

Galundo GmbH
Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand Ablauf 31.05.2019

Wohnbaugrundstück mit Haus im Dornröschenschlaf
Ca. 802 m² Grundstück und Haus in der Feldstraße Werdohl mit starkem Sanierungsbedarf

58791 Werdohl, Feldstr. 79, Märkischer Kreis, Nordrhein-Westfalen

Informationen aus einem vorliegenden Gutachten:

Der Bezirksregierung Arnsberg liegt ein Gutachten zum Grundstück und Haus vor. Nachstehende Informationen sind auszugsweise diesem Gutachten entnommen.

+++++Beginn Auszug Gutachten+++++

Erschließung:

Von den Versorgungsträgern werden die Medien Strom, Telekommunikation und Wasser von der Feldstraße in das Gebäude eingespeist.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Ölzentralheizung mit Heizölbevorratung ... (Stahltank).

Beschreibung der vorhandenen Bebauung:

Das Wohngebäude verfügt über ein Untergeschoss, das aufgrund der Topografie auf der Nordseite ebenerdig betreten werden kann und damit baurechtlich als Vollgeschoss zählt. Es wurde ... ursprünglich 1936 als Werkswohnung errichtet, 1958 um einen seitlichen Anbau erweitert, der 1970 abermals erweitert und dabei überdacht wurde. In dem seitlichen Anbau befindet sich straßenseitig eine eingeschobene Garage.

Aktuelle Nutzung:

Das Wohnhaus stand ... komplett leer, ... war nicht beheizt. Es ist im aktuellen Zustand nicht nutzbar, da insbesondere die Räume im Erdgeschoss teilweise bis auf den Rohbauzustand zurückgebaut waren.

Anzahl der Vollgeschosse:

2 (ohne DG; das KG ist im rückwärtigen Bereich aufgrund der Topografie baurechtlich ein Vollgeschoss).

Bebaute Fläche (EG):

Insgesamt rund 89 m² incl. Garage aufgrund der Berechnungen des Gutachters.

Brutto-Grundfläche (BGF):

Ca. 243 m² incl. Ausgebautes Dachgeschoss nach den Berechnungen des Gutachters.

Galundo GmbH

Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand Ablauf 31.05.2019

Fundamente:

Nicht erkennbar, vermutlich Streifenfundamente.

Außenwände:

Einschaliges massives Mauerwerk ohne Wärmedämmung, außen Kratzputz; innen teilweise verputzt, überwiegend ohne Tapeten.

Innenwände:

Überwiegend Mauerwerk, verputzt, Papiertapeten; Badezimmer Rohbauzustand. KG: Mauerwerk, teilweise mit Zementputz.

Decken:

Decken im Altbau über EG und OG Holzbalkendecken mit Holzdielenbelag; unterseitig teilweise geöffnet, sonst mit Gipskartonplatten verkleidet; keine Schüttung. Decke über UG Kappendecke mit ausbetonierten Stahlträgern. Decke im Anbau Stahlbetondecke, unterseitig teilweise verputzt.

Bodenbeläge:

KG und Garage Zementestrich, EG überwiegend Rohzustand ohne Beläge, OG mit Echtholz-Stäbchenparkett, PVC, Teppich, Dachterrasse mit Spaltklinker belegt.

Innentüren:

Einfache Sperrholztürblätter, teilweise mit Glasfüllungen, in Holzzargen; Haupteingangstür mit 3 Strukturglasscheiben.

Innentreppen:

EG - OG: einfacher Holztreppenlauf, Tritt- und Setzstufen mit PVC belegt, Holzstabgeländer mit Holzhandlauf. Kellertreppe mit Betonstufen und Holzhandlauf.

Fenster:

teilweise neuwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, sonst alte Holzfenster, teilweise mit 1-fach-Verglasung; außen Kunststoffrolläden; Fensterbänke außen Zinkblech, innen Eternit.

Dach:

Satteldach mit Tondachpfannen, eine größere Dachgaube. Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Galundo GmbH

Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand Ablauf 31.05.2019

Elektroinstallation:

Schalter und Steckdosen in den Wohnräumen als Unter-Putz-Installation, sonst Auf-Putz-Installation. Einfacher und größtenteils überalterter Standard. Kein Blitzschutz erkennbar.

Sanitärinstallation:

EG: Gäste-WC nicht zugänglich; Bad im EG mit wandhängenden WC und UP-Spülkasten, insgesamt unfertiger und nicht nutzbarer Zustand. Das im DG-Grundriss dargestellte Duschbad existiert nicht.

Heizungsinstallation:

Teilweise neuwertige Kompaktheizkörper, teilweise ältere Rippenheizkörper, KG: Öl-Zentralheizung Viessmann Vitola-Biferral 18 KW, Baujahr unbekannt. Stahltank mit 5.300 ltr. Fassungsvermögen von 1972.

Allgemeiner Zustand:

Das Wohnhaus befindet sich in einem desolaten Erhaltungszustand. Die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen sind unfertig und größtenteils unfachmännisch verlegt. De facto ist kein einziger Raum zu Wohnzwecken nutzbar, das Bad in nicht nutzbarem Zustand.

Bauschäden/ -mängel:

Das Wohnhaus weist an allen Außenwänden deutliche Feuchteschäden mit großflächigen Putzabplatzungen auf, nicht nur im Sockelbereich. Die Ursachen sind nicht bekannt. Trotz der zentralen Anordnung des offenen Treppenhauses existieren gefangene Räume. Barrierefreiheit ist nicht mit vertretbarem Aufwand herstellbar. Die Außenfassaden sowie die Kellerdecke sind ungedämmt, im Dachgeschoss konnte keine Wärmedämmung festgestellt werden.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind offensichtlich seit längerem nicht mehr bearbeitet worden und dementsprechend verwildert. Wege oder eine Terrassenfläche waren aufgrund der starken Laubschichten nicht erkennbar oder durch Gräser überwuchert. Überall stehen einzelne Sträucher, unmittelbar hinter dem Gebäude befinden sich zwei größere Nadelbäume. Das Grundstück ist dreiseitig durch Maschendrahtzäune eingefriedet.

Galundo GmbH

Auktion im Auftrag der öffentlichen Hand Ablauf 31.05.2019

Verwendungsmöglichkeit:

Das Wertermittlungsobjekt wird aufgrund seines teilweise hohen Alters, seiner ungünstigen Raumaufteilung, der faktisch nicht vorhandenen sanitären Anlagen, der auch nachträglich nicht herzustellenden Barrierefreiheit und der fehlenden Wärmedämmung sowie unter Berücksichtigung des allgemeinen Zustands und der in der Baubeschreibung genannten Mängel als nicht (mehr) wirtschaftlich nutzbar eingeschätzt.

Das ursprüngliche Siedlungshaus von 1936 wurde mit vergleichsweise einfachen Baumaterialien errichtet. Die vorhandenen Querschnitte der Holzbalken in den Decken beispielsweise lassen vermutlich keine schallschutztechnische Ertüchtigung durch einzubringende (schwere) Schüttungen o. glw. zu. Das Fehlen eines zentralen Flures führt dazu, dass einige Zimmer als „gefangene“ Räume gelten, da der direkte Zugang vom Flur aus nicht möglich ist.

Das Wohngebäude ist durchgängig erheblich „vermüllt“ und müsste zunächst vollständig entrümpelt werden. Auch wenn in einzelnen Bereichen mit Sanierungsmaßnahmen wie beispielsweise der Erneuerung einiger Fenster begonnen wurde, gibt es zurzeit keinen einzigen fertiggestellten und damit bewohnbaren Raum, keine funktionierende Küche und insbesondere keine heutigen Ansprüchen genügende sanitäre Anlagen.

Daher ist auch ohne rechnerischen Nachweis mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass eine erforderliche Kernsanierung kostenmäßig wenigstens eine ähnliche Größenordnung wie ein Neubau erreichen würde. Ein derartiger Aufwand ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Der seitliche Anbau von 1958/1970 ist zwar jünger und damit möglicherweise mit besseren Baumaterialien errichtet worden, diese Einschätzung wirkt sich aber wegen ihres verhältnismäßig kleinen Flächenanteils (ca. ¼ der Wohnfläche) auf die Zustandsbeschreibung des Kernhauses nicht wesentlich aus. Der Anbau teilt somit das Schicksal des Kernhauses.

Es wäre aber vorstellbar, das Wertermittlungsgrundstück nach seiner Freilegung gemäß § 34 BauGB neu zu bebauen und dabei die vorhandenen Defizite auszugleichen. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung kann mit hoher Wahrscheinlichkeit eine zukünftige Wohnnutzung angenommen werden, die auch planungsrechtlich zulässig wäre.

+++++++Ende Auszug Gutachten+++++++