2.3.5 Gebäude

Die Errichtung des Gebäudekomplexes erfolgte gemäß den eingesehenen Bauunterlagen etwa im Jahr 1985 in Massivbauweise. Eine Nutzungsänderung (Umbau Gastronomie zur Sportboutique) für die Bereiche im Ober- und Dachgeschoss ist für das Jahr 2014 dokumentiert.

Geschosse:	TEG Nr. XI: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Größe:	Die Nutzfläche der zu bewertenden Einheit Nr. XI beläuft sich insgesamt auf rd. 187 m² (ohne Treppenhaus). Hiervon fallen auf die einzelnen Bereiche folgende Größen: -Ladenfläche Erdgeschoss rd. 47 m² -Ladenfläche Obergeschoss rd. 82 m² -Nebenräume Dachgeschoss rd. 58 m² Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte bzw. wurden durch eigene Berechnungen auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Zeichnungen ergänzt. Diese Zahlen stellen keine Ermittlung nach DIN dar, weisen jedoch im Rahmen der Gutachtenerstellung eine ausreichende Genauigkeit auf.

Raumaufteilung:

Allgemein:	Treppenhaus vom Erd- ins Dachgeschoss
Erdgeschoss:	Ladenfläche, WC
Obergeschoss:	Ladenfläche
Dachgeschoss:	Flur, 2 Räume, 3 WC Räume

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

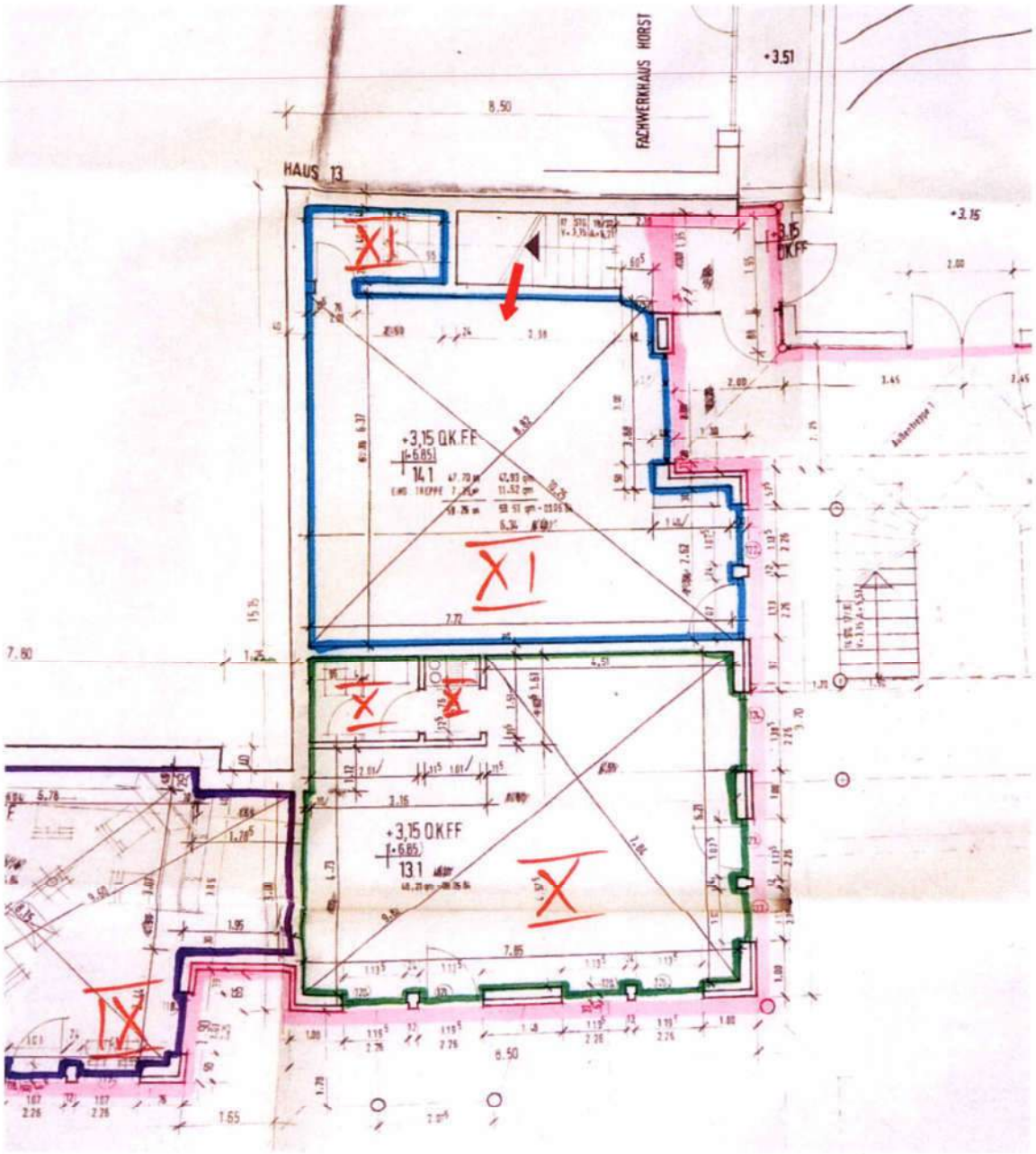
Außenwände:	Zweischaliges Mauerwerk d= 40 cm mit Luftschicht und Mauerwerksansicht
Innenwände:	Massives Mauerwerk in verschiedenen Stärken, teilweise Leichtbauwände
Unterer Abschluss:	Betonsohle, Estrichaufbau
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, Estrichaufbau
Dachschrägen:	Gipskartonplatten auf Sparschalung, Dämmung in der Balkenlage
Dachform:	Objektbereich: Satteldächer mit Betondachsteineindeckung, Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech Passage: Flachdach mit Dachdichtungsbahnen und Satteldach mit Glaseindeckung auf Stahlkonstruktion
Geschosstreppe:	Passage EG/OG: Metalltreppenkonstruktion mit Kunststeinstufen und Metallgeländer Zugehöriges Treppenhaus: Massive Treppe mit Klinkerbelag
Innentüren:	Einfachverglaste Glastüren zur Passage, im Dachgeschoss überwiegend Holzwerkstofftüren
Außentüren:	Treppenhaus mit Metalltür und Einfachverglasung, seitlich und oberhalb Metallkonstruktion ebenfalls mit Einfachverglasung
Fenster:	Einfachverglaste Fensterelemente zur Passage, ansonsten ältere Holzfenster mit Isolierverglasung, im Dachgeschoss am südlichen Giebel erneuerte Kunststofffenster und Dachflächenfenster mit Isolierverglasung
Sanitärinstallation:	Zweckmäßig
Elektroinstallation:	Zweckmäßig
Heizungsinstallation:	Platten- bzw. stellenweise Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Beheizung:	Zentrale Gasheizung, laut Auskunft beim Ortstermin ca. 5 Jahre alt

2.3.6 Außenanlagen

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

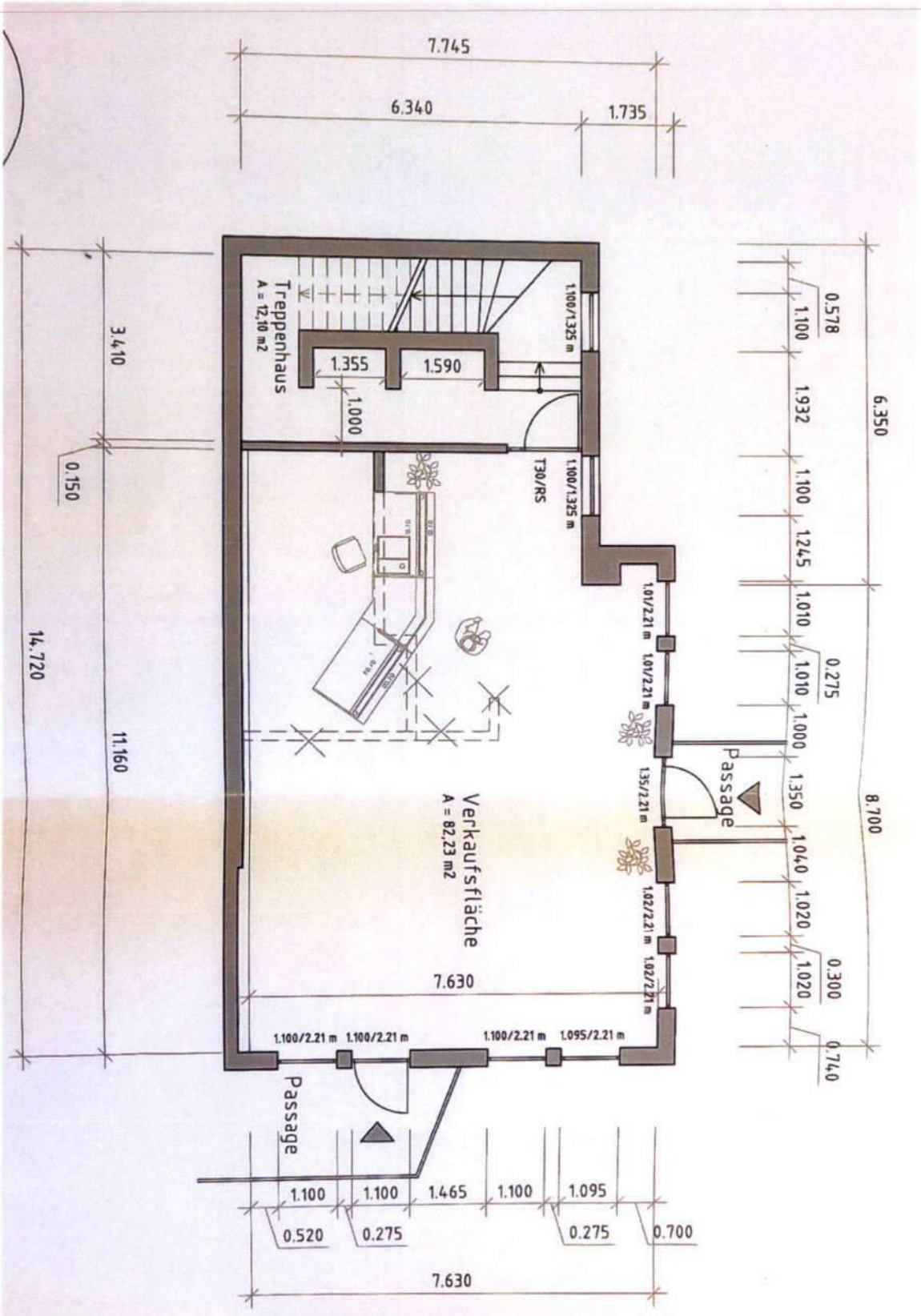
Das Grundstück wurde insgesamt nahezu vollständig überbaut. Lediglich im nördlichen und im östlichen Bereich existieren kleine Freiflächen (Eingangsbereich mit Durchgang zur Hohen Straße bzw. Eingangsbereich vom Altstädter Markt), die mit einer Oberflächenpflasterung versehen sind. Der Gebäudekomplex grenzt im Wesentlichen an den öffentlichen Bürgersteig bzw. an die umliegenden Nachbargebäude.

Grundriss Erdgeschoss (Ebene 1)



Nutzungsänderung im Jahr 2014

Obergeschoss



Dachgeschoss

