

# Exposé

## Gewerbegrundstück

99326 Stadtilm

Lohmühlenweg 22

K 6/25

<b>Gemarkung</b>	Stadtilm
<b>Blatt</b>	2349
<b>Flur</b>	11
<b>Flurstücke</b>	920/6
<b>Grundstücksfläche</b>	3.926 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Halle</b>	ca. 515,00 m <sup>2</sup>
<b>Garage / PKW-Stellplätze</b>	auf dem Grundstück vorhanden
<b>Baujahr</b>	1970er Jahre
<b>Modernisierungen 1990/2000er Jahre</b>	zwischenzeitlich Umnutzung zum Wohnen, jedoch baurechtlich nicht mehr genehmigt
<b>Zustand</b>	mäßig
<b>Nutzung</b>	Gewerbe
<b>Bebauung</b>	Halle, I-geschossig, flaches Satteldach, nicht unterkellert; südöstlicher Anbau div. Nebengebäude / Überdachungen / Garage
<b>Verkehrswert</b>	<b>110.000,00 €</b>

### Lage

#### Makrolage

- Stadtilm ist eine Kleinstadt im Ilm-Kreis, die inkl. der dörflich geprägten Ortsteile ca. 8.400 Einwohner aufweist. Aufgrund der zentralen Lage im "Drei-Städte-Eck": Ilmenau - Arnstadt – Erfurt und der nur 8 km entfernten A71 sind die städtischen Zentren sowie der Thüringer Wald schnell erreichbar.

<u>Entfernungen</u>	Arnstadt:	13 km	Ilmenau:	17 km
	Erfurt:	30 km	Rudolstadt:	25 km
	Saalfeld:	30 km		

<u>Verkehrsanbindung:</u>	L 3087 (Weimarische Straße):	1,5 km, hier Standort des Busbahnhofs sowie Anbindung an die B 90 / B90 n und A71 ASS Stadtilm
	B 90/90n:	3 km
	BAB A 71, ASS Stadtilm:	8 km

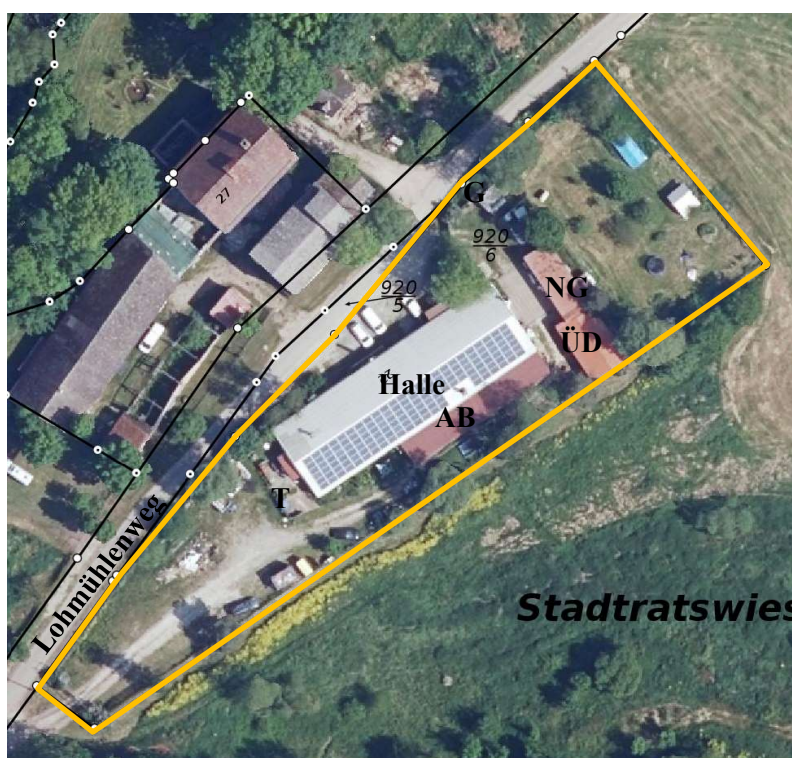
Wirtschaft: Wirtschaftlich durch die Nähe zu Ilmenau und das Erfurter Kreuz geprägt

### Lage im Ort:

- Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Stadtilm im Lohmühlenweg, der unmittelbar nach dem Bewertungsgrundstück endet und somit als Sackstraße ausgelegt ist.
- Das Gebiet ist durch die Ansiedlung von Gewerbe sowie den Standort der Kläranlage geprägt.

### Bebauung / Nutzung

- Gewerbehalle, I-geschossig, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut, Terrasse
- südwestlicher Anbau an die Halle / Überdachung
- Überdachung / Lager, Nebengebäude, Garage



- AB - südwestl. Anbau
- T - Terrasse
- ÜD - Überdachung / Holzlager
- NG - Nebengebäude / Gartenhaus
- G - Garage

#### **Abb. 3:**

#### **Luftbild mit Kataster**

(Quelle: Geobasisdaten© Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation © GDI-Th | © GeoBasis-DE)

### **Gebäudebeschreibung**

- Konstruktion: Halle: Holz-Skelettrahmenbauweise, Gefache vmtl. ausgemauert oder durch Spanplatten ersetzt; hierzu können keine genauen Angaben gemacht werden
- rückseitiger Anbau: Leichtbauweise, flaches Pultdach, tlw. offene Überdachung
- südwestlicher Verandaanbau: Holz-Glaskonstruktion, Kunststofffenster / Fenstertüren mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Holzfaserverwand nach Süden
- Fassade: südwestlicher Gebäudeabschnitt mit vorgesetzter Außendämmung, Putz und zweifarbigen Anstrich versehen - hellgrün / beige bzw. weiß nordöstlicher Abschnitt fachwerksichtig, Gefache verputzt, Anstrich
- Decken/Dach: Holzbalkendecke, flaches Satteldach aus Holznagelbindern mit Holzschalung

- Dacheindeckung: Wellaluminiumtafeln; rückseitiger Anbau vmtl. mit Bitumendachschindeln, rot
- Dachentwässerung: Rinne und Fallrohre aus Zinkrohr
- Außentreppe: massive Antrittsstufen zu den Hauseingangstüren
- Esse: 1 Außenessee Edelstahl, eine Außenessee Mauerwerk an der Nordwestfassade  
1 gemauerte Esse innen

#### Ausbau im besichtigten südwestlichen Gebäudeabschnitt

- Fenster: überwiegend Kunststofffenster, weiß mit 2-Scheiben-Isolierverglasung  
tlw. auch braun oder rot, Holzrahmen  
Innenfensterbänke Werzalit, außen Naturstein (Granit)
- Türen Hauseingangstür west - Holz, grün, tlw. Verglasung  
Hauseingangstür ost - Holz, braun
- Bodenbeläge: großformatige Fliesen in anthrazit und beige in Flur und Küche  
sonst quadratische Fliesen einfacher Qualität oder Laminat in den Räumen  
Betonsteinpflaster in der Veranda
- Wand- und Deckenbeläge: Putz, tlw. Rauputz, tlw. GK-Ständerwände, gespachtelt, weißer oder heller Anstrich
- sanitäre Anlagen: Damen- und Herren WC mit wandhängendem WC, Waschbecken
- Heizung: Ofen für feste Brennstoffe mit Anschluss an die Esse, Standort im Flur Süd  
Heizkörper und Heizverteilungen in allen Räumlichkeiten, vmtl. früher durch Flüssiggas beheizt; vmtl. Holzheizung im nördlichen Gebäudeabschnitt

Anmerkung: Der Innenausbau, mit sanitären Anlagen und Heizung im nordöstlichen Gebäudeabschnitt (in der Grundrisszeichnung im Anhang blau und grün markiert) kann wegen nicht gewährter Zugänglichkeit nicht beschrieben werden.

#### **Sonstige bauliche Anlagen (nur Außenbesichtigung)**

Überdachung / Lager: Holzkonstruktion / Pultdach mit Profilblechabdeckung

Leichtbaugebäude / Gartenhaus o.ä.

vmtl. Holzrahmenkonstruktion, Holzverblendung, braun; Pultdach mit Abdichtung  
Fenster, Holzrahmen, weiß

Garage: Fertigteilgarage

div. weitere Überdachungen oder zeltartige Aufbauten

### **Außenanlagen**

- Wegebefestigungen:           - Terrasse mit Betonsteinpflasterung  
  - sonst Fahrspuren mit Schotterdecke für die Zufahrt von Südwesten
- Grünanlagen:                 - Wiese, Rasen, Büsche und Bäume verwildert
- Einfriedung:                 - Maschendrahtzaun zwischen Metallpfosten, Toranlage
- Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen:   - Wasseranschluss  
  - Abwasser über kommunale Kanalisation  
  - Elektroanschluss

### **Baulicher Zustand, Baumängel und Bauschäden**

- Hallengebäude, Baujahr 1970, um 2016 im Zuge der Umnutzung zu einer Flüchtlingsunterkunft bzw. nachfolgend zu einer Radlerunterkunft instandgesetzt und modernisiert.
- aufgrund des länger währenden Leerstands weisen zumindest die zum Ortstermin zugänglichen Bereichen vmtl. infolge einer nicht pfleglichen Nutzung und des Leerstand erheblichen Verschleiß und Abnutzungserscheinungen auf. Der Bauzustand von Fassade und Dach ist i.Allg. altersgerecht, Fenster und Haustüren sind durch Witterungseinwirkungen stärker gekennzeichnet
- aufgrund der bereichsweise unbefugten Nutzung als Wohnraum, der nicht betreten werden konnte, kann eine Aussage bzgl. des baulichen Zustands nicht getroffen werden, es wird ein erheblicher Abnutzungs- und Verschleißgrad unterstellt
- im Gebäude sowie auf dem Grundstück befinden sich Ansammlungen von Hausrat, Müll, nicht mehr verwertbare Gegenstände, ein Fahrzeug (KFZ), Baustoffe u.ä., die im Zuge einer Neuausrichtung mit wirtschaftlicher Nutzung zu entsorgen sind; nicht auszuschließen ist darüber hinaus der tlw. notwendige Rückbau nicht genehmigter baulicher Anlagen

### **Flächenaufteilung**

Baujahr:           um 1970 / letzte Modernisierung / Umnutzung 2016

Nutzung:       derzeit leerstehend bzw. unberechtigt zum Wohnen genutzt  
                          baurechtskonform kann nur eine gewerbliche Nutzung ausgeübt werden (vgl. Ziff. 2.1.9)

### **Bebaute Fläche:**

Halle:	ca. 545,00 m <sup>2</sup>	(42,75 m x 12,75 m)
südöstlicher Anbau:	ca. 66,00 m <sup>2</sup>	(14,00 m x 4,70 m)
Terrasse:	ca. 59,00 m <sup>2</sup>	(12,50 m x 4,70 m)
Wintergarten:	ca. 8,00 m <sup>2</sup>	( 3,10 m x 2,50 m)
Überdachung/Lager:	ca. 75,00 m <sup>2</sup>	(11,00 m x 6,80 m)
Gartenhaus:	ca. 50,00 m <sup>2</sup>	(11,00 m x 4,50 m)
Garage:	ca. 13,00 m <sup>2</sup>	( 5,00 m x 2,50 m)

Bruttogrundflächen:

Halle:	ca. 545,00 m <sup>2</sup>	(EG)
Anbau:	ca. 66,00 m <sup>2</sup>	(EG)
Terrasse:	ca. 59,00 m <sup>2</sup>	(EG)
Wintergarten:	ca. 8,00 m <sup>2</sup>	(EG)

Nutzflächen:

Halle, Abschnitt rot:	ca. 180,00 m <sup>2</sup>	
Wintergarten:	ca. 7,00 m <sup>2</sup>	
Halle, Abschnitt blau:	ca. 135,00 m <sup>2</sup>	
Halle, Abschnitt grün:	ca. 200,00 m <sup>2</sup>	(ohne Heizung und Holzlager, vgl. Grundriss im Anhang)
Terrasse:	ca. 56,00 m <sup>2</sup>	



Ansicht von Süden mit Zufahrt



südwestlicher Gebäudeteil mit Wintergrten



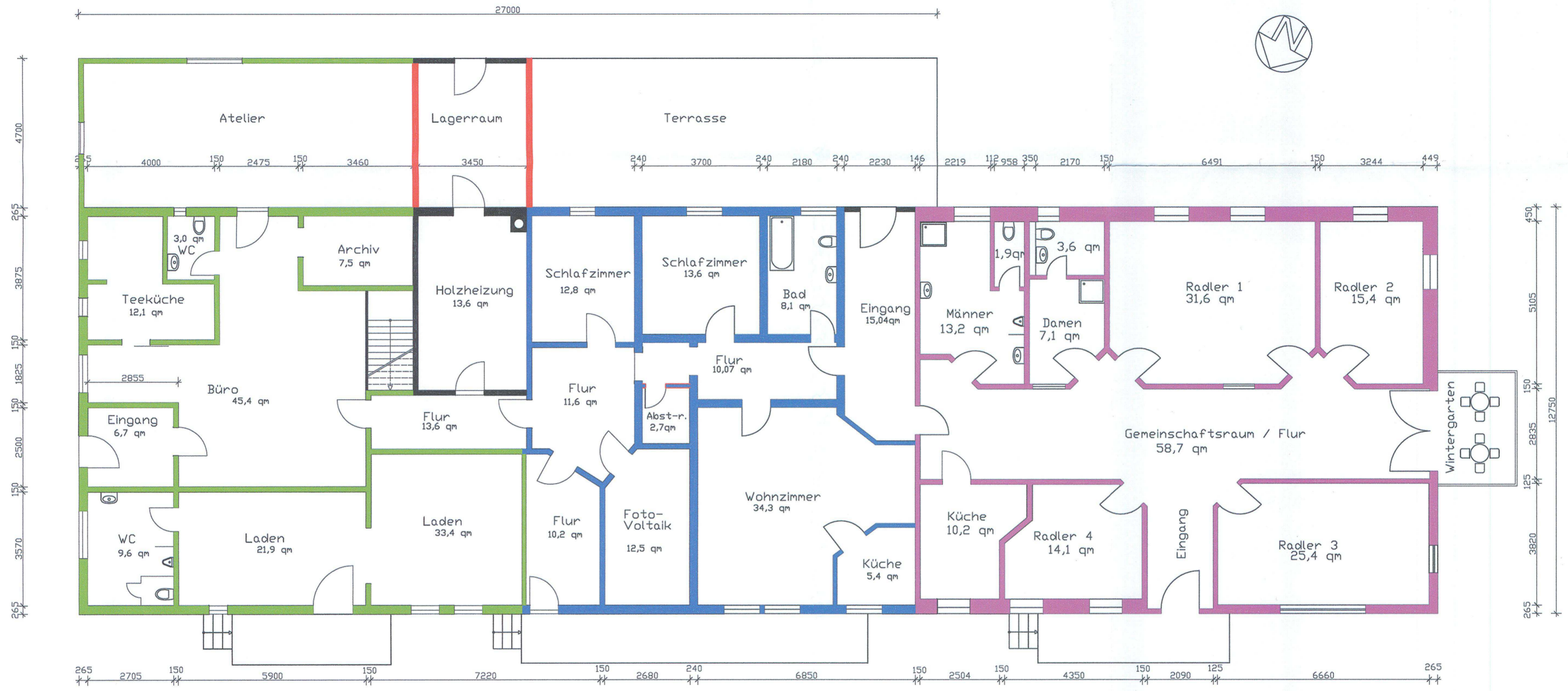
Ansicht vom Lohmühlenweg  
(Nordwest)



nordöstlicher Gebäudeteil mit  
Sichtfachwerk  
(vmtl. ehem. Verkaufsstelle  
Sozialkaufhaus)



Grundstücksteil nördlich der  
Halle mit Holzlager  
Gartenhaus, Zelt o.ä.



- Bestand
- Neubau
  
- Geschäftsbereich
- Wohnung
- Radlerpension

Ingenieurbüro Cramer - In Branchewinda 94 - 99310 Wipfratal		
<b>Nutzungsänderung Wohnraum für Flüchtlinge zu Wohn- und Geschäftshaus</b>		
Bauort: 99326 Stadtilm, Lohmühlenweg 22 Bauherr: Herr Werner Müller, Lohmühlenweg 22, 99326 Stadtilm		
<b>Grundriss - Erdgeschoss</b>		
M. 1:100	Datum: 16.03.2017	