



Leerstandsbörse Altstadt

Brühlsches oder Hofmarschallenhäus, Nikolaistraße 39



Eigentümer: Stadt Weißenfels
Markt 1
06667 Weißenfels

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

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 Lage des Grundstücks in der Stadt

 - 3. Gebäudebeschreibung und Gebäudedaten**
 - 3.1 Beschreibung des Gebäudes
 - 3.2 Beschreibung aus denkmalpflegerischer Sicht
 - 3.3 Bestandsflächen und Bestandspläne
 - 3.4 Vorhandene Unterlagen

 - 4. Nutzungsmöglichkeiten**

 - 5. Fördermöglichkeiten**
 - 5.1 Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne“
 - 5.2 Landesprogramm „Wohneigentum für Selbstnutzer und Bauträger“
 - 5.3 Zinsgünstige Darlehen
 - 5.4 Steuerbegünstigungen
- Quellenangaben

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 30.094 Bürger (Stand: 31.12.2004), daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 1.190 Einwohnern je km² 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



Luftbild der Weißenfelser Altstadt

Stadt Weißenfels

1.3 Topographie

Weißenfels liegt reizvoll im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaleetal“, 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

Nikolaistraße 39

in: Weißenfels
Flur: 12
Flurstück: 231/16
GB-Blatt: 1381
Größe: 303 m²

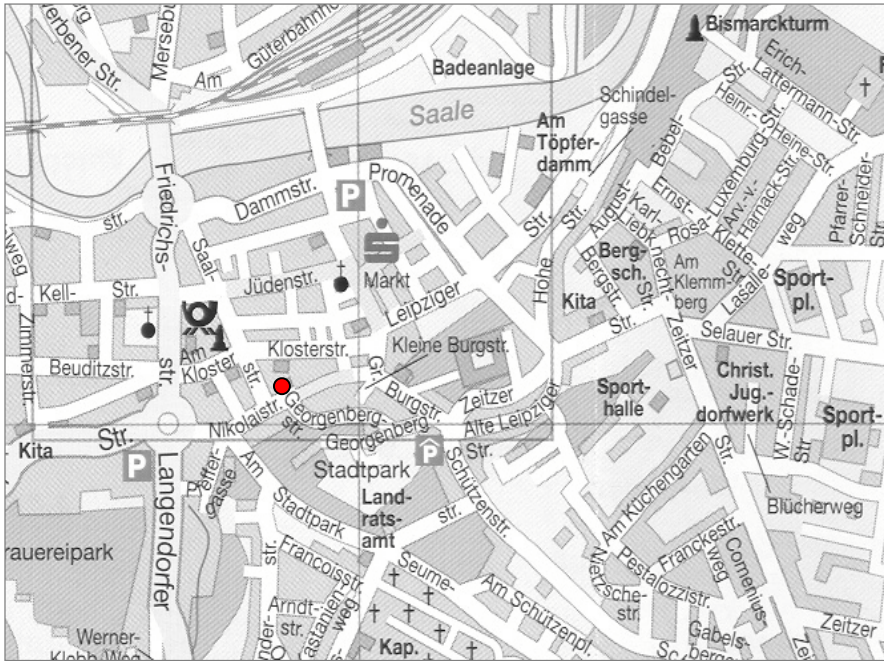
2.2 Lage des Grundstücks in der Innenstadt

Das Grundstück des ehemaligen Hofmarschallenhauses befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“ und liegt südlich des Weißenfelser Stadtzentrums.

Der Standort zeichnet sich vorrangig durch seine unmittelbare Nähe zum Naherholungsraum Stadtpark aus. Über die Kirchgasse erreicht man fußläufig in wenigen Minuten die Marienkirche, den Marktplatz sowie die Einkaufsstraße der Innenstadt; die Judenstraße. Weiterhin sind das Rathaus und andere historisch wertvolle Gebäude, wie das Novalishaus, fußläufig sehr gut erreichbar. Das Schloß Neu-Augustusburg mit seinen etablierten kulturellen Einrichtungen und der Aussichtsplattform kann man ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichen. Verschiedene gastronomische Einrichtungen in näherer Umgebung vervollständigen das städtische Angebot für die Freizeitgestaltung.

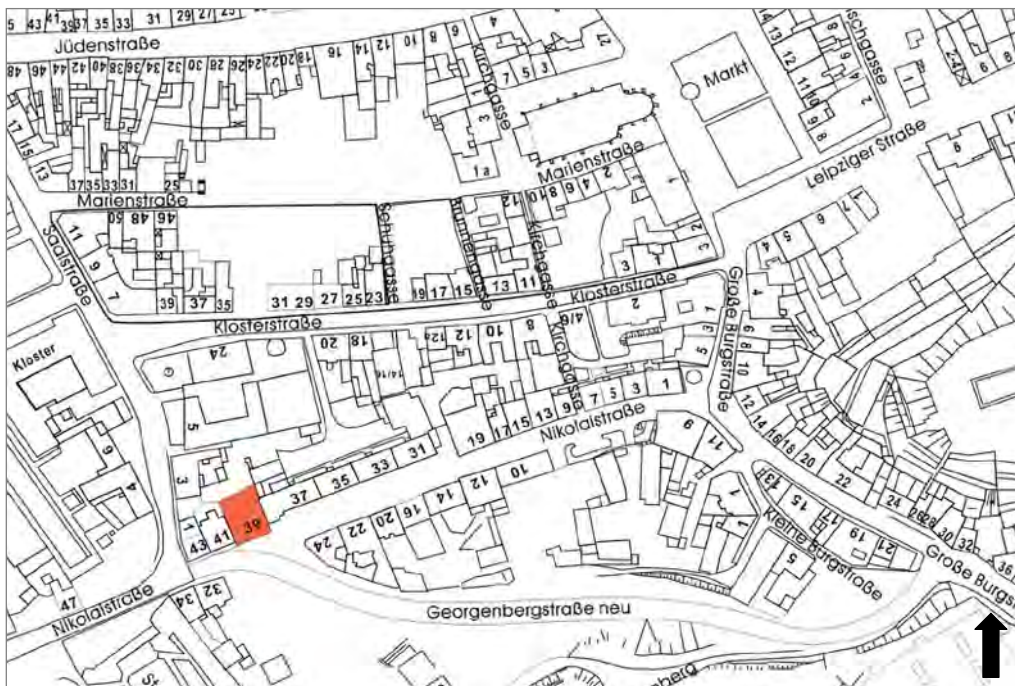
Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnstation) sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten (der Saaleradwanderweg) sind nur wenige hundert Meter entfernt. Parkmöglichkeiten befinden sich unter anderem im Parkhaus Georgenberg.

Stadt Weißenfels



Auszug Faltplan Weißenfels, 3. Auflage

Urheberrecht: Geographische Verlagsgesellschaft München



Lageplanausschnitt amtlicher Lageplan Innenstadt Weißenfels

Grundstück Nikolaistraße 39

3. Gebäudebeschreibung und Gebäudedaten

3.1 Beschreibung des Gebäudes

Das Hofmarschallenhause wurde 1709 durch den Sachsen-Weißenfelsischen Hofmarschall Hans Moritz von Brühl erbaut. Der stattliche dreigeschossige Putzbau ist in seinem Stil an der sachlich schlichten aber monumentalen Architektur des Schlosses orientiert. Die symmetrische Fassadengestaltung ist mit geohrten Fenstergewänden, die im Bereich des Mittelrisalits etwas aufwendiger gestaltet sind, und rustiziertem Erdgeschoss, das im 19. Jahrhundert zwei symmetrisch angeordnete Ladeneinbauten erhielt, im Verhältnis zu anderen Adelspalais der Stadt von strenger Einfachheit. Lediglich die Flammenvase, die auf dem als Konsole ausgebildeten Schlussstein der Hausdurchfahrt steht, ist eine bauplastische Bereicherung der Fassade. Auf diese Weise wirkt das Haus vornehm zurückhaltend, ist aber wegen seiner Größe straßenbildprägend für die Gestalt der Nikolaistraße.

Die Erschließung erfolgte ursprünglich durch eine Tordurchfahrt im Mittelrisalit.

Die oberen Geschosse sind derzeit nur mit Hilfsmitteln erreichbar, da die Treppe im nordwestlichen Teil des Gebäudes nicht mehr erhalten ist.

Im Innern befindet sich eine bemerkenswerte barocke Stuckausstattung, welche stilistisch denen im sogenannten Fürstenhaus, Leipziger Straße 9 in Weißenfels, ähneln. Im Erdgeschoss ist neben den Deckenstuckaturen der obere Teil eines prunkvoll gestalteten Kamins erhalten.

Bis in die 1970er Jahre war das Gebäude bewohnt, seitdem steht es leer. Im Jahre 1986 wurden im Zuge des Neubaus der Häuser Nikolaistraße 21 bis 37 in altstädtisch angepasster Plattenbauweise die Seitenflügel des Brühlschen Hauses abgerissen.

1993 wurde eine Notsicherung im Bereich der Dachhaut durchgeführt.¹

Eine statische Notsicherung der rückseitigen Fassade fand 2004 statt.

3.2 Beschreibung aus denkmalpflegerischer Sicht

Das Gebäude Nikolaistraße 39 gehört zu den stadtbildprägenden Bauten der Herzogzeit. Der repräsentative Bau spiegelt nach Außen hin die gesellschaftliche Position seiner Bewohner wider, die als wichtige Beamte am Weißenfelser Hof tätig waren. Das Hofmarschallenhause gehört somit wie andere barocke Leitbauten der Stadt (Fürstenhaus, Ballhaus, Altherzogliches Palais, Hoffischerei) zum unmittelbaren Umfeld des Herzoghofes und hebt sich durch Gestaltung und Größe auch deutlich von den bürgerlichen Bauten der Zeit ab.

Laut schriftlicher Überlieferung wurde das Haus im Jahre 1709 durch Hans Moritz von Brühl, Hofmarschall am sachsen-weißenfelsischen Hof und Vater des berühmten Kanzlers am Dresdner Hof, Heinrich von Brühl, fertiggestellt. Dessen Erben verkauften es im Jahre 1738 an den Geheimen Assistenzrat von Brawe, der ebenfalls als Beamter in herzoglichen Diensten stand. Sein Sohn, Joachim Wilhelm Brawe, der in diesem Hause seine Jugend verbrachte, ist trotz seines frühen Todes als Dichter in die deutsche Literaturgeschichte eingegangen.

Das Haus ist somit neben seiner kulturhistorischen Bedeutung auch kulturell-künstlerisch ein ganz besonders anschauliches Zeugnis der Lebensweise hochstehender Hofbeamter des Weißenfelser Herzogs. Es gehört neben dem Residenzschloss, den barocken Adelspalais und dem Ballhaus an der Leipziger Straße zu den herausragenden Baudenkmalen höfischer Architektur aus der Zeit der Sachsen-Weißenfelser Sekundogenitur (die von einem jüngeren Sohn eines Fürstenhauses begründete Nebenlinie).

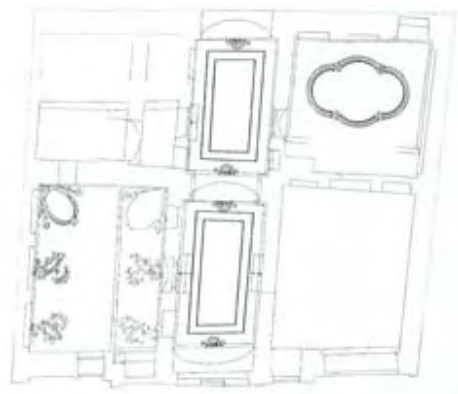
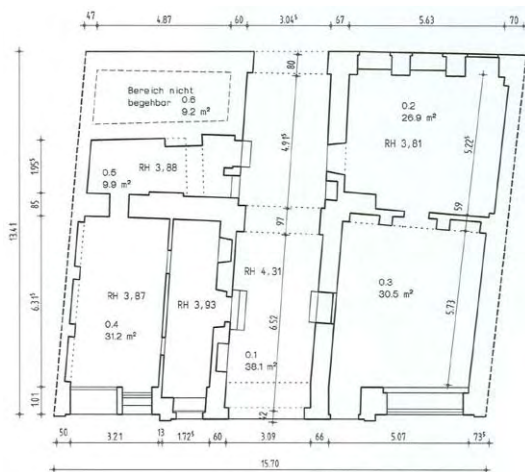
Die Stuckdecken sind über die Region hinaus als besonders qualitativ zu bewerten.¹

Stadt Weißenfels

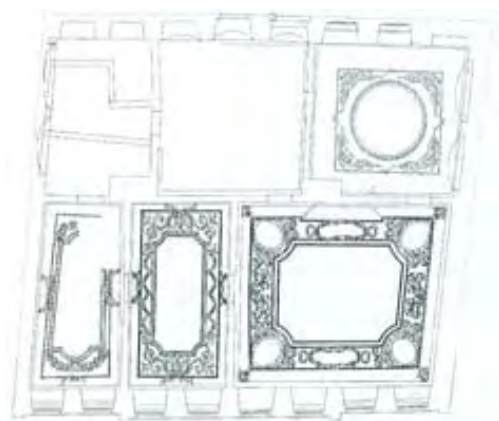
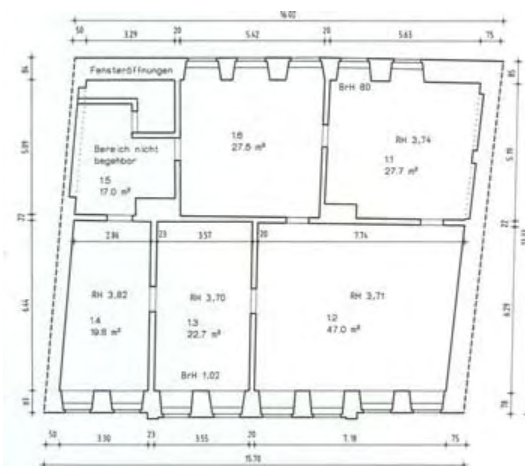
3.3 Bestandsflächen und Bestandspläne

Überschlägige Nutzflächen Nikolaistraße 39:

Im Erdgeschoss	ca. 98,00 m ²
im 1.Obergeschoss:	ca. 144,00 m ²
im 2.Obergeschoss:	ca. 144,00 m ²
im Dachgeschoss:	ca. 161,00 m ²
Gesamt:	ca. 547,00 m²

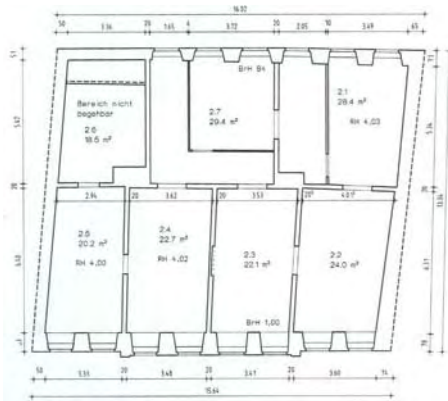


Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung der vorhandenen Stuckatur

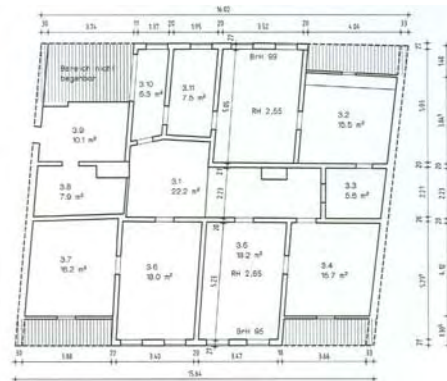


Grundriss 1. Obergeschoss mit Darstellung der vorhandenen Stuckatur

Stadt Weißenfels



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

3.4 Vorhandene Unterlagen

- Faltblatt „Gefährdete Baudenkmale in Sachsen-Anhalt, No 34, Weißenfels, Nikolaistraße 39, Brühlsches oder Hofmarschallenhäuser“ (Freunde der Bau- und Kunstdenkmale Sachsen-Anhalt e.V. (Hrsg.))
- vermaßte Grundrisse aller Geschosse (Bauplanungsbüro M. Gauk, Weißenfels)
- Aufzeichnungen bauhistorischer Untersuchungen (R. Lückmann, Gropius-Institut Dessau e.V.)

4. Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der exponierten Lage des Grundstückes zum Stadtpark, zur Altstadt und zur Saale sowie der vorhandenen Bausubstanz bietet das Grundstück alle Vorteile, die man für das moderne Leben in der Stadt sucht.

Die Grundrisse des Hofmarschallenhauses sind flexibel nutzbar. So zum Beispiel bieten sich die Räumlichkeiten des Erdgeschosses als Künstlerwerkstatt, Büro-, Praxis- oder Geschäftsräume, Café bzw. Ladennutzung an. Die Erschließung erfolgt dabei von der Durchfahrt aus.

Das Treppenhaus für die Erschließung der Obergeschosse befand sich im rückwärtigen Bereich. Aus denkmalpflegerischer und praktischer Sicht ist es auch dort wieder anzuordnen. Dies kann entweder innerhalb des bestehenden Kubus bzw. in einem neu zu schaffenden Anbau geschehen.

Je nach Lage und Gestaltung der neuen vertikalen Erschließung kann das erste und zweite Obergeschoss zu modernen großflächigen kinderfreundlichen Wohnungen entwickelt werden. Aber auch der Umbau zu Büro-, Praxis- oder Geschäftsräume ist möglich.

Das Dachgeschoss bietet ohne großen Eingriff in die vorhandene Bausubstanz viel Platz für eine komfortable Wohnung mit Büro-/Arbeitszimmer für freiberuflich Tätige bzw. sogenannte Homeworker.

5. Fördermöglichkeiten

5.1 Programm „ Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung histor. 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 kann gefördert werden:

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

Ein Rechtsanspruch der Antragsteller auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Stadt entscheidet auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

5.2 Landesprogramm “Wohneigentum für Selbstnutzer und Bauträger”

Seit 1. Juni 2005 unterstützt die Landesregierung mit diesem speziellen Programm die Weiterentwicklung der sanierten Quartiere sowie den Erwerb von Wohneigentum.

Gefördert werden unter anderem

- Erwerb von Wohnraum aus dem Bestand, ggf. in Verbindung mit der Sanierung bzw. Modernisierung des Wohnraums (Selbstnutzer)
- Sanierung bzw. Modernisierung von Wohngebäuden zum Zwecke des anschließenden Verkaufs an Selbstnutzer (Bauträger).

Ausführliche Informationen zu diesem Förderprogramm erhalten Sie unter [www. lb-sachsen-anhalt.de](http://www.lb-sachsen-anhalt.de) oder direkt bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt.

5.3 Zinsgünstige Darlehen

KfW-CO₂- Gebäudesanierungsprogramm
(für umfangreiche energetische Sanierungen an Wohngebäuden)

KfW- Programm „Wohnraum Modernisieren“
(für Modernisierungs- und CO₂-Minderungsmaßnahmen an Wohngebäuden)

KfW- Wohneigentumsprogramm
(für selbst genutzte Eigentumswohnungen)

ERP- Umwelt- und Energiesparprogramm sowie KfW-Umweltprogramm
(für Energieeinsparmaßnahmen an gewerblich genutzten Gebäuden)

5.4 Steuerbegünstigungen

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 7i EStG: erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen
- § 10f EStG: Steuerbegünstigungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 11a EStG: Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 11b EStG: Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen

Quellenangaben

- ¹ Freunde der Bau- und Kunstdenkmale Sachsen-Anhalt e.V. (Hrsg.): Gefährdete Baudenkmale in Sachsen-Anhalt, No 34, Weißenfels, Nicolaistraße 39, Brühlsches oder Hofmarschallenhäuser. Halle: 2003.
- ² Lückmann, R.: Bauforschung im südlichen Sachsen-Anhalt, Bauhistorische Untersuchungen an barocken Gebäuden in Weißenfels, Band 2. Dessau: Graphische Werkstatt der Hochschule Anhalt (FH), 2005.