



Leerstandsbörse Altstadt

Hohe Straße 59



Eigentümer: WVV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung
Weißenfels GmbH
Georgenberg 25
06667 Weißenfels

Ansprechpartner: Tel.: 03443 / 29 24 10

Inhaltsverzeichnis

- 1. Die Stadt 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 Stadt

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

- 4. Nutzungsmöglichkeiten**

- 5. Fördermöglichkeiten**
 - 5.1 Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz, Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne“
 - 5.2 Programm „Wohneigentum für Selbstnutzer und Bauträger“
 - 5.3 Zinsgünstige Darlehen
 - 5.4 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 km² 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 bzw. nahe 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 Stadt Weißenfels



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 – Hohe Straße 59, Weißenfels

Flur: 12
Flurstück: 5245 UH (Unvermessene Hoffläche)
GB-Blatt: 111
Größe: ca. 335 m²

Hinweis: Die Grundstücksgröße beträgt ca. 335 m², welche im Zuge der Vermessungsarbeiten der Flurbereinigung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt noch genau ermittelt wird (unvermessene Hoffläche).

2.2 Lage des Grundstücks

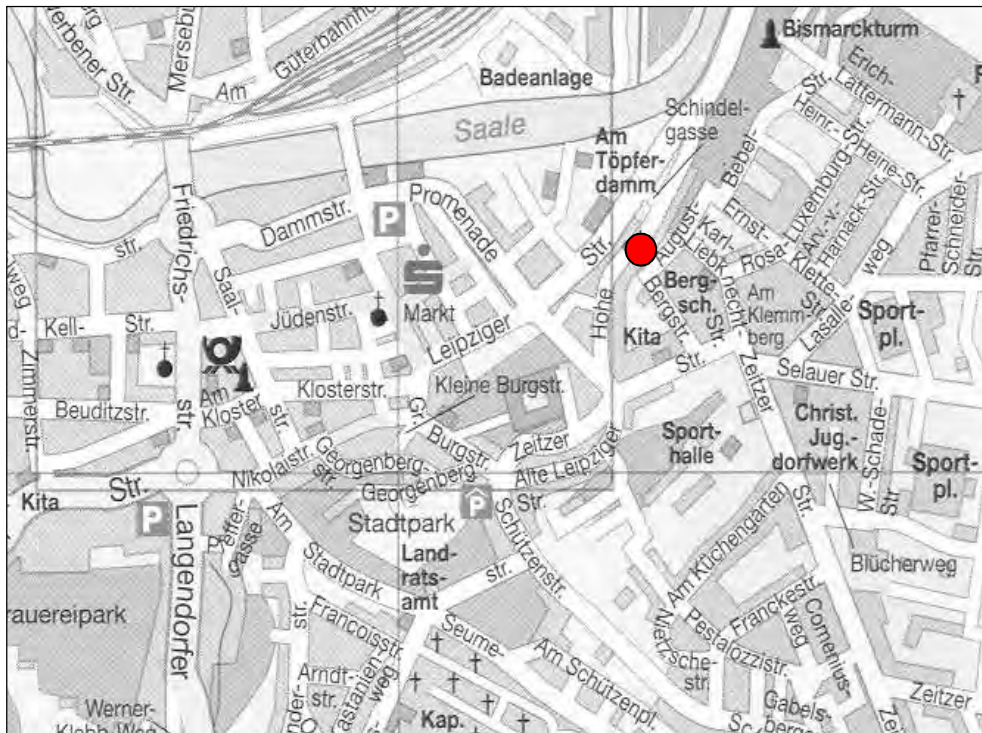
Das Grundstück befindet sich östlich unweit des Stadtzentrums von Weißenfels im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“. Auf kurzem Weg ist die Innenstadt mit der dortigen Einkaufsstraße, dem Marktplatz mit der Marienkirche und dem Rathaus sowie dem Schloss Neu-Augustusburg zu erreichen.

Als sogenannte Oberstadt der historischen Klingenvorstadt erhebt sich der Straßenzug über die Saaleaue, bietet nach Nord-Ost und Süd-West wunderschöne Aussichten in das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“ und zeichnet sich vorrangig durch seine unmittelbare Nähe zum Naherholungsraum Saaleufer aus.

Oberhalb der Hohen Straße befindet sich neben dem Freizeitpark Klemmberg mit dem weithin sichtbaren Bismarckturm die Bergschule (Grundschule).

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnstation) sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten (z.B. Saaleradwanderweg) sind nur wenige hundert Meter entfernt bzw. befinden sich im näheren Umkreis. Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Gebäude.

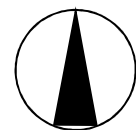
Stadt Weißenfels



Auszug: Faltpfan Weißenfels, 3. Auflage
Urheberrecht: Geographische Verlagsgesellschaft München



Lageplanausschnitt amtlicher Lageplan Innenstadt Weißenfels,
Gebäude Hohe Straße 59



Stadt Weißenfels

3. Gebäudebeschreibung und Gebäudedaten

3.1 Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude gehört zur überwiegend ursprünglich erhaltenen und typischen Vorstadtbebauung des 17. bis 19. Jahrhunderts, welche sich oberhalb der Saale den Hang hinauf staffelt.

Das Wohnhaus mit Anbau ist ein sanierungsbedürftiger, zweigeschossig verputzter Fachwerkbau auf massivem Erdgeschoss aus Bruchstein. Das Gebäude wurde für eine straßenseitige Garage nachträglich teilunterkellert. Die Gauben des ausgebauten Dachgeschosses beleben und gliedern die Dachflächen des für diese Bebauung typisch steilen Satteldaches. Die Fassade ist regelmäßig gegliedert, Putzfaschen rahmen die Türen und Fenster.

Das Ober- und Dachgeschoss ist separat durch ein Treppenhaus vom Hofbereich aus erschlossen. Auch die Räumlichkeiten des Hinterhauses sind extern über den Innenhof erreichbar.

Der rückwärtige ruhige und stark durchgrünte Gartenbereich ist durch eine Stützmauer in Unter- und Oberhof geteilt.

Das Gebäude zählt zum Denkmalbereich der Stadt Weißenfels und liegt zudem im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“.

3.2 Bestandsflächen und Bestandspläne

Die Nutzfläche beträgt	ca. 280 m ² .
Kellergeschoss (Garage)	ca. 12 m ²
Erdgeschoss	ca. 90 m ²
Obergeschoss	ca. 95 m ²
Dachgeschoss (ab 1,50 m Höhe)	ca. 83 m ²

Alle Angaben sind ohne Gewähr und vor Ort durch eine Bestandsaufnahme zu überprüfen.

3.3 Vorhandene Unterlagen

Baupläne und Bauakten aus dem Archiv des Landratsamtes Weißenfels (1933).

4. Nutzungsmöglichkeiten

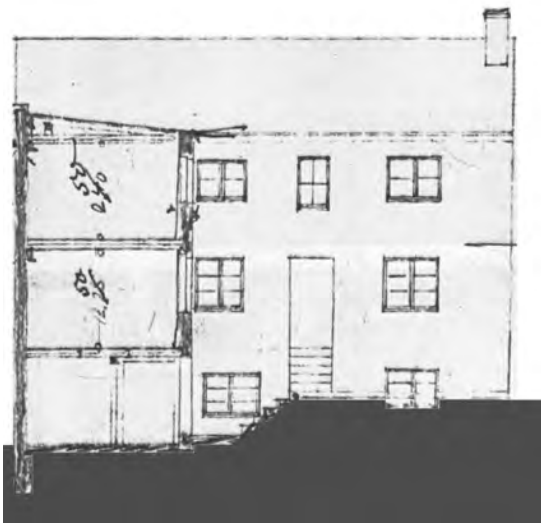
Schon in früheren Zeiten war die Hohe Straße in Weißenfels ein für Wohnen prädestinierter Straßenzug. Die Lage am Hang sowie der uneingeschränkte Blick auf die Saale und die „Unterstadt“ sind einzigartig in der Stadt.

Das Grundstück mit seinen Gebäuden bietet sich ideal für das Wohnen im „Eigenheim in der Stadt“ an. Die großzügigen Nutzflächen und die separaten Zugänge zu den einzelnen Gebäudeteilen (Ober- und Dachgeschoss sowie Hinterhaus) ermöglichen auch die Herrichtung einer Einliegerwohnung mit modernem Grundriss im Hinterhaus.

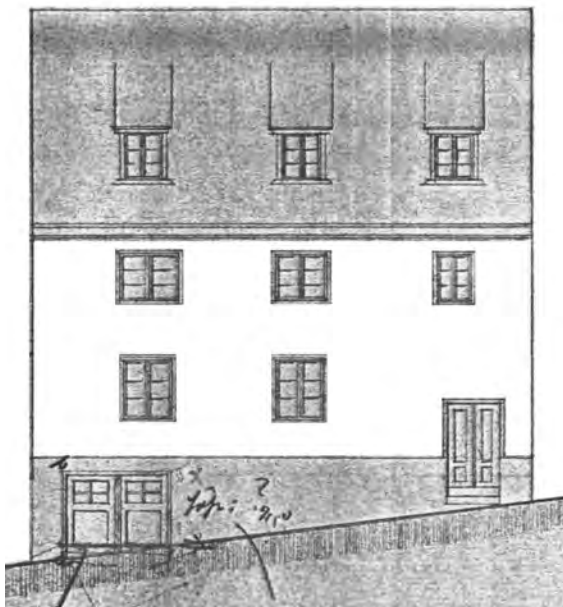
Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss können als Wirtschaftsräume (Wäsche- und Trockenraum, Fahrradabstellraum, Hobbywerkstatt, Werkzeug- und Abstellraum) genutzt werden. Einer Umnutzung zu Büro- und/oder Atelierräumen steht nichts entgegen.

Der auf zwei Ebenen angelegte Freiraum im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ohne großen Aufwand als ganz private Rückzugszone gestaltbar.

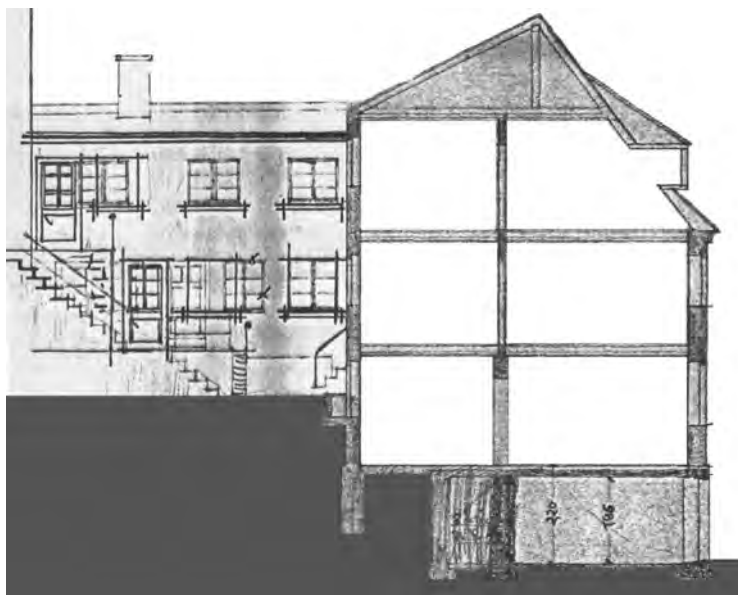
Stadt Weißenfels



**HOFANSICHT HAUPTHAUS/
QUERSCHNITT HINTERHAUS**

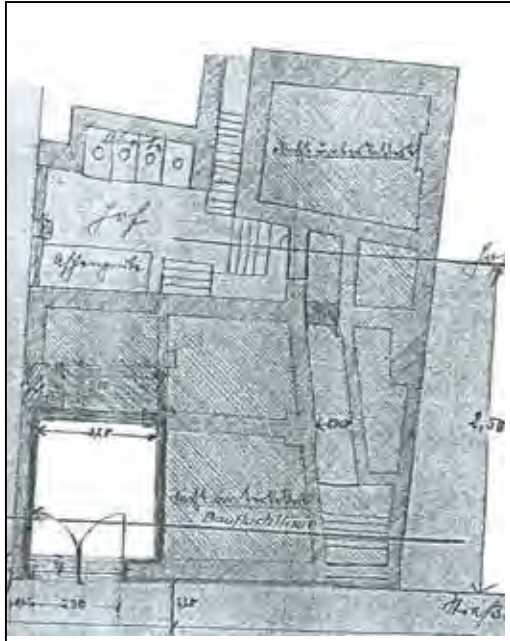
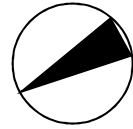


**STRASSENANSICHT
HAUPTHAUS**

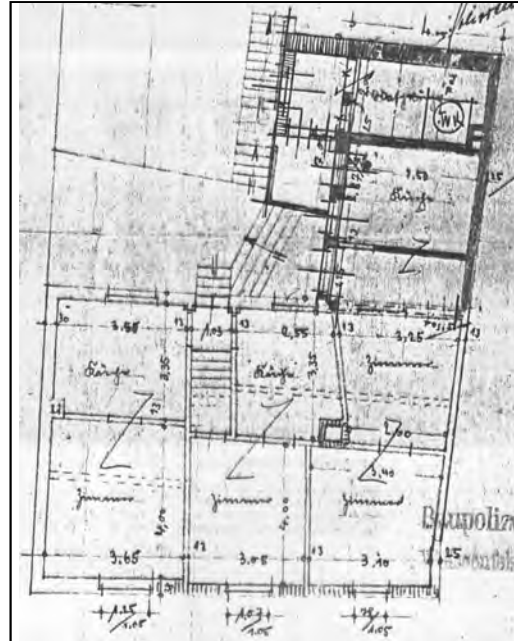


**QUERSCHNITT HAUPTHAUS/
ANSICHT HINTERHAUS**

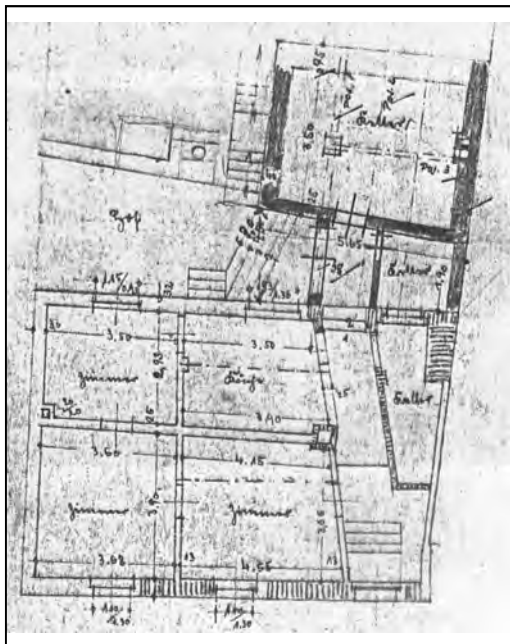
Stadt Weißenfels



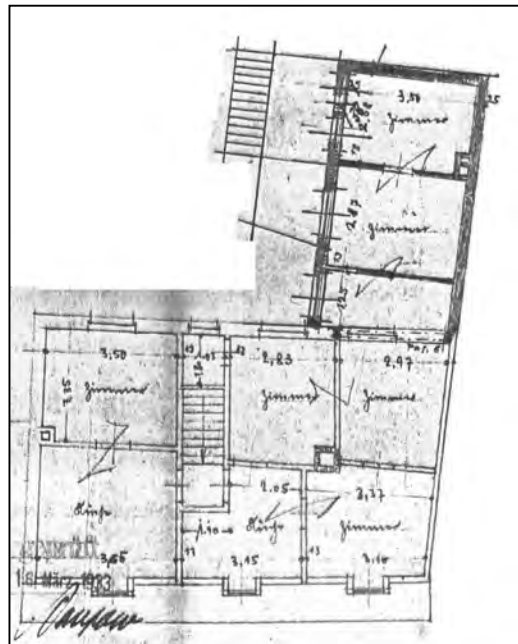
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

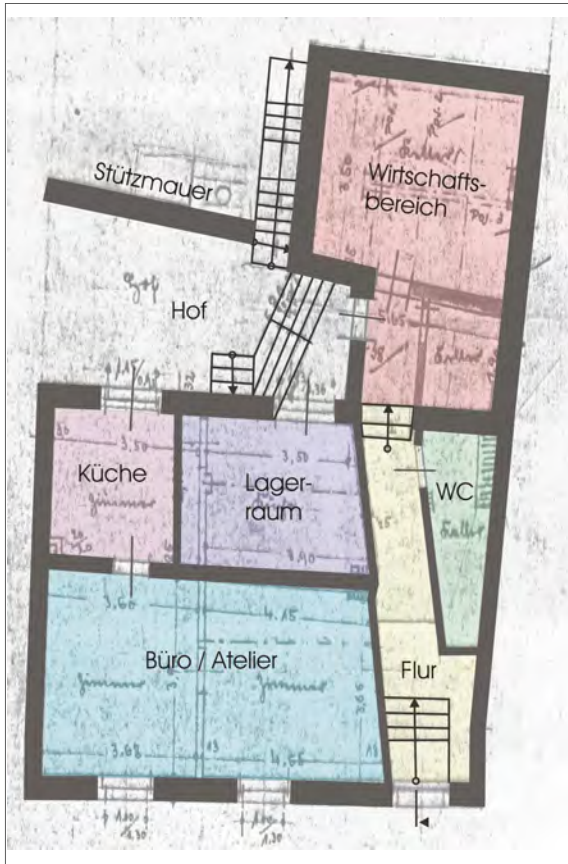


GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Stadt Weißenfels

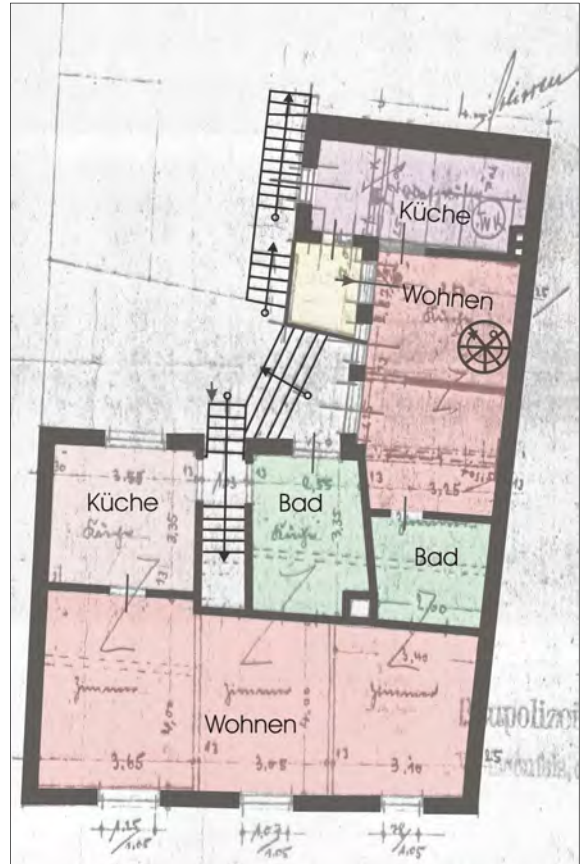
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

- Nutzungsidee -



GRUNDRISS 1 OBERGESCHOSS

- Nutzungsidee -



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

- Nutzungsidee -

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 ist:

Realisierung der Maßnahme unter Erfüllung der Auflagen der denkmalpflegerischen Vorgaben.

Im Einzelnen können 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.

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

5.2 Programm „ Wohneigentum für Selbstnutzer und Bauträger“

Gemäß der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Bildung selbst genutzten Wohneigentums in Sachsen-Anhalt“ - Förderung des Erwerbs von Wohnraum aus dem Bestand (Selbstnutzer), Sanierung bzw. Modernisierung von Wohngebäuden zum Zwecke des anschließenden Verkaufs an Selbstnutzer (Bauträger); Es gelten Einkommensgrenzen.

5.3 Zinsgünstige Darlehen

In Abhängigkeit der künftigen Nutzung:

- KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
für umfangreiche energetische Sanierungen an Wohngebäuden
und den Austausch alter Heizungen
- Wohnraum Modernisieren
für CO₂- 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 Modernisie-
rungs-, Instandsetzungs- und Umbaukosten
- Solarstrom erzeugen
für die Errichtung und Erweiterung von Photovoltaik- Anlagen

5.4 Steuerbegünstigungen

- § 7h EStG: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- § 10f EStG: Steuerbegünstigung 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

Über die aktuellsten Fördermöglichkeiten informieren Sie sich bitte auf der Internetseite der „Leerstandsbörse Altstadt/Fördermöglichkeiten“ unter www.weißenfels.de