

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **Grenzwinkel 20, 45899 Gelsenkirchen**

am 24.08.2022

Teilnehmer der Sachverständige
Bei der Ortsbesichtigung wird niemand angetroffen.

zu bewerten ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem 1-geschossigen Anbau

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Das zu bewertende Grundstück ist das Eckgrundstück an der Boystraße und Grenzwinkel. Der Grenzwinkel und die Boystraße sind Straßen mit Asphaltoberflächen, beidseitigen Gehwegen und Beleuchtung, Parkmöglichkeiten am Straßenrand. Beide Straßen befinden sich in einem normalen Zustand. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und Ein-/Zweifamilienhäusern in Reihenhausbauweise.

Augenscheinlich ist das zu bewertende Objekt seit längerer Zeit ungenutzt und leerstehend. Der Gebäudeteil zur Boystraße ist 2-geschossig mit Holzfenstern mit Isolierverglasung. Die Fassade besteht aus Spaltklinkern.

Bei dem Dach handelt es sich um ein Pultdach mit Eindeckung aus Betonsteinen, eine Flachdachgaube verkleidet mit Eternitschindeln. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die Pultdachverkleidung Richtung Osten war eine Bleiverkleidung, die runtergefallen ist.

Das Flachdach ist eine Betonplatte mit bituminöser Abklebung mit deutlichen Instandhaltungsstau. Regenrinnen und Fallrohre aus Kunststoff.

Die davor liegenden Außenanlagen sind mit Betonpflaster befestigt. Vereinzelt älterer Baumbestand, jedoch deutlich vernachlässigt, und die Pflasterung ist uneben.

Das Gebäude weist außen zahlreiche sichtbare Schäden auf, teils Vernachlässigungen bzw. Pflegeschäden wie z.B. fehlende Instandhaltung im Bereich des Anstrichs der Fenster, Instandhaltungsstau im Bereich der Fassade. Rissbildungen sind zu erkennen. Es fehlt die äußere Fensterbank in dem bodentiefen Fenster. Eingangstür bestehend aus einer Holzrahmentür und einem feststehenden Seitenteil, beides mit Isolierverglasung, ebenfalls deutlicher Instandhaltungsstau.

Daran anschließend ein lang gezogener 1-geschossiger Baukörper, Konstruktion unbekannt. Einfache Bauart, genauere Aussagen sind nicht möglich. Im Bereich der Fassade Beschädigungen wie zahlreiche Risse und Verformungen im Bereich der Fensterstürze. Diese sind so groß, dass die Spaltklinker abplatzen. Pfannendeckung aus Betondachsteinen. Unebenheiten in der Dachfläche.

Hierbei handelt es sich vermutlich um einen Altbau, vermutlich den ehemaligen Garagen - insgesamt in einem schlechten Zustand. Soweit von außen zu erkennen ist, sind die Innenräume freigezogen.

Die Nutzung des 1-geschossigen Baukörpers ist unbekannt.

Bei dem letzten Bereich handelt es sich um ein ehemaliges Eiscafe.

Eingangstür aus ca. den 1970 Jahren, Bruch im Sturz. Riemchenfassade mit Holzfenstern mit Isolierverglasung. Am Gebäudeende ein Zugang zum Gartenbereich, Tür defekt und soweit erkennbar Außenanlagen in einem vernachlässigten und verwilderten Zustand. Der hintere Bereich kann nicht begangen werden.

Beim Blick durch das Fenster erkennbar: Fußboden Fliesen, Wände sind in dem Bereich des Cafes raumhoch gefliest. Die Küche ist noch vorhanden. Übrige Einblicke sind nicht möglich, weil Gardinen davor hängen.

Ein weiterer Blick durch das Fenster im Büro lässt erkennen, dass die Büroeinrichtung in Teilen noch vorhanden ist. Fußboden teilweise Parkett, Wände vermutlich tapeziert und gestrichen, Decke mit Paneelen verkleidet, Odenwalddecke, Nachtspeicherheizung ist erkennbar.

Im Bereich der Boystraße befindet sich eine Netzwerkstation. Hier Beschädigungen im Bereich der Fassade, abplatzender Spaltklinker, dann Rissbildung in der Klinkerfassade. Hier auch nochmal ein Zugang mit einer Holzrahmentür mit Isolierverglasung und Schaufensteranlage, zweiteilig. Giebelfassade geschlossene Fassade mit einem Rücksprung.

Grenzwinkel

Fuge zwischen vermutlich Altbau Garage und Neubau aus den 1990er Jahren ausgeschäumt und unfertig: Innerhalb der Fuge ist eine Entwässerungsleitung verlegt, deren genauer Ursprung nicht bekannt ist, kommt aber aus dem Gebäude heraus.

Die Fassade im Bereich des Daches ist im Rohbau, Fugenglattstrich. Der Eingangsbereich Grenzwinkel 20/22 ist von unten ebenfalls nicht fertiggestellt, hier erkennbar, noch die Schalbretter aus der Bauzeit.

Giebelansicht Garagen

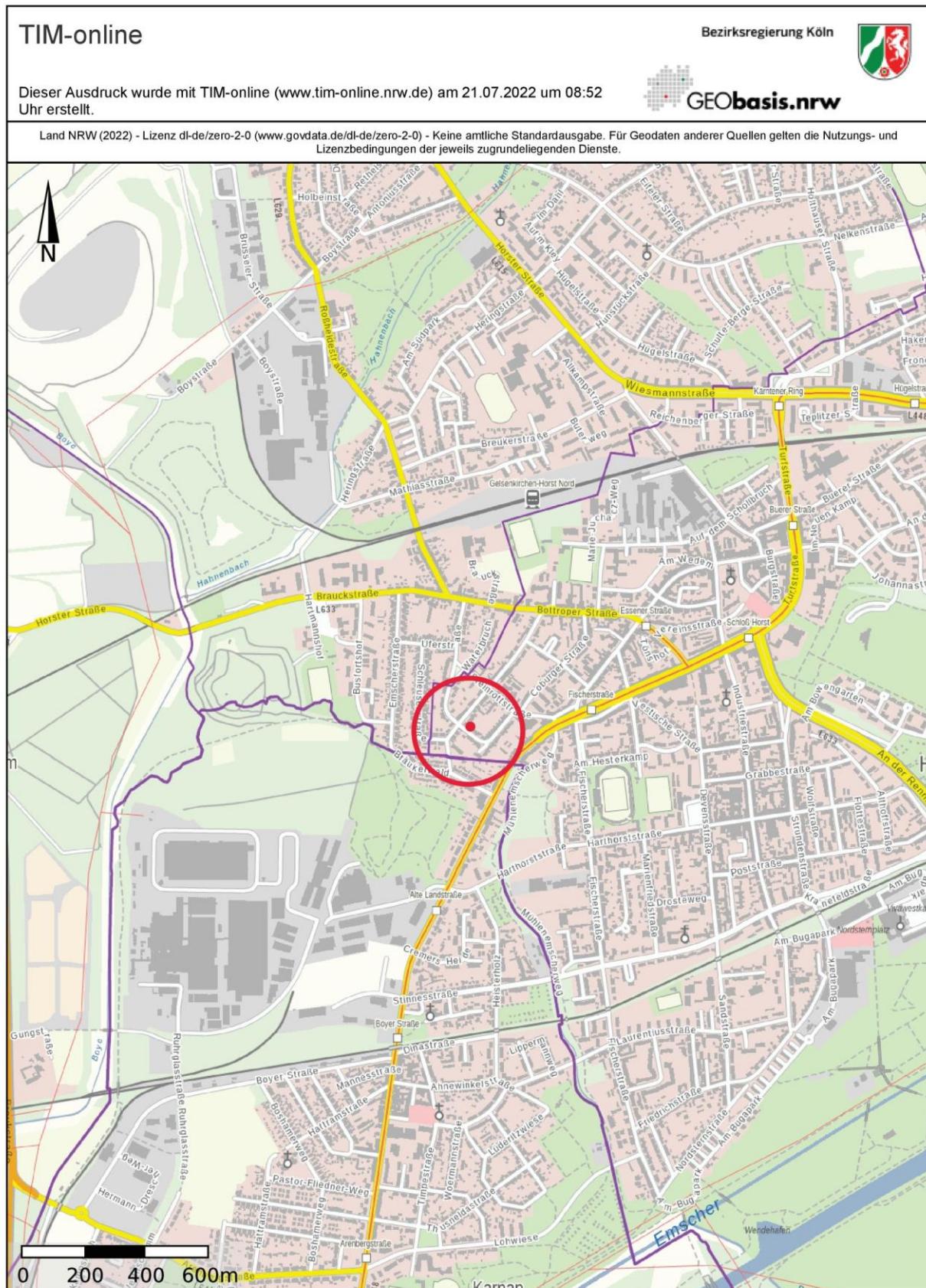
Fassade Putz. Einfaches Fenster, verkehrt herum eingebaut für das Dachgeschoss. Hier erkennbar, dass nur die Straßenseite neu gedeckt worden ist. Bei den Dachpfannen handelt es sich um Betondachsteine. Die eigentliche hintere Fassade ist nicht erkennbar, weil der Garten nicht betreten werden kann. Mauer zum Nachbarn ca. 1,50 m hoch. Die Tür zum Garten weist starke Beschädigungen auf und ist abgängig. Der Garten insgesamt verwildert und mit Müll belegt.

