5.1. Protokoll der Ortsbesichtigung

Protokoll

der Ortsbegehung Objekt **B u e r e r S t r . 8 5 / H ü g e l s t r . 2 , 45899 Gelsenkirchen**

am 18.03.2024

Teilnehmer der Verwalter
der Hausmeister
der Sachverständige

zu bewerten ist das Sondereigentum Nr. 2

ÄUSSERE BESCHREIBUNG

Zu bewerten sind mehrere Sondereigentume in einem Mehrfamilienhaus, das teilweise aus der Gründerzeit stammt, aus der Wiederaufbauphase und teilweise in den 1990er Jahren angebaut worden ist.
Insgesamt besteht die Eigentümergemeinschaft aus drei verschiedenen Gebäudeteilen, die jeweils eine Untergemeinschaft bilden. Ein Teil, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1955 mit einer Putzfassade, älteren Kunststofffenstern und einem Satteldach mit Tondachsteinen, in einem weitestgehend ursprünglichen Zustand.
Der zweite Bauteil ist ein Gebäude aus 1893 mit einer Putzfassade und einem Mansarddach, ebenfalls Kunststofffenstern. Die Putzfassade wurde augenscheinlich mit einer Folie/Anstrich oder Ähnlichem beschichtet. Die Folie/Anstrich löst sich aufgrund von Wassereinwirkungen und macht insgesamt einen schlechten Eindruck. Das Mansarddach ist teils nur mit Dachpappe beklebt worden bzw. mit Bitumenschindeln oder teils mit Dachpfannen. Zwischen dem Bauteil 1893 und dem Bauteil 1955 befindet sich ein 1-gechossiger Bauteil, der in Bezug auf die äußere Gestaltung dem Bauteil aus 1893 entspricht, mit Flachdach mit Bitumenabdeckung und insgesamt einen sanierungsbedürftigen Eindruck macht.
Dann der Bauteil aus dem Jahre 1994/95, in dem auch das zu bewertende Sondereigentum liegt. Dieser Bauteil ist von der Architektur so gestaltet, dass sich das Dach bis auf das Niveau des Erdgeschosses runterzieht und somit die Dachfläche die Gestaltung dominiert. Die Fassade ist ein Wärmedämmverbundsystem mit deutlichem Instandsetzungsbedarf. Auch ist erkennbar, dass Sparrenköpfe und außen liegende Sparren instandsetzungsbedürftig sind.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 2 liegt im Kellergeschoss des Bauteils 1994/95.

Die Freifläche als Hoffläche ist mit Betonpflaster befestigt. Am Randbereich Einpflanzungen in einfachster Art. Hier sind Stellplätze vorhanden und es gibt eine Werbeanlage, die gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung keine Erträge mehr erwirtschaftet. Die Mieteinnahmen sind nicht bekannt.

Bei der Straße Kärntener Ring handelt es sich um eine 4-spurige Straße (deutlich frequentiert) mit mittleren Straßenbahngleisen. Die Umgebung ist uneinheitlich heterogen, bestehend aus gewerblichen Objekten wie einer Tankstelle, einem Automobilhandel oder aus einfachen Wohnhäusern, 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Südlich des Gebäudeensembles eine Bahnanlage, direkt vor dem Haus eine Ampelanlage.

Der Innenhof ist zur Hügelstraße hin offen gestaltet und zum Kärntener Ring mit einem Stabgitterzaun abgegrenzt. Hinter dem Haus verlaufen Hochspannungsleitungen.

Bei der Hügelstraße handelt es sich um eine Zone 30, eine enge Straße für zwei Spuren gerade ausreichend mit beidseitigen Gehwegen, Asphaltoberfläche und Beleuchtung. Von der Hügelstraße aus ist der Bauteil aus 1893 noch in der ursprünglichen, mit Bossen verzierten Gründerzeitfassade aus Klinker- und Putzflächen mit Erker teilweise erhalten. In der Fassade des Altbaus im Bereich der Hügelstraße sind mehrere Fensteröffnungen nachträglich geschlossen worden. Die Erdgeschossfassade ist ebenfalls teilweise provisorisch geschlossen worden. Hier gibt es einen größeren Instandhaltungsstau im Bereich des Anstrichs. Auch hier ist das Mansardgeschoss lediglich mit Dachpappe abgeklebt, jedoch ist das Dach in einfachster Art instandgesetzt. Der Bauteil aus den 1950ern ebenfalls mit einer Putzfassade im ursprünglichen Zustand, zwei Eingängen und eine Garage, insgesamt einfacher Zustand. Das Gründerzeitgebäude stammt aus dem Jahre 1893 laut Innenschrift. Giebelfassade des Bauteils 1955, Putz mit einer geringen Anzahl an Öffnungen und Graffiti.

INNENBESICHTIGUNG Hügelstraße 2

Sondereigentum Nr. 2 – Gewerbeeinheit (Carrerabahn im Keller)

Bei dem Teileigentum handelt es sich um einen Kellerraum der von einem Verein (mit einer Carrerabahn) genutzt wird. Bilder dürfen angefertigt werden und dürfen auch im Gutachten erscheinen.

Eingangsbereich
- Fußboden: Fliesen
- Wände: teilweise tapeziert und gestrichen
- Zugangstür: eine Kunststofftür mit Blindelement
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: abgeklebt
- Hier eine Küchenzeile mit Anschlüssen im Schrankbereich für Wasser, Abwasser und E-Herd

Raum
- Fußboden: Fliesen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fenster: wurden zugeklebt, sind nicht erkennbar

Herren-WC
- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Decke: schalrein entgratet und gestrichen
- Einrichtungsgegenstände: - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
  - ein Waschtisch mit Kaltwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil
- Fensterlos
- Elektrische Entlüftung
- Zugang: über ein normales Zimmerholztürblatt in Holzumfassungszarge einschlagend

Damen-WC
- Fußboden: Fliesen
- Wände: raumhoch gefliest
- Elektrische Entlüftung
- Einrichtungsgegenstände: - ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten
  - ein Handwaschecken mit Kaltwasser
- Heizung: Stahlplattenheizkörper mit Thermostatventil

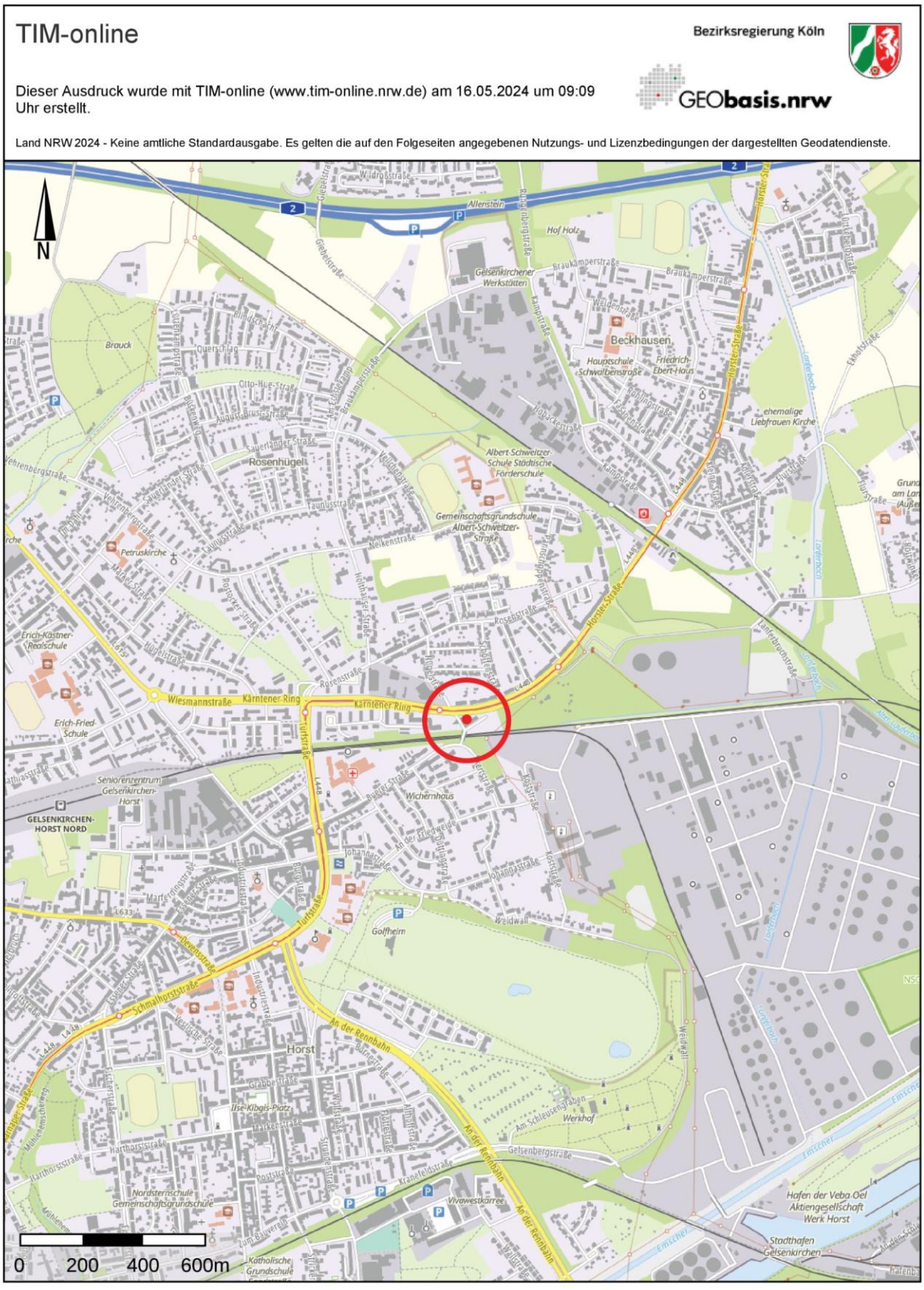
Kellergeschoss Gemeinschaftseigentum

Keller
- Fußboden: Beton bzw. Estrich, gestrichen
- Wände: Fugenglattstrich, gestrichen
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Alle abgehenden Türen: geschlossene Türblätter in Stahleckzarge einschlagend bzw. Stahlumfassungszarge

Heizungskeller
- Fußboden: Estrich
- Wände: Fugenglattstrich
- Decke: Beton, schalrein entgratet
- Die Heizung ist eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr und versorgt auch die Buerer Straße 85.

Gelsenkirchen den 18.03.2024

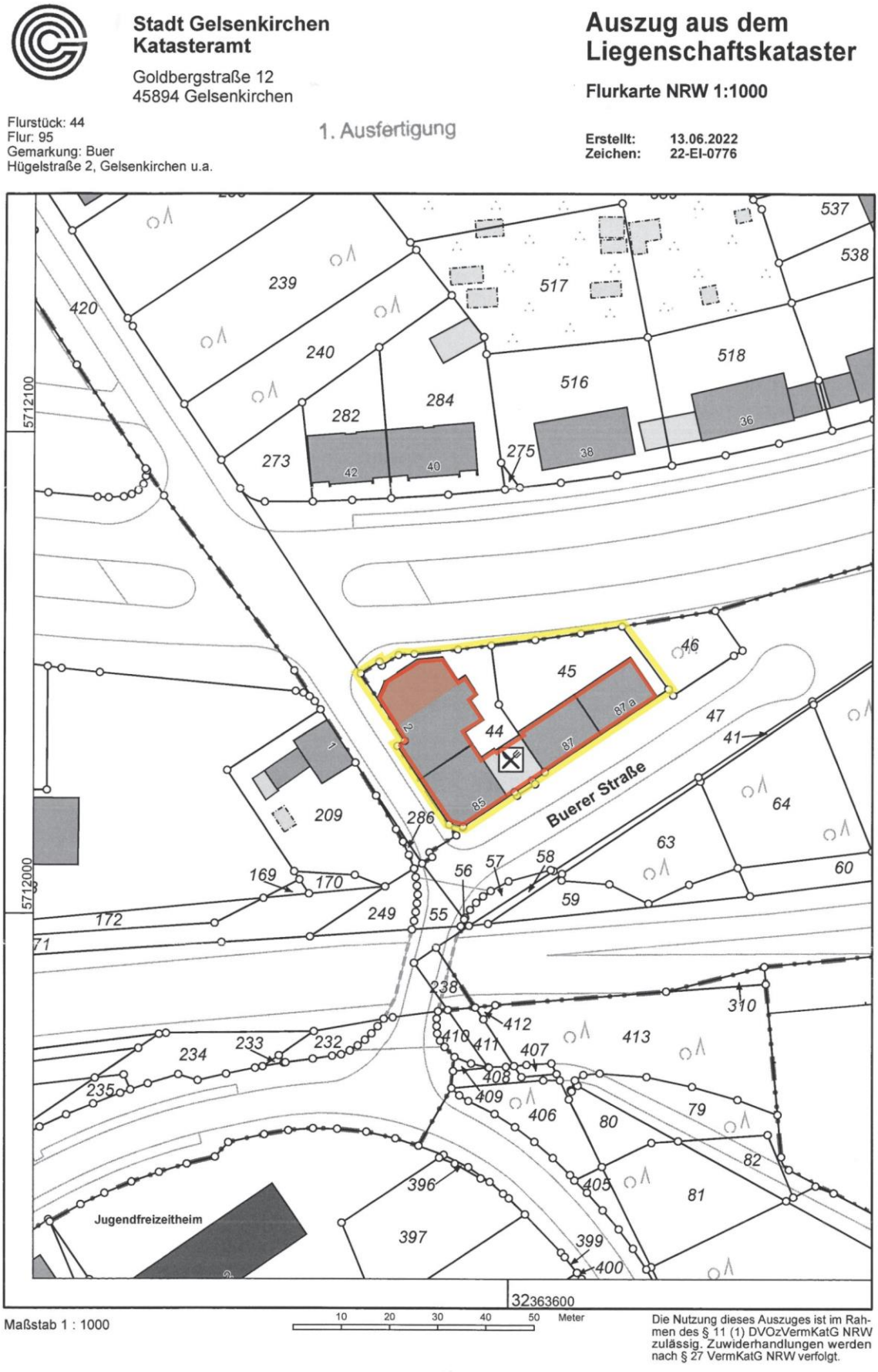
5.2. Stadtplan



5.3. Luftbild

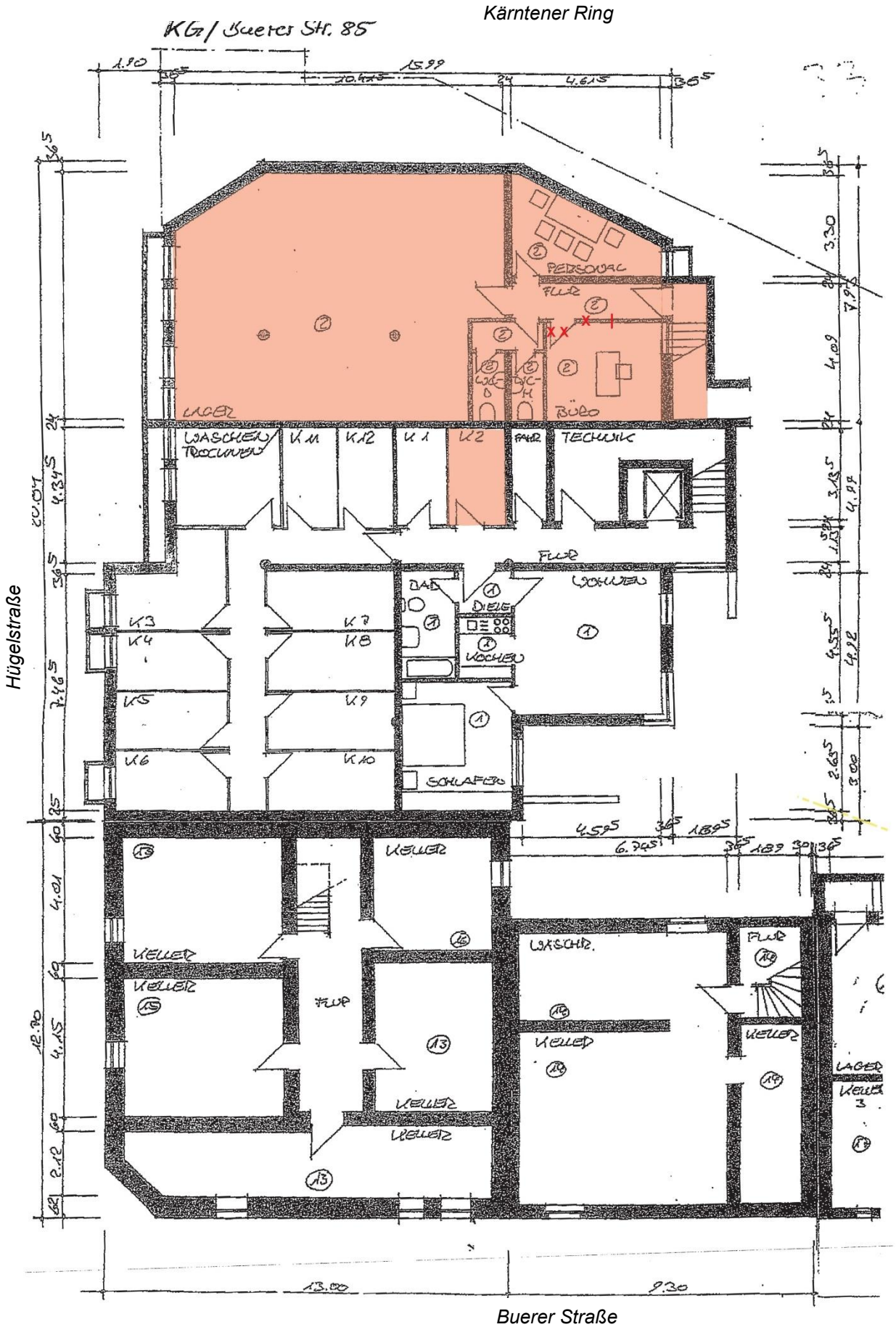
TIM-online
Bezirksregierung Köln
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.05.2024 um 09:12 Uhr erstellt.
GEObasis.nrw
Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.
Kärntener Ring
Hügelstraße
Buerer Straße
0
20
40
60m

5.4. Katasterplan



5.5. Bauzeichnungen

(Skizzenhaft an die Örtlichkeit angepasst)



Kellergeschoss