

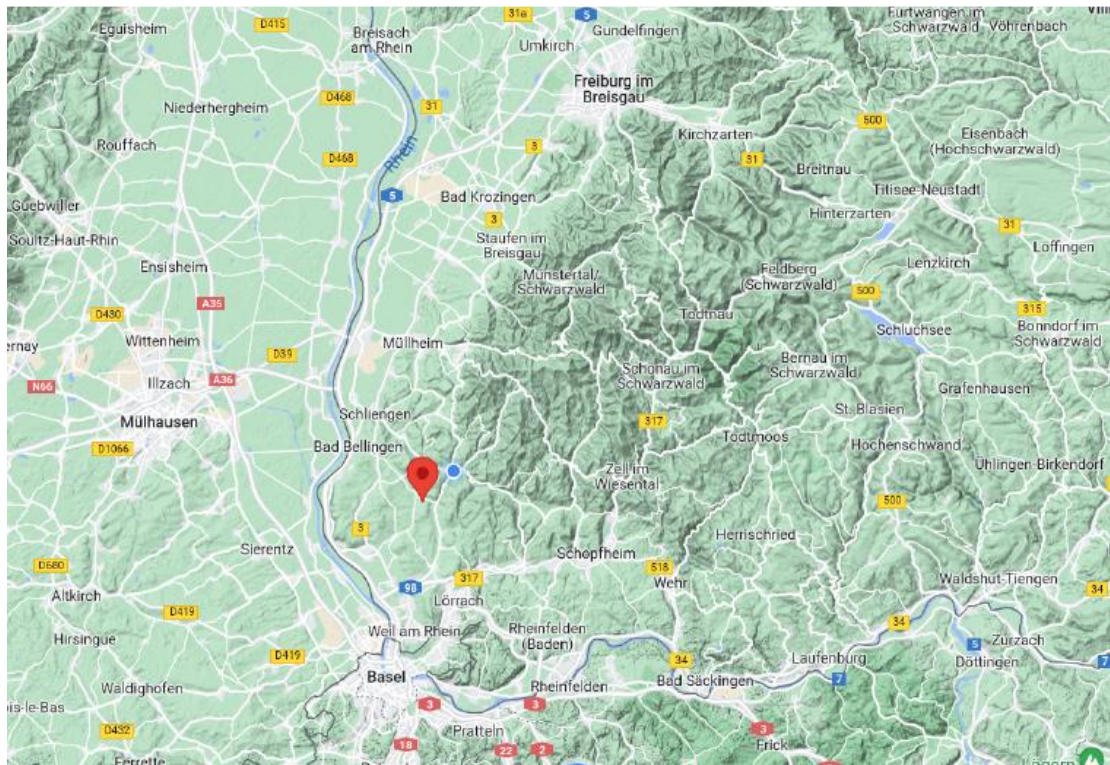
Objektbeschreibung Ehemaliges Schulhaus Holzen

1 Beschreibung der Lage

1.1 Allgemeine Lage

Die Stadt Kandern besteht aus sieben Stadtteilen mit insgesamt ca. 8.300 Einwohnern. Die örtliche Infrastruktur liegt hauptsächlich in Kandern. In den Ortsteilen sind die infrastrukturellen Einrichtungen nur vereinzelt vorhanden. Schulische Einrichtungen liegen überwiegend in Kandern. Lediglich in Tannenkirch / Wollbach sind Grundschulen eingerichtet. Einkauf bzw. med. Versorgung findet überwiegend in Kandern bzw. im weiteren Umfeld statt.

Kandern sowie die Ortsteile sind mittels Buslinien an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Zur Mobilität sind die Einwohner überwiegend auf einen privaten PKW angewiesen. Eine Anbindung an das Netz der Deutschen Bundesbahn besteht nur bedingt. Der nächste Bahnhof liegt in Haltingen, Anschluss an das ICE-Netz liegt in Basel, hier der Badische Bahnhof. Die nach Kandern führende Bahnstrecke wird nur in den Sommermonaten, für touristische Zwecke, befahren.



1.2 Spezifische Lage

Die zu bewertende Immobilie liegt am östlichen Rand von Holzen, im Einzugsgebiet der Kirche, an der Kirchstraße welche auch als Erschließungsstraße dient. Die Lage kann innerhalb der Bodenrichtwertzone als durchschnittlich eingestuft werden.



2 Zustandsmerkmale

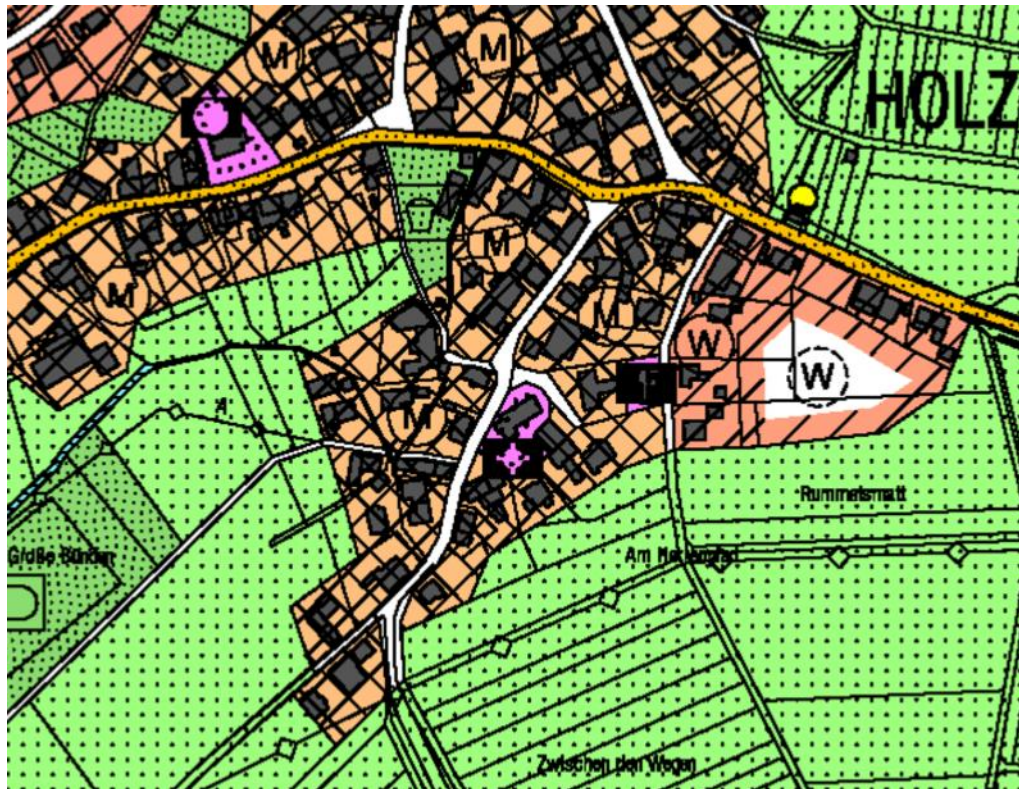
2.1 Rechtliche Gegebenheiten/öffentliche Rechte und Lasten

2.1.1 Bauleitplanung

Das Flurstück Nr. 100 befindet sich nicht im Einzugsgebiet eines Bebauungsplanes. Hier hätte sich eine mögliche Bebauung, gem. Baugesetzbuch § 34, an der umliegenden Bebauung in Art und Maß der Nutzung anzupassen. Die Überbauung kann als lagetypisch und mit der Bauleitplanung als konform angesehen werden.

Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Nach BauNVO § 6 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Über die Innenbereichssatzung, aus dem Jahr 1995, sind die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Teilgebiets von Holzen festgelegt.

Zulässig nach BauNVO § 6: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.



2.1.2 Erschließung

Das Gebäude ist voll erschlossen. Die Erschließungskosten wurden erhoben und sind bezahlt.

2.1.3 Denkmaleigenschaft

Die aufstehenden Immobilien, auf Fl.St.Nr. 100, ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragen.

An der Erhaltung des Objekts besteht wegen seinem dokumentarischen und exemplarischen Wert sowie des Alterswertes ein öffentliches Interesse.

Bauliche Veränderungen oder sonstige Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals bedürfen vor ihrem Beginn der Genehmigung bzw. Zustimmung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

2.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Bauliche Nutzung

Das Grundstück weist folgende Bebauung aus:

Wohnhaus mit	Brutto Grundfläche:	ca. 850,00 m ²
	Bruttorauminhalt:	ca. 2.360,00 m ²
	Geschosse:	EG, OG, ausgebautes DG, nicht nutzbarer Dachspitz
	Nutzfläche:	ca. 430,00 m ²

2.2.2 Art der Nutzung

UG	Lager- und Abstellflächen, Gebäudetechnik, Heizöllager
EG	Wohnung Hausmeister; Aufenthaltsraum, Speisesaal, Küche
OG	Zimmer des Internats und zentrale Nasszelle
DG	Zimmer des Internats und zentrale Nasszelle

2.2.3 Vorhandene Bebauung / Baubeschreibung

Vorbemerkung

Die nachfolgende Baubeschreibung bzw. die Angaben des Ausbaus beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Sie ist weder abschließend noch als bautechnische Beschreibung zu verstehen.

Teilbereiche können hiervon abweichend aufgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Baubeschreibung

Baujahr ca. 1921; Anbau ca. 1970

Konstruktion

Kelleraußenwände	Bruchstein
Außenwände	Bruchstein, verputzt
Innenwände	Bruchstein / Holzständerwände ausgemauert
Decken	über KG Gewölbe; ansonsten Holzbalkendecke
Fenster	überwiegend Holz, verbundverglast; in Teilen Kunststoff
Treppen	gestemmte Holztreppen
Dach	Walmdach mit Ziegelerdecke – im Dachspitz ohne Dämmung bzw. Unterspannbahn

Technik

Gebäude wird zentral mit Wärme und Warmwasser versorgt; Energieträger Öl; Bevorratung mittels kellergeschweißtem Öltank mit einem Fassungsvermögen von 14.200l-Tank, steht in einer Betonwanne. Die Anlage muss in naher Zukunft ersetzt werden.

Alters- und nutzungstypische E-Installation, Gebäude ist mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet.