

ZUSAMMENFASSUNG



Aktenzeichen	9 K 1/24
Adresse	An der Chaussee 5a 06869 Coswig (Anhalt) OT Zieko
Objekt	Einfamilienhaus mit Anbauten und Nebengebäuden
Wohnfläche:	ca. 210 m ²
Grundstücksgröße	5.300 m ²

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Grundstück, welche mit einem frei stehenden **Einfamilienhaus** mit Anbauten sowie **Nebengebäuden** bebaut ist.

Das Grundstück ist mit Anschlussmöglichkeiten bzw. einem Hausanschluss an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung sowie durch die Strom- und Telefonversorgung **ortsüblich erschlossen**.

Entsprechend den vorliegenden Bauunterlagen wurde das frei stehende Einfamilienhaus ca. 1898 als Teil eines landwirtschaftlichen Gehöftes errichtet. Es stellt sich als unterkellerter Massivbau mit einem Vollgeschoss und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss dar. Der straßenseitige (nicht unterkellerter Massivbau/Holzfachwerk mit Flachdach; Garageneinbau; Werkstatt) Anbau (s) und hofseitige Anbau (h) (nicht unterkellerter Massivbau mit Heuboden und Flachdach) wurden ebenfalls um 1900 errichtet. Ca. 1970 wurde rückwärtig eine Veranda (nicht unterkellerte, eingeschossige Holzbauweise mit Flachdach) ergänzt.

Das Gebäude weist einen überwiegend **einfachen Ausstattungsstandard** auf und einen dem Alter entsprechenden **befriedigenden bis mangehaften Bau- und Unterhaltungszustand** auf. Eine Instandhaltung wurde in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Es sind Instandhaltungsrückstände und Schäden zu erkennen, die **umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten** erforderlich machen. Die Nutzung des Objektes erscheint für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nur bedingt gegeben zu sein. Insofern ist das Objekt als „**nicht bzw. eingeschränkt barrierefrei**“ zu klassifizieren. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich Hinweise auf energetische Austausch- oder Nachrüstverpflichtungen. Es wird aufgrund des ursprünglichen Baujahres von einem bauahrestypisch **schlechten Energieverbrauchs kennwert** ausgegangen.

Lage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil **Zieko**, der mit ca. 150 Einwohnern ca. 5 km nordwestlich von Coswig (Anhalt), an einer Landstraße, die von Coswig (Anhalt) nach Zerbst/Anhalt führt, liegt. Im dörflich geprägten Zieko befindet sich keine nennenswerte Versorgungsinfrastruktur. Das Grundstück befindet sich in Randlage von Zieko (ca. 700 m vom Ortskern entfernt) – unmittelbar an der Landstraße L 121. Eine Bushaltestelle (einige wenige Verbindungen Coswig – Jeber-Bergfrieden) befindet sich ca. 300 m entfernt vom Grundstück. Dem Vernehmen nach befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe in der Umgebung. In ca. 350 m Entfernung befindet sich ein Windpark. Aufgrund der Lage an der Landstraße sowie der ca. 650 m entfernt verlaufenden Autobahn A9 (Berlin – München), mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen, ist mit einer erhöhten Immissionsbelastung zu rechnen. Hinzu kommen die Einflüsse aus dem in der Nähe befindlichen Windpark. Die Wohnlage wird insbesondere aufgrund der eingeschränkten Infrastruktur und der Immissionsbelastung als **einfache Wohnlage** eingeschätzt.



Einfamilienhaus mit
Anbau und Garage
(Straßenansicht)



Einfamilienhaus mit
Anbauten (Hofansicht)



Scheune mit
rückwärtiger
Grünfläche