

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

Objekt **Sutumerfeldstraße 23, 45899 Gelsenkirchen**

am 12.09.2022

Teilnehmer der Sachverständige

zu bewerten ist ein Mehrfamilienhaus

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 3-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Straßenfassade mit Wärmedämmverbundsystem ca. 12 cm und Buntsteinsockel. Gauben mit Zementfaser-schindeln verkleidet.

Dacheindeckung Betondachsteine, teilweise erkennbar, dass die Dachfläche teilweise eingesackt ist. Zu erkennen sind die Kaminköpfe, die augenscheinlich Instandsetzungsbedürftig sind, zumindest wurde mit einer Instandsetzung begonnen, die jedoch nicht fachgerecht beendet wurde. Die Regenrinne wurde augenscheinlich neu gemacht, wurde jedoch in das Wärmedämmverbundsystem eingebettet. Dachflächenfenster sind augenscheinlich erneuert worden.

Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung unbekanntes Baujahres, jedoch mit deutlichen Abnutzungserscheinungen, augenscheinlich auch unterschiedlicher Baujahre.

Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Oberlicht und liegt drei Stufen über dem Straßenniveau. Die Tür ist nicht verschlossen.

Giebelfassade ebenfalls Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen. Im Bereich des Sockels Buntsteinputz ohne Wärmedämmverbundsystem. Die Giebelwand ist als Brandwand ausgebildet worden.

Gartenfassade ebenfalls Wärmedämmverbundsystem, ausgebildet als Lochfassade. Es sind Loggien vorhanden bzw. Teilweise Beschädigungen im Bereich der Fensterbänke. Vorgehängte Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech.

Bis auf die Wohnung im Dachgeschoss haben alle Wohnungen Loggien. Auch im Bereich der Gartenfassade eine Gaube vorhanden. Die Arbeiten am Wärmedämmverbundsystem machen teils einen unfachmännischen Eindruck, teils sind auch schon wieder Beschädigungen vorhanden.

Die Sutumerfeldstraße ist eine Straße mit Asphaltoberfläche, beidseitigem Gehweg und Beleuchtung sowie älteren Baumbestand. Parkmöglichkeiten am Straßenrand. In Sichtweite befindet sich eine Bushaltestelle. Ebenfalls direkt angrenzend ein Kinderspielplatz.

Die benachbarte Fläche ist geschottert und wird nicht genutzt.

Bei der Sutumerfeldstraße handelt es sich um eine Zone 30.

INNENBESICHTIGUNG

Treppenhaus

- Fußboden: Kunststein
- Wände: ca. 80 cm hoch Buntsteinputz, darüber geputzt und gestrichen
- Augenscheinlich finden Renovierungsarbeiten statt
- Treppe: Betontreppe mit Kunststufen, gemauerte Brüstung ohne Handlauf
- Ausgang zum Garten: Kunststoffrahmentür mit Festverglasung, mit Blindelement im unteren Bereich, Festverglasung, Isolierverglasung im oberen Drittel.
- Im Bereich des Flures die Elektrounterverteilung teils defekt, nicht ausreichende Anzahl an Sicherungsautomaten, teilweise wurden die Zähler abgebaut
- Podest: Fußboden Terrazzo
- Treppenhausfenster: Isolierverglasung aus dem Jahr 2012
- Von hier aus auch ein Blick in den Garten. Der Garten hat eine Rasenfläche, stark verwildert. Dann gibt es eine größere befestigte Fläche mit einem Außentisch und Außenbestuhlung, die überdacht ist. Die Dachkonstruktion besteht aus einer Holzkonstruktion mit einfachen Wellen. Die Wellen sind augenscheinlich nicht ausreichend befestigt, mit Steinen beschwert. Des Weiteren gibt es im hinteren Teil noch einen weiteren befestigten Teil, jedoch ohne weitere bauliche Anlagen sowie einen Außenkamin, der augenscheinlich älter ist. Zum benachbarten Grundstück eine abgetrennte ca. 3 m hohe Mauer. Im Gartenbereich sind mehrere Fahrzeuge abgestellt, die nicht zugelassen sind. Im Anschluss an die Gartenfläche beginnt eine kleine Kleingartensiedlung.
- Im 1.OG nur noch eine Wohnungseingangstür

Wohnung im Erdgeschoss rechts

Auf Klopfzeichen wird nicht geantwortet, eine Klingel ist nicht vorhanden.

