

**Kategorie/ Kataster-Nr.
Objektbezeichnung**

Bearbeitungsstand

**A 20
KBL Poststraße**

27.01.04

1. Allgemeine Grundstücksdaten

- Situationsfoto



- Adresse

- Strasse, Hausnummer

- PLZ, Ort

- Flurstück

- Gemarkung

- Flur

- Flurstücksnummern

- **Grundbuchblatt**- **Grundstücksgrösse (m²)**

- Eigentümer 1

- Name

- Strasse, Hausnummer

- PLZ, Stadt

- Telefon

- Fax

- Email

- Website

- Ansprechpartner

- Funktion, Name, Adresse, Telefon,
Fax, Email, WebsitePoststraße 24 - 26
14943 LuckenwaldeLuckenwalde
5
183, 390, 391, 392
n.e.
6890GbR Luckenwalde II - Beyersdorff, Pompignon, Lücke, Nathanson
Wilhelmsaue 111a
10715 Berlin
030 / 8619055---

---Bevollmächtigter:
Unternehmen für Projektmanagement
Pfeilstraße 23, 13156 Berlin
Herr Helge Schulenburg
Tel: 030/4854398, 0171/7678580, Fax: 030/41719505
e-mail: helge.schulenburg@t-online.de- **Gebäudebestand**

Ja

2. Lage und Erschließung

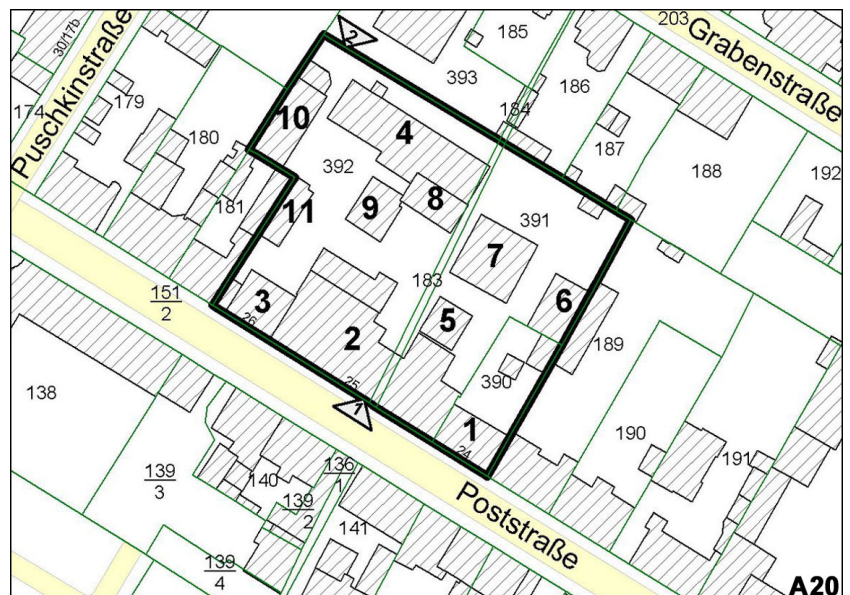
2.1 Standortcharakteristik

- Lage in der Stadt
- Karte



- Maßstab
- Lagebeschreibung
- Gemengelage
- Flurstückskarte

o.M.
Innenstadtrand



- Maßstab
- Gemengelage

1:2000
Wohnen und Gewerbe

2.2 Verkehrsanbindungen

- Strassenklassifizierung
- LKW Tauglichkeit hinsichtlich Gemengelage

Stadt Hauptstraße
problematisch

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

2.3 Grundstückserschließung

- Anzahl Zufahrten	2
- Zufahrt 1	
- Breite (m)	3,5
- Befestigung	Beton, Pflaster
- Tauglichkeit für LKW mit Anhänger	nein
- Erschließung rechtlich gesichert	ja
- Anmerkungen	---
- Zufahrt 2	
- Breite (m)	4
- Befestigung	Pflaster
- Tauglichkeit für LKW mit Anhänger	nein
- Erschließung rechtlich gesichert	nein bzw. rechtlich ungeklärt
- Anmerkungen	von der Grabenstr. aus über fremde Flurstücke; nur Feuerwehrezufahrt
- Grundstücksinterne Erschließungswege u. -flächen	
- Gesamtfläche überschlägisch (m²)	700
- Nutzung	Fahrweg, Lager
- Befestigung	Beton, Pflaster
- Anzahl der ausgewiesenen PKW-Stellplätze	---

2.4 Medienerschließung / 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	ja
- Kapazität in DN	n.e.
- Fernwärme	
- vorhanden	nicht ermittelt
- Anmerkungen	in Flurstückskarte nicht eingetragen !? (vgl. Gebäudeheizung)
- 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	11
- Gebäudegrundfläche gesamt (m ²)	2840.00
- Bruttogeschossfläche gesamt (BGF nach BNVO ca in m ²)	5740.00
- Nutzfläche (NF) gesamt (ca. in m ²)	4610.00
- Grundflächenzahl (GRZ)	0.41
- Geschossflächenzahl (GFZ)	0.83

3.2 Einzelgebäude

3.2.1 GebäudeNr.

1

- Situationsfoto



3.2.1.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

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

Leerstand (ehem. Wohnen)

330

3.2.1.2 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

220

440

330

2

Kellergeschoß, Dachgeschoß
bis 3,00m

- Vorwiegende lichte Raumhoehe

3.2.1.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

- Sonstiges

Wohngebäude

- Baujahr

ca. 1900

- Baustil u. architektonische Besonderheiten

stuckatierte Putzfassade der Gründerzeit

- Sonstiges

Gründerzeitwohnhaus mit glatt geputzter Fassade und gewalnten Frontispiz.

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)

Putzfassade, Stuckfassade
sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

Holz
Kastendoppelfenster, Einfach verglaste Fenster
sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

- Art der Tragkonstruktion	Mauerwerk
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion	renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)
- Decken	
- Art der Decken	Holzbalkendecke
- 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 Innenausbaus (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	ehem. Fernheizung (vgl. Technische Erschließung: Fernwärme)
- Baulicher Zustand	instandsetzungsbedürftig
- Gasinstallation	
- Baulicher Zustand	instandsetzungsbedürftig
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	instandsetzungsbedürftig
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	instandsetzungsbedürftig
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes

3.2.1.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

- Instandsetzungsaufwand	mittel
- 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	ja
- Begründung	Erhalt der geschlossenen Straßenraumbegrenzung. Als Wohn- oder Bürogebäude wieder nutzbar

3.2.1 GebäudeNr.

2

- Situationsfoto



3.2.2.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

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

Leerstand (ehem. Produktion)

2810

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
- **Vorwiegende lichte Raumhoehe**

1000

3500

2810

4

Kellergeschoß (tw.)
bis 3,00m, bis 3,50m

3.2.2.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

- Sonstiges

Stockwerksfabrik

- Baujahr

- Baustil u. architektonische

ca. 1920

Stilelemente der neuen Sachlichkeit

- Sonstiges

Serielle Ziegelfassade mit hervorgehobener Durchfahrts- und Durchfahrtsumrahmung, Sandsteinschlußsteinen in den scheidrechten Fensterstürzen des EG, feingliederige Fensterteilung, Staffelgeschoß.

3.2.2.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden
- Art der Fassaden
- Baulicher Zustand Fassaden

Ziegelfassade

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

- Fenster und Türen aussen
- Rahmen
- Verglasung
- Baulicher Zustand Fenster und Türen

Holz

Einfach verglaste Fenster
ruinoös (Neuaufbau erforderlich)

- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)	
- Art der Tragkonstruktion	Mauerwerk, Stahl-Skelett
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Decken	
- Art der Decken	Stahlträger-Ziegel-Kappendecken
- Sonstiges	Unterzüge und Stützen aus Stahl
- Baulicher Zustand der Decken	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Dach	
- Neigung	geneigt bis 30°
- Konstruktion	Stahlkonstruktion
- Dachdeckung	Dachpappendeckung
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand des Daches	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Innenausbau	
- Baulicher Zustand des Innenausbaus (Gesamteindruck)	ruinoes (Neuaufbau erforderlich)
- Lastenaufzüge	
- Anzahl	1
- Baulicher Zustand der Aufzüge	instandsetzungsbedürftig
- Personenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Heizungsinstallation	
- Art der Heizung	n.e.
- Baulicher Zustand	ruinoes
- Gasinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes
- 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	ja
- Sonstige städtebauliche und architektonischer Erhaltungswert	ja
- Begründung	Denkmalverdachtsliste; Stadtbild prägendes Gebäude. Beispiel moderner Industriearchitektur.

3.2.1 GebäudeNr.

3

- Situationsfoto



3.2.3.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

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

Leerstand (ehem. Wohnen)

290

3.2.3.2 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

180

360

290

2

Kellergeschoß, Dachgeschoß
bis 3,00m

- Vorwiegende lichte Raumhoehe

3.2.3.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

- Sonstiges

Wohngebäude

- Baujahr

ca. 1900

- Baustil u. architektonische Besonderheiten

Zweckbau ohne besondere Stilelemente

- Sonstiges

3.2.3.4 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
- Dächer

Putzfassade

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

Holz

Einfach verglaste Fenster
ruinoes (Neuaufbau erforderlich)

Mauerwerk

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

- Art der Decken	Holzbalkendecke
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Decken	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Dach	
- Neigung	geneigt bis 45°
- Konstruktion	Holzkonstruktion
- Dachdeckung	Ziegeldeckung
- 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	Elektrospeicherheizung
- Baulicher Zustand	ruinoes
- Gasinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes

3.2.3.5 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	ja
- Begründung	Erhalt der geschlossenen Straßenraumbegrenzung; als Wohn- oder Bürogebäude wieder nutzbar

3.2.1 GebäudeNr.

4

3.2.4.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand) Leerstand (ehem. Werkstatt)
- Nutzfläche (m²) 430

3.2.4.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche
- Gebäudegrundfläche (ca. in m²) 500
- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²) 500
- Nutzfläche Gebäude (m²) 430
- Geschossigkeit
- Zahl der Vollgeschosse 1
- zusätzliche Geschosse ---
- **Vorwiegende lichte Raumhoehe** bis 5,00m

3.2.4.3 Gebäudeart

- **Gebäudetyp** Produktions- bzw. Lagerhalle
- Sonstiges ---
- **Baujahr** ca. 1960
- **Baustil u. architektonische Besonderheiten** Zweckbau ohne besondere Stilelemente
- **Sonstiges** ---

3.2.4.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden
- Art der Fassaden Ziegelfassade
- Baulicher Zustand Fassaden ruinoes (Neuaufbau erforderlich)
- Fenster und Türen aussen
- Rahmen Beton
- Verglasung Einfach verglaste Fenster
- Baulicher Zustand Fenster und Türen ruinoes (Neuaufbau erforderlich)
- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)
- Art der Tragkonstruktion Mauerwerk
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Decken
- Art der Decken ---
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Decken nicht vorhanden
- Dach
- Neigung geneigt bis 30°
- Konstruktion Stahlkonstruktion
- Dachdeckung Asbestzementplatten-Deckung
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand des Daches sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Innenausbau
- Baulicher Zustand des Innenausbaus (Gesamteindruck) ruinoes (Neuaufbau 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 |

3.2.4.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

- | | |
|--|--|
| - Instandsetzungsaufwand | mittel |
| - 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 | nein |
| - Begründung | Allenfalls als Nebengebäude nutzbar und erhaltenswert. |

3.2.1 GebäudeNr.

5 - 11

3.2.5.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand) Leerstand
- Nutzfläche (m²) 750

3.2.5.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche
- Gebäudegrundfläche (ca. in m²) 940
- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²) 940
- Nutzfläche Gebäude (m²) 750
- Geschossigkeit
- Zahl der Vollgeschosse 1
- zusätzliche Geschosse ---
- **Vorwiegende lichte Raumhoehe** bis 3,00m

3.2.5.3 Gebäudeart

- **Gebäudetyp** Produktions- bzw. Lagerhalle, Garagen, Technisches Bauwerk
- Sonstiges Diverse Nebengebäude: (ehem. Trafostation (5), Garagen (6, 10, 11), Lagerschuppen (7, 8, 9))
- **Baujahr** n.e.
- **Baustil u. architektonische Besonderheiten** Zweckbau ohne besondere Stilelemente
- **Sonstiges** ---

3.2.5.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden
- Art der Fassaden Putzfassade, Ziegelfassade, Vorhangfassade Holz
- Baulicher Zustand Fassaden ruinoes (Neuaufbau erforderlich)
- Fenster und Türen aussen
- Rahmen ---
- Verglasung ---
- Baulicher Zustand Fenster und Türen nicht ermittelt
- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)
- Art der Tragkonstruktion Mauerwerk, Fachwerk
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion nicht ermittelt
- Decken
- Art der Decken ---
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Decken nicht vorhanden
- Dach
- Neigung geneigt bis 30°
- Konstruktion Holzkonstruktion
- Dachdeckung Dachpappendeckung
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand des Daches sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Innenausbau
- Baulicher Zustand des Innenausbaus (Gesamteindruck) nicht ermittelt
- Lastenaufzüge
- Anzahl ---
- Baulicher Zustand der Aufzüge nicht ermittelt
- Personenaufzüge
- Anzahl ---
- Baulicher Zustand der Aufzüge nicht ermittelt
- Heizungsinstallation
- Art der Heizung n.e.
- Baulicher Zustand nicht ermittelt
- Gasinstallation

- Baulicher Zustand	nicht ermittelt
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht ermittelt
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht ermittelt
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht ermittelt

3.2.5.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

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

4. Nutzung

Nutzung	1
- Nutzungsart	Gewerbl. Leerstand
- Branche der gewerblichen Nutzung	---
- genutzte Gebäude nach 3.2	1 - 11
- NF innen (ca. in m ²)	4610
- Mitgenutzte Aussenfläche	4050
- Derzeitiger Nutzer	
- Name, Adresse, Tel.	---
- Vertragsart	entfällt
- Sonstiges	---
- Vertragsdauer (bis)	---

5. Verkehrswert / Bodenwert

- Verkehrswert	
- Verkehrswertgutachten	Nein
- Datum, Verfasser	---
- Verkehrswert (EUR) (Angabe ob für Gebäude, Grundstück oder beides)	n.e.
- Bodenrichtwert (EUR pro m ²)	90,-

6. Freiflächenstruktur

- Größe der Freiflächen (m ²)	4050.00
- Anteil versiegelte Fläche (m ²)	700
- Art der Versiegelung	Beton, Pflaster
- Vegetationsbestand	geringe Vegetation; eine große Eiche; eine große Linde

7. Altlasten / Bodenverunreinigung

- Altlastenverdacht	Ja
- Quelle	nach Augenschein, nach Altlastenverdachtsflächenkataster
- Art und Lokalisation der Verunreinigungen	Mineralöle: im ehem. Öllager sowie öldurchtränkte Decken in Gebäude 2
- Flächenausdehnung	ca. 40 m ² (nach Augenschein)
- max. Tiefenausdehnung	n.e.
- Geschätzte San.-kosten (EUR)	---
- Kostenträger	n.e.
- Sanierung abgeschlossen	Nein

9. Rechtliche Bindungen

9.1 Bauleitplanung

- Darstellung im FNP	Wohnbaufläche (Anm: östl. angrenzend: Öffentl. Grünfläche mit Sportplatz)
- Sanierungsgebiet	Nein
- Gebietsbezeichnung und Sanierungsziele	---
- 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 | nein |
| - falls ja, welche Festsetzungen | --- |