Anlage

Planungsbüro Querkraft • Büro für Architektur und Sachverständigenwesen

Peter E. Hemmerth

freier Architekt
Architektenkammer BW
(Listen-Nr. 92893)

geprüfter Sachverständiger
für Immobilienbewertung ZIS
(Sprengnetter Akademie)
Reg.Nr. S 00804-15

bautechn. Sachverständiger /
ImmobilienSchadenBewerter
ISB

von der unteren Jagdbehörde
im LK Heilbronn öffentlich be-
stellter Wildschadenschätzer
gem. § 57 JWMG in Verbindung mit
§ 12 DVO JWMG

Brunnengasse 18
D-74211 Leingarten
Tel.: 07131/279 348-0
Fax: 07131/279 348-1

post@querkraftonline.de



Ansicht von Südosten

Datum: 02.01.2017

Bauvoranfrage Nr. 164.11.16

Objekt: Gebäudekomplex
Raiffeisenstraße 8
74193 Schwaigern-Massenbach

Zweck: Bauvoranfrage

1 ALLGEMEINES

1.1	Zweck des Antrags:	Bauvoranfrage zum Antrag auf Nutzungsänderung
1.2	Auftraggeberin:	
1.3	Objekt:	Gebäudekomplex Raiffeisenstraße 8 74193 Schwaigern-Massenbach
1.4	Eigentümer:	
1.5	Baumaßnahme:	Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnraum, Nutzungsänderung der Bankfiliale sowie der ehemaligen Post zu Wohnraum, Umnutzung des ehemaligen HG-Marktes zu Büro für den Mieter der Lagerhalle

2 BESCHREIBUNG DER BAUVORANFRAGE

2.1 Auf dem Baugrundstück Flst. Nr. 155, Raiffeisenstraße 8 in 74193 Schwaigern-Massenbach plant die ungenutzten, ausbaufähigen Dachböden für Wohnzwecke auszubauen bei gleichzeitiger energetischer Sanierung der Dächer. (siehe Energieausweis in der Anlage)

Gleichzeitig sollen die bislang gewerblich genutzten EG Räumlichkeiten zum Großteil ebendfalls zu Wohnzwecken umgebaut werden.

Einzig der ehemalige HG-Markt bzw. Bäckerfiliale soll zu einem Büro für das seit 5 Jahren ansässige Unternehmen, welches die Lagerhalle angemietet hat, umgestaltet werden.

2.2 Um eine ausreichende Belichtung der neu entstehenden Wohnungen zu gewährleisten ist eine Verglasung der Giebelwände sowie der Einbau von Dachflächenfenstern angedacht wie in den Skizzen in der Anlage ersichtlich.

Durch die Verglasung der Giebelwände wird auch optisch die Aufwertung des Gebäudekomplexes, durch die höherwertige Nutzung als Wohnraum, dokumentiert. Die Dachflächenfenster strukturieren die monoton wirkenden Dachflächen zusätzlich.

2.3 Folgende Einzelfrage ist zu klären

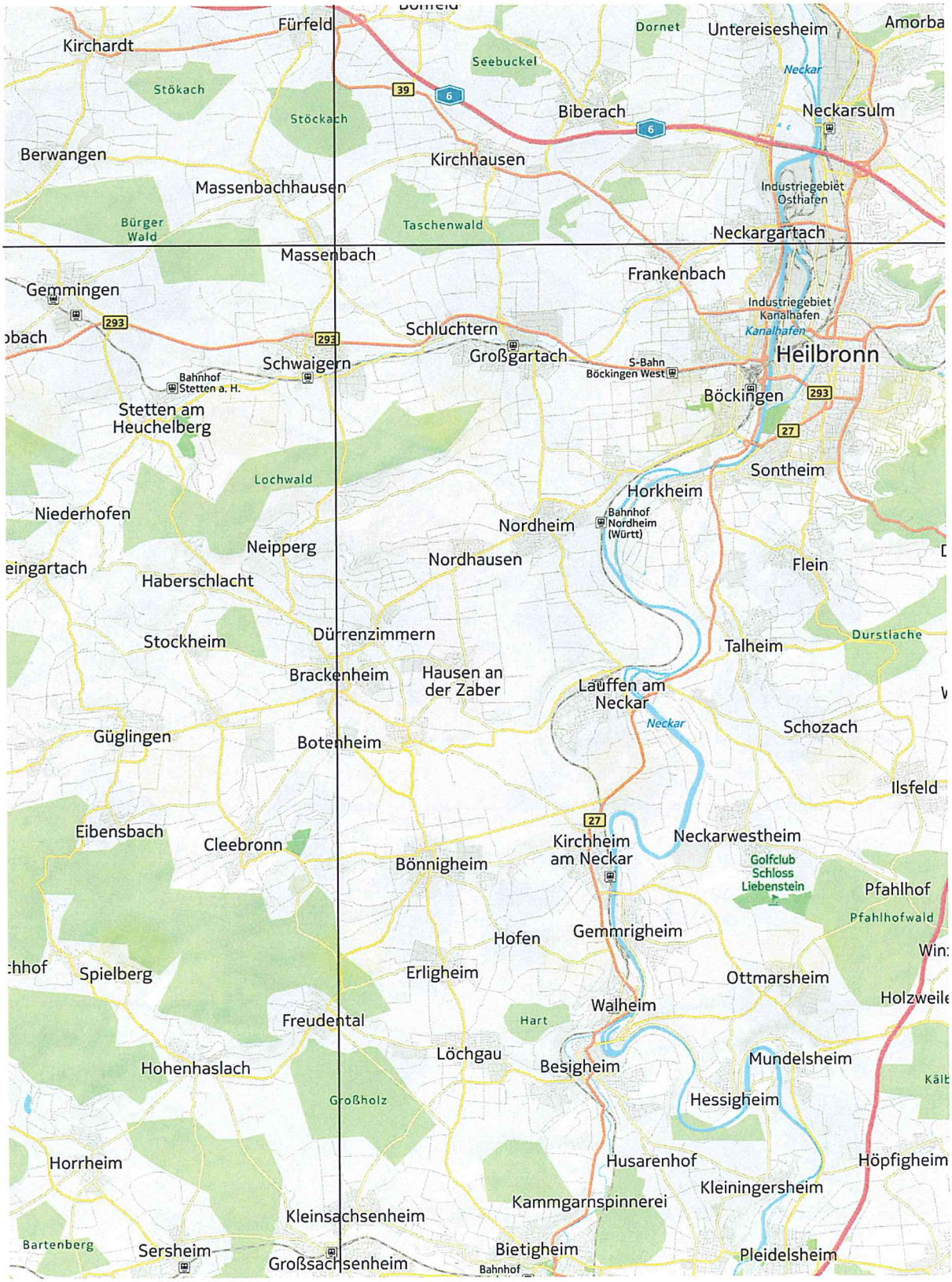
Ist eine Nutzungsänderung mit einhergehendem Umbau mit gleichzeitiger energetischen Sanierung in der Form wie in den beigefügten Plänen dargestellt, denkbar und genehmigungsfähig?

Wird die Gemeindeverwaltung Schwaigern das ihr zustehende Vorkaufsrecht ausüben?

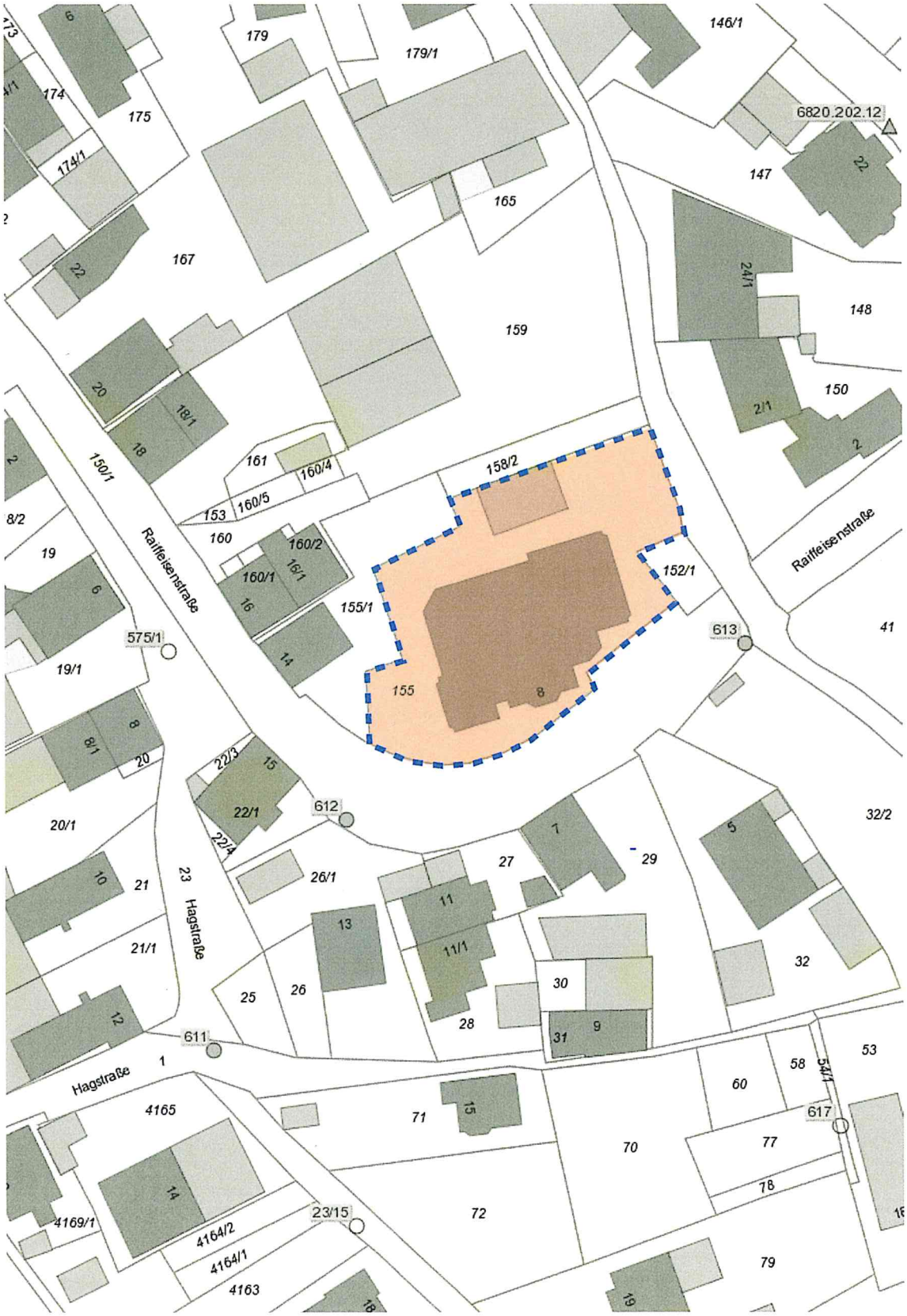
Im Namen der Antragstellerin

Peter E. Hemmerth

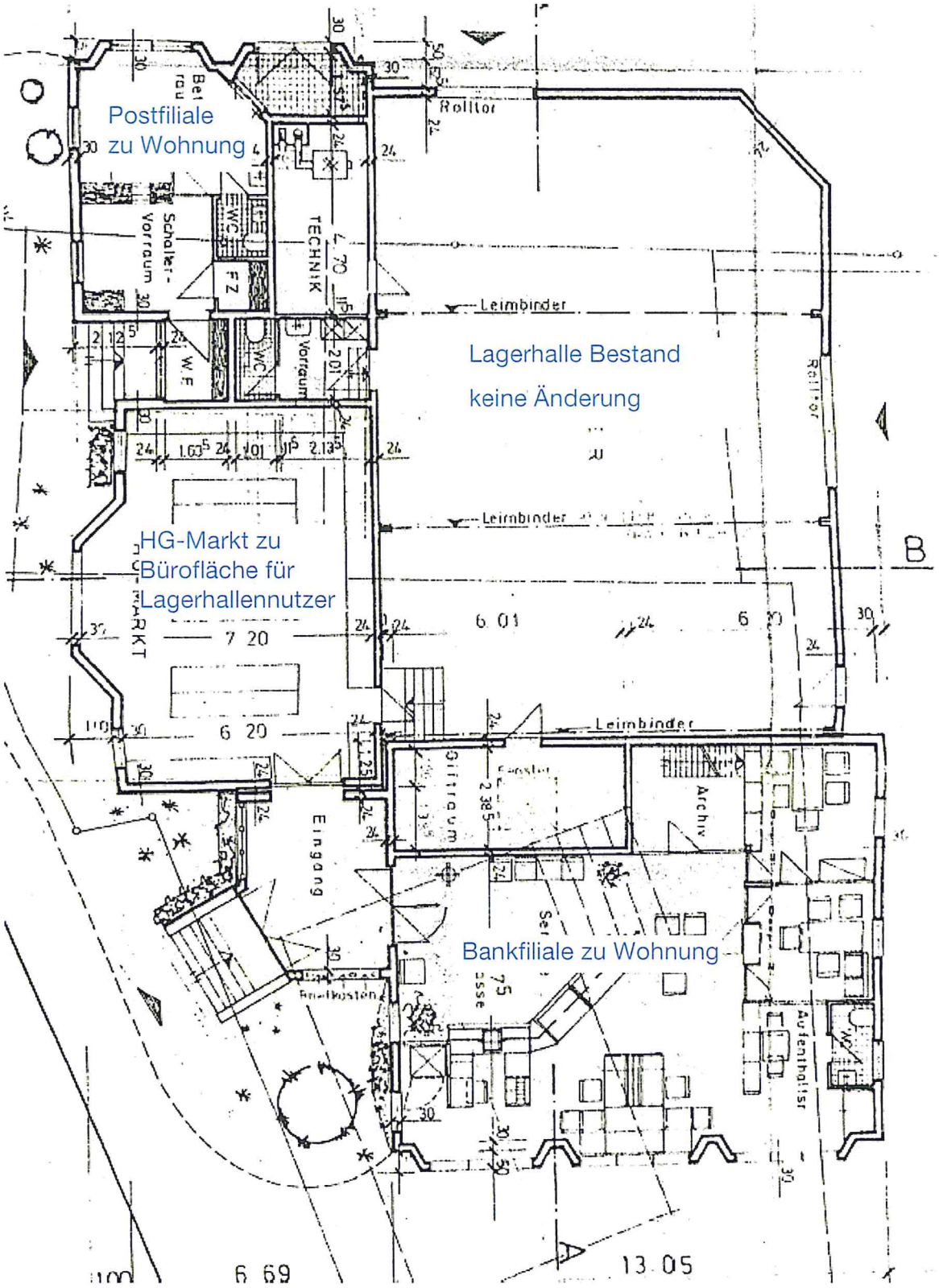
Übersichtsplan



Lageplan


179
179/1
146/1
6820.202.12
174
175
174/1
147
165
167
159
148
150
2/1
2
161
160/4
158/2
153
160/5
160
160/2
160/1
16/1
16
155/1
152/1
Raiffeisenstraße
Raiffeisenstraße
575/1
613
41
19/1
155
8
22/3
15
22/1
22/4
612
20/1
32/2
27
29
26/1
21
21/1
23
Hagstraße
13
11
11/1
32
25
26
30
28
31
9
12
611
1
Hagstraße
4165
71
15
60
58
54/1
53
617
70
77
78
14
4169/1
23/15
72
4164/2
4164/1
4163
79
19

Grundriss Erdgeschoss



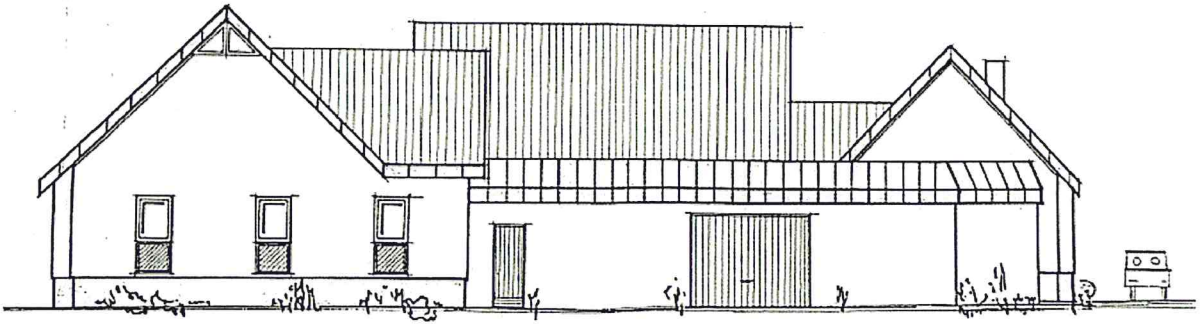
Ansicht von Süden - Bestand



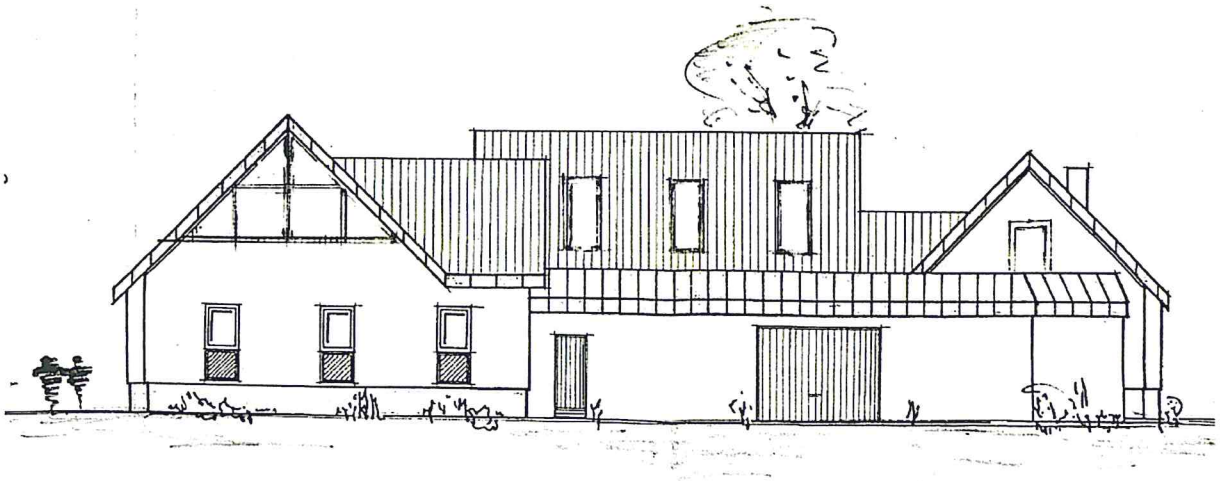
Ansicht von Süden - nach Umbau



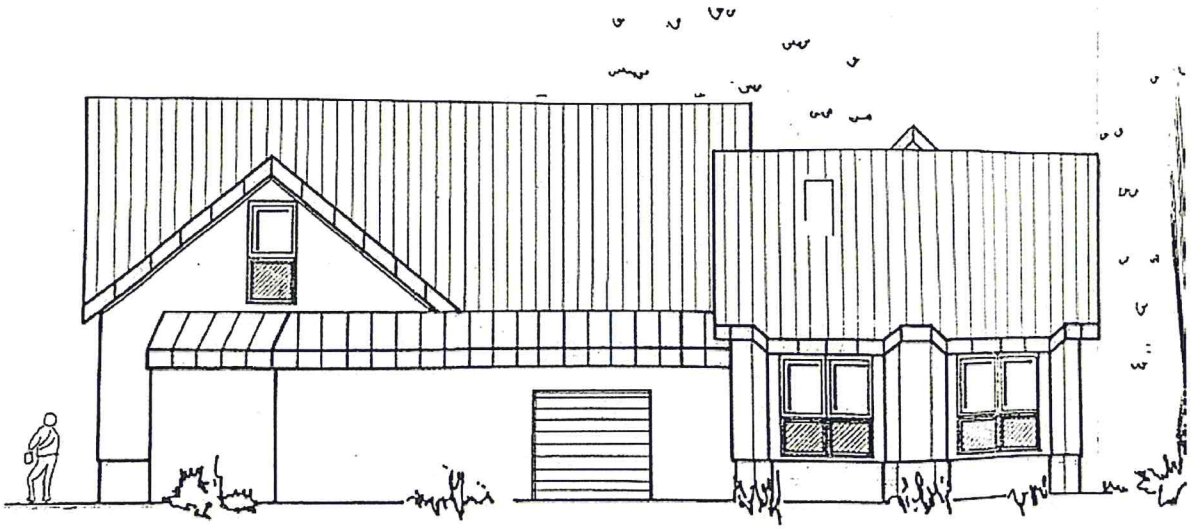
Ansicht von Norden - Bestand



Ansicht von Norden - nach Umbau



Ansicht von Westen - Bestand



Ansicht von Westen - nach Umbau



Lichtbilder aufgenommen am 23.09.2016

Ansicht
von Südosten
Bild Nr. 1



Ansicht HG-Markt
von Süden
Bild Nr. 2



Ansicht Post
von Süden
Bild Nr. 3



Lichtbilder aufgenommen am 23.09.2016

Ansicht
von Westen
Bild Nr. 4



Ansicht
von Westen
Bild Nr. 5



Ansicht
von Osten
Bild Nr. 6



Lichtbilder aufgenommen am 23.09.2016

Innenansicht
kleine Lagerhalle
Bild Nr. 7



Ansicht Gebäudekomplex
von Südosten
Bild Nr. 8



Innenansicht
große Lagerhalle
Bild Nr. 9



Lichtbilder aufgenommen am 23.09.2016

Innenansicht
Post EG
Bild Nr. 10



Innenansicht
HG-Markt EG
Bild Nr. 11

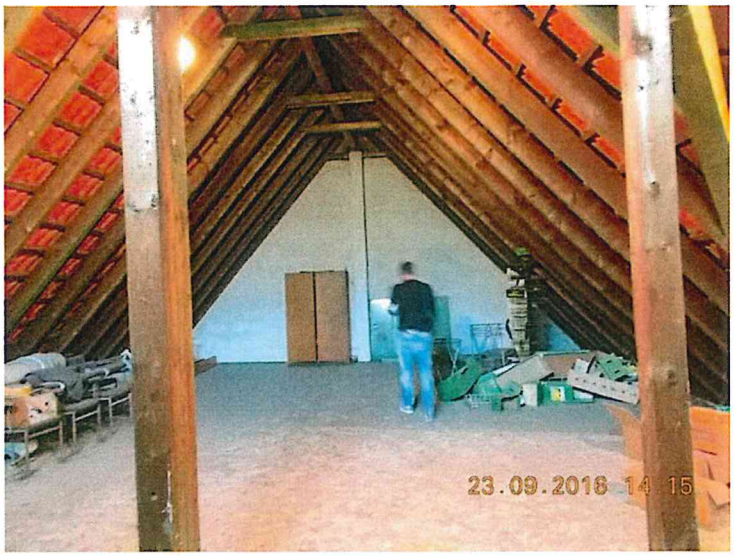


Innenansicht
Bank EG
Bild Nr. 12



Lichtbilder aufgenommen am 23.09.2016

Innenansicht
Bühnenraum über Bank
Bild Nr. 13



Innenansicht
Bühnenraum über HG-Markt
Bild Nr. 14



Innenansicht
Bühnenraum über Post
Bild Nr. 15



Luftbild



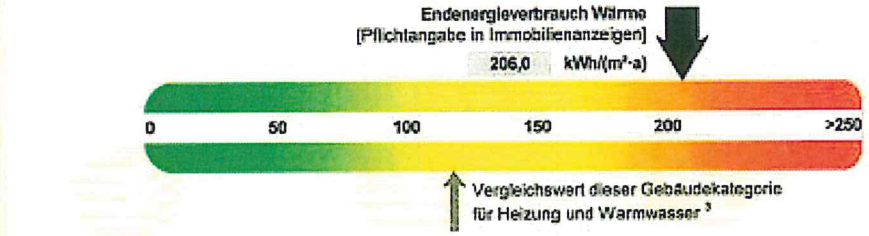
Energieausweis vom 18.11.2013

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

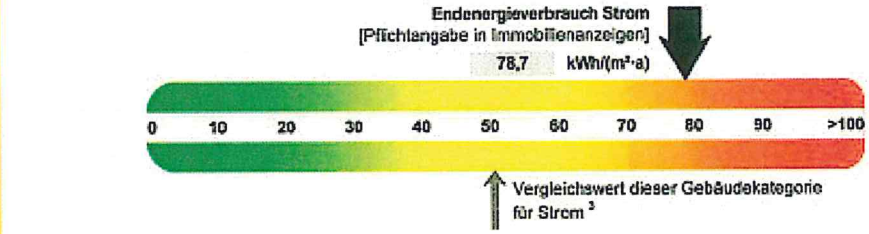
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — **Registriernummer** [2] BW-2014-000311902 — 3

Endenergieverbrauch



☒ Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [4]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.07.2010	30.06.2011	Erdgas E	1,10	37214		37214	1,00	18251
01.07.2011	30.06.2012	Erdgas E	1,10	41884		41884	1,11	16871
01.07.2012	30.06.2013	Erdgas E	1,10	46330		46330	1,02	16029
01.07.2010	30.06.2013	Leerstandszuschlag	1,10	906		906	2,00	1113

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 415,6 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte [3] Heizung und Warmwasser	Strom
Bürogebäude, nur beheizt	57,0 %	105	35
Handel Food bis 300 qm	28,0 %	125	75
Kosmetik, Friseur	15,0 %	155	65

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
[4] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.1.2