanden, desolater baulicher Zustand, Nutzungsfähigkeit nicht mehr gewährleistet
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Kontamination</b>	Boden  Mauerwerk	hoch und sehr hoch belastet  Boden und aufstehendes Mauerwerk im Erdgeschoss sehr hoch belastet, > Z2, DKII
----------------------	------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**BGF** \*)      (m<sup>2</sup>)      134

**BRI** \*)      (m<sup>3</sup>)      717

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht Süd



Ansicht Ost



**Objekt 12**

**Objektbezeichnung** Sonstige Nebengebäude

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach  Sonstiges	bis ca. 1925 ein- und zweigeschossig Massivbau/ Ziegel, Fachwerkbauweise Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Holzbalkendecken, Betonböden Holztreppe Satteldach, Ziegeldeckung und Flachdach mit Bitumendeckung
------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Sonstiges</b>	Sperr- und Sondermüll vorhanden, desolater baulicher Zustand, Nutzungsfähigkeit nicht mehr gewährleistet
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Kontamination</b>	Boden  Mauerwerk	hoch und sehr hoch belastet  unbelastet
----------------------	------------------------	-----------------------------------------------

**BGF \*)** (m<sup>2</sup>) 283

**BRI \*)** (m<sup>3</sup>) 1.033

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht Süd



Teilansicht Innen



**Objekt 13**

**Objektbezeichnung** Nebengebäude

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände  Fundamente Geschosdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1925 eingeschossig Massivbau/ Ziegelbauweise sowie Fachwerk, Ziegelausmauerung Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Holzbalken  Satteldach, Ziegeldeckung
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sonstiges** leerstehend, ungenutzt

**Kontamination** keine Untersuchungen durchgeführt

**BGF \*)** (m<sup>2</sup>) 146

**BRI \*)** (m<sup>3</sup>) 584

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24

GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Ansicht Süd



Ansicht Nordost



**Objekt 14**

**Objektbezeichnung** Nebengebäude mit Lagerboden

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände  Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1925 zweigeschossig mit offenem Lagerboden EG: Massivbau/ Ziegelbauweise OG: offene Holzbauweise/ Stützen Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Holzbalkendecke, Massivboden  Satteldach, Weichbedachung
------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sonstiges** Lager- bzw. Abstellraum, Fremdnutzung

**Kontamination** keine Untersuchungen durchgeführt

**BGF \*)** (m<sup>2</sup>) 108

**BRI \*)** (m<sup>3</sup>) 518

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/ 24  
 GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
 GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

Frontansicht Ost



Rückansicht West



**Objekt 15**

**Objektbezeichnung** Garagengebäude mit Anbauten

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1960 eingeschossig Massivbau/ Hohlblockstein Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Holzbalken  Satteldach, Anbauten Pultdach mit Wellasbest
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Sonstiges</b>	6 Garagen bzw. Abstellräume, teilweise Fremdnutzung, sonst ungenutzt
------------------	----------------------------------------------------------------------

**Kontamination** keine Untersuchungen durchgeführt

**BGF \*)** (m<sup>2</sup>) 196

**BRI \*)** (m<sup>3</sup>) 637

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24  
 GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
 GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/ 18

**Ansicht Südwest**



**Garageninnenansicht**



**Objekt 16**

**Objektbezeichnung** Garage/ ehem. Feuerwehr

<b>Baubeschreibung</b>	Baujahr Geschossigkeit Konstruktionsart/ Wände Fundamente Geschossdecken/ Böden Treppen Dach Sonstiges	bis ca. 1960 eingeschossig Massivbau/ Hohlblockstein Streifen-/ Einzelfundament, Bruchstein Holzbalken  Satteldach, Anbauten Pultdach mit Wellasbest
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Sonstiges</b>	Garagen bzw. Abstellräume, ruinöser Objektzustand
------------------	------------------------------------------------------

**Kontamination** keine Untersuchungen durchgeführt

**BGF \*)** (m<sup>2</sup>) 175

**BRI \*)** (m<sup>3</sup>) 560

GESCHÄFTSZEICHEN: 41 K 47/24  
GRUNDSTÜCK MIT INDUSTRIEBRACHE, KATHARINENSTRASSE, 36448 BAD LIEBENSTEIN  
GEMARKUNG SCHWEINA, FLURSTÜCK NR. 575/18

**Ansicht West**



**Objekt 17**

**Objektbezeichnung** Schuppengebäude/  
Überbau vom  
Nachbargrundstück  
kein Bewertungsgegenstand

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen bestehen herkömmlich aus den Hausanschlüssen mit den zugehörigen Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen sowie den Freianlagen.

Hausanschlussanlagen mit Grundstücksver- und Entsorgungseinrichtungen:

Die versorgungstechnische Erschließung des Bewertungsobjekts wurde bis zur Einstellung des Geschäftsbetriebs mittels Grundstücksanbindung an die öffentlichen Erschließungsanlagen der Trinkwasserversorgung, Abwasserkanalisation sowie der Stromversorgung sichergestellt, welche sich im öffentlichen Bereich befinden. Auf Grund der desolaten und ruinösen baulichen Beschaffenheit und nunmehr über 30-jährigen Leerstandes ist davon auszugehen, dass die Hausanschlussanlagen von der öffentlichen Versorgung getrennt wurden. Leitungen der öffentlichen Gasversorgung befinden sich im südlichen Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks (nicht öffentliche Erschließungsstraße), welche mittels Dienstbarkeit gesichert wurden, siehe hierzu Ausführungen unter 3.5.1. Inwieweit hier ebenfalls ein Hausanschluss für das Bewertungsgrundstück bestand konnte durch den Sachverständigen nicht lokalisiert werden.

Unabhängig hiervon ist festzustellen, dass im Rahmen einer, infolge des allgemeinen Objektzustandes erforderlichen Grundstücksfreilegung bzw. ggf. auch Teilfreilegung eine Weiternutzung des Altbestandes künftig nicht mehr gegeben sein wird. Sehr viel mehr richtet sich künftig die Neuausrichtung der Hausanschlussanlagen entsprechend der zu erwartenden Nutzung und strukturellen Neuordnung des Plangebiets.

Insofern sind die Rahmenbedingungen durch öffentliche Vers- und Entsorgungsanlagen gegeben, die Grundstücksanlagen selbst jedoch neu auszurichten.

Grundstücksanbindung/ verkehrstechnische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird über die örtlichen Verbindungs- und Erschließungsstraßen „Glücksbrunner Straße“ und „Katharinenstraße“ verkehrstechnisch erschlossen sowie wurden über Zuwegungen und Zufahrten insbesondere im Süden des Bewertungsgrundstücks sowie östlich der Hauptbebauung die jeweiligen Grundstücksanbindungen ausgeführt.

Im Bereich der „Katharinenstraße“ bestehen lediglich einzelne Objektzugänge unmittelbar vom angrenzenden öffentlichen Bereich, Zufahrten sind hier nicht vorhanden.

Die Hauptzufahrt besteht von der „Glücksbrunner Straße“ in östlicher Richtung abzweigenden, im Süden des Bewertungsgrundstücks befindlichen ca. 4 m breiten Fahrweg, welcher ebenfalls als Zufahrt angrenzender Nachbargrundstücke genutzt wird. Der Wegeausbau wurde mittels ungebundener Oberfläche mit Splitt-Sandgemisch ausgeführt und besitzt in Höhe Facherei/ Heizhaus/ Werkstatt eine zum Gebäudebestand ebenfalls in analoger Bauweise befestigte Freifläche, eine Oberflächenentwässerung ist nicht vorhanden. Als Zufahrt zum östlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich führt ein, zwischen Hauptbebauung und Hüttenteich verlaufender, von der Hauptzufahrt abzweigender schmaler Feldweg mit teilweise geschotterter Fahrspurbefestigung.

**Freibereiche**

Freibereiche innerhalb des Bewertungsgrundstücks befinden sich nördlich an die Hauptbebauung angrenzend, im nordöstlichen Grundstücksbereich, unmittelbar Gebäude angrenzend östlich und südlich der Bebauung sowie angrenzend an den Uferbereich des Hüttenteichs.

- Nördlicher Grundstücksbereich
  - ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Freifläche als Grünfläche mit Wildwuchs als Strauch- und Baumbestand aus Laubgehölzen (Ahorn, Eschen, u. a.)
  - sowie anschließend zur Nachbarseite kleine Grünfläche
  - Abgrenzung zur „Katharinenstraße“ mit Ziegelstein- und Bruchsteinmauer und Bauzaunelementen, zur Nordseite mit nachbarseitig angeordneten Metallgitterzaunelementen
- Nordöstlicher Grundstücksbereich
  - Grünfläche als Wiesen- und Gartenfläche, derzeitige Nutzung durch Grundstücksanlieger, Aufwuchs mit Nutz- und Ziergehölzen
  - teilweise Einfriedungen mit Maschendrahtzaun
  - westlich und südlich befinden sich bauliche Nebenanlagen wie Schuppen- und Garagengebäude
- Freibereiche gebäudeangrenzend
  - Grundstücksstreifen östlich an Hauptbebauung angrenzend sowie kleinere Freibereiche südwestlich zur „Glücksbrunner Straße“ mit Wildwuchs und Verbuschung verschiedener Laubgehölze
  - Umgrenzung der Hauptbebauung, insbesondere nach Süden und Osten mittels Bauzaunelementen
- Uferbereich des Hüttenteichs
  - das Ufer des Hüttenteichs bildet gleichzeitig die Grundstücksgrenze, der Uferstreifen ist mit Starkbäumen (Eschen, Ulme, u. a.) bewachsen, ansonsten befindet sich hier ein unbefestigter bzw. teils in Gesteinsbauweise befestigter fußläufiger Umgang

**3.8 Zusammenstellung Flächen und Rauminhalte**

Der Sachverständige stützt sich zur Ermittlung der Berechnungsdaten auf eigenständig ermittelte Daten gemäß Abgriff aus Katasterunterlagen sowie Angaben vorliegender Altlastenuntersuchung. Unter Hinweis auf den vorgefundenen desolaten und überwiegend ruinösen, für eine weitere Nutzung nicht mehr geeigneten Bauzustand wurden hier lediglich Grundflächen der Überbauung sowie hieraus resultierende Rauminhalte ermittelt. Eine Einzelaufstellung ist bereits unter Gebäudebeschreibung erfolgt, insofern werden hier lediglich zusammenfassende Ergebnisse dargestellt.

Zur Vermeidung der Vortäuschung nicht vorhandener Genauigkeiten wurden die Berechnungsergebnisse gerundet. Die ermittelten Angaben dienen nur zum Zwecke der Wertermittlung.

Zusammenstellung der Berechnungsdaten gemäß Anlage 5 sowie Angaben unter 3.7

<b>1. Grundfläche GF</b>		
1.1 Hauptbebauung Gebäude 1 bis 12	10.282 m <sup>2</sup>	10.907 m <sup>2</sup>
1.2 Nebenbebauung Gebäude 13 bis 16	625 m <sup>2</sup>	
<b>2. Bruttogrundfläche BGF</b>		
1.1 Hauptbebauung Gebäude 1 bis 12	13.595 m <sup>2</sup>	14.220 m <sup>2</sup>
1.2 Nebenbebauung Gebäude 13 bis 16	625 m <sup>2</sup>	
<b>2. Bruttorauminhalt</b>		
2.1 Hauptbebauung Gebäude 1 bis 12	62.427 m <sup>3</sup>	64.700 m <sup>3</sup>
2.2 Nebenbebauung Gebäude 13 bis 16	2.299 m <sup>3</sup>	