Wohnungseingangstür eine Kunststoffrahmentür, teils im Bereich des Eingangs und im Bereich des Schließens beschädigt.

Wohnung im Erdgeschoss links

Die Wohnungstür ist neueren Datums, teilweise ist die Schutzfolie noch vorhanden. Auf Klingelanforderung wird nicht geöffnet.

Wohnung im 1. Obergeschoss

Wohnungseingangstür wie im Erdgeschoss, auch wieder noch die Schutzfolie vorhanden, dennoch überdurchschnittliche Gebrauchsspuren

Klingel ist augenscheinlich nicht funktionsfähig. Auf Klopfen öffnet die Mieterin, war der deutschen Sprache jedoch nicht mächtig und hat somit keine Innenbesichtigung zugelassen.

Wohnung im 2. Obergeschoss

Trotz Klopfen und Klingeln wird nicht geöffnet.

Wohnung im Dachgeschoss

Der Podestbereich zwischen Dachgeschoss und Aufgang deutlich zu niedrig. Des Weiteren wurde hier ein neues Dachflächenfenster eingebaut. Die Durchgangshöhe in diesem Bereich beträgt nur 1,56 m.

Trotz Klopfen und Klingeln wird nicht geöffnet.

Kellergeschoss

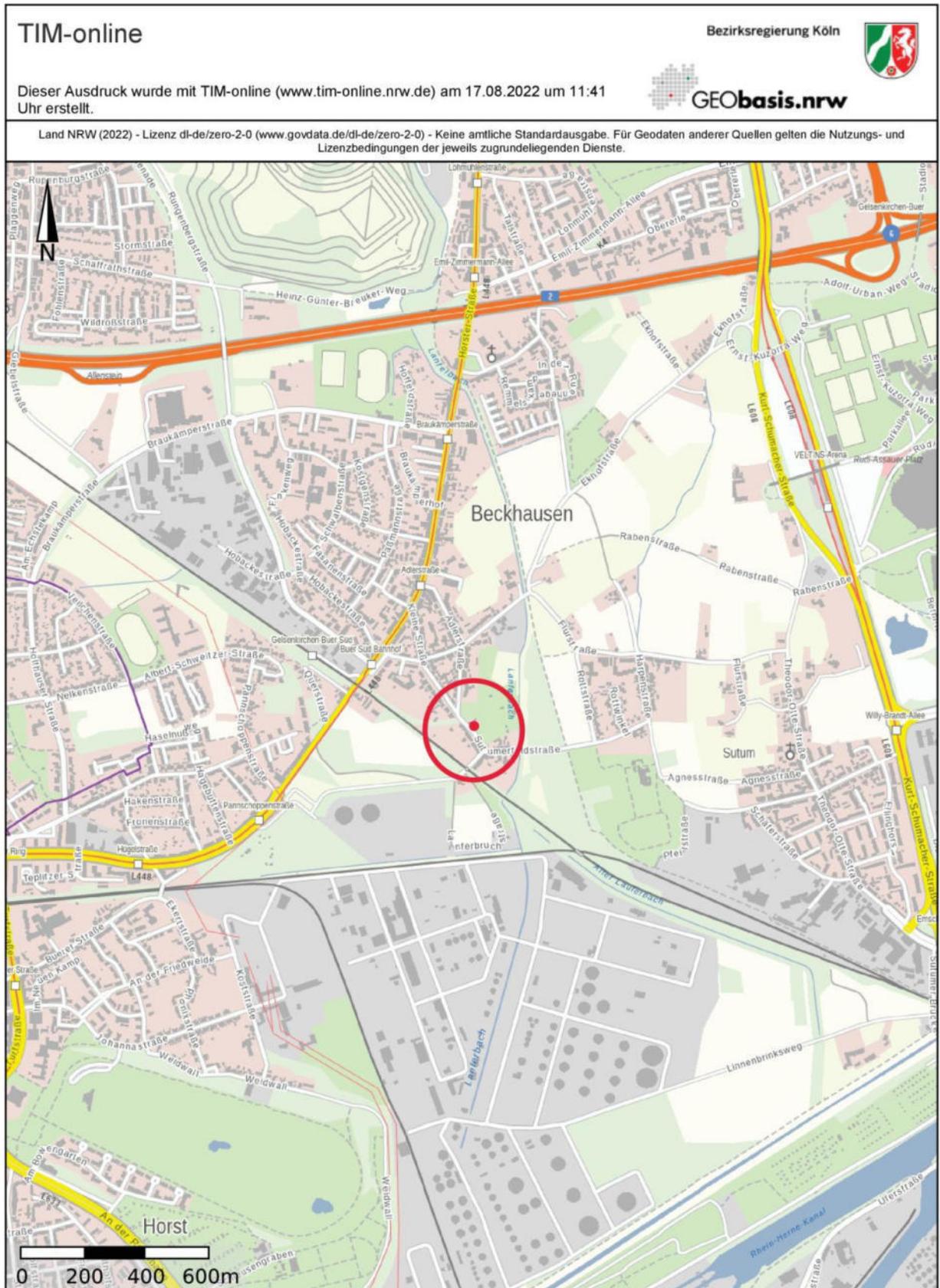
Der Keller ist nicht zugänglich, weil er mit Fahrrädern vollgestellt ist, die alle zusammengekettet sind und nicht bewegt werden können.

Insgesamt macht das Haus den Eindruck einer begonnenen Renovierung, die jedoch abgebrochen wurde. Jetzt steht der überwiegende Teil der Wohnungen leer.

Der Eigentümer wohnte offensichtlich oben im Dachgeschoss.

Gelsenkirchen den 12.09.2022

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

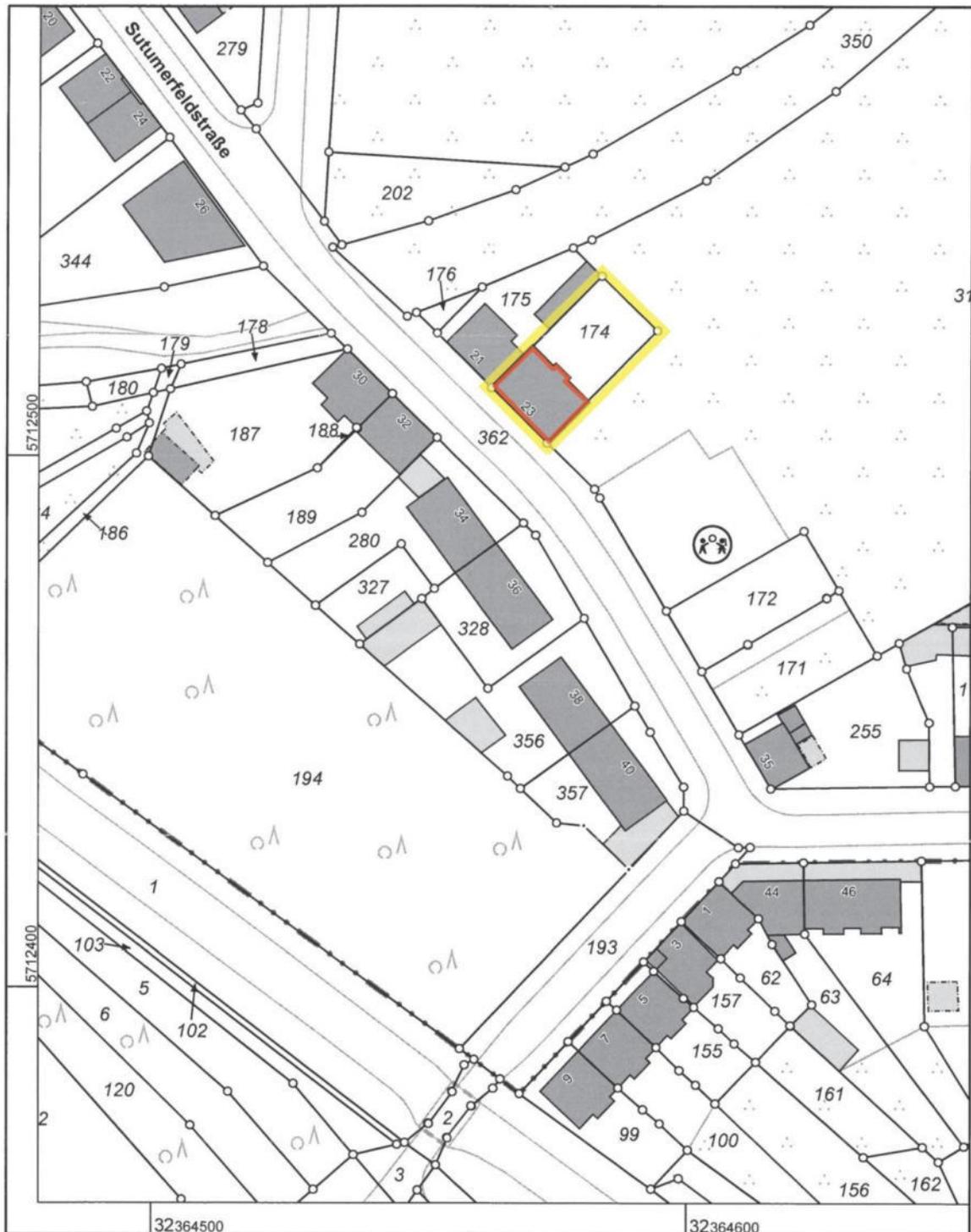
Flurstück: 328
Flur: 96
Gemarkung: Buer
Sutumerfeldstraße 36, Gelsenkirchen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

1. Ausfertigung

Erstellt: 25.05.2021
Zeichen: 21-EI-0725

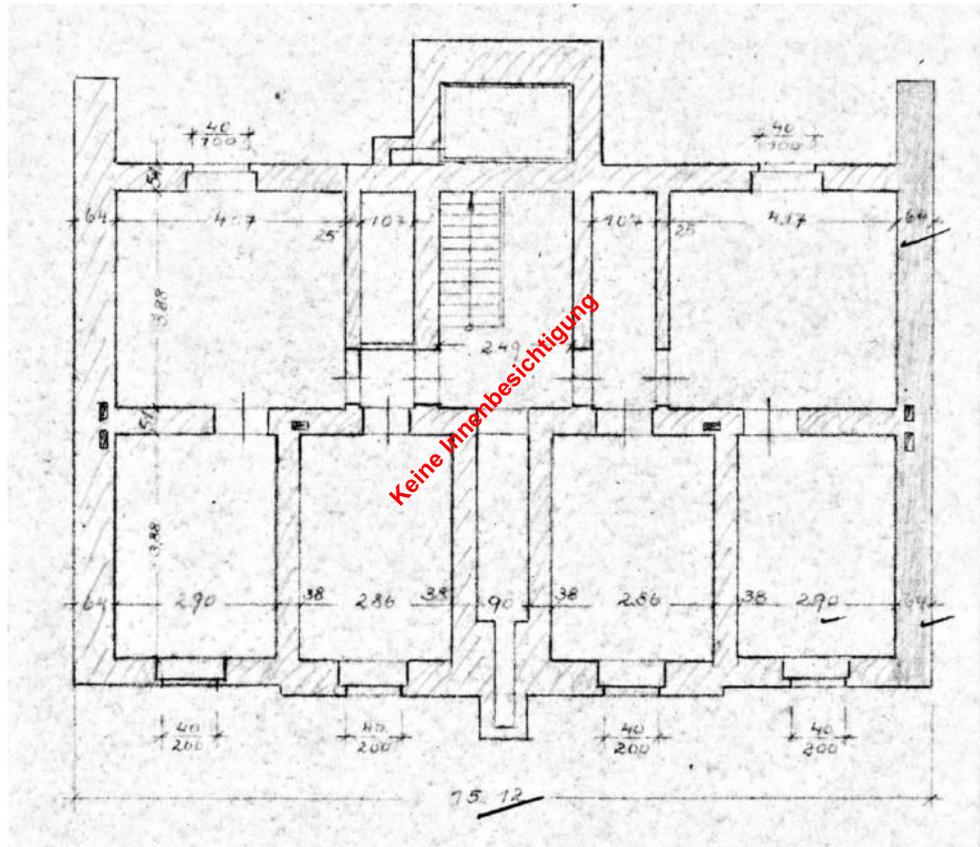


Maßstab 1 : 1000

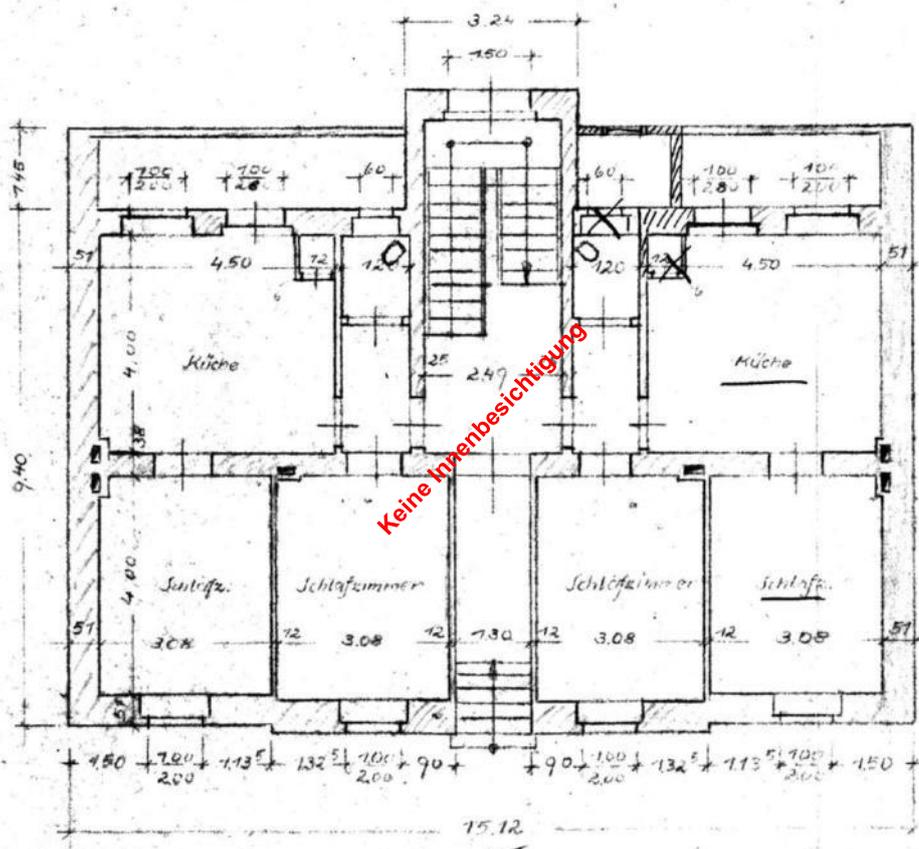
