

**Gewerbeobjekt
Schleifwiesenstraße 27
71723 Großbottwar**



Inhaltsverzeichnis

Seite	3 und 4	Objektdaten im Überblick
Seite	5	Makrolage
Seite	6	Mikrolage und Umfeld Großbottwar
Seite	7	Lageplan
Seite	8	Grundriss Gewerbeobjekt
Seite	9	Luftbild Gewerbeobjekt
Seite	10– 19	Gebäudebeschreibung

Objektdaten im Überblick

Adresse:	Schleifwiesenstraße 27 71723 Großbottwar
Objekt:	<p>Das Gewerbeobjekt befindet sich am westlichen Ortsrand von Großbottwar, im Industriegebiet „Schleifwiesen“, an der gut ausgebauten Schleifwiesenstraße.</p> <p>Auf dem Gewerbegrundstück befinden sich verschiedene Gebäude- und Gebäudeteile unterschiedlicher Bauarten und Baujahre. Büro-, Ausstellungs-, Sozial-, Betriebs- und Freilagerflächen. Die Betriebsfläche setzt sich zusammen aus Produktions-, Werkstatt-, Versand-, Anlieferungs- und Lagerflächen.</p>
Flst. 511/2 Parkplatz:	<p>Fast dreieckig geschnittenes Flurstück befestigt als Betriebsparkplatz. Per PKW über die Kleinbottwarer Straße und zu Fuß über einen Fußgängersteg (über die Bottwar) zu erreichen.</p> <p>Grundstücksfläche: ca. 1.970 m²</p>
Flst. 796 Gebäude- und Freifläche	<p>Grundstücksfläche bebaut mit den Gebäuden 6 und 7 Lagerplatzflächen.</p> <p>Grundstücksfläche: ca. 15.148 m²</p>
Flst. 816 Gebäude- und Freifläche	<p>Lagerplatzfläche</p> <p>Grundstücksfläche: ca. 2.154 m²</p>

Objektdaten im Überblick

Flst. 817 Bauplatz	Grundstücksfläche ist zum Teil bebaut mit einer Vereinsbaracke und zum Teil Lagerplatzfläche. Grundstücksfläche: ca. 2.198
Flst. 818/3 Bauplatz	Lagerplatzfläche Grundstücksfläche: ca. 681 m ²
Flst. 819 Gebäude- und Freifläche	Grundstücksfläche bebaut mit den Gebäuden 1 bis 5 und 9 sowie zu Teilen mit den Gebäuden 6 und 8 . Grundstücksfläche: ca. 18.781 m ²
Flst. 819/1 Grünland	Fläche derzeit ungenutzt. Grundstücksfläche: ca. 41 m ²
Flst. 819/2 Gartenland	Fläche derzeit als Gartenland genutzt. Grundstücksfläche: ca. 278 m ²
Flst. 862 Bauplatz	Fläche derzeit als Gartenland genutzt. Grundstücksfläche: ca. 128 m ²
Flst. 863 Bauplatz	Fläche derzeit als Gartenland genutzt. Grundstücksfläche: ca. 234 m ²
Gesamtgrundstücksfläche:	Das Gesamtgrundstück ist überwiegend voll erschlossen und verfügt über eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 41.613 m ²

Makrolage

Das Gewerbeobjekt befindet sich im Bundesland Baden-Württemberg, im Landkreis Ludwigsburg, in der Kleinstadt Großbottwar. Großbottwar liegt in der Mitte des Bottwartal, ca. 26 km nordöstlich von der Landeshauptstadt Stuttgart und ca. 16 km südöstlich von Heilbronn entfernt und ist historischer Weinort am Bottwartal.



Zum Stadtgebiet mit seinen insgesamt rund 8.300 Einwohnern, gehören neben Großbottwar selbst noch das 3 km nordwestlich gelegene Winzerhausen mit dem Weiler Holzweiler Hof sowie die in einem Seitental der Bottwar am Bach Lembach gelegenen Dörfer Hof und Lembach sowie der Sauserhof.

Die Einwohnerentwicklung in Großbottwar ist seit Mitte der 90er Jahre positiv verlaufen. Der Ausländeranteil liegt bei ca. 10,4 % (per Juni 2006)

In der Stadt Großbottwar bestehen vier Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe mit insgesamt ca. 490 Beschäftigten.

Großbottwar erfüllt zusammen mit Oberstenfeld die Aufgaben eines Kleinzentrums. Im Ort besteht eine Realschule, eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule sowie eine Förderschule. In allen drei Ortschaften gibt es Kindergärten.

Überregionale Verkehrsanbindungen bestehen über die ca. 5 km von Großbottwar entfernte Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen). Zwei Landesstraßen kreuzen sich am Südrand von Großbottwar, eine hiervon durchzieht das Bottwartal, die andere stellt eine Querverbindung nach Kirchheim am Neckar und Backnang her.

Mikrolage

Das Gewerbeobjekt liegt am südlichen Ortsrand von Großbottwar, im Gewerbegebiet „Schleifwiesen“, an der gut ausgebauten Schleifwiesenstraße.

Bei der Schleifwiesenstraße handelt es sich um eine von der Kleinbottwarer Straße sowie über die Barrgärten befahrene Straße. Von nördlicher Richtung ist die Schleifwiesenstraße jedoch nicht befahrbar.

Die Bundesautobahn A 81, Anschlussstelle Mundelsheim, ist ohne durch den Ortskern fahren zu müssen über die Kleinbottwarer Straße, in ca. 5 Minuten erreichbar.

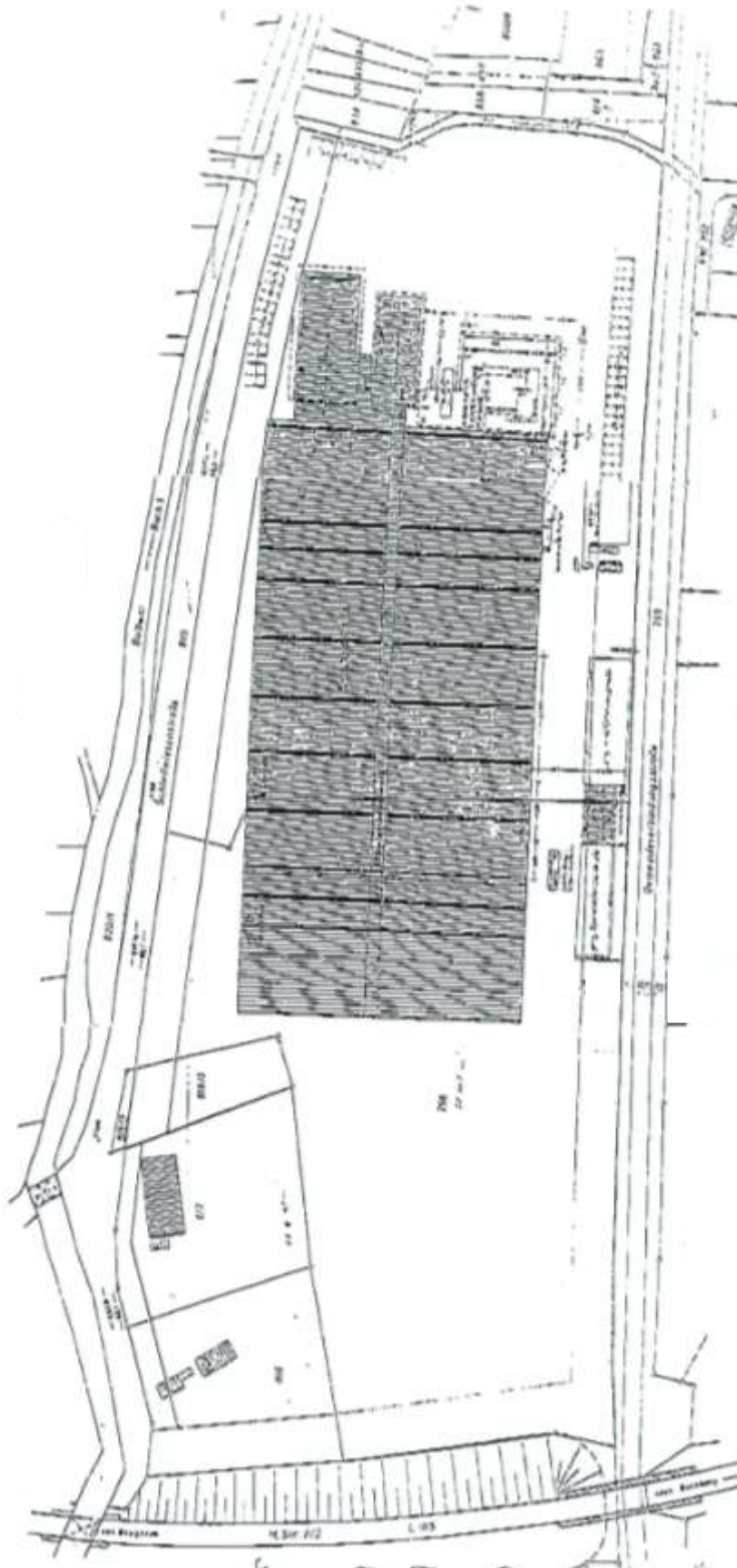
Der ÖPNV wird durch Buslinien gedeckt, die Nachbarorte sowie bis Marbach am Neckar (ca. 10 km) und Beilstein (ca. 5 km) reichen. Anbindungen an das Netz der Deutschen Bahn AG ist in Marbach am Neckar sowie in Backnang (ca. 14 km) vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich etwa 200 m entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Großbottwar gegeben, zur Ortsmitte sind es ca. 600 m und die Feuerwehr befindet sich in ca. 100 m Entfernung.

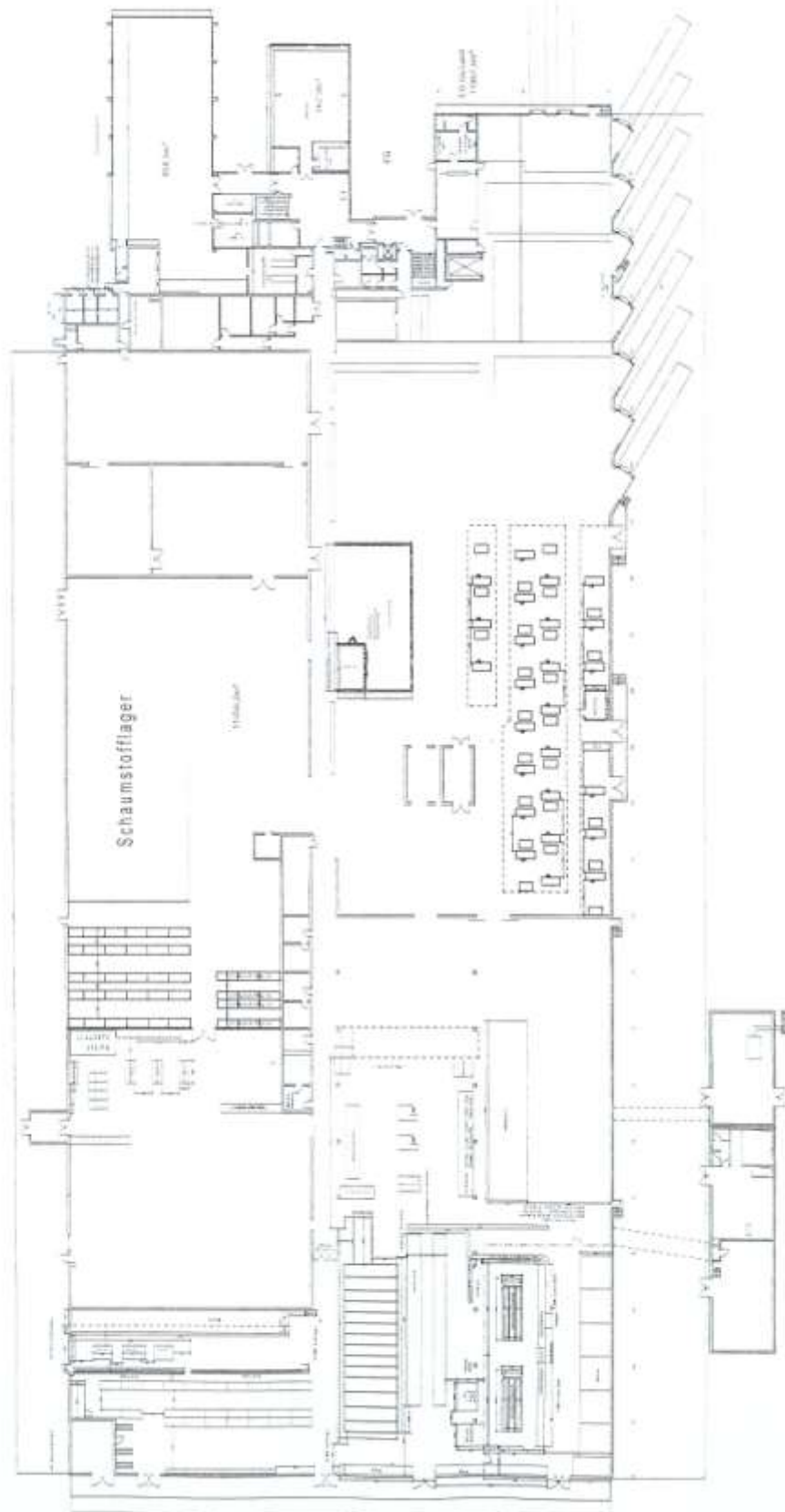
Umfeld

Das direkte Umfeld der Gesamtliegenschaft besteht südlich aus der Landstraße L 1115 (dahinter befinden sich Landwirtschaftsflächen), westlich hinter der Schleifwiesenstraße und dem Bachlauf der „Bottwar“ besteht Gewerbe und Wohnbebauung sowie der Betriebsparkplatz der Fa. Laauer. Nördlich und östlich besteht eine befestigte Wegfläche (ehemalige Bahnlinie) sowie überwiegend Gartengrundstücke und Einzelhausbebauung.

Lageplan



Grundriss



Luftbild Gewerbeobjekt



Gebäudebeschreibung

Verwaltungsgebäude, Baujahr 1960

3-geschossiger Stahlbetonskelettbau, teil unterkellert, Fensterbrüstung ausgeriegelt, angabegemäß besteht eine weiße Wanne, Flachdach mit Kiesschüttung, Umfassungswände mit Bimsstein verputzt, große Glasfronten, Decken massiv, zum Teil abgehängte Decken, Leichtmetallfenster, zum Teil noch alte Holzfenster, Innenwände in Mauerwerk, Leichtbautrennwände oder als Schrankwände, Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer, Fußboden mit Estrich, Betonbeläge mit Teppich, Fliesen, PVC oder Parkett, teilw. automatische Markise sowie Brandschutz-, Stahlblech-, Glas-oder Holztüren. Die Beheizung erfolgt mittels Elektroboiler. Im Untergeschoss befinden sich ein Heizraum mit einer stillgelegten Ölzentralheizungsanlage sowie eine Hebeanlage. Weiter befinden sich im Objekt die BMZ sowie ein Lastenaufzug 2 to/26 Personen vom EG - 2. OG, Baujahr 1959.

Derzeitige Nutzung: Büro– inkl. Nebenflächen, Sozialflächen inkl. Kantine sowie Verkehrsflächen.

Vermietbare Nutzflächen: ca. 763,37 m²

Kubatur: ca. 4.393,64 m³



Gebäudebeschreibung

Fabrikhalle, Baujahr 1960 / Umbau 1975

1-geschossiger Shedbau in Stahlkonstruktion, nicht unterkellert, Dachkonstruktion zum Teil als Flachdach mit Kiesschüttung und Oberlichter sowie zum Teil als Stahlbetonshed mit Flachsspannplatten, Wellzementplatten und verzinkten Industriefenstern mit Doppelverglasung, Außenwände mit Bimssteinen verputzt, teilweise mit Klinkermauerwerk oder mit Profilblech, Fassade mit Alu-Profilblech, Industriefußboden, Innenwände Mauerwerk oder Leichtbautrennwände, Holz- und Stahlblechtüren, Feuerschutz Tore. Im Gebäude befinden sich u.a. 4 Rampen mit Rolltoren, Sozialräume, die Elektroverteilung (u.a. Trafoanlagen der Energieversorger), 1 Lüftungsanlage (1974), 1 Hebeanlage sowie ein Warmlufterhitzer. Die Beheizung erfolgt mittels Lufterhitzer oder Heizplatten.

Derzeitige Nutzung: Betriebs- und Sozialflächen

Vermietbare Nutzflächen: ca. 105,34 m² und *

Kubatur: ca. 24.306,73 m³



Gebäudebeschreibung

Ausstellungshalle, Baujahr 1975

1-geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, Dach als Flachdach mit Trapezblech, bituminöser Eindeckung und Kiesschüttung, Oberlichter, Fassade als Glasfassade bzw. zum Teil als Natursteinfassade, Innenwände als Leichtbautrennwände, abgehängte Decke, Glas- und Stahlblechtüre, versiegelter Parkettboden und Hausbar mit Zugang zum Gebäude 2. Die Beheizung erfolgt mittels einer Lüftungsanlage.

Derzeitige Nutzung: Ausstellungsfläche, Bürofläche sowie eine Bar für Kundenbewirtung.

Vermietbare Nutzflächen: ca. 601,14 m²

Kubatur: 673,61 m³



Gebäudebeschreibung

Heizzentrale, Baujahr 1973

1-geschossiger Massivbau mit Stahlbetonbinder, nicht unterkellert, Pfahlgründung, Außenwände in HBL, Flachdach mit Profilblech und Kiesschüttung, Fassade mit Alu-Profilblech, Sockel verputzt, Industriefußboden, ein Stahlschiebetor, Stahlblechtüren mit Oberlichter sowie ein Batterieschornstein. Im Gebäude befindet sich zusätzlich eine Kompressoranlage. Die Heizungsanlage besteht aus einer Gaszentralheizungsanlage (1993) sowie aus einer Ölzentralheizungsanlage (1976).

Derzeitige Nutzung: Heizzentrale

Vermietbare Nutzflächen: entfällt

Kubatur: 673,61 m³



Gebäudebeschreibung

Betriebserweiterung, Baujahr 1974

+ Betriebseingang, Baujahr 1989

1-geschossige Betriebserweiterung, nicht unterkellert, Pfahlgründung, Umfassungswände in HBL bzw. in Profilblech, Dachkonstruktion als Stahlshed mit Flachspannplatten, Wellzementplatten und verzinkten Industriefenstern mit Doppelverglasung, Fassade mit Alu-Profilblech, Industriefußboden. 1-geschossiger massiver Betriebseingang mit Flachdach, Kiesschüttung und Oberlichter sowie Leichtmetall-/Glaselement. Die Beheizung erfolgt mittels Lufterhitzer.

Derzeitige Nutzung: Betriebsfläche

Vermietbare Nutzflächen: *

Kubatur: ca. 14.520,93 m³



Gebäudebeschreibung

Betriebserweiterung, Baujahr 1977

1-geschossige Betriebserweiterung, nicht unterkellert, Pfahlgründung, Umfassungswände in HBL, Dachkonstruktion als Stahlshed mit Flachspannplatten, Wellzementplatten und verzinkten Industriefenstern mit Doppelverglasung, Fassade mit Alu-Profilblech, Industriefußboden, Stahltüren 2 Rolltore, Stahlblechtüren sowie 2 Rampen. Die Beheizung erfolgt mittels Luftherhitzer.

Derzeitige Nutzung: Betriebsfläche

Vermietbare Nutzflächen: *

Kubatur: ca. 11.565,76 m³



Gebäudebeschreibung

Sprinklerzentrale, Baujahr 1981

1-geschossiger Massivbau mit Stahlträger, teilunterkellert, aufgeteilt in 2 Bereiche, Pfahlgründung, Außenwände in HBL, Flachdach mit Profilblech und Kiesschüttung, Fassade mit Alu-Profilblech, Sockel verputzt, Industriefußboden, 2 Stahlschiebetore. Das Gebäude verfügt über Sozialräume, einen Wassertank 22.500 l (1979), 2 Sprinklerpumpen sowie einem Pumpensumpf.

Derzeitige Nutzung: Sprinklerzentrale, Sozial- und Lagerfläche

Vermietbare Nutzfläche: ca. 70 m²

Kubatur: ca. 2.397,41 m³

Fabrikhalle 2. BA, Baujahr 1974

1-geschossige Fabrikerweiterung, nicht unterkellert, Pfahlgründung, Umfassungswände in HBL bzw. in Profilblech, Dachkonstruktion als Stahlshed mit Flachspannplatten, Wellzementplatten und verzinkten Industriefenstern mit Doppelverglasung, Fassade mit Profilblech, Industriefußboden sowie ein Stahlschiebefalttor. Die Beheizung erfolgt mittels Luftherhitzer.

Derzeitige Nutzung: Betriebsflächen

Vermietbare Nutzflächen: *

Kubatur: ca. 7.710,98 m³



Gebäudebeschreibung

Neubau-Entwicklung/Versand, Baujahr ca. 1979

4-geschossiger Massivbau, nicht unterkellert, Tiefgründung Ortbeton, Trennwände aus KSL, Dach als Flachdach in Beton mit Pappe und Kiesschüttung, Oberlichter, Außenwände in Beton und mit Paneele, Decke massiv, Leichtmetall- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Innenwände in Mauerwerk, Leichtbautrennwände, Glas oder als Schrankwände, Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer, Fußboden mit Estrich, Bodenbeläge mit Teppich, Fliesen, PVC oder Parkett, teilw. automatische Markise sowie Brandschutz-, Stahlblech-, Glas- oder Holztüren. Die Beheizung erfolgt mittels Heizkörper und die Warmwasserversorgung mittels Elektroboiler. Weiter befinden sich im Objekt Brüstungskanäle, 1 Personenaufzug 630 kg/8 Personen vom EG bis 3. OG, Baujahr 1979, 5 Rampenanlagen mit Rolltoren, eine an allen Fassaden (außer Treppenhaus/Übergang) vorgehängte Stahlkonstruktion mit Glasflächen als Umgehungsfläche (Boden mit Stahlgitter) in den einzelnen Geschossen sowie ein Klimagerät im EDV-Raum. Die Beheizung erfolgt mittels Heizkörper bzw. Lufterhitzer.

Derzeitige Nutzung: Büro- inkl. Nebenflächen, Betriebs-, Sozial-, Ausstellungs- und Verkehrsflächen.

Derzeitige Nutzung: **Büro- inkl. Nebenflächen, Betriebs-, Sozial-, Ausstellungs- und Verkehrsflächen.**

Vermietbare Nutzflächen: ca. 2.254,77 m²

Kubatur: ca. 11.091,53 m³



Gebäudebeschreibung

*** Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt ca. 10.626,34 m²**

Zwischen den linken und rechten Hallenbereichen befindet sich ein 2-geschossiger Mauerwerksbau mit Holzboden. Dieser langgezogene Baukörper ermöglicht den Zugang zu den Dachflächen und dient zum Teil als Archivfläche. Weiter befinden sich in diesem Gang notwendige Kabelschächte. Die Elektroanlage- und Sanitärausstattungen befinden sich augenscheinlich in einem ordentlichen Zustand. Zusätzlich bestehen eine Sprinkleranlage (in allen Gebäuden), eine Alarmanlage sowie eine Rohrpostanlage.



Außenanlagen, sonstiges

Die Außenflächen sind überwiegend als Geh-, Fahr- und Parkierungsflächen befestigt. Es sind ausreichend Parkplätze vorhanden. Um das Gewerbeobjekt besteht eine Umfahrungsstraße. Weiter bestehen Grünflächen, Hecken und Baumbepflanzung. Die zum Teil vorhandene Einfriedung besteht aus Maschendrahtzaun sowie aus Naturhecken. Der an der Ortsgrenze vorhandene Waschplatz wird als Abstellfläche genutzt. Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich **2 x 50.000 l Heizöltanks** sowie **2 unterirdische Installationsschächte vom Heizhaus / Sprinklerzentrale** zum Betriebsgebäude. An der westlichen Grundstücksgrenze des Hauptgrundstückes wurde in den Jahren 1996 und 2001 eine Hochwasserschutzmauer errichtet. Von der Schleifwiesenstraße befindet sich ein Holzbrückensteg zum Betriebsparkplatz. Auf dem Flurstück 817 besteht eine Vereins-Holzbaracke.

