

**Kategorie/ Kataster-Nr.  
Objektbezeichnung**

Bearbeitungsstand

**B 13  
Wappenhaus**

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

Puschkinstraße 17a  
14943 Luckenwalde

Luckenwalde  
5  
172, 173  
n.e.  
4060

EUBERA Grundbesitzgesellschaft m.b.H  
Württembergallee 13  
14052 Berlin  
030/ 364197-0  
---  
eubera@gmx.net  
---

Eigentümer:  
EUBERA Grundbesitzgesellschaft m.b.H  
Württembergallee 13, 14052 Berlin,  
Geschäftsführerin: Sylvia Hofmann  
Tel. 030/ 364197-0; Fax. 030/ 364197-97  
e-mail: eubera@gmx.net  
Ansprechpartner dort: Herr Krause, Frau Staniak, Frau Miculcy

derzeitige Schlüsselgewalt:  
Stadtverwaltung Luckenwalde (? Kreisverwaltung ?)  
Herr Dornquast  
Am Nuthefieß 2, 14943 Luckenwalde,  
Tel. 03371 / 6081100

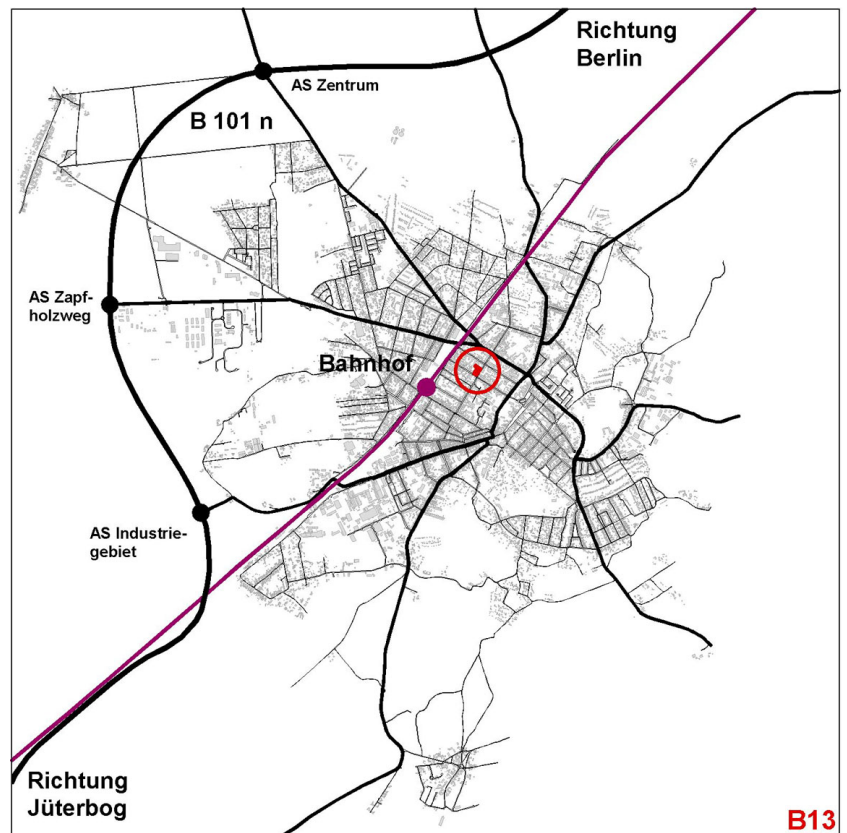
- Gebäudebestand

Ja

## 2. Lage und Erschließung

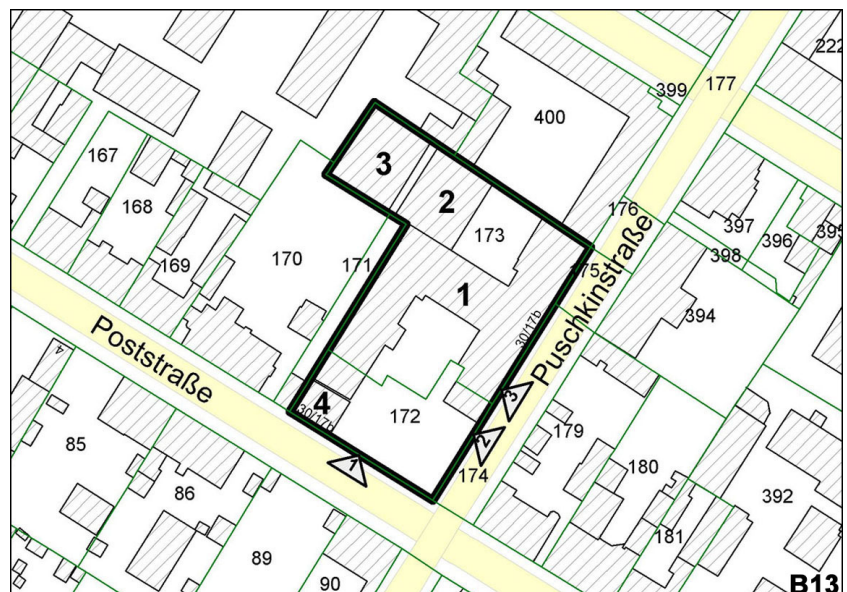
### 2.1 Standortcharakteristik

- 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)	3,6
- Entfernung zum Bahnhof (km)	,6
- Nächste Bushaltestelle	
- Name der Bushaltestelle	n.e.
- Entfernung zur Bushaltestelle (m)	---
- Busliniennummern	n.e.

## 2.3 Grundstückserschließung

- Anzahl Zufahrten	3
- Zufahrt 1	
- Breite (m)	7
- Befestigung	Pflaster
- Tauglichkeit für LKW mit Anhänger	ja
- Erschließung rechtlich gesichert	ja
- Anmerkungen	---
- Zufahrt 2	
- Breite (m)	3,1
- Befestigung	Pflaster
- Tauglichkeit für LKW mit Anhänger	nein
- Erschließung rechtlich gesichert	ja
- Anmerkungen	---
- Zufahrt 3	
- Breite (m)	3,2
- Befestigung	Pflaster
- Tauglichkeit für LKW mit Anhänger	nein
- Erschließung rechtlich gesichert	ja
- Anmerkungen	---
- Grundstücksinterne Erschließungswege u. -flächen	
- Gesamtfläche überschlägisch (m²)	1400
- Nutzung	Fahrweg, Stellplatz
- Befestigung	Pflaster
- Anzahl der ausgewiesenen PKW-Stellplätze	n.e.

## 2.4 Medienererschließung / 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	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	4
- Gebäudegrundfläche gesamt (m <sup>2</sup> )	2200.00
