

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Referat
61 - Stadtplanung

Dipl.-Ing.

Gabriele Leps
Amselweg 15

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer

45731 Waltrop

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
03.06.2024

**Planungsrechtliche Angaben für das Grundstück
Overwegstr. 24-32 in Gelsenkirchen
Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 18 Flurstück 172**

Datum
03.06.2024

Mein Zeichen
61/1 – 422/24

Ansprechpartner/in
Frau Kretschmann

Zimmer Nr.
405

Telefon
0209 / 169 - 4383

Telefax
0209 / 169 - 4803

E-Mail
referat.stadtplanung
@gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung

1.1 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, wirksam seit dem 10.11.2023 nach Überleitung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der vorgenannten Städte gemäß § 41 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als *Gemischte Baufläche* dargestellt.

1.2 Hochwasserrisiko

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums **nicht** in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrenggebiet.

2. Verbindliche Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan

Das o. g. Flurstück liegt weder im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan, noch in einem qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE624205000101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE3042260001010008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5972/0122
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

2.2 Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB

Das Referat für Bauordnung und Bauverwaltung kann in einfach gelagerten Fällen außerhalb von Bebauungsplänen bauordnungsrechtliche Auskunft geben. Ansprechpartner für die Bauberatung sind [REDACTED], Tel. 0209 / 169-4444 und [REDACTED] Tel. 0209 / 169 4444, oder unter beratung.bauordnung@gelsenkirchen.de
Terminvereinbarung unter folgendem Link:
www.gelsenkirchen.de - Bauberatung

2.3 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 2/3/2, der am 25.11.1887 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in beiliegender aktueller Plangrundlage eingetragen

2.4 Durchführungsplan

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage war der Durchführungsplan Nr. 38 vom 18.12.1961, der jedoch zu den vom Rat der Stadt Gelsenkirchen am 27.02.1981 für nicht anwendbar festgestellten Bebauungsplänen Nr. 1 - 75 gehört.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Gelsenkirchen.

4. Verbandsplanung - Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

Das Flurstück liegt **nicht** im Geltungsbereich der Verbandsgrünflächen.

5. Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern und Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile vom 30.08.2001

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel. 0209 / 169-4123

6. Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen

Auskunft erteilt das Referat Umwelt, Tel. 0209 / 169 – 4037

7. Verzeichnis der Denkmalkarte

Auskunft erteilt die Untere Denkmalbehörde, Tel. 0209 / 169 – 4894

8. Gestaltungssatzung/Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die Erhaltung oder Gestaltung baulicher Anlagen und un bebauter Flächen.

9. Vereinfachte Sanierungsgebiete

Das o.g. Flurstück liegt **nicht** im Bereich einer Satzung der Stadt Gelsenkirchen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

10. Stadterneuerung City

Das Flurstück liegt im Bereich des Projektgebietes "Stadtumbau City". Der Stadtumbau in der City läuft seit 2005. Seitdem wurde eine Vielzahl von Maßnahmen und Projekten durchgeführt. Weitere Informationen hierzu sind unter folgendem Link zu finden
www.stadterneuerung.gelsenkirchen.de.

11. Vorkaufsrechtssatzung

Eine Satzung der Stadt Gelsenkirchen über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt für den Bereich **nicht** vor.

Für weitergehende Auskünfte, die nicht unmittelbar das Planungsrecht betreffen, verweise ich auf den Dienstleistungskatalog auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.



**Stadt
Gelsenkirchen**

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Dipl.-Ing. Gabriele Leps
Architektin
Amselweg 15
45731 Waltrop

Referat
Umwelt

Verwaltungsgebäude
Rathausplatz 1
Gelsenkirchen

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

**Ihre Anfrage vom 31.05.2024
Overwegstraße 24, 26, 28, 32 (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur
18, Flurstück 172)
hier: Auskunft über Altlasten**

Datum
4. Juni 2024

Mein Zeichen
60/5 As

Ansprechpartner/in
Frau Dr. Antes

Zimmer Nr.
2.24

Telefon
0209/169-4121

Telefax
0209/169-4538

E-Mail
martina.antes@
gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Grundstücke Overwegstraße 24, 26, 28, 32 sind im derzei-
tigen Altlast-Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen
nicht als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

Konkrete Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen liegen nicht
vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Referat
VerkehrVerwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstraße 12Datum und Zeichen
Ihres SchreibensDatum
01.12.2023Mein Zeichen
69/2.3Ansprechpartner
Frau SchmidtZimmer Nr.
333Telefon
0209/169 3914Telefax
0209/169 4101E-Mail
andrea.schmidt@gelsenkirchen.de

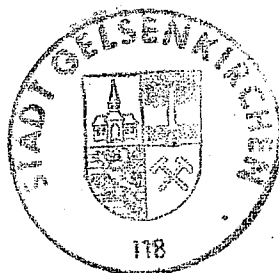
B e s c h e i n i g u n g

Frau Dipl.-Ing. Gabriele Leps, Amselweg 15, 45731 Waltrop, wird bescheinigt, dass das Grundstück Gelsenkirchen, Overwegstraße 24, 26, 28, 30, 32 - Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 18, Flurstück 172 - von den in diesem Abschnitt endgültig hergestellten öffentlichen Erschließungsanlagen „Overwegstraße“, „Florastraße“ und „Munckelstraße“ erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge fallen für das o. a. Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, in der zurzeit geltenden Fassung, zu den Erschließungsanlagen „Overwegstraße“, „Florastraße“ und „Munckelstraße“ nicht mehr an.

Beiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) fallen für das o. a. Grundstück zurzeit nicht an.

Im Auftrag


Gallawww.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE6242050001010000774
BIC WELADED1GEKVolksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBUPostbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225



Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Frau
Dipl.-Ing. Gabriele Leps
Amselweg 15
45731 Waltrop

Referat
63 –
Bauordnung und
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

Vorhaben Gebührenpflichtige Auskunft über baubehördliche Beschränkungen
 und Beanstandungen sowie laufende Genehmigungsverfahren, hier:
 [REDACTED]
Grundstück [REDACTED] Az. 005 K016/23
Lagedaten Gelsenkirchen, Overwegstr. 24, 26, 28, 30, 32
 Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 018, Flurstück 172

Datum
16.01.2024

Ihr Zeichen

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

gis 63/2

04729-23-36

Ansprechpartner/in
Frau Gisselmann

Zimmer Nr.
495

Telefon
0209 169-5329

Telefax
0209 169-4804

E-Mail
monika.gisselmann@gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Frau Leps,

Ihre Anfrage ist am 25.11.2023 hier eingegangen und wird unter dem oben genannten Aktenzeichen geführt.

Ich bitte Sie dieses Aktenzeichen bei allen weiteren Kontakten und Schreiben zu diesem Vorhaben anzugeben, um die Zuordnung zu erleichtern.

Sämtliche beim Referat Bauordnung und Bauverwaltung Gelsenkirchen eingegangenen Anträge, die abschließend bearbeitet und geprüft worden sind können in der Hausaktenregistratur eingesehen werden.

Als Ansprechpartner zur Akteneinsicht steht Ihnen Herr [REDACTED] Rufnummer (0209) 169 43 87, im Rathaus Buer, Raum 372, zur Verfügung.
Vereinbaren Sie bitte im Vorfeld mit Herrn [REDACTED] einen Termin zur Einsicht, damit längere Wartezeiten vermieden werden können.

Bezug nehmend auf Ihre o.g. Anfrage liegen hier zzt. zum Objekt Overwegstr.24-32, Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 18, Flurstück 172 in Gelsenkirchen folgende laufenden bauplanungs- und bauverwaltungsrechtliche Verfahren vor:

- | | |
|-----------------|--|
| Az. 02261-21-12 | Nicht fristgerechte Mängelbeseitigung
*hier: Ordnungsbehördliches Verfahren
(ortsfeste, nicht-selbsttätigen Feuerlöschanlagen) |
| Az.01967-23-36 | Wiederkehrende Prüfung gemäß §10 Abs. 1 PrüfVO NRW
hier: Großgarage
Ortstermin erfolgte am 19.11.2023,
Frist zur Mängelbeseitigung bis 31.01.2024 |
| Az.04767-23-45 | Brandverhütungsschau,
hier: City-Hochhaus
Ortstermin am 28.11.2023,
Frist zur Mängelbeseitigung bis 26.02.2024 |

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE624205000101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

Im Rahmen der Brandverhütungsschau am 28.11.2023 konnten die Räumlichkeiten/Ladenlokal der [REDACTED] nicht begangen werden.

Die Berichte über die wiederkehrende Prüfung sowie der Brandverhütungsschau füge ich dem Schreiben zur Kenntnisnahme an.

Etwaige Veränderungen des Gebäudes ohne Baugenehmigung sind mir nicht bekannt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich laufender ordnungsbehördlicher Verfahren steht Ihnen als Ansprechpartner Herr [REDACTED] unter der Rufnummer (0209) 169- 4415, im Rathaus Buer, Raum 468, zur Verfügung.

Die Auskunftsgebühr ergibt sich aus der beigefügten Gebührenberechnung in Verbindung mit dem Gebührenbescheid/Überweisungsträger.

Sollten sich darüber hinaus noch Fragen zu dem Objekt Overwegstr.24-32 ergeben, stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thies



Stadt
Gelsenkirchen

Die Oberbürgermeisterin

Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

[REDACTED]

Grundstück
Overwegstr. 24 in Gelsenkirchen
Vorhaben
Nicht fristgerechte Mängelbeseitigung
*hier: Ordnungsbehördliches Verfahren

Sehr geehrter Herr [REDACTED]
sehr geehrte Frau [REDACTED]

Nach meinen Kenntnissen ist nunmehr die [REDACTED]
die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft des auf dem Grund-
stück Overwegstr. 24 – 32 in Gelsenkirchen (Gemarkung Gelsenkirchen, Flur
18, Flurstück 172) befindlichen Hochhauses und der Tiefgarage.

Nach § 1 Absatz 1 Satz 2 Nr. 11 der Verordnung über die Prüfung technischer
Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten (Prüfverordnung
– PrüfVO NRW) sind ortsfeste, nicht-selbsttätige Feuerlöschanlagen durch
Prüfsachverständige gemäß § 3 zu prüfen.

Nach § 2 Absatz 2 Nr. 3 PrüfVO NRW haben die Bauherrin oder der Bauherr
oder die Betreiberin oder der Betreiber die bei den Prüfungen festgestellten
Mängel, die eine konkrete Gefahr für die Sicherheit darstellen, unverzüglich,
sonstige Mängel in angemessener Frist beseitigen zu lassen.

Nach § 2 Absatz 2 Nr. 4 PrüfVO NRW haben die Bauherrin oder der Bauherr
oder die Betreiberin oder der Betreiber die Beseitigung der Mängel der oder
dem Prüfsachverständigen mitzuteilen.

Nach § 8 Absatz 1 Nr. 6 PrüfVO NRW sind die Prüfsachverständigen ver-
pflichtet, die zuständige Bauaufsichtsbehörde oder bei technischen Anlagen
des Bundes, des Landes und der Landschaftsverbände die zuständige Bau-
dienststelle zu unterrichten und eine Liste der Mängel zu übersenden, wenn
festgestellte Mängel nicht in der von ihnen festgelegten Frist beseitigt wurden.

Am 21.09.2020 wurden die ortsfesten, nicht-selbsttätigen Feuerlöschanlagen
in dem Hochhaus und der Tiefgarage durch die [REDACTED]
[REDACTED] geprüft.

Bei der Prüfung der Wandhydranten in dem **Hochhaus und der Tiefgarage**
Overwegstr. 28, 30 und 32 wurden die im Prüfbericht vom 29.09.2020 detail-

Referat
63 - Bauordnung und
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer, Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

e-mail
referat.bauordnung@gelsenkirchen.de

Datum
16.01.2023

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
63/1-02261-21-12

Ansprechpartner/in
Herr [REDACTED]

Zimmer Nr.
468

Telefon (0209)
169 4415

Telefax (0209)
169 48 04

e-mail

Öffnungszeiten
Mo. - Do. 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr
Fr. 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr

So erreichen Sie uns mit Bus und Bahn
Haltestelle Rathaus Buer / Linien
210, 211, 222, 244, 245, 247, 249,
255, 301, 302, 380, 396, 397, 398,
CE55, SB24, SB28

www.gelsenkirchen.de

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

liert aufgeführten Mängel festgestellt, die bis zum 21.12.2020 zu beseitigen waren.

Mit Schreiben vom 05.05.2021 hat mich die [REDACTED] darüber unterrichtet, dass die Frist zur Mängelbeseitigung abgelaufen ist und eine Anzeige über die Beseitigung der Mängel nicht vorliegt.

Nach alledem liegt ein erheblicher Verstoß im Sinne der vorgenannten Vorschriften der Prüfverordnung NRW vor.

Gemäß § 58 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Ich beabsichtige daher, Ihnen durch Erlass einer Ordnungsverfügung mit Anordnung der sofortigen Vollziehung und gleichzeitiger Androhung eines erheblichen Zwangsgeldes aufzulegen, die im Bericht über die Prüfung der ortsfesten, nicht selbsttätigen Feuerlöschanlagen der [REDACTED] vom 29.09.2020 beschriebenen Mängel zu beheben und die Mängelbehebung der [REDACTED] schriftlich anzuzeigen.

Hiermit gebe ich Ihnen gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) in der zurzeit gültigen Fassung die Gelegenheit, sich bis zum 31.01.2023 zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich zur Verfügung.

Hinweise:

Die Anordnung der Beseitigung rechtswidriger Anlagen oder Zustände ist eine Amtshandlung, für die nach dem Allgemeinen Gebührentarif zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung eine Gebühr bis **1.000,00 Euro** erhoben wird.

Die Gebühr wird erhoben, falls die Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes durch den Erlass einer Ordnungsverfügung gefordert werden muss.

Nach § 86 Absatz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018 handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig, einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.

Nach § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 13 mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

Hochachtungsvoll
Im Auftrag



Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

[REDACTED]

Referat
63 –
Bauordnung und
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

Vorhaben Brandverhütungsschau, hier: City-Hochhaus
Grundstück Gelsenkirchen, Overwegstr. 24, 26, 28, 30, 32
Lagedaten Gemarkung Gelsenkirchen, Flur 018, Flurstück 172

Datum
05.12.2023

Ihr Zeichen

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

gis 63/2

04767-23-45

Ansprechpartner/in

[REDACTED]

Zimmer Nr.
495

Telefon
0209 169-5329

Telefax
0209 169-4804

E-Mail
monika.gisselmann@gelsenkirchen.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchführung der Brandverhütungsschau durch die Feuerwehr (Referat 37) erfolgt die weitere Überwachung durch das Referat Bauordnung und Bauverwaltung.

Die Brandverhütungsschau wurde am 28.11.2023 durchgeführt.

Im Rahmen des Ortstermins wurden nachstehende Mängel festgestellt. (siehe Auflistung ab Seite 2)

Ich fordere Sie auf, die dargelegten Mängel in der angegebenen Frist (siehe Spalte 3) zu beseitigen. Die Beseitigung der Mängel ist dem Referat Bauordnung – Team Sonderbau – schriftlich anzuzeigen. Sofern Sie die angegebene Frist nicht einhalten können, wenden Sie sich bitte an Frau Gisselmann.

Diese Mitteilung gilt als Anhörung gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) vom 12.11.1999.

Im Auftrag

[REDACTED]

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GEK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

Nr.:	Mängelfeststellung	Frist:	
	City-Hochhaus		
1.	Hausnummer 24		
	Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr		
1.1.	Die Rettungswege sind zum Teil durch zusätzliche Brandlasten bzw. Einrichtungsgegenstände nicht sicher nutzbar (4. OG, Treppenraum, Blumen; EG, Rechtsanwaltskanzlei, Kisten vor 2. RW). Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die Lagerung von Brandlasten in Treppenträumen ist unzulässig. Türen im Verlauf von Rettungswegen müssen sich leicht und ohne besondere Hilfsmittel öffnen lassen, solange Personen im Gefahrenfall auf deren Nutzung angewiesen sind. Die zusätzlichen Brandlasten und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.	Sofort	
1.2.	Die vorhandenen Rettungswege sind zum Teil nicht ausreichend gekennzeichnet (EG, Rechtsanwaltskanzlei). Durch mindestens langnachleuchtende Sicherheitszeichen ist nach den „Technischen Regeln für Arbeitsstätten“ (ASR A1.3, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung) auf die Ausgänge ins Freie hinzuweisen. Als Grundsatz gilt, dass von jedem Punkt mindestens ein Sicherheitszeichen und von dort das nächste Sicherheitszeichen deutlich zu sehen sein muss.	Sofort	
	Brandgefahren durch Nutzung		
1.3.	Es sind zum Teil Brand- und Rauchschutztüren vorhanden, die nicht selbsttätig schließen (z.B. UG). Weiterhin wurden die vorhandenen Brand- und Rauchschutztüren im Gesamtobjekt nicht regelmäßig gewartet. Die Türen sind gemäß den Herstellerempfehlungen wiederkehrend einer Wartung zu unterziehen sowie nach den gültigen Zulassungsbestimmungen schließfähig und selbstschließend herzurichten. Ein Verkeilen bzw. unsachgemäßes Offenhalten von Brand- und Rauchschutztüren ist unzulässig. Sollen diese Türen aus betrieblichen Gründen offengehalten werden, so darf dies nur mit bauaufsichtlich zugelassenen Feststellvorrichtungen erfolgen, die im Schadenfall ein selbsttätiges Schließen bewirken. Eine Fachunternehmerbescheinigung ist einzureichen.	26.02.2024	
	Brandbekämpfungsanlagen und -einrichtungen		
1.4.	Die vorhandenen Feuerlöscher wurden nicht regelmäßig gewartet (EG, Rechtsanwaltskanzlei). Feuerlöscher sind durch Sachkundige alle zwei Jahre einer Wartung zu unterziehen. Eine Fachunternehmerbescheinigung ist einzureichen.	26.02.2024	
	Prüfung technischer Anlagen		
1.5	Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“	26.02.2024	

