

**Kategorie/ Kataster-Nr.
Objektbezeichnung**

Bearbeitungsstand

**A 43
Wälzlager Winkelmann**

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, Website

Industriestraße 2
14943 Luckenwalde

Luckenwalde
21
619

3260

Friedrich Winkelmann
Unterer Pustenberg 21
45239 Essen
0201 / 493106

1. Eigentümer priv:
Friedrich Winkelmann
Unterer Pustenberg 21, 45239 Essen
Herr Winkelmann, Tel. priv. 0201/493106

2. Eigentümer geschäftlich:
MTW Motor Group - F. Winkelmann GmbH,
oder: Mitsubishi Winkelmann GmbH
Velberter Str. 2, 45239 Essen-Werden
Tel: 0201/ 84858-0 (Zentr.), -40 (Verkauf)
e-mail: info@mtwessen.de; website: www.mtwgroup.de

3. Mieter:
Metallbau Schulz, Herr Schulz
Industriestr. 1b, 14943 Luckenwalde
Tel: 03371/620895, 0170/8258167 Fax: -/622020
e-mail: eule.luckenwalde@t-online.de

- Gebäudebestand

Ja

2. Lage und Erschließung

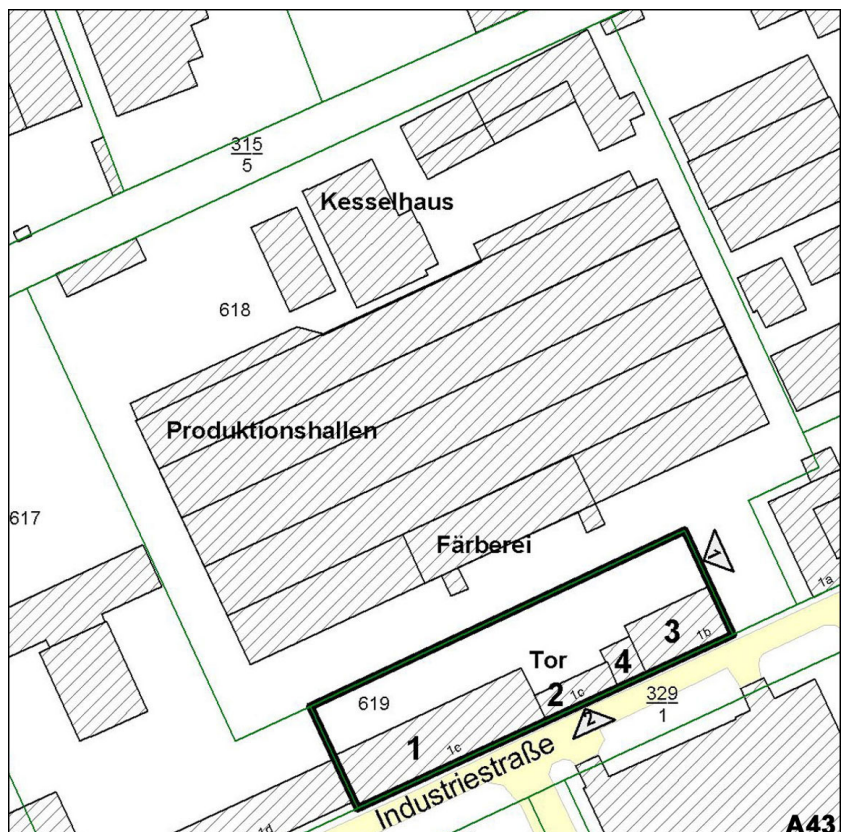
2.1 Standortcharakteristik

- Lage in der Stadt
- Karte



- Maßstab
- Lagebeschreibung
- Gemengelagesituation
- Flurstückskarte

o.M.
Stadttrand



- Maßstab 1:2000
- Gemengelage Gewerbe

2.2 Verkehrsanbindungen

- **Strassenklassifizierung** Stadt Hauptstraße
- **LKW Tauglichkeit hinsichtlich Gemengelage** unbedenklich
- **Entfernung zur B-101n (km)** 2,6
- **Entfernung zum Bahnhof (km)** 1,9
- Nächste Bushaltestelle
- Name der Bushaltestelle n.e.
- Entfernung zur Bushaltestelle (m) ---
- Busliniennummern n.e.

2.3 Grundstückerschließung

- **Anzahl Zufahrten** 2
- Zufahrt 1
 - Breite (m) 6
 - Befestigung Beton
 - Tauglichkeit für LKW mit Anhänger ja
 - Erschließung rechtlich gesichert nein bzw. rechtlich ungeklärt
 - Anmerkungen führt über Nachbargrundstück (Objekt Mendelsohnhalle; Eigentümer: Ayad)
- Zufahrt 2
 - Breite (m) 7,5
 - Befestigung Beton
 - Tauglichkeit für LKW mit Anhänger ja
 - Erschließung rechtlich gesichert ja
 - Anmerkungen Anm.: Zufahrt führt durch denkmalgeschütztes Eingangstor. LH: ca. 3 m
- **Grundstücksinterne Erschließungswege u. -flächen**
 - Gesamtfläche überschlägig (m²) 800
 - Nutzung Fahrweg, Stellplatz
 - Befestigung Beton, unbefestigt
 - Anzahl der ausgewiesenen PKW-Stellplätze n.e.

2.4 Medienerschließung / Kapazität und Zustand im anliegenden öffentlichen Straßenland

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

3. Gebäudebestand

3.1 Gesamtgebäudebestand auf dem Grundstück

- Anzahl der Gebäude	4
- Gebäudegrundfläche gesamt (m ²)	1340.00
- Bruttogeschossfläche gesamt (BGF nach BNVO ca in m ²)	2150.00
- Nutzfläche (NF) gesamt (ca. in m ²)	1830.00
- Grundflächenzahl (GRZ)	0.41
- Geschossflächenzahl (GFZ)	0.66

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 Bürogebäude)

1380

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
- **Vorwiegende lichte Raumhoehe**

810

1620

1380

2

Kellergeschoß, Dachgeschoß
bis 3,50m

3.2.1.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

- Sonstiges

Verwaltungsgebäude

- Baujahr

ca. 1935

- Baustil u. architektonische Besonderheiten

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
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion

Putzfassade

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

Holz

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

Mauerwerk, Stahlbeton-Skelett

im KG aufsteigende Feuchtigkeit

renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)

- Decken	
- Art der Decken	Betonmassivdecke
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Decken	renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)
- 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	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Personenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Heizungsinstallation	
- Art der Heizung	Zentralheizung
- Baulicher Zustand	ruinoes
- Gasinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes

3.2.1.5 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	Moderner Industriebau der 30er Jahre. Nutzung für Büros und Werkstätten mit flexibler Grundrißgestaltung möglich.

3.2.1 GebäudeNr.

2

- Situationsfoto



3.2.2.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

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

Leerstand (ehem. Pfortnerlogen)

80

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

100

100

80

1

- Vorwiegende lichte Raumhoehe

bis 3,00m

3.2.2.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

- Sonstiges

Torgebäude der ehem. Hutfabrik

- Baujahr

1923; 1936 Ersatz der expressionistischen Überdachung durch eine Betonplatte.

- Baustil u. architektonische Besonderheiten

Stilelemente des Expressionismus der 20iger Jahre

- Sonstiges

Architekt. Erich Mendelsohn. Torgebäude ist Teil der auf dem rückwärtigen Nachbargrundstück befindlichen ehem. Hutfabrik.

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

Putzfassade

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

Holz

Einfach verglaste Fenster

ruinoes (Neuaufbau erforderlich)

Mauerwerk, Stahlbeton-Skelett

- 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	Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion, Stahlbeton-Konstruktion
- Dachdeckung	Dachpappendeckung
- Sonstiges	Drahtglas über der Durchfahrt
- Baulicher Zustand des Daches	ruinoes (Neuaufbau erforderlich)
- Innenausbau	
- Baulicher Zustand des Innenausbaus (Gesamteindruck)	ruinoes (Neuaufbau erforderlich)
- Lastenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht ermittelt
- 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	nicht vorhanden
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht vorhanden
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	ruinoes

3.2.2.5 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	nein
- Denkmalschutz	ja
- Sonstige städtebauliche und architektonischer Erhaltungswert	ja
- Begründung	Denkmalschutz. Torgebäude ist Teil des Ensembles der ehem. Hutfabrik.

3.2.1 GebäudeNr.

3

- Situationsfoto



3.2.3.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand) Schlosserei
- Nutzfläche (m²) 290

3.2.3.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche
- Gebäudegrundfläche (ca. in m²) 340
- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²) 340
- Nutzfläche Gebäude (m²) 290
- Geschossigkeit
- Zahl der Vollgeschosse 1
- zusätzliche Geschosse ---
- Vorwiegende lichte Raumhoehe bis 4,00m

3.2.3.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp Produktions- bzw. Lagerhalle
- Sonstiges ---
- Baujahr ca. 1970
- 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 Stahl
- Verglasung Einfach verglaste Fenster
- Baulicher Zustand Fenster und Türen sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)
- Art der Tragkonstruktion Mauerwerk, Stahlbeton-Skelett
- 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	Stahlbeton-Konstruktion
- Dachdeckung	Dachpappendeckung
- Sonstiges	Stahlbetonfertigteile-Schalendach
- Baulicher Zustand des Daches	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe 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	instandsetzungsbedürftig
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	instandsetzungsbedürftig
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	instandsetzungsbedürftig
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit

3.2.3.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

- Instandsetzungsaufwand	niedrig
- 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. Gebäude verstellt den Blick auf die Hutfabrik.

3.2.1 GebäudeNr.

4

3.2.4.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand) Lager der Metallbaufirma
- Nutzfläche (m²) 80

3.2.4.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche
- Gebäudegrundfläche (ca. in m²) 90
- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²) 90
- Nutzfläche Gebäude (m²) 80
- Geschossigkeit
- Zahl der Vollgeschosse 1
- zusätzliche Geschosse ---
- **Vorwiegende lichte Raumhoehe** bis 2,50m

3.2.4.3 Gebäudeart

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

3.2.4.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden
- Art der Fassaden Putzfassade
- Baulicher Zustand Fassaden nicht ermittelt
- Fenster und Türen aussen
- Rahmen ---
- Verglasung ---
- Baulicher Zustand Fenster und Türen nicht ermittelt
- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)
- Art der Tragkonstruktion Mauerwerk, Stahl-Skelett
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion nicht ermittelt
- Decken
- Art der Decken ---
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Decken nicht vorhanden
- Dach
- Neigung geneigt bis 30°
- Konstruktion ---
- Dachdeckung ---
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand des Daches nicht ermittelt
- 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 ---
- Baulicher Zustand nicht vorhanden
- Gasinstallation
- Baulicher Zustand nicht ermittelt
- Frischwasserinstallation

- | | |
|------------------------|-----------------|
| - Baulicher Zustand | nicht ermittelt |
| - Abwasserinstallation | |
| - Baulicher Zustand | nicht ermittelt |
| - Elektroinstallation | |
| - Baulicher Zustand | nicht ermittelt |

3.2.4.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| - Instandsetzungsaufwand | nicht ermittelt |
| - Instandsetzungskosten | --- |

(überschlägich in EURO pro qm
Nutzfläche incl. MwSt)

- | | |
|--|-----|
| - Instandsetzungskosten
(überschlägich für Gebäude in
EURO incl. MwSt) | --- |
|--|-----|

- | | |
|------------------------------------|-----------------|
| - Abbruchreif aus
Kostengründen | nicht ermittelt |
|------------------------------------|-----------------|

- | | |
|--|-----------------|
| - Denkmalschutz | nicht ermittelt |
| - Sonstige städtebauliche und
architektonischer | nein |

Erhaltungswert

- | | |
|--------------|--|
| - Begründung | Ohne nennenswerte architektonische Qualitäten. Gebäude verstellt den
Blick auf die Hutfabrik. |
|--------------|--|

4. Nutzung

Nutzung

1

- Nutzungsart
- Branche der gewerblichen Nutzung
- genutzte Gebäude nach 3.2
- NF innen (ca. in m²)
- Mitgenutzte Aussenfläche
- Derzeitiger Nutzer
- Name, Adresse, Tel.

Gewerbl. Nutzung
Schlosserei

3, 4
370
400

Metallbau Schulz
Herr Schulz
Industriestr. 1b, 14943 Luckenwalde
Tel: 03371/620895, 0170/8258167 Fax: -/622020
e-mail: eule.luckenwalde@t-online.de

Anm: Herr Schulz möchte an diesem Standort bleiben. Er hat bisher erfolglos versucht, von Herrn Winkelmann die Schlosserhalle zu erwerben.

- Vertragsart
- Sonstiges
- Vertragsdauer (bis)

Miete

unbefristet

Nutzung

2

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

Gewerbl. Leerstand
(ehem. Büros des Wälzlagers und Pfortnerlogen des Torhauses)

1, 2
1460
1530

entfällt

5. Verkehrswert / Bodenwert

- Verkehrswert
- Verkehrswertgutachten
- Datum, Verfasser
- Verkehrswert (EUR) (Angabe ob für Gebäude, Grundstück oder beides)
- Bodenrichtwert (EUR pro m²)

nicht ermittelt
n.e.
n.e.
20,-

6. Freiflächenstruktur

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

1920.00
800
Beton
Rasen, Nadelbäume

7. Altlasten / Bodenverunreinigung

- Altlastenverdacht
- Quelle
- Art und Lokalisation der Verunreinigungen
- Flächenausdehnung
- max. Tiefenausdehnung

Nein

- Geschätzte San.-kosten (EUR)	---
- Kostenträger	---
- Sanierung abgeschlossen	entfällt

9. Rechtliche Bindungen

9.1 Bauleitplanung

- Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche
- Sanierungsgebiet	Nein
- Gebietsbezeichnung und Sanierungsziele	---
- Baurecht nach BauGB	§33 (Planreife des B-Planes)
- B-Plan Festsetzungen	ja
- B-Plan-Nr.	02/91 Industriestraße, Teilbereich A
- Art der festgesetzten baulichen Nutzungen	GI
- Sonstige Festsetzungen	Torgebäude zur ehem. Hutfabrik unter Denkmalschutz
- Zulässige GRZ	0,8
- Zulässige GFZ	2,4
- Stand des Verfahrens	Planreife: Satzungsbeschluß vom 27.3.01
- Denkmalschutz	ja
- falls ja, welche Festsetzungen	Torgebäude zur ehem. Hutfabrik (Architekt: Erich Mendelsohn)