

## **Objektbeschreibung „Schneidmühlweg 28“**

### **1. Grundstücksbeschreibung**

#### **1.1 Grundstückslage, Gebäudeart**

Das in den frühen Neunzigerjahren errichtete Innovationszentrum für das Flechthandwerk liegt am Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring nahe dem Fachmarktzentrum LIFE und wird über die schmale, nicht vollständig ausgebaute Ortsstraße „Schneidmühlweg“ erschlossen. Das Gebäude beherbergt in sich erdgeschossig neben weiteren Funktionsräumen für Lager und Infrastruktur eine Lehrwerkstatt und einen großen Ausstellungsraum, obergeschossig auf verkleinerter Fläche Verwaltungs- und Sozialräume.

#### **1.2 Baurechtliche Begebenheiten**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan B38/ III der Stadt Lichtenfels, der es hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungs-Verordnung (BauNVO) zuordnet.

#### **1.3 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Die Fl.Nr. 1727/1 ist voll erschlossen.

#### **1.4 Grundstückszuschnitt**

Das Grundstück weist einen trapezartigen Zuschnitt auf.

#### **1.5 Grundstücksfläche**

Seine Fläche beträgt 2.168m<sup>2</sup>.

#### **1.6 Nutzung am Wertermittlungsstichtag**

Das gesamte Gebäude ist zur Zeit ungenutzt.

#### **1.7 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen**

Das Grundbuchblatt enthält hierzu den Eintrag eines Stromkabelrechts für den Energieversorger und eine Auflassungsvormerkung für die Stadt Lichtenfels, beide Rechte sind nach sachverständigem Ermessen ohne Einfluss auf den aktuellen Verkehrswert und können deshalb unberücksichtigt bleiben.

### **2. Beschreibung der baulichen Anlagen**

#### **2.1 Bauart und Bauzeit**

Das Gebäude besteht aus EG und OG und wurde unter der BV-Nr. 208/94 am 10. Mai 1994 vom Landratsamt Lichtenfels baurechtlich genehmigt. Mit seinem 2-geschossig vorgebauten Mittelteil und seitlich angebauten erdgeschossig abgerundeten Flügelteilen hat es in seiner Grundrissgestaltung eine schmetterlingsartige Form. Im Erdgeschoss befindet sich der mittig gelegene Haupteingang mit Windfang sowie Eingangshalle mit offenem, 3-läufigem Treppenaufgang zum Obergeschoss. In der baulich abgeschlossenen Eingangshalle befindet sich linkerhand der Zugang zur Lehrwerkstatt und entgegengesetzt eine als Forum bezeichnete großflächige Ausstellungshalle. Im rückwertigen Hallenbereich befinden sich die Zugänge zur Oberflächenbehandlung (Spritzraum) mit Farblager sowie die Heizung, Absaugung und Lagerraum. Im dortigen Außenbereich ist wandständig ein metallenes, hohes Spänesilo mit einzeln entkoppelbaren Spänetonnen postiert.

Über den 3-läufigen Treppenaufgang zum OG gelangt man zum sogenannten Atelier mit Büroteil, Besprechung und Zeichenanlage mit Kopiergeräten. Entgegengesetzt

liegen der Zugang zum Sozialraum mit Teeküche sowie ein Personalraum mit Garderobe. Über einen kleinen Dielenbereich erreicht man die WC-Anlagen für Damen und Herren. Im Bereich des Herren-WC's befindet sich ein Ausstieg auf die angrenzenden Flachdächer.

## 2.2 Bauweise und Ausstattung

### Rohbau:

Fundamente:	Stahlbetonfundamente
Außenwände:	30 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk mit Sandsteinverblendung. Attika Aufmauerung 24 cm. bzw. 11,5 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk, bzw. Leichtbauwände
Zwischenwände:	Stahlbetondecken mit Unterzügen
Decken:	Warmdachaufbau auf Massivdecke, Oberlichter im Werkraum 5 Stück 2,00 m x 2,00 m
Dach:	Schweißbahn mit Kiesabdeckung, Wärmedämmung und Abdichtung
Dachdeckung:	

### Ausbau:

Treppe:	Stahlbetontreppenanlage mit Natursteinbelag sowie Edelstahltreppengeländer mit Glasfeldern.
Wand und Deckenbehandlung:	
Werkraum:	Wände: geputzt und gestrichen Decke: Kassettendecke mit Oberlichtern
Ausstellung:	Wände: geputzt und tapeziert, teilweise verkleidet Decke: aufwändige Deckenverkleidung mit Flechtwerk
Atelier:	Wände: geputzt und tapeziert, Fensterbrüstungen verkleidet Decke: geputzt und tapeziert, teilweise mit Flechtwerk verkleidet. Heizkörper und Brüstung verkleidet
Treppenhaus:	Wände: aufwändige Flechtwerkverkleidung, Decke: geputzt und tapeziert
Sonstige Räume:	Wände und Decken verputzt und gestrichen, Kassettendecken bzw. Teilverkleidungen
WC-Anlagen:	Wände: Fliesenbelag halbhoch Decke: mit Metallpaneelen
Fußböden:	Eingangsbereich mit Windfang sowie Eingangshalle und Treppenträume mit Natursteinbelag. Werkraum und Nebenräume mit Industrieestrich Ausstellung und Atelier mit Nadelfilzbelag Sanitäranlagen mit Fliesenbelag Sozialraum mit Teeküche und Personalraum sowie Dielenbereich mit PVC-Belag
Türen:	Sämtliche Außentüren sowie Doppelflügeltüren im Bereich der Eingangshalle sind, wo notwendig, rauchdichte, Metalltüren mit Glasauschnitten. Türen zu brandgefährdenden Bereichen wie Heizung, Oberflächenbehandlung und Farblager mit Brandschutztüren. Innentüren im OG lackierte Holztüren in Metallzarge.

Fenster:	Sämtliche Fenster bzw. Fensterelemente, teilweise raumhoch, sind farbige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Innen- bzw. Außenjalousien. Im Bereich Eingang- und Ateliervorbau Rundbogenfensterelemente mit Verkleidung. Glasvordach im Eingangsbereich.
Sanitärinstallation:	Damen-WC mit 1 WC und Vorraum mit Waschbecken Herren-WC mit 1 WC, sowie 2 Urinale und Handwaschbecken im Vorraum.
Heizung:	Die im EG befindliche Heizungsanlage ist eine Gasheizung, bauzeitlich (1994)
Fassaden:	Die erd- und obergeschossige Fassade ist mit Sandsteinplatten verkleidet. Das OG hat eine teilweise Putzfassade mit Isolierung. Kleine Teile der Außenfassade sind mit Flechtwerk verkleidet.
Absaugung:	Sämtliche Bearbeitungsmaschinen und notwendige Absaugungsbereiche z.B. Oberflächenbehandlung sind mit Absaugungsvorrichtungen über Metallrohre im Deckenbereich ausgestattet. Das Absaugmaterial der holzbearbeiteten Maschinen wird der Spänesiloanlage zugeführt.

### 2.3 Baulicher Zustand

Das gesamte Gebäude weist einen sehr guten Zustand auf. Die verwendeten Materialien sind von guter Qualität. Größere Abnutzungserscheinungen konnten nicht festgestellt werden. Im Bereich der Lichtkuppeln im Werkraum sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Eine Auswechslung bzw. Sanierung sollte zeitnah erfolgen. Kleine Vernässungspuren im Bereich des Ateliers sollten überprüft werden. Aufgrund des allgemein sehr guten Zustands sind Weiterverwendungsmöglichkeiten des Gebäudes, auch für eine andere Nutzung gegeben.