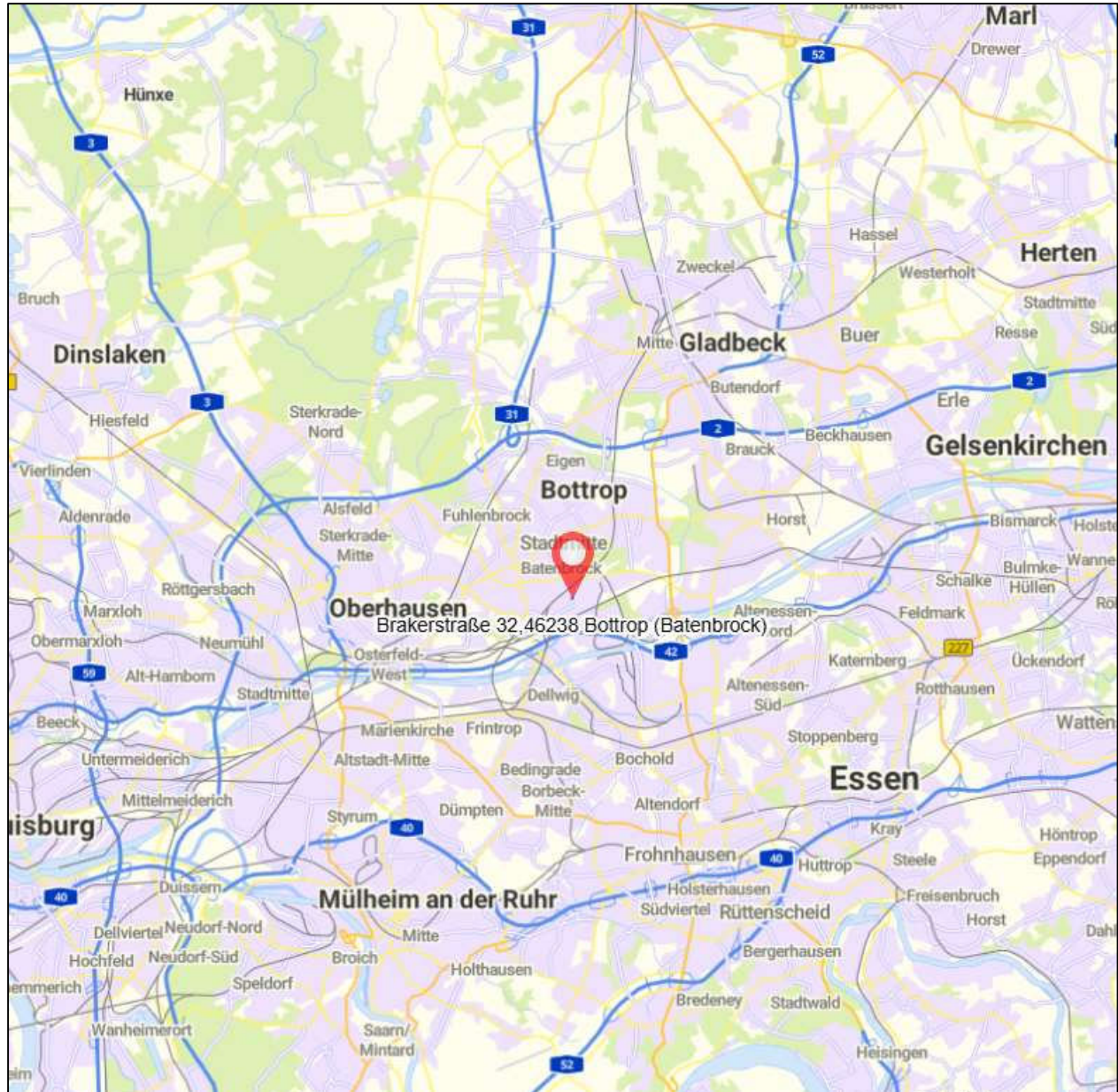


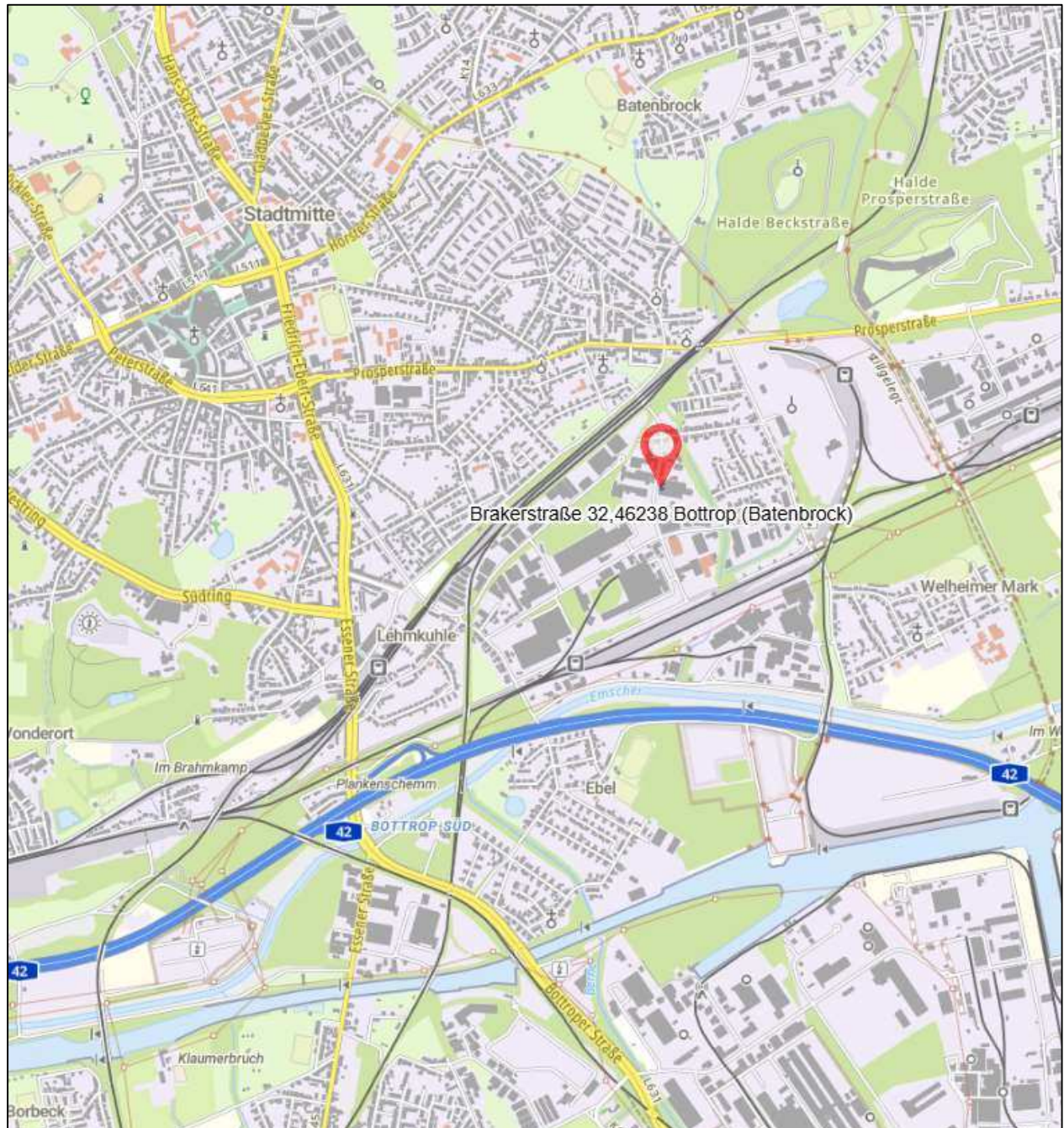
Orientierungsplan / Stadtplan (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

