

5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **Innsbrucker Straße 11, 45899 Gelsenkirchen**

am 30.11.2022

zu bewerten ist ein Mehrfamilienhaus

Teilnehmer der Sachverständige

Es sind fünf Klingeln vorhanden von denen zwei beschriftet sind. Klingelgeräusche sind zu hören, jedoch wird nicht geöffnet.

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Straßenfassade Innsbrucker Straße

Es handelt sich um ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus in einer Doppelhaushälfte mit einem, zumindest teilweise ausgebautem Dachgeschoss.

Eine Putzfassade, Wärmedämmverbundsystem mit abgesetztem Sockel aus Backstein. Kunststofffenster im Erdgeschoss mit teilweise nachträglich eingebauten Rollläden.

Regenrinne und Fallrohre aus Zinkblech. Satteldach aus Tondachsteinen. Gauben mit Eterniteinkleidung und ebenfalls vorgehängte Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Hauseingangstür ist das ursprüngliche geschlossene Türblatt. Der Eingang liegt zwei Stufen über dem Niveau. Zuwegung über Betonpflaster. Die restlichen Gartenflächen sind einfach gestaltet mit einem beginnenden Pflegestau. Im Bereich des Zugangs deutliche Absackungen, gebrochene Stufen im Eingangsbereich.

Das Grundstück ist mit einem Stahlgitterzaun eingefriedet. Das Zugangstor ist ein Stahltor ebenfalls mit Stahlgitter, im Schlossbereich beschädigt. Es handelt sich um ein Eckgrundstück. Die Gartenfläche ist vernachlässigt. Im Bereich der Dachfläche Beschädigungen durch fehlende Ziegel. Dann erkennbar, dass eine Dachluke aufsteht.

Das Dach liegt leicht uneben, augenscheinlich ist es schon mehrfach instandgesetzt worden. Im Spitzbodenbereich noch weitere Dachausstiegsluken aus Zinkblech. Im Bereich des Firstes sind ebenfalls Schäden vorhanden, hier sind teilweise die Firstpfannen abgefallen. Ebenso fehlen hier teilweise Firstpfannen im Bereich der Gable. Wärmedämmverbundsystem mit einem beginnenden Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich.

rückwärtige Fassade

Die rückwärtige Fassade ist soweit erkennbar, gleich. Hier starke Verschmutzungen im Bereich des Wärmedämmverbundsystems durch Feuchtigkeit, deutlicher Instandhaltungsstau im Bereich Anstrich. Die Regenrinne ist augenscheinlich verstopft und läuft über. Auch hier ist eine Gaube mit einer Eterniteinkleidung erkennbar. Bei den Gauben handelt es sich um Schleppdachgauben ebenfalls mit einer Pfannendeckung. Auch im Bereich des anderen Gables fehlen Firstpfannen. Möglicherweise werden diese vom Baum heruntergeweht. Augenscheinlich überall Kunststofffenster älteren Baudatums.

Der Keller liegt ca. 4 bis 5 Stufen unterhalb des Niveaus des Gartens. Kellerausgangstür die ursprüngliche Holztür, starker Instandhaltungsstau.

Des Weiteren auf dem Grundstück älterer Baumbestand. Eine vernachlässigte Terrasse aus Betonplatten. Im Bereich des Gartens Bambuspflanzen die sich ungehindert ausbreiten. Im hinteren Bereich ist der Zaun beschädigt und nicht mehr vollständig vorhanden, augenscheinlich ist ein Baum umgefallen und hat den Zaun beschädigt.

Giebelfassade

Giebelfassade ebenfalls Wärmedämmverbundsystem mit Backstein abgesetzter Sockel. Walmdach. Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Im Bereich des Erdgeschosses ist ein Fenster mit heruntergelassenen Rollläden vergrößert worden, vermutlich um einen Gartenzugang zu schaffen. Der Durchbruch ist angefangen, aber noch nicht fertiggestellt. Das Wärmedämmverbundsystem hat insgesamt eine Stärke von 12 cm. Soweit erkennbar Kellerfenster aus Stahl mit Einfachverglasung und Ungezieferschutz, bauzeittypischer Zustand.

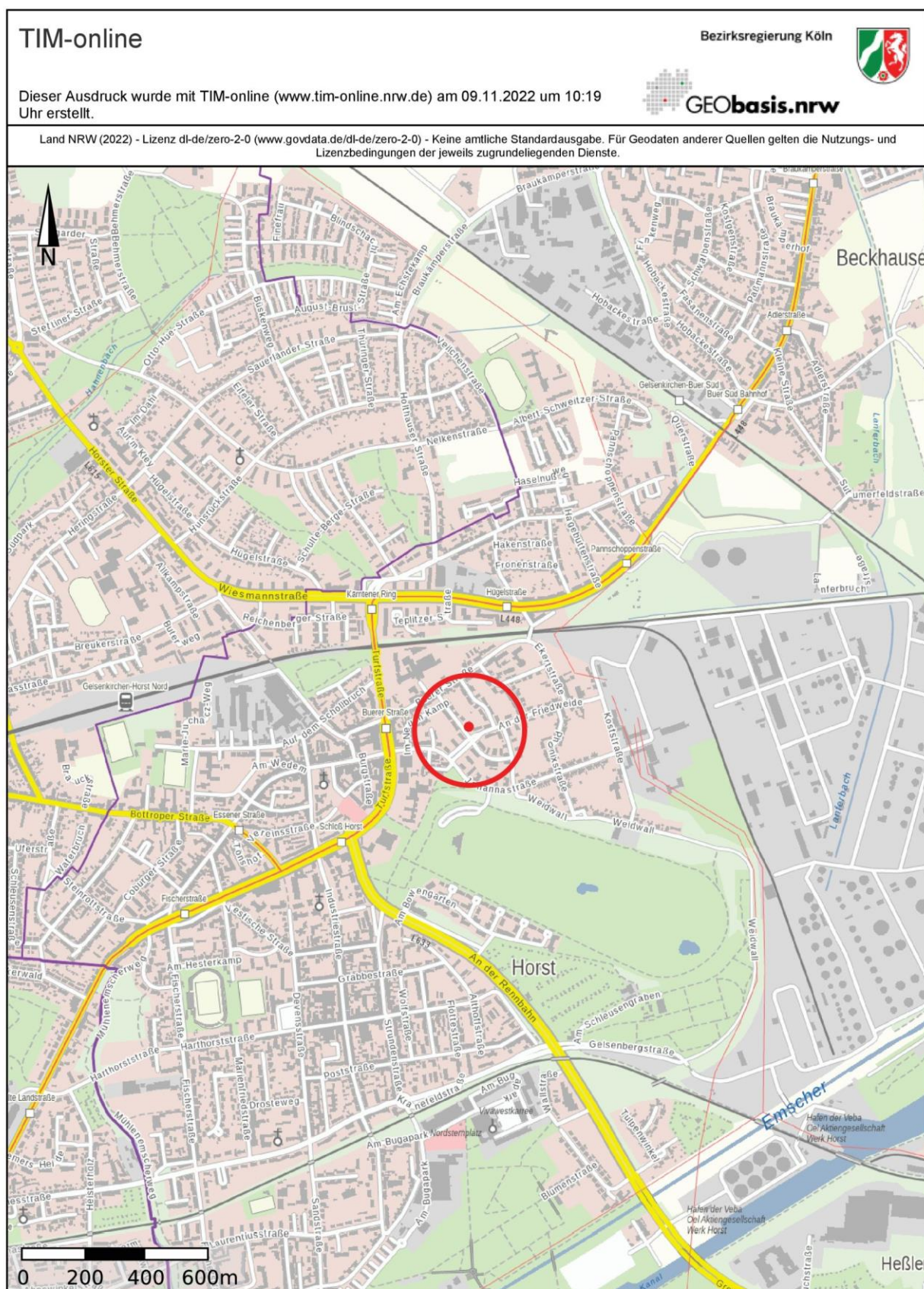
Umgebung

Die Straße ist eine Anliegerstraße mit Asphaltoberfläche, beidseitigem Gehweg und Beleuchtung. Die Umgebung besteht aus gleichartigen kleineren Mehrfamilienhäusern. Parkmöglichkeiten am Straßenrand, insgesamt homogene Bebauung aus vergleichbaren Mehrfamilienhäusern. Überwiegend bauzeittypischer Zustand, jedoch vielfach mit einem Wärmedämmverbundsystem nachgerüstet.

Auch auf wiederholte Klingelanforderung wird nicht geöffnet.
Die Ortsbesichtigung wird fruchtlos abgebrochen.

Gelsenkirchen den 30.11.2022

5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild



5.4. Katasterplan



**Stadt Gelsenkirchen
Katasteramt**

Goldbergstraße 12
45894 Gelsenkirchen

Flurstück: 14
Flur: 2
Gemarkung: Horst
Innsbrucker Straße 11, Gelsenkirchen

1. Ausfertigung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

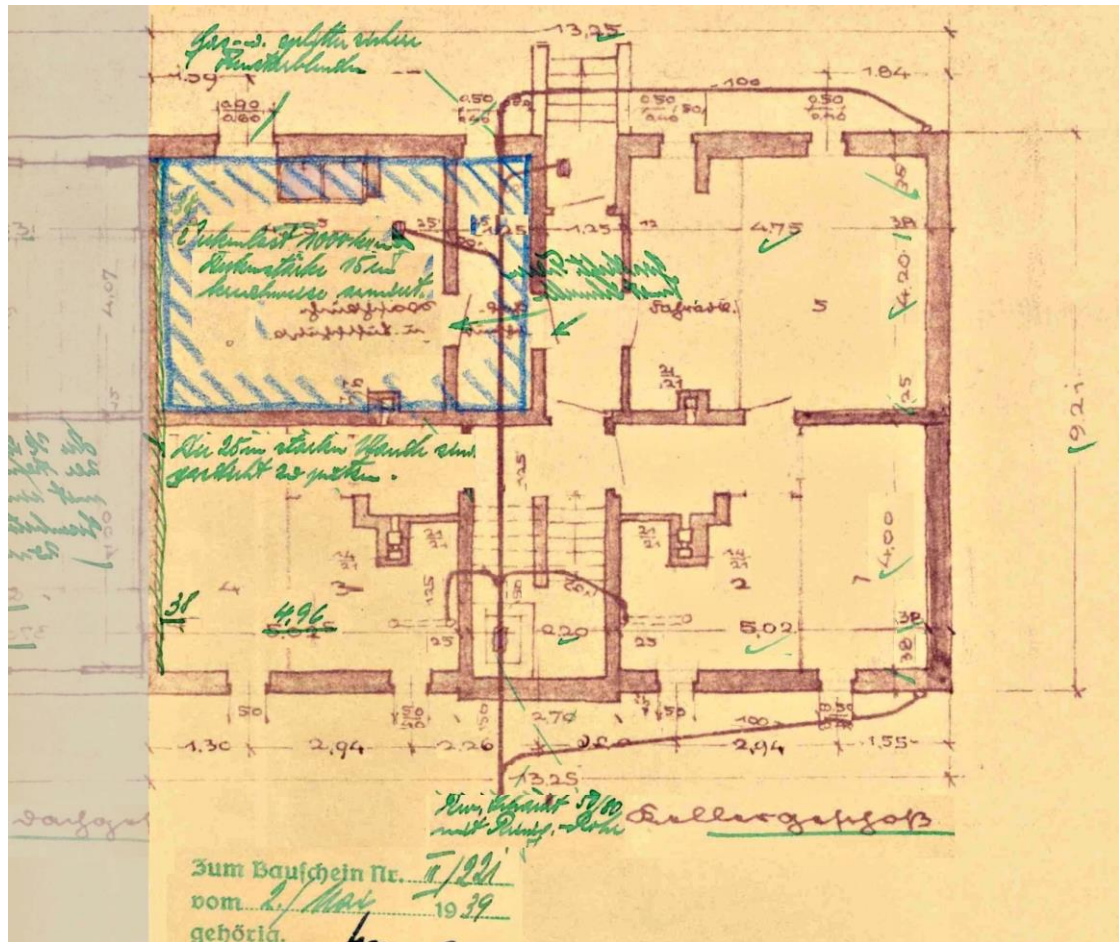
Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 28.10.2022
Zeichen: 22-El-1458

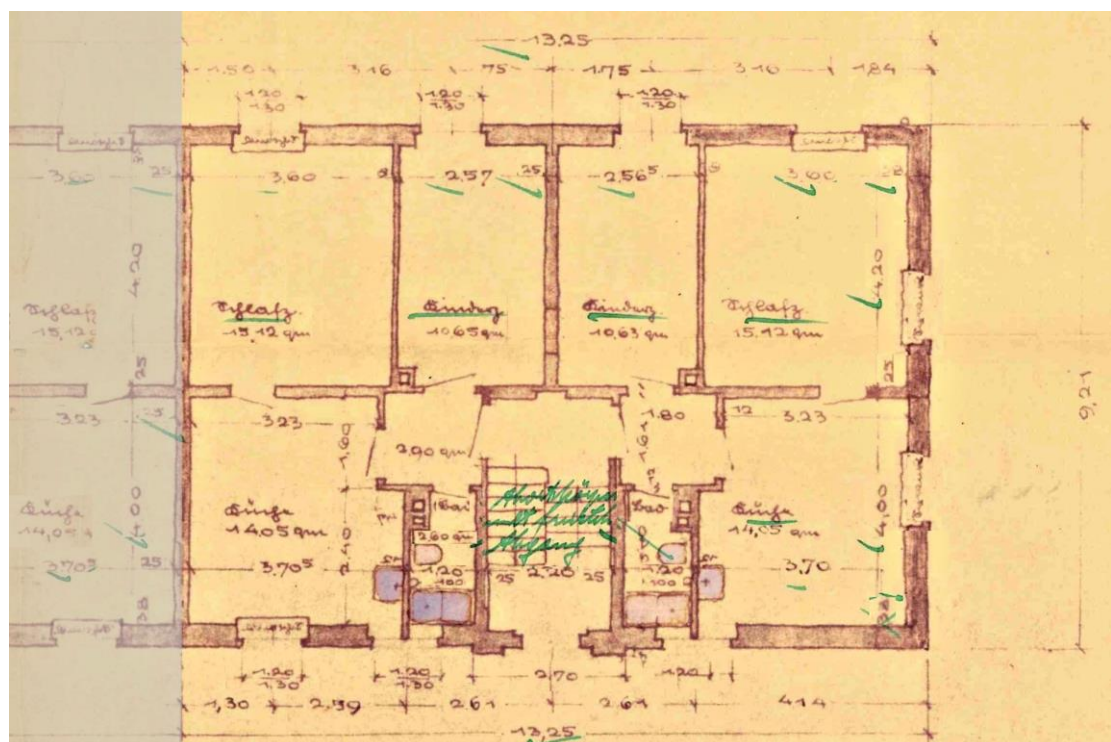


5.5. Bauzeichnungen

(von einem Gebäude in der Nachbarschaft als Orientierung)



Kellergeschoss



Erdgeschoss

[illegible]

5.5 | Bauzeichnungen

