

NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER

KUBASTRASSE

06667 WEISSENFELS



QUELLE: NUERNBERGLUFTBILD



RASCHWITZER STRASSE 15B - 04279 LEIPZIG
WWW.IB-MORGENSTERN.DE



Vorhabensbeschreibung

Im Zentrum der Stadt Weißenfels, nördlich der Saale, befindet sich an der Ecke Kubastraße / Am Mühlberg eine ca. 4.290m² große Wohnbaufläche. Dieses brach liegende Grundstück ist momentan mit leer stehenden und baufälligen Ruinen bebaut. Die straßenseitige Bebauung (Kubastraße 21 sowie die Eckbebauung Kubastraße 25 bis Am Mühlberg 7) wurde zwischen 2011 und 2015 auf Grund von Gefährdung des Straßenverkehrs und der Nachbargebäude abgerissen.

Um dieses Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen, sollen hier nun mehrere barrierefreie und energetisch hochwertige Mehrfamilienhäuser entstehen. Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus Am Mühlberg 9 wird ebenfalls umfassend umgebaut und saniert. Dabei ist geplant, sowohl den Straßenzug Ecke Kubastraße / Am Mühlberg wieder zu schließen, als auch im hinteren Teil des Grundstückes vier Gartenhäuser zu errichten. Um ein modernes und funktionales Wohnumfeld zu schaffen, soll unter den Gartenhäusern eine Tiefgarage gebaut werden. Desweiteren sind Freianlagen geplant, wie Grünflächen, ein Spielplatz und Sitzgelegenheiten, die dem Wohnen und Erholen dienen. Mit dem Neubau des Wohnkomplexes inklusive der Naherholungsbereiche können gesunde und attraktive Lebensbedingungen geschaffen und auch die Grundbedürfnisse gewahrt werden.

Die Attraktivität des Grundstückes wird außerdem durch die zentrale Lage in der Stadt mit Blick auf die Saale gesteigert. Die Stadt Weißenfels ist mit etwa 40.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt im Burgenlandkreis. In Weißenfels sind lokale Versorgungseinrichtungen, sowie öffentliche und gesundheitliche Einrichtungen unmittelbar ansässig. Desweiteren herrscht hier eine gute Infrastruktur zu den Autobahnen A9 und A38 sowie der Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

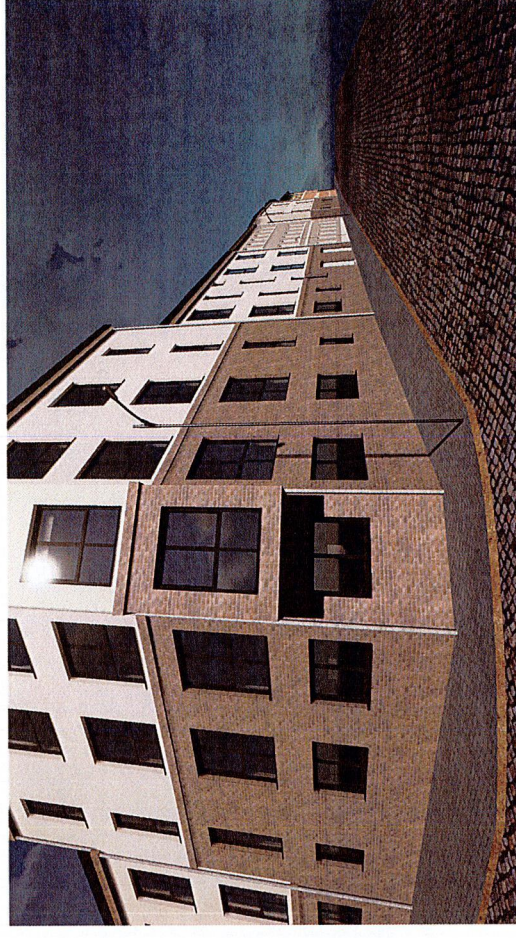


Ruine der ehemaligen Fabrik Ecke Kubastraße/Am Mühlberg vor Abriss

Quelle: "Weißenfels: Ein <<Fass ohne Boden>>", Artikel aus der Mitteldeutschen Zeitung vom 09.08.2011

Highlights

- Mehrzahl aller Neubau-Wohnungen barrierefrei und altengerecht
- energetisch auf dem neuesten Standard mit , Ziel: KfW Effizienzhaus 40 QNG-Standard
- wirtschaftliche, bezahlbare Mieten
- funktionale Grundrisse
- attraktive Freianlagen mit Spielflächen zur Schaffung von Naherholungsbereichen
- Mischung von Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen für Familien und Senioren
- Neubau Tiefgarage
- Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen

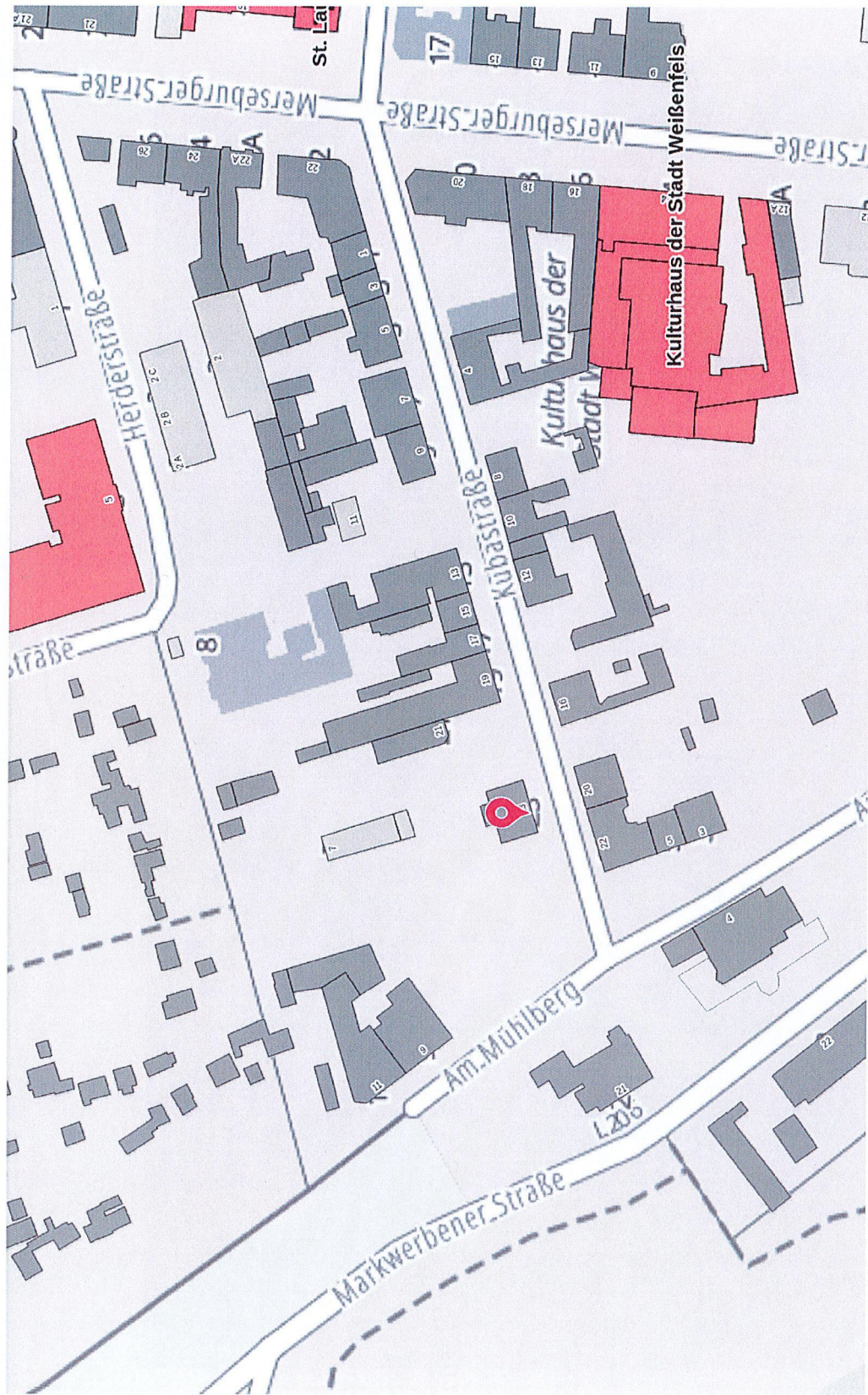


Visualisierung









RASCHWITZER STRASSE 15B - 04279 LEIPZIG
www.ibmorgenstern.de

NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER
KUBASTRASSE
06667 WEISSENFELS

LUFTBILD (SACHSEN-ANHALT-VIEWER)

WEINERT

2023-000

A 3

M

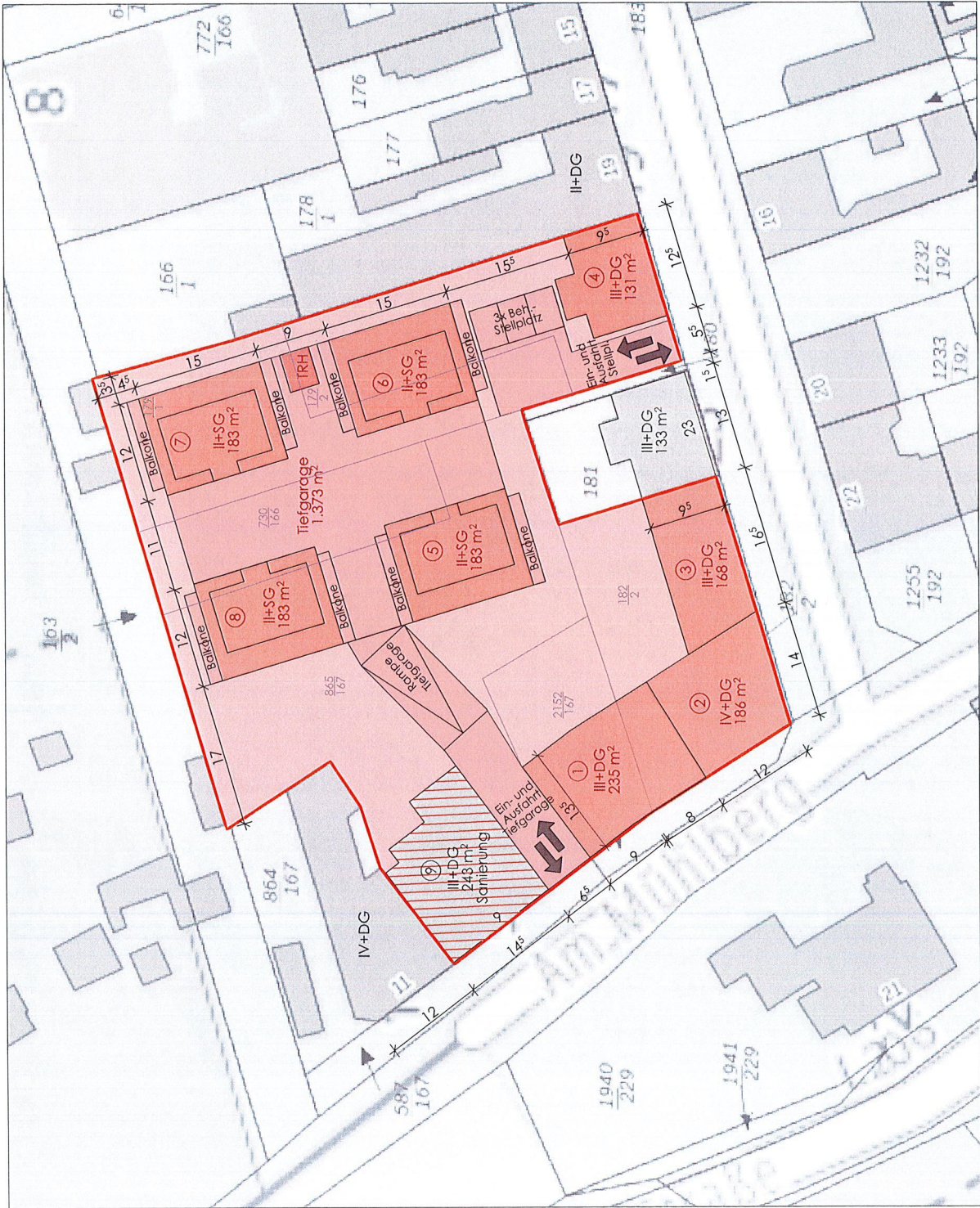
09.01.2024

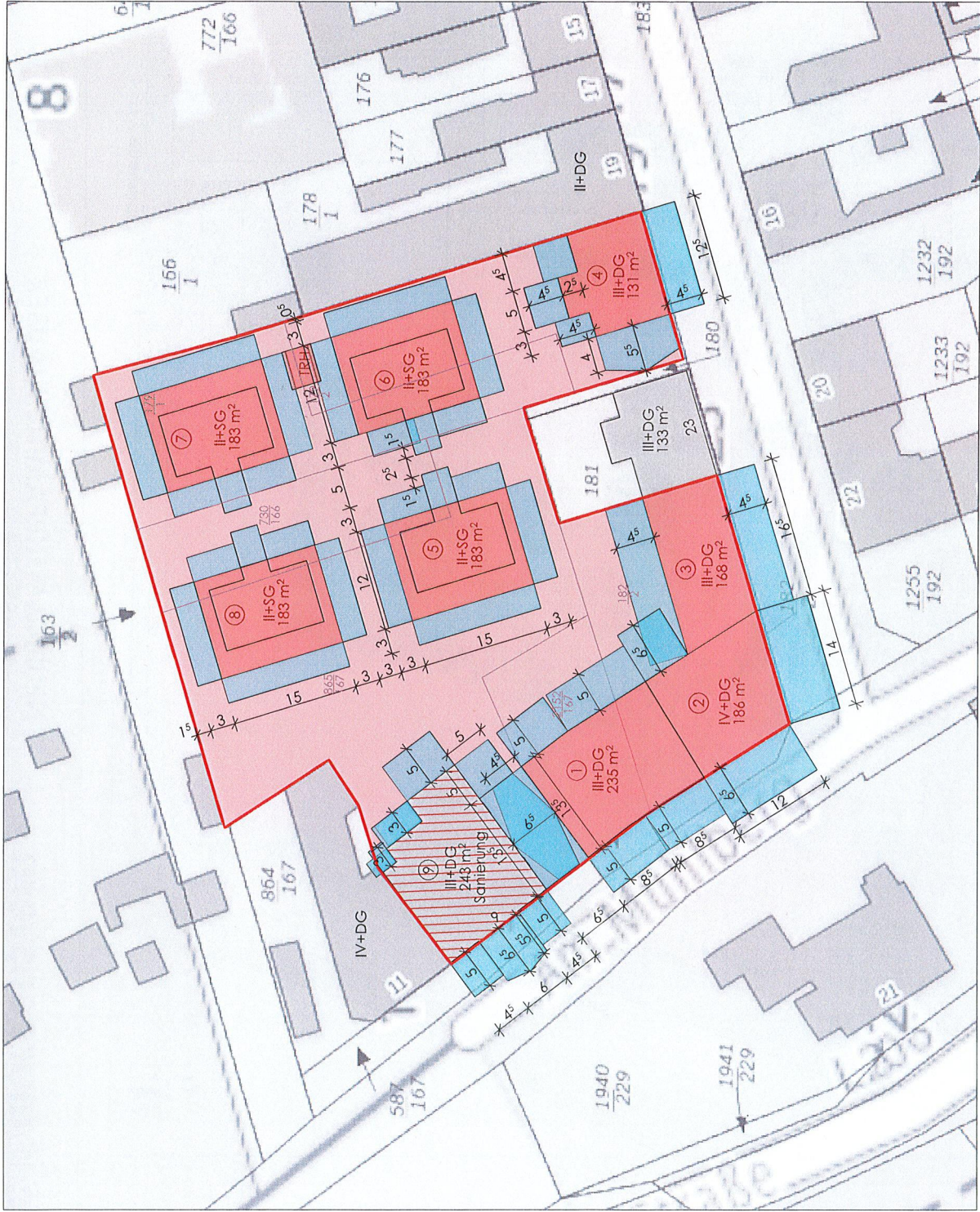
03





Neubau Haus 1	3 Vollgeschosse + Dachgeschoss
	Bruttogrundfläche 4x 235m² = 940m²
	Wohnfläche (Abzugsfaktor 75%) (Dachgeschoss = 75% von Vollgeschoss = 176m²) (3x 235m² + 176m²) x 75% = 661m²
Neubau Haus 2	4 Vollgeschosse + Dachgeschoss
	Bruttogrundfläche 5x 186m² = 930m²
	Wohnfläche (Abzugsfaktor 75%) (Dachgeschoss = 75% von Vollgeschoss = 140m²) (4x 186m² + 140m²) x 75% = 663m²
Neubau Haus 3	3 Vollgeschosse + Dachgeschoss
	Bruttogrundfläche 4x 168m² = 672m²
	Wohnfläche (Abzugsfaktor 75%) (Dachgeschoss = 55% von Vollgeschoss = 92m²) (3x 168m² + 92m²) x 75% = 447m²
Neubau Haus 4	3 Vollgeschosse + Dachgeschoss
	Bruttogrundfläche 4x 131m² = 524m²
	Wohnfläche (Abzugsfaktor 75%) (Dachgeschoss = 55% von Vollgeschoss = 72m²) (3x 131m² + 72m²) x 75% = 349m²
Neubau Häuser 5-8	2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss
	Bruttogrundfläche 2x 183m² + 97m² = 463m² x4 Häuser = 1.852m²
	Wohnfläche (Abzugsfaktor 75%) (Dachterrassen nicht berücksichtigt) 463m² x 75% = 347m² x4 Häuser = 1.389m²
Bestand Haus 9	3 Vollgeschosse + Dachgeschoss
	Bruttogrundfläche 4x 243m² = 972m²
	Wohnfläche Abzugsfaktor 75% (Dachgeschoss = 75% von Vollgeschoss = 182m²) (3x 243m² + 182m²) x 75% = 683m²
Summe Bruttogrundfläche = 5.890m²	
Summe Wohnfläche = 4.192m²	
BGF Tiefgarage = 1.373m²	





Berechnung Abstandsfläche

0,4 x H			
Haus 1	Höhe	+1/3 Dachhöhe	Abstandsfläche
Traufe First	10,7m	1,8m	5,0m
	16,0m		6,5m
Haus 2	Höhe	+1/3 Dachhöhe	Abstandsfläche
Traufe First	14,2m	1,7m	6,5m
	19,4m		7,8m
Haus 3	Höhe	+1/3 Dachhöhe	Abstandsfläche
Traufe First	10,6m	1,1m	4,5m
	14,0m		5,6m
Haus 4	Höhe	+1/3 Dachhöhe	Abstandsfläche
Traufe First	10,2m	1,2m	4,5m
	13,9m		5,5m
Häuser 5-8	Höhe	+1/3 Dachhöhe	Abstandsfläche
Attika (SG)	11,1m		4,5m
Haus 9	Höhe	+1/3 Dachhöhe	Abstandsfläche
Traufe First	10,8m	1,7m	5,0m
	15,9m		6,5m
Traufe Gaube	13,2m	0,9m	5,5m
Traufe First	15,9m		6,5m



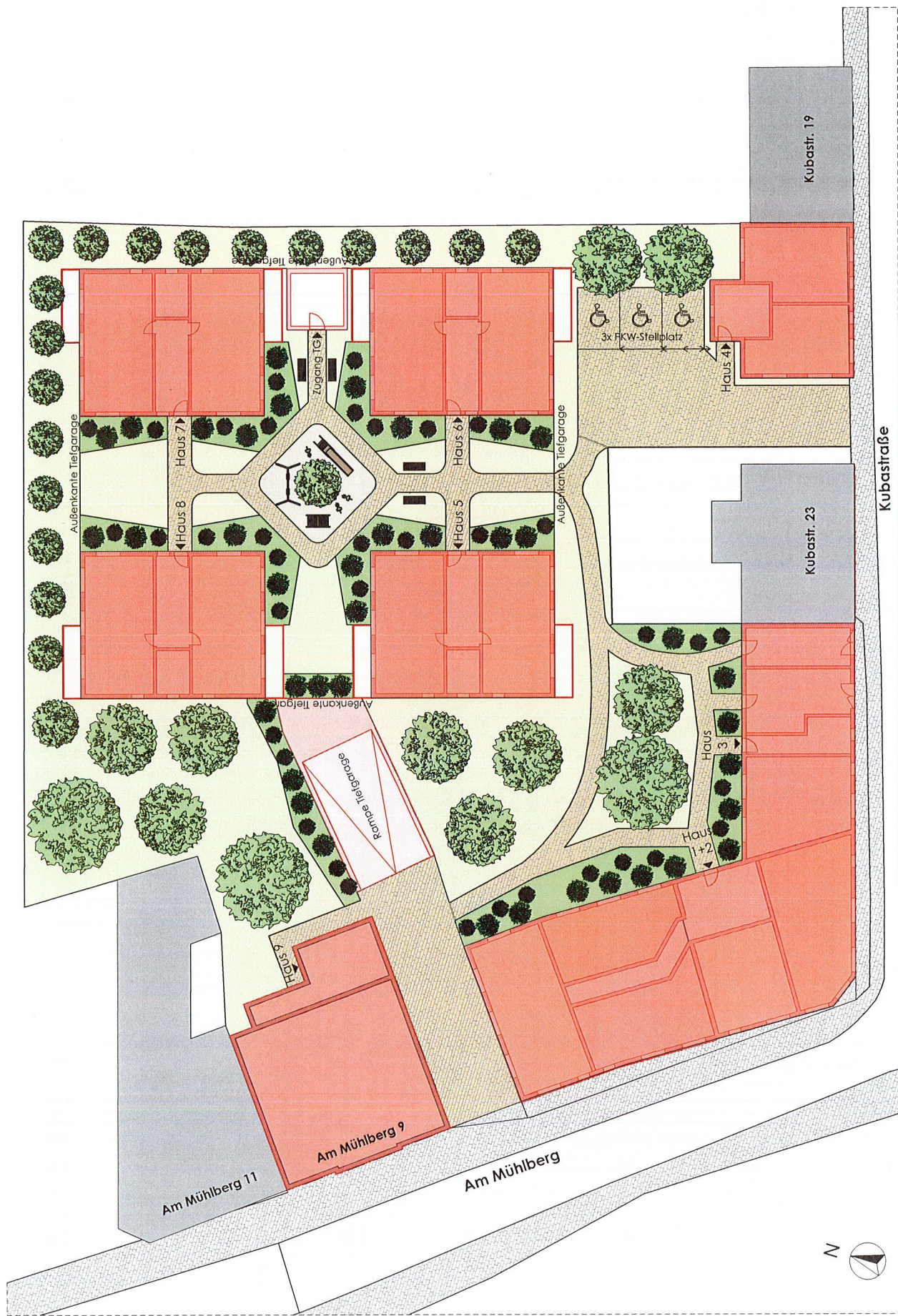
RASCHWITZER STRASSE 15B - 04279 LEIPZIG

www.ib-morgestern.de

NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER
KUBASTRASSE

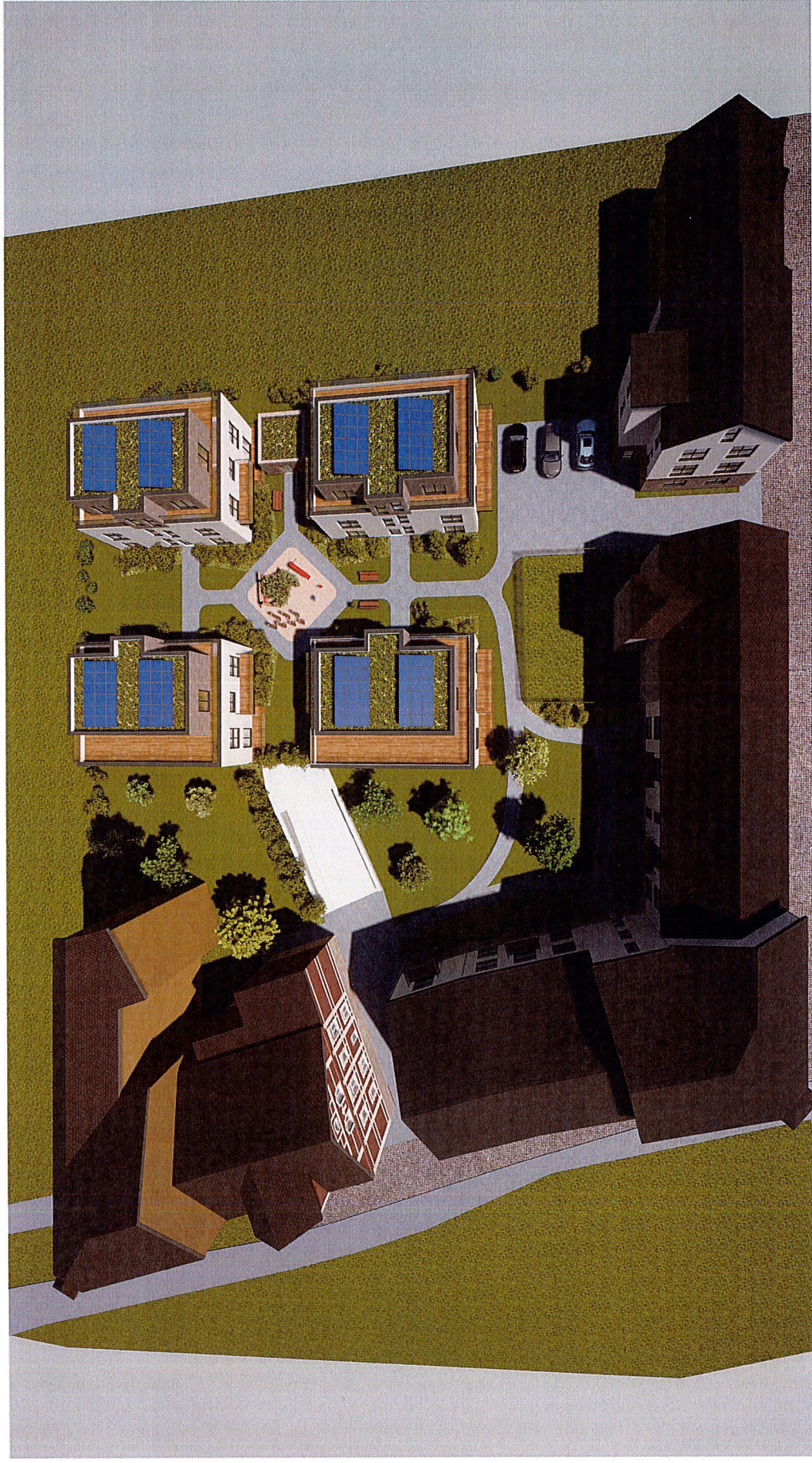
06667 WEISSENFELS

ABSTANDSFLÄCHEN











AM MÜHLBERG

BLICK RICHTUNG NORDEN



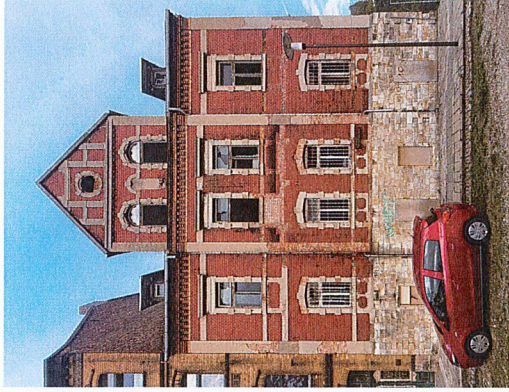
AM MÜHLBERG

BLICK RICHTUNG SÜDEN



KUBASTRASSE

BLICK RICHTUNG WESTEN



AM MÜHLBERG 9



KUBASTRASSE 23



KUBASTRASSE 16