

Amtsgericht Dortmund
– 271 K 010/18 –
Gerichtsplatz 1
44135 Dortmund



Von der Ingenieurkammer-Bau NRW
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 10.02.2020
AZ: Exposé GA 027/18 I

EXPOSÉ
zum Gutachten
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem im Rohbau befindlichen Geschäftshaus
(Tull Villa)
bebauten Grundstücks
Hörder Burgstr. 13/ Hördorfer Platz in 44263 Dortmund

Schürener Straße 35
44269 Dortmund
Tel.: 0231-176 30 33
Fax: 0231-18 99 98 61
E-Mail: info@rust-sv.de



Bei diesem Exposé handelt es sich um einen stark verkürzten Auszug aus dem o. g. Verkehrswertgutachten. Maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswerts sind die Angaben im Gutachten.

Allgemeine Angaben

Geschäftsnummer AG:	271 K 010/18
Gutachten-Nr.:	GA 027/18
Objektanschrift:	Hörder Burgstr. 13/ Höder Burgplatz 44263 Dortmund - Hörde
Bewertungsstichtag:	05. Mai 2019
Ortsbesichtigung am:	05. Mai 2019
Grundbuch von:	Dortmund B, Blatt 69304
Liegenschaftskataster:	
Gemarkung:	Hörde
Flur:	5
Flurstück(e):	1046, 1202 Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit.
Gesamtgröße:	1.413 m ²
Herschvermerke:	Bestehen nicht
Grundbuch, Abteilung II:	
Lfd. Nr. 1:	Nur Flurstück 1046: Mischwasserkanalrecht
Lfd. Nr. 2:	Gelöscht
Lfd. Nr. 3:	Nur Flurstück 1046: Nutzungsbeschränkung
Lfd. Nr. 4:	Nur Flurstück 1046: Rückauffassungsvormerkung
Lfd. Nr. 5:	Nur Flurstück 1046: Wasser-, Strom- und Informationsleitungsrecht
Lfd. Nr. 6:	Gelöscht
Lfd. Nr. 7:	Gelöscht
Lfd. Nr. 8:	Zwangsversteigerungsvermerk (271 K 010/18)
Nicht eingetragene Rechte:	Überbauvertrag mit der Stadt Dortmund (Balkon im OG, ca. 10 m ²)
Wohnungsbindung:	<i>„das o. g. Objekt wurden seitens des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung nicht gefördert und unterliegt somit keinen wohnungsrechtlichen Bindungen.“</i>
Denkmalschutz:	<i>„das Objekt Hörder Burgstraße 13, 44263 Dortmund ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragen. Jedoch ist das Grundstück Bestandteil des Bodendenkmals „Burg Hörde“ und ist unter der lfd. Nr. B 0021 als Bodendenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragen. Somit unterliegt es den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW. Auflagen entstehen in Verbindung mit denkmalpflegerischen Maßnahmen und dem daraus resultierenden Erlaubnisverfahren gem. § 9 DSchG. Genaue Auskünfte zum Umgang mit dem Bodendenkmal erteilt [...]. Des Weiteren wird das Objekt vom Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Buchstabe b) Denkmalschutzgesetz NRW der Baudenkmäler Höder Burgstraße 17 und 18 und des Bodendenkmals „Hörder Burg“ berührt.“</i>

Danach bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Baulasten:	Baulast Nr. 13211 (Abstandsflächenbaulast)
Bauplanungsrecht:	
Flächennutzungsplan:	Sondergebiet
Bebauungsplan:	Bebauungsplan „Hö 252 Teil A“, rechtsverbindlich seit 13.12.2013. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
Zulässigkeit von Vorhaben:	§ 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan)
Kampfmittel:	Bombenabwurfgebiet (Verdachtsfläche)
Natur-/Landschaftsschutz:	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiet:	Nicht betroffen
Bauordnungsrecht:	Aus den städtischen Bauakten waren keine bauordnungsrechtlichen Forderungen ersichtlich.
Altlasten:	<i>„Das Grundstück ist im Kataster der Altlasten und Altlastverdachtsflächen als Teil des ehem. Hüttenwerks Phoenix gekennzeichnet. Im Rahmen des Phoenix-See Projektes wurde auf dem Grundstück eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die flächendeckende Auffüllungen mit erhöhten Schadstoffgehalten nachwies. Im Zuge der Flächenaufbereitung wurden diese Auffüllungen bis auf eine Tiefe von 1 Meter unter GOK mit Ausnahme eines Bereiches von ca. 1 Meter Radius um den zu schützenden Baumbestand entfernt. Das Gelände wurde anschließend mit natürlichem Bodenmaterial (Tonstein) der Qualität Z 0 Dortmunder Einbauwerte bis zum Ursprungsniveau wieder aufgebaut, so dass Gefährdungen im Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung ausgeschlossen werden können. Aufgrund des im Bereich der Bäume unterbliebenen Bodenaustauschs wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus Vorsorgegründen ergänzende Auflagen gemacht. Der Abschlussbericht über die Durchführung der entsprechenden Arbeiten steht allerdings noch aus.“</i>
Erschließungsbeitrag:	Gelangt nicht mehr zur Einziehung; es wird darauf hingewiesen, dass die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG NRW nicht ausgeschlossen ist.
Bergbau:	Die Stadt Dortmund gehört zu den Städten im Ruhrgebiet, unter denen der Bergbau langfristig umging. Insofern können potentiell auftretende Bergschäden, insbesondere aus nicht kontrolliertem tages- und oberflächennahem Bergbau generell nicht ausgeschlossen werden. Regionale Marktteilnehmer handeln traditionsgemäß im Bewusstsein eines nicht offenkundigen Bergschadensrisikos aus dem früheren Bergbau.
Umweltamt Dortmund:	<i>„Das Grundstück gehört nicht zu den Gebieten, unter denen möglicherweise oberflächennaher Bergbau betrieben worden ist.“</i>

Bezirksregierung Arnsberg: *„das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clarenberg Abspliß“, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clarenberg und Clarenberg Erbstoßen“ und über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Adele“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Clarenberger Abspliß“ ist die RAG Aktiengesellschaft, [...] Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Clarenberg und Clarenberger Erbstoßen“ ist die Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH, [...] Dortmund. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Adele“ ist die E.ON SE, [...] Essen.*

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft und die Emschergenossenschaft haben Flächen im Umfeld des heutigen Phoenixsees zur Nutzung für Gewerbe, Wohnen und Freizeit bergbaulich untersucht und bei Bedarf gesichert. Nach der hier vorliegenden Abschlussdokumentation über die Untersuchungs- und Sicherungsarbeiten liegt das o. g. Grundstück in einem Bereich, für den gutachterlich bescheinigt wird, „dass die aus tagesnahen Steinkohlenbergbau resultierenden Hohlräume nach dem Stand der Technik saniert wurden und sich daher keine Auswirkungen für die geplante Nutzung ergeben.“

Mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher im Grundstücksbereich nicht mehr zu rechnen.

Die Stadtgebiete Bochum und Dortmund wurden auf Methangasaustritte an der Tagesoberfläche hin untersucht. Nach den Untersuchungen liegt das Grundstück in einem Bereich, in dem Methanausgasungen nicht zu erwarten sind.

Ergänzend teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld „Gartenstadt“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die RWE Power Aktiengesellschaft [...] Köln.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Erdwärme dürfte entbehrlich sein, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.“

Alte Haase BVG:

*„der südliche Teil des o. g. Grundstücks liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldeigentum der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs-Gesellschaft mbH. Es handelt sich um einen Stillstandsbe-
reich, bergbauliche Aktivitäten wurden bereits vor Jahrzehnten ein-
gestellt. Eine Wiederaufnahme des Bergbaus ist nicht vorgesehen.*

*Wir entnehmen unseren Unterlagen, dass im Bereich des Grundstü-
ckes ein von uns zu vertretender Bergbau nicht stattgefunden hat. So-
mit machen die von unserer Gesellschaft zu vertretenden ehemaligen
Bergbautätigkeiten keine Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen
erforderlich.*

*Darüber hinaus liegt das angegebene Grundstück in einem Bereich,
in dem umfangreiche bergbauliche Sanierungsmaßnahmen im Rah-
men der Baureifmachung im Auftrag der PhoenixSee Entwicklungsge-
sellschaft mbH in einem oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich ausge-
führt wurden. Diesbezüglich liegt uns ein Schreiben vor, mit dem be-
scheinigt wird, dass eine restriktionsfreie Bebauung möglich ist.*

*Ausweislich unserer Unterlagen sind uns an der Besitzung „Hörder
Burgstraße 13“ keine Bergschäden bekannt. Für etwaige Bergscha-
densersatzansprüche gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit
sich keine Einschränkungen aus dem Grundbuch ergeben. Andere o-
der weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden sind uns nicht
bekannt.*

*Die vorliegende Stellungnahme beinhaltet keine bergtechnische Prü-
fung. Im Falle einer zukünftigen Baumaßnahme ist eine separate Stel-
lungnahme unserer Gesellschaft einzuholen.“*

E.ON SE:

*„die o. a. Besitzung liegt über dem stillgelegten Eisensteingrubenfeld
„Adele“ der E.ON SE.*

*Im Bereich des o. g Grundstücks hat kein von der E.ON SE zu vertre-
tender Eisensteinabbau stattgefunden. Seitens der E.ON SE ist eine
Aufnahme der Abbautätigkeit in diesem Bereich nicht geplant.*

*Unterlagen über Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen vor Errich-
tung des Gebäudes liegen uns nicht vor.*

*Wir weisen darauf hin, dass für etwaige Bergschadensersatzansprü-
che die gesetzlichen Bestimmungen gelten, soweit sich keine Ein-
schränkungen aus dem Grundbuch ergeben.*

*Andere oder weitergehende Vereinbarungen über Bergschäden mit
der E.ON SE sind uns nicht bekannt.*

*Die Bearbeitung ihres Schreibens beinhaltet keine bergtechnische
Prüfung.“*

RAG Aktiengesellschaft:

*„Der Bereich der Liegenschaft, der unserem Grubenfeld zuzurechnen
ist, liegt in unserer Steinkohle Berechtsame „Clarenberg Abspliß“.
Es fand kein Abbau statt, der auf den o.g. Bereich eingewirkt haben
könnte.*

*Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens RAG ist
auszuschließen.*

Unterlagen zu dem Objekt liegen uns nicht vor.“

Natur-(Methangas-)austritte: Zone 0 oder 1, daher sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich

Objektangaben

Objekt: Freistehendes, zwei- bis dreigeschossiges, unterkellertes, derzeit im Rohbau befindliches Geschäftshaus (Tull Villa) mit geplantem Dachgeschossausbau.

