



Sanierungsbedürftiges
Reihenhaus

Amselweg 21
72076 Tübingen



STANDORT & UMFELD

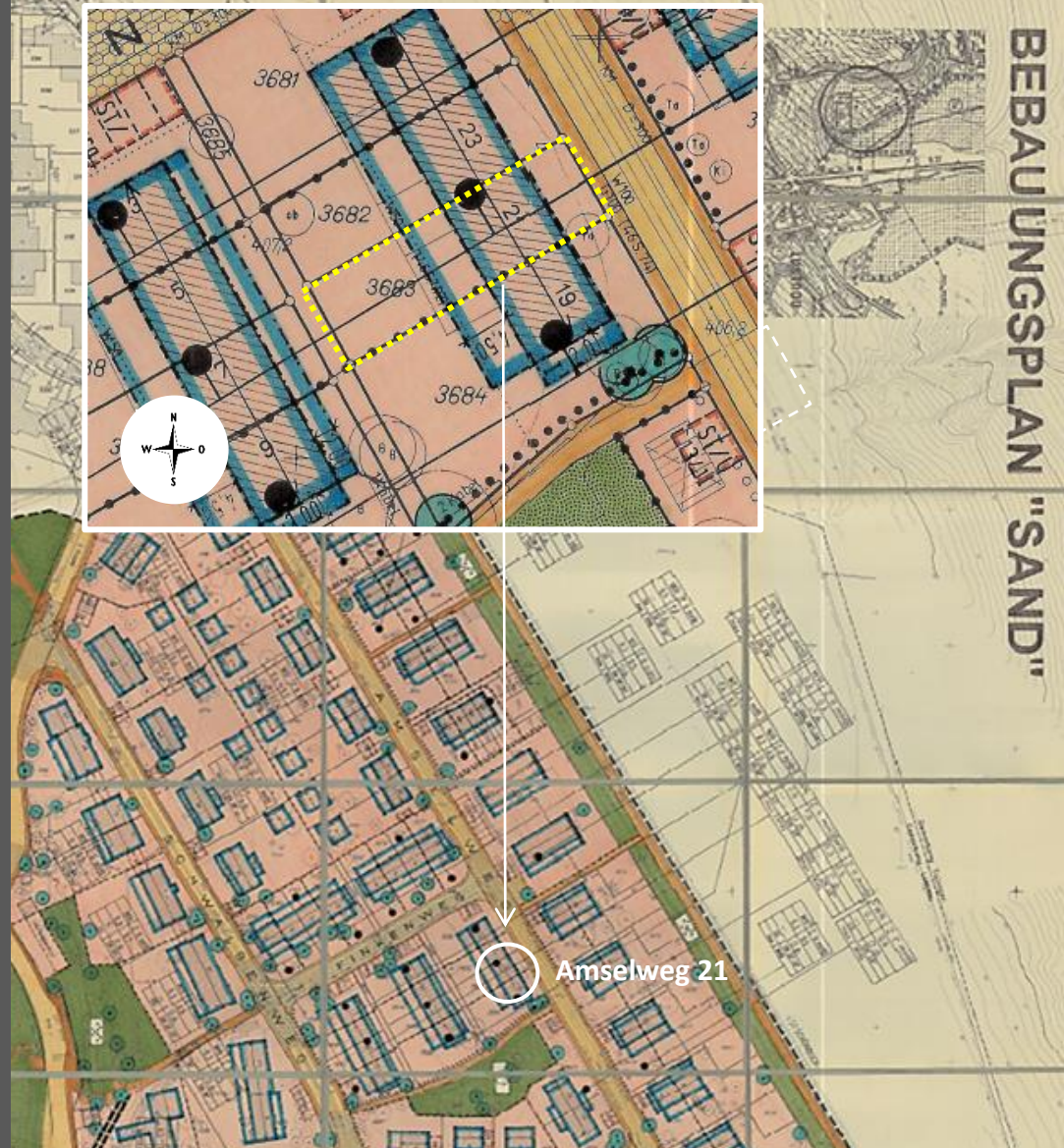
Der „Sand“ selbst, ein Höhenrücken mit historischer Bedeutung, beherbergt seit den 50er Jahren die Eberhardt Wildermuth-Wohnsiedlung, heute bekannt als das beliebte Wohngebiet „Auf dem Sand“. Diese bevorzugte Lage gehört zum Stadtteil Denzenberg/Sand in Tübingen-Lustnau und ist trotzdem verkehrstechnisch näher zur Nordstadt gelegen.

Das Wohngebiet zeichnet sich durch seinen familiären Charakter aus, geprägt von charmanten 1- bis 2-Familienhäusern und ihren ansprechenden Gärten. Die unmittelbare Nähe zum Naturpark Schönbuch eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, sei es beim entspannten

Spaziergang, der Nutzung des Joggingpfads oder bei ausgedehnten Wanderungen entlang der malerischen Waldsportpfade.

Die Nähe zu weiteren Orten ist durch eine gute ÖPNV-Verbindung (Buslinien 2 und 6) und ein vorteilhaftes Straßennetz gegeben. Mit dem Bus erreichen Sie den Marktplatz in weniger als 15 Minuten.

Insgesamt bietet dieser Standort einen hohen Freizeitwert und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend, die eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung schafft.



ALLGEMEIN & LAGEPLAN

Das RMH Amselweg 21 wurde in den 50er Jahren erbaut und befindet sich insgesamt in einem nicht zeitgemäßen Zustand. Das Bauwerk weist sowohl innen als auch außen einen entsprechenden Sanierungsbedarf auf, sowohl was die Erhaltung der Bausubstanz, als auch den energetischen Zustand betrifft.

Die Reihenhausbauwerke Amselweg 19-23 sind jeweils mit einer gemeinsamen Hauswand aneinander gebaut.

Baulasten u. Denkmalschutz:

Im Baulastenverzeichnis der Universitätsstadt Tübingen sind keine Eintragungen festgestellt worden.

Eine denkmalschutzrechtliche Überprüfung des Gebäudes ist bisher nicht erfolgt. Es besteht kein Eintrag in der Liste der Kulturdenkmale.

Hinweis:

Zur Erweiterung der bestehenden Gesamtwohnfläche sind gem. dem derzeit gültigen Bebauungsplan Anbauten möglich. Auskünfte zum möglichen Ausmaß einer Wohnflächenerweiterung, die gem. dem bestehenden B-Plan zulässig wäre, bitten wir beim zuständigen Baurechtsamt einzuholen. Die GWG kann hierzu keine verlässlichen Angaben machen.

2-geschossiges Reihenhhaus mit zwei kleinen Wohnungen,

ohne Garageneinbau, unterkellert,

UG: Nebenräume & Ausgang in den Garten

EG: Wohnung 1

OG: Wohnung 2

Bühne: nicht ausgebaut

Flurstück: Nr. 3683

Grundstück: ca. 211 m²

(zzgl. 1/4 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen

Durchgangsweg, Flst.-Nr. 3685 / Zugang zum Garten)

Beim Grundstück handelt es sich um kein Erbpachtgrundstück.

Gesamtwohnfläche: ca. 96 m²

Kaufpreis: 370.000,- €

Festsetzungen im Bebauungsplan (v. 26.10.1994):

WA = allgemeines Wohngebiet

Z-II = 2 Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung

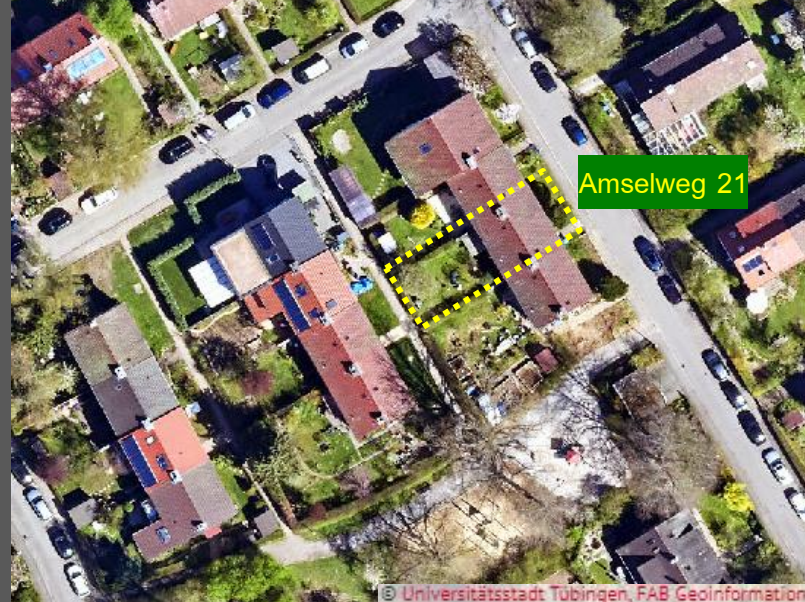
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl)

GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)

Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Dachneigung max. 28°, Satteldach,

max. 2 Wohnungen



WICHTIGER HINWEIS ZU NACHFOLGENDEN GRUNDRISSPLÄNEN UND SCHNITTEN

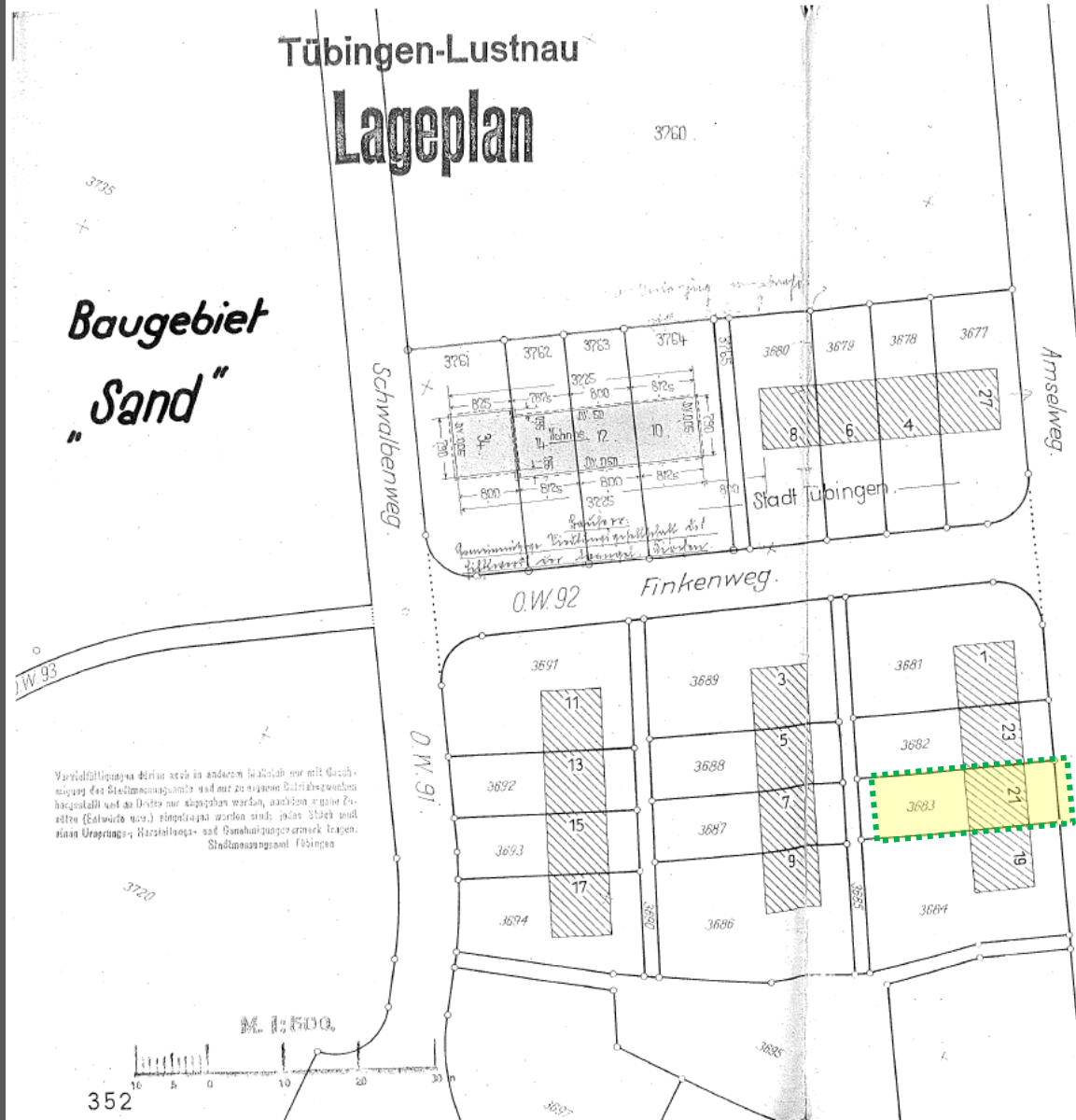
Es liegen für dieses Gebäude leider

keine Originalpläne

mehr vor. Auch im Bauarchiv der Stadt Tübingen war nur noch ein Baugesuch für die Gebäude Finkenweg 10-14 (inkl. Schwalbenweg 34) vorhanden.

Die auf den folgenden Seiten - nicht maßstabsgetreu - abgebildeten Pläne und Schnitte sind als Vorlage diesem Baugesuch entnommen. Die Häuserreihe Amselweg 19-23 ist aber nahezu baugleich mit der Häuserreihe aus dem o.g. Baugesuch.

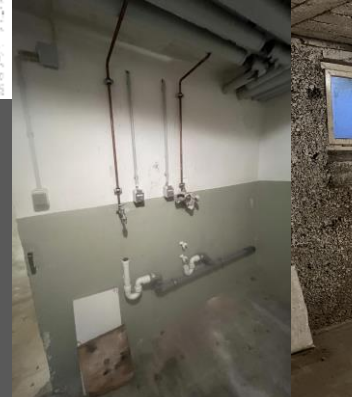
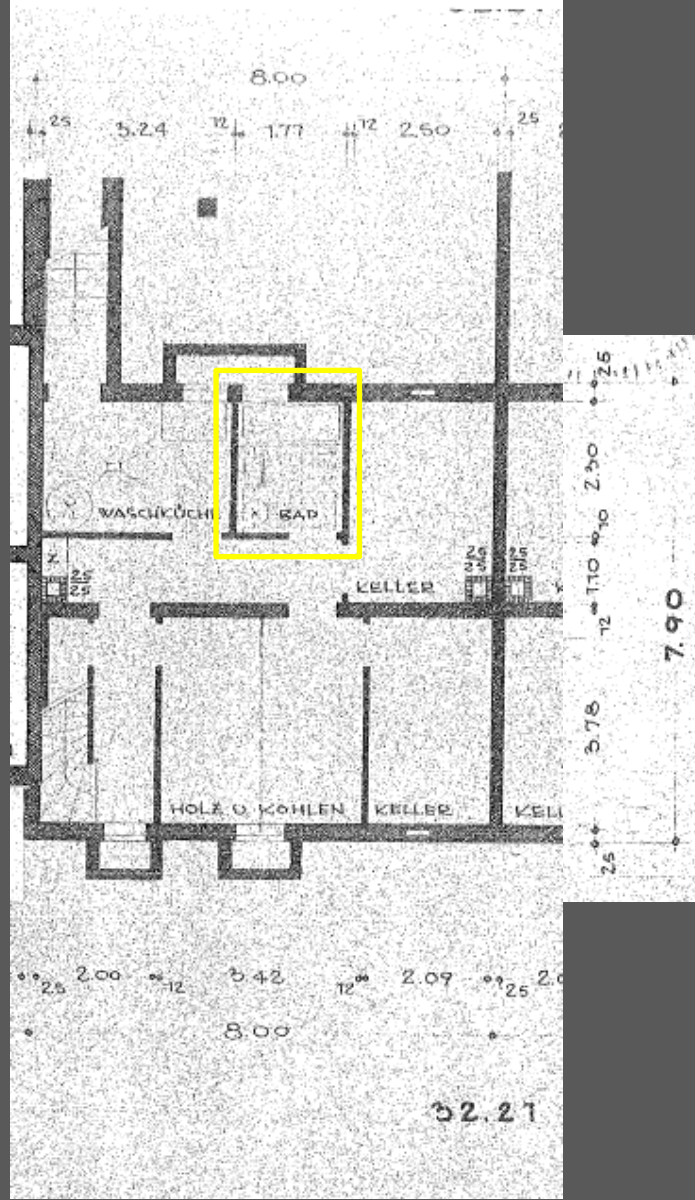
In den vergangenen Jahrzehnten wurden teilweise auch bauliche Veränderungen vorgenommen (siehe Hinweise bei den Grundrissen). Hierzu liegen der GWG von den Voreigentümern ebenso keine Unterlagen vor. Auch zu solchen Veränderungen waren im Bauarchiv der Stadt Tübingen keine weiteren Planunterlagen zu bekommen.



UNTERGESCHOSS NEBENRÄUME



Grundrissänderung:
Das im UG-Grundriss
eingezeichnete Bad ist nicht
mehr vorhanden. Der Raum
beinhaltet Gas- und
Wasseranschlüsse
(siehe Bild oben)



EG WOHNUNG 1



Grundrissänderung:

Die Küche wurde zu einer L-Küche
verkleinert und das WC zu einem Bad
mit Badewanne vergrößert (siehe unten
abgebildete Fotos).

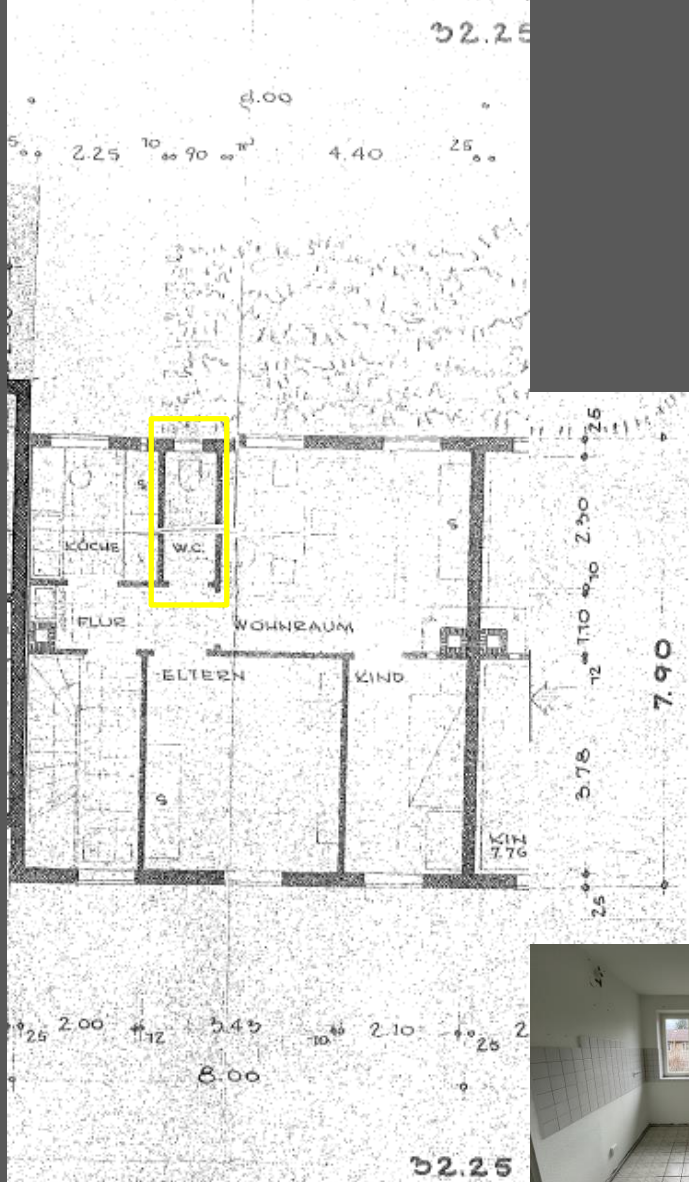


OG

WOHNUNG 2



Grundrissänderung:
Im WC wurde eine Dusche
eingebaut und der WC-Sitz
diagonal installiert.



BÜHNE

Die Bühne ist vom Obergeschoss über
eine Dachbodentreppe erreichbar.



ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 27.07.2020

Registriernummer² BW-2020-003282493
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Amselweg 21, 72076 Tübingen		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	ca. 1990		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (An)	107 m² ☐ nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (Änderung/Erweiterung) ☒ Vermietung/Verkauf (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Matthias Bruder, Dipl.-Ing.
Freier Architekt, Energieberater
Burgunderweg 38
72070 Tübingen

27.07.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer² BW-2020-003282493

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

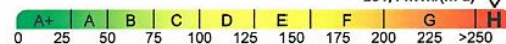
2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 51,7 kg/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
251,4 kWh/(m²a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
278,4 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4106-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach §9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

251,4 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

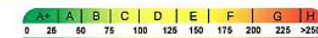
Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle HT: W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁵ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁶ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁶ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihr Ansprechpartner
für Fragen und individuelle Terminvereinbarungen:

Herr Matthias Petzold

Tel. 07071-79 90 22

m.petzold@gwg-tuebingen.de

WIR FREUEN UNS AUF SIE
– RUFEN SIE EINFACH AN.

GWG – Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH
Eisenbahnstr. 8
72072 Tübingen
Tel. 07071-79 90 0
info@gwg-tuebingen.de
www.gwg-tuebingen.de

