

Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich ca. 400 bis 600 m fußläufig vom Stadtzentrum entfernt, südwestlich vom Altmarkt/Neumarkt.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine bis zu 4-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise und durch Grünflächen geprägt. Östlich in geringer Entfernung befindet sich die Franziskanerklosterkirche.

Auf dem Grundstück befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze (zum „Brühl“), ein 2-geschossiges, vermutlich nicht unterkellertes Mehrfamilienhaus mit zwei ehemaligen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Mansardgeschoss (vermutlich ehemals ausgebaut). Östlich an dieses Gebäude, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich, soweit von außen erkennbar, ein 1-geschossiges Seitengebäude mit Dachraum.

Rückseitig des Mehrfamilienhauses ist gemäß Liegenschaftskarte und Google Earth ein weiteres Gebäude vorhanden. Dieses Hintergebäude ist nicht einsehbar.

Die vorhandene Freifläche des Grundstückes ist mit hoher Wahrscheinlichkeit durch natürliche Sukzession gekennzeichnet.

Beschreibung der baulichen Anlagen

In der Bauakte des Stadtarchivs Zeitz liegt eine Altakte (1861-1945) in altdeutscher Schrift vor. Die Bebauung (ursprünglich 4-Seitenhofbebauung mit rückseitigen Anbauten) wurde vermutlich deutlich vor 1900 erbaut. Am 17.11.1885 wurde ein Behändigungsschein für ein Seitengebäude ausgestellt.

Das rechte Seitengebäude (vom „Brühl“ aus gesehen) und die rückseitigen Anbauten sind gemäß Liegenschaftskarte nicht mehr vorhanden.

Das Grundstück und die Gebäude sind ungenutzt. Aufgrund des desolaten, vermutlich ruinösen Bauzustandes der Bebauung besteht der Leerstand und die fehlende Nutzung ggf. schon seit Jahrzehnten.

Bei dem Mehrfamilienhaus (*auf Bauzeichnung als Wohn- und Geschäftshaus bezeichnet*) handelt es sich um ein Massivbau in Ziegelbauweise (teilweise Fachwerk), vermutlich mit Holzbalkendecken und hölzernem Dachtragwerk (Satteldach). Nach dem äußeren Anschein und den Blick durch ein Erdgeschossfenster des Gebäudes wurde festgestellt, dass es unsaniert ist und massive Substanzschäden aufweist. Es sind keine nach 1990 erbrachten Sanierungsleistungen erkennbar. Von dem Gebäude konnte nur die West- und Nordseite eingesehen werden.

Neben Fassade, Fenstern, Außentüren, Außentreppen, Dachdeckung/Dachentwässerung sind vermutlich auch alle Ausbauteile (Innentüren, Treppen, Innenputz, Wand- und Deckenbehandlungen, Fußbodenbeläge) des Mehrfamilienhauses altersbedingt und aufgrund der jahrzehntelangen unterlassenen Instandhaltung verschlissen. Haustechnische Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro) sind vermutlich nicht mehr vorhanden oder nicht funktionstüchtig.

An der westlichen Fassadenseite wurde von der Dachentwässerung (Dachrinne) beidseitig (an den Giebelseiten) Abflussrohre in das Obergeschoss des Gebäudes geführt. Auch wenn von außen keine Durchfeuchtungen der westlichen und nördlichen Außenwände zu erkennen sind, können gravierende Schäden an Wänden und Decken nicht ausgeschlossen werden.

Durch die fehlende Innenbesichtigung können keine Aussagen getroffen werden, ob ggf. auch Deckendurchbrüche, Wand- und Deckendurchfeuchtungen sowie Schimmel- oder Schwammbefall vorliegen.

Eine Wiedernutzung des Mehrfamilienhauses könnte nur durch eine umfassende Sanierung/Modernisierung erreicht werden. Es kann nicht beurteilt werden, welche zukünftige Nutzung (reine Wohnnutzung oder Mischnutzung Wohnen/Gewerbe), soweit genehmigungsfähig, ein künftiger Eigentümer vorsehen würde.

Außer den Dachformen der Nebengebäude (linkes Seitengebäude: steiles Pultdach, Hintergebäude: Satteldach) liegen keine Erkenntnisse zu diesen Gebäuden, z. B. bezüglich Bauweise, Geschossigkeit, Ausstattung und Bauzustand vor.

Anlage 2



Blick vom „Brühl“ aus Richtung Westen auf das ⇒ Mehrfamilienhaus mit zwei ehemaligen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss



Gebäudegiebel des Mehrfamilienhauses, Ansicht aus Richtung Nordwesten

⇒ in das Gebäude verlegtes Abflussrohr der Dachentwässerung im Obergeschoss (andere Gebäudeseite analog)



Blick in die ehemalige rechte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses