

**Stadt Weißenfels**

---



## *Leerstandsbörse Altstadt*

### **Große Burgstraße 19**



**Eigentümer:**      **WVW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung  
Weißenfels GmbH  
Georgenberg 25  
06667 Weißenfels**

**Ansprechpartner:** Tel.: 03443 / 29 24 10

# Stadt Weißenfels

## Inhaltsverzeichnis

### **1. Kreisstadt Weißenfels**

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Lage und Verkehrsanbindung
- 1.3 Natur und Landschaft

### **2. Grundstücksbeschreibung**

- 2.1 Allgemeine Angaben zum Grundstück
- 2.2 Lage des Grundstücks in der Innenstadt

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

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

### **4. Nutzungsmöglichkeiten**

- 4.1 Kurzbeschreibung möglicher 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

Weißenfels kann auf eine über 800 jährige Stadtgeschichte zurückschauen. In der Innenstadt stehen zahlreiche hochbarocke Gebäude, welche aufwendig restauriert und einer neuen Nutzung wieder zugänglich gemacht werden. Aber auch ältere Bürgerhäuser und prächtige Villen aus den Gründerjahren werden saniert und bieten hochwertigen Wohnraum.

In der Stadt Weißenfels leben 29.681 Bürger (Stand: 31.12.2005), daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 1.189 Einwohnern je km<sup>2</sup> Fläche.

Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn entwickelte sich Weißenfels zu einen bedeutenden Wirtschaftsstandort Mitteldeutschlands. Die Wirtschaftsstruktur ist vorwiegend durch die Lebensmittelindustrie, das Baugewerbe, die Metallverarbeitung, den Handel, die Landwirtschaft und die Bundeswehr geprägt. Unternehmen wie die „frischli“ Milchwerk Weißenfels GmbH, die Kamps AG - Europas größter Bäcker „Region Ost“, Tönnies Fleischwerk Weißenfels, die Mitteldeutsche Erfrischungsgetränke GmbH mit ihrer Marke „Leißlinger“ sowie das Bad-/Möbelwerk Pelipal Bad Kollektion GmbH haben einen Firmensitz in Weißenfels und sind weit über die Region hinaus bekannt.

Nicht zu unterschätzende Potentiale im medizinischen Bereich eröffnen sich der Stadt durch den größten Sanitätsstandort der Bundeswehr, dem Medizinischen Bildungszentrum Mitteldeutschland mit der Partnerhochschule St. Elisabeth Bratislava und den Asklepioskliniken.

Weiterhin geben die in der Umgebung befindlichen Chemiestandorte Buna und Leuna nach wie vor wichtige Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Region, wovon auch die Stadt Weißenfels profitiert.

### 1.2 Lage und Verkehrsanbindung

Weißenfels liegt im Zentrum Deutschlands, dreißig Autominuten südlich von der Messestadt Leipzig und dem Flughafen Leipzig/ Halle entfernt.

Weißenfels hat unmittelbaren Anschluss an die A9 (Berlin-München, wichtigste Nord-Süd-Verkehrsachse Deutschlands) sowie an die noch im Bau befindliche Südharzautobahn A38 (Leipzig-Göttingen). Im Norden von Weißenfels kreuzt die A14 (Dresden-Magdeburg) die A9 sowie etwas weiter südlich die A4 (Polen-Dresden-Frankfurt a.M.) Innerhalb kürzester Zeit erreicht man alle wichtigen Autobahnkreuze Mitteldeutschlands (Schkeuditzer und Hermsdorfer Kreuz sowie Kreuz Rippachtal).

Die Lage an der Eisenbahnfernstrecke Berlin-Halle/Leipzig-Fankfurt a.M. bedeutet nicht zu letzt kurze Wege zu den Industrie- und Tourismusstädten Leipzig und Halle (ca. 30 min), Magdeburg als Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts (ca. 90 min) und knapp 2 Stunden bis in die sächsische Landeshauptstadt Dresden, nur wenig länger nach Berlin.



Luftbild der Weißenfelser Altstadt <sub>1</sub>

# Stadt Weißenfels

## 1.3 Natur und Landschaft

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 mitteldeutschen Burgen- und Weinbauregion Saale-Unstrut.



