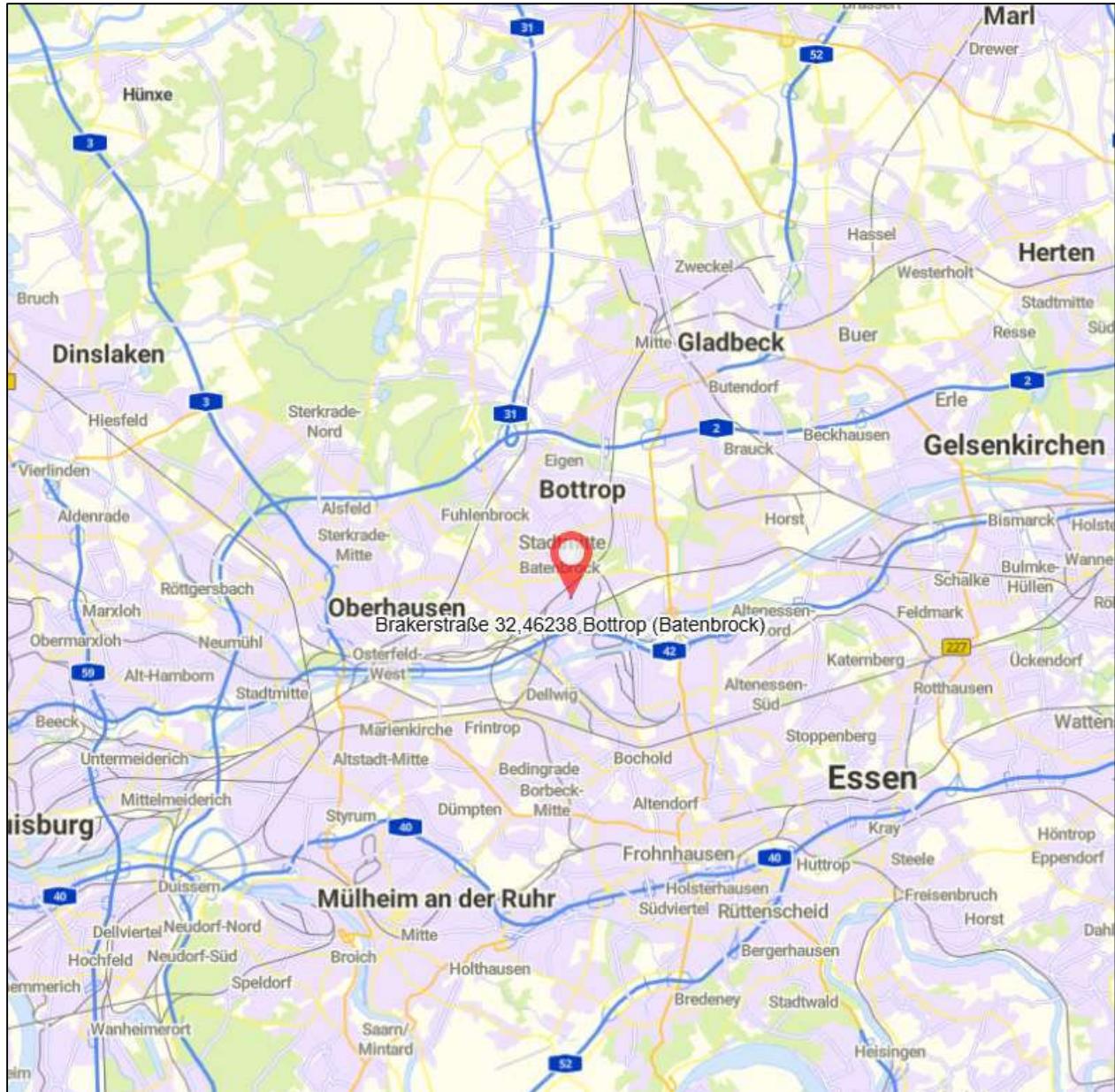
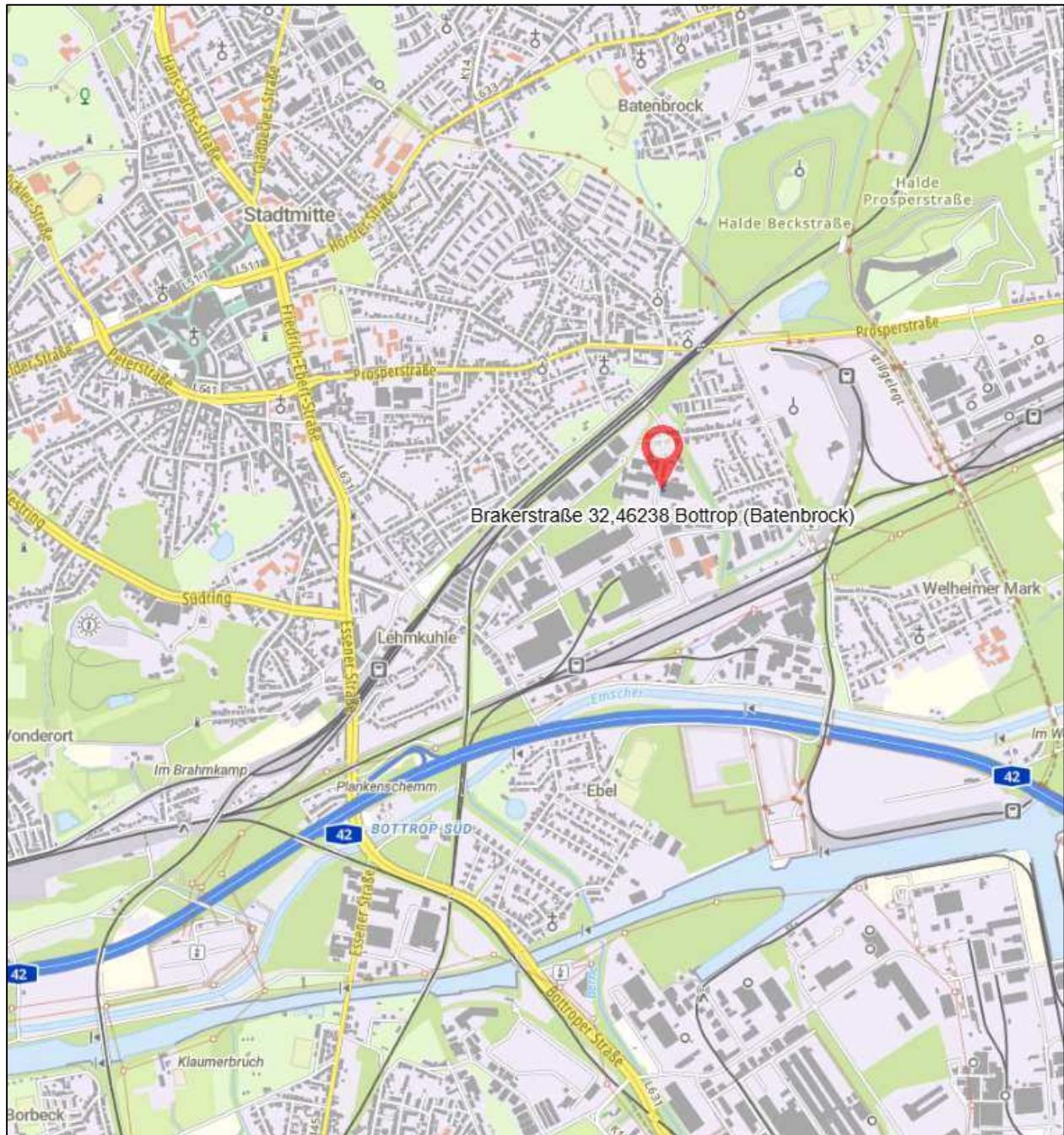


Anlage 1

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

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

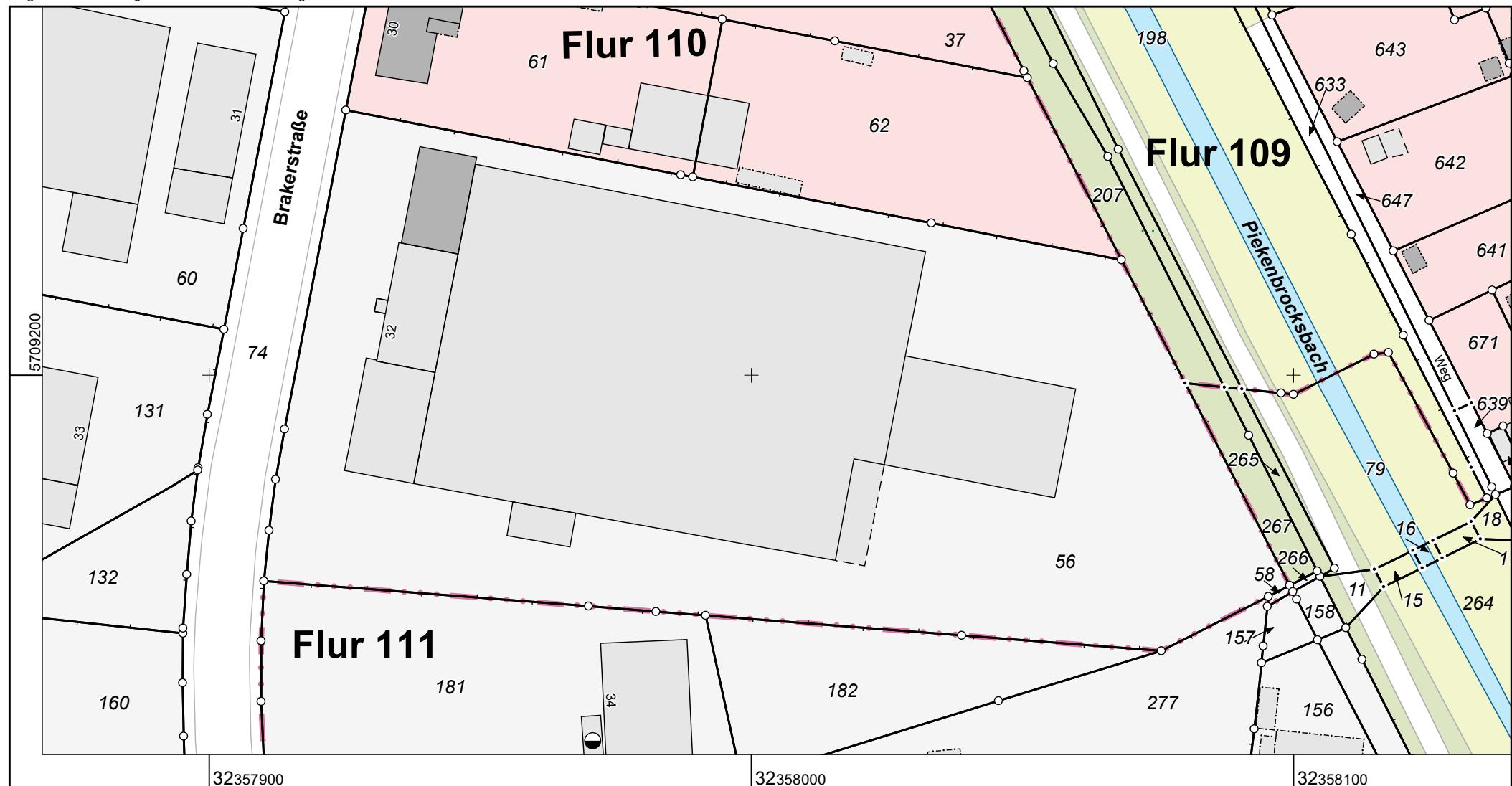




Anlage 2

Katasterkarte 1 : 1.000

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop



bottrop

Vermessungs- und Katasteramt Bottrop
Katasteramt

Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 56
Flur: 110
Gemarkung: Bottrop
Brakerstraße 32, Bottrop

Erstellt: 17.06.2024
Zeichen: EI-240350

Anlage 3

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:

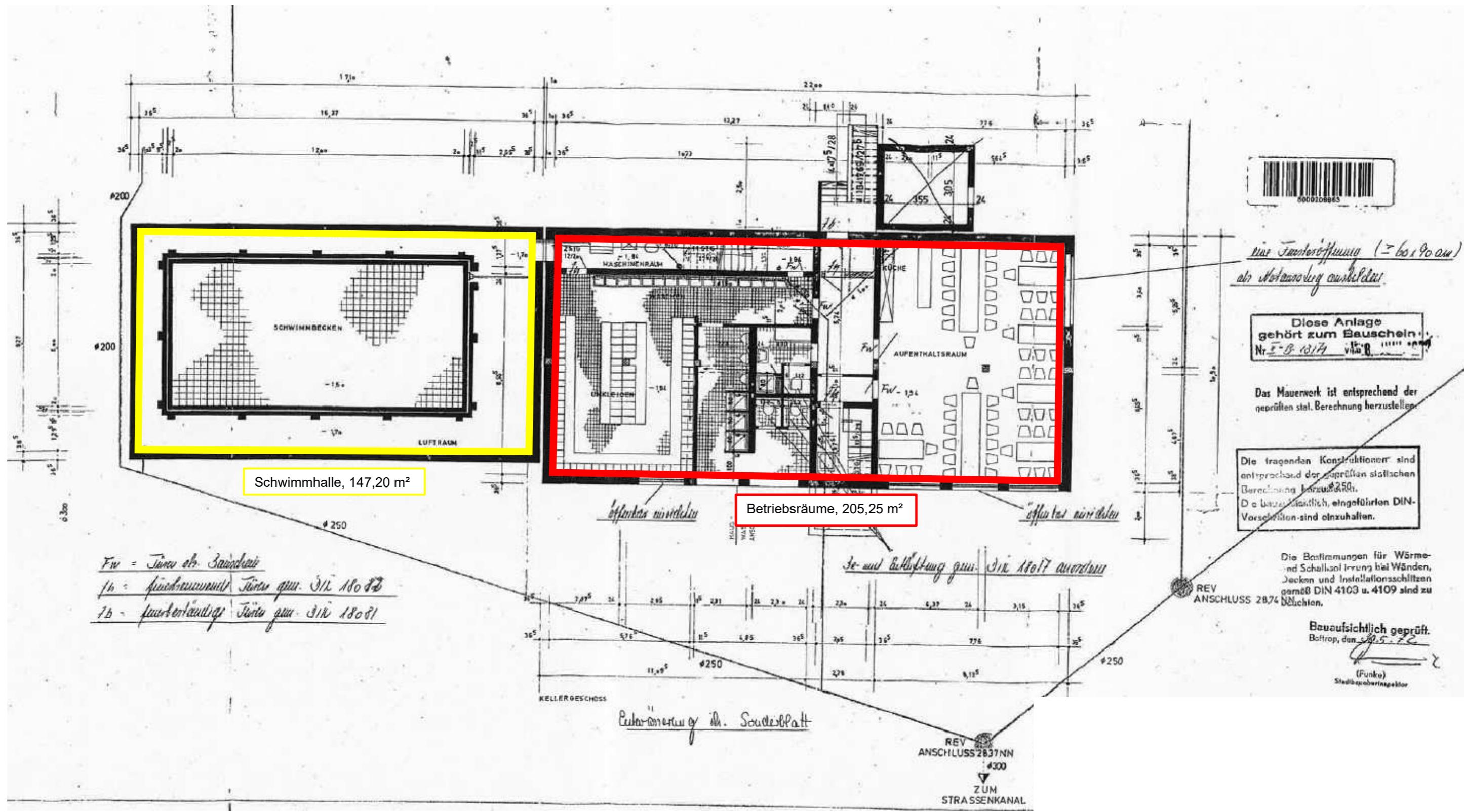
$$(4,85 \times 6,65^5 - (1,10 + 11^5) \times (1,10 + 2 \times 11^5)) - 5,40 \times 0,24 - 1,00 \times 0,80 \times 0,97 = 27,71 \text{ qm}$$

Abst. Kammer:

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

Untergeschoß gesamt:

~~-204,75 qm~~



Bauteil B3 – Erweiterung Kellergeschoß

Flächenberechnung/Grundrisszeichnungen

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

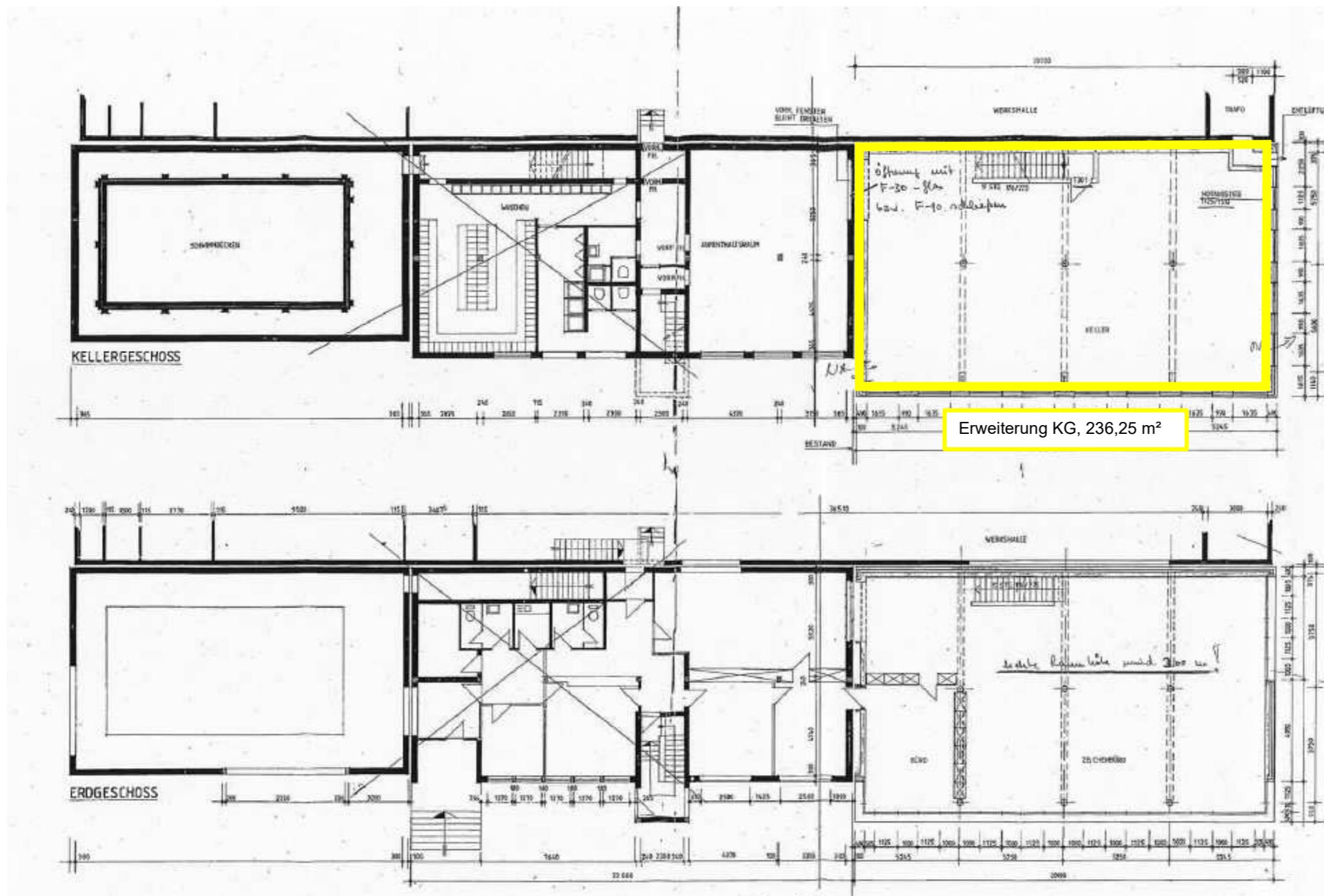
Nutzflächen gem. vorliegender Berechnung zum Bauantrag vom 24.08.1987

Kellergeschoß :

$$\begin{array}{lclclcl} (20.99 - 0.49 - 0.49) \times (12.865 - 0.49 - 0.49) & & & & & & \\ = 20.01 & \times & 11.705 & 11,885 & = & 237.81 \\ 3.00 \times 0.59 & & & & = & 1.77 \\ 1.00 \times 2.00 & & & & = & 2.00 \\ (5.25 + 1.40) \times 0.20 & & & & = & 1,33 \\ & & & & & -1.60 \\ & & & & & \hline & & & & & 235.98 \\ & & & & & \hline & & & & & 236,25 \end{array}$$

vom Sachverständigen überprüft und korrigiert

236,25



Bestellnummer: Ser. 01. 10. 1972
Gesamtansichtlich geprägt
Ständiges Gesamtbildzettel
im Auftrag:
S. Lohr

ERWEITERUNG
BRAKERSTRASSE 32 BOT TROP

BLATT 1
GRUNDRISS



Gebürt. zu Bensheim am
Nr. 157763-1 vom
20.01.1987
Der Oberbürgermeister
der Stadt Wetzlar
Weseler Landstrasse 10
Bortree, am 29.07.1987
im Auftrag

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

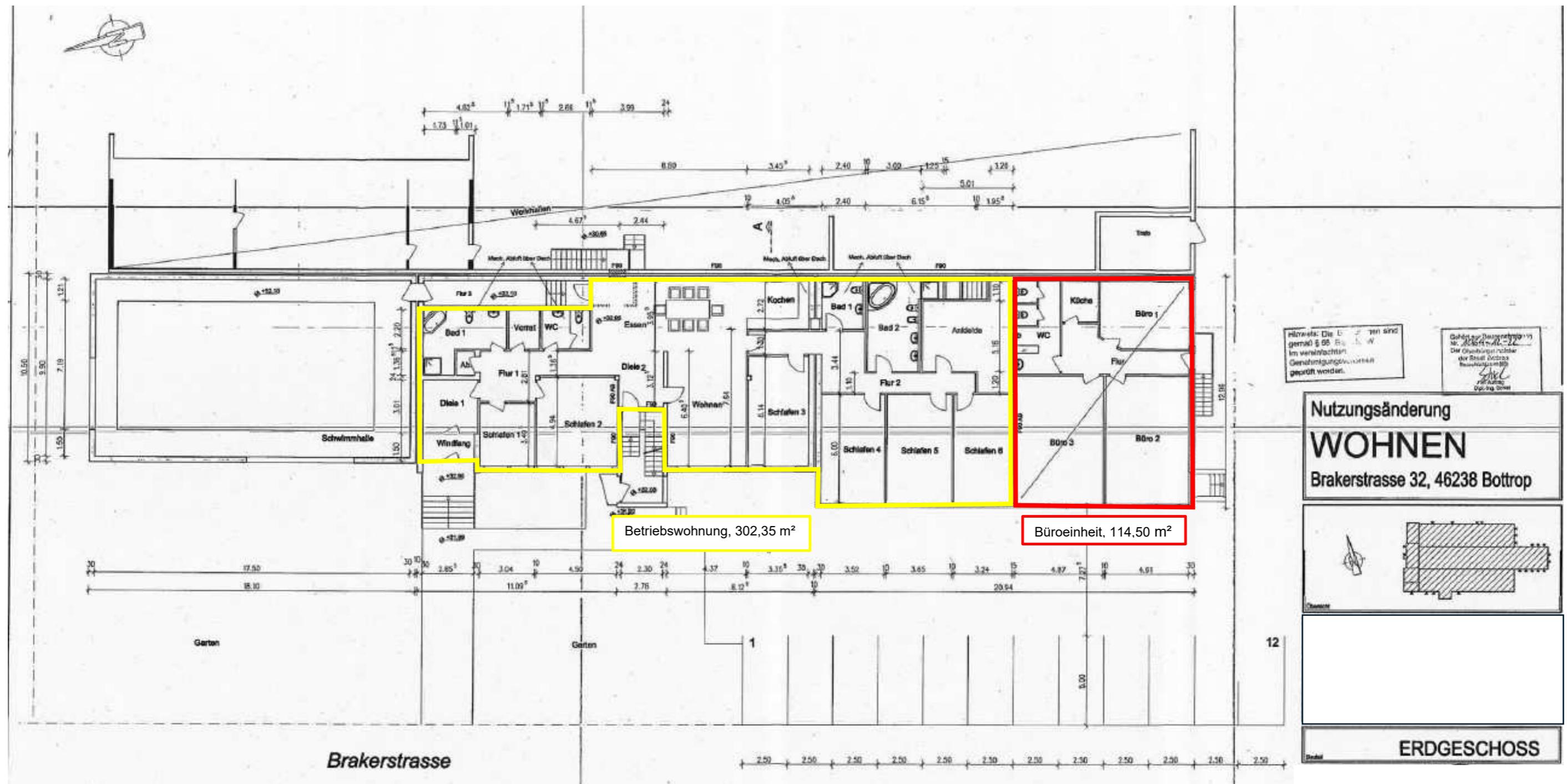
Diele 1	2,855 x 4,510 1,650 x 1,520	= 12,88 m ² = 2,51 m ²	15,39 m ²
Flur 1	8,530 x 1,520	=	12,97 m ²
Bad 1	2,650 x 1,550	=	4,11 m ²
Ankleide 1	1,910 x 1,690 4,860 x 2,015 5,920 x 3,820 2,200 x 1,640	= 3,23 m ² = 9,79 m ² = 22,61 m ² = 3,61 m ²	39,24 m ²
Schlafen 1	4,500 x 3,180	=	14,31 m ²
Schlafen 2	3,040 x 3,180	=	9,67 m ²
Flur 2	7,540 x 1,700 2,965 x 3,450 0,700 x 2,250 1,675 x 1,500 0,600 x 1,135	= 12,82 m ² = 10,23 m ² = 1,58 m ² = 2,51 m ² = 0,68 m ²	27,82 m ²
Bad 2	3,300 x 3,500	=	11,55 m ²
Ankleide 2	4,000 x 3,500	=	14,00 m ²
WC	2,965 x 1,750	=	5,19 m ²
Schlafen 3	4,150 x 4,940	=	20,50 m ²
Kochen	1,800 x 1,500 2,575 x 3,440	= 2,70 m ² = 8,86 m ²	11,56 m ²
Essen	4,750 x 5,440	=	25,84 m ²
Schlafen 4	4,450 x 4,980	=	22,16 m ²
Loggia 1	4,450 x 1,810	=	<u>8,05 m²</u>
Wohnen	6,040 x 9,440 1,260 x 1,100	= 57,02 m ² = 1,39 m ²	58,41 m ²
Loggia 2	6,040 x 1,810	=	<u>10,93 m²</u>
			311,70 m ²
		./. 3% Putz	<u>9,35 m²</u>
Wohnfläche Wohnen gesamt			<u>302,35 m²</u>
			=====

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

Vorderhaus	EG - WE 1	=	<u>12 Stpl.</u>	- Nr. 1-2
	OG - WE 2	=	<u>1 Stpl.</u>	- Nr. 32
	- Büro	=	<u>2 Stpl.</u>	- Nr. 43-4
	EG - Büro	114,50 m ² / 40	=	<u>3 Stpl.</u> - Nr. 5-7 <i>Bestand</i>
	Besucher	=	<u>4 Stpl.</u>	- Nr. 8-11
Keller	UG - Cocktaillbar	215,05 m ² / 12	=	18 Stpl. - Nr. 12-29 <i>nicht genutzt</i>
Werkhallen	Werkhalle I	294,48 m ² / 100	=	<u>3 Stpl.</u> - Nr. 30-32 <i>keine Stellplätze</i>
	Werkhalle II	936,05 m ² / 100	=	<u>4 Stpl.</u> - Nr. 33-36 <i>Kellerräume nahe</i>
	Werkhalle III	1.174,44 m ² / 100	=	<u>12 Stpl.</u> - Nr. 37-48 <i>Bestand</i>
	Werkhalle IV	1.103,13 m ² / 100	=	<u>11 Stpl.</u> - Nr. 49-59
	Werkhalle V	885,65 m ² / 100	=	<u>9 Stpl.</u> - Nr. 60-68
	Auto-Service	820,14 m ² / 100 * ¹	=	<u>6 Stpl.</u> - Nr. 69-75
Lager	Schrotthandel	239,10 m ² / 100	=	<u>3 Stpl.</u> - Nr. 76-78 <i>Bestand</i>
Erforderlich gesamt			<u>78 Stpl. 59</u>	=====
<i>* 6 Stpl. je Parkung - oder Tropenlurstand</i>				
Vorhandene Stellplätze:				
In Garagen		=	<u>0 Stpl.</u>	
Im Freien		=	<u>78 Stpl.</u>	
Durch Ablösung		=	<u>0 Stpl.</u>	
Vorhanden gesamt			<u>78 Stpl.</u>	=====

Die vorhandenen Stellplätze reichen aus.

Gehört zu Baurechnung
Nr. 156-13-22
Der Oberbaumeister
der Stadt Düsseldorf
Bauaufsichtsamt Fisch



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 + Vorräum:

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

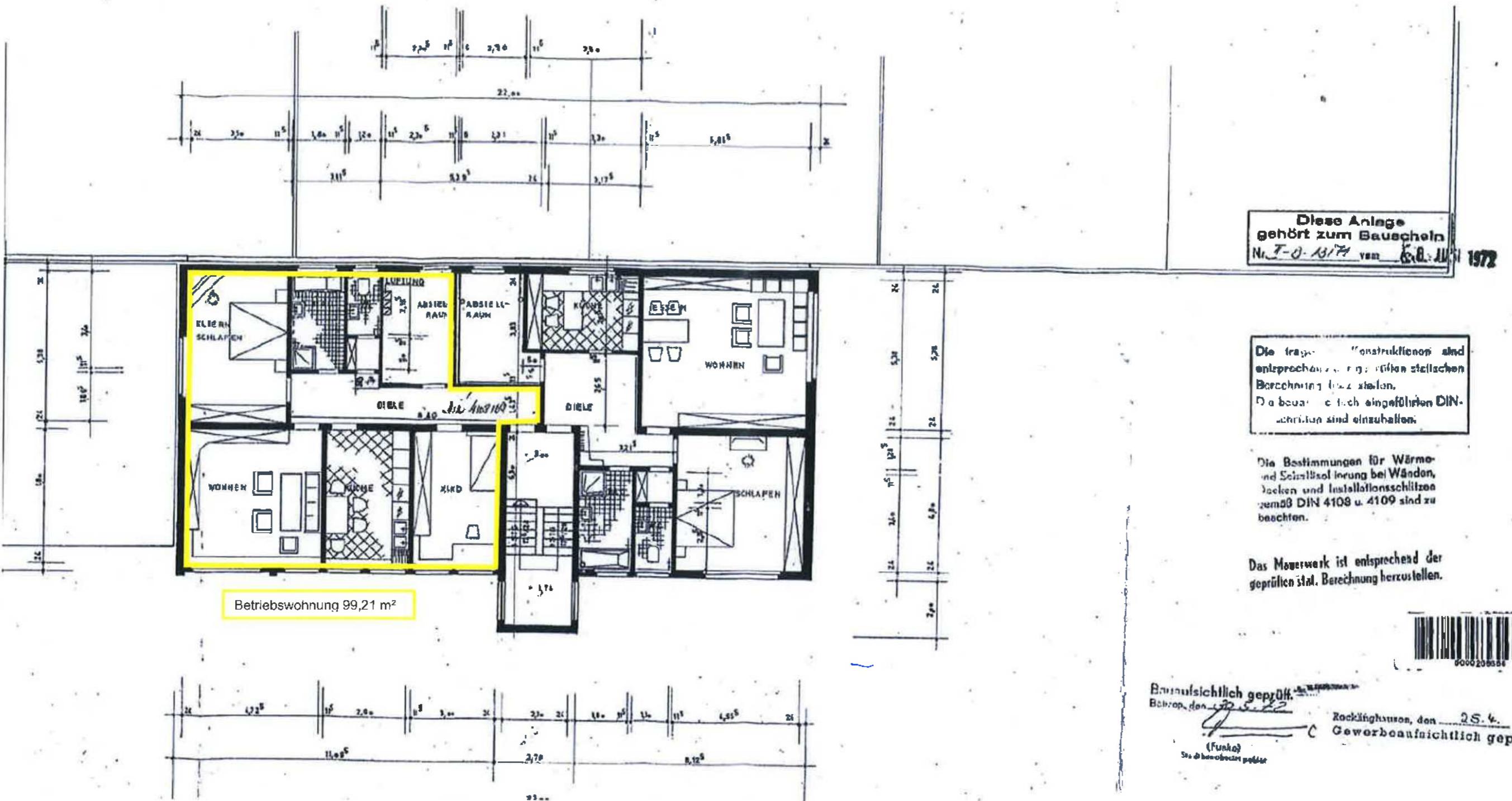
Schlafen:

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

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****=====**

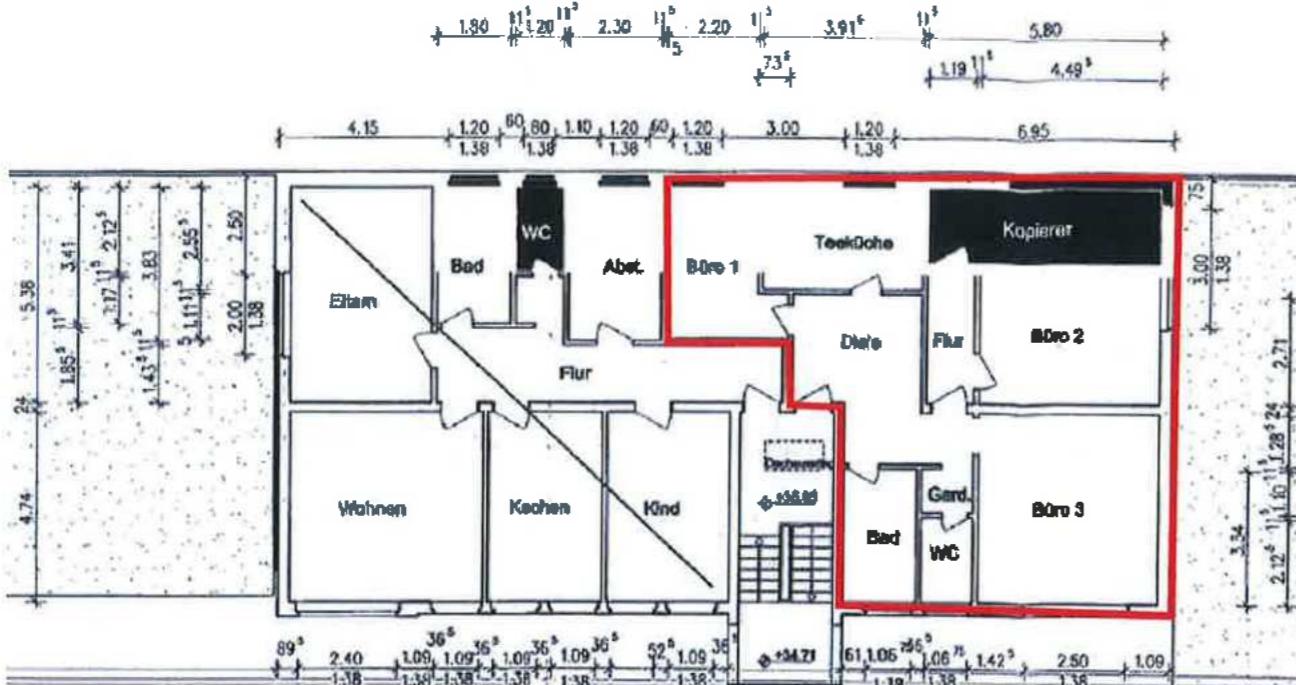


Nutzflächenberechnung zur Nutzungsänderung
einer Wohnung im OG in Büro vom 24.10.2012

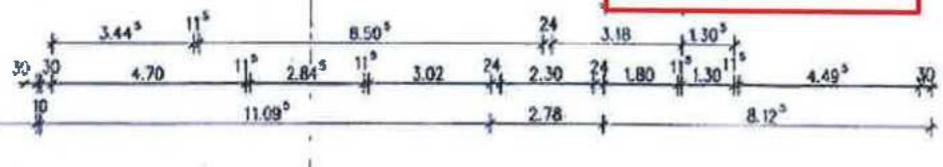
Büro Obergeschoss rechte:

Diele	3,180 x 2,710	=	8,62 m ²	✓
	1,910 x 1,525	=	2,91 m ²	✓
	1,305 x 1,285	=	1,68 m ²	✓
				13,21 m ²
Büro 1	2,200 x 3,780	=	8,32 m ²	✓
	0,735 x 1,110	=	0,82 m ²	✓
				9,14 m ²
Teeküche	3,915 x 2,555	=		10,00 m ²
Flur	1,190 x 3,380	=		4,02 m ²
Kopierer	5,800 x 1,900	=		11,02 m ²
Büro 2	4,495 x 3,380	=		15,19 m ²
Büro 3	4,495 x 4,740	=		21,31 m ²
Garderobe	1,300 x 1,100	=		1,43 m ²
WC	1,300 x 2,125	=		2,76 m ²
Bad	1,800 x 3,340	=		<u>6,01 m²</u>
				94,09 m ²
		J. 3% Putz		<u>2,82 m²</u>
Nutzfläche Büro gesamt				<u>91,27 m²</u>
				=====

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 1064-11 - 22
Der Oberbaudirektor
der Stadt Göttingen
Bauaufsichtsamt (63)



Büroeinheit, 91,27 m²



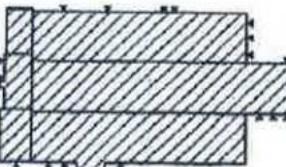
„...weils Die Bauvorlagen sind
gewiß § 8a BauGBW
im verhältnisse
Genehmigungsverfahren
geprägt worden.“

22 OCT 2012

Nutzungsänderung

WOHNEN

Brakerstrasse 32, 48238 Bottrop



Digitized

OBERGESCHOSS

Bauteil B8 - Hallenbereich**Flächenberechnung/Grundrisszeichnungen**

Bewertungsobjekt: Brakerstr. 32, 46238 Bottrop

**Ausweisung der Nutzflächen Werkhalle I - V als Bestand
gem. Nutzungsänderung Auto-Service-Center vom 21.01.2013**

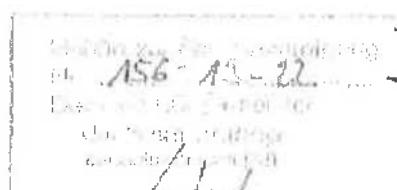
Vorderhaus	EG - WE 1	=	12 Stpl.	- Nr. 1-2
	OG - WE 2	=	1 Stpl.	- Nr. 22
	- Büro	=	2 Stpl.	- Nr. 3-4
	EG - Büro	114,50 m ² / 40	=	3 Stpl. - Nr. 5-7
	Besucher		=	4 Stpl. - Nr. 8-11
Keller	UG - Cocktailsbar	215,05 m ² / 12	=	18 Stpl. - Nr. 12-29 nicht genutzt Kellerräume nicht
Werkhallen	Werkhalle I	294,48 m ² / 100	=	3 Stpl. - Nr. 30-32
	Werkhalle II	936,05 m ² / 100	=	4 Stpl. - Nr. 33-36
	Werkhalle III	1.174,44 m ² / 100	=	12 Stpl. - Nr. 37-48
	Werkhalle IV	1.103,13 m ² / 100	=	11 Stpl. - Nr. 49-59
	Werkhalle V	885,65 m ² / 100	=	9 Stpl. - Nr. 60-68
	Auto-Service	820,14 m ² / 100 * ¹	=	6 Stpl. - Nr. 69-75
Lager	Schrotthandel	239,10 m ² / 100	=	3 Stpl. - Nr. 76-78
Erforderlich gesamt			78 Stpl. Sq	Bestand

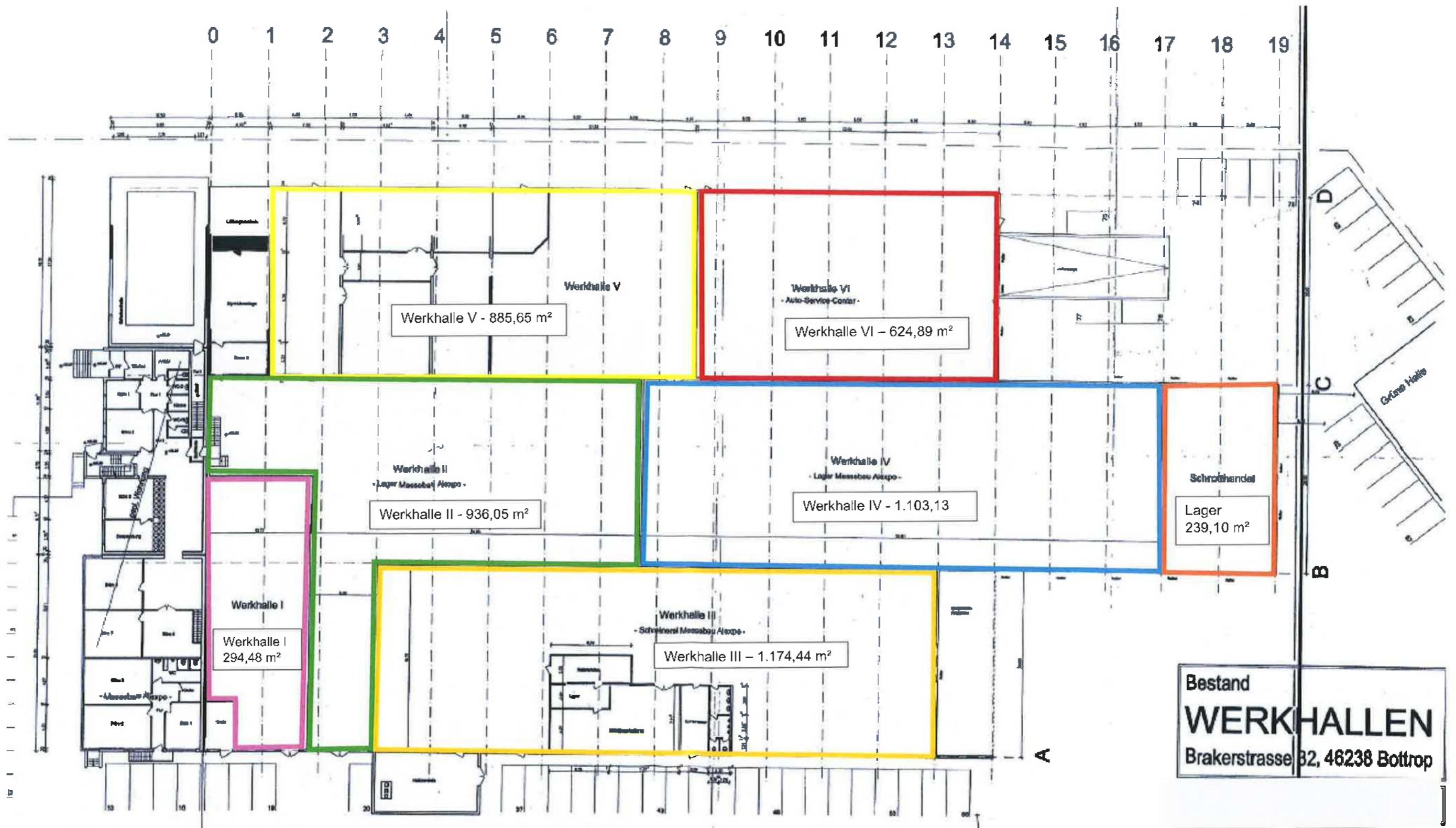
* 6 Stpl. je Parktag - oder Reparaturstandort

Vorhandene Stellplätze:

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

Die vorhandenen Stellplätze reichen aus.

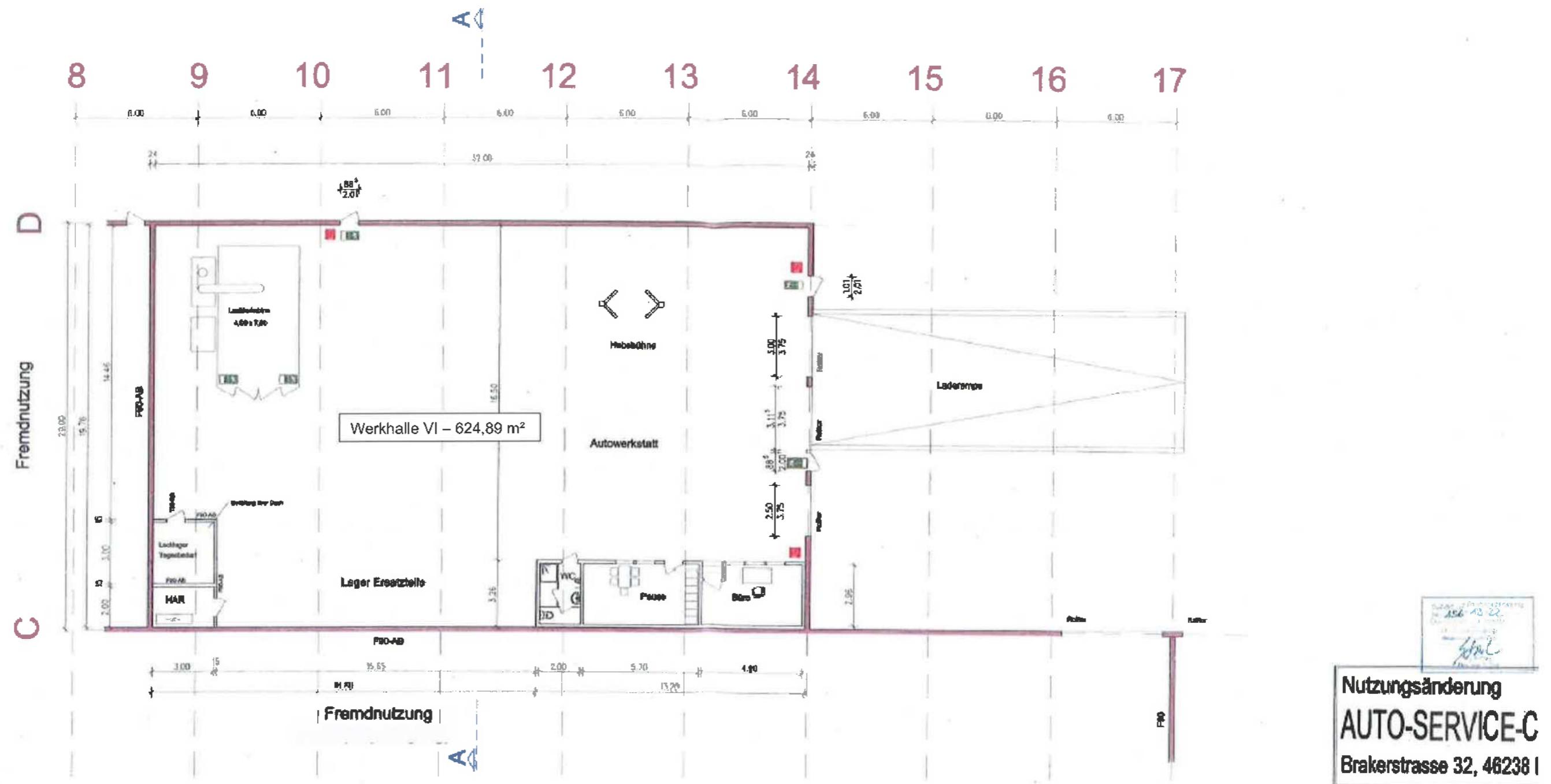




Nutzflächenberechnung **Werkhalle VI**
gem. Nutzungsänderung Auto-Service-Center vom 21.01.2013

Autowerkstatt	$13,200 \times 16,500$	=	$217,80 \text{ m}^2$	
	$15,650 \times 5,300$	=	$82,95 \text{ m}^2$	
	$18,800 \times 14,460$	=	$271,85 \text{ m}^2$	
				$572,60 \text{ m}^2$
Lager Ersatzteile	$15,650 \times 3,260$	=	$51,02 \text{ m}^2$	
Büro	$4,900 \times 2,960$	=	$14,50 \text{ m}^2$	
Pause	$5,700 \times 2,960$	=	$16,87 \text{ m}^2$	
WC	$2,000 \times 2,960$	=	$5,92 \text{ m}^2$	
HAR	$3,000 \times 2,000$	=	$6,00 \text{ m}^2$	
Lacklager	$3,000 \times 3,000$	=	$9,00 \text{ m}^2$	
Nutzfläche Auto-Service-Center gesamt				$675,91 \text{ m}^2$
				=====
				<u>624,89 m²</u>

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.

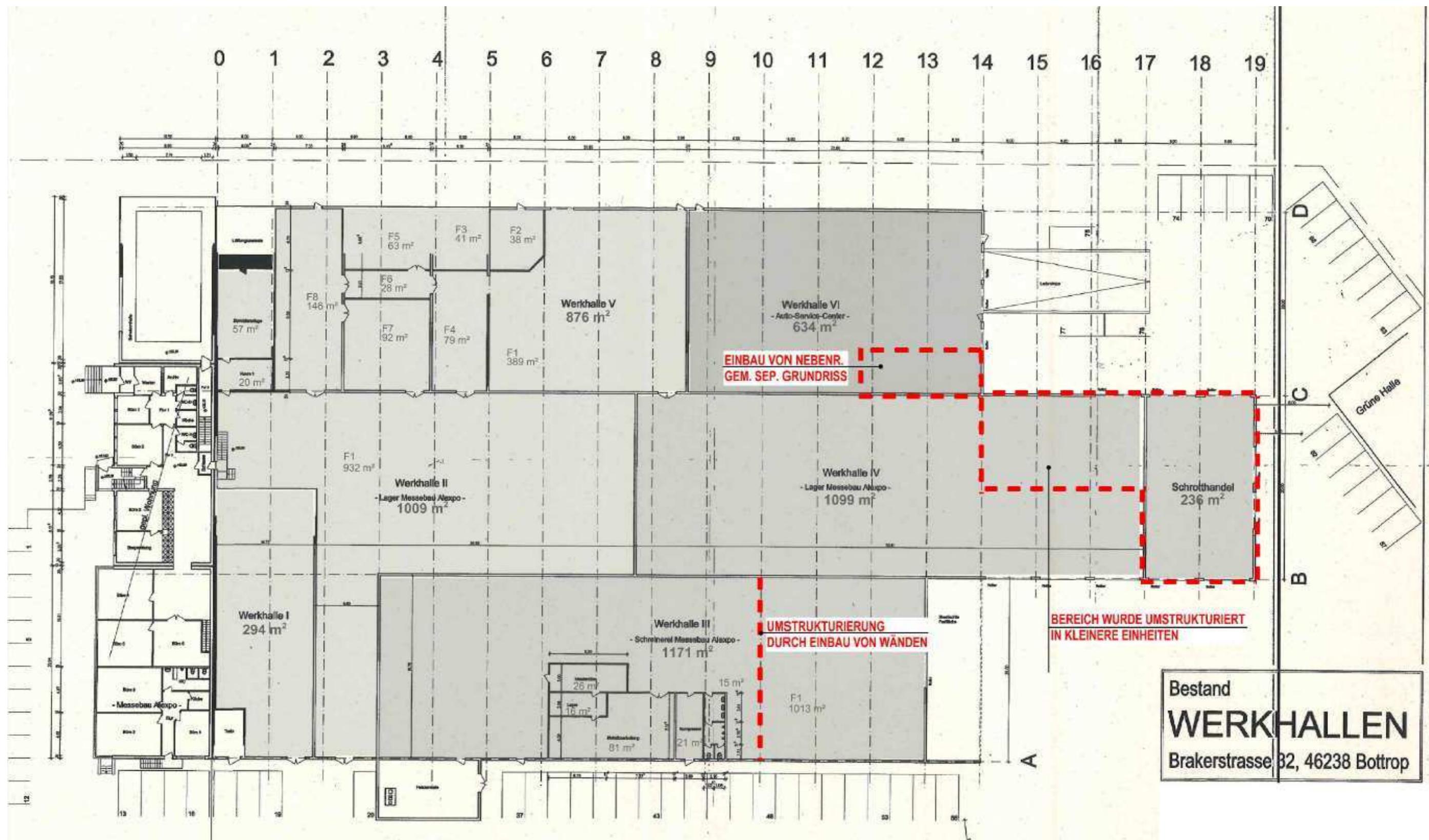


Bauteil B8 - Hallenbereich

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 Innenfotografien 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