



DIPL.-ING. WALTER EBELING · ARCHITEKT BDB
SACHVERSTÄNDIGEN- UND ARCHITEKTURBÜRO

GUTACHTEN · PLANUNG · BEWERTUNG · BAULEITUNG · STATIK
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURLEISTUNGEN

DIPL.-ING. WALTER EBELING · PF 1408 · 58584 ISERLOHN

BÜROZEITEN:

Montags bis donnerstags
7.00 Uhr - 17.00 Uhr
Freitags 7.00 Uhr - 13.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Herrn
John Trenaman
Am Südenberg 34b

58644 Iserlohn

IHR ZEICHEN

EDV-SPEICHER-NR

MEIN ZEICHEN

58636 ISERLOHN

S/BV/2020/A07_2020 TRENAMAN
Word/2020-11-19 Trenaman

WE/jt

19.11.2020

**Bauvoranfrage: Errichtung von 2 Parktürmen,
Baarstraße 32 u.a. , 58636 Iserlohn**

Bauherr: Herr John Trenaman, Am Südenberg 34b, 58644 Iserlohn

Sehr geehrter Herr Trenaman,

als Sachverständigen haben Sie mich befragt, ob es Neuerungen in Bezug auf die Notwendigkeit von Stellplätzen an Gebäuden im sogenannten Innenbereich der Stadt Iserlohn gibt.

Des Weiteren haben Sie die Frage gestellt, ob ergänzende Parkplätze zu Wertsteigerungen einer Immobilie führen. Hierzu übergebe ich Ihnen einige Unterlagen, so dass Sie erkennen können, welche Rahmenbedingungen heute bestehen:

- bei der Veräußerung von Grundstücken mit Eigentumswohnungen
- bei der notwendigen Herstellungspflicht für Stellplätze.

In der **Anlage 1**, füge ich einen Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Iserlohn aus dem Jahre 2020 bei. Hierin ist vermerkt „*Eigentumswohnungen inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück, inkl. zugehörige Keller und Gemeinschaftsräume sowie einfacher*

Stellplatz

ohne Sondernutzungsrecht“.

Das heißt, die Auswertung der Vergleichswerte für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen, legt regelmäßig eine einfache Stellplatzmöglichkeit auf dem Gemeinschaftsgrundstück zu Grunde.

Hieraus ergeben sich dann Werte/m² die für Gebäude wie Sie es haben, an der Grenze von 880,00 €/m², bis zum Jahre 1974. Jedoch in der Auswertung für Grundstücke und Gebäude mit Stellplätzen sind diese ab 1975, mit 1.240,00 €/m² ausgewiesen.

OHL 7 · 58636 ISERLOHN

TEL: (02371) 2 51 71/82 58 60
FAX: (02371) 2 54 60
E-MAIL: gutachten@ebeling-bdb.de

BANKVERBINDUNGEN:

SPARKASSE ISERLOHN
KTO.-NR.: 35 444
BLZ: 445 500 45
IBAN: DE02 4455 0045 0000 0354 44
BIC: WELADED433

DEUTSCHE BANK ISERLOHN
KTO.-NR.: 030 007 900
BLZ: 445 700 24
IBAN: DE35 4457 0024 0030 0079 00
BIC: DEUTDE33HAN

MÄRKISCHE BANK eG ISERLOHN
KTO.-NR.: 173 389 800
BLZ: 450 600 09
IBAN: DE29 4506 0009 0173 3898 00
BIC: MARI33HAN

Allein aus diesen beiden Zahlen lässt sich herauslesen, welche Steigerung im Wohnungsverkauf/m² entstehen kann, sofern die notwendigen Stellplätze bereit stehen.

Es wäre in Ihrem Fall eine sogenannte Modernisierungsmaßnahme, die in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie entscheidende Einflüsse hat.

Die Stadt Iserlohn hat mit Beschluss vom 19.03.2019 eine Satzung beschlossen, die Stellplatzsatzung der Stadt Iserlohn, beinhaltet in **§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe** folgenden Regelungen:

(1) Bei der Errichtung, der wesentlichen Änderung oder der wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen

Stellplätze

(notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwenige Abstellplätze) hergestellt werden.

Hinweis:

Langfristig bedeutet das für Ihre Immobilie, dass bei den bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, aber auch zukünftig zu erwartenden wesentlichen Änderungen Ihrer Immobilie, Stellplätze gefordert werden.

Daher rate ich Ihnen an, auf der Grundlage der genehmigten Bauvoranfrage die notwendigen Stellplätze, ergänzend zu den jetzt vorhandenen Stellplätzen, zu schaffen.

Vorteile:

Sie werden auf Grund der neu zu schaffenden Stellplätze eine wesentliche Wertsteigerung Ihrer Immobilie, d.h. jeder einzelnen Eigentumswohnung, erfahren.

Sollten Sie persönlich einen Stellplatz auf dem Grundstück nicht nutzen, haben Sie die Möglichkeit der Vermietung. Die Vermietungspreise für Garagen liegen zurzeit bei 40,00 € bis 80,00 €.

Diese Erstellung eines Stellplatzes wird sich auch auf den Verkehrswert Ihrer Immobilie, wie ich dies anhand des Auszuges aus dem Grundstücksmarktbericht nachgewiesen habe, zeigen. Daher empfehle ich Ihnen mit der Eigentümergemeinschaft zu verhandeln, so dass auf der Grundlage der bestehenden und noch ca. 2 Jahre gültigen Genehmigung der Bauvoranfrage die Erstellung der Garagentürme durchgeführt werden kann.

Ich hoffe Ihnen mit meinen Überlegungen eine ausreichend qualifizierte Entscheidungsgrundlage geschaffen zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Anlagen

1. Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht
2. Auszug aus der Stellplatzsatzung der Stadt Iserlohn
3. Genehmigung der Bauvoranfrage
4. Fotokopie aus dem Prospekt für die Türme

Mittlere Kaufpreise für den Weiterverkauf 2019

Baujahresklasse	Kauffälle	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m ²	Ø Normierter Kaufpreis €/m ² Wfl
1950 – 1974	69	1968	70	939
1975 – 1994	50	1985	77	1.214
1995 - 2009	21	1998	83	1.529

6.1.2 Vergleichswerte

Der Auswertung liegen Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen mit mehr als 40 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten zu Grunde. Es wird eine zeitgemäße Ausstattung ohne Besonderheiten unterstellt. Zur Gewährleistung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Kauffälle auf folgende Norm abgestellt:

Eigentumswohnung inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück, inkl. zugehörige Keller und Gemeinschaftsräume sowie einfacher Stellplatz ohne Sondernutzungsrecht, ohne Garage oder Tiefgaragenstellplatz, normal gute Wohnlagen im Innenbereich

Es wurden nur die Haupteinflussfaktoren Baujahr und Wohnfläche in der mathematisch-statistischen Analyse berücksichtigt. Der Einfluss weiterer Faktoren, wie Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Geschosslage etc., konnte nicht mit der erforderlichen statistischen Sicherheit nachgewiesen werden.

Vergleichswerte für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen

	Kauffälle	Wohnfläche m ²	Vergleichswert in Euro/m ² Wohnfläche		
			Baujahresklassen		
			1950 – 1974	1975 - 1994	1995 - 2009
2015	121	60 - 100	860	1.110	1.285
2016	147	60 - 100	910	1.100	1.345
2017	110	60 - 100	920	1.195	1.500
2018	140	60 - 100	920	1.235	1.625
2019	141	60 - 100	880	1.240	1.530

Anmerkung:

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Wert und die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer; aufgrund veränderter Ausstattungsmerkmale gegenüber dem Ursprungsbaujahr ist eine Einordnung in eine entsprechend höhere Baujahresklasse gerechtfertigt.

Amtliche Bekanntmachung

**Stellplatzsatzung der Stadt Iserlohn
mit Bekanntmachungsanordnung**

I.

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 19.03.2019 die nachstehende Satzung beschlossen.

Der Entwurf der Stellplatzsatzung wird gem. § 7 der Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit § 48 Abs. 3 und § 89 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 19.03.2019 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in der zurzeit geltenden Fassung, und der §§ 48 Absatz 3 Satz 2 Nr. 8, 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Iserlohn. Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

§ 2

Herstellungspflicht und Begriffe

(1) Bei der Errichtung, der wesentlichen Änderung oder der wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze) hergestellt werden.

(2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Fahrradabstellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die

1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sind,
2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
3. einzeln leicht zugänglich sind und



**DIPL.-ING. WALTER EBELING · ARCHITEKT BDB
SACHVERSTÄNDIGEN- UND ARCHITEKTURBÜRO**

GUTACHTEN · PLANUNG · BEWERTUNG · BAULEITUNG · STATIK
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURLEISTUNGEN

DIPL.-ING. WALTER EBELING · PF 1408 · 58584 ISERLOHN

Stadt Iserlohn
- Bauaufsicht und Denkmalpflege-
Werner- Jacobi- Platz 12

58636 Iserlohn

BÜROZEITEN:

Montags bis donnerstags
7.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitags 7.00 Uhr - 13.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

IHR ZEICHEN

—

EDV-SPEICHER-NR

BV/Schlüter/2020/A07_2020 TRENAMAN
Bauvoranfrage/Bauamt Antrag

MEIN ZEICHEN

WE / AL.

58636 ISERLOHN

05. März 2020

Bauvorhaben: *Bauvoranfrage
Errichtung von 2 Parktürmen*
Baarstrasse 32 u.a.a. 58636 Iserlohn
Bauherr: Herr John Trenaman
Am Südenberg 34b, 58644 Iserlohn

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übergeben wir Ihnen, im Namen und auf Rechnung unseres Bauherren,
eine Bauvoranfrage mit der Bitte um Durchsicht und Genehmigung in 3-facher Ausfertigung.

Auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft Baarstrasse 32 u.a.a sollen
2 Parktürme für 16 PKW-Stellplätze errichtet werden.

Die hohe Auslastung des Grundstückes an vorh. Stellplatzmöglichkeiten,
welche sich teilweise auch auf fremden Grund befinden, macht eine solche Maßnahme not-
wendig.

Der Bauherr plant hier die Erprobung eines Parkturmes. Die wachsende Anzahl
von notwendigen PKW Stellplätzen könnte somit auch an anderer Stelle aufgelöst werden.

Das Vorhaben liegt auf dem Grundstück der späteren Nutzer. Somit ist hier zu prüfen,
ob auf die notwendigen Abstandsflächen verzichtet werden kann.

Aus Brandschutztechnischer Sicht steht dem nichts entgegen.

Der Mindestabstand beträgt 6,10m.

Eine Verschiebung zur Grundstücksgrenze ist schwierig, da im sich hinteren Bereich
eine steile Felswand befindet. (s. Fotos)

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Allen aus unserem Hause zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen

Anlage : Bauvoranfrage 3-fach

OHL 7 · 58636 ISERLOHN
TEL: (02371) 2 51 71/82 58 60
FAX: (02371) 2 54 60
E-MAIL: gutachten@ebeling-bdb.de

BANKVERBINDUNGEN:

SPARKASSE ISERLOHN
KTO.-NR.: 35 444
BIZ: 445 500 15

DEUTSCHE BANK ISERLOHN
KTO.-NR.: 030 007 900

MÄRKISCHE BANK eG ISERLOHN
KTO.-NR.: 173 389 800

Stadt Iserlohn - 58634 Iserlohn

Herrn
John Trenaman
Am Südenberg 34b
58644 Iserlohn

**Abteilung 61/1
Bauaufsicht und Denkmalpflege**

Rathaus II Zimmer
Werner-Jacobi-Platz 12 **116**

Auskunft erteilt
Frau Berlinski

Vermittlung (02371) 217 - 0
Durchwahl (02371) 217 - 2518
Telefax-Nr. (02371) 217 - 4611

www.iserlohn.de
heike.berlinski@iserlohn.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
00467-20-04

Datum
26.05.2020

Grundstück **Iserlohn, Baarstraße 32**

Gemarkung Iserlohn
Flur 8
Flurstück 601

Planverfasser Dipl.-Ing. Walter Ebeling

Vorhaben **Voranfrage: Errichtung von 2 Parktürmen**

Vorbescheid

gemäß § 77 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung.

Sehr geehrter Herr Trenaman,

die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass das Vorhaben grundsätzlich **zulässig** ist.

An diesen Bescheid halte ich mich gemäß § 77 Abs. 1 BauO NRW für die Dauer von drei Jahren nach Ausstellungsdatum gebunden. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid ergeht gebührenpflichtig. Die Gebühr wird nachstehend festgesetzt.

Begründung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB), jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung

Servicezeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag : 8 bis 12 Uhr und Donnerstag : 14 bis 18 Uhr, sowie nach Vereinbarung
www.iserlohn.de Zentrale E-Mail: info@iserlohn.de Zentralfax: (02371) 217-2190

Bankverbindung: Stadtparkasse Iserlohn 406 (BLZ 44550045) IBAN: DE84 4455 0045 0000 0004 06 BIC: WELADED1ISL

einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das von Ihnen geplante Vorhaben, die Errichtung von zwei Parktürmen auf dem Grundstück Baarstr. 32 fügt sich gem. § 34 Abs. 1 in die umliegende Bebauung ein und ist daher planungsrechtlich zulässig.

Die Abstandsfläche zwischen den geplanten Parktürmen und der auf dem Grundstück bereits vorhandenen Wohngebäuden beträgt laut Antragsunterlagen 6,10 m und ist bei Gebäuden auf einem Grundstück ausreichend. Auch aus brandschutztechnischen Gründen ist der Abstand zwischen den bestehenden und den geplanten Baulichen Anlagen ausreichend.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte einzuhalten. Das ist im Baugenehmigungsverfahren mittels Gutachten nachzuweisen.

Gebührenfestsetzung

Nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVwGebO NRW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVwGebO NRW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gesamtgebühr von

2.112,50 €

zu entrichten.

Die genaue Ermittlung der Gebühr entnehmen Sie bitte der anliegenden **Gebührenberechnung**.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides auf eines der angeführten Konten der Stadt Iserlohn einzuzahlen.

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben): 5100.0013659

Bei Zahlung ist die Angabe von **Kassenzeichen** und **Verwendungszweck** unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage erhoben werden. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Arnsberg, Jägerstraße 1, 59821 Arnsberg, zu erheben. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

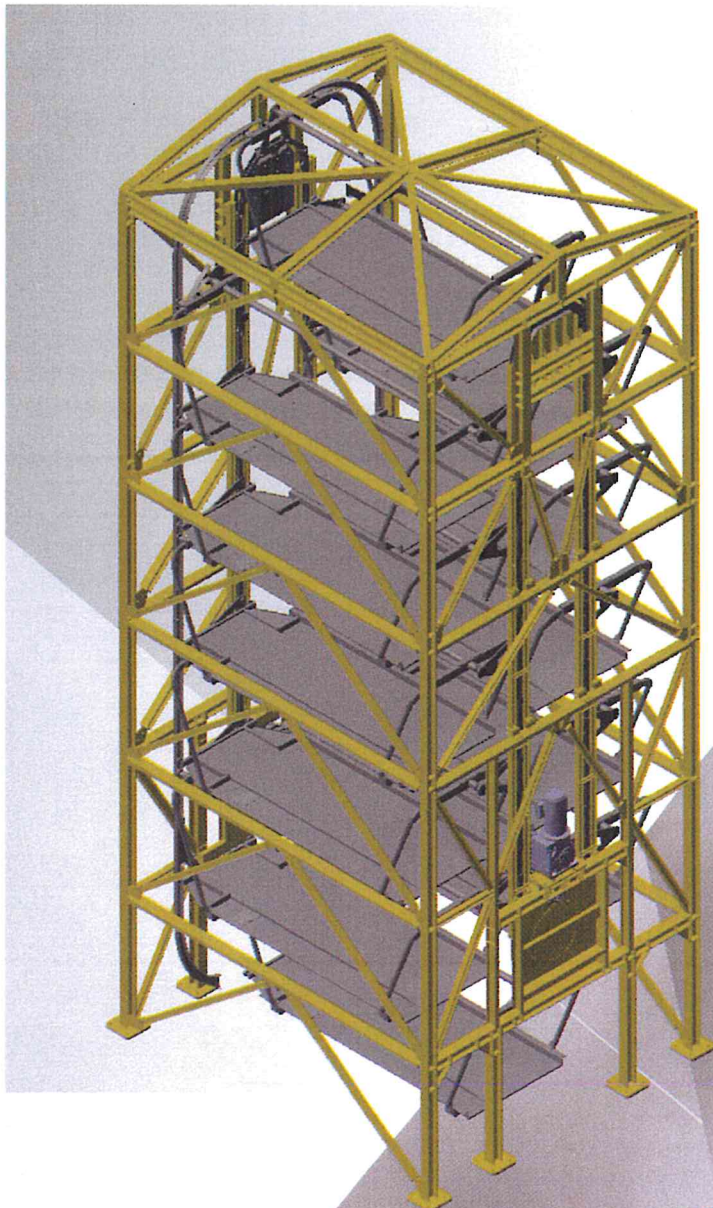
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Berlinski

BASIC DESCRIPTION OF CONSTRUCTION AND USE

- CAR TOWER is a vertical rotary parking system that represents a spatially and cost-effective solution to today's urban parking problem. It has small ground plan dimensions of about two parking spaces.
- It is designed with low running and maintenance costs. Both passenger cars and SUVs can be parked there. The CAR TOWER parking system is controlled by a touch screen, identification card or chip. It is very intuitive and easy to use and does not require any dedicated person to operate. Users can also book a parking space via the internet.

- Individual variants of the CAR TOWER parking system range from 6 to 16 cars. Mechanically, it is a freestanding construction with a lifetime of more than 20 years and a fast installation for 3 days depending on the type.
- CAR TOWER is also a highly flexible system with the possibility of dismantling and relocating to any location throughout the life of the structure. In addition, the CAR TOWER parking system is designed with the highest degree of unification of the individual components and is thus structurally ready for the possibility of additional roofing, covering or using other accessories made to the customer's request.





EASY TO CONTROL

- Modern touchscreen
- Intuitive control and driver identification via PIN, chip or card
- Parking reservation and payment via internet
- Mobile application control



Solution for you...



Name	CAR TOWER Set L CT6L – CT8L – CT10L – CT12L				
Model number		CT6L	CT8L	CT10L	CT12L
Parking capacity (cars)		6	8	10	12
Dimension	Length (mm)	6370	6370	6370	6370
	Width (mm)	4860	4860	4860	4860
	Height (mm)	8030	9860	11680	13520
Net weight (t)		15,1	18,4	23,1	27,4
Dimensions and weight of the parking vehicle	Length (mm)	5200	5200	5200	5200
	Width (mm)	2100	2100	2100	2100
	Height (mm)	1600	1600	1600	1600
	Weight (kg)	2350	2350	2350	2350
Gearbox power (kW)		7,5	7,5	11	11

Smart solution City parking.



Name	CAR TOWER Set L ready for coverage				
Model number		1x1	1x2	2x1	2x2
Parking capacity (cars)		16	32	32	64
Dimension	Length (mm)	6550	12800	6550	12800
	Width (mm)	6000	6000	11500	11500
	Height (mm)	17720	17720	17720	17720
Net weight (t)		42,2	78,9	80,6	151,8
Dimensions and weight of the parking vehicle	Length (mm)	5200	5200	5200	5200
	Width (mm)	2100	2100	2100	2100
	Height (mm)	1600	1600	1600	1600
	Weight (kg)	2350	2350	2350	2350
Gearbox power (kW)		18,5	18,5	18,5	18,5

