

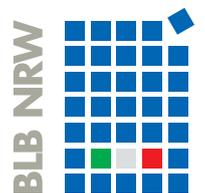
Exposé



# Wohnanlage Robert-Geritzmann-Höfe

WE 2538

Robert-Geritzmann-Höfe 69–79 | 45883 Gelsenkirchen



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

## Standort und Lage

### Makrolage

Gelsenkirchen liegt im Zentrum des Ruhrgebiets und in der Mitte des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Die Großstadt gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr und war in der Vergangenheit ein wichtiger Standort für den Bergbau und die Stahlindustrie. In Gelsenkirchen leben derzeit rd. 265.000 Einwohner. Die Stadt ist durch die zentrale Lage im Ruhrgebiet sehr in das europäische Verkehrsnetz eingebunden, die Erschließung erfolgt u.a. über die Autobahnen A2, A40 und A42 sowie über mehrere Bundesstraßen. Der Hauptbahnhof Gelsenkirchen ist Haltpunkt nationaler und internationaler Fernverbindungen sowie der interregionalen Schienenverkehrsnetzes. Der internationale Flughafen Düsseldorf liegt ca. 40 km und der Flughafen Dortmund ca. 45 km entfernt.



### Mikrolage

Das Objekt befindet sich rd. 2 km nordwestlich des Stadtzentrums von Gelsenkirchen im Stadtbezirk Feldmark. In der Nähe des Objekts befinden sich mehrere Bushaltestellen sowie eine Straßenbahnhaltstelle. Der Hauptbahnhof ist in etwa 15 Minuten mit dem ÖPNV erreichbar. Das Objekt ist Teil des in sich geschlossenen und verkehrsberuhigten Wohnquartiers Robert-Geritzmann-Höfe. Einige soziale Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, befinden sich innerhalb des Quartiers. Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Umfeld zu finden. Die Lage des Quartiers ist in der Wohnlagenkarte als mittel bis sehr gut charakterisiert.

### Entfernungen

Essen	10 km
Düsseldorf Flughafen	40 km
Stadtzentrum	2 km
Autobahn A 40	5 km

### Das Verkaufsobjekt

Die 1998 erbaute Wohnanlage umfasst sechs drei- bis vier geschossige, miteinander verbundene Gebäude, die bis 2007 für JVA-Dienstwohnungen genutzt wurden. Die Häuser 69 – 79 haben jeweils drei Wohnungen mit eigenem Außenzugang. Die Gebäude sind zusammenhängend unterkellert. Haus Nr. 79 ist ein zwei geschossiges Einfamilienhaus ohne Keller. Ungeachtet der Verteilung der Wohnungen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um typische (freistehende, villenartige) Dreifamilienhäuser, sondern um eine ganzheitliche, architektonisch durchaus ungewöhnliche Anlage. Insgesamt beinhalten die 6 aneinander gebauten Wohneinheiten 16 Wohneinheiten. Die gesamte Wohnanlage wurde in Stahlbeton und konventioneller Bauweise mit flach geneigten Dächern errichtet. Die Fassaden sind verputzt. Die Baukörper sind stark gegliedert. Die Wohnungen besitzen entweder einen Gartenzugang, Balkone oder Terrassen. Die Garagen sind in die Bebauung integriert. Neben den Wohnungen gehören insgesamt zehn Garagen, vierzehn Carports und zwei Abstellräume für Fahrräder zu dem Bewertungsgrundstück. Die Ausstattung der Wohnungen ist durchschnittlich. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend gut.

**Kaufpreisvorstellung:** 1.700.000€

## Eckdaten

### Grundstücksangaben

Das Objekt „Robert-Geritzmann-Höfe 69-79“ wurde 1998. Die Mietfläche (MF) beträgt ca. 1.550 m<sup>2</sup>. Zu den Wohnungen gehören insgesamt zehn Garagen, vierzehn Carports und zwei Abstellräume für Fahrräder. Die Wohnanlage umfasst sechs drei- bis viergeschossige, miteinander verbundene Gebäude, die bis 2007 für JVA-Dienstwohnungen genutzt wurden.

Eintragungen in Abt. II Grunddienstbarkeit – Geh – und Fahrrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Schalke, Flur 12, Flurstück 616.

Abt. III – Eintragungsfrei

### Altlasten Boden

Laut Mitteilung der Stadt Gelsenkirchen an den BLB NRW vom 27. Februar 2019 ist das Grundstück im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Gelsenkirchen unter der Nr. 15.001 „Herdfabrik Küppersbusch“ verzeichnet.

Auf dem Grundstück wurde 1987 eine drei Meter hohe Aufschüttung von Bauschutt gefunden, in der in Teilbereichen erhöhte Schwermetallkonzentrationen von PAK' gefunden wurden. Der belastete Boden wurde ausgekoffert und abgetragen. Anschließend wurde auf der Fläche eine Aufschüttung von 0,5 bis 2 m sauberen Bodens vorgenommen.

Entsprechend ist die betroffene Fläche uneingeschränkt als Wohngebiet nutzbar.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gelsenkirchen per E-Mail vom 30. September 2021 hat die Altlastenauskunft vom 07. Februar 2019 weiterhin Bestand.

### Belastungen

Laut Mitteilung der Stadt Gelsenkirchen an den BLB NRW vom 08. Januar 2014 liegen für die Flurstücke 627 und 631 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Gelsenkirchen vor.

Auf dem Flurstück 628 sind Baulasten auf dem Baulastenblatt-Nr. 4826 eingetragen. Demnach sind dort 14 notwendige Stellplätze zugunsten des Flurstücks 631 vorzuhalten, und deren Anlage, Unterhaltung und Benutzung ist durch den Eigentümer zu dulden.

Es bestehen für das Flurstück 628 Fahr- und Wegerechte an den Flurstücken 626 und 629.

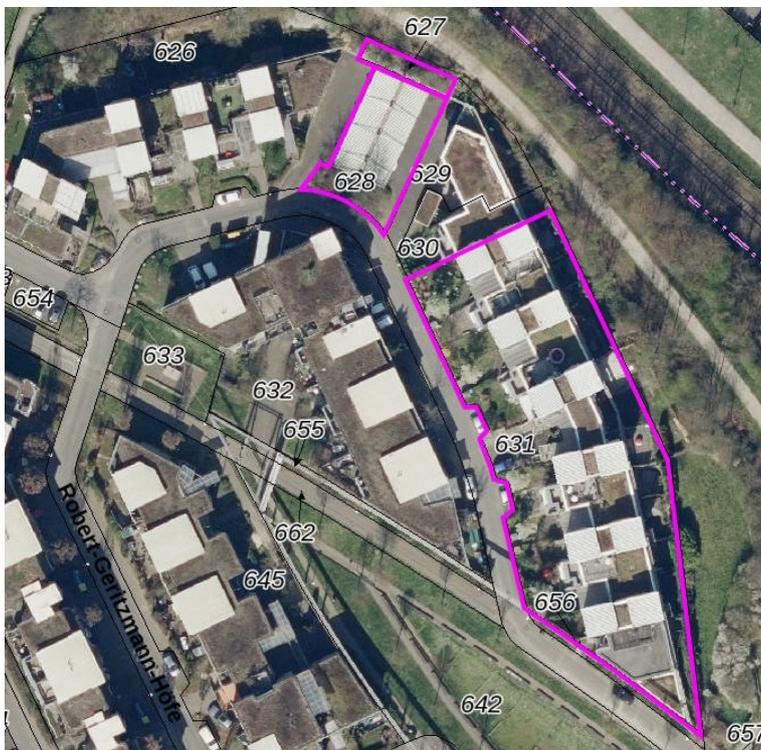
### Kampfmittel

Gemäß der Änderung des Bebauungsplans Nr. 192 vom 13. Mai 1993 lassen die vorhandenen Luftbilder in dem Bereich des Bebauungsplans eine mittelstarke Bombardierung erkennen. Eine Gesamträumung war aussagegemäß aus technischen Gründen nicht möglich. Vor Durchführung jeder Baumaßnahme ist daher rechtzeitig eine Sondierung des jeweiligen Grundstücks notwendig.

In unserer Wertermittlung gehen wir davon aus, dass im Zuge der Baumaßnahme alle Kampfmittel beseitigt wurden.

## Eckdaten

<b>Denkmalschutz</b>	Kein Denkmalschutz vorhanden
<b>Planungsrecht</b>	<p>Flächennutzungsplan: Das Objekt liegt im Geltungsbereich eines regionalen Flächennutzungsplans der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr. Darin ist das Grundstück als Wohnfläche ausgewiesen.</p> <p>Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 192, der seit 28. Oktober 1993 in Kraft ist. Dieser setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie höchstens viergeschossige geschlossene Bauweise fest.</p>
<b>Wasserschäden</b>	<p>Gemäß Angaben der Eigentümervertretung ist es infolge eines Starkregenereignisses zu einem Wassereintrich im Bereich des Flachdaches gekommen. Zwei Wohneinheiten standen zum Besichtigungszeitpunkt aufgrund dieses Ereignisses leer. Augenscheinlich wurden die Bereiche, in denen Feuchtigkeit eingedrungen war, bereits durch Trocknungsgeräte behandelt. Weitere Informationen hinsichtlich des Schadensumfangs und der Schadensart (z. B. inwieweit die Dämmung durchnässt und beschädigt ist) liegen nicht vor.</p>
<b>Bestehende Verträge</b>	Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück 16 Mietwohnungen, von denen 14 unbefristet vermietet sind.



## Verkaufsverfahren

---

Der Verkauf des Objektes erfolgt gemäß §§ 63, 64 LHO in der derzeit gültigen Fassung.

## Rahmenbedingungen für den Verkauf

---

Das Verkaufsverfahren erfolgt durch ein elektronisches Bieterverfahren. Für die Teilnahme ist bereits vorab eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und an den BLB NRW per Email (als pdf) zu senden. Sollte uns diese nicht vorliegen, sind eine Objektbesichtigung sowie die Bereitstellung von weiteren Informationen und Unterlagen zum Objekt nicht möglich. In der Regel werden zur fundierten Ankaufsprüfung und Gebotsabgabe ein Datenraum mit Objektunterlagen zur Verfügung gestellt und eine Objektbegehung angeboten.

Informationen zum Verfahren, zum Kaufvertrag und zur elektronischen Gebotsabgabe finden Sie in einem separaten Anwenderleitfaden.

i

Die in diesem Exposé 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.

### Kontakt:

**Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW**  
Fachbereich An- und Verkauf  
Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf

Ansprechpartner: Jörn Schmitz  
Tel.: 0211 61700-213  
E-Mail: joern.schmitz@blb.nrw.de