Stellplätze: 25 Außenstellplätze geplant

Nutzungseinheiten (NE): Vier Einheiten (laut genehmigtem Planungsstand)

Baujahr: Ursprungsbaujahr nach den vorliegenden Unterlagen vermutlich um 1869/70
2015/16 Beginn der Kernsanierung mit Umbau und Erweiterung

Nutzfläche (geplant):

NE 1 Gastronomie (KG, EG, OG)	ca. 743 m ²
NE 2 Konservatorium (KG, EG, DG)	ca. 184 m ²
NE 3 Büro 1 (OG, ZG)	ca. 304 m ²
NE 4 Büro 2 (DG)	ca. 103 m ²

Bruttogrundfläche:

Bestand	ca. 1.152 m ²
Erweiterung/ Neubau	ca. 562 m ²

Vermietung: Für die vier geplanten Nutzungseinheiten liegen Mietverträge vor; die Einheit Nr. 1 (Gastronomie) ist seit Ende 2019 wieder vakant. Von den 25 Außenstellplätzen sind zehn für eine Fremdvermietung reserviert.

Besonderheiten

Bauordnungsrecht: Für den geplanten Umbau und die Erweiterung der „Tull Villa“ in ein Internationales Konservatorium und ein Café/ Restaurant wurde am 14.12.2016 die mängelfreie Erstellung des Rohbaus bescheinigt. Da die Baumaßnahmen seither im Wesentlichen ruhen, ist die Baugenehmigung vom 18.03.2015 durch Zeitablauf erloschen. Die zuständige Baubehörde hat signalisiert, dass sie grundsätzlich bereit wäre, eine Verlängerung positiv zu beurteilen. Eine rechtsverbindliche Entscheidung hierzu ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht möglich. Potentiellen Erwerbern/ Bietinteressenten wird empfohlen, sich vor einer vermögenswirksamen Entscheidung bei der zuständigen Baubehörde zu informieren um die, sich aus dem weiteren Genehmigungsverfahren eventuell ergebenden Auflagen in ihr Gebot einfließen zu lassen.

Denkmalschutz: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dortmund eingetragen. Es ist jedoch Bestandteil des Bodendenkmals „Burg Hörde“ und unterliegt somit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Für den Umbau und die Erweiterung der „Tull Villa“ wurde die denkmalpflegerische Erlaubnis am 19:02:2015 erteilt.

Diese Erlaubnis erlischt jedoch, wenn die Durchführung zwei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf Antrag verlängert werden. Ob ein Verlängerungsantrag gestellt wurde, ist nicht bekannt.

Nutzungseinheiten/Raumaufteilung (geplante Nutzung gemäß Baugenehmigungsverfahren)

Kellergeschoss:

Bestand:	Hausanschlussraum, Treppe zum Erdgeschoss
NE 1 Gastronomie:	Müllraum, Tiefkühlzelle, Kühlzelle, Flure, Personalraum, Büro, Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume für Personal
NE 2 Konservatorium:	Hausmeister, Abstellraum
Erweiterung:	
NE 1 Gastronomie:	Zwei Treppenanlagen zum Erdgeschoss, Flur, Lastenaufzug, Getränkelager, Elektrozentrale, Lüftungszentrale/ Hebeanlage, Toilettenanlage Besucher

Erdgeschoss:

Bestand:	Zwei Hauseingänge, zwei Treppenhäuser, Aufzugslift, Foyer
NE 1 Gastronomie:	Gastraum mit Thekenanlage, Behinderten-WC, Buffetlager
NE 2 Konservatorium:	Behinderten-WC, Flur/ Teeküche, zwei Büro-/Schulungsräume, Flur, Toilettenanlagen Damen/ Herren
Erweiterung:	Hauseingang, Treppenhaus, Lastenaufzug
NE 1 Gastronomie:	Treppenanlage zum Gastraum im Obergeschoss, Küche, Spülküche, MoPro (Molkereiprodukte), Gastraum mit Ausgang zur Terrasse mit Freisitz

Obergeschoss:

Bestand:	Zwei Treppenhäuser, Aufzugslift, Flure
NE 1 Gastronomie:	Gastraum
NE 3 Büro 1:	Büroräume, Flure, Toilettenanlage
Erweiterung:	Gastraum mit Treppe zum Erdgeschoss

Zwischengeschoss:

Bestand:	Treppe zum Zwischengeschoss
NE 3 Büro 1:	Flur, Büroräume
Erweiterung:	
NE 3 Büro 1:	Büroräume

Dachgeschoss:

Bestand:	Treppenhaus, Flur
NE 2 Konservatorium:	Übungs-/Schulungsräume
NE 4 Büro 2:	Büroräume

Baubeschreibung

Bauweise, Konstruktionsart:

Bestand: Konventioneller Massivbau

Erweiterung: Stahlbetonskelett

Gründung, Fundamente:

Hinweis aus der Baugenehmigung vom 18.03.2015, Ziff. (6616) H:
„Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasser oberflächennah ansteht. Aus diesem Grund sollten die unter Flur liegenden Gebäudeteile gegen drückendes und zeitweise anstehendes Schichtenwasser abgedichtet werden („Weiße Wanne“ – Bodenplatte und Außenwände als geschlossene Wanne aus wasserdichtem Beton).“

Bestand: Heute nicht mehr feststellbar, im Zuge des Umbaus und der Erweiterung erfolgte nach Angabe der Beteiligten eine umfangreiche Er-
tüchtigung und Sanierung der Gründung

Erweiterung: Heute nicht mehr feststellbar, vermutlich Stahlbeton

Dachform, Eindeckung:

Bestand: Holzsatteldach mit Zwerchgiebeln und Dachgauben, harte Bedachung

Erweiterung: Flachdach, Dachaufbau nicht ersichtlich

Fassade:

Bestand: Putz, Anstrich

Erweiterung: Deckenhohe Fensterelemente, Stahlbetonriegel/-pfosten

Außenwände:

Bestand: Mauerwerk, teilweise Porenbeton

Erweiterung: Kellergeschoss Mauerwerk bzw. Beton/Stahlbeton; ab Erdgeschoss im Wesentlichen deckenhohe Fensterelemente, teilweise Mauerwerk; teilweise Porenbeton

Innenwände:

Mauerwerk, Holzfachwerk, leichte Trennwände (Ständerwerk), Beton-/Stahlbeton, teilweise Porenbeton

Geschossdecken:

Bestand: Beton, Holzbalkendecken

Erweiterung: Stahlbeton mit großer Spannweite

Kellerdecke:

Bestand: Gewölbedecken, vermutlich gemauert; im Zuge des Umbaus teilweise Beton

Erweiterung: Stahlbeton

Hauseingangsbereiche:

Bestand (Planung): Nordseite: Barrierefreier Hauseingang zu Foyer/Treppenhaus
Westseite: Hauseingang mit Zugang zum Treppenhaus (nicht barrierefrei), Hauseingangstreppe mit mehreren Stufen geplant

Erweiterung (Planung): Ost-/Südseite: Ein-/Ausgänge für die Besucher der Gastronomie und zu Terrasse/ Freisitz

	Westseite: Ebenerdiger Liefer-/Personaleingang Gastronomie
Treppenanlagen:	
Bestand:	Im Kellergeschoss diverse Differenztreppen (Stahlbeton) zum Ausgleich von Niveauunterschieden im Zusammenhang mit der Erweiterung/ Nutzungsänderung
Zugang ZG:	Der Zugang zum Zwischengeschoss ist noch nicht vorhanden. Geplant ist eine einläufige Treppenanlage vom Flur des Obergeschosses (Bestand) mit kleinem Podest oben. Es handelt sich laut letztem Planungsstand um eine innenliegende Treppe in der Nutzungseinheit 3 (Büro 1).
Treppenhaus 1:	Vom Keller- bis zum Dachgeschoss durchgehende Treppenanlage: zweiläufige Holzwangentreppe mit Holztritt- und Setzstufen und Holzgeländer
Treppenhaus 2:	Treppenanlage vom Erd- zum Obergeschoss: Stahlbetontreppe
Erweiterung:	
Treppenanlage 1:	Vom Keller- zum Erdgeschoss einläufige, im Antritt ein Viertel gewendelte Stahlbetontreppe
Treppenanlage 2:	Offene, geradläufige Stahlbetontreppe vom Keller- zum Erdgeschoss als interne Verbindung für die Besucher der Gastronomie (Zugang zu den Toilettenanlagen im KG); Die Treppenanlage vom Gastraum im Erd- zum Gastraum im Obergeschoss ist noch nicht vorhanden. Der Planungsstand zu Art und Ausführung sind nicht bekannt.
Fenster:	Kunststoff- bzw. Leichtmetallfenster (weiß oder Weißaluminium) mit Isolierverglasung; im Wesentlichen eingebaut, teilweise mit Vandalismusschäden
Innentüren:	Noch nicht vorhanden
Bodenbeläge:	Mit den vorbereitenden Bodenbelagsarbeiten (Fußbodenverlegeplatten) wurde begonnen.
Wandbekleidung:	Mit den Trockenausbauarbeiten (Ständerwände, Gipskartonbeplankung) wurde begonnen.
Deckenbekleidung:	Mit den Trockenausbauarbeiten (Gipskartonbeplankung) wurde begonnen.
Sanitäreinrichtungen:	Noch nicht vorhanden
Heizung:	Noch nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	Noch nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Mit der Elektroinstallation wurde begonnen.
Besondere Bauteile:	Dachgauben (Südseite), Zwerchgiebel (Nordseite), Balkon (Obergeschoss Gastronomie, Ostseite), Runderker vom Keller- bis zum Obergeschoss (Ostseite)

Besondere Einrichtungen:	Geplant: Lastenaufzug für Gastronomie, Aufzugslift für Konservatorium/ Büro, Abwasserhebeanlage, Fettabscheider, Lüftungsanlage Gastronomie, Rauchabzugsanlage
Zubehör:	Während der Ortsbesichtigung wurde kein werthaltiges Zubehör vorgefunden.
Bauzustand:	Das Objekt befindet sich im Wesentlichen im Rohbau.

Außenanlagen

Versorgung:	Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden; Anschlüsse an das Gas- und Telekommunikationsnetz sind im Zuge der Kernsanierung geplant
Entsorgung:	Laut Kaufvertrag (UR 470/2011 vom 03.08.2011): <i>„Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt durch einen Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanalsystem gem. Anlage 4. Der Verkäufer hat einen Teil dieser Anschlüsse – und zwar jeweils vom Sammelkanal in der Straße bis zur Grundstücksgrenze – und die für das Baugenehmigungsverfahren erforderliche Entwässerungsauskunft erstellt.“</i> Laut Baugenehmigung vom 18.03.2015, Seite 11, Ziff. (6615) H: <i>„Die Anschlusskanäle für Schmutz- und Regenwasser liegen bereits auf dem Grundstück.“</i>
Hof- und Wegebefestigung:	Teilweise Schotter; im Übrigen sind folgende Anlagen der Grundstücksbefestigung geplant: Gepflasterte Zuwegungen 25 Pkw-Stellplätze Terrasse/ Freisitz mit ca. 32 Sitzplätzen (Fläche ca. 76 m ²)
Einfriedung:	Derzeit noch Bauzaun; <i>„gemäß Vorgabe und Absprache mit [...], Planungsamt der Stadt Dortmund, soll entlang der Stellplätze 13 bis 16 eine gelbliche Naturstein-Mauer aus Bruchsteinen entstehen, auf einem frostsicheren Fundament mit ca. 1 m Höhe und 20 cm Breite.“</i>
Gärtnerische Anlagen:	Drei Bäume; wobei für die Kastanie an der nordöstlichen Grundstücksecke nach Angabe während der Besichtigung eine Fällgenehmigung vorliegt. Die übrigen zwei Bäume sind im Bebauungsplan als schützenswerter Baumbestand gekennzeichnet. Im Übrigen derzeit Wildwuchs, Grünfläche (Wiese)

Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

Der während der Ortsbesichtigung vorgefundene bauliche Zustand, die augenscheinlich erkennbaren Baumängel und Bauschäden, sowie die zur Fertigstellung bzw. zum Abschluss der Kernsanierung im Zuge des geplanten Umbaus einschließlich der Erweiterung der sogenannten Tull Villa erforderlichen Arbeiten werden hier nur stichpunktartig aufgeführt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und uneingeschränkte Aktualität.

Baufortschritt: Das im März 2015 genehmigte Bauvorhaben „Umbau und Erweiterung der Tull Villa zu einem internationalen Konservatorium und ein Café/Restaurant“ war Ende 2016 im Rohbau mängelfrei erstellt (Rohbauabnahmebescheinigung vom 14.12.2016).

Der Bereich der vorgesehenen Erweiterung war eingerüstet, die Gerüste wurden jedoch mittlerweile abgebaut. Der Einbau der Fensteranlagen ist weitgehend erfolgt. Teilweise sind im Bereich der Fenster Vandalismusschäden (gebrochene Scheiben) zu verzeichnen. Insbesondere durch offene Fensterflächen im Bereich des Dachgeschosses dringen regelmäßig Vögel, in der Regel Tauben, in das Gebäude ein. Im Bereich des Treppenhauses vom Ober- zum Dachgeschoss im Bestand sowie in den Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind infolgedessen erhebliche Verunreinigungen durch Vogel-/Taubenkot zu verzeichnen.

Mit der Elektroinstallation und den Trockenausbauarbeiten wurde begonnen.

Hinweis: Im Zusammenhang mit der durch Zeitablauf nach Einstellung der Bauarbeiten erloschenen bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen, gegebenenfalls erforderlichen Planungsänderungen im Zusammenhang mit der Neuvermietung der Nutzungseinheit 1 (Gastronomie) sowie der Konzessionierung des Gaststättenbetriebs sind zusätzliche bzw. ergänzende Planungsleistungen erforderlich.

Restarbeiten: Die Restarbeiten umfassen im Wesentlichen folgende Leistungen:

Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen)

- 210 Herrichten des Grundstücks (u. a. Sicherungsmaßnahmen, Altlastbeseitigung, Herrichten der Geländeoberfläche)
- 220 Öffentliche Erschließung (u. a. Abwasserentsorgung, Gasversorgung, Telekommunikation, Verkehrserschließung)

Kostengruppe 300 (Bauwerk, Baukonstruktion)

- 310 Baugrube (u. a. Baugrubenumschließung, Wasserhaltung)
- 320 Gründung (u. a. Unterböden, Bodenbeläge auf Boden- und Fundamentplatten, Bauwerksabdichtung, Dränagen)
- 330 Außenwände (u. a. Außentüren und -fenster, Außenwandbekleidung innen und außen, Sonnenschutz)
- 340 Innenwände (u. a. Innentüren und -fenster, Innenwandbekleidungen, Innenstützen)
- 350 Decken (u. a. Deckenbekleidungen und Deckenbeläge)
- 360 Dächer (u. a. Dachkonstruktionen, Dachfenster, Dachbeläge, Dachbekleidungen)
- 370 Baukonstruktive Einbauten (allgemeine und besondere Einbauten)

- 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen (u. a. Baustelleneinrichtung, Gerüste, Sicherungsmaßnahmen, Recycling)

Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen)

- 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
- 420 Wärmeversorgungsanlagen
- 430 Lufttechnische Anlagen (u. a. Klima- und Lüftungsanlagen)
- 440 Starkstromanlagen
- 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- 460 Förderanlagen (u. a. Aufzugsanlagen)
- 470 Nutzungsspezifische Anlagen (u. a. Küchentechnische Anlagen, Medienversorgungsanlagen, Kälteanlagen – soweit nicht von den späteren Nutzern/ Mietern zu erbringen)

Kostengruppe 500 (Außenanlagen)

- 510 Geländeflächen (u. a. Geländebearbeitung, Pflanzen, Rasen)
- 520 Befestigte Flächen (u. a. Wege, Stellplätze, Plätze)
- 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen (u. a. Einfriedungen, Kanal- und Schachtbauanlagen)
- 540 Technische Anlagen in Außenanlagen

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)

- 710 Bauherrenaufgaben (u. a. Projektleitung, -steuerung, Betriebs- und Organisationsberatung)
- 720 Vorbereitung der Objektplanung (u. a. vorbereitende Untersuchungen/ Bestandsaufnahme nach Baustillstand)
- 730 Architekten- und Ingenieurleistungen (u. a. Gebäude, Freianlagen, Ausbau, Verkehrsanlagen, TGA)
- 740 Gutachten und Beratung (u. a. Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik, Vermessung, Lichttechnik)
- 760 Finanzierung (u. a. Zinsen vor Nutzungsbeginn)
- 770 Allgemeine Baunebenkosten (u. a. Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen, Bewirtschaftungskosten, Betriebskosten während der Bauzeit)

Bei den vor Nutzung/Vermietung noch zu erbringenden Restarbeiten handelt es sich um indisponible Maßnahmen, deren Wert sich an grob überschlägig geschätzten Kosten orientiert. Die im Rahmen dieses Gutachtens getroffenen Wertansätze für die Fertigstellungskosten sind nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wäre eine weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig, die nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sein kann.

Allgemeinbeurteilung

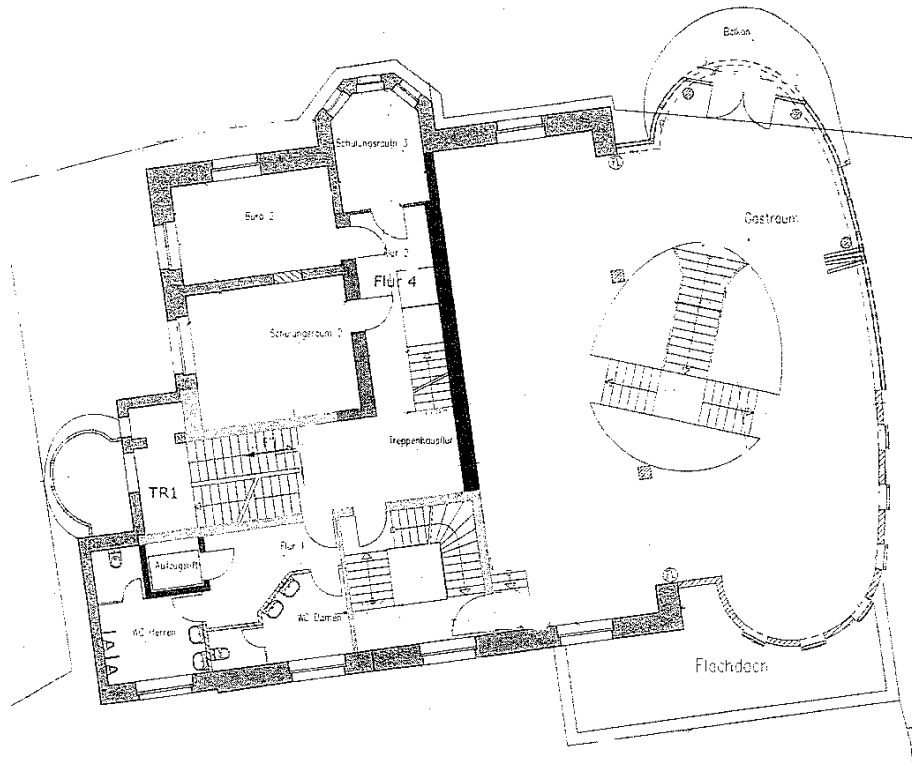
- Lage:** Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtbezirk Hörde unweit der Fußgängerzone und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hörder Burg (Sparkassenakademie) und dem Hafenbecken des PHOENIX-Sees.
Seit seiner Eröffnung im Frühjahr 2011 ist das Freizeitareal rund um die Naherholungsanlage PHOENIX See ein beliebter Treffpunkt für alle Altersgruppen und Bevölkerungsschichten. Die gut 3 km langen Fußgänger- und Fahrradrundwege sind stark frequentiert. Im Bereich des Hafenbeckens am westlichen Seeufer haben sich zahlreiche gastronomische Betriebe verschiedener Größenordnungen und Konzepte angesiedelt, die einen regen Zuspruch verzeichnen können. Das breit gefächerte gastronomische Angebot bietet für jeden Geschmack und Geldbeutel etwas. Der PHOENIX-See ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar und zieht auch auswärtige Besucher an.
Insgesamt handelt es sich um eine für die geplante Nutzung (Gastronomie, Konservatorium, Büro) sehr gute und exponierte Lage in Dortmund.
- Grundstück:** Grundstück in Nord-Süd Ausrichtung; Terrasse/Freisitz südlich des Gebäudes mit Blick zum Hafenbecken des PHOENIX-Sees.
- Gebäude:** Die „Tull-Villa“, benannt nach dem Werksdirektor Ludwig Tull der früheren Hermannshütte (später Hörder Bergwerks- und Hüttenverein bzw. Hoesch-Hüttenwerk Phoenix-Ost) befindet sich nach Genehmigung von Umbau und Erweiterung im Jahr 2015 noch im Rohbauzustand. Vermutlich um 1870 als Wohnhaus für den Werksdirektor errichtet, wurde es bis zur Schließung des Hüttenwerks als Verwaltungsgebäude genutzt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Industriestandorts zu einem Naherholungsziel begann auch für die „Tull-Villa“ eine neue Ära. Im Jahr 2015 wurden der Umbau und die Erweiterung zu einem Internationalen Konservatorium mit großflächiger gastronomischer Nutzung genehmigt und mit den Baumaßnahmen begonnen. Die Rohbauabnahme erfolgte im Dezember 2016. Seit 2017 ruht das Bauvorhaben.
- Vermietbarkeit:** Aufgrund der, für die geplante Nutzung exponierten Lage, wird die Vermietbarkeit als gut eingeschätzt. Für drei der vier geplanten Nutzungseinheiten liegen nach Angabe Mietverträge vor. Im Bereich der Nutzungseinheit 1 (Gastronomie) ist der vorgesehene Mieter vom Vertrag zurückgetreten, sodass hier eine Neuvermietung ansteht. Aufgrund des Baufortschritts sind eventuelle Umplanungen bzw. Anpassungen an Mieterwünsche noch möglich.
- Verwertbarkeit:** Aufgrund der aktuellen Marktlage (Verkäufermarkt) und der exponierten Lage ist mit einer ausreichenden Nachfrage zu rechnen. Die Verwertbarkeit wird unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungs- und Vermietungsstands gut eingeschätzt. Aus sachverständiger Sicht bietet der Standort bei Nutzungsentwicklung zukünftig noch Wertsteigerungspotential.

Wertangaben

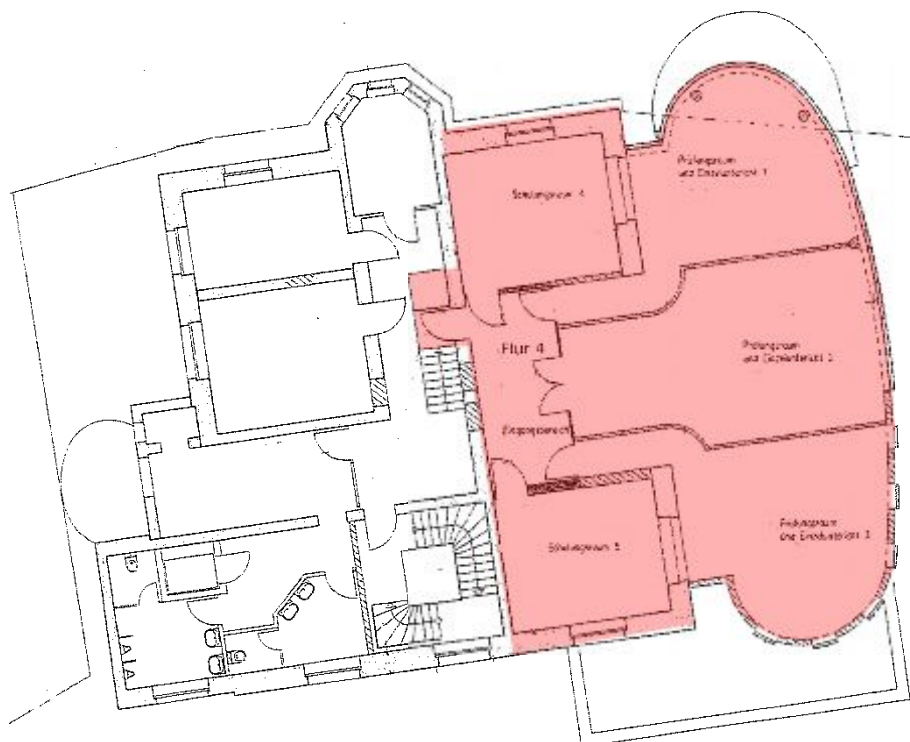
Bodenwert:	544.000 EUR
Vorläufiger Ertragswert:	5.033.000 EUR
Vorläufiger unbelasteter Ausgangswert:	5.033.000 EUR
Marktanpassung:	+ 100.000 EUR
Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Fertigstellungskosten	- 2.613.900 EUR
Unwägbarkeiten Fertigstellungskosten	-392.100 EUR
Risiko Bodenbeschaffenheit	- 27.200 EUR
Wert (unbelastet, gerundet):	2.100.000 EUR
Baulasten:	
Nr. 13211 (Abstandsflächenbaulast)	0 EUR
Grundbuch, Abteilung II:	
Nr. 1 (Mischwasserkanalrecht)	- 108.000 EUR
Nr. 3 (Nutzungsbeschränkung)	- 16.000 EUR
Nr. 4 (Rückauffassungsvormerkung)	Nicht bewertet
Nr. 5 (Leitungsrechte)	- 11.000 EUR
Nr. 8 (Zwangsversteigerungsvermerk)	Nicht bewertet

Lageplan



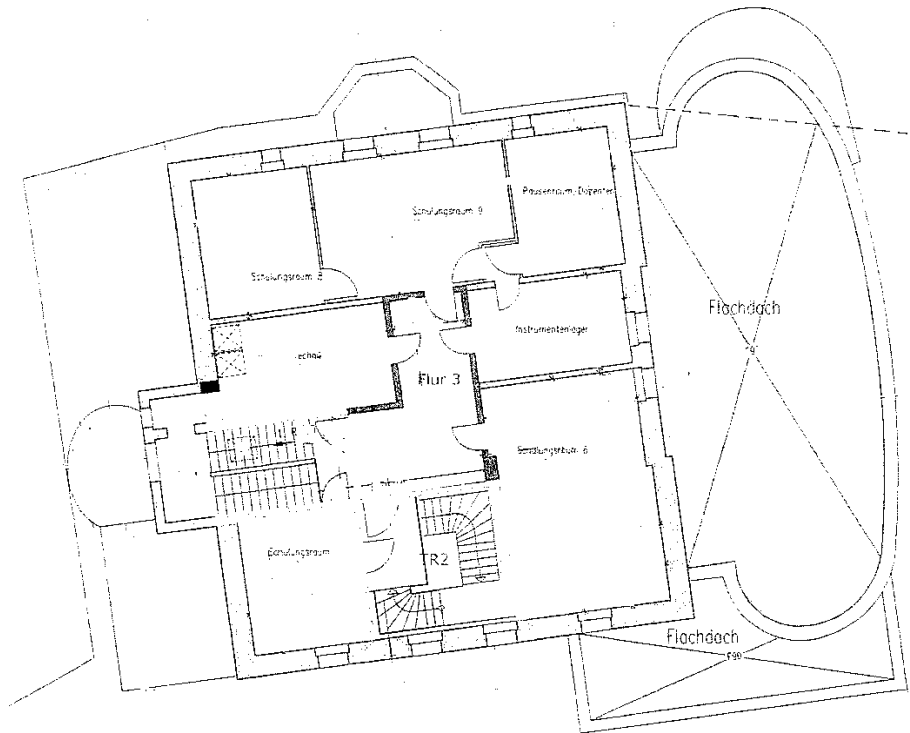


Obergeschoss

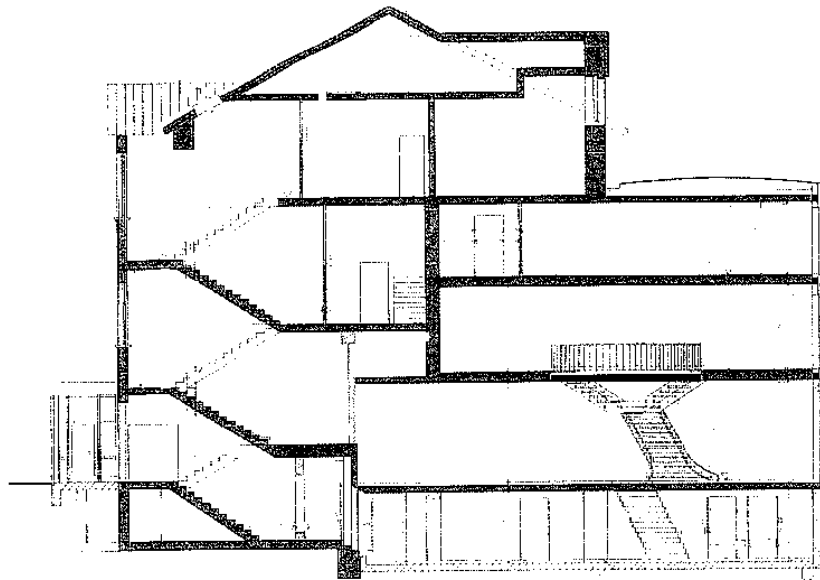


Obergeschoss/ Zwischengeschoss (rot unterlegt)
(Der Zugang zum Zwischengeschoss erfolgt vom Obergeschoss.)

Die Zeichnungen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von geplanter Aufteilung und Proportionalität vermitteln.



Dachgeschoss



Schnitt

Die Zeichnungen sind unmaßstäblich und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder uneingeschränkte Aktualität.
Sie sollen lediglich einen Eindruck von geplanter Aufteilung und Proportionalität vermitteln.



Westansicht



Ostansicht



Südansicht



Nordansicht



Neubau/Erweiterung Nutzungs-
Einheit 1 (Gastronomie), EG



dto., KG



dto., OG



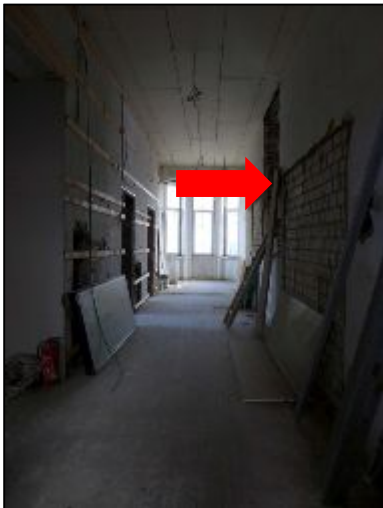
Umbau Bestand, EG



dto.



dto.



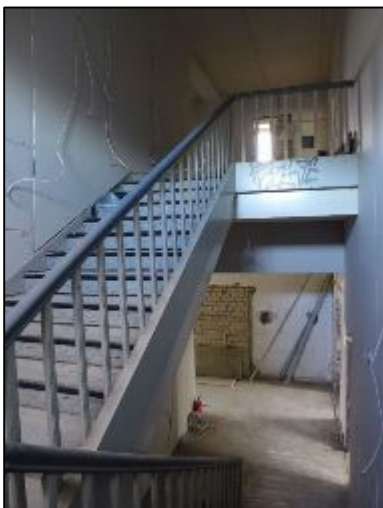
Umbau Bestand, Obergeschoss
Zugang Zwischengeschoss



Umbau Bestand und Erweiterung
hier: Zwischengeschoss



Umbau Bestand, Dachgeschoss



Bestand, Holztreppehaus



Bestand, Einbau Stahlbeton-
treppehaus



Erweiterung, Treppe zum KG