

Makrolage Genthin

<https://de.wikipedia.org/wiki/Genthin>; https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesaemter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsstand/6A102_02_18-A.pdf; Einwohner/-innen **13.685** per 31.12.2022, Kernstadt 31. Dezember 2016 laut <https://de.wikipedia.org/wiki/Genthin> **10.878**

Kreuzung der Bundesstraßen B 1 und B 107, Bahnstrecke Berlin-Potsdam-Magdeburg-Hannover und Elbe-Havel-Kanal; Mikrostrukturierung diversifiziert, Genthiner Süden „gutes Wohngebiet“, Brücken über Verkehrswege; Kleinstadt auf dem Weg zum **Mittelzentrum** <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/staedte-mittelzentrum-osterburg-gardelegen-genthin-jessen-100.html>; „Bismarck-Gymnasium, eine Sekundarschule, vier Grundschulen (eine im Ortsteil Tucheim) sowie die Förderschule für Lernbehinderte im Ortsteil Parchen“

<http://www.sportboothafen-genthin.de/>

Mikrolage des Grundstücks Fichtestraße 34

Kein Stadtkern <https://de.wikipedia.org/wiki/Stadtkern>, nicht Innenstadt <https://de.wikipedia.org/wiki/Innenstadt>; Entfernungen laut ADAC Maps und Google Maps:

- **Nur ca. 600 Meter vom Bahnhof Genthin (DB-Strecke Magdeburg – Potsdam – Berlin); Potsdam Hbf 44 min**
- Ca. 200 Meter vom Lebensmittelmarkt „NP/Niedrigpreis“, 700 Meter vom „Netto“
- Bushaltestelle „Schule Süd“ ca. 50 Meter vor der Tür
- Friseur 100 Meter
- Apotheke und Arzt 650 bis 1.000 Meter
- Zwei Kindergärten ampelfrei mit max. zwei Wohnstraßenquerungen zu erreichen
 - Integrativer Kindergarten „Rasselbande“ Pappelweg 1; <https://www.stadt-genthin.de/verzeichnis/visitenkarte.php?mandat=88448> ca. 550 Meter
 - Integrativer Kindergarten „Im Zwergenland“ Uhlandstraße 11 <https://www.stadt-genthin.de/verzeichnis/visitenkarte.php?mandat=88470> ca. 700 Meter
- Großer Spielplatz ca. 200 Meter
- Grundschule L. Uhland, Guerickestraße 11, ca. 500 Meter
- Bismarck-Gymnasium Große Schulstraße 5 zu Fuß oder mit Rad über Bahnüberführung ca. 1.500 Meter, mit Pkw via Karower Straße 3.000 Meter
- Sekundarschule „Am Baumschulenweg“ direkt gegenüber; 243 Schüler/-innen laut <http://www.schulliste.eu/schule/23599-sekundarschule-am-baumschulenweg/>
- Kein nennenswerter Verkehrslärm; Lkws > 10 m im Baumschulenweg verboten
- Ruhige Wohnumgebung ohne störende Gewerbe, lokalklimatisch begünstigt durch Siedlungsabschirmung zu Westwinden
- Zur Innenstadt Genthin (Markt) via Bahnhofunterführung ca. 1.000 Meter
- Schwimmhalle Berliner Chaussee ca. 2.000 Meter

Baugrundstücke abteilbar (Flurstück 10574 zu 645 qm; „Pavillon“-Flurstück 10573 mit 1.575 qm in sich teilungsfähig)

Eintragungsbekanntmachung							
Bestandsverzeichnis (Spalten 1 bis 4)					Genthin 3525		
Lfd. Nr. der G.	bish. Lfd. Nr. d. G.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	
						ha	m ²
18	16	Genthin	6	10573	Handel und Dienstleistung, Grünanlage Fichtestraße 34	15	75
19	17	Genthin	6	10574	Grünanlage Baumschulenweg	6	45

- Bodenrichtwert amtlich 31 €/qm für 2023 (ergäbe 2.220 qm à 31,-€/qm = **68.820,- €**)
<https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/GeobasisViewer/index.html?lang=de&stateId=0a4382c2-d873-48d8-8382-c2d873f8d8d1>, laut örtlichen Erkundigungen aktuellste Baulandpreise ca. 45 bis 60 € pro qm in Genthin **Stadt** (*Ortsteile* darunter) bei GFZ für **EFH und ZFH**; für **Geschoss**wohnungsbau existiert mangels Angebots kaum Markt
- Vergleichspreise **Geschoss**wohnungsbau: <https://www.kleinanzeigen.de/s-anzeige/baugrundstueck-in-genthin/2655921066-207-13527> Lorenzstraße 5 mit 501 qm 58.000 € noch ohne Gebäudeabriss, also **deutlich über 120 € pro qm**
- Flächennutzungsplan
https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/teilplan_2.pdf
- Baugenehmigung für Nutzungsänderung zu fünf Wohneinheiten

- Teilungserklärung entsprechend Abgeschlossenheitsbescheinigung nach Wohnungseigentumsgesetz für fünf Eigentumswohnungen notariell beurkundet; Wohnungsgrundbuchblätter noch nicht beantragt, flexible Grundrissgestaltung <https://www.123recht.de/forum/weg-wohnungseigentum-immobilien/Whg-zusammenlegen-und-TE-f581096.html> selbst nach etwaigem Grundbuchlichem

Gebäude Pavillon 389,5 Quadratmeter Bruttogeschossfläche

Visualisierung zur Baugenehmigung; Südwestseite (Wohneinheit „Potsdam“)



- Durchmesser laut Plänen 23,20 Meter
- **Ebenerdiger Zugang**, nach bituminöser Abdeckung und höherem Fußbodenaufbau schwellenlose Terrassengestaltungen ähnlich



- Photovoltaik wegen geringer Dachneigung; Dachaufbau mit erstelltem EnEV-Nachweis, so dass innen die Optik hoher Sichtbalken-/holzdecken erhalten bleiben kann; aktuell **KfW 40 EE** (PV mit Luftwärmepumpe)
- Konstruktive Eignung für Lamellendach <https://fledmex.com/de/lamellendach/> u. ä.
- (Bau-) Strom **aktiv**, Wasser **aktiv**, Abwasseranschlüsse (**sofortiges Bauen möglich**)
- Hausanschlussraum mit bereits vorhandener Dachdurchführung Edelstahl (von Photovoltaikmodulen zu den Wechselrichtern etc.)
- Für Abwasserentsorgung jeweils hinreichend Abflüsse in der Bodenplatte; Gefälle ausreichend von Gebäudemitte bis außen auch bei nur geringer Höhe der Fußbodenheizung

- Bodenplatte laut 1991er Baugenehmigung (Zitat)
 - „20 cm Stahlbeton mit unterseitig 60 mm Wärmedämmung, 50 mm Magerbeton und Kiesbett“; keine Unterkellerung, Gesamtstärke danach 31 cm
- in der Mitte **Deckenhöhe bis zu ca. 5,27 m**, bis zum Sparren ca. 4,62 m
- Nutzungsoptionen für Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, ebenerdig, Kinder-/Gästeschlafgelegenheiten, Arbeitszimmer/„Studio“ auf „Galerieetagen“ Richtung Gebäudemitte denkbar als „Nutzereinbauten Galerie“; ähnlich wie



Realistisch erwartbare Höhe und Tageslichtoptik ähnlich



- sehr stabile Holzkonstruktion Baujahr 1991/**1992** aus Brettschichtholzbindern (heute vor allem für Schwimmhallenbau u. ä. verwendet) von Achberger Holzbau, Bobingen/Schwaben, Schädlingsbefall oder Fäulnis nicht zu erkennen
- bauaufsichtlich geprüfte Statik, die wegen Tragkonstruktion aus den Brettschichtholzbindern rundum **völlig freies Stellen von Zwischenwänden** innen gestattet
- Dach dicht, gedämmt laut Beschreibung in der Baugenehmigung (Zitat)
 - „50 mm Profilholzschalung mit einer Wärmedämmschicht von 80 mm, Konterlattung und einer weiteren Profilholzschalung von 50 mm mit der äußeren Dachhaut“; **Gesamtstärke danach 18 cm** unterhalb der Bitumendeckschicht
 - Sechs vorhandene WC-Zwangsentlüftungen auf das Dach
- Fassadenglaselemente in Alurahmen jeweils 125 cm breit komplett zu ersetzen, Rahmenkonstruktion lediglich mit Sechskantschrauben auf Holzunterbau befestigt,

¹ In der Landesbauordnung ... werden **Vollgeschosse** in § 2 Abs. 4 als Geschosse definiert, die auf **zwei Dritteln der Grundfläche eine lichte Höhe** von mindestens **2,30 Metern** erreichen und im Mittel mehr als 1,60 Meter Deckenoberfläche oberhalb der Geländeoberfläche aufweisen. Die lichte Höhe wird von der Fußbodenoberkante bis zur Deckenunterkante des jeweiligen Geschosses gemessen. Durch höheren Fußbodenaufbau für die KfW55-Dämmung der Bodenplatte im Gesamtgebäude sind **Vollgeschosse** im **Rechtssinne** kaum zu verwirklichen. Rechtlich sind daher „**Nutzereinbauten im Raum**“ zu empfehlen; siehe Veröffentlichung von <http://www.lovt1.de/>.

leicht abzuschrauben, intakte für Carports u. ä. **wiederverwendbar** (siehe Baugenehmigung, Elemente horizontal gestellt in Balkenkonstruktion); künftige Pavillonfassade wohl ähnlich



(Nutzung als Gartenbank, darunter Stauraum)

- Hausanschlussraum von außen zugänglich; ehemaliger Gasanschluss vom Grundstück entfernt wegen künftig erneuerbaren Energien
- Mit Energieberater und zwei Architekten kalkulierte **Umnutzung zu ebenerdigem Wohnen barrierefrei**; stehen bleibt das Ständerwerk der künftig weit besser gedämmten neuen Außenhülle („Rohbau“); Photovoltaik mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung ...
- **Eignung des Grundstücks für Wasser-/Wasserwärmepumpe** („Grundwasserpumpe“) mit Unterer Wasserbehörde telefonisch geklärt und zu Antrag ermuntert
- **KfW-Förderung ggf. pro Wohneinheit; also kumulierbar nach Anzahl entstehender Wohneinheiten**

Außenanlagen und Grünblick

- Großer Parkplatz mit Verbundsteinpflaster an Nordseite, laut 1991er Plänen ausreichend für bis zu 16 Pkws
- Sechs größere Laubbäume auf Nordseite, südlicher Grundstücksteil fünf Laubbäume einschließlich schönem Esche-Solitär



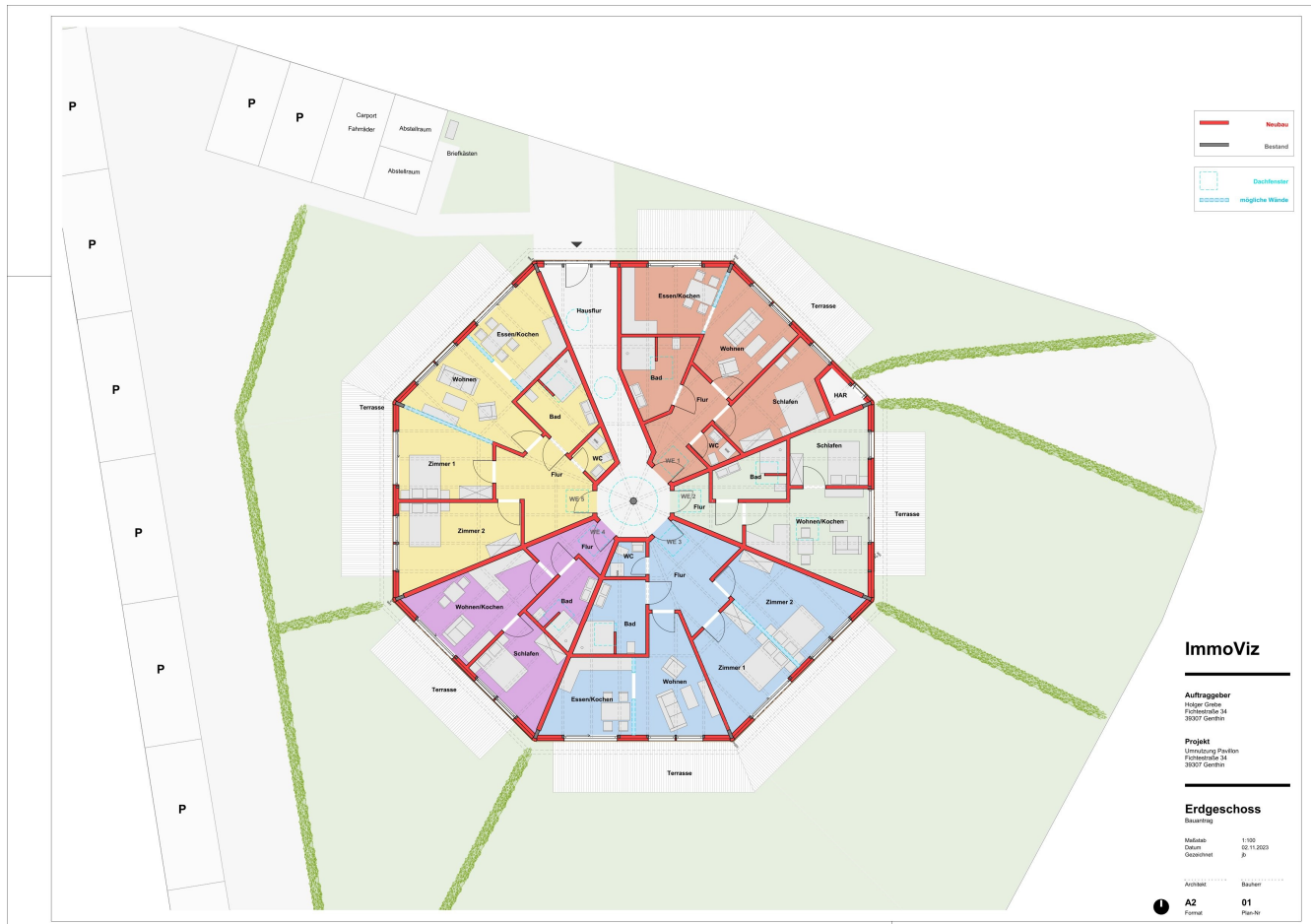
- Gehölz- und Rasenflächen, Sonne der Südseite durch Dritte nicht verbaubar, da Eigentum und Straße Baumschulenweg
- Komplett einzäunung mit 73 Doppelstabgittermatten 8/6/8 anthrazit 1,43 m hoch

Vermietungs-/Veräußerungsperspektiven

- Tests via Ebay Kleinanzeigen und vor Ort Bauzaunbanner erfolgreich; erwartbare Miete **barrierefrei, ebenerdig rollstuhlgerecht** bei jeweils vorhandenem Pkw-Stellplatz und jeweils Terrasse mit Garten nicht unter 7,90 €/qm Wohnfläche, eher **weit** darüber wegen der **Alleinstellungsmerkmale** „barrierefrei/rollstuhlgerecht“, „Erstbezug“ und vor allem wegen der Mikrolage

- Interesse auch an Eigensanierungen einschließlich Mietkaufmodellen
<https://www.ruv.de/ratgeber/bauen-wohnen/finanzierung/mietkauf>

Visualisierung zu rechtskräftiger Tekturbaugenehmigung



Der genehmigte MFH-Neubau Baumschulenweg



wurde mit 3-D-Modell auf das Grundstück geplant und die Geschosse so dimensioniert, dass alle Pavillonwohneinheiten **weiterhin Sonne** genießen.

2-4 ZKB Nr. 1 „Stendal“ Nordwest zu 107,27 qm mit 19,29 qm Terrasse, mit großem Garten

- Flur 10,97 qm
- Abstellraum 2,13 qm
- Masterbad 8,7 qm
- Essen/Kochen 12,32 qm mit optionaler Wand zum
- Wohnen 15,77 qm mit optionaler Wand zum
- ersten Zimmer 14,21 qm
- 2. Zimmer 17,02 qm

2 ZKB Nr. 2 „Brandenburg“ Nordost zu 79,61 qm mit 19,29 qm Terrasse, mit kleinem Garten

- Flur 7,69 qm
- Abstellraum 1,58 qm
- Masterbad 9,31 qm
- Wohnen 14,21 qm mit optionaler Wand zum
- Essen/Kochen 12,78 qm
- Schlafen 17,02 qm

2 ZKB Nr. 4 „Wusterwitz“ Ost zu 51,27 qm mit 11,20 qm Terrasse, mit mittlerem Garten

- Flur 5,68 qm
- Bad 6,67 qm
- Wohnen/Kochen 16,79 qm
- Schlafen 12,28 qm

2- 4 ZKB Nr. 3 „Potsdam“ Südost zu 107,28 qm mit 24,83 qm Terrasse, mit großem Garten

- Flur 10,98 qm
- Abstellraum 2,13 qm
- Masterbad 8,7 qm
- Wohnen 15,77 qm mit optionaler Wand zum
- Essen/Kochen 12,32 qm
- Ein Zimmer 14,21 qm mit optionaler Wand zum
- 2. Zimmer 17,02 qm

2 ZKB Nr. 2 „Burg“ Südwest zu 51,27 qm mit 19,29 qm Terrasse, mit kleinem Garten

- Flur 5,68 qm
- Bad 6,67 qm
- Wohnen/Kochen 16,79 qm
- Schlafen 12,28 qm