

Grundstücksbeschreibung

Lagemerkmale

Das zu bewertende bebaute Grundstück befindet sich in der Hansestadt Rostock im Dorf Groß Klein.

Ortsbeschreibung

Die Hansestadt Rostock hat sich im Laufe der Jahre nicht nur zur größten, sondern auch zur bedeutendsten Stadt in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt. Der aktuelle Stand vom Juni 2002 weist 195.404 Einwohner aus. Zwar war die Einwohnerzahl in den letzten Jahren rückläufig, trotzdem ist Rostock heute nach wie vor das Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum des Landes. Das wirtschaftliche Profil der Stadt wird vor allem durch die Schifffahrt geprägt. Rostock ist See- und Hafenstadt mit Schiffbau. Die frühere Warnowwerft wurde umfassend modernisiert und ist heute als Kvaerner Warnow Werft mit das größte Unternehmen in der Stadt. Die Wirtschaft entwickelt sich ansonsten zunehmend in technologieorientierten Industriezweigen und im Dienstleistungssektor. Für diese Entwicklung ist auch die Rostocker Universität von großer Bedeutung.

Für den zunehmenden Fremdenverkehr sind die Ostseenähe, die reizvolle Umgebung, das Stadtambiente und Warnemünde ausschlaggebend.

Verkehrslage

Innerhalb des Landes hat Rostock eine günstige zentrale Lage. Gute Verkehrsverbindungen bestehen nach Berlin und zur Landeshauptstadt Schwerin.

Bei der Eisenbahn handelt es sich um elektrifizierte Hauptstrecken.

Die Straßen sind als Bundesstraßen ausgebaut, nach Berlin führt die A19. Die Entfernung nach Berlin beträgt etwa 250 km, nach Schwerin 90 km. Mit der Teilfertigstellung der Küstenautobahn A20 wurden die Verkehrsanbindungen der Stadt wesentlich verbessert. Damit ist die Stadt Rostock am gesamten Autobahnnetz der Bundesrepublik ausreichend angeschlossen.

Lage des Grundstückes

Das bebaute Grundstück liegt im Nordwesten der Stadt im alten Dorf Groß Klein. Das Dorf Groß Klein am Ufer der Warnow gehört zum Stadtteil Groß Klein, einem Wohngebiet, wo etwa 20.000 Einwohner leben. Von der Warnowallee aus, der östlichen Randstraße des Neubaugebietes, gibt es zwei Zufahrten zum Dorf.

Das Dorf besteht im wesentlichen aus den früheren ländlichen Wohngrundstücken und einer in den 80er Jahren neu gebauten Einfamilienwohnhaussiedlung am Westrand. Hier befindet sich auch ein Alten- und Pflegeheim, Wohnblöcke mit altersgerechten Wohnungen sowie ein kirchliches Gemeindezentrum an der alten Dorfzufahrt.

Weiterhin sind im Dorf 3 Handwerksbetriebe angesiedelt. An der nördlichen Dorfseite soll ein maritimes Gewerbegebiet entstehen. Am Ufer der Warnow sind schon Betriebe vorhanden. Für dieses Gewerbegebiet ist eine eigene Zufahrt von der Warnowallee aus vorgesehen. Zur Zeit wird noch die ausgebaute Straße zum Dorf genutzt.

Eine Einkaufsstätte und eine Gaststätte hat das Dorf nicht. Diese sind aber im Neubaugebiet fußläufig erreichbar.

Für das mehrgeschossige Wohngebiet des Stadtteiles kann das Dorf als ein Naherholungsgebiet angesehen werden. In der Planung ist vorgesehen, das Warnowufer für die Naherholung auszubauen. Dazu gehört u.a. auch ein Deich als Hochwasserschutzmaßnahme, der über die Randflächen der Grundstücke an der Warnow geführt werden soll.

Vom Dorf aus gut erreichbar sind das neue Messegelände und der IGA-Park zwischen den Wohngebieten Groß Klein und Schmarl. Das IGA-Gelände hat von Groß Klein aus einen eigenen Zugang. Messehalle und IGAwerten das Wohngebiet und somit auch das Dorf auf.

Für den Autoverkehr ist das Wohngebiet Groß Klein und damit auch das Dorf nicht übermäßig gut erschlossen. Das in der Planung vorgesehene Kreuzungsbauwerk am Stadtbahnhaltepunkt Lichtenhagen ist bis heute noch nicht gebaut. Allerdings verbessert sich die Situation mit Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen südlich des Wohngebietes.

Als öffentliches Verkehrsmittel gibt es die S-Bahn und eine Buslinie. Die Bushaltestelle befindet sich an der Randstraße des Dorfes zum Wohngebiet und ist von dem Bewertungsgrundstück aus in etwa 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Bus fährt u. a. die S-Bahnhaltepunkte Lichtenhagen/Groß Klein und Lütten Klein an. In Lütten Klein gibt es in Bahnhofsnähe das Stadtteilzentrum mit einem großen Einkaufsmarkt.

Aber auch das Wohngebiet Groß Klein hat am Haltepunkt der Stadtbahn ein kompaktes Einkaufszentrum. Hier befinden sich auch das Ortsamt des Stadtteiles, ein Postamt und mehrere Arztpraxen und eine von mehreren Apotheken.

Der Schulkomplex mit Haupt- und Realschule liegt im Neubaugebiet hinter der Randstraße zum Dorf, das Gymnasium am südlichen Stadtteilrand.

Da das Dorf keinen Durchgangsverkehr hat, haben die Grundstücke eine ruhige Wohnlage. Allerdings gibt es bei bestimmten Windverhältnissen Lärmbelästigungen vom Seehafen an der gegenüberliegenden Seite der Warnow.

Beschaffenheit und Eigenschaften

Bebauung

Es handelt sich um ein bebautes Grundstück. Die Bebauung besteht aus einem neu gebauten Mehrfamilienwohnhaus und einem Holzschuppen für Nebengelass.

Grundstücksqualität/Zuschnitt

Die Grundstücksgröße beträgt 2.579 m². Davon werden im Liegenschaftsbuch 632 m² als Gebäude- und Freifläche, 794 m² als Gartenland und 1.153 m² als Grünland ausgewiesen.

Die Fläche ist langgezogen rechteckig geschnitten, wobei der hintere Teil des Grundstückes an der rechten Seite hinter die Grenze des Nachbargrundstückes verspringt. An der Straßenseite beträgt die Frontbreite des Grundstückes rd. 19 m; an der Rückfront sind es rd. 24 m. Die Grundstückstiefe liegt bei 104 m, wobei die Verbreiterung nach Süden bei etwa 77 m beginnt.

Die Fläche hinter dem Haus ist als Rasenfläche angelegt. Im Bereich der Verbreiterung sind zwei Gärten angelegt.

Der vorhandene Weg an der linken Seite ist ein Privatweg und gehört nicht zum zu bewertenden Grundstück. Der seitliche Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze ist für einen Fahrweg mit PKW nicht ausreichend breit. Deshalb sind die Stellflächen vor dem Haus eingerichtet.

Das in der Planung ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Gesamtfläche des Grundstückes. Da aber nur der vordere Teil des Grundstückes Baulandqualität hat, ergibt sich ein höheres Maß der baulichen Nutzung. Bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m (Vorderland) ergeben sich ca. 700 m² Grundstücksfläche. Bezogen auf diese Fläche beträgt die GRZ dann 0,41 und die GFZ 0,34. Diese bauliche Ausnutzung ist optimal.

Baugrund

Der Baugrund ist normal tragfähig; das Wohnhaus ist auf einer Stahlbetonplatte mit Streifenfundamenten gegründet.

Umwelteinflüsse

Wertmindernde Umwelteinflüsse konnte ich bei der Ortsbesichtigung nicht feststellen. Das Grundstück hat eine ruhige Wohnlage, störende Betriebe gibt es im Dorf nicht.

Zustandsmerkmale

Baurechtliche Ausweisung

Das Grundstück ist bebaut und dem Entwicklungszustand "baureifes Land" zuzuordnen. Es liegt auf Stadtgebiet in einem allgemeinen Wohngebiet an einer städtischen Wohnstraße.

Für die Bebauung des Grundstückes ist ansonsten der Paragraph 34 des Baugesetzbuches, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, maßgebend.

Rechte und Beschränkungen

Das Grundbuch hat mir mit dem Auftrag als Kopie vorgelegen. In der Abteilung II gibt es keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Auch Baulasten sollen nach Aussage des Eigentümers beim Bauamt nicht eingetragen sein.

Erschließungszustand

Das Grundstück ist stadttechnisch erschlossen. Die vorhandene Straße soll allerdings in den nächsten Jahren saniert und besser ausgebaut werden. Deshalb sind Erschließungsbeiträge noch zu erwarten.

Zu den vorhandenen Versorgungsanschlüssen gehören Strom über Erdkabel, Telefon, Erdgas und Wasser.

Für die Schmutzwasserableitung gibt es in der Straße eine Druckrohrleitung, an die das Grundstück mit einer Pumpanlage, die sich in einem Betonschacht befindet, angeschlossen ist. Für das Regenwasser ist hinter dem Wohnhaus eine Versickerungsanlage gebaut worden.

Beschreibung der baulichen Anlagen

Die zu bewertenden baulichen Anlagen, wie sie von mir bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden, bestehen aus:

- einem Mehrfamilienwohnhaus,
- einem Holzschuppen für Nebengelass und
- bauliche Außenanlagen.

Baubeschreibung Wohnhaus

Das eingeschossige und nicht unterkellerte Gebäude ist auf dem Grundstück mit dem Giebel zur Straße errichtet. Der Hauseingang befindet sich an der Giebelseite zwischen einem Vorbau zu beiden Seiten. Das Steildach einschließlich Spitzboden ist mit Wohnungen ausgebaut.

Das Wohnhaus hat im Erdgeschoss zwei Wohnungen und im Dachgeschoss zwei Wohnungen. Zu den Wohnungen im Dachgeschoss gehört der Spitzbodenausbau.

Die Wohnungen haben 3 Zimmer, davon ein Zimmer mit Küchenecke und ein Bad. Zu den DG-Wohnungen gehört ein Zimmer im Spitzboden. Die Küchenecke kann mit Leichtbauwänden auch vom Zimmer abgeteilt werden. Bei zwei der von mir besichtigten Wohnungen war eine Seitenwand vorhanden.

Bei den Vorbauten am vorderen Giebel ist an der linken Seite die zentrale Heizungsanlage für das Haus eingebaut; an der rechten Seite ist es ein Abstellraum. Das Dach der Vorbauten ist als Balkon ausgebildet.

Am Giebel zur Gartenseite haben die DG-Wohnungen einen auskragenden Balkon. Bei den EG-Wohnungen ist eine Terrasse plattiert.

Kurzcharakteristik

Gründung

Stahlbetonplatte mit Streifenfundamenten.

Wände

Außenwände: Porenbetonmauerwerk, Wanddicke beträgt 36,5 cm.

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk, Wanddicke beträgt 24 cm; Porenbetonmauerwerk, Wanddicke beträgt 11,5 cm.

Die Fassade hat einen weißen Strukturputz, der Sockel einen Buntsteinputz.

Dach

Steiles Satteldach aus Holzsparren mit großer Spitzgaube in beiden Dachflächen.

Dacheindeckung Betondachsteine mit veredelter Ober-

	fläche (Tegalit Star); Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
Decken	Stahlbetondecke (Filigrandecke) im EG und im ausgebauten DG.
Fußböden	<p>Wärme gedämmte Massivfußböden, in den Zimmern und Fluren mit Laminat, in den Bädern und in den Küchenecken mit keramischen Bodenplatten.</p> <p>Fußboden im Treppenhaus mit Granit-Natursteinplatten.</p> <p>Terrassen und Balkone sind mit Bodenplatten belegt.</p>
Treppen	<p>Geschosstreppe mit Granit-Natursteinbelag, Geländer aus Eisen.</p> <p>Die Treppen zu den Spitzbodenzimmern sind aus Holz und haben nur Trittstufen.</p>
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung.
Türen	<p>Hauseingangstür zweiflügelig, aus Holz und mit Glasscheiben; Schließanlage vorhanden.</p> <p>Die Wohnungseingangstüren sind glatte Blendrahmentüren mit Brandschutz.</p> <p>Die Innentüren in den Wohnungen sind furnierte glatte Wabenkerntüren mit Futter. Die Terrassen- und Balkontüren sind aus Holz und haben eine Isolierverglasung.</p>
Ausbau	<p>Wände und Decken in den Wohnungen mit Tapete. In den Bädern im EG Fliesensockel, im DG Wandfliesen bis zur Decke. In der Küchenecke Fliesenspiegel.</p> <p>Zentrale Heizungsanlage in separatem Heizungsraum, Erdgastherme mit angeschlossenem Warmwasserboiler.</p> <p>In den Räumen Plattenheizkörper, in der linken Wohnung im EG bis auf Flur Gussrippenheizkörper.</p> <p>Die Küchenecken und die Bäder haben eine Fußbodenheizung.</p> <p>Die Kucheneinrichtung einschließlich der Geräte ist Eigentum der Mieter; die notwendigen Anschlüsse sind vorhanden.</p> <p>Ausstattung der Bäder mit eingefliester Badewanne und Duschvorrichtung, mittelgroßes Waschbecken und Klosettbecken mit Vorwandinstallation, Handtuchtrockner mit Heizungsanschluss und Waschmaschinenanschluss.</p>

Baulicher Zustand

Baujahr	2001
Alter des Gebäudes	1 Jahr
Gesamtlebensdauer	70 Jahre
fiktive Restnutzungsdauer	69 Jahre

Unterhaltungszustand	gut
Gesamtausstattung	mittlerer Standard
technische Ausstattung	mittlerer Standard
Reparaturstau	nicht vorhanden, Neubau

Bemerkungen

Das Wohnhaus ist ein abgeschlossener Neubau. Baumängel bzw. Bauschäden konnte ich bei der Ortsbesichtigung nicht feststellen.