Insgesamt macht die Immobilie einen sehr stark vernachlässigten und baufälligen Eindruck.

Nach Abschluss der äußeren Beschreibung erschien ebenfalls niemand zum Ortstermin.

Gelsenkirchen den 24.08.2022

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt
Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

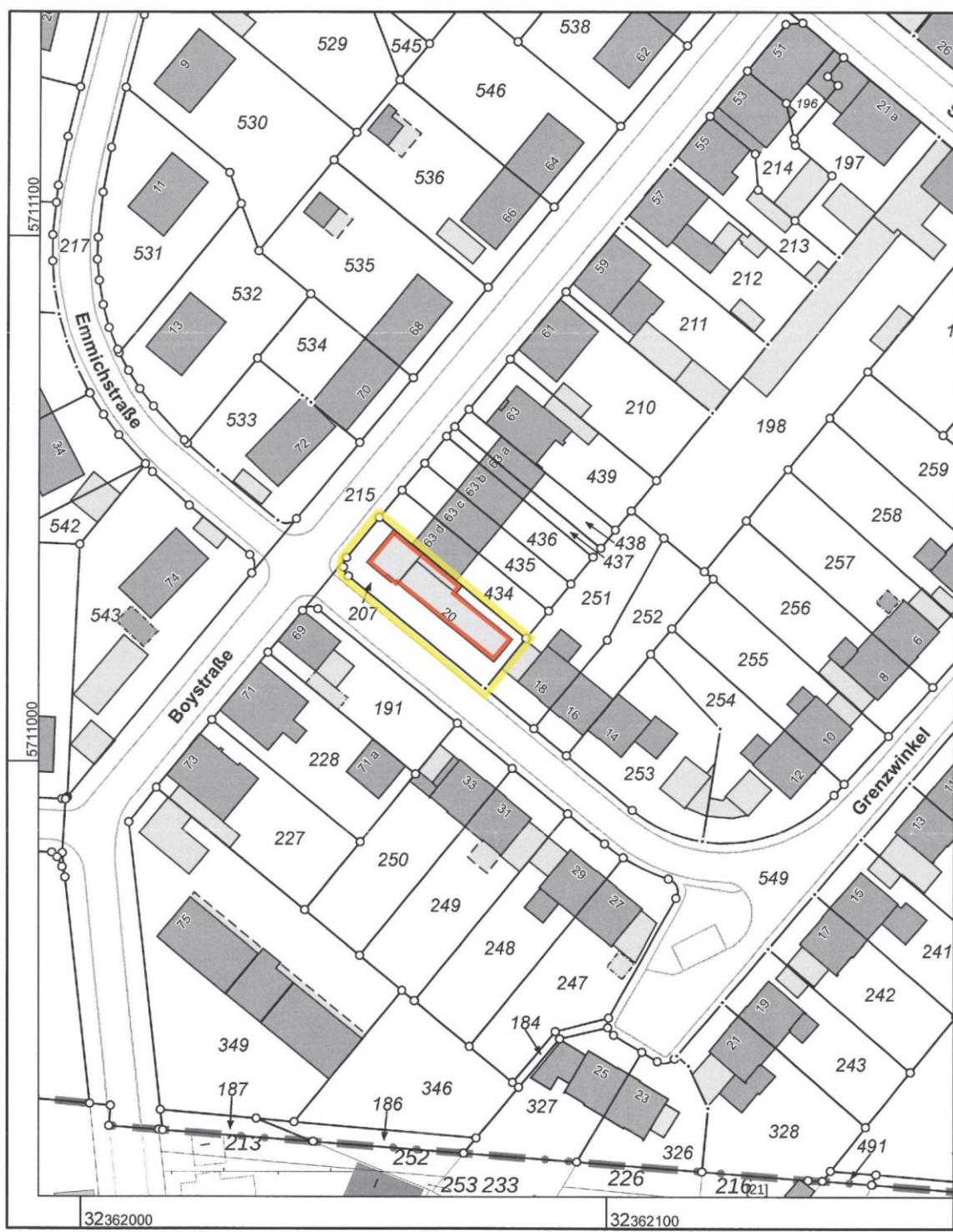
Flurstück: 207
Flur: 14
Gemarkung: Horst
Grenzwinkel 20, Gelsenkirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

1. Ausfertigung

Erstellt: 25.07.2022
Zeichen: 22-EI-1011

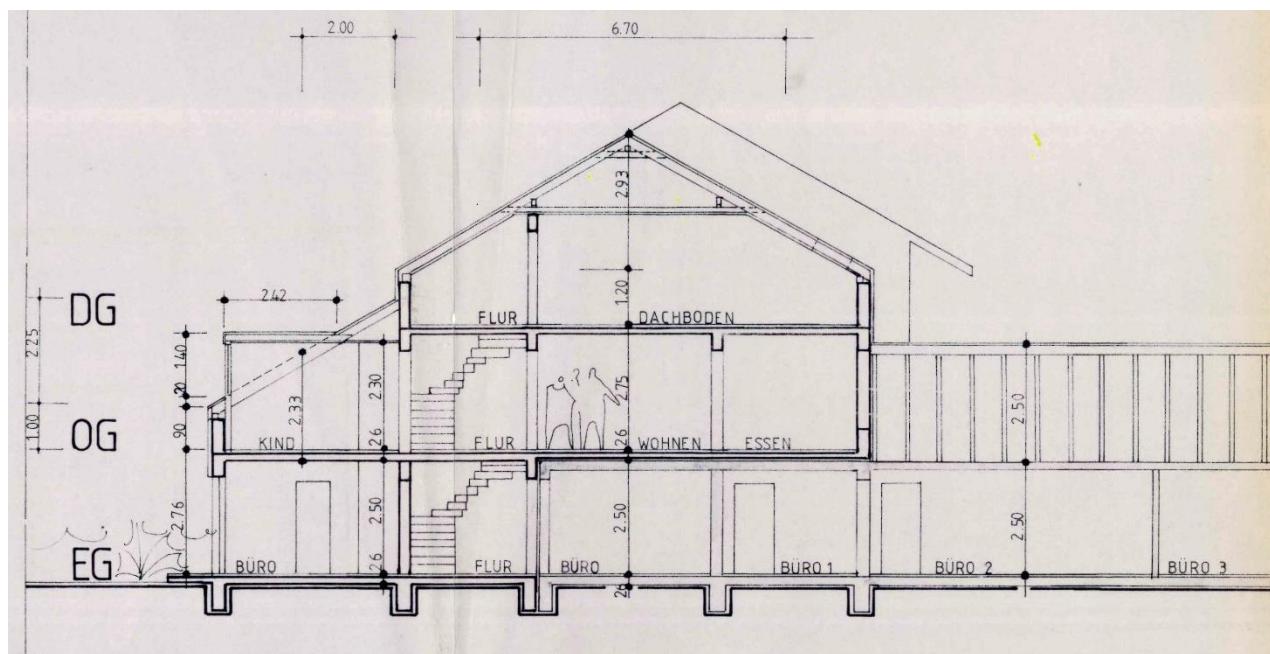
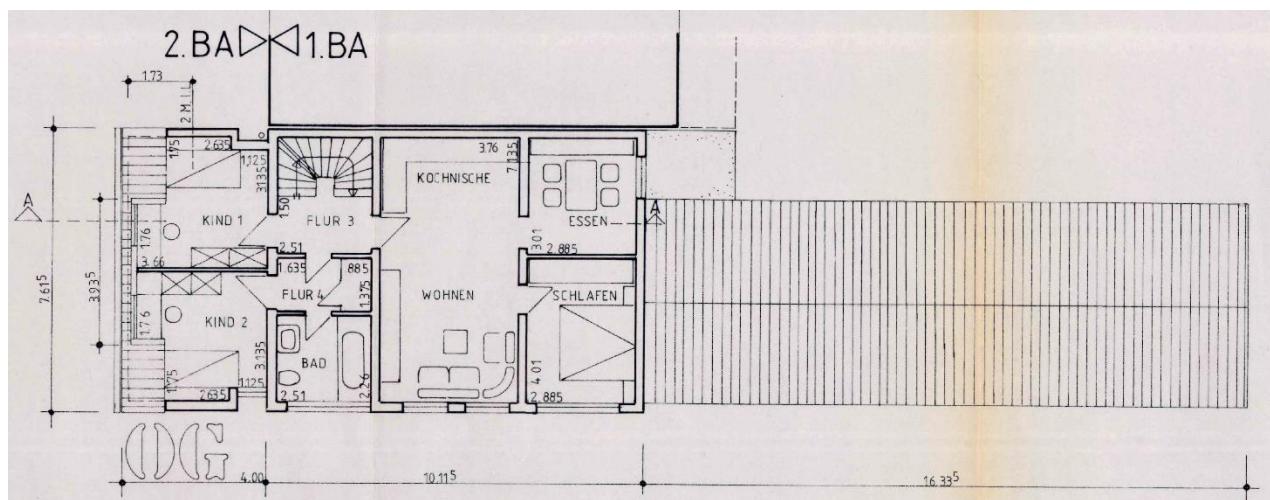
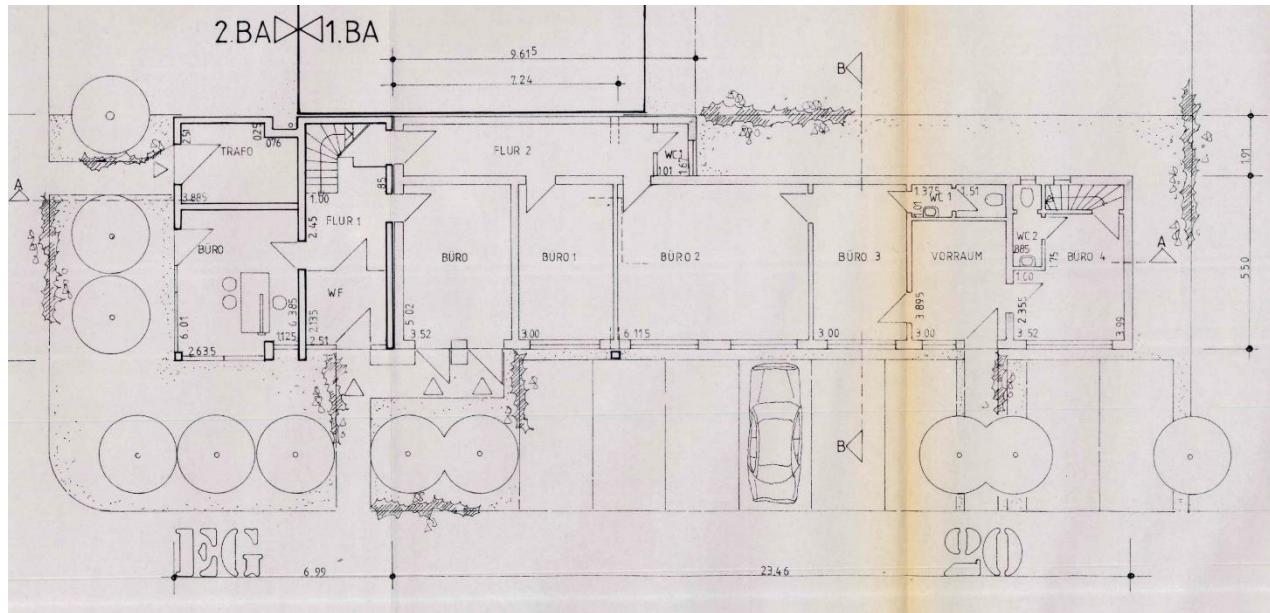


