Essen:
Verwaltungsgebäude an der Ruhrallee

Ruhrallee 55 | 45138 Essen

BLB NRW
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Lage

- Das Objekt liegt zwischen den Stadtteilen Huttrop und Südostviertel, direkt an der Ruhrallee und grenzt damit an das Moltkeviertel, mit seinem städtebaulich hochwertigen und nachgefragten Wohnumfeld, an. Hinter dem Grundstück befindet sich unmittelbar der Ostfriedhof.
- Schulen, Kindertagesstätten sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- Sehr gute infrastrukturelle Anbindung durch die nahegelegene Autobahnanschlussstellen Bergerhausen und Zentrum zur A52 und A40. Außerdem ist durch die Bushaltestelle der Linie 155 direkt vor der Liegenschaft eine hervorragende ÖPNV-Anbindung gewährleistet. Der Hauptbahnhof befindet sich in d. 1,4 km Entfernung.

Gebäude

Das Verwaltungsgebäude besteht aus drei Gebäudeteilen unterschiedlicher Baujahre; die im Inneren miteinander verbunden sind. Der Gebäudekomplex ist sanierungsbedürftig und verfügt über eine Bruttogeschossfläche von rd. 4.800 m² sowie eine Gesamtmietfläche von rd. 3.430 m² (DIN 277).

Im Innenhof an der Schinkelstraße befinden sich 4 gemauerte Einzelgaragen sowie 10 Kfz-Stellplätze. Die Dachfläche der Garagenanlage wird als Terrasse mit Blick in den Ostfriedhof, genutzt. Hinter dem höherliegenden Anbau an der Ruhrallee, erstreckt sich auf Terrassenniveau eine begrünte Gartenanlage mit kleinem Teich sowie ein Innenhof mit weiteren 7 Kfz-Stellplätzen.

Gebäudeteil	Baujahr	
Kerngebäude	1920	dreigeschossig, teilunterkellert, Flachdach
südöstlicher Anbau	1950	viergeschossig, unterkellert, Spitzboden
Anbau Schinkelstr.	1970	zweigeschossig, unterkellert, Flachdach, Hausmeisterwohnung

Abbildung: beispielhafter Grundriss 1. OG

Vermietungssituation

- Derzeit ist die Liegenschaft noch an die Bezirksregierung Düsseldorf vermietet. Der Mietvertrag endet zum 31.12.2027.
- Der Verkauf erfolgt leerstehend.

Grundstück

- Bebautes Grundstück in Hanglage, voll erschlossen
- Es besteht eine – dinglich und schuldrechtlich nicht gesicherte – Überbauung der benachbarten Garage (Schinkelstraße 23) zu Lasten des zu verkaufenden Grundstücks
- Grundstücksfläche: ca. 3.315 m²
- Amtsgericht Essen, Grundbuch von Huttrop, Blatt 705, Gemarkung Huttrop, Flur 14, Flurstück 770
- Abt. II: lastenfrei
- Abt. III: lastenfrei

Planungsrecht

- Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim a.d. Ruhr und Oberhausen vom 28.02.2024 weist eine Wohnbaunutzung aus.
- Die Liegenschaft liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Für die Bebauung ist daher § 34 BauGB maßgeblich.
- Es ist die Erhaltungssatzung für das Moltkeviertel vom 18.03.1983 zu beachten.

Belastungen

- Die Liegenschaft ist nicht im Altlastenkataster der Stadt Essen registriert.
- Es bestehen keine Baulasten.
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- Das Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hercules“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Bei der Bezirksregierung Arnsberg ist kein Bergbau für die Liegenschaft dokumentiert.
- Aufgrund der Luftbilder aus den Jahren 1393-1945 und anderer historischer Unterlagen, gibt es Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Abbildung: Ansicht Innenhof

Abbildung: Ansicht Innenhof

Abbildung: Innenhof Garage

Abbildung: Anischt Ruhrallee 1

Abbildung: Ansicht Ruhrallee

Abbildung: Flur

Abbildung: Treppenhaus

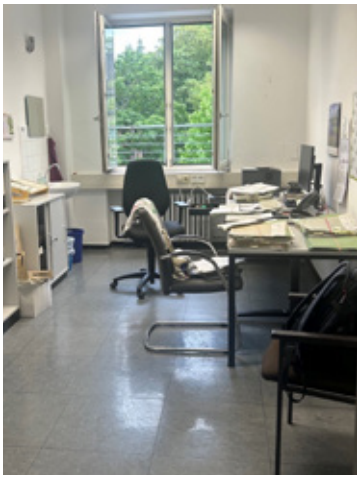

Abbildung: Büro

Abbildung: Lageplan

Ansprechpartnerin
Josephine Höing

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
www.blb.nrw.de

0211 61700-523

josephine.hoeing@blb.nrw.de

Die in diesem Steckbrief enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen. Ebenso wird keine Gewähr für die Richtigkeit der ggf. beigefügten Unterlagen (wie z. B. Maßstabstreue, Flächenangaben) übernommen. Zur Verifizierung der Angaben/Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.

Fotos: BLB NRW

BLB NRW
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW