



# **Leerstandsbörse Altstadt**

## **Jüdenstraße 1/ Kleine Kalandstraße 2**



**Eigentümer:** Stadt Weißenfels  
Markt 1  
06667 Weißenfels

**Ansprechpartner:** KEWOG Sanierungsträger  
der Stadt Weißenfels  
Schlossgasse 6  
06667 Weißenfels  
Herr Schmelling, Tel.: 03443 / 29 30 14

# Stadt Weißenfels

## Inhaltsverzeichnis

### **1. Kreisstadt Weißenfels**

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Lage und Verkehrsanbindung
- 1.3 Topographie

### **2. Grundstücksbeschreibung**

- 2.1 Allgemeine Angaben zum Grundstück
- 2.2 Grundstückseigenschaften
  - 2.2.1 Lage des Grundstücks in der Innenstadt
  - 2.2.2 Zur Bauforschung

### **3. Gebäudebeschreibung und Gebäudedaten**

- 3.1 Beschreibung des Gebäudes
- 3.2 Baulicher Zustand
- 3.3 Beschreibung aus denkmalpflegerischer Sicht
- 3.4 Bestandsflächen und Bestandspläne
- 3.5 Vorhandene Unterlagen

### **4. Nutzungsmöglichkeiten**

- 4.1 Kurzbeschreibung zu den beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen

### **5. Fördermöglichkeiten**

- 5.1 Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne“
- 5.2 Zinsgünstige Darlehen
- 5.3 Steuerbegünstigungen

# Stadt Weißenfels

## 1. Die Stadt Weißenfels

### 1.1 Einleitung

Die 1185 angelegte Stadt Weißenfels beeindruckt durch die aufwendige Innenstadtsanierung zahlreicher historischer Gebäude. Ältere Bürgerhäuser und prächtige Villen aus den Gründerjahren werden aufwendig saniert und bieten hochwertigen Wohnraum.

In der Kreisstadt Weißenfels wohnen 30.108 Bürger (Stand: 30.06.2004), daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 1.191 Einwohnern je km<sup>2</sup> Fläche.

Die Nachbarschaft der Chemiestandorte Buna und Leuna geben nach wie vor wichtige Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung.

Die Wirtschaftsstruktur ist vorwiegend durch die Lebensmittelindustrie, Baugewerbe, Metallverarbeitung, Handel, Landwirtschaft und die Bundeswehr geprägt. Unternehmen wie „frischli“ Milchwerk Weißenfels GmbH, Kamps AG, Europas größter Bäcker „Region Ost“, Tönnies Fleischwerk Weißenfels oder die Mitteldeutsche Erfrischungsgetränke GmbH mit ihrer Marke „Leißlinger“ aber auch die Bad-/ Möbelwerk Pelipal Bad Kollektion GmbH sind weit über die Region hinaus bekannt.

### 1.2 Lage und Verkehrsanbindung

Der Landkreis Weißenfels liegt im Süden des Landes Sachsen- Anhalt und grenzt an die Nachbarkreise Merseburg/Querfurt und dem Burgenlandkreis.

Der Zugang zu den Wirtschaftszentren des Großraumes Halle-Leipzig ist durch die Autobahnen A 9 und A 38 mit dem Autobahnkreuz „Rippachtal“ und ihren Anschlussstellen im Kreisgebiet gesichert.

### Entfernungen:

Leipzig	35 km
Halle	30 km
Berlin	200 km



Blick auf den Marktplatz aus Südost

# Stadt Weißenfels

## 1.3 Topographie

Weißenfels liegt reizvoll im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“, im Übergangsraum zwischen Thüringer Becken und der Leipziger Tieflandsbucht.

Die Saale, die Weißenfels teilt, durchbricht hier die Gesteine des Buntsandsteins, ehe sie in das Norddeutsche Tiefland eintritt. Die Stadt gilt auch als das Eingangstor zur mittel-deutschen Burgen- und Weinbauregion Saale-Unstrut.



