

**Kategorie/ Kataster-Nr.
Objektbezeichnung**

Bearbeitungsstand

**A 12
GHG WtB / OGS**

16.12.03

1. Allgemeine Grundstücksdaten

- Situationsfoto



- Adresse
- Strasse, Hausnummer
- PLZ, Ort
- Flurstück
- Gemarkung
- Flur
- Flurstücksnummern
- **Grundbuchblatt**
- **Grundstücksgrösse (m²)**
- Eigentümer 1
- Name

Bussestraße 26-27
14943 Luckenwalde

Luckenwalde
4
469
n.e.
5050

Potsdamer Warenhandelsgesellschaft AG i.A. i.L.;
(Verfügungsberechtigter: TLG Potsdam)

- Strasse, Hausnummer
- PLZ, Stadt
- Telefon
- Fax
- Email
- Website
- Ansprechpartner
- Funktion, Name, Adresse, Telefon,
Fax, Email, Website

(Charlottenstraße 40)
(14467 Potsdam)
(0331/ 2371-139, Herr Globisch, -/ 3371-149, Frau Langer)

1.: Verfügungsberechtigter für Wohn- und Geschäftshaus Bussestraße
26/27 in Luckenwalde (TLG- Nr.: 400449):
TLG Potsdam (s. auch D 02)
Charlottenstraße 40, 14467 Potsdam
Herr Globisch, Tel. 0331/2371-139
Frau Langer, Tel. 0331/3371-149

2.: Verwaltung:
Lausitzer Braunkohle Wohnungsbaugesellschaft - LBW - Hoyerswerda,
Zweigstelle Königs Wusterhausen (s. auch D 02)
Cottbuser Str. 53b, 15711 Königs Wusterhausen
Frau Ruden, Tel. 03375/5203-15, Fax: -12
Herr Ernst, Tel. 03375/5203-15, 0170/4800961
Fax. 03375/520312
www.lbw-immobilien.de

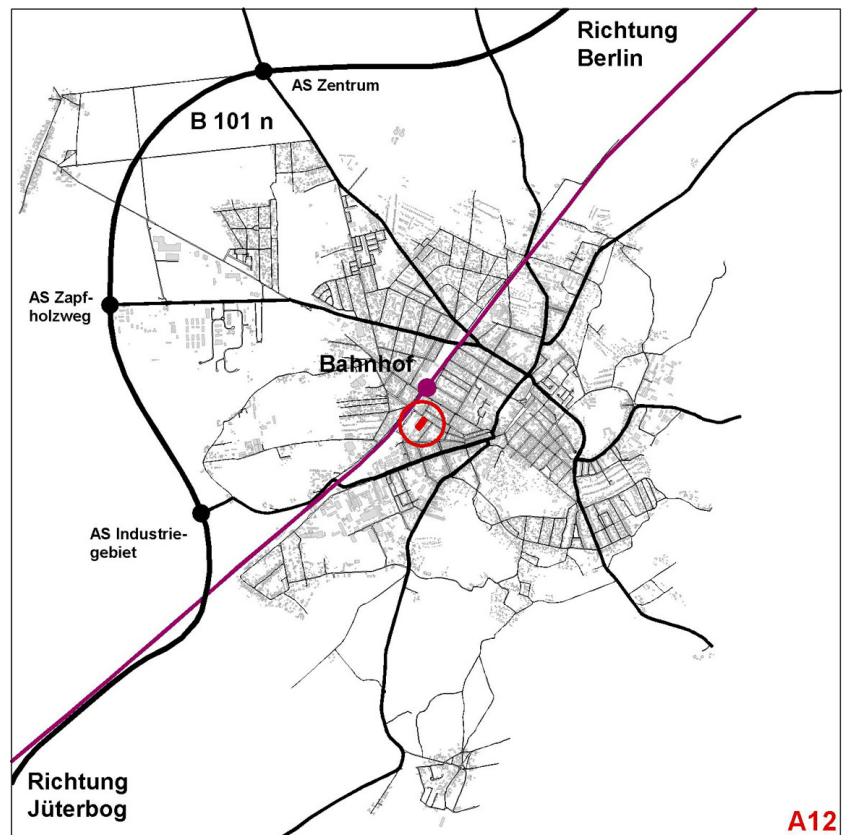
- Gebäudebestand

Ja

2. Lage und Erschließung

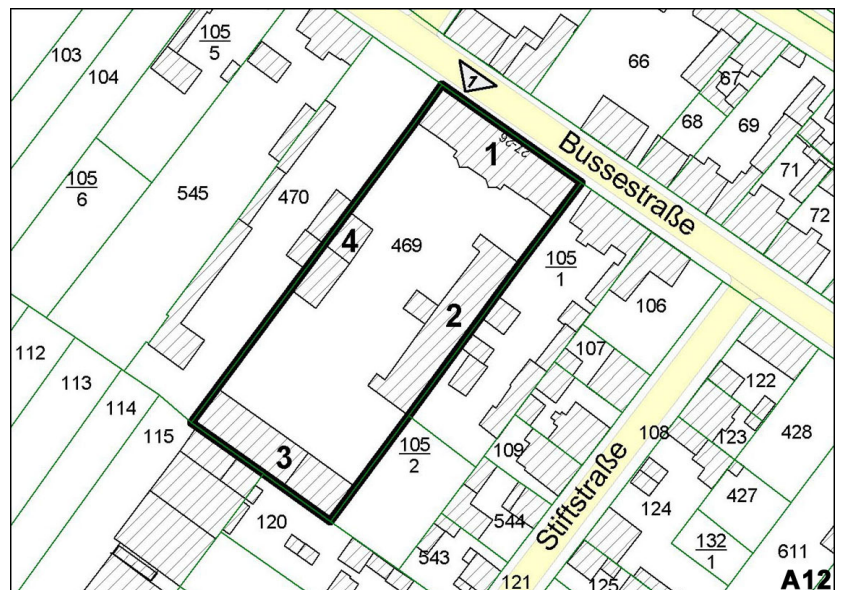
2.1 Standortcharakteristik

- Lage in der Stadt
- Karte



- Maßstab
- Lagebeschreibung
- Gemengelage
- Flurstückskarte

o.M.
Innenstadt



- Maßstab
- Gemengelage

1:2000
Wohnen und Gewerbe

2.2 Verkehrsanbindungen

- Strassenklassifizierung
- LKW Tauglichkeit hinsichtlich Gemengelage

Stadt Nebenstraße
problematisch

- Entfernung zur B-101n (km)	3,7
- Entfernung zum Bahnhof (km)	,3
- Nächste Bushaltestelle	
- Name der Bushaltestelle	n.e.
- Entfernung zur Bushaltestelle (m)	---
- Busliniennummern	n.e.

2.3 Grundstückerschließung

- Anzahl Zufahrten	1
- Zufahrt 1	
- Breite (m)	4,5
- Befestigung	Pflaster
- Tauglichkeit für LKW mit Anhänger	nein
- Erschließung rechtlich gesichert	ja
- Anmerkungen	(Anm.: Durchfahrtshöhe 2,45 m)
- Grundstücksinterne Erschließungswege u. -flächen	
- Gesamtfläche überschlägisch (m²)	2600
- Nutzung	Fahrweg, Stellplatz, Lager
- Befestigung	Pflaster, unbefestigt
- Anzahl der ausgewiesenen PKW-Stellplätze	n.e.

2.4 Mediierschließung / Kapazität und Zustand im anliegenden öffentlichen Straßenland

- Frischwasser	
- vorhanden	ja
- Kapazität in DN	n.e.
- Abwasser	
- vorhanden	ja
- Kapazität in DN	n.e.
- Gas	
- vorhanden	nein
- Kapazität in DN	---
- Fernwärme	
- vorhanden	nein
- Anmerkungen	---
- Strom	
- vorhanden	ja
- Ortsnetz o. Hausanschlussnetz	n.e.
- Telekommunikation	
- vorhanden	nicht ermittelt
- Kupferkabel, Glasfaserkabel oder sonstiges	n.e.

3. Gebäudebestand

3.1 Gesamtgebäudebestand auf dem Grundstück

- Anzahl der Gebäude	4
- Gebäudegrundfläche gesamt (m ²)	1790.00
- Bruttogeschossfläche gesamt (BGF nach BNVO ca in m ²)	4110.00
- Nutzfläche (NF) gesamt (ca. in m ²)	3320.00
- Grundflächenzahl (GRZ)	0.35
- Geschossflächenzahl (GFZ)	0.81

3.2 Einzelgebäude

3.2.1 GebäudeNr.

1

- Situationsfoto



3.2.1.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand)
- Nutzfläche (m²)

Wohnen
1370

3.2.1.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschloß- und Nutzfläche
- Gebäudegrundfläche (ca. in m²)
- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²)
- Nutzfläche Gebäude (m²)
- Geschossigkeit
- Zahl der Vollgeschosse
- zusätzliche Geschosse
- **Vorwiegende lichte Raumhoehe**

570
1720
1370
3
Kellergeschoß, Dachgeschoß
bis 3,50m

3.2.1.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

- Sonstiges

- Baujahr

- Baustil u. architektonische Besonderheiten

Wohngebäude

1929
Stilelemente des Expressionismus der 20iger Jahre, Stilelemente der neuen Sachlichkeit

- Sonstiges

3.2.1.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden
- Art der Fassaden
- Baulicher Zustand Fassaden
- Fenster und Türen aussen
- Rahmen
- Verglasung
- Baulicher Zustand Fenster und Türen
- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)
- Art der Tragkonstruktion
- Sonstiges

Putzfassade, Ziegelfassade
renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)
Holz, Stahl
Isolierglasfenster, Einfach verglaste Fenster
renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)
Mauerwerk

- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion	nicht ermittelt
- Decken	
- Art der Decken	Betonmassivdecke
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Decken	renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)
- Dach	
- Neigung	geneigt bis 45°
- Konstruktion	Holzkonstruktion
- Dachdeckung	Ziegeldeckung
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand des Daches	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Innenausbau	
- Baulicher Zustand des Innenaubaus (Gesamteindruck)	renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)
- Lastenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Personenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Heizungsinstallation	
- Art der Heizung	n.e.
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Gasinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht ermittelt
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit

3.2.1.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

- Instandsetzungsaufwand	niedrig
- Instandsetzungskosten (überschläglic in EURO pro qm Nutzfläche incl. MwSt)	---
- Instandsetzungskosten (überschläglic für Gebäude in EURO incl. MwSt)	---
- Abbruchreif aus Kostengründen	nein
- Denkmalschutz	ja
- Sonstige städtebauliche und architektonischer Erhaltungswert	ja
- Begründung	Denkmalschutz; Straßenbild prägendes Gebäude; Architekturbeispiel der 20er Jahre.

3.2.1 GebäudeNr.

2

- Situationsfoto



3.2.2.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand)
- Nutzfläche (m²)

Leerstand (ehem. Lagerflächen)

1320

3.2.2.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche
- Gebäudegrundfläche (ca. in m²)
- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²)
- Nutzfläche Gebäude (m²)
- Geschossigkeit
- Zahl der Vollgeschosse
- zusätzliche Geschosse

550

1650

1320

3

Kellergeschoß
bis 3,00m

- Vorwiegende lichte Raumhoehe

3.2.2.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

Stockwerksfabrik

- Sonstiges

- Baujahr

ca. 1930

- Baustil u. architektonische Besonderheiten

profilierte Ziegelfassade der Gründerzeit

- Sonstiges

3.2.2.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden
- Art der Fassaden
- Baulicher Zustand Fassaden
- Fenster und Türen aussen
- Rahmen
- Verglasung
- Baulicher Zustand Fenster und Türen
- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)
- Art der Tragkonstruktion
- Sonstiges
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion
- Decken
- Art der Decken

Ziegelfassade

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

Holz, Stahl

Einfach verglaste Fenster

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

Mauerwerk, Stahlbeton-Skelett

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

Betonmassivdecke

- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Decken	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Dach	
- Neigung	geneigt bis 30°
- Konstruktion	Stahlbeton-Konstruktion
- Dachdeckung	Dachpappendeckung
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand des Daches	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Innenausbau	
- Baulicher Zustand des Innenausbaus (Gesamteindruck)	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Lastenaufzüge	
- Anzahl	1
- Baulicher Zustand der Aufzüge	ruinoes
- Personenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Heizungsinstallation	
- Art der Heizung	---
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Gasinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes

3.2.2.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

- Instandsetzungsaufwand	hoch
- Instandsetzungskosten (überschlägig in EURO pro qm Nutzfläche incl. MwSt)	---
- Instandsetzungskosten (überschlägig für Gebäude in EURO incl. MwSt)	---
- Abbruchreif aus Kostengründen	nein
- Denkmalschutz	nein
- Sonstige städtebauliche und architektonischer Erhaltungswert	nein
- Begründung	Ohne nennenswerte architektonische Qualitäten. Nur bei entsprechendem Nachnutzungsbedarf erhaltenswert.

3.2.1 GebäudeNr.

3

3.2.3.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand) Leerstand (ehem. Verwaltung sowie Garagen und Werkstatt)
- Nutzfläche (m²) 470

3.2.3.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche
- Gebäudegrundfläche (ca. in m²) 490
- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²) 560
- Nutzfläche Gebäude (m²) 470
- Geschossigkeit
- Zahl der Vollgeschosse 1
- zusätzliche Geschosse ---
- **Vorwiegende lichte Raumhoehe** bis 2,50m, bis 3,50m

3.2.3.3 Gebäudeart

- **Gebäudetyp** Verwaltungsgebäude, Garagen
- Sonstiges ---
- **Baujahr** ca. 1960
- **Baustil u. architektonische Besonderheiten** Zweckbau ohne besondere Stilelemente
- **Sonstiges** ---

3.2.3.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden
- Art der Fassaden Putzfassade
- Baulicher Zustand Fassaden sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Fenster und Türen aussen
- Rahmen Holz
- Verglasung Einfach verglaste Fenster, Verbundfenster
- Baulicher Zustand Fenster und Türen sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)
- Art der Tragkonstruktion Mauerwerk
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Decken
- Art der Decken Holzbalkendecke
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Decken sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Dach
- Neigung geneigt bis 30°
- Konstruktion Holzkonstruktion
- Dachdeckung Dachpappendeckung
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand des Daches sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Innenausbau
- Baulicher Zustand des Innenausbaus (Gesamteindruck) sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Lastenaufzüge
- Anzahl ---
- Baulicher Zustand der Aufzüge nicht vorhanden
- Personenaufzüge
- Anzahl ---
- Baulicher Zustand der Aufzüge nicht vorhanden
- Heizungsinstallation
- Art der Heizung ---
- Baulicher Zustand nicht vorhanden
- Gasinstallation
- Baulicher Zustand nicht vorhanden
- Frischwasserinstallation

- | | |
|------------------------|-----------------|
| - Baulicher Zustand | nicht vorhanden |
| - Abwasserinstallation | |
| - Baulicher Zustand | nicht vorhanden |
| - Elektroinstallation | |
| - Baulicher Zustand | nicht vorhanden |

3.2.3.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

- | | |
|--|-----------------|
| - Instandsetzungsaufwand | hoch |
| - Instandsetzungskosten
(überschlägich in EURO pro qm
Nutzfläche incl. MwSt) | --- |
| - Instandsetzungskosten
(überschlägich für Gebäude in
EURO incl. MwSt) | --- |
| - Abbruchreif aus
Kostengründen | nein |
| - Denkmalschutz | nein |
| - Sonstige städtebauliche und
architektonischer
Erhaltungswert | nicht ermittelt |
| - Begründung | --- |

3.2.1 GebäudeNr.

4

- Situationsfoto



3.2.4.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand)
- Nutzfläche (m²)

Leerstand (ehem. Nebengebäude, Lager o.ä.)
160

3.2.4.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche
- Gebäudegrundfläche (ca. in m²)
- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²)
- Nutzfläche Gebäude (m²)
- Geschossigkeit
- Zahl der Vollgeschosse
- zusätzliche Geschosse

180
180
160

- Vorwiegende lichte Raumhoehe

bis 2,50m

3.2.4.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

- Sonstiges

Produktions- bzw. Lagerhalle

- Baujahr

ca. 1960

- Baustil u. architektonische Besonderheiten

Zweckbau ohne besondere Stilelemente

- Sonstiges

3.2.4.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden
- Art der Fassaden
- Baulicher Zustand Fassaden
- Fenster und Türen aussen
- Rahmen
- Verglasung
- Baulicher Zustand Fenster und Türen
- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)

Vorhangfassade Holz, Vorhangfassade Metall
ruinoes (Neuaufbau erforderlich)
Holz
ruinoes (Neuaufbau erforderlich)

- Art der Tragkonstruktion
- Sonstiges
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion
- Decken
- Art der Decken
- Sonstiges

Mauerwerk
Holzständer
ruinoes (Neuaufbau erforderlich)

- Baulicher Zustand der Decken	nicht vorhanden
- Dach	
- Neigung	geneigt bis 30°
- Konstruktion	Holzkonstruktion
- Dachdeckung	Dachpappendeckung
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand des Daches	ruinoes (Neuaufbau erforderlich)
- Innenausbau	
- Baulicher Zustand des Innenausbaus (Gesamteindruck)	nicht vorhanden
- Lastenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Personenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Heizungsinstallation	
- Art der Heizung	---
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Gasinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden

3.2.4.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

- Instandsetzungsaufwand	hoch
- Instandsetzungskosten (überschlägich in EURO pro qm Nutzfläche incl. MwSt)	---
- Instandsetzungskosten (überschlägich für Gebäude in EURO incl. MwSt)	---
- Abbruchreif aus Kostengründen	nicht ermittelt
- Denkmalschutz	nein
- Sonstige städtebauliche und architektonischer Erhaltungswert	nein
- Begründung	Ruinöse Bausubstanz; teilweise zusammengebrochen, keine architektonischen Qualitäten.

4. Nutzung

Nutzung

1

- Nutzungsart
- Branche der gewerblichen Nutzung

Wohnen

- genutzte Gebäude nach 3.2
- NF innen (ca. in m²)
- Mitgenutzte Aussenfläche
- Derzeitiger Nutzer
 - Name, Adresse, Tel.
 - Vertragsart
 - Sonstiges
 - Vertragsdauer (bis)

1
1370

mehrere Wohnungsmieter
Miete
n.e.
n.e.

Nutzung

2

- Nutzungsart
- Branche der gewerblichen Nutzung

Gewerbl. Nutzung

- genutzte Gebäude nach 3.2
- NF innen (ca. in m²)
- Mitgenutzte Aussenfläche
- Derzeitiger Nutzer
 - Name, Adresse, Tel.
 - Vertragsart
 - Sonstiges
 - Vertragsdauer (bis)

2; 3; 4
1950
3260

entfällt

5. Verkehrswert / Bodenwert

- Verkehrswert
 - Verkehrswertgutachten
 - Datum, Verfasser
 - Verkehrswert (EUR) (Angabe ob für Gebäude, Grundstück oder beides)

Ja
1.10.93; J. Wahl
758.245,85 EUR (1.483.000,- DM); Grundstück und Gebäude auf Grundlage des Ertragswertes.

- Bodenrichtwert (EUR pro m²)

45,-

6. Freiflächenstruktur

- Größe der Freiflächen (m²)
- Anteil versiegelte Fläche (m²)
- Art der Versiegelung
- Vegetationsbestand

3260.00
2600
Pflaster
gering

7. Altlasten / Bodenverunreinigung

- Altlastenverdacht
- Quelle
- Art und Lokalisation der Verunreinigungen
- Flächenausdehnung
- max. Tiefenausdehnung
- Geschätzte San.-kosten (EUR)
- Kostenträger
- Sanierung abgeschlossen

Ja
nach Altlastenverdachtsflächenkataster
n.e.
n.e.
n.e.

n.e.
Nein

9. Rechtliche Bindungen

9.1 Bauleitplanung

- Darstellung im FNP	Gemischte Baufläche
- Sanierungsgebiet	Ja
- Gebietsbezeichnung und Sanierungsziele	Sanierungsgebiet "Innenstadt": Schaffung einer Blockdurchquerung
- Baurecht nach BauGB	§34 (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- B-Plan Festsetzungen	nein
- B-Plan-Nr.	---
- Art der festgesetzten baulichen Nutzungen	---
- Sonstige Festsetzungen	---
- Zulässige GRZ	---
- Zulässige GFZ	---
- Stand des Verfahrens	---
- Denkmalschutz	ja
- falls ja, welche Festsetzungen	Einzeldenkmalschutz für Wohnhaus Bussestraße 26/27 (Gebd. 1)