Maßstab 1 : 1000

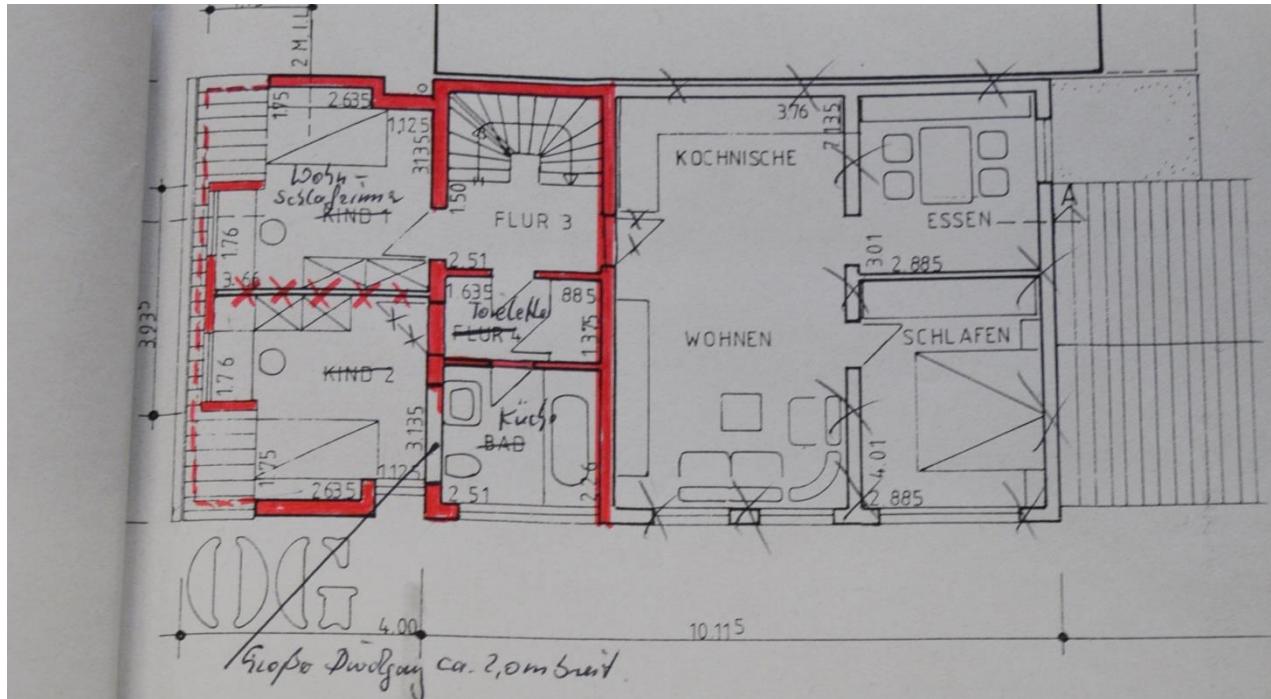
10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zu widerhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

5.5. Bauzeichnungen aus der Bauakte



Skizze vom Bauordnungsamt



Jetzt-Zustand.