10 20 30 40 50 Meter

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

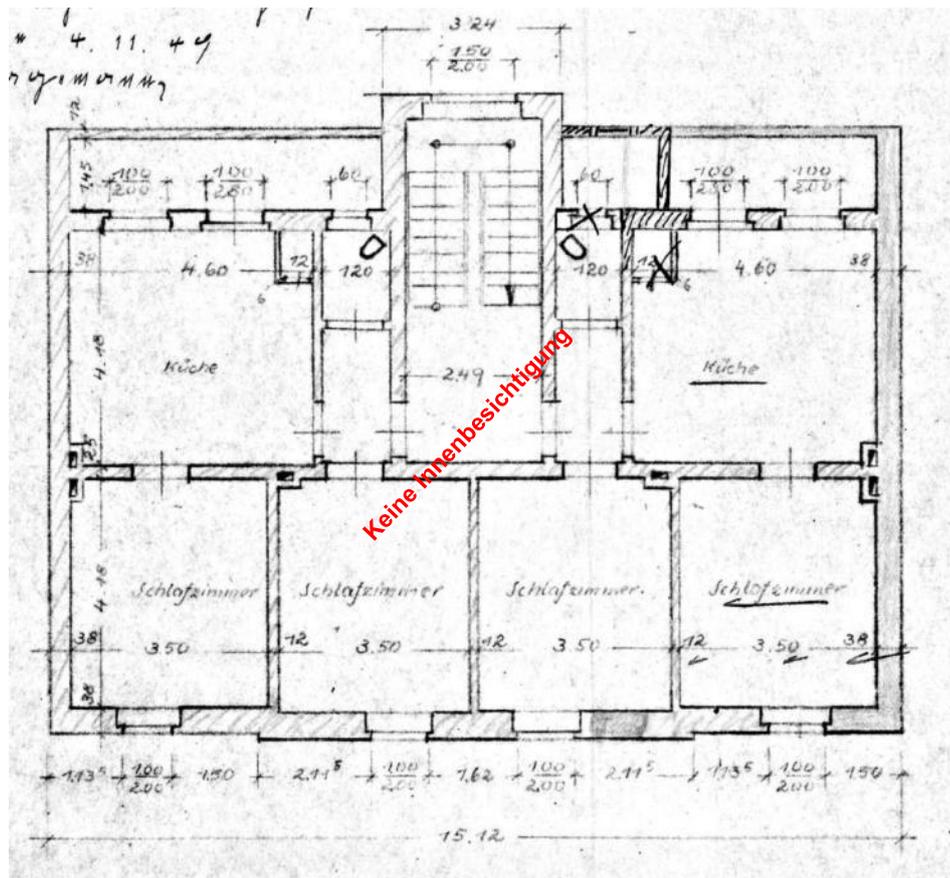
5.5. Bauzeichnungen aus der Archivakte des Bauamtes



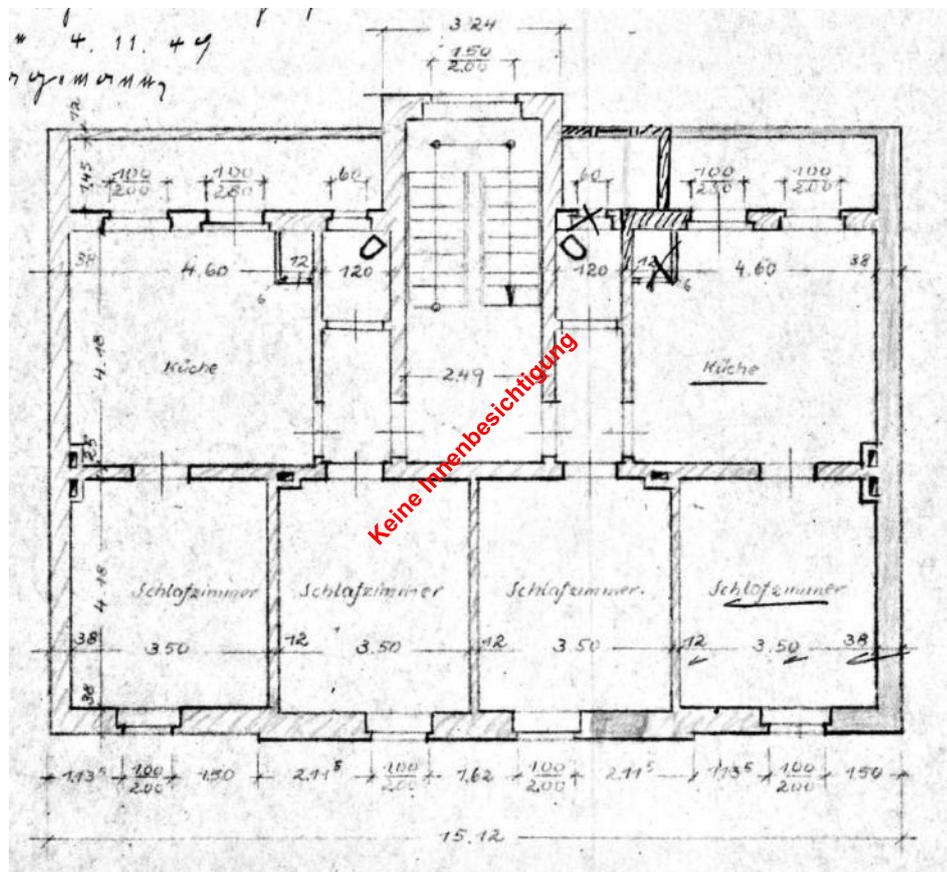
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

5.6. Auskunft zum Planungsrecht

EINGESANGEN
11. AUG. 2022



Stadt Gelsenkirchen 45875 Gelsenkirchen

Sachverständigenbüro
Veit Tettenborn

Gudrunstr. 1A

45770 Marl

Referat
61 - Stadtplanung

Verwaltungsgebäude
Rathaus Buer

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
03.08.2022
GOM-1122-MFH

**Planungsrechtliche Angaben für das Grundstück
Sutumerfeldstr. 23, in Gelsenkirchen,
Gemarkung Buer, Flur 96, Flurstück(e) 174
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts: 005 K 042/22**

Datum
09.08.2022

Mein Zeichen
61/1 - 847/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ansprechpartner/in
XXXXXXXXXXXXXX

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zimmer Nr.
405

Telefon
0209 / 169 - 4383

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Telefax
0209 / 169 - 4303

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen wirksam seit dem 03.05.2010 nach Bekanntmachung durch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Städte der Planungsgemeinschaft.

E-Mail
referat.stadtplanung
@gelsenkirchen.de

Das Flurstück ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

www.gelsenkirchen.de

1.1 Hochwasserrisiko

Konten der Stadtkasse:

Das Flurstück liegt gemäß den Karten des NRW-Umweltministeriums in einem Hochwasserrisiko- / Hochwassergefahrengbiet.

Sparkasse Gelsenkirchen
IBAN DE6242050001010000774
BIC WELADED1GEK

2. Verbindliche Bauleitplanung

Volksbank Ruhr Mitte eG
IBAN DE30422600010100008800
BIC GENODEM1GBU

2.1 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 307, der am 10.12.1992 bekannt gemacht worden ist.

Postbank Dortmund
IBAN DE80440100460000686462
BIC PBNKDEFF440

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

2.2 Bestehende Fluchtlinienpläne als übergeleitete Bebauungspläne

Es existiert der Fluchtlinienplan Nr. 27/9/8, der am 14.09.1900 förmlich festgestellt worden ist und auch weiterhin Rechtskraft besitzt. Die das Grundstück betreffenden und dort festgesetzten Fluchtlinien sind in beiliegender aktueller Plangrundlage eingetragen.

3. Landschaftsplan vom 12.10.2000 mit Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2008

- nicht betroffen -

4. Verbandsplanung - Verbandsgrünflächen des RVR, Änderung vom 08.09.2008

Das Flurstück liegt in der Verbandsgrünfläche Nr. 16 des Verbandsverzeichnisses Grünflächen des RVR vom 08.09.2008.

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

- nicht betroffen -

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 oder 4191.

8. Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

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

9. Sanierungsgebiet

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

10. Wasserschutzgebiete

Auskunft zu wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren erteilt die Untere Wasserbehörde, Ansprechpartner ist, Tel. 0209 / 169-4711.

11. Stadterneuerung

- nicht betroffen -

12. 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 Frau Löcherbach Tel. 0209 / 169-4510 und Frau Trachte, Tel. 0209 / 169 4591.

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.

xxxxxxxxxxxx