	(PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen. Die Nachweise der Sachverständigen sind einzureichen.		
2.	Hausnummer 26		
	Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr		
2.1	Die Rettungswege sind zum Teil durch gelagerte Gegenstände nicht sicher nutzbar (5. OG, Fluchtbalkon; Holzbretter usw.). Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die zusätzlichen Genstände sind zu entfernen.	Sofort	
	Prüfung technischer Anlagen		
2.2	Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen. Die Nachweise der Sachverständigen sind einzureichen.	26.02.2024	
3.	Hausnummer 28		
	Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr		
3.1	Die Rettungswege sind zum Teil durch zusätzliche Brandlasten bzw. Einrichtungsgegenstände nicht sicher nutzbar (z.B. 9. OG, Flur, Kunstblumen; 1. OG, Flur, Weihnachtsgestecke). Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die Lagerung von Brandlasten in notwendigen Fluren ist unzulässig. Die zusätzlichen Brandlasten und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.	Sofort	
	Brandbekämpfungsanlagen und –einrichtungen		
3.2	Die Löschwassereinspeisung für die Sprinkleranlage ist nicht ausreichend gekennzeichnet. Einspeisungen sind gemäß DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr; „Löschwassereinspeisung Sprinkleranlage“) zu kennzeichnen.	26.02.2024	
	Betriebliche Brandschutzmaßnahmen		
3.3	Die in den Feuerwehrplänen verwendeten Grundrisse und Bezeichnungen weichen zum Teil von den vorgefundenen Gegebenheiten ab (Gesamtgebäude: Löschwassereinspeisung und Schranke an Munckelstraße nicht vorhanden; Sperrpfosten an Munckelstraße ergänzen; Hausnummer 30, 1. OG, Steuerberater und Abtrennung in Flur). Der Feuerwehrplan ist an die veränderten Gegebenheiten anzupassen	26.02.2024	

	und mit der Feuerwehr (Referat 37/5 – Bevölkerungsschutz, Einsatzplanung, -lenkung und -organisation, Informationssysteme, Forschung) abzustimmen.		
	Prüfung technischer Anlagen		
3.4	Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen. Die Nachweise der Sachverständigen sind einzureichen.	26.02.2024	
4.	Hausnummer 30		
	Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr		
4.1	Die Rettungswege sind zum Teil durch zusätzliche Brandlasten bzw. Einrichtungsgegenstände nicht sicher nutzbar (z.B. 17. OG, Flur, Schirme, Einkaufstrolley; 16. OG, Flur, Einkaufstrolley; 14. OG, Flur, Bilder ohne Rahmen/Glas; 13. OG, Flur, Kränze; 11. OG, Flur, Stahlschrank). Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die Lagerung von Brandlasten in notwendigen Fluren ist unzulässig. Die zusätzlichen Brandlasten und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.	Sofort	
	Brandbekämpfungsanlagen und -einrichtungen		
4.2	Die vorhandenen Feuerlöscher wurden nicht regelmäßig gewartet (1. OG, Steuerberatung). Feuerlöscher sind durch Sachkundige alle zwei Jahre einer Wartung zu unterziehen. Eine Fachunternehmerbescheinigung ist einzureichen.	26.02.2024	
	Technische Brandschutzeinrichtungen		
4.3	Am Feuerwehr- Informations- und Bediensystem fehlt der erforderliche zweite Satz der Feuerwehr-Laufkarten. Am Feuerwehr- Informations- und Bediensystem ist ein zweiter Satz gemäß der Anleitung zur „Erstellung von Feuerwehr-Laufkarten für Brandmeldeanlagen“ zu hinterlegen. Die Anleitung steht als Download auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung.	26.02.2024	
	Prüfung technischer Anlagen		
4.4	Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen. Die Nachweise der Sachverständigen sind einzureichen.	26.02.2024	

7

5.	Hausnummer 32		
	Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr		
5.1	Die Rettungswege sind zum Teil durch zusätzliche Brandlasten bzw. Einrichtungsgegenstände nicht sicher nutzbar (z.B. 2. OG, Flur, Einkaufstrolley, E-Mobil). Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die Lagerung von Brandlasten in notwendigen Fluren ist unzulässig. Die zusätzlichen Brandlasten und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.	Sofort	
	Prüfung technischer Anlagen		
5.2	Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen. Die Nachweise der Sachverständigen sind einzureichen.	26.02.2024	
6.	Keller		
	Lagerung		
6.1	In Technikräumen werden zum Teil Brandlasten gelagert (z.B. Hausnummer 32, Raum Unterverteilung; Hausnummer 28, Sockelgeschoss, Raum Unterverteilung, Raum Druckerhöhungsanlage/HAR). Die Nutzung von Technikräumen zu anderen Zwecken ist unzulässig. Die zusätzlich eingebrachten Lager- und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.	Sofort	
	Brandgefahren durch Nutzung		
6.2	Es sind zum Teil Brand- und Rauchschutztüren vorhanden, die nicht den Zulassungsbestimmungen entsprechen (z.B. Hausnummer 28 Sockelgeschoss, Raum Unterverteilung/Notstrom, fehlender Zylinder). Weiterhin wurden die vorhandenen Brand- und Rauchschutztüren im Gesamtobjekt nicht regelmäßig gewartet. Die Türen sind gemäß den Herstellerempfehlungen wiederkehrend einer Wartung zu unterziehen und nach den gültigen Zulassungsbestimmungen schließfähig sowie selbstschließend herzurichten. Ein Verkeilen bzw. unsachgemäßes Offenhalten von Brand- und Rauchschutztüren ist unzulässig. Sollen diese Türen aus betrieblichen Gründen offengehalten werden, so darf dies nur mit bauaufsichtlich zugelassenen Feststellvorrichtungen erfolgen, die im Schadenfall ein selbsttätiges Schließen bewirken. Eine Fachunternehmerbescheinigung ist einzureichen.	26.02.2024	
	Prüfung technischer Anlagen		
6.3	Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit		

	und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen. Die Nachweise der Sachverständigen sind einzureichen.		
7.	Flächen für die Feuerwehr		
7.1	Bei der Begehung wurden keine Mängel festgestellt.		
8.	Hinweise		
8.1	Der Eigentümer/Betreiber oder eine von Ihm beauftragte befähigte Person (Sachkundiger), hat die Verpflichtung, von folgend aufgeführten technischen Anlagen/Einrichtungen: • Feuerlöscher • Einrichtungen zum selbsttätigen Schließen von Feuerschutzabschlüssen • Elektrische Verriegelungen von Türen in Rettungswegen • Blitzschutzanlagen • Elektrische Betriebsmittel die <i>nicht</i> Gegenstand bauaufsichtlicher Regelungen sind, gemäß arbeitschutz-rechtlicher bzw. anderer Rechtsvorschriften im Rahmen der „Betreiberpflicht“ prüfen zu lassen. Über die Resultate der Prüfungen ist ein Nachweis zu führen.		
8.2	Gem. § 3 (1) BauO NRW sind bauliche Anlagen u. a. so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Daher trägt der Eigentümer/Nutzer/Betreiber die Verantwortung für die ordnungsgemäße Instandhaltung, d. h. Wartung, Überprüfung und ggf. Instandsetzung und die Verkehrssicherheit der baulichen Anlage. Auf die im Auftrag der Bauministerkonferenz der Länder erarbeiteten „Hinweise für die Überprüfung der Standsicherheit von baulichen Anlagen durch den Eigentümer/Verfügungsberechtigten“ (http://www.is-argebau.de) weise ich hin. Diese Hinweise sollen die Eigentümer/Verfügungsberechtigten bei der Wahrnehmung ihrer Eigenverantwortung unterstützen.		

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 24)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Teilnehmer:

Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]

Objektbeschreibung:

Bei dem City-Hochhaus handelt es sich um eine Wohnanlage (Hausnummer 24: SG+E+4; Hausnummer 26: -2+SG+E+6; Hausnummer 28: -2+SG+E+13; Hausnummer 30: -2+SG+E+19; Hausnummer 32: -2+SG+E+10/7) mit Kellerräumen, Büroräumen, Wohnungen sowie einer unterirdischen, dreigeschossigen Großgarage (ca. 270 Stellplätze). Vor dem Objekt sind Flächen für die Feuerwehr angeordnet.

Der Gebäudekomplex ist unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet und über befahrbare Flächen auf dem Grundstück erreichbar. Die Rettungswege werden baulich und zum Teil über zum Anleitern bestimmte Stellen sichergestellt. In dem Objekt ist eine auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltete Brandmeldeanlage vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungseinheiten wurden zum Teil aus organisatorischen Gründen oder wegen Leerstand nicht begangen.

Mängelfeststellungen:

Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr

1. Die Rettungswege sind zum Teil durch zusätzliche Brandlasten bzw. Einrichtungsgegenstände nicht sicher nutzbar (4. OG, Treppenraum, Blumen; EG, Rechtsanwaltskanzlei, Kisten vor 2. RW). Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die Lagerung von Brandlasten in Treppenräumen ist unzulässig. Türen im Verlauf von Rettungswegen müssen sich leicht und ohne besondere Hilfsmittel öffnen lassen, solange Personen im Gefahrenfall auf deren Nutzung angewiesen sind. Die zusätzlichen Brandlasten und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 24)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

2. Die vorhandenen Rettungswege sind zum Teil nicht ausreichend gekennzeichnet (EG, Rechtsanwaltskanzlei).
Durch mindestens langnachleuchtende Sicherheitszeichen ist nach den „Technischen Regeln für Arbeitsstätten“ (ASR A1.3, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung) auf die Ausgänge ins Freie hinzuweisen. Als Grundsatz gilt, dass von jedem Punkt mindestens ein Sicherheitszeichen und von dort das nächste Sicherheitszeichen deutlich zu sehen sein muss.

Brandgefahren durch Nutzung

3. Es sind zum Teil Brand- und Rauchschutztüren vorhanden, die nicht selbsttätig schließen (z.B. UG). Weiterhin wurden die vorhandenen Brand- und Rauchschutztüren im Gesamtobjekt nicht regelmäßig gewartet.
Die Türen sind gemäß den Herstellerempfehlungen wiederkehrend einer Wartung zu unterziehen sowie nach den gültigen Zulassungsbestimmungen schließfähig und selbstschließend herzurichten. Ein Verkeilen bzw. unsachgemäßes Offenhalten von Brand- und Rauchschutztüren ist unzulässig. Sollen diese Türen aus betrieblichen Gründen offengehalten werden, so darf dies nur mit bauaufsichtlich zugelassenen Feststellvorrichtungen erfolgen, die im Schadenfall ein selbsttätiges Schließen bewirken.

Brandbekämpfungsanlagen und -einrichtungen

4. Die vorhandenen Feuerlöscher wurden nicht regelmäßig gewartet (EG, Rechtsanwaltskanzlei).
Feuerlöscher sind durch Sachkundige alle zwei Jahre einer Wartung zu unterziehen.

Prüfung technischer Anlagen

Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen.

Mängelbeseitigung:

Die Beseitigung der Mängel ist dem Referat Bauordnung und der Brand-schutzdienststelle schriftlich anzuzeigen.

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 24)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Verteiler:

1. Eigentümer / Betreiber: [REDACTED]

2. 37/3 - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

BA - Nr.: 1077

BVS - Kat.: 5.1

BVS-Intervall: 6 Jahre

nächste BVS: 01.11.2029

3. 37/5 - Herr [REDACTED] per Mail

4. 63/2 - Frau [REDACTED] per Mail

04.12.2023

Datum

Name / Unterschrift

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 26)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Teilnehmer:

Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]

Objektbeschreibung:

Bei dem City-Hochhaus handelt es sich um eine Wohnanlage (Hausnummer 24: SG+E+4; Hausnummer 26: -2+SG+E+6; Hausnummer 28: -2+SG+E+13; Hausnummer 30: -2+SG+E+19; Hausnummer 32: -2+SG+E+10/7) mit Kellerräumen, Büroräumen, Wohnungen sowie einer unterirdischen, dreigeschossigen Großgarage (ca. 270 Stellplätze). Vor dem Objekt sind Flächen für die Feuerwehr angeordnet.

Der Gebäudekomplex ist unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet und über befahrbare Flächen auf dem Grundstück erreichbar. Die Rettungswege werden baulich und zum Teil über zum Anleitern bestimmte Stellen sichergestellt. In dem Objekt ist eine auf die Leitstelle der Feuerwehr angeschaltete Brandmeldeanlage vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungseinheiten wurden zum Teil aus organisatorischen Gründen oder wegen Leerstand nicht begangen.

Mängelfeststellungen:

Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr

1. Die Rettungswege sind zum Teil durch gelagerte Gegenstände nicht sicher nutzbar (5. OG, Fluchtbalkon, Holzbretter usw.).
Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die zusätzlichen Gegenstände sind zu entfernen.

Prüfung technischer Anlagen

Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 26)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

(PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen.

Mängelbeseitigung:

Die Beseitigung der Mängel ist dem Referat Bauordnung und der Brand-schutzdienststelle schriftlich anzuzeigen.

Verteiler:

1. Eigentümer / Betreiber: [REDACTED] il

2. 37/3 - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

BA - Nr.: 1077

BVS - Kat.: 5.1

BVS-Intervall: 6 Jahre

nächste BVS: 01.11.2029

3. 37/5 - Herr [REDACTED] per Mail

4. 63/2 - Frau [REDACTED] per Mail

04.12.2023

Datum

Name / Unterschrift

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

14

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 28)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Teilnehmer:

Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]

Objektbeschreibung:

Bei dem City-Hochhaus handelt es sich um eine Wohnanlage (Hausnummer 24: SG+E+4; Hausnummer 26: -2+SG+E+6; Hausnummer 28: -2+SG+E+13; Hausnummer 30: -2+SG+E+19; Hausnummer 32: -2+SG+E+10/7) mit Kellerräumen, Büroräumen, Wohnungen sowie einer unterirdischen, dreigeschossigen Großgarage (ca. 270 Stellplätze). Vor dem Objekt sind Flächen für die Feuerwehr angeordnet.

Der Gebäudekomplex ist unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet und über befahrbare Flächen auf dem Grundstück erreichbar. Die Rettungswege werden baulich und zum Teil über zum Anleitern bestimmte Stellen sichergestellt. In dem Objekt ist eine auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltete Brandmeldeanlage vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungseinheiten wurden zum Teil aus organisatorischen Gründen oder wegen Leerstand nicht begangen.

Mängelfeststellungen:

Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr

1. Die Rettungswege sind zum Teil durch zusätzliche Brandlasten bzw. Einrichtungsgegenstände nicht sicher nutzbar (z.B. 9. OG, Flur, Kunstblumen; 1. OG, Flur, Weihnachtsgestecke). Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die Lagerung von Brandlasten in notwendigen Fluren ist unzulässig. Die zusätzlichen Brandlasten und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 28)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Brandbekämpfungsanlagen und -einrichtungen

- Die Löschwassereinspeisung für die Sprinkleranlage ist nicht ausreichend gekennzeichnet.
Einspeisungen sind gemäß DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr; „Löschwassereinspeisung Sprinkleranlage“) zu kennzeichnen.

Betriebliche Brandschutzmaßnahmen

- Die in den Feuerwehrplänen verwendeten Grundrisse und Bezeichnungen weichen zum Teil von den vorgefundenen Gegebenheiten ab (Gesamtgebäude: Löschwassereinspeisung und Schranke an Munckelstraße nicht vorhanden; Sperrpfosten an Munckelstraße ergänzen; Hausnummer 30, 1. OG, Steuerberater und Abtrennung in Flur).
Der Feuerwehrplan ist an die veränderten Gegebenheiten anzupassen und mit der Feuerwehr (Referat 37/5 – Bevölkerungsschutz, Einsatzplanung, -lenkung und -organisation, Informationssysteme, Forschung) abzustimmen.

Prüfung technischer Anlagen

Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen.

Mängelbeseitigung:

Die Beseitigung der Mängel ist dem Referat Bauordnung und der Brandschutzdienststelle schriftlich anzuzeigen.

Verteiler:

- Eigentümer / Betreiber: [REDACTED]
- 37/3 - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
BA - Nr.: 1077
BVS - Kat.: 5.1 BVS-Intervall: 6 Jahre nächste BVS: 01.11.2029
- 37/5 - Herr [REDACTED] per Mail
- 63/2 - Frau [REDACTED] per Mail

04.12.2023

Datum

Name / Unterschrift

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 30)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Teilnehmer:

Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]

Objektbeschreibung:

Bei dem City-Hochhaus handelt es sich um eine Wohnanlage (Hausnummer 24: SG+E+4; Hausnummer 26: -2+SG+E+6; Hausnummer 28: -2+SG+E+13; Hausnummer 30: -2+SG+E+19; Hausnummer 32: -2+SG+E+10/7) mit Kellerräumen, Büroräumen, Wohnungen sowie einer unterirdischen, dreigeschossigen Großgarage (ca. 270 Stellplätze). Vor dem Objekt sind Flächen für die Feuerwehr angeordnet.

Der Gebäudekomplex ist unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet und über befahrbare Flächen auf dem Grundstück erreichbar. Die Rettungswege werden baulich und zum Teil über zum Anleitern bestimmte Stellen sichergestellt. In dem Objekt ist eine auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltete Brandmeldeanlage vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungseinheiten wurden zum Teil aus organisatorischen Gründen oder wegen Leerstand nicht begangen.

Mängelfeststellungen:

Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr

1. Die Rettungswege sind zum Teil durch zusätzliche Brandlasten bzw. Einrichtungsgegenstände nicht sicher nutzbar (z.B. 17. OG, Flur, Schirme, Einkaufstrolley; 16. OG, Flur, Einkaufstrolley; 14. OG, Flur, Bilder ohne Rahmen/Glas; 13. OG, Flur, Kränze; 11. OG, Flur, Stahlschrank). Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die Lagerung von Brandlasten in notwendigen Fluren ist unzulässig. Die zusätzlichen Brandlasten und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 30)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Brandbekämpfungsanlagen und -einrichtungen

- Die vorhandenen Feuerlöscher wurden nicht regelmäßig gewartet (1. OG, Steuerberatung).
Feuerlöscher sind durch Sachkundige alle zwei Jahre einer Wartung zu unterziehen.

Technische Brandschutzeinrichtungen

- Am Feuerwehr- Informations- und Bediensystem fehlt der erforderliche zweite Satz der Feuerwehr-Laufkarten.
Am Feuerwehr- Informations- und Bediensystem ist ein zweiter Satz gemäß der Anleitung zur „Erstellung von Feuerwehr-Laufkarten für Brandmeldeanlagen“ zu hinterlegen. Die Anleitung steht als Download auf der Homepage der Stadt Gelsenkirchen zur Verfügung.

Prüfung technischer Anlagen

Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen.

Mängelbeseitigung:

Die Beseitigung der Mängel ist dem Referat Bauordnung und der Brandschutzdienststelle schriftlich anzuzeigen.

Verteiler:

- Eigentümer / Betreiber: [REDACTED]
- 37/3 - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
BA - Nr.: 1077
BVS - Kat.: 5.1 BVS-Intervall: 6 Jahre nächste BVS: 01.11.2029
- 37/5 - Herr [REDACTED] per Mail
- 63/2 - Frau [REDACTED] per Mail

04.12.2023

Datum

Name / Unterschrift

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

18

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 32)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Teilnehmer:

Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]

Objektbeschreibung:

Bei dem City-Hochhaus handelt es sich um eine Wohnanlage (Hausnummer 24: SG+E+4; Hausnummer 26: -2+SG+E+6; Hausnummer 28: -2+SG+E+13; Hausnummer 30: -2+SG+E+19; Hausnummer 32: -2+SG+E+10/7) mit Kellerräumen, Büroräumen, Wohnungen sowie einer unterirdischen, dreigeschossigen Großgarage (ca. 270 Stellplätze). Vor dem Objekt sind Flächen für die Feuerwehr angeordnet.

Der Gebäudekomplex ist unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet und über befahrbare Flächen auf dem Grundstück erreichbar. Die Rettungswege werden baulich und zum Teil über zum Anleitern bestimmte Stellen sichergestellt. In dem Objekt ist eine auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltete Brandmeldeanlage vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungseinheiten wurden zum Teil aus organisatorischen Gründen oder wegen Leerstand nicht begangen.

Mängelfeststellungen:

Rettungswege / Angriffswege der Feuerwehr

1. Die Rettungswege sind zum Teil durch zusätzliche Brandlasten bzw. Einrichtungsgegenstände nicht sicher nutzbar (z.B. 2. OG, Flur, Einkaufstrolley, E-Mobil). Rettungswege sind in voller Breite von jeglichen Einbauten und Einrichtungsgegenständen frei zu halten. Die Lagerung von Brandlasten in notwendigen Fluren ist unzulässig. Die zusätzlichen Brandlasten und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

19

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Hausnummer 32)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Prüfung technischer Anlagen

Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen.

Mängelbeseitigung:

Die Beseitigung der Mängel ist dem Referat Bauordnung und der Brand-schutzdienststelle schriftlich anzuzeigen.

Verteiler:

1. Eigentümer / Betreiber: [REDACTED]

2. 37/3 - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

BA - Nr.: 1077

BVS - Kat.: 5.1

BVS-Intervall: 6 Jahre

nächste BVS: 01.11.2029

3. 37/5 - Herr [REDACTED] per Mail

4. 63/2 - Frau [REDACTED] per Mail

04.12.2023

Datum

Name / Unterschrift

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

20

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Keller)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Teilnehmer:

Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]

Objektbeschreibung:

Bei dem City-Hochhaus handelt es sich um eine Wohnanlage (Hausnummer 24: SG+E+4; Hausnummer 26: -2+SG+E+6; Hausnummer 28: -2+SG+E+13; Hausnummer 30: -2+SG+E+19; Hausnummer 32: -2+SG+E+10/7) mit Kellerräumen, Büroräumen, Wohnungen sowie einer unterirdischen, dreigeschossigen Großgarage (ca. 270 Stellplätze). Vor dem Objekt sind Flächen für die Feuerwehr angeordnet.

Der Gebäudekomplex ist unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet und über befahrbare Flächen auf dem Grundstück erreichbar. Die Rettungswege werden baulich und zum Teil über zum Anleitern bestimmte Stellen sichergestellt. In dem Objekt ist eine auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltete Brandmeldeanlage vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungseinheiten wurden zum Teil aus organisatorischen Gründen oder wegen Leerstand nicht begangen.

Mängelfeststellungen:

Lagerung

1. In Technikräumen werden zum Teil Brandlasten gelagert (z.B. Hausnummer 32, Raum Unterverteilung; Hausnummer 28, Sockelgeschoss, Raum Unterverteilung, Raum Druckerhöhungsanlage/HAR). Die Nutzung von Technikräumen zu anderen Zwecken ist unzulässig. Die zusätzlich eingebrachten Lager- und Einrichtungsgegenstände sind zu entfernen.

Brandgefahren durch Nutzung

2. Es sind zum Teil Brand- und Rauchschutztüren vorhanden, die nicht den Zulassungsbestimmungen entsprechen (z.B. Hausnummer 28,

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

21

Tag der Überprüfung:

28.11.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Hochhausobjekt (Keller)
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Sockelgeschoss, Raum Unterverteilung/Notstrom, fehlender Zylinder). Weiterhin wurden die vorhandenen Brand- und Rauchschutztüren im Gesamtobjekt nicht regelmäßig gewartet.

Die Türen sind gemäß den Herstellerempfehlungen wiederkehrend einer Wartung zu unterziehen und nach den gültigen Zulassungsbestimmungen schließfähig sowie selbstschließend herzurichten. Ein Verkeilen bzw. unsachgemäßes Offenhalten von Brand- und Rauchschutztüren ist unzulässig. Sollen diese Türen aus betrieblichen Gründen offengehalten werden, so darf dies nur mit bauaufsichtlich zugelassenen Feststellvorrichtungen erfolgen, die im Schadenfall ein selbsttätiges Schließen bewirken.

Prüfung technischer Anlagen

Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen.

Mängelbeseitigung:

Die Beseitigung der Mängel ist dem Referat Bauordnung und der Brand-schutzdienststelle schriftlich anzuzeigen.