*Blick aus Südost auf die Stadt Weißenfels*

## **2. Grundstücksbeschreibung**

### 2.1 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Große Burgstraße 19

in:	Weißenfels
Flur:	12
Flurstück:	UH 5303
GB-Blatt:	8019
Größe:	ca. 290 m <sup>2</sup>

### 2.2 Lage des Grundstücks in der Innenstadt

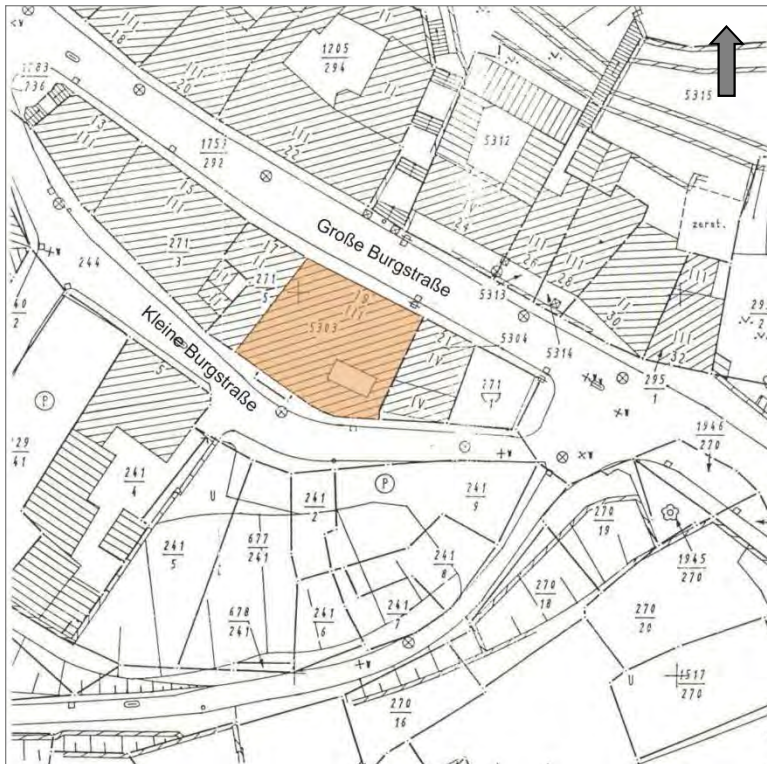
- das Grundstück Große Burgstraße 19 liegt im Denkmalbereich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“
- Bestandteil der Straßenrandbebauung der Großen Burgstraße
- eine gute Geschäftslage; ca. 200 Meter vom Stadtzentrum entfernt in unmittelbarer Nähe zum Parkhaus am Georgenberg und zum Stadtpark
- ein städtebaulich hochwertiger Standort gegenüber der Treppenanlage, die zur Schlossterrasse der barocken Schlossanlage Neu-Augustusburg führt
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in der Innenstadt erreichbar



# Stadt Weißenfels



Auszug faltplan Weißenfels 3. Auflage  
Urheberrecht: Geographische Verlagsgesellschaft München



Lageplanausschnitt amtlicher  
Lageplan Innenstadt  
Weißenfels  
Grundstück Große  
Burgstraße 19

## Stadt Weißenfels



Aufwendig gestaltetes Portal mit Oberlicht aus dem Jahr 1697



Rückwärtige  
Fassadenansicht  
Große Burgstraße 19  
in der Kleinen  
Burgstraße.  
Im Dach ist der  
Ausschnitt des Innen-  
hofes zu erkennen.

# Stadt Weißenfels

## 3. Gebäudebeschreibung und Gebäudedaten

### 3.1 Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude Große Burgstraße 19 ist ein dreigeschossiges Wohnhaus, welches beidseitig angebaut ist. Ein kleiner Innenhof gliedert das Grundstück.

Das Wohnhaus ist unterkellert und enthält einen Wirtschaftskeller mit Abstellräumen die teils vom Hof zugänglich sind sowie einen Gewölbekeller, der zur Kleinen Burgstraße hinausführt.

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

- Gründung: Bruchsteine
- Kellerwände: Bruchsteinmauerwerk und Bruchsteingewölbe
- Außenwände: Bruchsteinmauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken, teilweise Holzfachwerk
- Innenwände: Mauerwerk und Holzfachwerk in unterschiedlichen Wandstärken
- Außenwandbekleidung: feinkörniger Außenputz
- Geschossdecken: Kellergeschoss: Bruchsteingewölbe, teils Holzbalkendecke  
Erdgeschoss: Holzbalkendecken
- Fußböden: überwiegend Holzfußboden
- Treppen: Holztreppen
- Innenansichten und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich und Tapeten, teilweise Stuckdecken
- Innentüren: Blendrahmentüren, einfache Türen mit Futter und Bekleidung
- Fenster: Holzfenster
- Dachkonstruktion: Holzdach
- Dachform: Hauptgebäude: steiles Satteldach  
Gebäudeteil Kleine Burgstraße: flaches Pultdach
- Dacheindeckung: Betondachsteine  
Dachpappe (Pultdach)
- Heizung: Einzelöfen (Kohleöfen, teils Gasaußenwandheizer)
- Elektroinstallation: einfache Ausstattung
- Sanitäre Installation: Wasseranschlüsse in den Küchen, keine Bäder in den Wohnungen, Toiletten im Treppenhaus bzw. im Gebäudeteil zur Kleinen Burgstraße in einfachster Ausstattung



# Stadt Weißenfels

## 3.3 Beschreibung aus denkmalpflegerischer Sicht

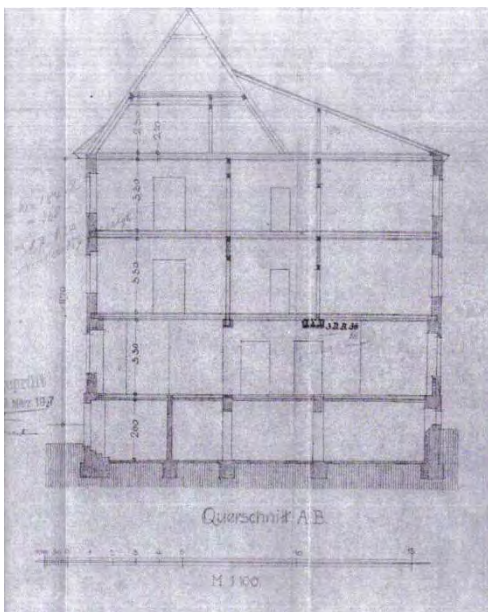
Die ehemalige Gaststätte „Alt Weißenfels“ ist ein repräsentativer, als Einzeldenkmal ausgewiesener, dreigeschossiger Bruchsteinbau mit aufwändiger Fensterarchitektur. Die symmetrisch gegliederte Fassade wird durch ein aufwendig gestaltetes Portal mit Oberlicht aus dem Jahr 1697 bestimmt. Im Erdgeschoss befindet sich eine reichverzierte Stuckdecke. Das Gebäude wurde im 19. Jahrhundert verändert.

## 3.4 Bestandsflächen und Bestandsplan

Überschlägige Nutzflächen Große Burgstraße 19:

Erdgeschoss	145,00 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	170,00 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	170,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtnutzfläche	485,00 m <sup>2</sup>

## Querschnitt A-B



### **Quelle:**

Bauaktenarchiv im Landratsamt Weißenfels  
Umbaumaßnahme aus dem Jahr 1927

## 3.5 Vorhandene Unterlagen

- Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2000

## **4. Nutzungsmöglichkeiten**

### 4.1 Kurzbeschreibung möglicher Modernisierungsmaßnahmen

- das Erdgeschoss eignet sich aufgrund der guten Lage für eine Nutzung als Büro- und Geschäftsräume aber auch als Wohnfläche
- im 1. und 2. Obergeschoss können Wohnungen aber auch Büro-, Praxis- oder Geschäftsräume angeordnet werden



## 5. Fördermöglichkeiten

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

Die Stadt Weißenfels fördert anteilig die Sanierung von **Dächern, Fassaden und Außenanlagen** in Höhe von **40 Prozent** der Gesamtkosten.

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

Förderung von:

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

### 5.2 Zinsgünstige Darlehen

In Abhängigkeit der künftigen Nutzung:

- KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm für umfangreiche energetische Sanierungen an Wohngebäuden und den Austausch alter Heizungen
- Wohnraum Modernisieren für CO<sub>2</sub>- Minderungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand
- KfW-Wohneigentumsprogramm für die langfristige Finanzierung des Erwerbs von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch zinsgünstige Darlehen für den Kaufpreis einschließlich der Kaufpreisnebenkosten sowie der anfallenden Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umbaukosten
- Solarstrom erzeugen für die Errichtung und Erweiterung von Photovoltaik- Anlagen

### 5.3 Steuerbegünstigungen

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen oder
- § 7i EStG: Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen
- § 10f EStG: Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen