



Kategorie/ Kataster-Nr. Objektbezeichnung

Bearbeitungsstand

B 09 Nuthe Passage

03.04.06

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

Am Nuthefließ
14943 Luckenwalde

Luckenwalde
4
308/3, 420, 454
n.e.
2310

GG - Grundfond Vermittlungs GmbH
Bleibtreustr. 33
10707 Berlin
030 / 885934 - 0 (Herr Bilsus)

Herr Morgenroth oder Bilsus

1.: Eigentümer:
GG Grundfond Vermittlungs GmbH
Bleibtreustr. 33, 10707 Berlin
Herr Bilsus, Tel. 030/885934 - 0

neu: Am Kielshof 18 in 51105 Köln 0221/ 30 90 31 93 oder 94 Herr
Morgenroth oder Bilsus

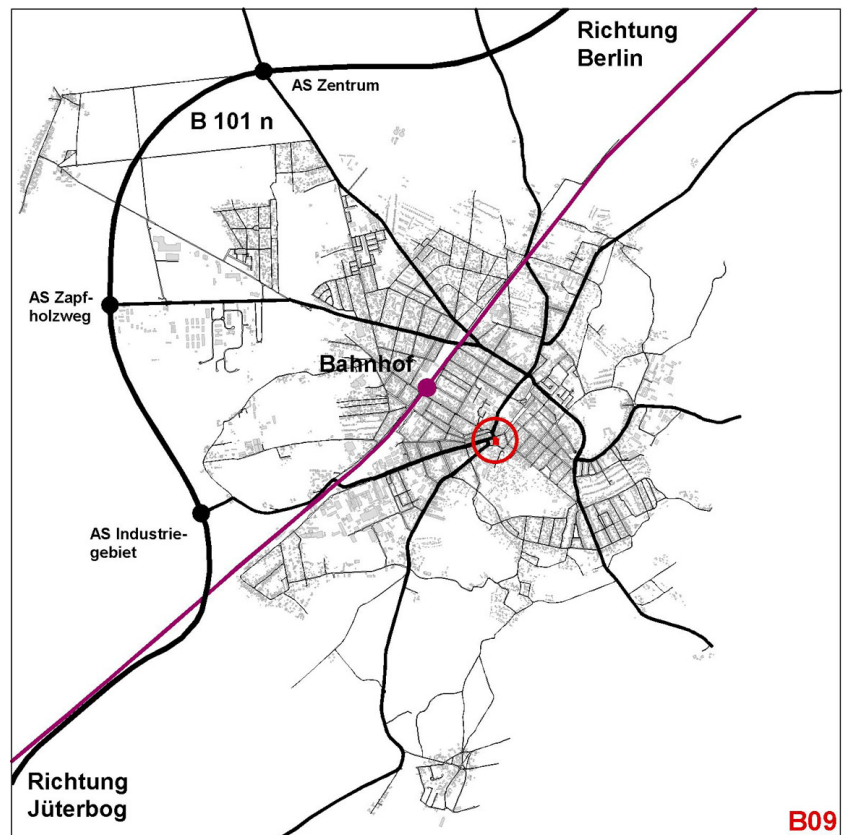
- **Gebäudebestand**

Ja

2. Lage und Erschließung

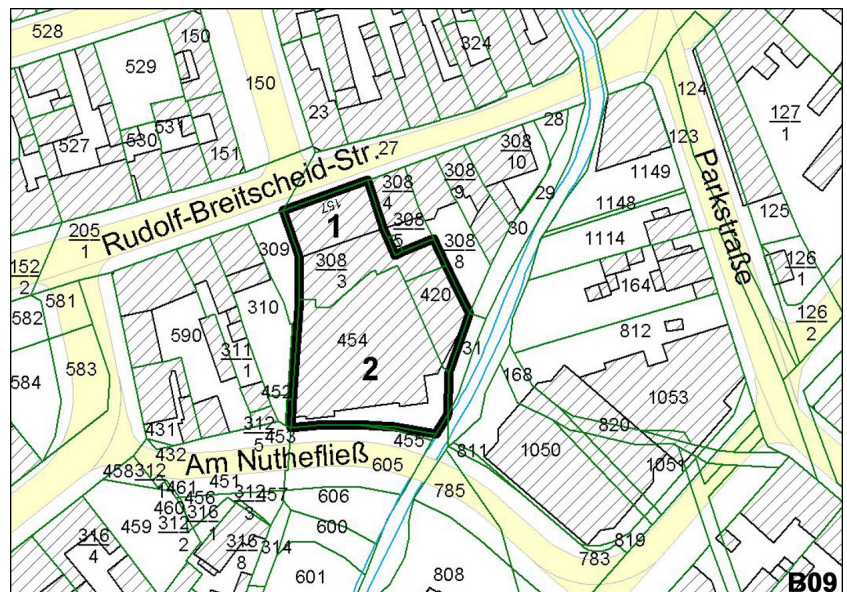
2.1 Standortcharakteristik

- Lage in der Stadt
- Karte



- Maßstab
- Lagebeschreibung
- Gemengelage
- Flurstückskarte

o.M.
Innenstadt



- Maßstab
- Gemengelage

1:2000
Wohnen, Ladengwerbe, Verwaltung

2.2 Verkehrsanbindungen

- Strassenklassifizierung
- LKW Tauglichkeit hinsichtlich Gemengelage

Stadt Hauptstraße
problematisch

- Entfernung zur B-101n (km) 4,1
- Entfernung zum Bahnhof (km) ,8
- Nächste Bushaltestelle
- Name der Bushaltestelle n.e.
- Entfernung zur Bushaltestelle (m) ---
- Busliniennummern n.e.

2.3 Grundstückerschließung

- Anzahl Zufahrten 0
- Zufahrt 1
- Breite (m) ---
- Befestigung Pflaster
- Tauglichkeit für LKW mit Anhänger ja
- Erschließung rechtlich gesichert ja
- Anmerkungen Anm.: Die Passage ist über eine dem Grundstück zugehörigen Gehwegweiterungsfläche am Nuthefließ oder direkt über die R. Breitscheid-Str. anlieferbar
- Grundstücksinterne Erschließungswege u. -flächen
- Gesamtfläche überschlägig (m²) 0
- Nutzung Sonstiges
- Befestigung Pflaster
- Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze auf dem Grundstück nicht vorhanden. Ggf. kann das benachbarte Parkhaus benutzt werden.
- PKW-Stellplätze

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

3. Gebäudebestand

3.1 Gesamtgebäudebestand auf dem Grundstück

- Anzahl der Gebäude	2
- Gebäudegrundfläche gesamt (m ²)	2050.00
- Bruttogeschossfläche gesamt (BGF nach BNVO ca in m ²)	3550.00
- Nutzfläche (NF) gesamt (ca. in m ²)	2910.00
- Grundflächenzahl (GRZ)	0.89
- Geschossflächenzahl (GFZ)	1.54

3.2 Einzelgebäude

3.2.1 GebäudeNr.

1

- Situationsfoto



3.2.1.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand)

Wohnen (z.T. Leerstand)

- Nutzfläche (m²)

240

- Nutzungsart 2

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand)

Büros

- Nutzfläche (m²)

240

3.2.1.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche

- Gebäudegrundfläche (ca. in m²)

300

- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²)

600

- Nutzfläche Gebäude (m²)

480

- Geschossigkeit

- Zahl der Vollgeschosse

2

- zusätzliche Geschosse

Kellergeschoß, Dachgeschoß (LH=2,5)
bis 3,00m, bis 3,50m

- Vorwiegende lichte Raumhoehe

3.2.1.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

Wohngebäude

- Sonstiges

- Baujahr

ca. 1900

- Baustil u. architektonische Besonderheiten

stuckatierte Putzfassade der Gründerzeit

- Sonstiges

3.2.1.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden

- Art der Fassaden

Putzfassade
gebrauchsfertig

- Baulicher Zustand Fassaden

- Fenster und Türen aussen

- Rahmen

Holz, Aluminium

- Verglasung

Isolierglasfenster

- Baulicher Zustand Fenster und Türen

gebrauchsfertig

- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)	
- Art der Tragkonstruktion	Mauerwerk
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion	gebrauchsfertig
- Decken	
- Art der Decken	Holzbalkendecke, Stahlträger-Ziegel-Kappendecken
- Sonstiges	im Bereich des Passageneingangs fehlt Unterdecke
- Baulicher Zustand der Decken	gebrauchsfertig
- Dach	
- Neigung	geneigt bis 45°
- Konstruktion	Holzkonstruktion
- Dachdeckung	Ziegeldeckung
- Sonstiges	zu Wohnungen ausgebaut
- Baulicher Zustand des Daches	gebrauchsfertig
- Innenausbau	
- Baulicher Zustand des Innenausbaus (Gesamteindruck)	gebrauchsfertig
- 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	betriebsbereit
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	nicht ermittelt
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit

3.2.1.5 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	nicht ermittelt
- Denkmalschutz	ja
- Sonstige städtebauliche und architektonischer Erhaltungswert	ja
- Begründung	Denkmalbereich "Stadtkern Luckenwalde". Modernisierter, Straßenbild prägender Altbau der Gründerzeit mit Stuckfassade. Bewohnt.

3.2.1 GebäudeNr.

2

- Situationsfoto



3.2.2.1 Gebäudenutzungen

- Nutzungsart 1

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand)

EG: Leerstand (im Rohbau fertiggestellte Ladenpassage)

- Nutzfläche (m²)

1400

- Nutzungsart 2

- Art der Nutzung (Nutzung o. Leerstand)

1.-2. OG und DG: Wohnen (z.T. Leerstand)

- Nutzfläche (m²)

930

3.2.2.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche

- Gebäudegrundfläche (ca. in m²)

1750

- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²)

2950

- Nutzfläche Gebäude (m²)

2430

- Geschossigkeit

- Zahl der Vollgeschosse

2

- zusätzliche Geschosse

Dachgeschoß (z.T. Wohnnutzung). (Anm: 3-geschossig mit Wohnnutzung zum Nuthefließ, ansonsten 1-geschossige Ladenpassage)

- Vorwiegende lichte Raumhoehe

bis 2,50m, bis 3,50m

3.2.2.3 Gebäudeart

- Gebäudetyp

- Sonstiges

Wohngebäude

- Baujahr

Ladenpassage im EG (nur im Rohbau fertiggestellt)

- Baustil u. architektonische

ca. 1995

Besonderheiten

- Sonstiges

Moderne mit postmodernen Elementen

3.2.2.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden

- Art der Fassaden

Putzfassade, Ziegelfassade

- Baulicher Zustand Fassaden

gebrauchsfertig

- Fenster und Türen aussen

- Rahmen

Holz, Aluminium

- Verglasung

Isolierglasfenster

- Baulicher Zustand Fenster und Türen

gebrauchsfertig

- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)

- Art der Tragkonstruktion	Mauerwerk, Stahlbeton-Skelett
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion	gebrauchsfertig
- Decken	
- Art der Decken	Betonmassivdecke
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Decken	gebrauchsfertig
- Dach	
- Neigung	Flachdach, geneigt bis 30°
- Konstruktion	Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion
- Dachdeckung	Ziegeldeckung, Metalldeckung
- Sonstiges	begehbare Gründach über dem Mittelteil der Passage (OK 1.OG); Sattel- und Walmdach über den 3-gesch0ssigen Wohntrakten.
- Baulicher Zustand des Daches	gebrauchsfertig
- Innenausbau	
- Baulicher Zustand des Innenaubaus (Gesamteindruck)	gebrauchsfertig
- Lastenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Personenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Heizungsinstallation	
- Art der Heizung	n.e.; Heizungsinstallation in der Ladenpassage des EG fehlt noch.
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Gasinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit

3.2.2.5 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	nein
- Sonstige städtebauliche und architektonischer Erhaltungswert	ja
- Begründung	Gebäude prägt positiv den städtischen Raum am Nuthefließ im Zusammenspiel mit dem neuen Kreishaus.

4. Nutzung

Nutzung

1

- Nutzungsart
- Branche der gewerblichen Nutzung

Wohnen
(z.T. Leerstand; Anteil nicht ermittelt)

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

1,2
1270
0

n.e.
Miete

n.e.

Nutzung

2

- Nutzungsart
- Branche der gewerblichen Nutzung

Gewerbl. Nutzung
Büros

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

1
240
0

n.e.
Miete

n.e.

Nutzung

3

- Nutzungsart
- Branche der gewerblichen Nutzung

Gewerbl. Leerstand
lediglich im Rohbau fertiggestellte Ladenpassage im EG

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

1, 2
1400
260

entfällt

5. Verkehrswert / Bodenwert

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

nicht ermittelt

70,-

6. Freiflächenstruktur

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

260.00
260
Pflaster
nicht vorhanden (dem Grundstück zugehörige erweiterte Gehwegfläche am Nuthefließ)

7. Altlasten / Bodenverunreinigung

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

9. Rechtliche Bindungen

9.1 Bauleitplanung

- Darstellung im FNP	Gemischte Baufläche in Verbindung mit Entwicklungsgebiet Innenstadt
- Sanierungsgebiet	Nein
- Gebietsbezeichnung und Sanierungsziele	---
- Baurecht nach BauGB	§33 (Planreife des B-Planes)
- B-Plan Festsetzungen	ja
- B-Plan-Nr.	Nr. 15/95 "Nuthe-Fließ"
- Art der festgesetzten baulichen Nutzungen	MI, MK
- Sonstige Festsetzungen	MI oder (!) MK
- Zulässige GRZ	n.e.
- Zulässige GFZ	n.e.
- Stand des Verfahrens	Genehmigung mit Maßgaben vom 4.12.97
- Denkmalschutz	ja
- falls ja, welche Festsetzungen	Gebäude 1 (Altbau R.-Breitscheid-Str. 157) im Denkmalbereich "Stadtkern Luckenwalde"