Verteiler:

1. Eigentümer / Betreiber: [REDACTED]
2. 37/3 - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
BA - Nr.: 1077
BVS - Kat.: 5.1 BVS-Intervall: 6 Jahre nächste BVS: 01.11.2029
3. 37/5 - Herr [REDACTED] per Mail
4. 63/2 - Frau [REDACTED] per Mail

04.12.2023

Datum

Name / Unterschrift



Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Referat
63 –
Bauordnung und
Bauverwaltung -

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer
Goldbergstr. 12
45894 Gelsenkirchen

Vorhaben Wiederkehrende Prüfung gemäß § 10 Abs. 1 PrüfVO NRW
Grundstück: hier: Großgarage
Lagedaten Gelsenkirchen, Overwegstr. 24

Datum
20.10.2023

Ihr Zeichen

Mein Zeichen/Aktenzeichen:

Ridd 63/2

01967-23-36

Ansprechpartner/in
Frau [REDACTED]

Zimmer Nr.
495

Telefon
0209 169-4168

Telefax
0209 169-4059

E-Mail
[REDACTED]

Wiederkehrende Prüfung - Mitteilung über das Ergebnis

Wiederkehrende Prüfung gemäß § 10 der Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten (Prüfverordnung – PrüfVO NRW) durch die Bauaufsichtsbehörde mit gleichzeitiger Durchführung der Brandverhütungsschau gemäß § 26 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz in Nordrhein Westfalen (BHKG NRW) durch die Feuerwehr

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im oben genannten Objekt nach den vorgenannten Vorschriften durch die Bauaufsichtsbehörde sowie die Feuerwehr regelmäßig wiederkehrend durchzuführende Prüfung hat am 19.11.2023 stattgefunden.

An der Begehung des Objekts nahmen folgende Personen teil:

Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]

Es wurden dabei nachstehende Mängel festgestellt (siehe Auflistung ab Seite 2).

Ich fordere Sie auf, die dargelegten Mängel in der angegebenen Frist (siehe Spalte 3) zu beseitigen. **Die Beseitigung der Mängel ist dem Referat Bauordnung – Team Sonderbau – schriftlich anzuzeigen.**

Die aus der Brandverhütungsschau resultierende beigefügte Niederschrift bitte ich zu beachten.

Sofern Sie die angegebene Frist nicht einhalten können, wenden Sie sich bitte an Frau Ridder-Weßels.

www.gelsenkirchen.de

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE62420500010101000774
BIC WELADED1GK

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

Steuernummer:
319/5922/5021
Umsatzsteuer-Identifikationsnr.:
DE 125 018 225

Diese Mitteilung gilt als Anhörung gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) vom 12.11.1999.

Nr.:	Mängelfeststellung	Frist:	
1.	Allgemein		
1.1	Rauch- und Feuerschutztüren Sämtliche Rauch- und / oder Feuerschutztüren im Gebäude sind regelmäßig auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und ggf. instand zu setzen. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass teilweise die Türen nicht selbständig dicht schließen (z.B. vor Treppenraum/Aufzugsvorraum Hausnummer 30). Sollten betreffende Abschlüsse aus betrieblichen Gründen offengehalten werden, so darf dies nur mit bauaufsichtlich zugelassenen Feststellanlagen / -vorrichtungen erfolgen, die im Schadenfall ein selbsttätiges Schließen dieser Türen oder Tore bewirken. Die vorhandenen Feuerschutzabschlüsse und Rauchschutztüren sind zu überprüfen und gegebenenfalls wieder so herzurichten, dass • sie funktionstüchtig und in einem einwandfreien Zustand sind • sie aus jedem Öffnungswinkel selbsttätig dicht schließen • offene Schlosszylinderöffnungen mit Blindzylindern oder Schlosszylindern verschlossen sind • sie nicht mit Gegenständen oder Keilen offengehalten werden (Verhindern einer Brand- und Rauchausbreitung)	regelmäßig	
1.2	Flucht- und Rettungswegepläne Die Flucht- und Rettungswegpläne für das Gebäude stimmen nicht mit örtlichen Gegebenheiten überein und sind zu aktualisieren (z.B. Ebene K2, K1 für den Treppenraum sind die Türen nicht eingezeichnet). Die Flucht- und Rettungswegpläne sind im gesamten Objekt an gut sichtbaren und geeigneten Stellen lagerichtig anzubringen.		
2.	Ebene K2 - Untergeschoss		
2.1	Lagerung brennbarer Stoffe Gemäß §139 (4) der Sonderbauverordnung (SBau VO) dürfen in Mittel- und Großgaragen außerhalb von Kraftfahrzeugen keine brennbaren Stoffe gelagert werden. Während der Wiederkehrenden Prüfung wurde hinter dem Parkplatz C102, in einem abgetrennten Bereich, brennbare Stoffe vorgefunden (wie z. B. Kartons, Kunststoffbehälter, Eimer, etc.). Diese sind sofort zu entfernen.	sofort	
2.2	Wand- und Deckendurchbrüche Bei der stichprobenartigen Kontrolle wurde ein Wanddurchbruch an einem Bauteil mit einer Feuerwiderstandsklasse vorgefunden (z.B. Raum Hebeanlage neben Parkplatz C44). Wand- und Deckendurchbrüche sind entsprechend der Feuerwiderstandsklasse der Wände bzw. Decken mit zugelassenen Baustoffen gem. DIN 4102 ordnungsgemäß abzuschotten. Die Abschottungen sind mit Prüfsiegeln zu versehen.	31.01.2024	

27

3.	Ebene K1 - Untergeschoss		
3.1 a	Bei der stichprobenartigen Kontrolle wurden Wanddurchbrüche in der Sprinklerzentrale vorgefunden. Dieser Raum grenzt direkt an den Bereich der Großgarage für die PKW-Stellplätze und ist somit nicht Brandschutz-technisch von der Großgarage abgeschottet. Die Wanddurchbrüche sind entsprechend der Feuerwiderstandsklasse der Wände mit zugelassenen Baustoffen gem. DIN 4102 ordnungsgemäß abzuschotten. Die Abschottungen sind mit Prüfsiegeln zu versehen.	31.01.2024	
3.1 b	Alternativ zur Abschottung der Durchbrüche in der Sprinklerzentrale, müssen die vorgefundenen Brandlasten (wie z. B. Schreibtisch, Stühle, Schränke, Kartons, etc.) entfernt werden. Diese sind sofort zu entfernen.	sofort	
	Prüfbescheinigungen		
	Die nachstehenden Prüfungen von Prüfsachverständigen, wie in der Auflistung des § 1 PrüfVO NRW (Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrenden Prüfungen von Sonderbauten) – Prüfverordnung- wurden nicht /nicht fristgerecht durchgeführt bzw. die Prüfberichte haben nicht vorgelegen oder wiesen Mängel auf, über deren Beseitigung eine Bescheinigung erforderlich ist. Gemäß § 1 PrüfVO NRW sind noch folgende Prüfbescheinigungen vorzulegen:		
	CO-Warnanlage in geschlossenen Großgaragen Eine aktuelle Prüfbescheinigung liegt nicht vor.	31.01.2024	
	ortsfeste, selbsttätige Feuerlöschanlagen (Sprinkler) -Prüfbescheinigung vom 07.09.2023 liegt vor. Die nicht wesentlichen Mängelbeseitigung ist bis zur nächsten wiederkehrenden Prüfung im September 2026 zu beheben.	erledigt	
	maschinelle Lüftungsanlagen in geschlossenen Mittel- und Großgaragen -Eine aktuelle Prüfbescheinigung liegt nicht vor.	31.01.2024	
	Sicherheitsbeleuchtungs- und Sicherheitsstromversorgungsanlagen -Prüfbescheinigung vom 16.03.2023 liegt vor. Nicht wesentliche (geringe) Mängelbeseitigung bis 01.09.2023.	31.01.2024	
	Brandmelde- und Alarmierungsanlagen Prüfbericht vom 16.03.2023 liegt vor. Ohne Mängel.	erledigt	
	elektrische Anlagen -Eine aktuelle Prüfbescheinigung liegt nicht vor.	31.01.2024	
	ortsfeste, nicht selbsttätige Feuerlöschanlagen (Hydranten) -Prüfbericht vom 21.09.2020 mit Mängeln liegt vor.	31.01.2024	
	Ich weise darauf hin, dass der Bauherr bzw. Betreiber technischer Anlagen und Einrichtungen von Sonderbauten nach § 86 Abs.1 Nr. 20 der Bauordnung NRW ordnungswidrig handelt, wenn er 1. vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 2 PrüfVO NRW eine vorgeschriebene oder angeordnete Prüfung nicht oder nicht fristgerecht durchführen lässt, 2. entgegen § 2 Abs. 2 Nr. 7 PrüfVO NRW die Prüfberichte nicht aufbewahrt.		

25

	Hinweise		
	Gem. § 3 (1) BauO NRW sind bauliche Anlagen u. a. so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet wird. Daher trägt der Eigentümer/Nutzer/Betreiber die Verantwortung für die ordnungsgemäße Instandhaltung, d. h. Wartung, Überprüfung und ggf. Instandsetzung und die Verkehrssicherheit der baulichen Anlage. Auf die im Auftrag der Bauministerkonferenz der Länder erarbeiteten „Hinweise für die Überprüfung der Standsicherheit von baulichen Anlagen durch den Eigentümer/Verfügungsberechtigten“ (http://www.is-ergebaut.de) weise ich hin. Diese Hinweise sollen die Eigentümer/Verfügungsberechtigten bei der Wahrnehmung ihrer Eigenverantwortung unterstützen.		

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Beglaubigt:

Niederschrift über die Brandverhütungsschau



Tag der Überprüfung:

19.10.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Garage
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Teilnehmer:

[REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Frau [REDACTED]
Herr [REDACTED]
Herr [REDACTED]

Objektbeschreibung:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine unterirdische, dreigeschossige Großgarage (ca. 270 Stellplätze) in einer Wohnanlage (Overwegstraße 24 – 32, 4-20-geschossig) mit Wohnungen, Büroräumen und Ladenlokalen. Der Gebäudekomplex ist unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet und über befahrbare Flächen auf dem Grundstück erreichbar. Die Rettungswege werden baulich sichergestellt. In dem Objekt ist eine auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltete Brandmeldeanlage vorhanden.

Die Brandverhütungsschau erfolgte gemeinsam mit der wiederkehrenden Prüfung durch das Referat Bauordnung der Stadt Gelsenkirchen.

Mängelfeststellungen:

Lagerungen

1. In einem Technikraum sowie der Garage werden zum Teil Brandlasten gelagert (UG 1, Sprinklerzentrale; UG 2, Verschlag unter Rampe). Die Nutzung von Technikräumen und Garagen zu anderen Zwecken ist unzulässig. Die zusätzlich in den Raum gebrachten Brandlasten sind zu entfernen.

Brandgefahren durch Nutzung

2. Es wurde eine Brand- und Rauchschutztür vorgefunden, die nicht selbsttätig schließt (TR 30, Aufzugsvorraum). Brand- und Rauchschutztüren sind nach den gültigen Zulassungsbestimmungen schließfähig und selbstschließend herzurichten.

Betriebliche Brandschutzmaßnahmen

3. Die in den Feuerwehrplänen verwendeten Grundrisse und Bezeichnungen weichen zum Teil von den vorgefundenen Gegebenheiten ab (z.B. TR 26, fehlende Türen).

Niederschrift über die Brandverhütungsschau

27

Tag der Überprüfung:

19.10.2023

Objekt:

City-Hochhaus
Garage
Overwegstraße 24 - 32
45879 Gelsenkirchen

Der Feuerwehrplan ist an die veränderten Gegebenheiten anzupassen und mit der Feuerwehr (Referat 37/5 – Bevölkerungsschutz Einsatzplanung, -lenkung und -organisation, Informationssysteme, Forschung; markus.holzapfel@gelsenkirchen.de) abzustimmen.

Brand- und Brandbekämpfungsabschnitt, Rauchabschnitte

4. In raumabschließenden Bauteilen sind zum Teil Wand- oder Deckendurchbrüche vorhanden (U2, Raum Hebeanlage; U1, Sprinklerzentrale). Grundsätzlich sind Wand- und Deckendurchbrüche entsprechend der Feuerwiderstandsklasse der Wände bzw. Decken mit zugelassenen Baustoffen nach DIN 4102 ordnungsgemäß abzuschotten.

Hinweis: Augenscheinlich bestehen die Durchbrüche im Bereich der Sprinklerzentrale bereits seit der Errichtung. Nach Bewertung der o.g. Durchbrüche (Zeugnis Revisionsprüfung Sprinkleranlage, VdS, 23.07.1997) und einer Absprache zwischen Eigentümer und Brandschutzdienststelle (Schriftverkehr, 13.01.1998) sowie dem Referat Bauordnung kann auf die Abschottung verzichtet werden, wenn die Sprinklerzentrale brandlastfrei gehalten und flächendeckend gesprinkelt wird.

Prüfung technischer Anlagen

Die technischen Anlagen sind gemäß der „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten“ (PrüfVO NRW) durch Prüfsachverständige wiederkehrend auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit zu prüfen. Der schriftliche Nachweis ist zu führen.

Mängelbeseitigung:

Die Beseitigung der Mängel ist dem Referat Bauordnung und der Brandschutzdienststelle schriftlich anzuzeigen.

Verteiler:

1. Eigentümer / Betreiber: über 63/2
2. 37/3 - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
BA - Nr.: 1049
BVS - Kat.: 9.1 BVS-Intervall: 6 nächste BVS: 01.11.2029
3. 37/5 - Herr [REDACTED] per Mail
4. 63/2 - Herr [REDACTED] per Mail

30.10.2023

Datum

Name

Urschriftlich zurück von

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

An das
Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Gabriele Leps
Amselweg 15

45731 Waltrop

Gutachten-Nr.:
in Sachen:

W3818-11-2023
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objektart: Teileigentum
Aufteilungsplan Nr.: B3 und
2 Carageneinstellplätze
B3
Gemarkung: Gelsenkirchen
Flur: 018
Flurstück(e): 172

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft

beträgt zum 31.12.22

722.912,68 EUR

Bestehen wertrelevante Eigentümerbeschlüsse?

☒
☐

nein
ja

(Bitte Beschlusstext / Protokoll als Anlage beifügen)

Wurden Sonderumlagen beschlossen?

☒
☐

nein
ja

(wenn ja, bitte Beschlusstext / Protokoll beifügen)

Bestehen eventuelle Erträge aus Gemeinschaftseigentum?

☐
☒

nein
ja

(wenn ja, bitte Ertrag angeben)

14.000,-

EUR

Vermietung und Waschmaschinen pro Jahr

Bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft?

☐
☒

nein
ja

in Höhe von

~~18.588,-~~
91.171,81

EUR

In welcher Höhe besteht das Hausgeld?

1.838,-

EUR / Monat

Bitte übersenden Sie mir eine Kopie der letzten Hausgeldabrechnung sowie des Wirtschaftsplanes.

Können Sie mir Vergleichsmieten im Objekt nennen?

☒

nein

☐

ja

_____ EUR/monatl. nettokalt

☐

bei vergleichbarer Größe

☐

bei Größe von _____ m²

☒

nein

☐

ja

Ist eine **persönliche Rücksprache** z.B. wg. etwaiger Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks notwendig?

Für eine eventuelle Rücksprache stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

Dipl.-Ing. Gabriele Leps
- Architektin AKNW -
Amselweg 15
45731 Waltrop

Tel.-Fax: 02309 / 785584

Ich bedanke mich schon im Voraus für Ihre Bemühungen und verbleibe
mit freundlichen Grüßen

Wirtschaftsplan für WEG 240

Wirtschaftsplan

für die Zeit vom 01.01.23 - 31.12.23

Overwegstr. 24-32, 45879 Gelsenkirchen

BIC:

IBAN:

Teileigentum 3

Kostenarten	Gesamt in €	Schlüssel	Anteil	Basis	anteiliger Betrag
Wohngebäudeversicherung	75.000,00	MEA	2.245,00	100.000	1.683,75
Haftpflichtversicherung	2.119,00	MEA	2.245,00	100.000	47,57
Wasserbezug	35.000,00	MEA	2.245,00	100.000	785,75
Abwassergebühren	47.000,00	MEA	2.245,00	100.000	1.055,15
Niederschlagswassergebühren	7.500,00	MEA	2.245,00	100.000	168,38
Müllabfuhr	27.000,00	MEA	2.245,00	100.000	606,15
Straßenreinigung	7.500,00	MEA	2.245,00	100.000	168,38
Heizkosten	300.000,00	Wohnfläche	341,00	14.050	7.280,96
Aufzugwartung / TÜV / Notruf	55.000,00	MEA	2.245,00	100.000	1.234,75
Allgemeinstrom	45.000,00	MEA	2.245,00	100.000	1.010,25
Hausmeister	85.000,00	MEA	2.245,00	100.000	1.908,25
Hausreinigung	45.000,00	MEA	2.245,00	100.000	1.010,25
Wartung / Betrieb TGA	25.000,00	MEA	2.245,00	100.000	561,25
Handkasse Hausmeister	3.000,00	MEA	2.245,00	100.000	67,35
Reparaturen	40.000,00	MEA	2.245,00	100.000	898,00
Kontogebühren / Porti / Saalmieten / sonst	1.500,00	MEA	2.245,00	100.000	33,68
Verwalterhonorar	48.794,76	Einheiten	1,00	201	242,76
Verwalterhonorar Stellplätze	62,84	Einheiten TG	0,00	8	0,00
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	160.000,00	MEA	2.245,00	100.000	3.592,00
Erträge aus Waschmünzen	-1.500,00	MEA	2.245,00	100.000	-33,68
Erträge aus Mietverträgen	-12.000,00	MEA	2.245,00	100.000	-269,40
Saldo gesamt:	995.976,60			Ihr Anteil:	22.051,54
Monatlich zu zahlen:				1.838 €	

Anlage zur Jahresabrechnung - Vermögensbericht

Vermögensbericht
für die Zeit vom 01.01.22 - 31.12.22
Overwegstr. 24-32, 45879 Gelsenkirchen

BIC:
IBAN:

Teileigentum 3

Entwicklung der Erhaltungsrücklagen(Soll):

	Gesamt(Soll):	Gesamt(Ist):	Anteil WE(Soll):	Anteil WE(Ist):
Erhaltungsrücklage allgemein				
Anfangsbestand:	442.804,51 €	442.804,51 €	9.940,96 €	9.940,96 €
Zugang:	160.000,00 €	160.000,00 €	3.592,00 €	3.592,00 €
Entnahme:	- 31.672,03 € -	31.672,03 € -	711,04 € -	711,04 € -
Bruttozinsen:	- €	- €	- €	- €
Kapitalertragssteuer:	- €	- €	- €	- €
Solidaritätszuschlag:	- €	- €	- €	- €
Endbestand:	571.132,48 €	571.132,48 €	12.821,92 €	12.821,92 €

Waschmaschinenrücklage				
Anfangsbestand:	4.951,66 €	4.951,66 €	111,16 €	111,16 €
Zugang:	1.503,40 €	1.503,40 €	33,75 €	33,75 €
Entnahme:	- 270,49 € -	270,49 € -	6,07 € -	6,07 € -
Bruttozinsen:	- €	- €	- €	- €
Kapitalertragssteuer:	- €	- €	- €	- €
Solidaritätszuschlag:	- €	- €	- €	- €
Endbestand:	6.184,57 €	6.184,57 €	138,84 €	138,84 €

Liquiditätsrücklage				
Anfangsbestand:	- €	- €	- €	- €
Zugang:	140.000,00 €	140.000,00 €	3.143,00 €	3.143,00 €
Entnahme:	- €	- €	- €	- €
Bruttozinsen:	- €	- €	- €	- €
Kapitalertragssteuer:	- €	- €	- €	- €
Solidaritätszuschlag:	- €	- €	- €	- €
Endbestand:	140.000,00 €	140.000,00 €	3.143,00 €	3.143,00 €

Umzugsrücklage				
Anfangsbestand:	5.595,63 €	5.595,63 €	125,62 €	125,62 €
Zugang:	- €	- €	- €	- €
Entnahme:	- €	- €	- €	- €
Bruttozinsen:	- €	- €	- €	- €
Kapitalertragssteuer:	- €	- €	- €	- €
Solidaritätszuschlag:	- €	- €	- €	- €
Endbestand:	5.595,63 €	5.595,63 €	125,62 €	125,62 €

Kontenentwicklung Erhaltungsrücklagenkonten(Ist):

AB 01.01.22	Zugang	Entnahme	Nettozinsen	EB 31.12.22
281.461,40 €	335.343,11 €	- €	- €	616.804,51 €

Kontenentwicklung Girokonto:

Anfangsbestand 01.01.22	87.847,27 €
Einnahmen:	61.617,08 €
Hausgeldeinnahmen:	1.091.973,88 €
Auszahlung / Einzahlungen Abrechnung Vorjahr	56.597,55 €
Ausgaben:	901.902,39 €
Rücklagenbewegungen:	335.343,11 €
Endbestand 31.12.22	60.790,28 €

Zur Information: Status

	Aktiva	Passiva
Kontostand Girokonto:	60.790,28 €	
Kontostand Festgeldkonten:	616.804,51 €	
Sollbestand Erhaltungsrücklage:		722.912,68 €
Forderung aus Jahresabrechnung:	45.317,89 €	
Summen:	722.912,68 €	722.912,68 €

Jahresabrechnung für WEG 240

Jahresabrechnung
für die Zeit vom 01.01.22 - 31.12.22
Overwegstr. 24-32, 45879 Gelsenkirchen

BIC:

IBAN:

Teileigentum 3

Kostenarten	Gesamt in €	Schlüssel	Anteil	Basis	anteiliger Betrag
Einnahmen					
Erträge aus Vermietung	13.171,75	MEA	2.245	100.000	295,71
Erträge aus Waschmünzen	1.503,40	MEA	2.245	100.000	33,75
Erhaltene Versicherungsleistungen	42.651,35	MEA	2.245	100.000	957,52
sonstige Erträge	4.290,58	MEA	2.245	100.000	96,32
Summe Einnahmen:	61.617,08				1.383,30
Ausgaben					
Wohngebäudeversicherung	-58.972,13	MEA	2.245	100.000	-1.323,92
Haftpflichtversicherung	-2.409,14	MEA	2.245	100.000	-54,09
Wasserbezug	-25.388,00	MEA	2.245	100.000	-569,96
Abwassergebühren	-43.940,68	MEA	2.245	100.000	-986,47
Niederschlagswassergebühren	-6.713,52	MEA	2.245	100.000	-150,72
Müllabfuhr	-23.680,25	MEA	2.245	100.000	-531,62
Straßenreinigung	-6.796,38	MEA	2.245	100.000	-152,58
Heizkosten	-336.723,65	Wohnfläche	341	14.050	-8.172,24
Aufzugwartung / TÜV / Notruf	-52.957,91	MEA	2.245	100.000	-1.188,91
Allgemeinstrom	-38.946,90	MEA	2.245	100.000	-874,36
Hausmeister	-84.205,88	MEA	2.245	100.000	-1.890,42
Gartenpflege	0,00	MEA	2.245	100.000	0,00
Winterdienst	-63,84	MEA	2.245	100.000	-1,43
Schädlingsbekämpfung	-176,60	MEA	2.245	100.000	-3,96
Hausreinigung	-42.481,90	MEA	2.245	100.000	-953,72
Wartung / Betrieb TGA	-21.078,58	MEA	2.245	100.000	-473,21
Handkasse Hausmeister	-3.814,01	MEA	2.245	100.000	-85,62
Reparaturen	-64.394,48	MEA	2.245	100.000	-1.445,66
Kontogebühren / Porti / Saalmieten / sonst.	-1.479,36	MEA	2.245	100.000	-33,21
Verwalterhonorar	-55.692,00	Einheiten	1	201	-277,07
Verwalterhonorar Stellplätze	-418,88	Einheiten TG	0	8	0,00
Verfahrenskosten Forderungsbeitreibung	-3.462,46	MEA	2.245	100.000	-77,73
Verfahrenskosten ./. WEG	-3.445,88	MEA \ Richau	2.245	98.279	-78,71
Verfahrenskosten WEG ./.	-2.916,30	MEA	2.245	100.000	-65,47
Verauslagte Versicherungsleistungen	-21.743,66	MEA	2.245	100.000	-488,15
Summe Ausgaben:	-901.902,39				-19.879,24
Rücklagenbewegungen:					
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	-160.000,00	MEA	2.245	100.000	-3.592,00
Entnahme aus der Erhaltungsrücklage	31.672,03	MEA	2.245	100.000	711,04
Zuführung zur Waschmaschinenrücklage	-1.503,40	MEA	2.245	100.000	-33,75
Entnahme aus der Waschmaschinenrücklage	270,49	MEA	2.245	100.000	6,07
Zuführung zur Liquiditätsrücklage	-140.000,00	MEA	2.245	100.000	-3.143,00
Entnahme aus der Liquiditätsrücklage	0,00	MEA	2.245	100.000	0,00
Zuführung zur Umzugsrücklage	0,00	MEA	2.245	100.000	0,00
Entnahme aus der Umzugsrücklage	0,00	MEA	2.245	100.000	0,00
Summe Rücklagenbewegungen:	-269.560,88				-6.051,64
Saldo Einnahmen, Ausgaben, Rücklagen:	-1.109.846,19				
Hausgeldsoll gemäß Wirtschaftsplan:	1.116.726,36				
			Anteil Einheit:		-24.547,58
			Anteil Einheit:		24.647,04
Abrechnungsspitze:	6.880,17			Vorschuss:	99,46
Nachrichtlich:					
offene Zahlungen / Saldo Vorjahresabrg.:	-27.445,58	direkt	1	1	-27.445,58
Fällige Hausgelder 01.01.22 - 31.12.22	-1.116.726,36	direkt	1	1	-24.647,04
Zahlungen 01.01.22 - 31.12.22	1.091.973,88	direkt	1	1	0,00
Saldo Abrechnungsspitze 2022	6.880,17	direkt	1	1	99,46
Forderung gesamt:	-45.317,89			Ihre anteilige Nachforderung(-):	-51.993,16