- Bruttogeschossfläche gesamt (BGF nach BNVO ca in m <sup>2</sup> )	6390.00
- Nutzfläche (NF) gesamt (ca. in m <sup>2</sup> )	5110.00
- Grundflächenzahl (GRZ)	0.54
- Geschossflächenzahl (GFZ)	1.57

## 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 (Büroflächen) EG - 3.OG

4340

#### 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**

1360

5430

4340

4

Kellergeschoß

---

#### 3.2.1.3 Gebäudeart

##### - Gebäudetyp

- Sonstiges

##### - Baujahr

##### - Baustil u. architektonische Besonderheiten

Stockwerksfabrik

erfolgter Umbau zum Verwaltungsgebäude

ca.1900; Sanierung und Umbau 1991

profilierte Ziegelfassade der Gründerzeit

##### - 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

Ziegelfassade  
gebrauchsfertig

Holz  
Isolierglasfenster  
renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)

Mauerwerk, Stahl-Skelett

---

gebrauchsfertig

- Decken	
- Art der Decken	Stahlträger-Ziegel-Kappendecken
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Decken	gebrauchsfertig
- Dach	
- Neigung	geneigt bis 30°
- Konstruktion	Holzkonstruktion
- Dachdeckung	Dachpappendeckung
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand des Daches	gebrauchsfertig
- Innenausbau	
- Baulicher Zustand des Innenaubaus (Gesamteindruck)	renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)
- Lastenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Personenaufzüge	
- Anzahl	3
- Baulicher Zustand der Aufzüge	betriebsbereit
- Heizungsinstallation	
- Art der Heizung	Zentralheizung
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Gasinstallation	
- Baulicher Zustand	instandsetzungsbedürftig
- Frischwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Abwasserinstallation	
- Baulicher Zustand	betriebsbereit
- Elektroinstallation	
- Baulicher Zustand	instandsetzungsbedürftig

### 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	nein
- Sonstige städtebauliche und architektonischer Erhaltungswert	ja
- Begründung	Stadtbild prägendes Beispiel gründerzeitlicher Industriearchitektur mit stark profilierte Ziegelfassade. Voll modernisiert.



## 3.2.1 GebäudeNr.

2

### 3.2.2.1 Gebäudenutzungen

#### - Nutzungsart 1

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

### 3.2.2.2 Gebäudekennzahlen

- Grund-, Geschoß- und Nutzfläche
- Gebäudegrundfläche (ca. in m²) 360
- Bruttogeschossfläche Gebäude (BGF nach BNVO in m²) 360
- Nutzfläche Gebäude (m²) 290
- Geschossigkeit
- Zahl der Vollgeschosse 1
- zusätzliche Geschosse ---
- **Vorwiegende lichte Raumhoehe** bis 5,00m

### 3.2.2.3 Gebäudeart

- **Gebäudetyp** ---
- Sonstiges Saalbau
- **Baujahr** ???
- **Baustil u. architektonische Besonderheiten** Zweckbau ohne besondere Stilelemente
- **Sonstiges** ---

### 3.2.2.4 Baukonstruktion und -zustand

- Fassaden
- Art der Fassaden Ziegelfassade
- Baulicher Zustand Fassaden gebrauchsfertig
- Fenster und Türen aussen
- Rahmen Holz
- Verglasung Isolierglasfenster
- Baulicher Zustand Fenster und Türen renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)
- Tragkonstruktion (Wände und Stützen)
- Art der Tragkonstruktion Mauerwerk
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion gebrauchsfertig
- Decken
- Art der Decken ---
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand der Decken nicht vorhanden
- Dach
- Neigung geneigt bis 30°
- Konstruktion Holzkonstruktion
- Dachdeckung Metalldeckung
- Sonstiges ---
- Baulicher Zustand des Daches gebrauchsfertig
- 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 Zentralheizung
- Baulicher Zustand instandsetzungsbedürftig
- Gasinstallation
- Baulicher Zustand instandsetzungsbedürftig
- Frischwasserinstallation

- |                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| - Baulicher Zustand    | instandsetzungsbedürftig |
| - Abwasserinstallation |                          |
| - Baulicher Zustand    | instandsetzungsbedürftig |
| - Elektroinstallation  |                          |
| - Baulicher Zustand    | instandsetzungsbedürftig |

### 3.2.2.5 Gesamtbewertung des Gebäudes

- |  |  |
|--|--|
| - Instandsetzungsaufwand   | niedrig  |
| - Instandsetzungskosten<br>(überschläglic in EURO pro qm<br>Nutzfläche incl. MwSt) | ---  |
| - Instandsetzungskosten<br>(überschläglic für Gebäude in<br>EURO incl. MwSt)       | ---  |
| - Abbruchreif aus<br>Kostengründen   | nein   |
| - Denkmalschutz  | nein   |
| - Sonstige städtebauliche und<br>architektonischer<br>Erhaltungswert               | ja   |
| - Begründung   | Ergänzungsbau zum Bürokomplex. Begonnene aufwendige Sanierung. |



### 3.2.1 GebäudeNr.

3

#### - Situationsfoto



#### 3.2.3.1 Gebäudenutzungen

##### - Nutzungsart 1

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

Leerstand (Mehrzweckhalle)

290

#### 3.2.3.2 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

360

360

290

1

---

##### - Vorwiegende lichte Raumhoehe

bis 5,00m

#### 3.2.3.3 Gebäudeart

##### - Gebäudetyp

- Sonstiges

Produktions- bzw. Lagerhalle  
erfolgter Umbau zu einer Mehrzweckhalle  
ca. 1900; Sanierung und Umbau 1991

##### - Baujahr

##### - 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
- Decken
- Art der Decken

Putzfassade, Ziegelfassade  
sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

Holz  
Isolierglasfenster  
renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)

Mauerwerk

---

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

---

- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Decken	nicht vorhanden
- Dach	
- Neigung	geneigt bis 30°
- Konstruktion	Holzkonstruktion
- Dachdeckung	Metalldeckung
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand des Daches	gebrauchsfertig
- 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	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	nein
- Begründung	Nur erhaltenswert aufgrund der begonnenen aufwendigen Sanierung

### 3.2.1 GebäudeNr.

4

#### - Situationsfoto



#### 3.2.4.1 Gebäudenutzungen

##### - Nutzungsart 1

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

Leerstand (Wohnhaus)

190

#### 3.2.4.2 Gebäudekennzahlen

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

120

240

190

2

Kellergeschoß, Dachgeschoß  
bis 3,00m

##### - Vorwiegende lichte Raumhoehe

#### 3.2.4.3 Gebäudeart

##### - Gebäudetyp

Wohngebäude

- Sonstiges

---

##### - Baujahr

ca. 1920

##### - Baustil u. architektonische Besonderheiten

stuckatierte Putzfassade der Gründerzeit

##### - 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

Putzfassade

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

Holz

Kastendoppelfenster, Einfach verglaste Fenster

sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)

##### - Tragkonstruktion (Wände und Stützen)

- Art der Tragkonstruktion
- Sonstiges
- Baulicher Zustand der Tragkonstruktion

Mauerwerk

---

renovierungsbedürftig (leichte Instandsetzungsarbeiten notwendig)

##### - Decken

- Art der Decken	Holzbalkendecke, Betonmassivdecke
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand der Decken	nicht ermittelt
- Dach	
- Neigung	geneigt bis 45°
- Konstruktion	---
- Dachdeckung	Ziegeldeckung
- Sonstiges	---
- Baulicher Zustand des Daches	sanierungsbedürftig (substanzielle Eingriffe erforderlich)
- Innenausbau	
- Baulicher Zustand des Innenausbaus (Gesamteindruck)	nicht ermittelt
- Lastenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- Personenaufzüge	
- Anzahl	---
- Baulicher Zustand der Aufzüge	nicht vorhanden
- 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

### 3.2.4.5 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	nein
- Sonstige städtebauliche und architektonischer Erhaltungswert	ja
- Begründung	Villa im konservativen Stil der 20er Jahre. Sie ist zur Fassung des Straßenraumes der Poststraße unbedingt erforderlich, zumal schon das Eckgebäude fehlt.

## 4. Nutzung

### Nutzung

1

- **Nutzungsart** Gewerbl. Leerstand
- **Branche der gewerblichen Nutzung** (ehem. Büronutzung als Kreishaus)
- **genutzte Gebäude nach 3.2** 1, 2, 3
- **NF innen (ca. in m<sup>2</sup>)** 4920
- **Mitgenutzte Aussenfläche** 1560
- **Derzeitiger Nutzer**
- Name, Adresse, Tel. ---
- Vertragsart entfällt
- Sonstiges ---
- Vertragsdauer (bis) ---

### Nutzung

2

- **Nutzungsart** Wohnen Leerstand
- **Branche der gewerblichen Nutzung** ---
- **genutzte Gebäude nach 3.2** 4
- **NF innen (ca. in m<sup>2</sup>)** 190
- **Mitgenutzte Aussenfläche** 0
- **Derzeitiger Nutzer**
- Name, Adresse, Tel. ---
- Vertragsart entfällt
- Sonstiges ---
- Vertragsdauer (bis) ---

## 5. Verkehrswert / Bodenwert

- **Verkehrswert**
- Verkehrswertgutachten Nein
- Datum, Verfasser (Gutachterliche Zustandsbeschreibung; 12.12.99; Sachverständigenbüro Götz und Dietz)
- Verkehrswert (EUR) (Angabe ob für Gebäude, Grundstück oder beides) n.e.
- **Bodenrichtwert (EUR pro m<sup>2</sup>)** 90,-

## 6. Freiflächenstruktur

- **Größe der Freiflächen (m<sup>2</sup>)** 1860.00
- **Anteil versiegelte Fläche (m<sup>2</sup>)** 1400
- **Art der Versiegelung** Pflaster
- **Vegetationsbestand** gering; Abstandsgrün im Parkplatzbereich; im Hof neu angelegte Vegetationsbeete zwischen gepflasterten Hofflächen

## 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

- <b>Darstellung im FNP</b>	Wohnbaufläche
- <b>Sanierungsgebiet</b>	Nein
- Gebietsbezeichnung und Sanierungsziele	---
- <b>Baurecht nach BauGB</b>	nicht ermittelt
- <b>B-Plan Festsetzungen</b>	nein
- B-Plan-Nr.	---
- Art der festgesetzten baulichen Nutzungen	---
- Sonstige Festsetzungen	---
- Zulässige GRZ	---
- Zulässige GFZ	---
- Stand des Verfahrens	---
- <b>Denkmalschutz</b>	nein
- falls ja, welche Festsetzungen	---