



## **Leipzig bereitet Sicherungsprogramm für Gründerzeithäuser vor**

### **1. Zustand der Leipziger Gründerzeitgebäude und Handlungsbedarf**

#### **Ausgangssituation**

Gestützt auf einen breiten politischen Konsens wurde in Leipzig in den vergangenen 15 Jahren ein Hauptaugenmerk auf die Rettung der gründerzeitlichen Bausubstanz gerichtet. Nahezu alle der ca. 103.000 Wohnungen in 12.500 gründerzeitlichen Gebäuden wiesen 1990 erhebliche bauliche Mängel und Defizite im Wohnstandard auf, mindestens 20.000 Wohnungen standen bereits damals wegen Unbewohnbarkeit leer. Durch eine gezielte Stadterneuerungspolitik, den Einsatz von ca. 1,6 Mrd. € aus Mitteln der Wohnungs- und Städtebauförderung sowie insbesondere die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten erfolgten immense private Investitionen - weit überwiegend durch westdeutsche Kapitalanleger - in den Leipziger Altbaubestand. Dadurch konnten bis 1998 zwei Drittel der Leipziger Gründerzeitsubstanz instandgesetzt und überwiegend modernisiert werden.

Angesichts wegfallender steuerlicher Subventionen und eines hohen strukturellen Wohnungsleerstandes von 60.000 WE Ende der 1990er Jahre waren die Ausgangsbedingungen für die Sanierung des "letzte Drittel" der noch unsanierten gründerzeitlichen Bausubstanz sehr schwierig. Deshalb ist es zentrales Ziel der Stadt Leipzig, die Wettbewerbsfähigkeit der Gründerzeitquartiere weiter zu steigern. Dazu soll so viel Stadterhalt wie möglich und so viel Stadtbau wie nötig erfolgen.

Der im Jahr 2000 vom Stadtrat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP) definiert Strategien für die Entwicklung der unterschiedlichen Wohnquartiere in Leipzig. Bei der Stadterneuerung werden zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Altbauquartiere konkrete Handlungsprioritäten gesetzt mit dem Ziel,

- in stadtbildprägenden und erhaltungsfähigen Quartieren den weiteren Sanierungsprozess nachfragegerecht zu unterstützen ("Erhaltungsstrategie") und
- in Quartieren, die in ihrer heutigen Struktur nur sehr eingeschränkt zukunftsfähig sind, Voraussetzungen für einen an den Defiziten und Potenzialen des Umfeldes orientierten Umbauprozess zu schaffen ("Umbaustrategie").

#### **Aktivitäten der Stadt Leipzig in den letzten Jahren**

Zur Erhaltung städtebaulich und denkmalpflegerisch wichtiger Gebäude gab es seit 1999 insbesondere folgende Aktivitäten der Stadt Leipzig:



- intensive und gezielte (aufsuchende) Beratung von Eigentümern und Investoren
- Sicherung von 88 Gebäuden durch Vergabe-ABM im Rahmen des Programms "Neue Gründerzeit (ca. 7,8 Mio. €),
- gezielter Mitteleinsatz im Rahmen des Programms "Städtebaulicher Denkmalschutz" in den Erhaltungsgebieten "Innenstadt" und "Bachstraßen-/Waldstraßenviertel" (ca. 37 Mio. €),
- Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Gebäudesicherung, -instandsetzung und -modernisierung (ca. 13 Mio. €),
- Unterstützung der Eigentumsbildung in Gründerzeitgebäuden im Rahmen des Programms "selbstnutzer.de",
- Unterstützung von Eigentümern und Investoren bei der Inanspruchnahme von Denkmalschutzfördermitteln, von KfW-Modernisierungsförderung und der Investitionszulage.

Eine Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen wurde u. a. durch folgende Maßnahmen unterstützt:

- Umgestaltung von Brachflächen zu Stadtteilparks (insgesamt 16,4 ha, z.B. Henriettenpark, Lene-Voigt-Park) sowie die gezielte Aufwertung von Baulücken und Abrissflächen durch Zwischennutzungen (in über 200 Einzelflächen mit zusammen 13,8 ha),
- umfangreiche Investitionen in den öffentlichen Raum (Straßen und Plätze),
- Investitionen in die soziale und kulturelle Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Schaubühne Lindenfels),
- Geschäftsstraßenmanagement und Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU).

Dadurch konnten die Investitionsbedingungen für die umliegenden Altbauten deutlich verbessert und die Voraussetzungen für ein "qualitatives Wachstum" in den Wohnquartieren geschaffen werden.

### **Aktuelle Situation der gründerzeitlichen Altbauten**

Auch wenn die Sanierungstätigkeit durch den hohen Wohnungsleerstand nach 1998 stark zurück ging, konnten zwischenzeitlich mehr als 1.000 Altbauten instand gesetzt und modernisiert werden, so dass heute nur noch ein Fünftel der gründerzeitlichen Bausubstanz unsaniert ist. Insbesondere in den innenstadtnahen, städtebaulich und denkmalpflegerisch wichtigen Wohnquartieren ("Urbaner Kern") war in den letzten Jahren ein deutlicher Sanierungsfortschritt zu verzeichnen.

Ende 2004 sind noch ca. 2.500 gründerzeitliche Altbauten unsaniert, davon werden ca. 900 Altbauten bei der LWB verwaltet.

Etwa 500 unsanierte Gründerzeitgebäude besitzen eine besondere städtebauliche und/oder denkmalpflegerische Bedeutung. Der Bauzustand der unsanierten und oftmals seit Jahren ungenutzten Gebäude hat sich allerdings inzwischen deutlich verschlechtert.



Bereits bei kleineren Beschädigungen der Dacheindeckung und Dachentwässerungsanlagen entstehen innerhalb sehr kurzer Zeit umfangreiche Schäden, die zur Gefährdung des gesamten Gebäudes führen.

Dass viele dieser Gründerzeitgebäude nicht instand gesetzt und modernisiert werden, liegt vor allem an dem immer noch hohen Überhang an Wohn- und Büroflächen (2004 standen ca. 50.000 WE leer) und an der damit verbundenen oft fehlenden Rentabilität von Investitionen. Aber auch eine schwierige Eigentümersituation spielt bei einer Reihe der Altbauten eine Rolle.

### **Handlungsprioritäten**

Zur Erhaltung ihres wichtigen kulturhistorischen Erbes und zur Verbesserung ihrer Wettbewerbsfähigkeit verfolgt die Stadt Leipzig das Ziel, den geschlossenen Gründerzeitgürtel als "Markenzeichen" der Stadt so weit wie möglich zu erhalten und weiter zu stabilisieren. Angesichts begrenzter Ressourcen und oft fehlender wirtschaftlich rentabler Nutzungsmöglichkeiten ist neben den bisherigen Stadterneuerungsaktivitäten eine stärkere Konzentration öffentlicher Aktivitäten auf die Sicherung städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutsamer Gebäude, die für das Stadtbild unverzichtbar sind, erforderlich.

Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der inneren Stadt, dem "urbanen Kern" Leipzigs, in dem die städtebaulichen Strukturen und denkmalgeschützten Gebäude mit besonderer Priorität zu erhalten und zu sichern sind. Hier ist Abriss nur in begründeten Ausnahmefällen vertretbar bzw. erforderlich.

Der Einsatz öffentlicher Ressourcen für die Erhaltung von Einzelgebäuden in der "äußeren Stadt" ist dem gegenüber von geringerer Priorität und entsprechend den verfügbaren Mitteln sowie der Qualität der Gebäude zu entscheiden. Eine gewisse „Perforation“ muss in diesen Quartieren angesichts der wohnungswirtschaftlichen Situation in Leipzig hingenommen werden; sie kann jedoch nicht Leitbild für die Entwicklung sein.

## **2. Konzept der Stadt Leipzig zur Gebäudesicherung von besonders wertvoller Bausubstanz**

Etwa 500 unsanierte Altbauten haben eine besondere städtebauliche und/oder denkmalpflegerische Bedeutung. Die meisten dieser Gebäude befinden zwar in einem baulich weniger guten Zustand, sind aber bisher nicht im Bestand gefährdet. Die Eigentümer dieser Gebäude führen zumindest grundlegend erforderliche Sicherungsarbeiten durch.

Ein Teil der städtebaulich und denkmalpflegerisch wichtigen Gebäude ist jedoch akut im Bestand gefährdet. Zur Erhaltung sind hier kurz- bis mittelfristig Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die bisher durch die Eigentümer nicht erfolgen.

Hier ist ein Eingreifen der öffentlichen Hand durch hoheitliche Maßnahmen oder Fördermitteln erforderlich. Allerdings müssen sich angesichts der begrenzten Ressourcen die Aktivitäten der Stadtverwaltung auf die wichtigsten Gebäude, deren Erhalt für das Stadtbild unverzichtbar ist, konzentrieren. Deshalb wird eine Prioritätenliste zur Diskussion gestellt, deren Gebäudeauswahl auf folgenden Kriterien beruht:

- Kulturdenkmale mit besonders hohem Denkmalwert oder



- Gebäude mit herausragender städtebaulicher Bedeutung (z.B. geschlossene Gebäudezeilen im "urbanen Kern" und in den Geschäftsstraßen, herausragende Eckgebäude).

In die Prioritätenliste wurden nur Gebäude aufgenommen, bei denen ein aktueller Sicherungsbedarf zur kurzfristigen Gewährleistung der Bausicherheit oder zur langfristigen Substanzerhaltung besteht.

Die Prioritätenliste ist als prozessuales Instrument zu verstehen, die im Ergebnis der öffentlichen Diskussion und auf Grund von Veränderungen im Bauzustand wichtiger Gebäude regelmäßig aktualisiert wird.

- *Vergleiche Anlage* -

### **3. Das Gebäudesicherungsprogramm**

Mit dem „Gebäudesicherungsprogramm“ soll der Erhalt von Gebäuden mit großer städtebaulicher Bedeutung bzw. Gebäude mit hohen Denkmalswerten in der Stadt Leipzig, die derzeit einen desolaten Bauzustand aufweisen, erreicht werden.

Dazu wird dem Stadtrat eine neue Strategie zur (Not-)Sicherung und dem Erhalt von Gebäuden mit großer städtebaulicher Bedeutung bzw. hohem Denkmalwert vorgeschlagen.

Die Prioritätenlisten werden zur Kenntnis gegeben und sollen mit der interessierten Öffentlichkeit erörtert werden. Bis zum Sommer wird eine verbindliche Prioritätensetzung durch das Dezernat Stadtentwicklung und Bau für 2005 und 2006 im Einvernehmen mit dem Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau erfolgen.

Zur Anwendung von Ersatzvornahmen durch die untere Bauaufsicht zur Wiederherstellung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist in der Haushaltplanung ein angemessener Betrag bereitzustellen. In den vergangenen Jahren wurden dazu bereits 200.000 bis 400.000 Euro aufgebraucht.

Zur Sicherung von Gebäuden mit großer bzw. herausragender städtebaulicher Bedeutung oder hohem Denkmalwert in der Stadt Leipzig ist im Rahmen des Notsicherungsprogramms ein erheblicher finanzieller Betrag zusätzlich bereitzustellen.

Diese kommunalen Finanzmittel sollen genutzt werden, damit weitere Fördermittel zur Gebäudeerhaltung eingesetzt werden können.

Zur Zeit können aus dem Stadterneuerungshaushalt etwa 2.370.000 Euro für die Sanierung von Gebäudehüllen (Dach, Fassade) und ca. 1.050.000 Euro für Einzelsicherungsmaßnahmen bereitgestellt werden.

Weitere Fördermittel könnten gebunden werden, wenn zusätzliche Eigenmittel bereitstehen. Hierzu wird eine Größenordnung von 500.000 Euro angestrebt.

Für Ersatzvornahmen des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege ist ein Budget von 500.000 Euro für die Haushaltsplanung (als „Durchlaufposten“) angemeldet worden. Diese Mittel sind grundsätzlich von den Eigentümern der Altbauten zu erstatten. Allerdings ist oftmals die Durchsetzung dieses Zahlungsanspruchs der Stadt wegen Mittellosigkeit der Eigentümer nicht möglich.



Weiterhin werden die Ämter des Dezernates Stadtentwicklung und Bau und Wirtschaft und Arbeit beauftragt:

- a) mit privaten Eigentümern, den Genossenschaften und der LWB Gespräche zu führen, um notwendige Sicherungsmaßnahmen bei Gebäuden mit großer städtebaulicher Bedeutung bzw. hohem Denkmalwert, die derzeit einen desolaten Bauzustand aufweisen und vor dem weiteren Verfall gerettet werden müssen, umzusetzen.
- b) Verfügungen zur Sicherung von Kulturdenkmalen nach § 11 SächsDschG einzelfallbezogen zu prüfen und zu erlassen.
- c) Die Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgesetzes gem. § 177 BauGB zu prüfen und einzelfallbezogen anzuwenden.
- d) Die Gründung eines Fördervereins zum Erhalt von Gebäuden zu unterstützen.
- e) Die Versteigerung von erhaltenswerten kommunalen Gebäuden an Investoren zu prüfen.
- f) Den Maßnahmeplan (Projektgruppe, Prioritätensetzung, Umsetzung) zur Notsicherung konsequent anzuwenden und binnen eines Jahres zu den Ergebnissen zu berichten.

Ein besonderes Problem stellt zur Zeit die „Abrissorientierung“ des Landes Sachsen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ dar. Die bundesrechtlichen Möglichkeiten des Förderprogramms werden nicht genutzt und die Finanzmittel einseitig auf Abriss fokussiert. Deshalb ist das Land aufzufordern, die Verwaltungsvorschrift so anzuwenden, dass Gebäudesicherung ermöglicht und nicht verhindert wird.

*„Die Stadterneuerung und der Stadtumbau können nur dann erfolgreich sein, wenn Aufwertungsmittel auch gezielt zur Sicherung besonders erhaltenswerter Gründerzeithäuser eingesetzt werden können. Hier muss das Land Sachsen seine starre Haltung endlich aufgeben“, fordert Stadtbaurat Dr. Lütke Daldrup.*

#### **4. Maßnahmeplanung des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung**

Im Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung stehen im Jahr 2005 aufgrund der einschneidenden Sparvorgaben der Haushaltsplanung nur 1,7 Mio Euro Eigenmittel sowie 1 Mio Euro Zusatzmittel aus der Investitionspauschale des Freistaates Sachsen zur Verfügung (ohne Mittel des „Olympia-Sofort-Programms“). Mit diesen Mitteln können zur Zeit folgende Maßnahmebereiche finanziert werden:

##### a) Stadterneuerungsschwerpunkt Ost

Arbeit und Beschäftigung	1,2 Mio €
Stadtsanierung/Grünflächen	3,8 Mio €
Soziokultur/Freizeit	0,5 Mio €
Sonstiges	0,3 Mio €

Insgesamt 5,8 Mio € (bei 1,6 Mio € Eigenmitteln) und davon für Sicherung und Gebäudehüllen 0,8 Mio €.

##### a) Stadterneuerungsschwerpunkt West



Arbeit und Beschäftigung	1,1 Mio €
Stadtsanierung/Grünflächen	3,5 Mio €
Soziokultur/Freizeit	0,6 Mio €
Sonstiges	0,2 Mio €

Insgesamt 5,4 Mio € (bei 1,5 Mio € städtischen Eigenmitteln, inklusive Olympia-Sofort-Programm). Für Sicherungsmaßnahmen stehen dabei 0,5 Mio € und für Gebäudehüllen 1,1 Mio € zur Verfügung.

#### b) Sanierungsgebiete in der Nord-Süd-Achse

In den Sanierungs- und Erhaltungsgebieten stehen insgesamt 7,8 Mio € zur Verfügung, davon alleine aus dem Olympiasofortprogramm 3,8 Mio € zur Sanierung der Jahnallee 6 – 22 und 2,1 Mio € zur Sanierung des Wintergartenhochhauses aus dem Olympiasofortprogramm. Darüber hinaus werden 0,3 Mio € für Einzelsicherungsmaßnahmen und 0,7 Mio € für Gebäudehüllenmaßnahmen aufgewandt.

Insgesamt können also 2,37 Mio € in die Sanierung von Gebäudehüllen durch öffentliche Mittel bereitgestellt werden. Weiterhin stehen im Jahr 2005 1,05 Mio € für Sicherungsmaßnahmen im Leipziger Osten, Westen und den Sanierungsgebieten zur Verfügung. Viele der Sicherungsmaßnahmen werden allerdings nur dann umsetzbar, wenn der Freistaat seine selbst geschaffenen Förderhindernisse beseitigt.

### 5. Ansätze der LWB

Die LWB ist bemüht, in ihrem Rahmen die Stadterneuerungsstrategien zum Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude zu unterstützen. So hat der Aufsichtsrat Ende letzten Jahres der Sanierung von 3 Gründerzeitwohnhäusern Nürnberger Straße 1, Rabat 32 und Gohliser Straße 32 als einen Beitrag der LWB zur Stadterneuerung zugestimmt.

Die LWB hat in letzter Zeit strategische Definitionen für den Umgang mit bestimmten Gebäudekategorien geschaffen. So wurde der Verwertungsbestand mit den unsanierten Gebäuden organisatorisch zusammengefasst. In der letzten Aufsichtsratssitzung am 10.03.2005 wurde der Veräußerung zahlreicher erhaltenswerter Altbauten im Wege der Versteigerung zugestimmt. Die rund 50 Objekte sollen in Tranchen zur Versteigerung an Investoren vorbereitet werden. Die LWB wird hierüber in Kürze berichten.

In der Jahnallee 6 bis 22 (Nordseite der „vorderen“ Jahnallee) wird die LWB, nachdem vor wenigen Tagen die Fördermittel aus dem Olympia-Sofort-Programm bewilligt worden sind, die Gebäudezeile sanieren. Dadurch können einige wichtige Baudenkmale aus den 50er Jahren an der städtebaulichen Achse zwischen Zentrum und Sportforum gerettet werden.



## Anlage

### **Sach- und Rechtslage bezogen auf die Eigentumsproblematik und Eingriffsermächtigung der Behörde und derzeitiges Verwaltungshandeln bei Abbrüchen**

In den vergangenen Jahren ist wegen des langanhaltenden Leerstandes der Zerfallsgrad bei den Gebäuden mit herausragender städtebaulicher Bedeutung und den Gebäuden mit hohem Denkmalwert erheblich angestiegen.

Nach folgenden Rechtsgrundlagen sind die Eigentümer bzw. Grundstücksverantwortlichen zum Erhalt ihrer Gebäude verpflichtet:

#### **Artikel 14 Grundgesetz**

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

#### § 8 Abs. 1 SächsDSchG vom 03.03.1993

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen haben diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen der Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen.

#### § 11 Abs. 1 SächsDSchG (Generalklausel)

„Die Denkmalschutzbehörden haben zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ihnen nach pflichtgemäßen Ermessen erforderlich erscheinen.“

Über die Eingriffsermächtigung in § 11 Abs. 1 SächsDSchG kann die Umsetzung Sicherungsanordnungen erfolgen. Bei eingetretenen Zustandstörungen richtet sich die Anordnung/Maßnahme nach § 5 SächsPolG gegen den Eigentümer bzw. Inhaber der tatsächlichen Gewalt (§ 11 Abs. 3 SächsDSchG).

Kommt der Verpflichtete einer unanfechtbar gewordenen Erhaltungs-/Sicherungsanordnung nicht oder nicht vollständig nach, kann die Vollstreckung gemäß durch Ersatzvornahme erfolgen, indem die Vollstreckungsbehörde (zuständige Denkmalschutzbehörde) die Erhaltungsmaßnahme auf Kosten des Pflichtigen vornimmt oder vornehmen lässt.

#### § 3 Abs. 1 SächsBO

(1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Eine Eingriffsermächtigung der Fachbehörde zur Durchsetzung von Sicherungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist mit § 58 der SächsBO in der Fassung vom 28.05.2004 gegeben. Trotz vieler Gespräche, Anhörungen, Verwaltungsverfahren, Verwaltungsrechtsstreitigkeiten usw. mit den jeweiligen Eigentümern waren bzw. sind diese in den meisten Fällen aus finanziellen Gründen nicht in der Lage, die Gebäude entsprechend zu sichern oder die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen durchführen zu lassen.



## Anlage 1

### Prioritätenliste I

#### Beurteilungskriterien

<b>Kategorie A</b>  (Gebäude mit sehr großer städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bedeutung)	<b>Bauzustandsstufe</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- städtebauliche herausragende Eckgebäude, die zum Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen insbesondere im Bereich von Hauptverkehrsstraßen notwendig sind.</li> <li>- Gebäude in geschlossenen Gebäudezeilen, an Geschäftsstraßen oder im Bereich vom Stadtumbauschwerpunkten.</li> <li>- Kulturdenkmale von sehr großer denkmalpflegerischer Bedeutung</li></ul>	<p><b>Stufe 1 – akut gefährdeter Zustand</b> Bauzustand sehr schlecht</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- seit längerem unbewohnt</li><li>- Bauschäden haben bereits Schäden an anderen Bauteilen ausgelöst</li><li>- Bauschäden sind nicht mehr lokalisierbar</li><li>- massive Feuchtigkeit, Hausschwamm</li><li>- Decken sind bereits teilweise eingestürzt oder es sind andere Teileinstürze erfolgt</li><li>- lose Fassadenbauteile</li></ul> <p>Sanierungsaufwand unangemessen hoch</p> <p><b>Stufe 2 – gefährdeter Zustand</b> Bauzustand schlecht</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lose Fassadenbauteile</li><li>- dauernder Feuchteintritt, kleinere Teileinstürze, Vandalismus, Taubendreck</li></ul> <p>hoher Sanierungsaufwand</p> <p><b>Stufe 3 – wenig gefährdeter Zustand</b> Bauzustand in absehbarer Zeit schlecht</p> <p>Teilweise noch bewohnt, Bauschäden sind noch lokalisierbar, lose Fassadenbauteile, Dach und Sanierungsaufwand vertretbar</p>





## Vorschlag:

### Gebäudeliste/Priorität I

#### Gebäude von sehr großer städtebaulich und denkmalpflegerischer Bedeutung in akut gefährdetem Zustand

##### Objekt

- Brandenburger Straße 2
- Demmeringstraße 21
- Dufourstraße 35
- Eisenbahnstraße 25
- Eisenbahnstraße 41
- Friedrich-Ebert-Straße 21
- Friedrich-Ebert-Straße 84
- Georg-Schumann-Straße 84
- Georg-Schumann-Straße 117
- Georg-Schumann-Straße 119
- Georg-Schumann-Straße 263
- Georg-Schumann-Straße 267
- Gohliser Straße 32
- Goldschmidtstraße 25
- Goldschmidtstraße 31
- Harkortstraße 6
- Holzhäuser Straße 74
- Inselstraße 2
- Jahnallee 65-71
- Karl-Heine-Straße 32
- Karl-Liebknecht-Straße 7
- Katharinenstraße 19
- Leibnizstraße 1
- Leibnizstraße 11
- Menckestraße 43
- Nürnberger Straße 1
- Nürnberger Straße 24
- Nikolaistraße 20-26
- Ostplatz 4
- Ostplatz 5
- Oststraße 2
- Oststraße 58
- Prinz-Eugen-Straße 42
- Platner Straße 13
- Petersteinweg 18
- Rabet 32
- Ritter-Pflugk-Straße 20
- Riemannstraße 29 a
- Ritterstraße 29
- Scharnhorststraße 2
- Seeburgstraße 47
- Sebastian-Bach-Straße 3
- Theresienstraße 35
- Waldstraße 12
- Waldstraße 56



## Prioritätenliste II

### Beurteilungskriterien

<b>Kategorie B</b> (Gebäude mit großer städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bedeutung)	<b>Bauzustandsstufe</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Eckgebäude, die zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen notwendig sind (im Nebenstraßennetz)</li><li>- unbedingt zu erhaltende Gebäude in geschlossenen Gebäudeteilen (im Nebenstraßennetz)</li><li>- Kulturdenkmale von großer denkmalpflegerischer Bedeutung</li></ul>	Stufen 1, 2, 3 siehe Prioritätenliste I



## Vorschlag:

### Gebäudeliste/Priorität II

#### Gebäude von großer städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bedeutung in gefährdetem Zustand

##### Objekt

- Büttnerstraße 12
- Bussestraße 5 a
- Georg-Schumann-Straße 93
- Georg-Schwarz-Straße 129
- Hallische Straße 110 (Brauerei Lützschena)
- Hallische Straße 116 (Gasthof Lützschena)
- Liebertwolkwitzer Markt 11
- Lützner Straße 8
- Lützner Straße 10
- Nikolaistraße 38
- Oststraße 43
- Oststraße 48
- Pfaffendorfer Straße 5
- Rabet 12/14
- Rabet 16
- Rietzschelstraße 3
- Stephanstraße 10/12
- Untere Eichstädtstraße 17
- Untere Eichstädtstraße 19
- Waldstraße 7
- Waldstraße 11
- Windorfer Straße 104
- Wolfgang-Heinze-Straße 28
- Wolfgang-Heinze-Straße 37-39
- Wurzner Straße 87
- Zschochersche Straße 26/28