



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1 Begründung der Denkmaleigenschaft

Regierungsbezirk: **Freiburg** Stand: 1990
Land-/Stadtkreis: **Schwarzwald-Baar-Kreis** Bearb.: **Referat 34**
Gemeinde: **Villingen-Schwenningen**
Gemarkung: **Villingen**
Ortsteil/Wohnplatz: **Villingen**
Straße/Hausnr.: **Niedere Straße 88**
Gewann:
Walddistrikt:
Flurstück: **0-432/3**
Karten: TK 25: **7916**
FK:
DGK: **7916.17**

Objekt: Ehem. Villingen Kapuziner-Klosters Kirche	Status: § 2
---	-----------------------

Dreigeschossiges, giebelständiges Gebäude in der Bebauungsflucht der Westseite der Niederen Straße; Satteldach, Fassade mit Volutengiebel; mächtiger, liegender, verzapfter Dachstuhl mit großen Windverbänden in der Form von Andreaskreuzen.

Das Gebäude geht mit seinen Umfassungsmauern auf die 1664 erbaute Kirche des Kapuzinerklosters zurück. Das Kloster wurde 1806 aufgehoben und diente seit 1814 als Militärhospital. 1820 wurden die Klostergebäude abgebrochen, während man die Kirche zu einer Brauerei mit Gaststätte umbaute, 1907 dann Wohnungen einbaute. Aus dieser Zeit stammt die Ausschmückung des Fassadengiebels mit Voluten.

Trotz zahlreicher Umformungen zeugt der mächtige Baukörper auch heute noch von der früheren Kirche und ihren Dimensionen, wenn auch nur noch ihre Umfassungsmauern mit dem deutlichen Einzug im Chorbereich und ihr Dachstuhl vorhanden sind.

Aufgrund seiner Aussagefähigkeit für die Stadtbaugeschichte Villingens wie auch für die Geschichte ihrer Klöster ist das Gebäude aus wissenschaftlichen, vor allem architektur- und stadtgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal; seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen wie auch exemplarischen Wertes im Interesse der Öffentlichkeit.



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

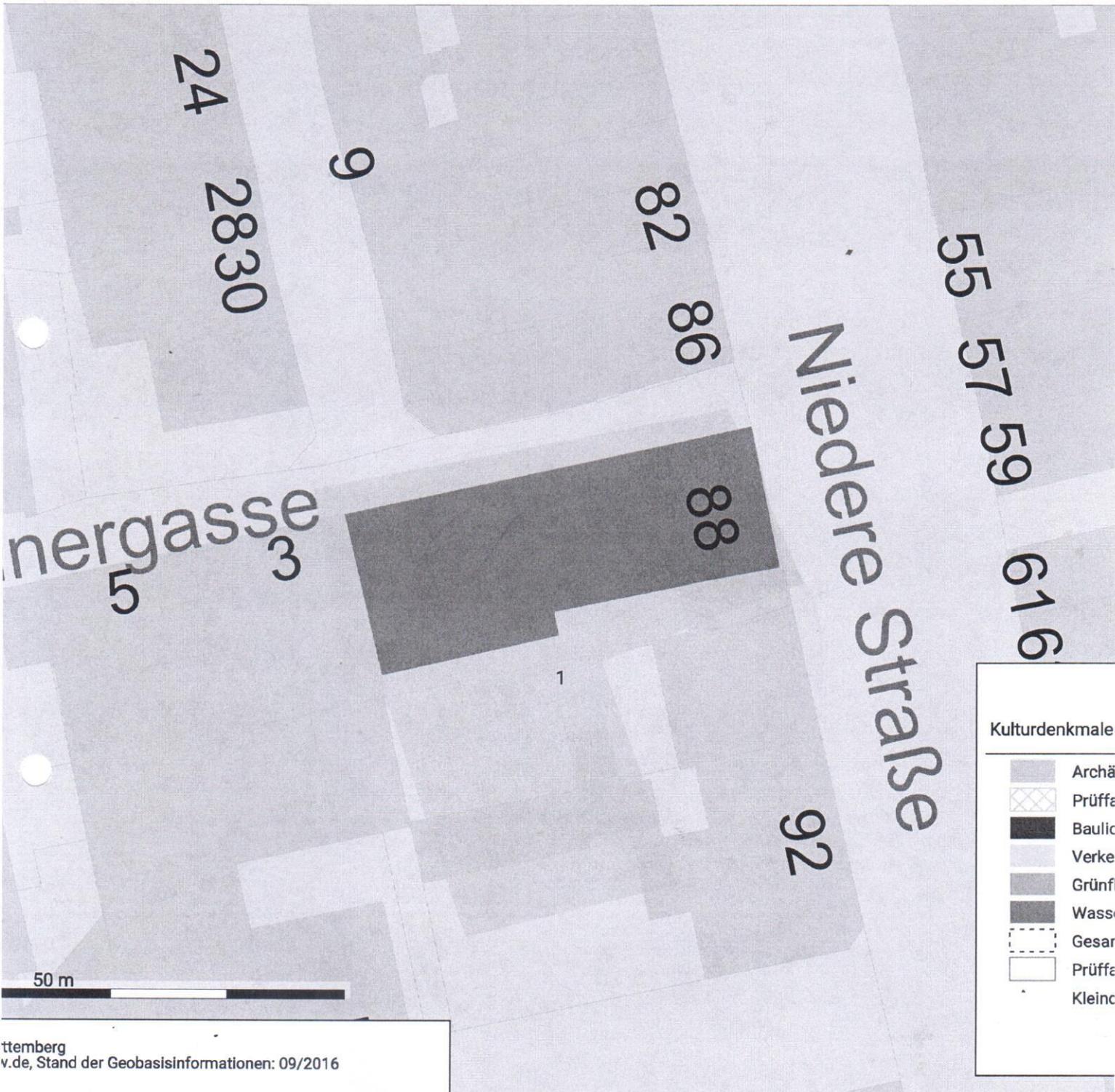
Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 Begründung der Denkmaleigenschaft

Regierungsbezirk: **Freiburg** Stand: 18.09.1990
Land-/Stadtkreis: **Schwarzwald-Baar-Kreis** Bearb.:
Gemeinde: **Villingen-Schwenningen**
Gemarkung: **Villingen**
Ortsteil/Wohnplatz:
Straße/Hausnr.:
Gewann: **Kapuzinerkloster**
Walddistrikt:
Flurstück: Maßgeblich ist der markierte Kartenausschnitt.
Karten: TK 25: **7916**
FK: **SW 4539, 195.073**
DGK: **7916.17**

1

Objekt:
**Kapuzinerkloster,
Siedlung allg., Hochmittelalter (12.-13.Jh.)**

Status:
§ 2



Kulturdenkmale

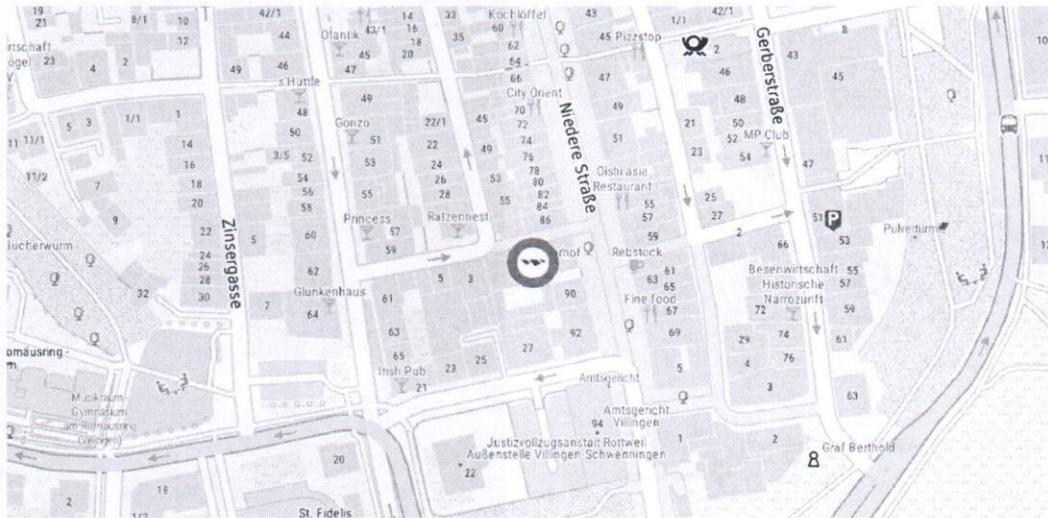
-  Archä
-  Prüffa
-  Baulic
-  Verke
-  Grünfi
-  Wass
-  Gesar
-  Prüffa
-  Kleinc

50 m

ttemberg
v.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016

Liste: LS13747DET2500

Ihr Zeichen: WEG Kapuzinerhof, Niedere Str. 88, 78050 Villingen-Schwenningen

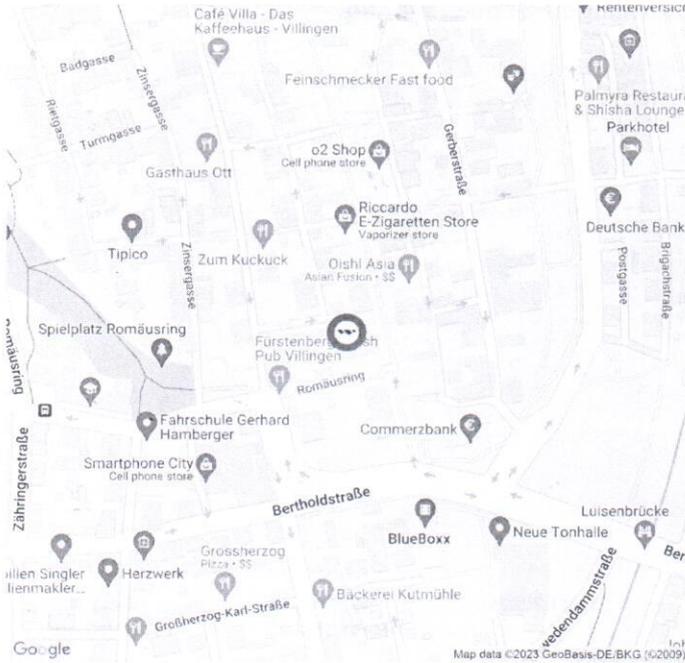


Anschrift	Wert 1914	Wert 2023	Wert 1914 regionalisiert	Wert 2023 regionalisiert
Niedere Str. 88 78050 Villingen-Schwenningen Villingen Schwarzwald-Baar-Kreis (Stadt) Baden-Württemberg Auftragsnummer: SI13747DET5758	335.499 M	6.580.476 €	366.663 M	7.191.729 €
Gesamtsumme	335.499 M	6.580.476 €	366.663 M	7.191.729 €

Anschrift Niedere Str. 88
 78050 Villingen-Schwenningen Ot. Villingen
 Schwarzwald-Baar-Kreis (Stadt) Baden-Württemberg

Auftragsnummer SI13747DET5758

Lageplan



Maximale ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse:

VdS Gefährdungsklasse: 1 -- Bachzone: keine -- Inselzone: keine -- Küstenzone: keine -- Datenstand: 2022

Übersicht Versicherungswerte:

Gebäude Nr.	Gebäudeart	Umbauter Raum	BGF	Wohnfläche (WoFIV)	Wert 1914	Wert 2023 (inkl. 19% MwSt.)
1	Wohn-/ Geschäftshaus, bis 75% gewerbliche Nutzung (Geschäfte, Büros)	6.071 m ³	1.761 m ²	n.a.	286.721 M	5.623.745 €
2	Wohn-/ Geschäftshaus, bis 75% gewerbliche Nutzung (Geschäfte, Büros)	942 m ³	386 m ²	n.a.	48.778 M	956.731 €
Summe		7.013 m³	2.147 m²		335.499 M	6.580.476 €
	regionalisiert mit Faktor 1,093				366.663 M	7.191.729 €

Versicherungswert inklusive Baunebenkosten und - für € Werte - inkl. MwSt., Details siehe Folgeseite(n):

Detailangaben Gebäude Nr. 1

ID	0e5f11SK5d53c1
Baujahr	1700
Gebäudeart	Wohn-/ Geschäftshaus, bis 75% gewerbliche Nutzung (Geschäfte, Büros)
Denkmalschutz	gesamtes Gebäude
Bemerkung	Kernsanierung 1988

ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse

Gefährdungsklasse	GK 1
Inselzone	keine
Bachzone	keine
Küstenzone	keine
Datenstand	2022

Detailangaben Gebäude Nr. 1
Ausbau des Gebäudes

Anzahl Vollgeschosse ohne Dach und Keller	2
Dach	Spitzdach, voll ausgebaut
Keller	teilweise unterkellert, nicht ausgebaut
Lage Keller	unterirdisch

Größe des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	1.761 m ²
umbauter Raum	6.071 m ³
mittlere Dachhöhe über Kellerfußboden ca.	13,28 m
überbaute Fläche ca.	502 m ²
Gewerbeeinheiten	5

Ausstattung (Standardstufen)

Außenwände	+: ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz
Dach	++: glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform, Gauben; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	+: Zweifachverglasung
Innenwände und -türen	+: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen
Deckenkonstruktion	+: Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken
Fußböden	+: Linoleum- oder Teppichböden üblicher Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	+: ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung
Heizung	+: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	+: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Sicherungsautomaten; Kabelkanäle; Blitzschutz

Detailangaben Gebäude Nr. 1
Wertfaktoren

Wertfaktor Brutto-Grundfläche	80,10 M/m ²
(zum Vergleich € 2010)	(961,12 €/m ²)
Wertfaktor umbauter Raum	25,15 M/m ³
inklusive Baunebenkosten von	22,00 %

Korrekturfaktoren

Anpassung für Keller und Dachboden, Brutto-Grundfläche	0,92
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Brutto-Grundfläche	1,11
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, umbauter Raum	0,93
Denkmalschutz	2,00

Ermittelte Werte

Wert 1914 (nach Brutto-Grundfläche - NHK 2010)	289.349 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (nach umbautem Raum)	284.092 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (gewichtetes Mittel)	286.721 M (inkl. Baunebenkosten)
<i>regionalisierter Wert 1914</i>	<i>313.354 M (inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor 1,093)</i>
Baupreisindex 2010	11,999 (M zu € 2010)
Wert 2010	3.440.365 € (inkl. MwSt und Baunebenkosten)
gültiger Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,635
Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag	5.623.745 € (inkl. 19% MwSt, 22% Baunebenkosten) 4.725.836 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)
<i>regionalisierter Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag</i>	<i>6.146.129 € (inkl. 19% MwSt, 22% Baunebenkosten und Regionalfaktor 1,093)</i> <i>5.164.814 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)</i>
Wertermittlungsstichtag	24.04.2023

Detailangaben Gebäude Nr. 2

ID	0e5f07SD5d53aa
Baujahr	1700
Gebäudeart	Wohn-/ Geschäftshaus, bis 75% gewerbliche Nutzung (Geschäfte, Büros)
Denkmalschutz	gesamtes Gebäude
Bemerkung	Kernsanierung 1988

ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse

Gefährdungsklasse	GK 1
Inselzone	keine
Bachzone	keine
Küstenzone	keine
Datenstand	2022

Detailangaben Gebäude Nr. 2
Ausbau des Gebäudes

Anzahl Vollgeschosse ohne Dach und Keller	1
Dach	Spitzdach, halb ausgebaut
Keller	kein Keller

Größe des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	386 m ²
umbauter Raum	942 m ³
mittlere Dachhöhe über Kellerfußboden ca.	5,74 m
überbaute Fläche ca.	192 m ²
Gewerbeeinheiten	0
Hinweis	Grundriss durch Nutzer erfasst, Standardhöhe

Ausstattung (Standardstufen)

Außenwände	+: ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz
Dach	++: glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform, Gauben; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	+: Zweifachverglasung
Innenwände und -türen	+: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen
Deckenkonstruktion	+: Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken
Fußböden	+: Linoleum- oder Teppichböden üblicher Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	+: ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung
Heizung	+: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	+: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Sicherungsautomaten; Kabelkanäle; Blitzschutz

Detailangaben Gebäude Nr. 2
Wertfaktoren

Wertfaktor Brutto-Grundfläche	80,10 M/m ²
(zum Vergleich € 2010)	(961,12 €/m ²)
Wertfaktor umbauter Raum	25,15 M/m ³
inklusive Baunebenkosten von	22,00 %

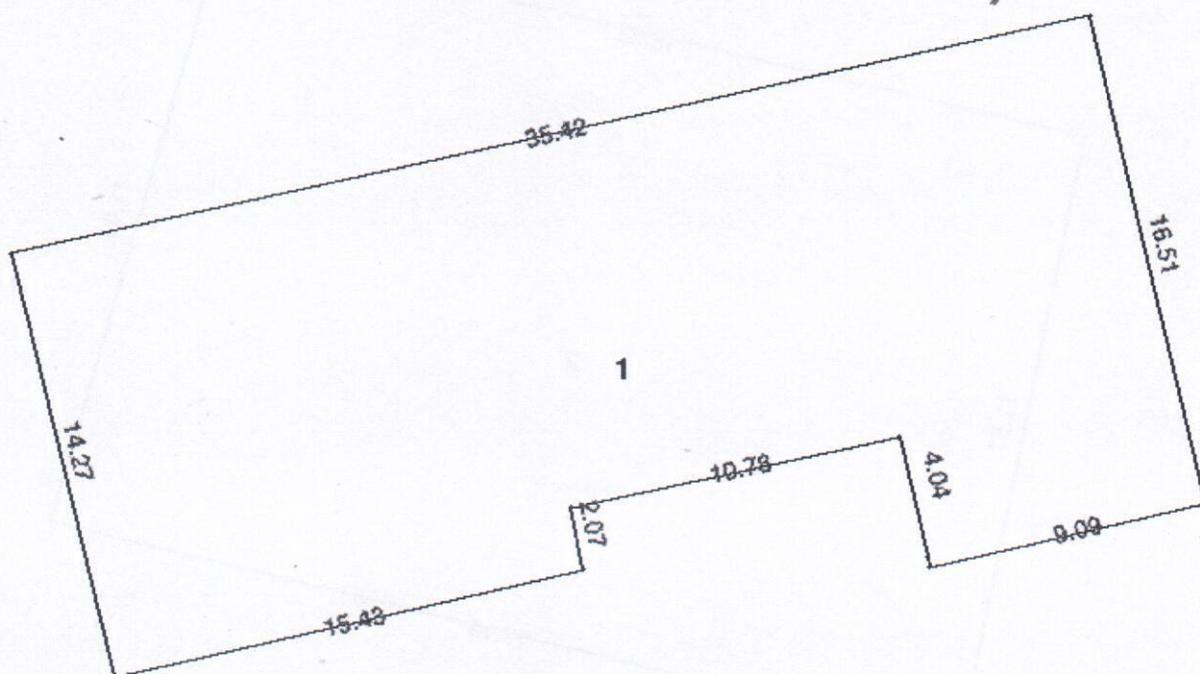
Korrekturfaktoren

Anpassung für Keller und Dachboden, Brutto-Grundfläche	0,80
Denkmalschutz	2,00

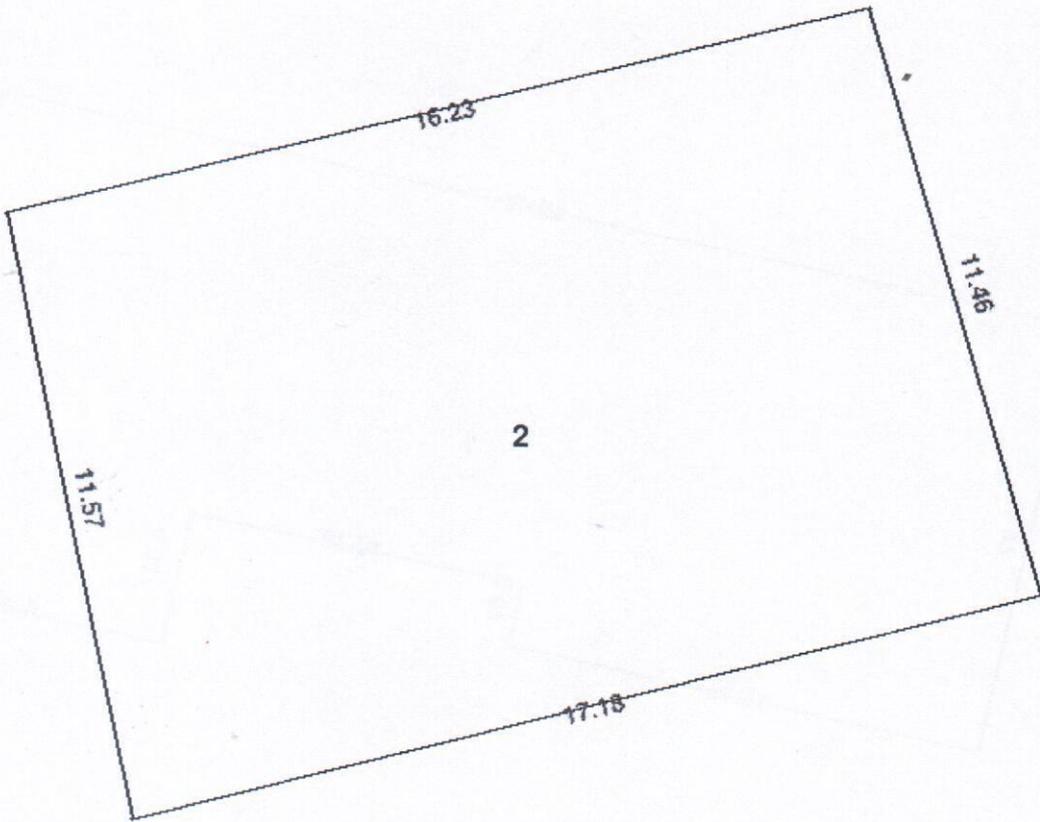
Ermittelte Werte

Wert 1914 (nach Brutto-Grundfläche - NHK 2010)	49.465 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (nach umbautem Raum)	47.405 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (gewichtetes Mittel)	48.778 M (inkl. Baunebenkosten)
<i>regionalisierter Wert 1914</i>	<i>53.308 M (inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor 1,093)</i>
Baupreisindex 2010	11,999 (M zu € 2010)
Wert 2010	585.287 € (inkl. MwSt und Baunebenkosten)
gültiger Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,635
Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag	956.731 € (inkl. 19% MwSt, 22% Baunebenkosten) 803.976 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)
<i>regionalisierter Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag</i>	<i>1.045.601 € (inkl. 19% MwSt, 22% Baunebenkosten und Regionalfaktor 1,093)</i> <i>878.656 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)</i>
Wertermittlungsstichtag	24.04.2023

Vermaßter Grundriss