---





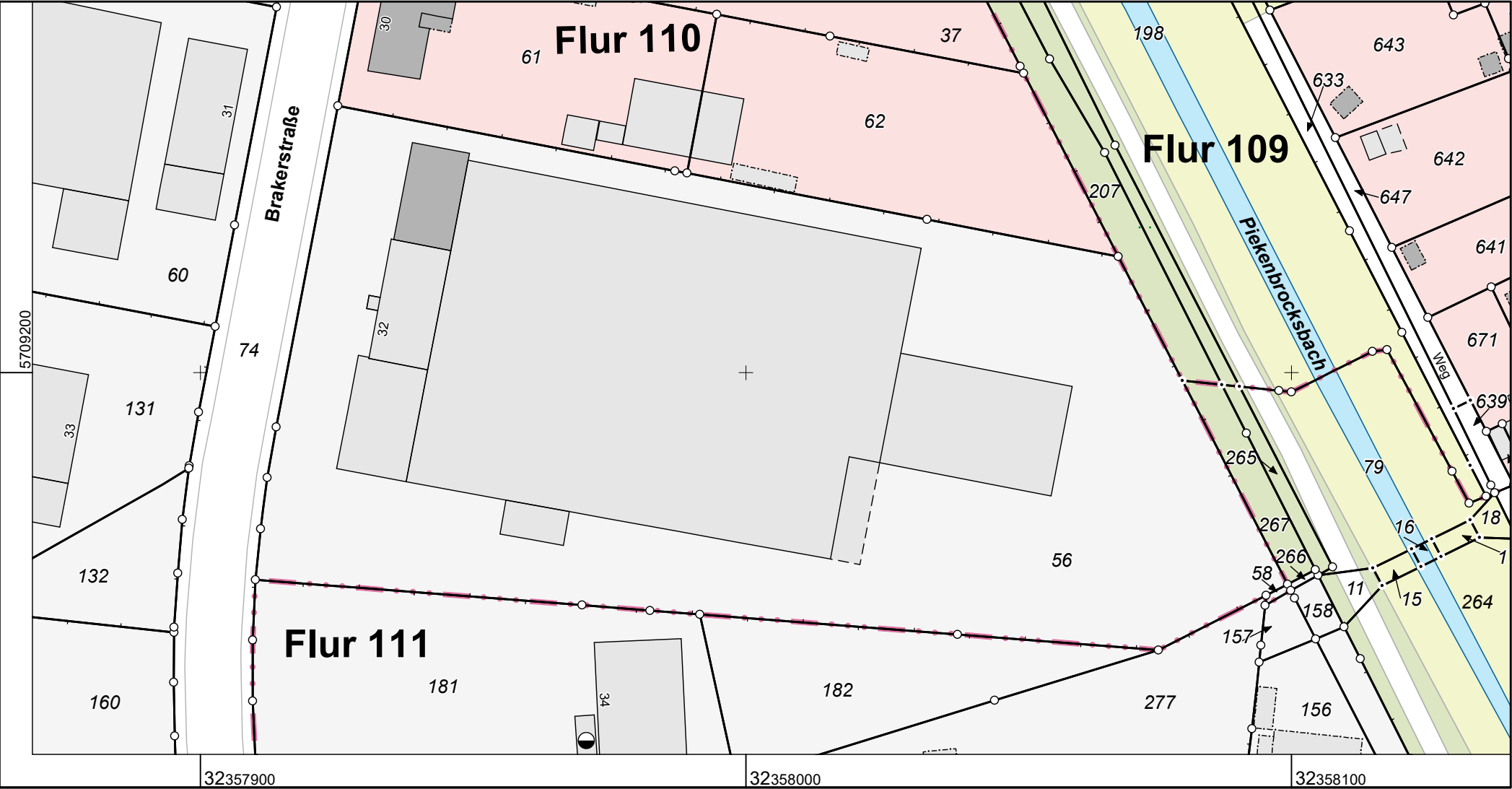


**Katasterkarte 1 : 1.000**

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

---

Die Nutzung dieses Auszugs ist im Rahmen des  
§ 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhand-  
lungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



### Grundrisszeichnungen / Flächenberechnungen

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

---

- Anlage 3.1 – Bauteil B1 (Schwimmhalle) + B2 (Betriebsräume) im Souterrain
- Anlage 3.2 – Bauteil B3 (Erweiterung) im Souterrain
- Anlage 3.3 – Bauteil B4 (Betriebswohnung) + B5 (Büroeinheit) im Erdgeschoss
- Anlage 3.4 – Bauteil B6 (Betriebswohnung) + B7 (Büroeinheit) im Obergeschoss
- Anlage 3.5 – Bauteil B8 (Hallenbereiche)
- Anlage 3.6 – Bauteil B8 (Hallenbereiche) – Darstellung der ersichtlichen Umstrukturierungen

## Bauteil B1 - Schwimmhalle + B2 - Betriebsräume im Kellergeschoss

## Flächenberechnung/Grundrisszeichnungen

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

Nutzflächen gem. vorliegender Berechnung zum Bauantrag vom 28.09.1971

III. Schwimmhalle:

$$16,37 \times 9,27 \times 0,97 = 147,20 \text{ qm}$$

I. Betriebsgebäude:

## a) Gewerblich genutzte Flächen:

Untergeschoß

## Aufenthaltsraum:

$$7,76 \times (10,90 - 2 \times 36^5) \times 0,97 = 76,55 \text{ qm}$$

## Treppenhaus:

$$2,30 \times 4,97^5 \times 0,97 = 11,10 \text{ qm}$$

## Vorflur:

$$2,30 \times 1,10 \times 0,97 = 2,45 \text{ qm}$$

## Flur:

$$(2,30 \times 5,74 + 2,30 \times 1,35) \times 0,97 = 15,81 \text{ qm}$$

## Treppe + Masch. Raum:

$$8,10 \times 1,35 \times 0,97 = 10,60 \text{ qm}$$

## WC 1:

$$1,10 \times 1,10 \times 0,97 = 1,17 \text{ qm}$$

## Umkleiden + Waschen:

$$(5,76^5 \times 6,65^5 + 10,73 \times 2,04 + 5,76^5 \times 11^5) \times 0,97 = 59,08 \text{ qm}$$

## Duschen + WC:

$$(4,85 \times 6,65^5 - ([1,10 + 11^5] \times [1,10 + 2 \times 11^5]) - 5,40 \times 0,24 - 1,00 \times 0,80) \times 0,97 = 27,71 \text{ qm}$$

## Abst. Kammer:

$$1,00 \times 0,80 \times 0,97 = 0,78 \text{ qm}$$

Untergeschoß gesamt:

$$204,75 \text{ qm}$$

vom Sachverständigen überprüft und korrigiert

205,25 qm





*ein Fensteröffnung (≥ 60 x 90 cm)  
als Notausgang ausbilden*

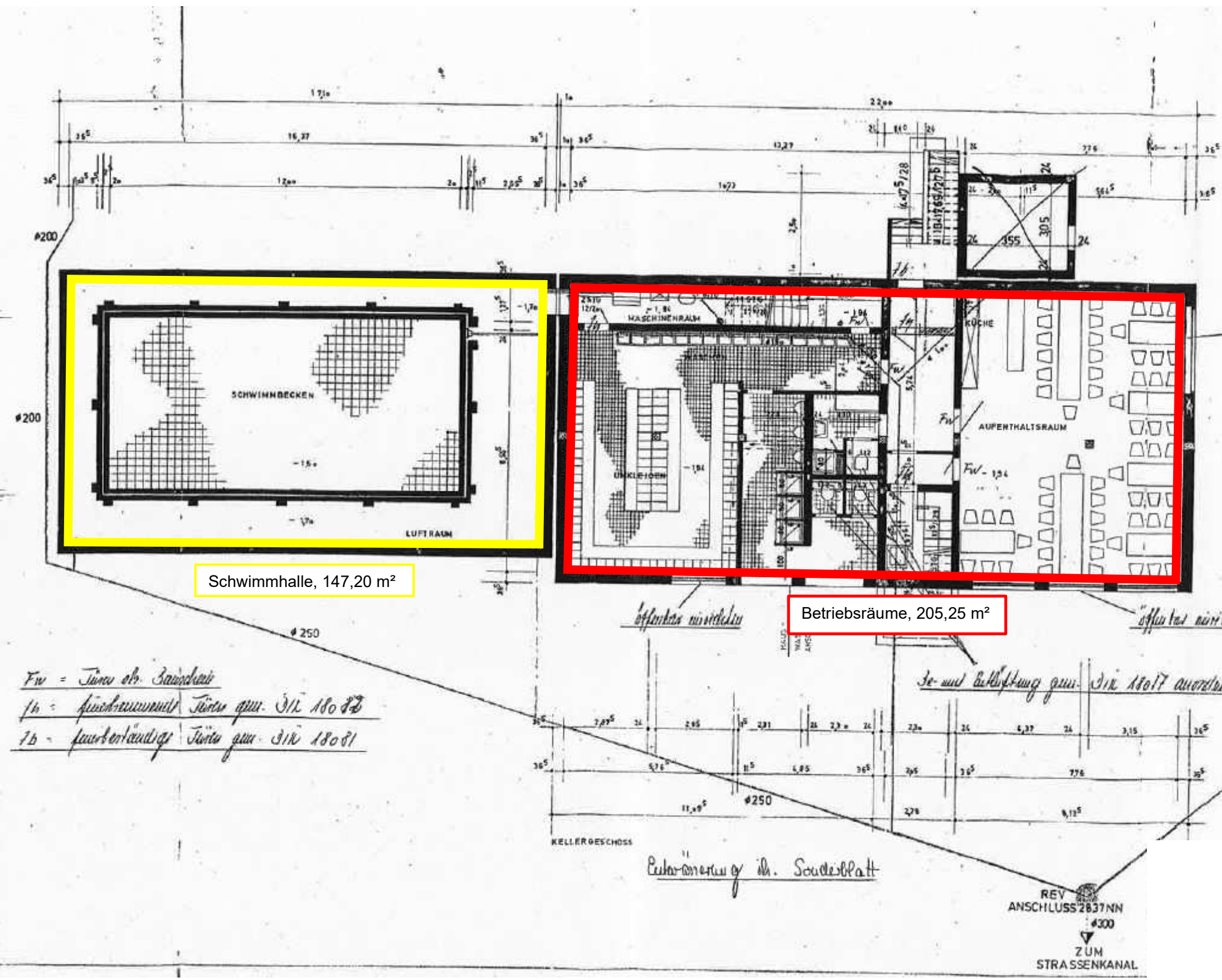
Diese Anlage  
gehört zum Bauschein  
Nr. 5-B-1374 vom 15.11.81

Das Mauerwerk ist entsprechend der  
geprüften stat. Berechnung herzustellen.

Die tragenden Konstruktionen sind  
entsprechend der geprüften statischen  
Berechnung herzustellen.  
Die bauaufsichtlich eingeführten DIN-  
Vorschriften sind einzuhalten.

Die Bestimmungen für Wärme-  
und Schallschutz bei Wänden,  
Decken und Installationsschlitzen  
gemäß DIN 4103 u. 4109 sind zu  
beachten.

Bauaufsichtlich geprüft.  
Bottrop, den 15.11.81  
(Funks)  
Städtebaupraktiker



Schwimmhalle, 147,20 m²

Betriebsräume, 205,25 m²

*Fw = Türen ab. Bauschein  
1a = feuerbeständige Türen gem. DIN 18082  
1b = feuerbeständige Türen gem. DIN 18081*

*offenbar einrichten*

*offenbar einrichten*

*3e- und Belüftung gem. DIN 18017 anordnen*

*Putzarmierung im. Sockelblech*

REV  
ANSCHLUSS 2837 NN  
Ø300  
ZUM  
STRASSENKANAL

## Bauteil B3 – Erweiterung Kellergeschoss

### Flächenberechnung/Grundrisszeichnungen

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

---

Nutzflächen gem. vorliegender Berechnung zum Bauantrag vom 24.08.1987

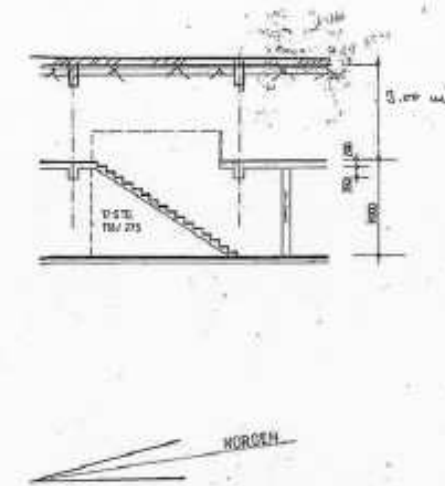
Kellergeschoss :

$$\begin{array}{rcl}
 (20.99 - 0.49 - 0.49) \times (12.865 - 0.49 - 0.49) & & \\
 = 20.01 \times 11.705 & \text{11,885} & = 237.81 \\
 3.00 \times 0.59 & & = 1.77 \\
 1.00 \times 2.00 & & = 2.00 \text{ ./} \\
 (5.25 + 1.40) \times 0.20 & & = 1,33 \text{ 1.60 ./} \\
 & & \text{-----} \\
 & & \text{235.98}
 \end{array}$$

vom Sachverständigen überprüft und korrigiert

236,25





Erweiterung KG, 236,25 m<sup>2</sup>

Beauftragter, den 28. 10. 1982  
Gewerbeaufsichtlich geprüft  
Ständisches Gewerbeaufsichtsrat  
im Auftrag  
*St. Weber*

ERWEITERUNG  
BRAKERSTRASSE 32 BÜTTROP

BLATT 1  
GRUNDRISS



Geöffnet zu Geschäftszeiten  
Ab 12.30 Uhr  
vom 20. Okt. 1987  
Der Oberstadtmayor  
der Stadt Bonn  
Beauftragter ist  
Bonn, den 23. Okt. 1987  
Im Auftrag

DER BAUHERR: +

## Bauteil B4 - Betriebswohnung + B5 - Büroeinheit im Erdgeschoss

### Flächenberechnung/Grundrisszeichnungen

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

Wohnfläche gem. vorliegender Berechnung zum Nachtrag zur Nutzungsänderung vom 20.01.2015

#### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

Diele 1	2,855 x 4,510	= 12,88 m <sup>2</sup>	
	1,650 x 1,520	= 2,51 m <sup>2</sup>	15,39 m <sup>2</sup>
Flur 1	8,530 x 1,520	=	12,97 m <sup>2</sup>
Bad 1	2,650 x 1,550	=	4,11 m <sup>2</sup>
Ankleide 1	1,910 x 1,690	= 3,23 m <sup>2</sup>	
	4,860 x 2,015	= 9,79 m <sup>2</sup>	
	5,920 x 3,820	= 22,61 m <sup>2</sup>	
	2,200 x 1,640	= 3,61 m <sup>2</sup>	39,24 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	4,500 x 3,180	=	14,31 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	3,040 x 3,180	=	9,67 m <sup>2</sup>
Flur 2	7,540 x 1,700	= 12,82 m <sup>2</sup>	
	2,965 x 3,450	= 10,23 m <sup>2</sup>	
	0,700 x 2,250	= 1,58 m <sup>2</sup>	
	1,675 x 1,500	= 2,51 m <sup>2</sup>	
	0,600 x 1,135	= 0,68 m <sup>2</sup>	27,82 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,300 x 3,500	=	11,55 m <sup>2</sup>
Ankleide 2	4,000 x 3,500	=	14,00 m <sup>2</sup>
WC	2,965 x 1,750	=	5,19 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	4,150 x 4,940	=	20,50 m <sup>2</sup>
Kochen	1,800 x 1,500	= 2,70 m <sup>2</sup>	
	2,575 x 3,440	= 8,86 m <sup>2</sup>	11,56 m <sup>2</sup>
Essen	4,750 x 5,440	=	25,84 m <sup>2</sup>
Schlafen 4	4,450 x 4,980	=	22,16 m <sup>2</sup>
Loggia 1	4,450 x 1,810	=	<u>8,05 m<sup>2</sup></u>
Wohnen	6,040 x 9,440	= 57,02 m <sup>2</sup>	
	1,260 x 1,100	= 1,39 m <sup>2</sup>	58,41 m <sup>2</sup>
Loggia 2	6,040 x 1,810	=	<u>10,93 m<sup>2</sup></u>
			311,70 m <sup>2</sup>
		./. 3% Putz	<u>9,35 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnen gesamt</b>			<b><u>302,35 m<sup>2</sup></u></b> <b>=====</b>

Ausweisung der **Nutzfläche Büroeinheit** als Bestand  
gem. Nutzungsänderung Auto-Service-Center vom 21.01.2013

Vorderhaus	EG - WE 1		=	12 Stpl.	- Nr. 1-2	
	OG - WE 2		=	1 Stpl.	- Nr. 3	
	- Büro		=	2 Stpl.	- Nr. 4-5	
	EG - Büro	114,50 m² / 40	=	3 Stpl.	- Nr. 6-8	Bestand
	Besucher		=	4 Stpl.	- Nr. 9-12	
Keller	UG - Cocktails	215,05 m² / 12	=	18 Stpl.	- Nr. 13-30	nicht genehmigt keine Stellplätze Kelleneingänge nicht
Werkhallen	Werkhalle I	294,48 m² / 100	=	3 Stpl.	- Nr. 31-33	
	Werkhalle II	936,05 m² / 100	=	4 Stpl.	- Nr. 34-37	
	Werkhalle III	1.174,44 m² / 100	=	12 Stpl.	- Nr. 38-49	Bestand
	Werkhalle IV	1.103,13 m² / 100	=	11 Stpl.	- Nr. 50-60	
	Werkhalle V	885,65 m² / 100	=	9 Stpl.	- Nr. 61-69	
	Auto-Service	20,14 m² / 100 #1	=	6 Stpl.	- Nr. 70-75	
Lager	Schrotthändler	239,10 m² / 100	=	3 Stpl.	- Nr. 76-78	Bestand

**Erforderlich gesamt**

**78 Stpl. 59**

# 6 Stpl. je Carlung - oder Reparaturstand

Vorhandene Stellplätze:

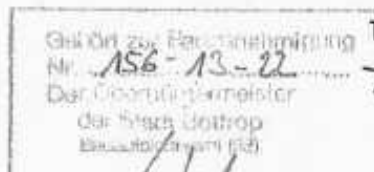
In Garagen	=	0 Stpl.
Im Freien	=	78 Stpl.
Durch Ablösung	=	0 Stpl.

**Vorhanden gesamt**

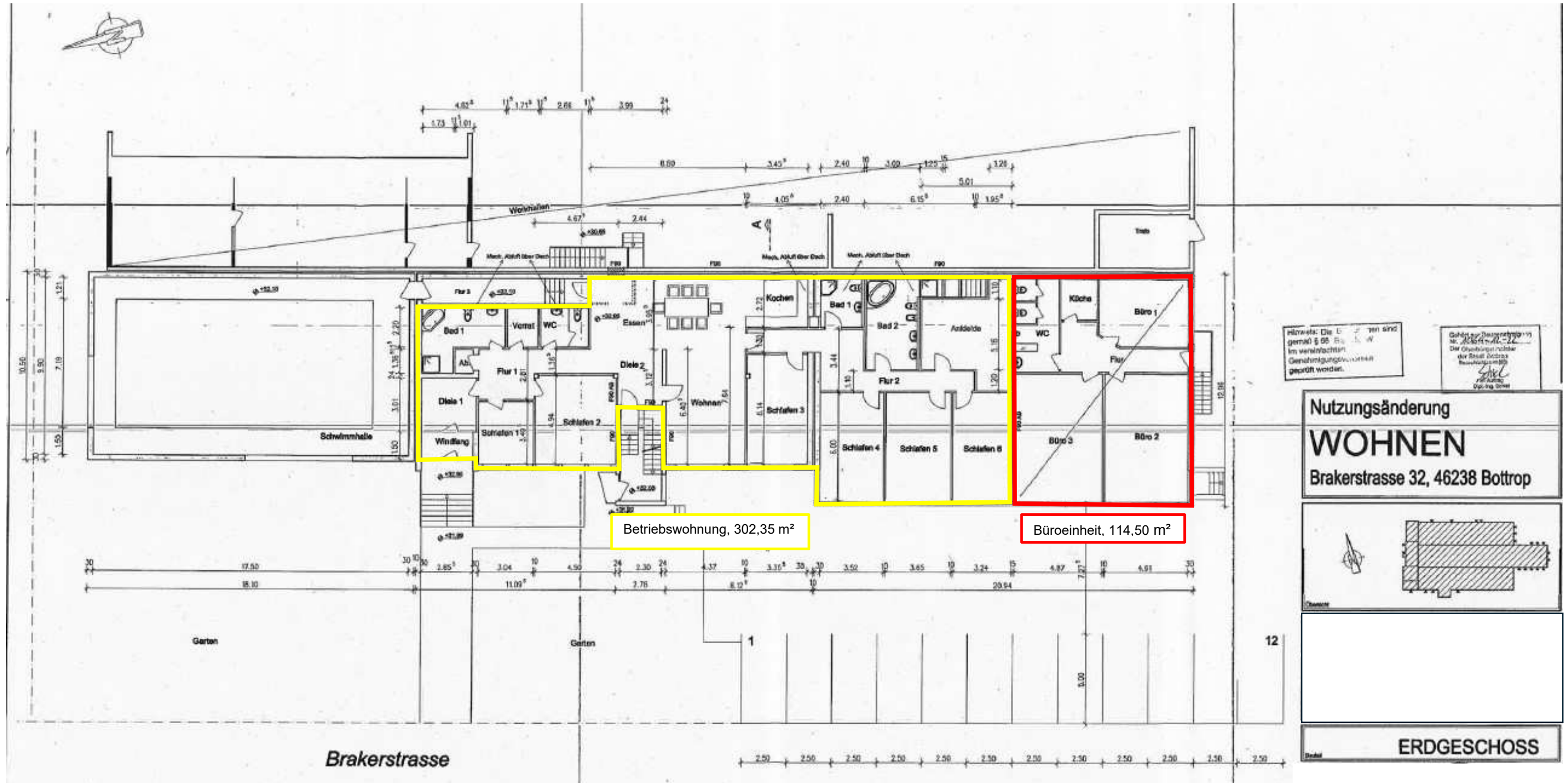
**78 Stpl.**

=====

Die vorhandenen Stellplätze reichen aus.



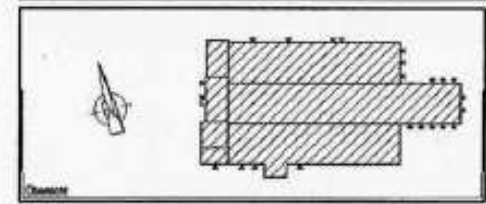




Hinweis: Die ... sind  
gemäß § 55 ...  
im vereinfachten  
Genehmigungsverfahren  
geprüft worden.

Gehört zur Baugruppe ...  
Nr. ...  
Die Grundrisspläne  
der Bauteile ...  
wurden ...  
geprüft.

Nutzungsänderung  
**WOHNEN**  
Brakerstrasse 32, 46238 Bottrop



**ERDGESCHOSS**

Bauteil B6 - Betriebswohnung + B7 - Büroeinheit im Obergeschoss

Flächenberechnung/Grundrisszeichnungen

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

Wohnfläche gem. vorliegender Berechnung zum Bauantrag vom 28.09.1971

b) Wohnfläche:1. Obergeschoß

## Wohnung links:

## Wohnen:

$$4,72^5 \times 4,80 \times 0,97 = 22,00 \text{ qm}$$

## Küche:

$$2,90 \times 4,80 \times 0,97 = 13,50 \text{ qm}$$

## Kind:

$$3,00 \times 4,80 \times 0,97 = 13,97 \text{ qm}$$

## Bad:

$$1,80 \times 3,40 \times 0,97 = 5,94 \text{ qm}$$

## Abstellraum:

$$(2,30^5 \times 3,83 - 0,25 \times 0,80) \times 0,97 = 8,37 \text{ qm}$$

## WC + Vorraum:

$$1,20 \times 3,40 \times 0,97 = 3,96 \text{ qm}$$

## Schlafen:

$$3,50 \times 5,38 \times 0,97 = 18,27 \text{ qm}$$

## Diele:

$$(8,40 \times 1,43^5 + 3,11^5 \times 0,50) \times 0,97 = 13,20 \text{ qm}$$

Wohnung links gesamt

99,21 qm

=====

Diese Anlage  
gehört zum Bauschein  
Nr. T-0-1374 vom 6.8.1972

Die tragenden Konstruktionen sind  
entsprechend der statischen Berechnung  
herzustellen. Die Bauweise ist nach  
den einschlägigen DIN-Normen  
einzuhalten.

Die Bestimmungen für Wärme-  
und Schallschutz bei Wänden,  
Decken und Installationsschlitzen  
gemäß DIN 4108 u. 4109 sind zu  
beachten.

Das Mauerwerk ist entsprechend der  
geprüften stat. Berechnung herzustellen.



Bauaufsichtlich geprüft

Bekanntgeben am 25.4.1972

(Funkt.)  
Siehe Bauordnung

Rocklitzhausen, den 25.4.1972  
Gewerbaufsichtlich geprüft

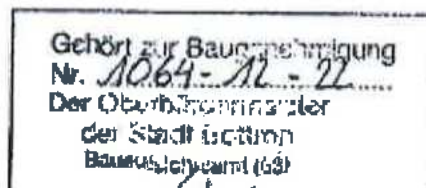
Betriebswohnung 99,21 m<sup>2</sup>

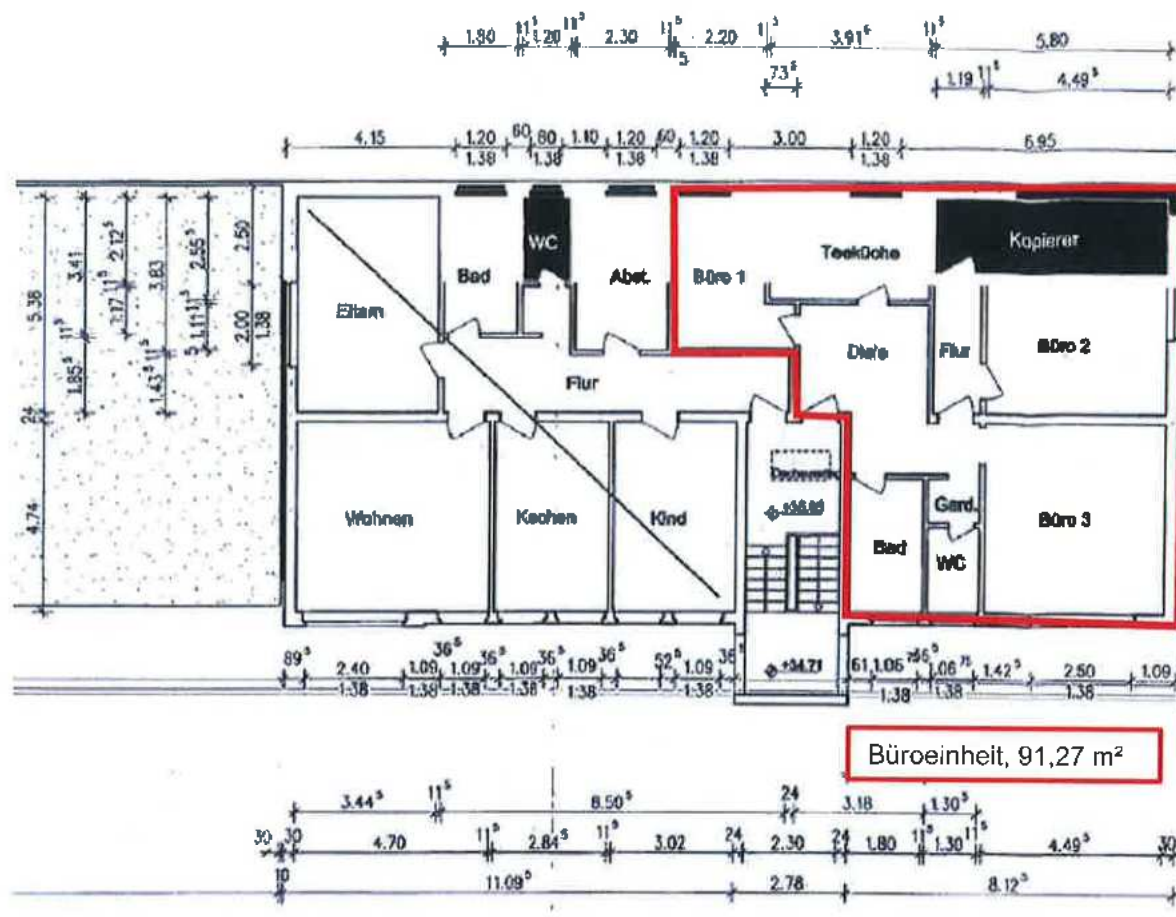


Nutzflächenberechnung zur Nutzungsänderung  
einer Wohnung im OG in Büro vom 24.10.2012

**Büro Obergeschoss rechts:**

Diele	3,180 x 2,710	=	8,62 m <sup>2</sup> ✓	13,21 m <sup>2</sup>
	1,910 x 1,525	=	2,91 m <sup>2</sup> ✓	
	1,305 x 1,285	=	1,68 m <sup>2</sup> ✓	
Büro 1	2,200 x 3,780	=	8,32 m <sup>2</sup> ✓	9,14 m <sup>2</sup>
	0,735 x 1,110	=	0,82 m <sup>2</sup> ✓	
Teeküche	3,915 x 2,555	=		10,00 m <sup>2</sup>
Flur	1,190 x 3,380	=		4,02 m <sup>2</sup>
Kopierer	5,800 x 1,900	=		11,02 m <sup>2</sup>
Büro 2	4,495 x 3,380	=		15,19 m <sup>2</sup>
Büro 3	4,495 x 4,740	=		21,31 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,300 x 1,100	=		1,43 m <sup>2</sup>
WC	1,300 x 2,125	=		2,76 m <sup>2</sup>
Bad	1,800 x 3,340	=		<u>6,01 m<sup>2</sup></u>
				94,09 m <sup>2</sup>
		J. 3% Putz		<u>2,82 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche Büro gesamt</b>				<b><u>91,27 m<sup>2</sup></u></b>
				=====

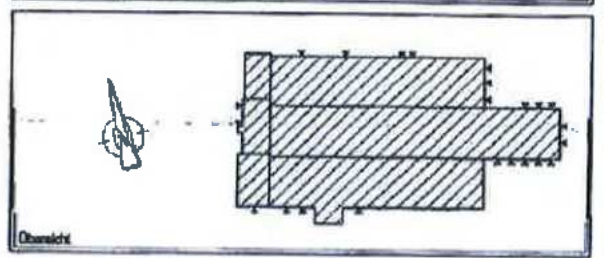




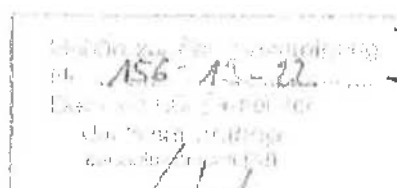
...weils Die Bauvorlagen sind  
gemäß § 68 BauO i.H.V.  
im vereinfachten  
Genehmigungsverfahren  
geprüft worden.

29. Okt. 2012  
Tos

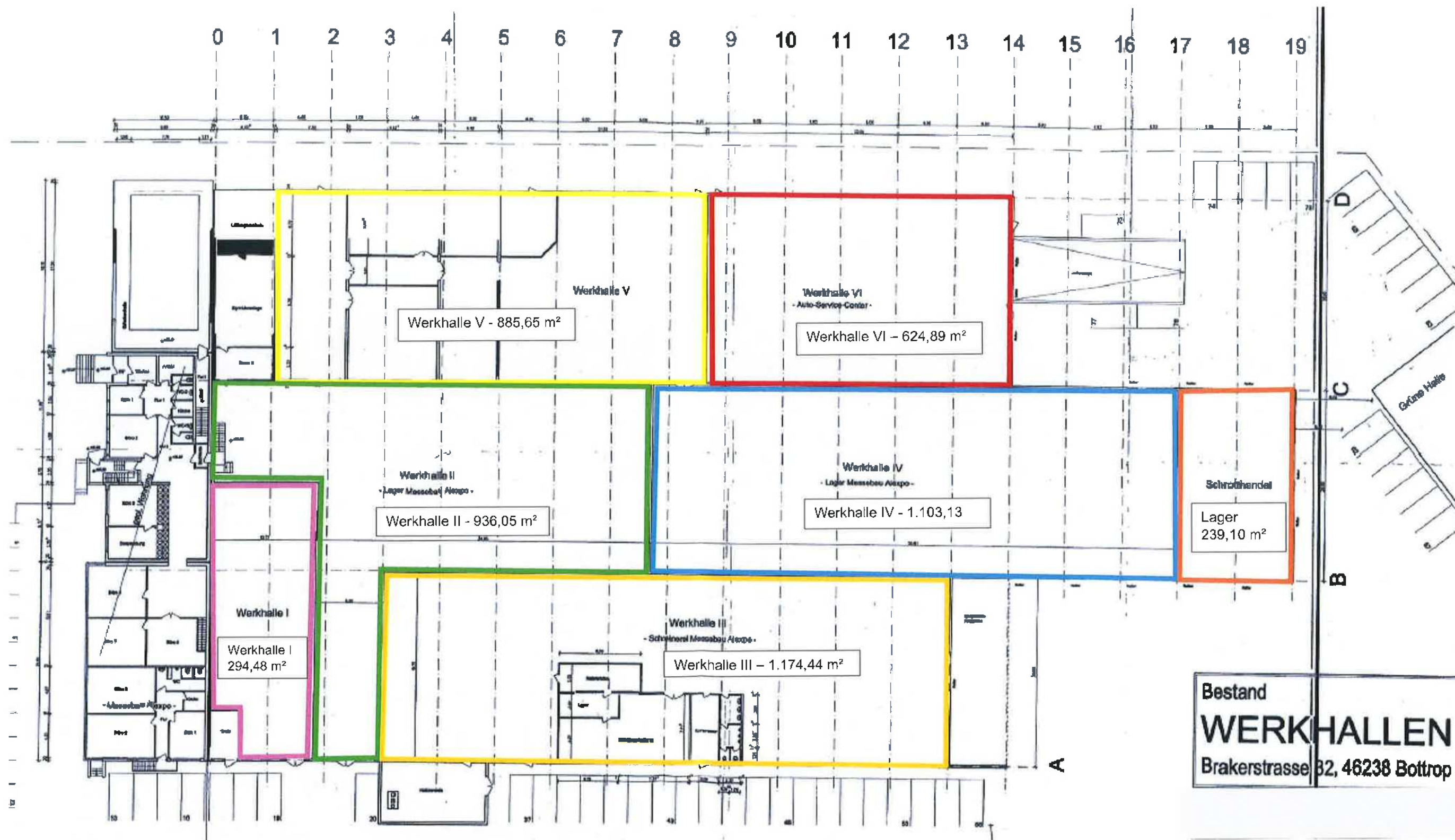
Nutzungsänderung  
**WOHNEN**  
Brakerstrasse 32, 46238 Bottrop



OBERGESCHOSS







Nutzflächenberechnung **Werkhalle VI**  
gem. Nutzungsänderung Auto-Service-Center vom 21.01.2013

Autowerkstatt	13,200 x 16,500 15,650 x 5,300 18,800 x 14,460	= 217,80 m <sup>2</sup> = 82,95 m <sup>2</sup> = 271,85 m <sup>2</sup>	572,60 m <sup>2</sup>
<del>Lager Ersatzteile</del>	<del>15,650 x 3,260</del>	<del>=</del>	<del>51,02 m<sup>2</sup></del>
Büro	4,900 x 2,960	=	14,50 m <sup>2</sup>
Pause	5,700 x 2,960	=	16,87 m <sup>2</sup>
WC	2,000 x 2,960	=	5,92 m <sup>2</sup>
HAR	3,000 x 2,000	=	6,00 m <sup>2</sup>
Lacklager	3,000 x 3,000	=	9,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Auto-Service-Center gesamt			<del>675,91 m<sup>2</sup></del> =====
			<b><u>624,89 m<sup>2</sup></u></b>

Bei Überprüfung durch den Sachverständigen wurde festgestellt, dass „Lager/Ersatzteile“ in der Berechnung doppelt erfasst wurde, da dieser Bereich bereits in der Autowerkstatt enthalten ist.





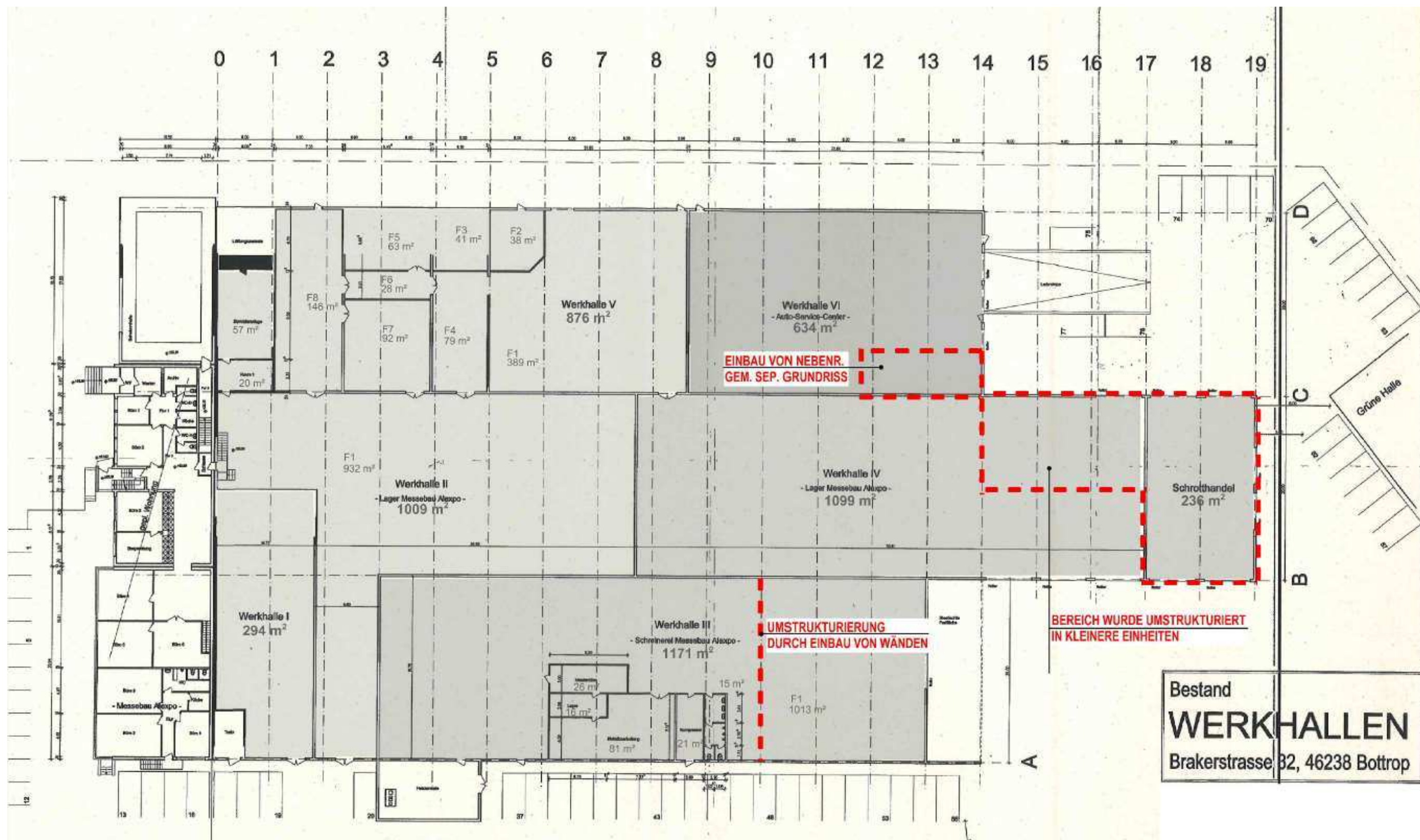
**Bauteil B8 - Hallenbereich**

**Darstellung der ersichtlichen Umstrukturierungen**

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

---

Darstellung der beim Ortstermin erkennbaren Umstrukturierungen  
ggü. dem vorliegenden Planbestand



## Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop  
Ortsbesichtigung: 21.08.2024

---

**Dem Sachverständigen liegt keine Genehmigung des Eigentümers  
zur Veröffentlichung von Innenfotos der Gebäude vor.**



Vorderansicht Büro-/Wohntrakt



wie vor



Vorder-/Seitenansicht  
Büro-/Wohntrakt



#### Anlage 4 - Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop  
Ortsbesichtigung: 21.08.2024

---



Seitenansicht Werkhalle I/II



Zufahrt Werkhalle II



Seitenansicht Werkhalle III



#### Anlage 4 - Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop  
Ortsbesichtigung: 21.08.2024

---



Seitenansicht Werkhalle III



Rückwärtige Ansicht Halle III



Seitenansicht Werkhalle IV/Lager

#### Anlage 4 - Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop  
Ortsbesichtigung: 21.08.2024

---



Rückwärtige Freiflächen



wie vor inkl. gelagerter Abfälle



wie vor

#### Anlage 4 - Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop  
Ortsbesichtigung: 21.08.2024

---



Rampe/Vorderansicht Werkhalle VI



Teilbereich Werkhalle IV



Vorderansicht Werkhalle VI



#### Anlage 4 - Fotodokumentation

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop  
Ortsbesichtigung: 21.08.2024

---



Zufahrt/Seitenansicht Werkhalle V



wie vor



wie vor