

Stadt Luckenwalde  
Stadtplanungsamt

**Übersicht Garagenkomplexe der Stadt Luckenwalde**  
**Bestandaufnahme unter städtebaulichen Aspekten**

Luckenwalde, den 22.07.2020

Garagenkomplex | Grüner Weg



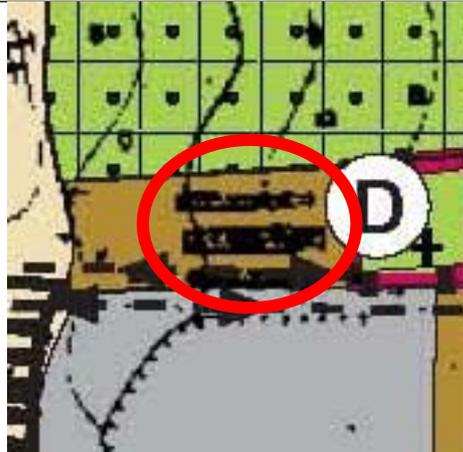
Gemarkung, Flur, Flurstück | Luckenwalde, Flur 23, Nrn. 628,629

Anzahl Mietgaragen | 32

Anzahl Pachtgaragen | 49

Lage | W: 2 Einfamilienhäuser, Denkmal jüdischer Friedhof  
 S : Gewerbe / Industrie  
 O : Brachfläche, Kiesgrube  
 N : Kleingartenanlage

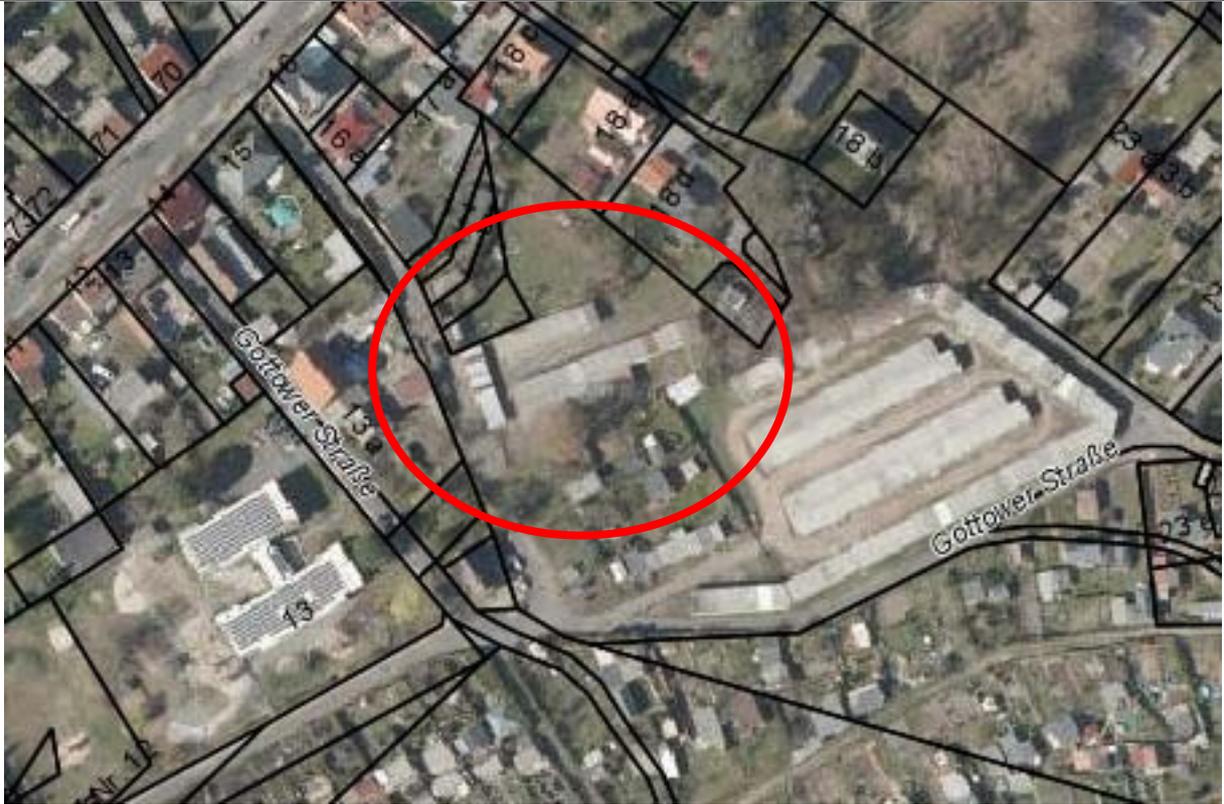
Flächennutzungsplan:



Gemischte Baufläche

	<p>Grüner Weg</p> 
<p>Stadtumbaustrategie</p>	
<p>Stadtumbaustrategie</p>	<p>Ohne Anpassungsbedarfe</p>
<p>Bebauungsplan / Planungsrecht</p>	<p>§ 34 BauGB (Bauvoranfrage sehr empfehlenswert)</p>
<p>Städtebauliche Satzungen</p>	<p>Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB</p>
<p>Städtebauliche Planungen</p>	<p>-</p>
<p>Bodenrichtwert</p>	<p>60 B / W f800</p>
<p>Medien</p>	<p>Nur Elektrizität, kein Wasser, kein Schmutzwasser</p>
<p>Fläche</p>	<p>Ca. 3650 m<sup>2</sup></p>

Garagenkomplex | Gottower Straße I



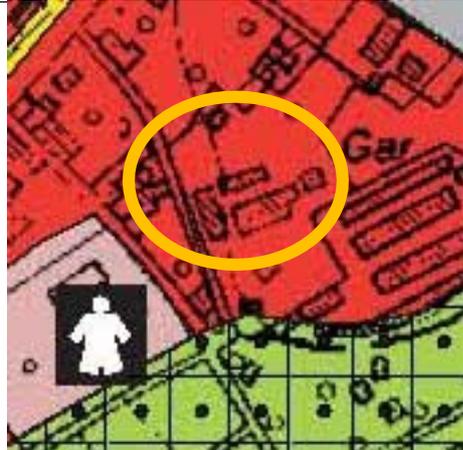
Gemarkung, Flur, Flurstück | Luckenwalde, Flur 17, Nr. 735

Anzahl Mietgaragen | 32

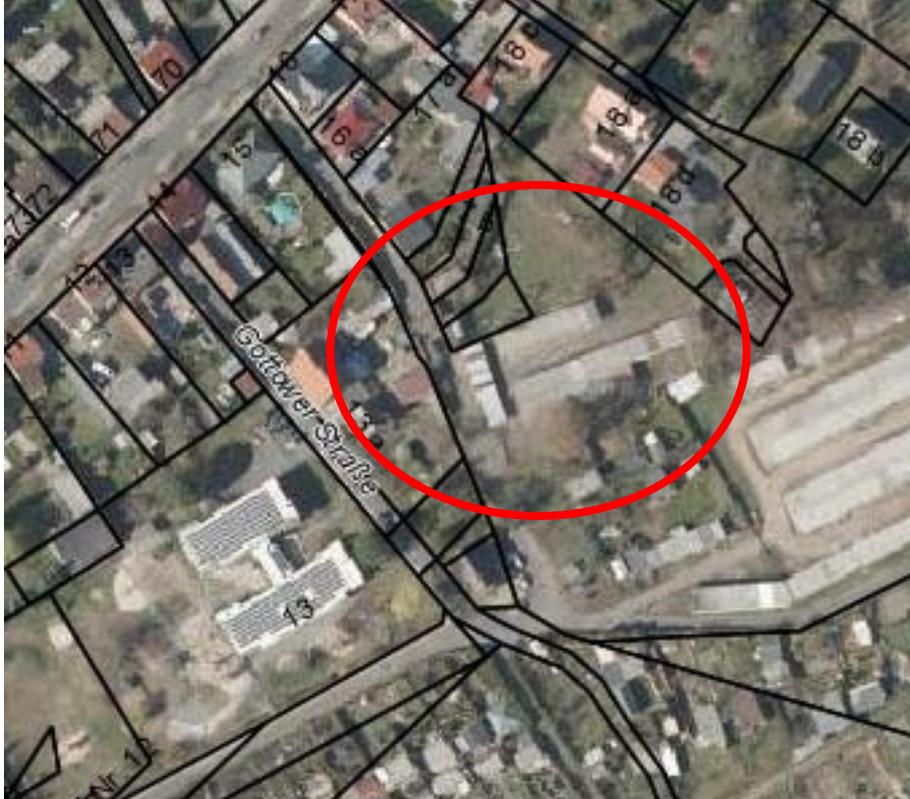
Anzahl Pachtgaragen | 13

Lage | W: Einfamilienhäuser  
S: Gärten, Kleingartenanlage  
O: Garagenkomplex Gottower Straße II  
N: Einfamilienhäuser

Flächennutzungsplan:



Wohnbaufläche

	<p>Gottower Straße I</p> 
<p>Stadtumbaustrategie</p>	
<p>Stadtumbaustrategie</p>	<p>Ohne Anpassungsbedarfe</p>
<p>Bebauungsplan/ Planungsrecht</p>	<p>§ 34 BauGB</p>
<p>Städtebauliche Satzungen</p>	<p>Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB</p>
<p>Städtebauliche Planungen</p>	<p>-</p>
<p>Bodenrichtwert</p>	<p>60 B / W f800</p>
<p>Medien</p>	<p>kein Schmutzwasser</p>
<p>Fläche</p>	<p>Ca. 2300 m<sup>2</sup></p>

Garagenkomplex | Gottower Straße II



Gemarkung, Flur,  
Flurstück

Luckenwalde, Flur 17, Nr. 735

Anzahl Mietgaragen

0

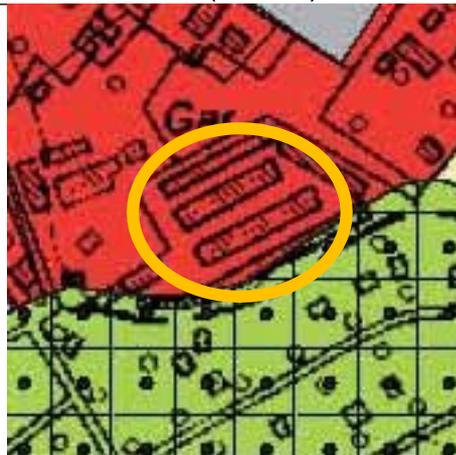
Anzahl Pachtgaragen

133

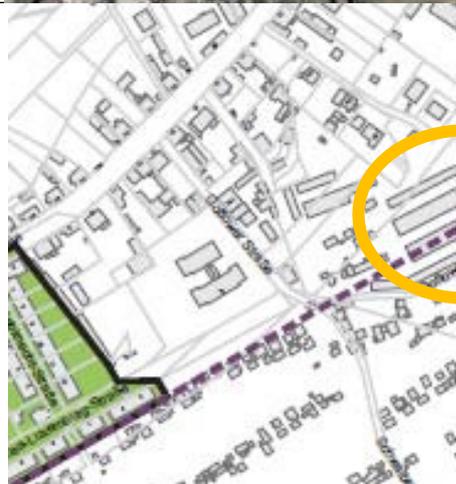
Lage

W: Garagenkomplex Gottower Straße I, Gärten, Einfamilienhäuser  
S: Kleingartenanlage  
O: Einfamilienhäuser  
N: Brachfläche (Gehölz), Einfamilienhäuser

Flächennutzungsplan:



Wohnbaufläche

	<p>Gottower Straße II</p> 
<p>Stadtumbaustrategie</p>	
<p>Stadtumbaustrategie</p>	<p>Ohne Anpassungsbedarfe</p>
<p>Bebauungsplan / Planungsrecht</p>	<p>§ 34 BauGB</p>
<p>Städtebauliche Satzungen</p>	<p>Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB</p>
<p>Städtebauliche Planungen</p>	<p>-</p>
<p>Bodenrichtwert</p>	<p>60 B / W f800</p>
<p>Medien</p>	<p>kein Schmutzwasser</p>
<p>Fläche</p>	<p>Ca. 7.300 m<sup>2</sup></p>

Garagenkomplex | Ludwig-Jahn-Straße



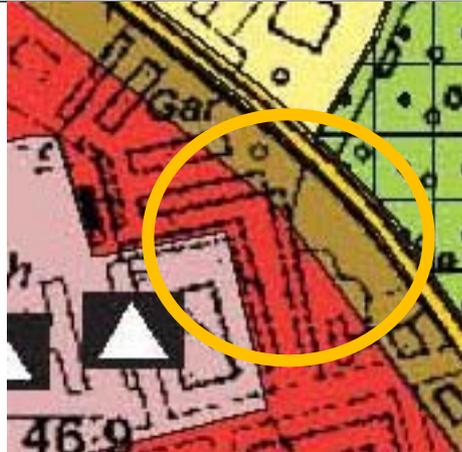
Gemarkung, Flur, Flurstück | Luckenwalde, Flur 11, Nrn. 13/4, 249 251

Anzahl Mietgaragen | 0

Anzahl Pachtgaragen | 182

Lage | W: Schulstandort  
S: Geschosswohnungsbau  
O: Gärten  
N: Gewerbe, Wohnen, ehem. Klärwerksfläche

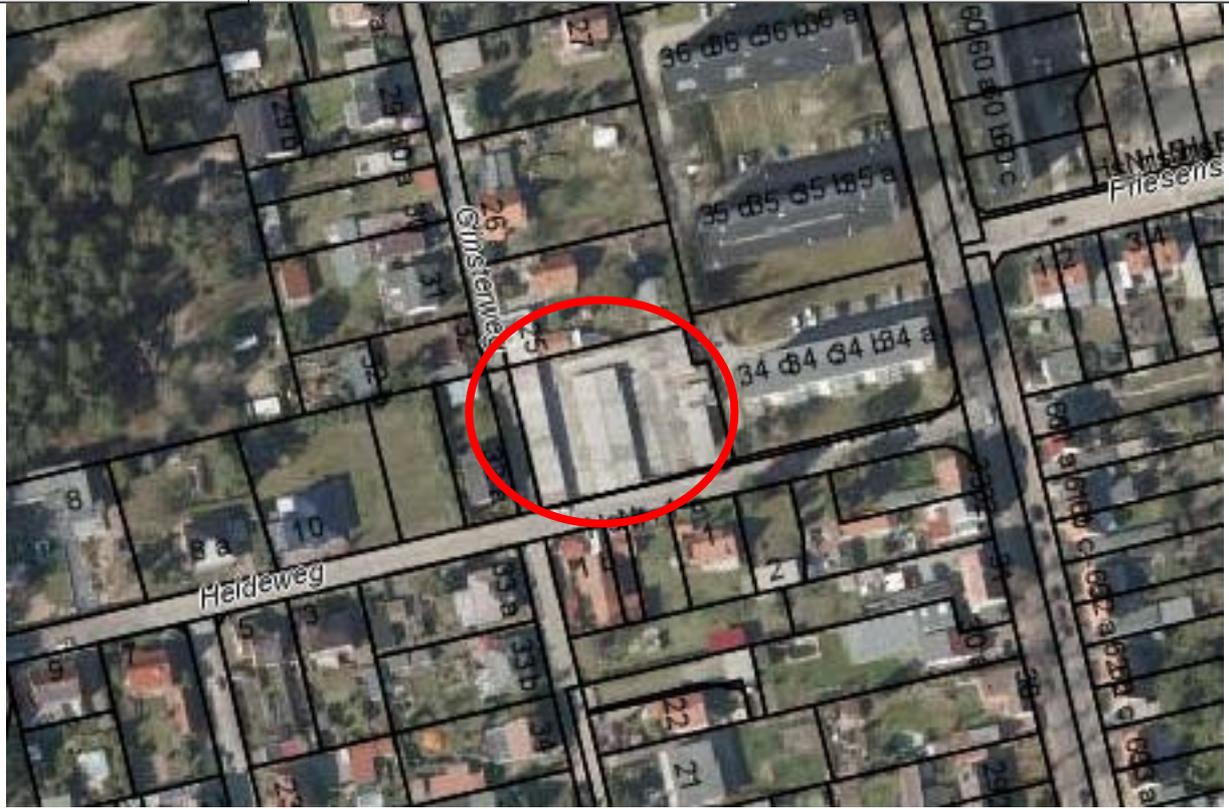
Flächennutzungsplan:

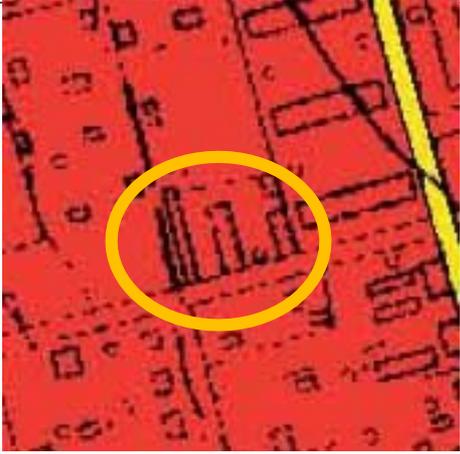


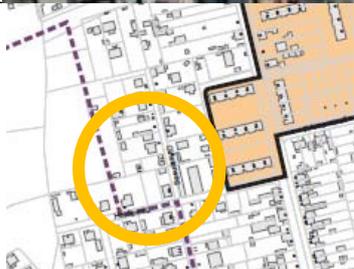
Gemischte Baufläche / Wohnbaufläche

	<p>Ludwig-Jahn-Straße</p> 
<p>Stadtumbaustrategie</p>	
<p>Stadtumbaustrategie</p>	<p>Anpassungs- und Umstrukturierungsgebiet: Gebiete, die aufgrund der demographischen Entwicklung mit zunehmenden Leerstand rechnen müssen; langfristiger Rückbau, Wohnungsanpassungen und Neuordnung</p>
<p>Bebauungsplan / Planungsrecht</p>	<p>§ 34 BauGB</p>
<p>Städtebauliche Satzungen</p>	<p>Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB</p>
<p>Städtebauliche Planungen</p>	<p>-</p>
<p>Bodenrichtwert</p>	<p>95 B / W f700</p>
<p>Medien</p>	<p>Vollständig erschlossen</p>
<p>Bemerkungen</p>	<p>Ca. 9000 m<sup>2</sup></p>

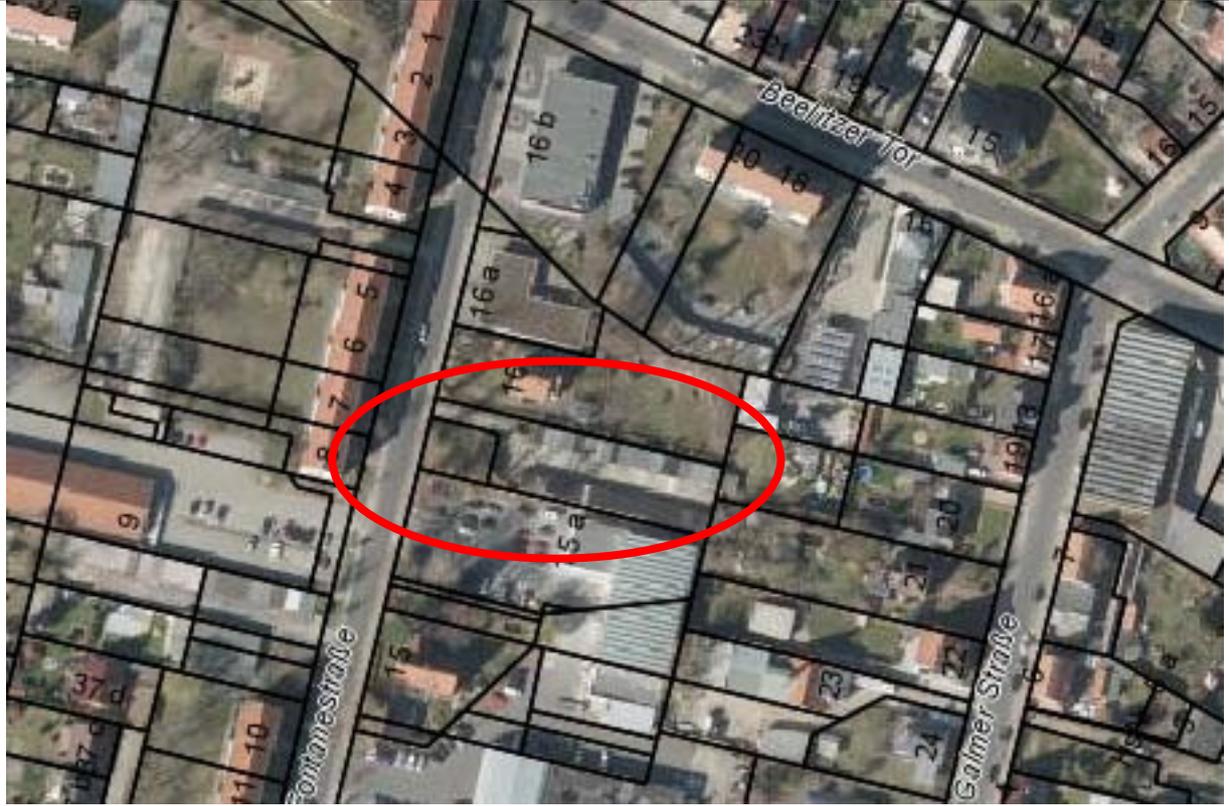
Garagenkomplex | Heideweg

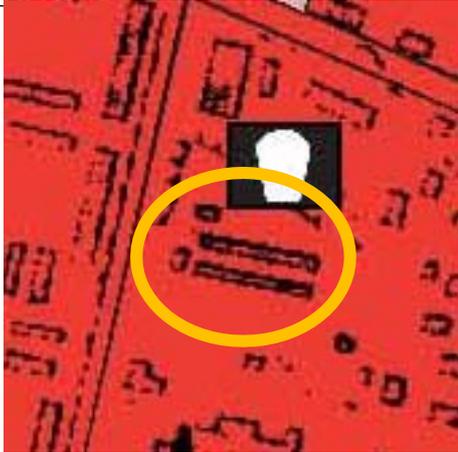


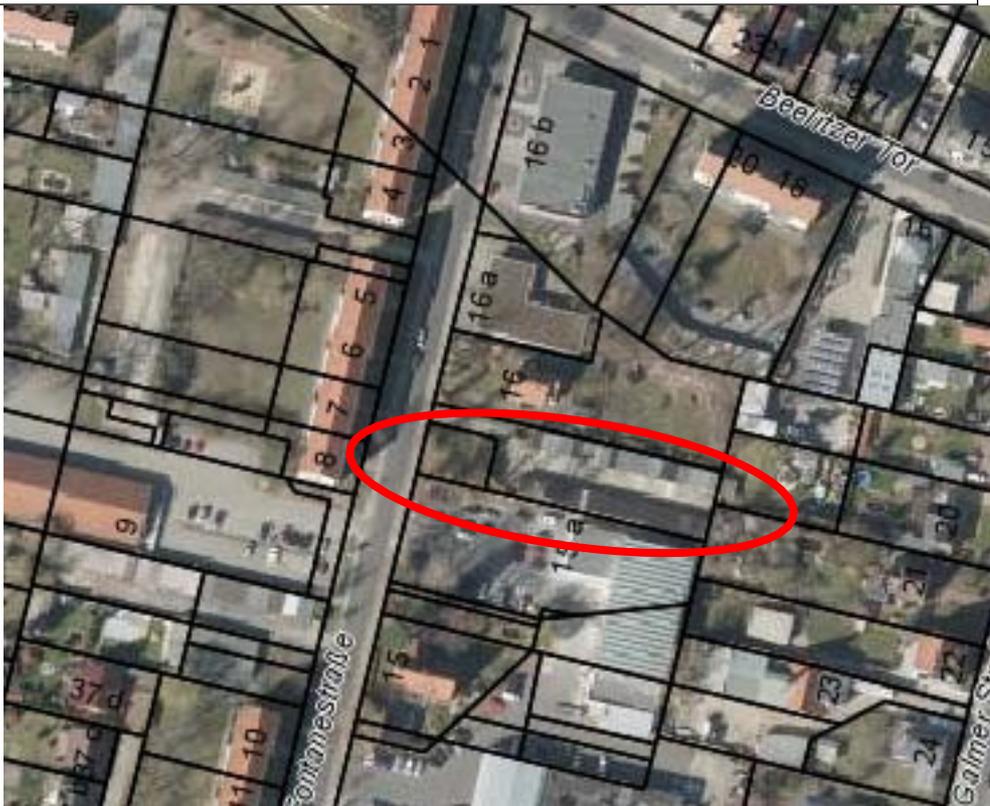
Gemarkung, Flur, Flurstück	Luckenwalde, Flur 11, Nr. 374
Anzahl Mietgaragen	0
Anzahl Pachtgaragen	38
Lage	W: Einfamilienhäuser S: Einfamilienhäuser O: Geschosswohnungsbau N: Einfamilienhäuser
Flächennutzungsplan:	 <p>Wohnbaufläche</p>

	<p>Heideweg</p> 
<p>Stadtumbaustrategie</p>	
<p>Stadtumbaustrategie</p>	<p>Ohne Anpassungsbedarfe</p>
<p>Bebauungsplan / Planungsrecht</p>	<p>§ 34 BauGB</p>
<p>Städtebauliche Satzungen</p>	<p>Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB</p>
<p>Städtebauliche Planungen</p>	<p>-</p>
<p>Bodenrichtwert</p>	<p>60 B / Wf800</p>
<p>Medien</p>	<p>Voll erschlossen (außer Fernwärme)</p>
<p>Fläche</p>	<p>Ca. 2100 m<sup>2</sup></p>

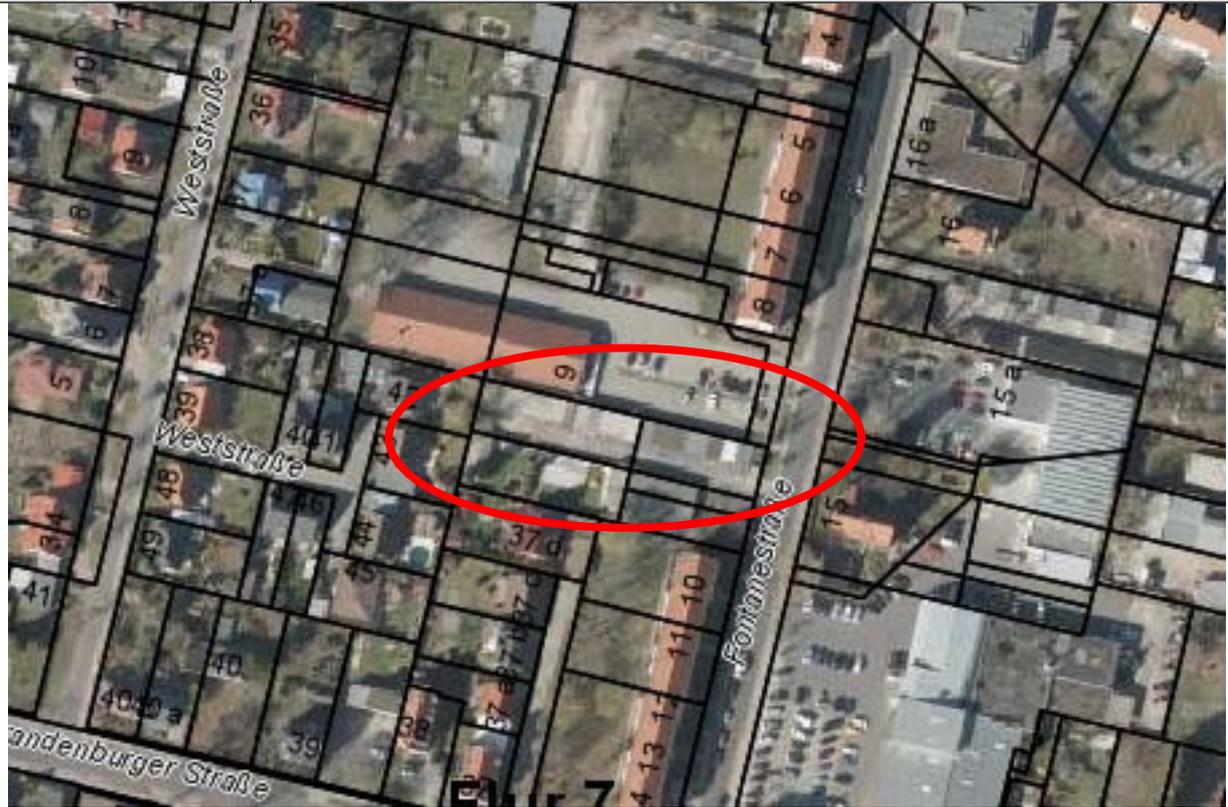
Garagenkomplex Fontanestraße I



Gemarkung, Flur, Flurstück	Luckenwalde, Flur 7, Nr.308
Anzahl Mietgaragen	0
Anzahl Pachtgaragen	36
Lage	W: Geschosswohnungsbau, Einzelhandel S: Handel / Gewerbe O: Einfamilienhäuser N: Handel
Flächennutzungsplan:	 <p>Wohnbaufläche</p>

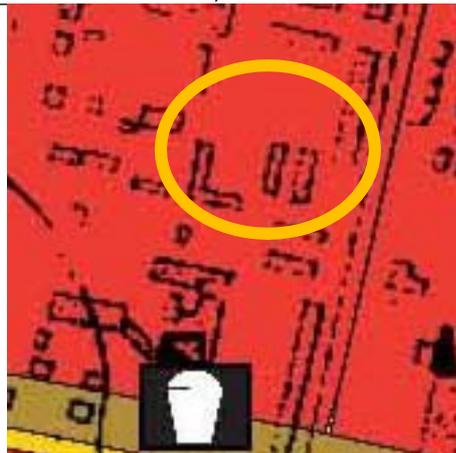
	Fontanestraße I
	
Stadtumbaustrategie	
Stadtumbaustrategie	Konsolidierte Gebiete ohne Handlungsbedarf: Gebiete mit vorwiegend saniertem Wohnungsbestand
Bebauungsplan / Planungsrecht	§ 34 BauGB
Städtebauliche Satzungen	Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB
Städtebauliche Planungen	-
Bodenrichtwert	95 B / W f700
Medien	Voll erschlossen (außer Fernwärme)
Fläche	1350 m <sup>2</sup>

Garagenkomplex Fontanestraße II

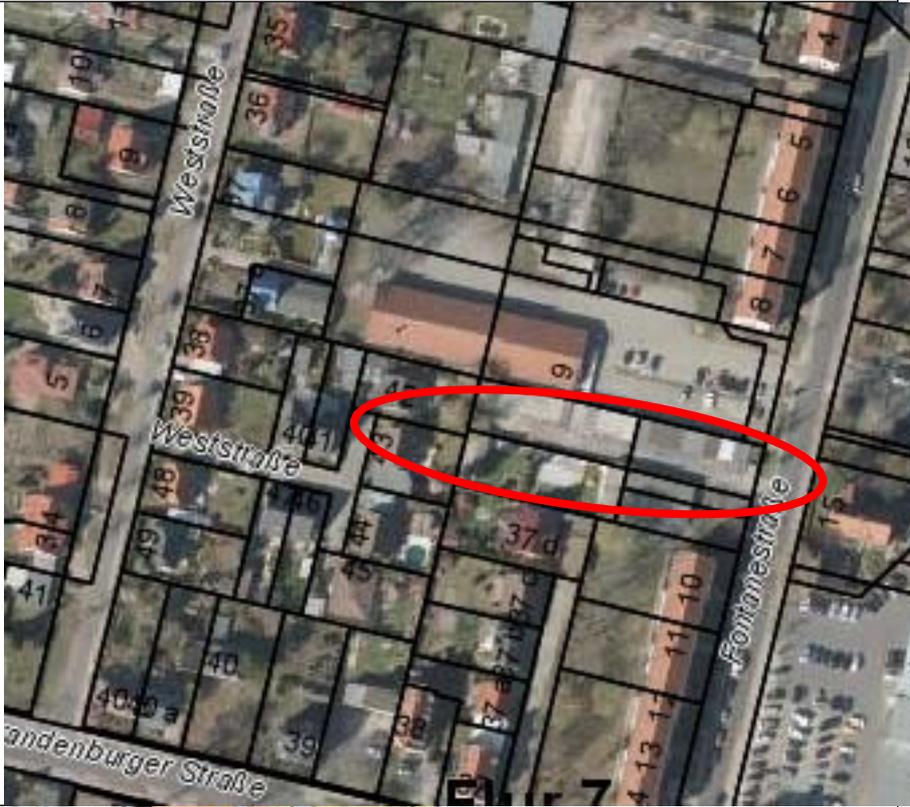


Gemarkung, Flur, Flurstück	Luckenwalde, Flur 7, Nrn. 29/1, 29/2
Anzahl Mietgaragen	0
Anzahl Pachtgaragen	13
Lage	W: Einfamilienhäuser S: Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau O: Handel, Gewerbe, Einfamilienhaus N: Einzelhandel, Geschosswohnungsbau

Flächennutzungsplan:



Wohnbaufläche

	Fontanestraße II
	
Stadtumbaustategie	
Stadtumbaustategie	Konsolidierte Gebiete ohne Handlungsbedarf: Gebiete mit vorwiegend saniertem Wohnungsbestand
Bebauungsplan / Planungsrecht	§ 34 BauGB
Städtebauliche Satzungen	Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB
Städtebauliche Planungen	-
Bodenrichtwert	95 B / W f700
Medien	Voll erschlossen (außer Fernwärme)
Bemerkungen	Ca. 1180 m <sup>2</sup>

Garagenkomplex | Puschkinstraße



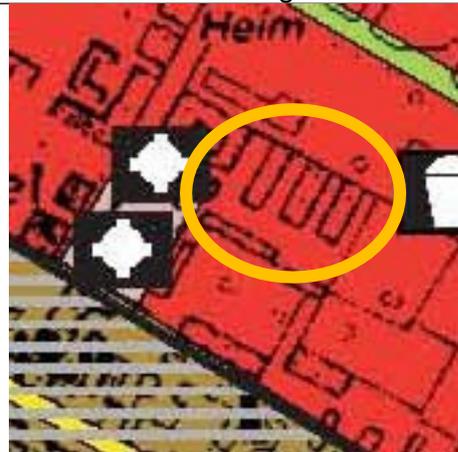
Gemarkung, Flur, Flurstück | Luckenwalde, Flur 5, Nrn. 100, 113/2

Anzahl Mietgaragen | 0

Anzahl Pachtgaragen | 97

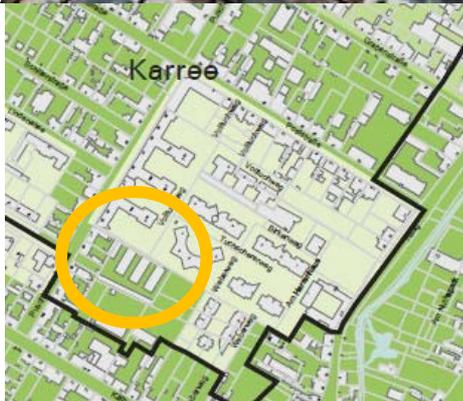
Lage | W: Geschosswohnungsbau  
S: Gewerbe, Geschosswohnungsbau, Kirchen  
O: Geschosswohnungsbau  
N: Geschosswohnungsbau

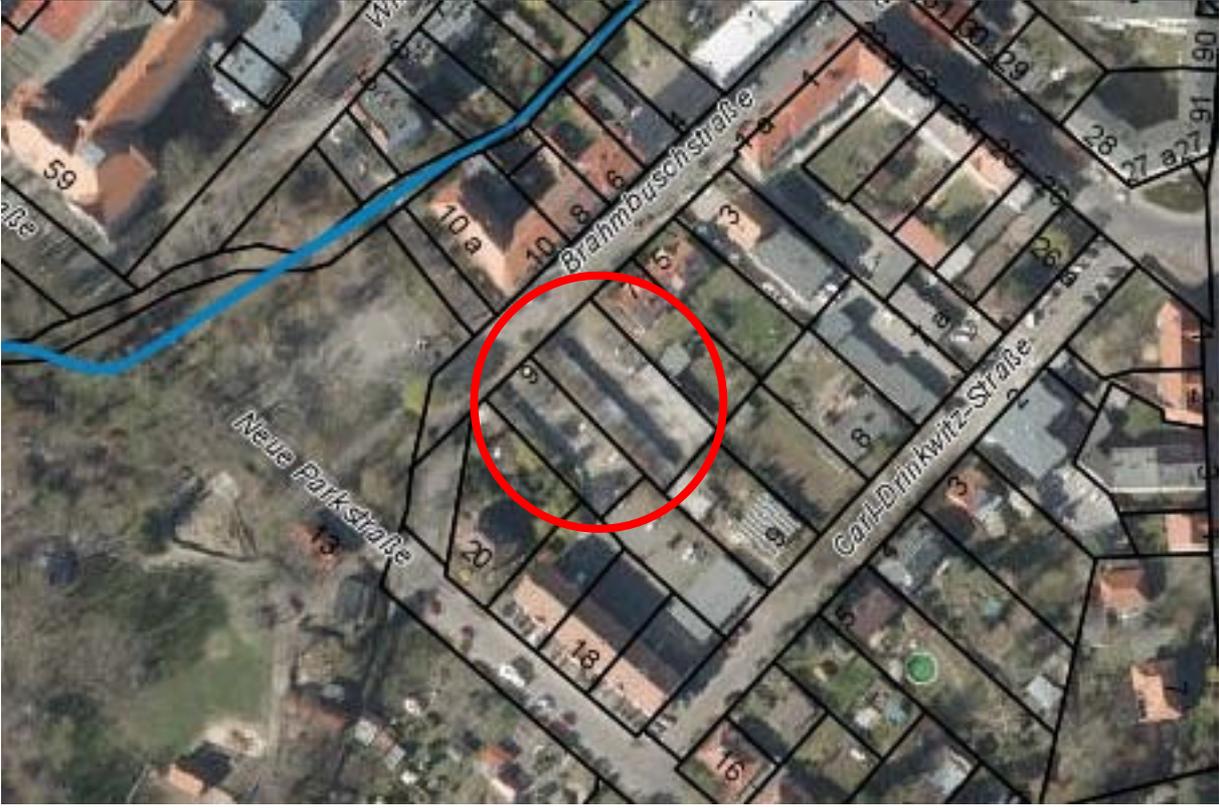
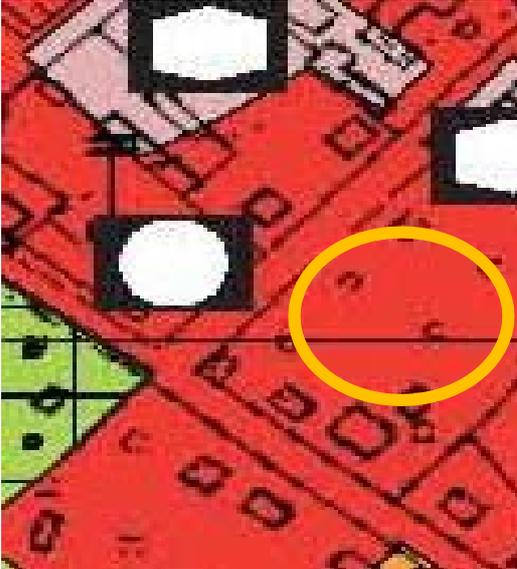
Flächennutzungsplan:



Wohnbaufläche

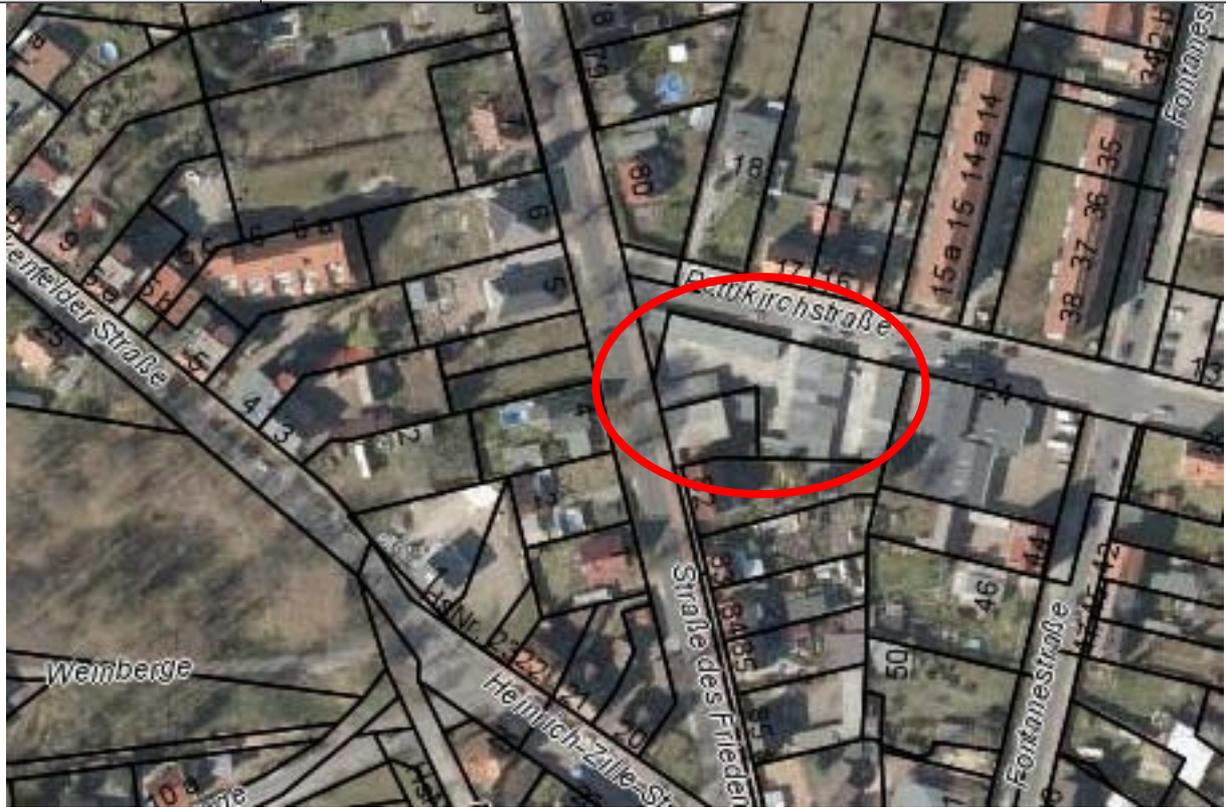
Puschkinstraße

	
Stadtumbaustategie	
Bebauungsplan / Planungsrecht	§ 34 BauGB (Bebauungsplanverfahren ruht)
Städtebauliche Satzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB</li> <li>• Stadtumbausatzung i.S.v. § 171d BauGB</li> <li>• Erhaltungsgebiet mit hoher Priorität: Gebiete mit erhaltenswerter Baustruktur an entwicklungsfähigen zentralen Standorten bzw. in bester Wohnlage</li> <li>• Bebauungsplanentwurf „Volltuch“</li> </ul>
Städtebauliche Planungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skatertrasse als Sanierungsziel</li> <li>• Vorbereitende Untersuchung Karree</li> <li>• Rahmenplan für neues SG „Karree“ in Bearbeitung-Neuordnung</li> <li>• Vorranggebiet Wohnen</li> </ul>
Bodenrichtwert	90 B / W f700
Medien	Voll erschlossen
Fläche	4200 m <sup>2</sup>
Bemerkungen	Fernwärmetrasse verläuft über das Grundstück

Garagenkomplex	Brahmbuschstraße
	
Gemarkung, Flur, Flurstück	Luckenwalde, Flur 19, Nr. 30
Anzahl Mietgaragen	4
Anzahl Pachtgaragen	22
Lage	W: Ehrenhain, Geschosswohnungsbau S: Soziale Infrastruktur O: Einfamilienhäuser N: Einfamilienhäuser
Flächennutzungsplan	<p data-bbox="911 1323 1134 1357"><b>Wohnbaufläche</b></p> 

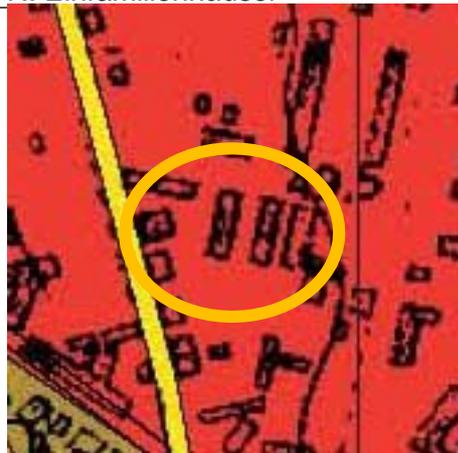
	Brahmbuschstraße
Stadtumbaustategie	
Bebauungsplan/ Planungsrecht	§ 34 BauGB
Stadtumbaustategie	Erhaltungsgebiete mit hoher Priorität: Gebiete mit erhaltenswerter Baustruktur an entwicklungsfähigen zentralen Standorten bzw. in bester Wohnlage
Städtebauliche Satzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB</li> <li>• Sanierungsgebiet Dahmer Straße</li> </ul>
Städtebauliche Planungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energetisches Quartierskonzept „Dahmer Straße“</li> <li>• Vorranggebiet Wohnen</li> </ul>
Bodenrichtwert	80 B / W
Medien	Voll erschlossen (außer Fernwärme)
Fläche	775 m <sup>2</sup>

Garagenkomplex    Petrikirchstraße



Gemarkung, Flur, Flurstück	Luckenwalde, Flur 7, Nr. 237
Anzahl Mietgaragen	6
Anzahl Pachtgaragen	38
Lage	W: Einfamilienhäuser S: Einfamilienhäuser O: Handel, Geschosswohnungsbau N: Einfamilienhäuser

Flächennutzungsplan:



Wohnbaufläche

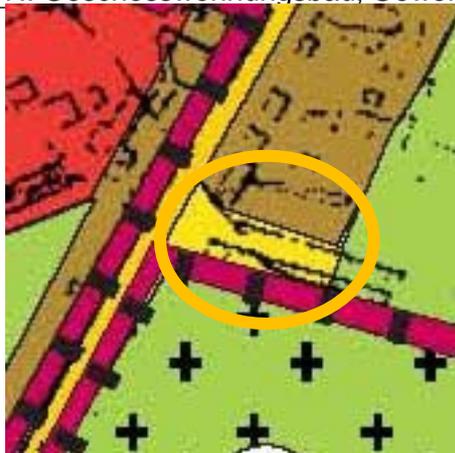
	Petrikirchstraße
Stadtumbaustategie	
	Erhaltungsgebiet
Bebauungsplan / Planungsrecht	§ 34 BauGB
Städtebauliche Satzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB</li> </ul>
Städtebauliche Planungen/Stadtumbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltungsgebiete: Gebiete mit erhaltenswerter Baustruktur in funktionierenden Stadtteilen</li> <li>• Vorranggebiet Wohnen</li> </ul>
Bodenrichtwert	95 B / W f700
Medien	Voll erschlossen
Fläche	1830 m <sup>2</sup>

Garagenkomplex Jüterboger Tor

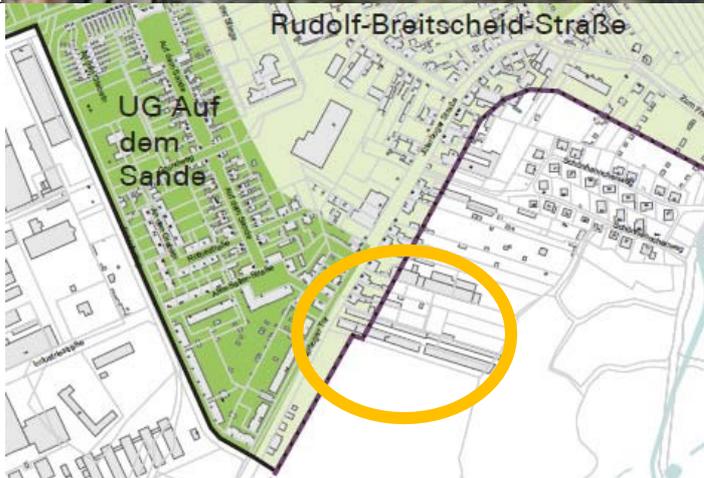


Gemarkung, Flur, Flurstück	Luckenwalde, Flur 19, Nrn. 769, 776, 777
Anzahl Mietgaragen	14
Anzahl Pachtgaragen	35
Lage	W: Geschosswohnungsbau (Denkmalbereich) S: Friedhof (Denkmal) O: Wald, Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet N: Geschosswohnungsbau, Gewerbe

Flächennutzungsplan:



Straßenverkehrsfläche / Grünfläche

	<p>Jüterbogger Tor</p> 
<p>Stadtumbaustategie</p>	
<p>Bebauungsplan / Planungsrecht</p>	<p>§ 34 BauGB, hinterer Grundstücksbereich evtl. § 35 BauGB, Umgebungsschutz Denkmale</p>
<p>Städtebauliche Satzungen</p>	<p>-</p>
<p>Städtebauliche Planungen/Stadtumbau</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtumbaugebiet i.S.v. § 171b BauGB</li> <li>• Teilweise Erhaltungsgebiet: Gebiete mit erhaltenswerter Baustruktur in funktionierenden Stadtteilen</li> <li>• Umgebungsschutz Denkmal Friedhof und Siedlung „Auf dem Sande“</li> </ul>
<p>Bodenrichtwert</p>	<p>60 B / W f750</p>
<p>Medien</p>	<p>Voll erschlossen (außer Fernwärme)</p>
<p>Fläche</p>	<p>Ca. 6300 m<sup>2</sup></p>
<p>Bemerkungen</p>	<p>hinterer Bereich: potenzielle Ökopool-Maßnahme.</p>

**Geplante Investitionen**  
**innerhalb der nächsten 5 Jahre**  
**für die Garagenkomplexe**  
**in der Verwaltung der Stadt**

# Darstellung der Einnahmen in den Garagenkomplexen

	Anzahl Garagen/ Stell- flächen	jährliche Einnahmen bisher	Einnahmen 2021	Einnahmen 2022	Einnahmen 2023	Einnahmen 2024	Einnahmen 2025	Einnahmen innerhalb der nächsten 5 Jahre
Komplex "Grüner Weg"	81	22.920,00 €	27.420,00 €	27.420,00 €	27.420,00 €	27.420,00 €	27.420,00 €	137.100,00 €
Komplex "Brahmbuschstraße"	26	2.510,00 €	4.248,00 €	4.248,00 €	4.248,00 €	4.248,00 €	4.248,00 €	21.240,00 €
Komplex "Gottower Straße"	45	12.504,00 €	17.268,00 €	17.268,00 €	17.268,00 €	17.268,00 €	17.268,00 €	86.340,00 €
Komplex "Jüterboger Tor"	53	5.156,00 €	7.436,00 €	7.436,00 €	7.436,00 €	7.436,00 €	7.436,00 €	37.180,00 €
Komplex "Petrikirchstraße"	44	4.616,00 €	6.280,00 €	6.280,00 €	6.280,00 €	6.280,00 €	6.280,00 €	31.400,00 €
<b>Summe</b>	<b>249</b>	<b>47.706,00 €</b>	<b>62.652,00 €</b>	<b>62.652,00 €</b>	<b>62.652,00 €</b>	<b>62.652,00 €</b>	<b>62.652,00 €</b>	<b>313.260,00 €</b>
abzgl. Unterhaltung Mietgaragen		-12.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-20.000,00 €	-100.000,00 €
<b>Finanzmittel für Investitionen</b>		<b>35.706,00 €</b>	<b>42.652,00 €</b>	<b>42.652,00 €</b>	<b>42.652,00 €</b>	<b>42.652,00 €</b>	<b>42.652,00 €</b>	<b>213.260,00 €</b>

# Beispiele für durchgeführte Bauunterhaltungsmaßnahmen an Außenanlagen:

## Petrikirchstraße

- Instandsetzung der Regenentwässerung Hof 2 und teilweise Fahrbahnerneuerung



## Brahmbuschstraße/ Gottower Straße/ Jüterbogger Tor

- regelmäßig wiederkehrendes Auffüllen und Ausgleichen der geschotterten Fahrbahnen



# Beispiele für durchgeführte Bauunterhaltungsmaßnahmen an Mietgaragen:

## Jüterbogger Tor

- Austausch Garagentore
- Erneuerung Dachrinnen
- Dachreparatur



## Gottower Straße

- Austausch Garagentore
- Erneuerung Dachrinnen



# Geplante Investitionen in den nächsten 5 Jahren

- Grundsätzlich muss für die Erneuerung von Einfahrten, Fahrbahnen, Beleuchtung, Regenentwässerung mit Kosten von brutto 100 € bis 120 € pro m<sup>2</sup> gerechnet werden.
- Die Kosten wurden mit 100 € pro m<sup>2</sup> ermittelt.

## Garagenkomplex „Petrikirchstraße“

- bestehend aus zwei Teilen (Höfen) mit separaten Einfahrten
- Hof 1 mit 300 m<sup>2</sup> wird noch 2020 teilweise erneuert: Einfahrt, Regenentwässerung
- Hof 2 mit 600 m<sup>2</sup> ist in schlechtem Zustand: keine Wegebeleuchtung, marode Entwässerung, ein eingebrochener Teil der Fahrbahn musste 2019 notrepariert werden
- **Maßnahmen 2020:**
  - Einfahrten und Regenentwässerung (teilweise)
- **Maßnahmen 2021 bis 2023:**
  - Instandsetzung der Fahrbahn, Regenentwässerung und Beleuchtung in drei Bauabschnitten

## Garagenkomplex „Brahmbuschstraße“

- Einfahrt und Hof teilweise in befestigtem und teilweise unbefestigten Zustand
- keine Wegebeleuchtung, keine geregelte Regenentwässerung
- PKW-Stellplätze von den Mietern selbst hergestellt
- **Maßnahmen 2022:**
  - Einbau einer Wegebeleuchtung zur Verkehrssicherung

## Garagenkomplex „Jüterboger Tor“

- Einfahrt in Ordnung
- Fahrbahn im ersten vorderen Teil mit Beton befestigt, im zweiten Teil unbefestigt mit Feinsplitt
- keine Wegebeleuchtung, keine geregelte Regenentwässerung
- **Maßnahmen 2021:**
  - Einbau einer zweiflügeligen Toranlage mit Stabgitterzaun kurzfristig in Abstimmung mit dem Nachbarn Kosten zirka 6000 €
  - Einbau einer Wegebeleuchtung zur Verkehrssicherung

## Garagenkomplex „Grüner Weg“

- Einfahrt und Fahrbahn der Höfe befestigt in Beton, Großpflaster, verschiedene andere Beläge und stark verschlissen, zusätzliche Gefahr durch starkes Gefälle
- ungenügende marode Wegebeleuchtung, marode Entwässerung
- Erneuerung von Einfahrt, Fahrbahn, Beleuchtung, Regenentwässerung mit Sickerschächten in mehreren Bauabschnitten notwendig
- **Maßnahmen 2022:**
  - Einbau einer Wegebeleuchtung zur Verkehrssicherung
- **Maßnahmen ab 2023:**
  - Erneuerung von Einfahrt, Fahrbahn, Beleuchtung, Regenentwässerung mit Sickerschächten

## Garagenkomplex „Gottower Straße“

- Bestehend aus drei Teilen: Außengaragen mit direkter Einfahrt vom Weg, Hof 1 hinterer Teil, Hof 2 vorderer Teil
- Einfahrt und Fahrbahn der Höfe unbefestigt mit Feinsplitt und Asphalt-Fräsgut
- zum Teil ungepflegte Garageneinfahrten, keine Wegebeleuchtung
- Regenentwässerung un geregelt über die Grünanlagen 435 m<sup>2</sup> und Versickerung in der wassergebundenen Fahrbahn-Decke
- bei Beibehalten der wassergebundenen Wegedecke regelmäßige Unterhaltung der Fahrbahnen durch den Bauhof
- **Maßnahmen 2022:**
  - Einbau einer Wegebeleuchtung zur Verkehrssicherung

# Zusammenfassung Investitionsplan

2020	18.000,00 €	1. BA Garagenanlage Petrikirchstraße Herstellen Einfahrten und Regenentwässerung Hof 1
------	-------------	---

---

**18.000,00 €**

2021	30.000,00 €	2. BA Garagenanlage Petrikirchstraße Instandsetzung Fahrbahn und Beleuchtung Hof 1
------	-------------	---

	6.000,00 €	Wege-Beleuchtung Jüterboger Tor
--	------------	---------------------------------

	6.000,00 €	Zaun und Einfahrtstor Jüterboger Tor
--	------------	--------------------------------------

---

**42.000,00 €**

2022	30.000,00 €	3. BA Garagenanlage Petrikirchstraße Instandsetzung Fahrbahn und Beleuchtung Hof 2 links
	5.000,00 €	Instandsetzung Wege-Beleuchtung Grüner Weg
	6.000,00 €	Herstellen Wege-Beleuchtung Gottower Straße
	2.000,00 €	Herstellen Wege-Beleuchtung Brahmuschstraße

---

**43.000,00 €**

2023	35.000,00 €	4. BA Garagenanlage Petrikirchstraße Instandsetzung Fahrbahn und Beleuchtung Hof 2 rechts
	7.500,00 €	1. BA Garagenanlage Grüner Weg Instandsetzung Einfahrt

---

**42.500,00 €**

2024	42.500,00 €	2. BA Garagenanlage Grüner Weg Instandsetzung Regenentwässerung und Teile der Fahrbahn
------	-------------	--

---

**42.500,00 €**

2025	42.500,00 €	3. BA Garagenanlage Grüner Weg Instandsetzung Fahrbahn Hof 1 hinterer Teil
------	-------------	---

---

**42.500,00 €**

Zur Instandsetzung der gesamten Fahrbahnen in der Garagenanlage Grüner Weg sind noch einmal zwei Jahresbeträge notwendig.