Vermaßter Grundriss



Zusatzangaben

Bebauungsstruktur in nahem Umfeld (Straßenabschnitt)

Häufigste Baujahre	1990 - 1999
Gasversorgung	Nicht gegeben / unbekannt
Kaltmiete *)	Sehr niedrig
Kaltmiete (relativ zur Region) *)	Sehr niedrig
Kaltmiete pro qm *)	Mittel
Kaltmiete pro qm (relativ zur Region) *)	Mittel

Nutzungsstruktur:

Anzahl Gewerbeeinheiten	4
Anzahl priv. Haushalte	4
Durchschnittliche Ansässigkeit im Gebäude	3-4 Jahre
Verdacht auf Leerstand	kein Verdacht

Informationen zur regionalen Struktur:

Kreistyp	Städtische Kreise
Gemeindefläche (km ²)	165.53
Bevölkerungsdichte (Einwohner pro m ²)	Mittel
Anteil Neubauten	Sehr niedrig

Berufliches Umfeld auf Gemeindeebene:

Einpendler	Sehr niedrig
Auspendler	Sehr niedrig

Gewerbedichte im näheren räumlichen Umfeld:

Ärztendichte (Arztpraxen)	Sehr hoch
Beraterdichte (Rechts-, Wirtschafts- und Finanzberater)	Sehr hoch
Gastronomie- und Einzelhandelsdichte	Sehr hoch
Dichte des konstruktiven und kreativen Gewerbes (Architekten), Ingenieure, Presse), Werbeagenturen)	Sehr hoch

*) Diese Angaben basieren gemäß Datenschutzgesetz auf Mikrozellen Sie sind keinen bestimmten Haushalten zuzuordnen.

Ihr Bearbeitungsvermerk:

Erläuterungen

Brutto-Grundfläche	Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks einschließlich Bekleidungen und Putz. Folgende Grundflächen werden berücksichtigt: - überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, - überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Umbauter Raum	Die Kostenkennwerte pro m ³ beziehen sich auf den Umbauten Raum. Der Umbaute Raum ist das Volumen der Rohbauaußenmaße. - Die Höhe wird ab Oberkante Kellerfußboden gemessen. - Nicht ausgebauter Dachraum wird nur zu einem Drittel angesetzt.
Verwendete Verfahren	Basis der Wertberechnungen sind die Normherstellungskosten 2010 (NHK2010), die Berechnung nach Umbautem Raum (in Anlehnung an die Normherstellungskosten 1914 und den Summenermittlungsbogen VdS771) und - für Ein- und Zweifamilienhäuser - die Berechnung nach Summenermittlungsbogen Wohnfläche (VdS772)
Berechnung der Werte aus Wertfaktoren	Die Größen, Wertfaktoren und Werte sind im Report gerundet angegeben. Die Software rechnet intern aber exakt, ohne Rundung. Daher kann es zu geringen Abweichungen bei der manuellen Berechnung mit den angegebenen Parametern kommen.
Korrekturfaktoren Standardgeschosshöhe	Jedes Berechnungsverfahren in der Wertermittlung geht von bestimmten Standard-Geschosshöhen aus. Bei Abweichung davon kommt es je nach Verfahren zu zu niedrigen oder zu zu hohen Werten. Dies wird softwareseitig nach gültigen Regeln korrigiert (nähere Angaben siehe Dokumentation).
Korrekturfaktor Geschossigkeit	Eine hohe Anzahl von Vollgeschossen erhöht die Traglasten und muss berücksichtigt werden.
Anpassung für Keller und Dachboden	Die Berechnung nach Brutto-Grundfläche (NHK2010) berücksichtigt den geringeren Wert eines nicht ausgebauten Kellers oder Dachgeschosses nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies wird softwareseitig für alle anderen Gebäudearten ebenfalls korrigiert (nähere Angaben siehe Dokumentation).
Ausstattungsmerkmale	Die angegebenen Merkmale dienen der Einordnung und müssen nicht alle und nicht genau so vorhanden sein.
Wohnflächen	Für die Berechnung des Wert14 muss die Wohnfläche nach VdS772 verwendet werden (oben markiert mit *). Wohnflächen im Keller werden nur für die Berechnung eines Zuschlages berücksichtigt. Genaue Unterschiede der Wohnflächendefinitionen entnehmen Sie der Dokumentation.
Statistische Verfahren	In Wert14 werden statistische Werte und mathematische Verfahren angewendet mit denen angestrebt wird, bestimmte Gebäudeparameter wie z.B. Wohnflächen, Umbauter Raum oder Brutto-Grundfläche aus Geodaten abzuleiten. Die von Wert14 ausgegebenen Werte können daher von den tatsächlichen Gegebenheiten und Werten abweichen. Für mehr Informationen siehe Wert14 Nutzungsbedingungen.
Quelle Baupreisindex	Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Genesis-Online
Quelle landesspezifische Faktoren	Eurostat
Quelle ZÜRS Gefährdungsklassen	VdS Schadenverhütung GmbH
ZÜRS Gefährdungsklassen	GK 1 (sehr geringe Gefährdung): statistisch seltener als einmal alle 200 Jahre ein Hochwasser, GK 2 (geringe Gefährdung): statistisch einmal in 100 - 200 Jahren ein Hochwasser oder Gebäude, die durch höhere Delche geschützt sind, GK 3 (mittlere Gefährdung): statistisch einmal in 10 - 100 Jahren ein Hochwasser, GK 4 (hohe Gefährdung): statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser, Bachzone : bis 100 Meter von einem Fließgewässer entfernt, Inselzone : Standort auf einer der deutschen Nord- oder Ostseeinseln, Küstenzone : die Küstenzone deckt das von Sturmflut gefährdete Küstengebiet Deutschlands ab, das bei einem hundertjährigen Küstenhochwasser (seeseitiges HQ100) potenziell gefährdet ist.
Kartendaten	© Datengrundlage OpenStreetMap, Open Data Commons Open Database License (ODbL)
Senkrecht-Luftbilder	True Orthofoto: © GeoBasis-DE / BKG, Flugdatum: 08.09.2021
Katasterdaten	© 2016 GeoBasis-DE / Geobasis NRW
Google Kartendaten	© Google, siehe Karteneinblendung bzw. https://maps.google.com/help/terms_maps.html