Blick aus Südost auf die Stadt Weißenfels

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### 2.1 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Jüdenstraße 1/ Kleine Kalandstraße 2

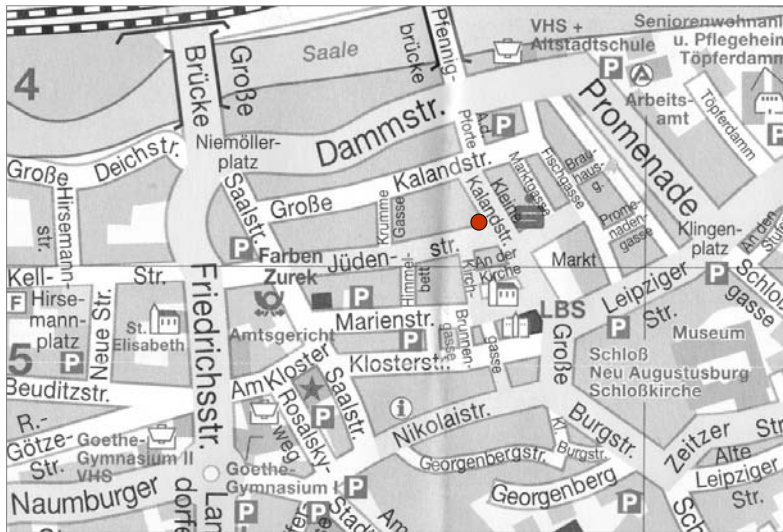
in:	Weißenfels
Flur:	12
Flurstück:	215/52
GB-Blatt:	1133
Größe:	160 m <sup>2</sup>

### 2.2 Grundstückseigenschaften

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks in der Innenstadt

- das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“
- exponierte und daher beste Geschäftslage am hochfrequentiertesten Bereich der Fußgängerzone in der Weißenfelser Innenstadt
- tangiert die Erschließungsachse Markt/Bahnhof und bildet die städtebauliche Ecksituation Jüdenstraße/Kalandstraße
- es besteht eine direkte Sichtbeziehung zum Marktplatz und zum Schloss Neu-Augustusburg
- das Eckgebäude ist Bestandteil einer geschlossenen Straßenrandbebauung der Jüdenstraße

# Stadt Weißenfels



Auszug Faltpfan Weißenfels  
3. Auflage  
Urheberrecht: Geographische  
Verlagsgesellschaft München



Lageplanausschnitt  
amtlicher Lageplan  
Innenstadt Weißenfels  
Grundstück Judenstraße 1/  
Kalandstraße 2

# Stadt Weißenfels



Blick vom Gebäude in Richtung  
Marktplatz/Schloss Neu-Augustusburg



Ansicht des Gebäudes aus  
der Kleinen Kalandstraße

# Stadt Weißenfels

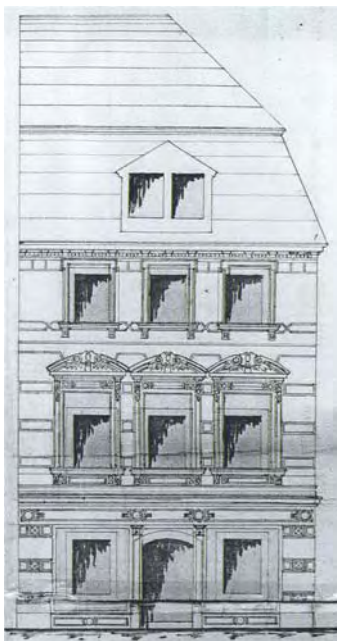
## 2.2.2 Zur Bauforschung

Es handelt sich um ein barockes Bürgerhaus in der Jüdenstraße, welches als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Der dreigeschossige Putzbau mit Mansarddach ist in Kubatur und Fassadengliederung in den Obergeschossen seit 1775 unverändert. Im Erdgeschoss wurden alle drei bauzeitlichen Gebäudeöffnungen der Geschäftsfassade zur Jüdenstraße Ende des 19. Jahrhunderts verschlossen.

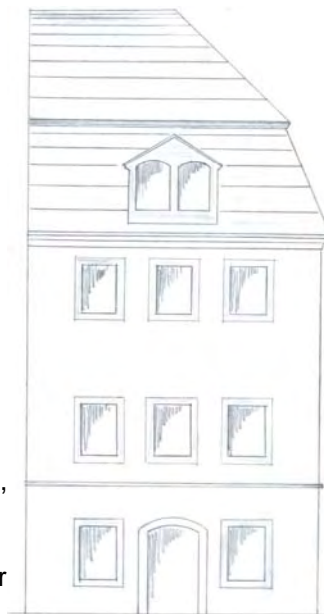
Wuchtige geschlossene Mauern und eine regelmäßige Reihung von Rechteckfenstern mit breiten, dazwischenliegenden Mauerwerkspfählern lassen einen soliden Massivbau erkennen. Das traufeseitig zu beiden Straßen vortragende, steile Mansarddach zeigt ein gekuppeltes, stehendes Dachfenster zur Jüdenstraße und sieben einfache stehende Dachfenster zur kleinen Kalandstraße. Auffällig ist, dass auf der Fassade zur Kalandstraße die Fensterachsen durch die Dachfenster aufgegriffen sind, die Mansarde also gestalterisch zur Fassade gehört. Im fensterlosen Bereich der Ostfassade befinden sich in den Obergeschossen untergeordnete Wirtschaftsräume sowie das steinerne Treppenhaus. Die linke Tür der Ostfassade wurde im 20. Jahrhundert nachträglich eingebrochen. Eine links der Tür befindliche, bauzeitliche Fensteröffnung wurde im 19. Jahrhundert verschlossen. Die Fassadengliederung im rechten Teil der Ostfassade ist in den Obergeschossen unverändert erhalten gebliebene Struktur der spätbarocken Hauptbauphase. Die bauzeitliche Hauseingangstür wurde im 19. Jahrhundert um ca. einen Meter nach rechts verschoben und die Fensteröffnung links daneben zur gleichen Zeit errichtet.

Der südliche Gebäudeteil, welcher wahrscheinlich ein älterer Kernbau ist, ist unterkellert.

Die Ausstattung im Gebäudeinneren ist zum größten Teil der barocken Hauptbauphase zuzuordnen. So sind zum Beispiel neben zahlreichen Türen mit zeittypischen, barocken Beschlagformen auch an mehreren Stellen Farbfassungen im Sockelbereich der Wände nachweisbar, die als illusionistische Malereien Holzlamieren (Holzverkleidungen) imitieren.



Jüdenstraße 1/  
Kalandstraße 2  
Historischer  
Bauplan von 1894,  
Fassadenaufriss  
der barocken  
Südostfassade vor  
1894.



Jüdenstraße 1/  
Kalandstraße 2  
Mögliche  
Fassadenansicht  
nach Wiederher-  
stellung der  
Öffnungen im  
Erdgeschoss.

## 3. Gebäudebeschreibung Gebäudedaten

### 3.1 Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude ist ein dreigeschossiger Putzbau mit Mansarddach. Mit seiner Giebelseite bildet er eine Schaufrent zum Marktplatz/Jüdenstraße mit einem symmetrischen Aufriss zu drei Fensterachsen und einer mittig angelegten Gaube im Mansardgeschoss. An der Traufseite zeigt sich entlang der Kalandstraße eine deutliche Zweiteilung des Baues zu drei Achsen im Norden und vier Achsen im Süden.

### 3.2 Baulicher Zustand

- Gründung: wahrscheinlich Bruchsteinmauerwerk
- Außenwände: Quadermauerwerk aus Sandstein im EG,  
Quadermauerwerk/Bruchsteinmauerwerk im 1. OG  
Quadermauerwerk/Bruchsteinmauerwerk im 2. OG  
Quadermauerwerk/Ziegelmauerwerk im 1. DG
- Außenwandbekleidung: grobkörniger Außenputz
- Innenwandbekleidung: Kalkputz  
Fragmente von barocker Innenfassung im 2. OG
- Innentüren: barocke Türen und Türanlagen im 1. und 2. OG
- Deckenkonstruktion: Holzbalkendecken
- Bodenbeläge: Dielung
- Dachfenster/Fenster: 20. Jahrhundert, aus Holz
- Dachbeläge: Betondachsteine
- Dachaufbauten: Südfassade – gekuppeltes, stehendes Dachfenster  
Ostfassade – sieben einfache, stehende Dachfenster
- Wärmeversorgungsanlagen: bestehende gemauerte Heizkamine mit Einzelofenanschlüssen
- Elektroanlagen: alte Installation

## 3.3 Beschreibung aus denkmalpflegerischer Sicht

Das Gebäude lässt sich im Kern noch als Wohn- und Geschäftshaus des späten Barock erkennen, wurde aber in Struktur und Substanz durch Umbauten des 19. und 20. Jahrhunderts stark verändert. Ein älterer Vorgängerbau im Nordteil lässt sich mit großer Wahrscheinlichkeit vermuten. Vor allem aus dem 18. Jahrhundert haben sich einige Ausstattungselemente, hauptsächlich Türen, erhalten. Bemerkenswert aufgrund der Seltenheit ist die erhaltene spätbarocke Toilettenanlage. Das Haus des späten 18. Jahrhunderts ist ein künstlerisch herausragendes, aber ein sehr typisches Sachzeugnis seiner Zeit und ist im Kontext zur Blüte der Stadt Weißenfels im 18. Jahrhundert als Zeugnis bürgerlicher Wohnkultur architekturgeschichtlich und kulturhistorisch wertvoll.

Es dokumentiert andererseits ein sehr frühes Beispiel für den von Verzierungen reinigenden Rückbau einer Fassade aus einer antihistoristischen Baugesinnung zur Jahrhundertwende.

## 3.4 Bestandsflächen und Bestandspläne

Überschlägige Nettogeschossflächen Judenstraße 1/ Kalandstraße 2:

Kellergeschoss	41,00 qm
Erdgeschoss	94,00 qm
1. Obergeschoss	109,00 qm
2. Obergeschoss	109,00 qm
Mansarddach	180,00 qm
<hr/>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>533,00 qm</b>

## 3.5 Vorhandene Unterlagen

- Bauforscherische Dokumentation von 1998 mit Bestandsplänen

## **4. Nutzungsmöglichkeiten**

### 4.1 Kurzbeschreibung zu den beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen

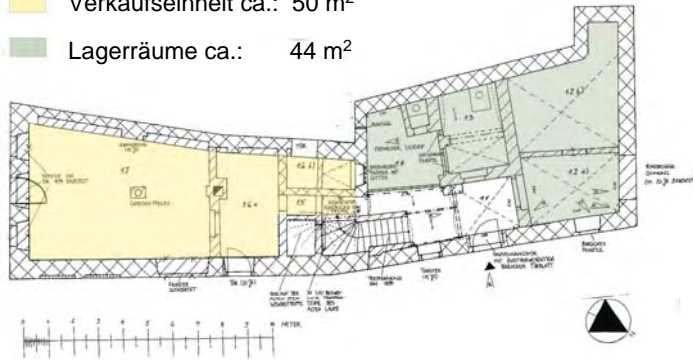
- Wiederherstellung der zwei Fensteröffnungen und der Tür zur Judenstraße zur Nutzung als attraktives Ladenlokal in der Einkaufsstraße
- der Gebäudeteil zur Kleinen Kalandstraße könnte als, zum Ladenlokal zugehörige, Gewerberäume oder Büroräume genutzt werden
- durch das Aufarbeiten der hochwertigen barocken Türen und Wandmalereien erhält die Inneneinrichtung einen individuellen Charakter
- im 1.OG und 2. OG können Büro-, Praxis-, oder Geschäftsräume angeordnet werden
- das hohe Mansarddach bietet Platz für zwei Maisonette-Wohnungen mit schönem Ausblick auf das Schloss

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

### Variante 1: Ladenfläche/Lagerfläche

Verkaufseinheit ca.: 50 m<sup>2</sup>

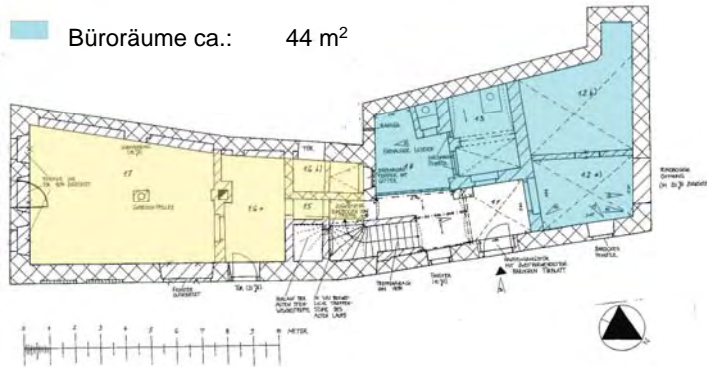
Lagerräume ca.: 44 m<sup>2</sup>



### Variante 2: Ladenfläche/Büroeinheit

Verkaufseinheit ca.: 50 m<sup>2</sup>

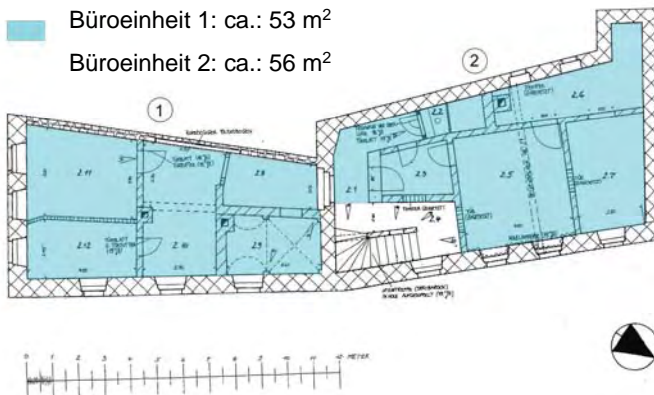
Büroräume ca.: 44 m<sup>2</sup>



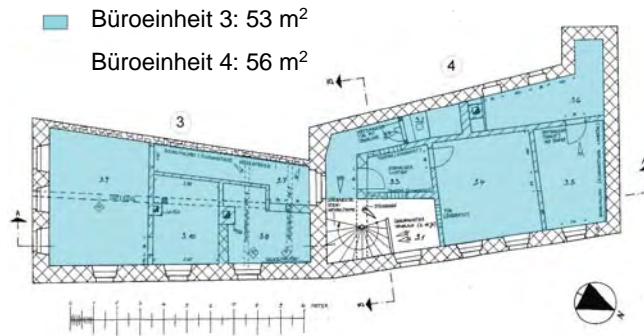
## 1. OBERGESCHOSS

Büroeinheit 1: ca.: 53 m<sup>2</sup>

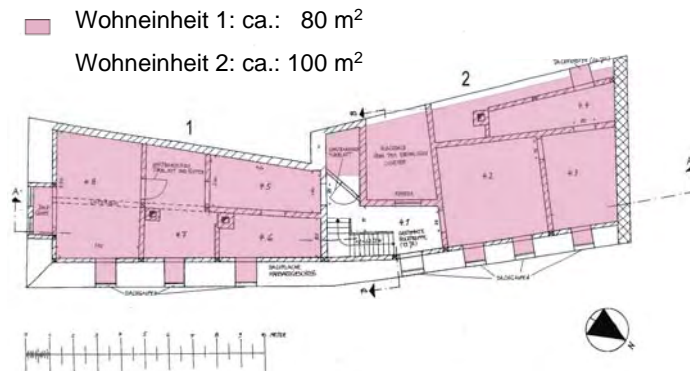
Büroeinheit 2: ca.: 56 m<sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS (Flächen inkl. 2. Dachebene)



## 5. Fördermöglichkeiten

### 5.1 Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung hist. Stadtkerne“

Die Stadt Weißenfels fördert anteilig die Kosten der Dach- und Fassadensanierung in Höhe von **40 Prozent**.

Voraussetzung: Realisierung der Maßnahme unter Erfüllung der Auflagen der denkmalpflegerischen Vorgaben.

Im Einzelnen wird gefördert:

- Fassaden
- Fenster
- Haustüren, Einfahrten
- Dächer (Dacheindeckungen, Dachklempnerarbeiten, Dachaufbauten...)
- Außenanlagen (Einfriedungen, Außentrepfen, Grünanlagen...)
- Portale, Laubengänge, Balkone und ähnliches
- Bauwerkstrockenlegung
- zu den vorgenannten Maßnahmen zugehörige Planungsleistungen

## 5.2 Zinsgünstige Darlehen

KfW-CO<sub>2</sub>- Gebäudesanierungsprogramm  
KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003  
KfW-Wohneigentumsprogramm

## 5.3 Steuerbegünstigungen

- § 7h EstG: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

**oder:** - § 7i EstG: Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

**oder:** - § 10f EstG: Steuerbegünstigungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen