EXPOSÉ

Historisches Stadttheater „REICHSKRONE“
Curt-Becker-Platz 5

Liegenschaft im Sanierungsgebiet „ALTSTADT“

DOMSTADT AN DER SAALE
NAUMBURG
HEILBAD BAD KÖSEN

VORBEMERKUNG:

Die historische Altstadt Naumburgs (Saale) gehört zu den besterhaltenden Stadtensemblen Sachsen-Anhalts und lockt mit seiner einzigartigen Stadtkulisse jährlich tausende von Besuchern an.

Das historische Stadtzentrum gliedert sich in zwei Stadtquartiere: die sogenannte Domfreiheit, welche sich ab dem Jahr 1028 rund um den Naumburger Dom entwickelt hat sowie die sogenannte Rats- und Bürgerstadt. Die Ratsstadt entwickelte sich vermutlich ab dem 11. Jahrhundert als Wohn- und Arbeitsstätte der Kaufleute, Handwerker und einfachen Bürger rund um den Marktplatz. Das Rathaus, der Markt und die Stadtkirche St. Wenzel prägen noch heute maßgeblich dieses Quartier. Im Mittelalter waren beide Stadtareale durch eigene Wallanlagen voneinander getrennt, diese Teilung ist im Bereich des heutigen Lindenringes noch immer nachvollziehbar. Während die geistlichen Würdenträger in der Domfreiheit den Alltag prägten, vertraten die hohen Ratsherren die Interessen der Bürgerschaft auf der anderen Seite der Wallanlage. Das an der bedeutenden „Via Regia“ gelegene Handelszentrum verschmolz erst im 19. Jahrhundert mit der Domfreiheit zum heutigen Stadtgefüge.

Beide Quartiere wiesen nach 1990 einen hohen Sanierungsstau auf, viele der wertvollen Gebäude waren stark beschädigt. Daher wurde ein Großteil der Naumburger Altstadt im Jahr 1994 - per Satzungsbeschluss - förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt.

Mit Hilfe der aktiven Stadtsanierung konnte in den vergangenen Jahren - im privaten sowie öffentlichen Sektor - eine massive bauliche und funktionale Aufwertung realisiert werden.

Naumburg (Saale) verfügt aktuell über eine lebendige und attraktive Altstadt mit zahlreichen Alleinstellungsmerkmalen. Dennoch existieren noch immer einzelne Immobilien, die leer stehen, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen. Für viele dieser Objekte konnte zwischenzeitlich eine Verkaufsbasis geschaffen werden. Dies geschah mit Hilfe unterschiedlicher Maßnahmen, dazu zählen u.a.:

- Baufreimachung von Grundstücken und Gebäuden,
- Vermessungsarbeiten,
- Erstellung von Fachgutachten,
- Sicherungsmaßnahmen von Gebäuden,
- Erarbeitung von Entwicklungskonzepten,
- Erstellung von Verkehrswertgutachten.

Die Domstadt Naumburg (Saale) beabsichtigt nun den Verkauf einiger dieser Immobilien. Sowohl Gebäude, Gebäudeensemble als auch unbebaute Grundstücke sind in diesem Portfolio enthalten. Bei der hier zum Verkauf angebotenen Immobilie handelt es sich um das historische Stadttheater „REICHSKRONE“ in exponierter Platzlage am Altstadtring und unmittelbarer Nähe zum historischen Altstadtkern.

Weitere Informationen finden Sie unter www.reichskrone-naumburg.de.

IM ÜBERBLICK

Herausgeber:
Stadt Naumburg (Saale), Markt 1 in
06618 Naumburg (Saale)
vertreten durch den
Oberbürgermeister Armin Müller

Ansprechpartner Stadt Naumburg (Saale):
Liegenschaften (Sachgebiet Finanzen)
Tel.: 03445 / 273 - 170 oder 176
Mail.: liegenschaften@naumburg-stadt.de

Ansprechpartner DSK
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
(Treuhänder Stadtsanierung)

Robert Franke (Projektleiter)
Tel.: +49 3643 / 541433
Mail.: robert.franke@dsk-gmbh.de

Zu verkaufende Immobilie:
postalische Anschrift:
Curt-Becker-Platz 5
(i.Z.m. Schönburger Str. 2A)
in 06618 Naumburg (Saale)

Grundstücke eingetragen in den Grundbüchern von Naumburg (Saale) - GBBZ 2516:
• Blatt 6832 Curt-Becker-Platz 5
• Blatt 9728 Schönburger Straße 2 A

Kataster:
Gemarkung Naumburg (Saale) | Flur 3
• Flurstück 363 (C.-Becker-Pl. 5)
• Flurstück 833/364 (Schönburger Str. 2 A)

Blick auf den Naumburger Dom

Blick über den Marktplatz

Exponierte Platzlage östlich der historischen Altstadt

LAGE:

Regional

Im Süden des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ist die historische Domstadt Naumburg (Saale) landschaftlich reizvoll gelegen. Aktuell sind rund 34.000 Menschen mit ihrem Hauptwohnungssitz in 31 Naumburger Ortsteilen gemeldet. Die Kreisstadt liegt an der Mündung der Unstrut in die Saale und ist von einer historischen Kulturlandschaft umgeben. Als Mittelpunkt einer prosperierenden Wein- und Tourismusregion kommt der Domstadt im mitteldeutschen Raum eine besondere Bedeutung zu. Dies beweist auch die Eintragung des Naumburger Doms „St. Peter und Paul“ und dessen Umfeld als einzigartiges Kulturdenkmal in die Liste der UNESCO-Weltkulturerbestätten im Jahr 2018. Darüber hinaus hat neben der Landesschule Pforta (mit Begabtenförderung) auch das Landesweingut seinen Sitz im Ortsteil Schulpforte.

Erschlossen wird die Stadt durch die Bundesautobahn A 9 (Berlin - München) sowie durch die Bundesstraßen 87, 88 und 180. Die verkehrsgünstige Lage in Mitteldeutschland wird durch die Bahnanbindung in Naumburg (Saale) und Bad Kösen komplettiert. Mit Fahrzeiten unter einer Stunde können Städte wie Leipzig, Halle oder Jena erreicht werden. Insgesamt ist die Kreisstadt Naumburg (Saale) – die im Landesentwicklungsplan als sog. Mittelzentrum definiert wird - ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität. Alle notwendigen Infrastrukturen (Betreuungs- und Bildungseinrichtungen etc.) werden in der Stadt vorgehalten und durch ein attraktives Stadtbild ergänzt.

Lokal

Das zu verkaufende Grundstücksareal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naumburger Altstadtkern. Der dem Gebäudekomplex großräumig vorgelagerte Platz fungierte als repräsentativer Vorplatz des historischen Stadttheaters. Platzraum und Theaterbau prägen damals wie heute maßgeblich den stadträumlichen Übergang am östlichen Stadteingangsbereich zur Jakobsstraße, die fußläufig unmittelbar zum Marktplatz führt.
An diesem Stadteingang befand sich früher das Jakobstor, eines der vier Stadttore, der in der Historie den Stadtkern umgebenden Stadtmauer.

Entréebereich | ehemaliges Stadttheater | Curt-Becker-Platz 5

Nordfassade Grochlitzer Straße

Südfassade Schönburger Straße

Vom Markt gelangt man über die in westlicher Richtung verlaufende Herrenstraße (als eine bedeutende Touristen- und Fußgängerhauptachse) in wenigen Gehminuten zum Dom St. Peter und Paul. Markt mit Rathaus, Touristeninformation, Museum Hohe Lilie, Holzmarkt, Topfmarkt mit der Kirche St. Wenzel werden in 5 bis 10 min erreicht, Kulturstätten sowie zahlreiche innerstädtische Einrichtungen, Grundschulen, Einkaufsmöglichkeiten etc. (von 2, 10 bis 15 min), Domplatz/ Dom St. Peter und Paul (ca.12 min).

Im Bereich des Stadtzugangs gegenüber der REICHSKRONE befindet sich eine Haltestelle der städtischen Straßenbahn (traditionell: „Wilde Zicke“), die im Pendelverkehr vom Bahnhof über den Curt-Becker-Platz zum Salztor am südlichen Altstadtring führt.

Begründet in der verkehrsgünstigen Lage am Altstadtring (Postring im Norden, Lindenring im Westen, Wenzelsring im Süden, Marienring und Jakobsring im Osten) ist der historische Theaterstandort direkt an das überregionale Verkehrsnetz angebunden (B 180/ in östlicher Richtung über die Weißenfelser Straße zur BAB 9/ Leipzig-München und B 180/ in westlicher Richtung nach Freyburg, B 87/ Richtung Weimar, B 88/ Richtung Jena, in nordöstlicher Richtung zur L 205 nach Halle (Saale)).

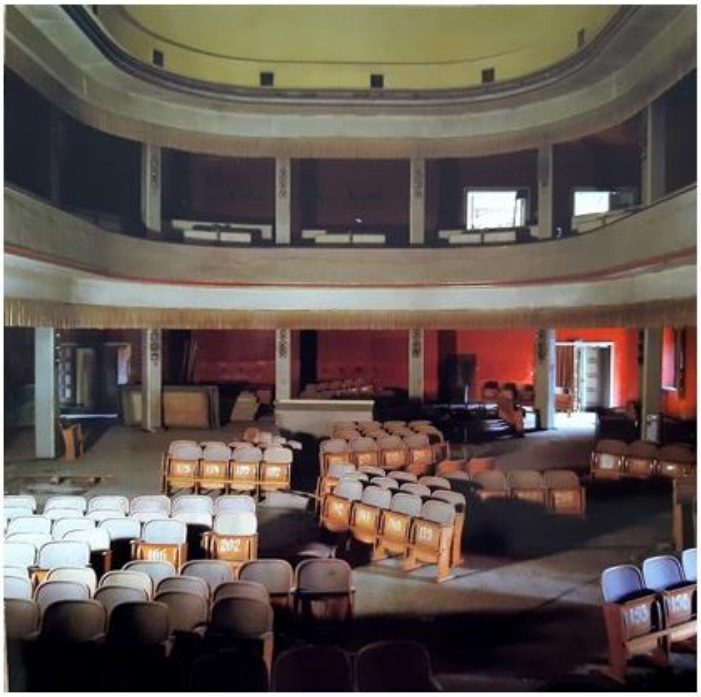
GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Die ca. 3.292 m², sich aus zwei Flurstücken bildende Liegenschaft, befindet sich zum einen im Sanierungsliegenschaftsvermögen der Sanierungsmaßnahme „ALTSTADT“ der Stadt Naumburg (Saale) und zum anderen im Eigentum der GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH (Flurstück 833/364). Sie soll, so wie sie „steht und liegt“, verkauft werden. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinde Naumburg | Gemarkung Naumburg, Flur 3

Curt-Becker-Platz 5	Flurstück 363	2.820 m²
Schönburger Str. 2 A	Flurstück 833/364	472 m²
gesamt:		3.292 m²

Einblicke & Eindrücke



ZUR BAUHISTORIE

Das historische Theater- und Hotelgebäude „REICHSKRONE“ ist in der Denkmalliste gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt - DenkmSchG LSA - als Baudenkmal von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer sowie städtebaulicher Bedeutung verzeichnet. Im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt ist das Baudenkmal REICHSKRONE unter der Nummer 09483299 eingetragen.

Der Eintragungstext, Denkmalwert und die denkmalfachliche Zielstellung für den weiteren Umgang und künftige Nutzungsmöglichkeiten sind in einer Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.07.2019 ausführlich ausgeführt (digital abrufbar).

Das historische Theater REICHSKRONE wurde als Theater und als Hotel genutzt. Das Bauwerk wurde auf Veranlassung der Gräfin von Hoffmannsegg im Zeitraum von 1881 bis 1883 errichtet. Der Theaterbau präsentierte sich mit seiner prächtigen Neorenaissance-Außenfassade, dem Saal mit Kuppeldecke, der Bühnentechnik, Foyer und den historischen Rängen als einer der bedeutendsten profanen Gesellschaftsbauten dieser Zeit in Naumburg.

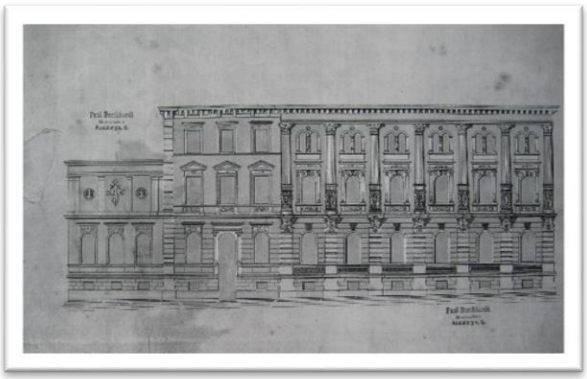
Nachdem die Stadt Naumburg später den Baukomplex erworben hatte, erfolgte in den Jahren 1923 bis 1925 durch den Stadtbaurat Hoßfeld ein umfangreicher Umbau mit dem Ziel der Anpassung an damals zeitgemäße Bedürfnisse.

Der Gebäudekomplex gliederte sich in den zum vorgelagerten Platz ausgerichteten Bau mit Hauptzugang und in das eigentliche, dreigeschossige Theatergebäude. Der ursprünglich als Hotel genutzte Gebäudeteil wurde später zu einem Bürogebäude umgebaut, das zu DDR-Zeiten als Parteigebäude genutzt wurde. Hierbei handelt es sich um einen viergeschossigen Mauerwerksbau mit flachgeneigtem Satteldach. Der Gebäudeteil ist ein- und teils zweigeschossig unterkellert.

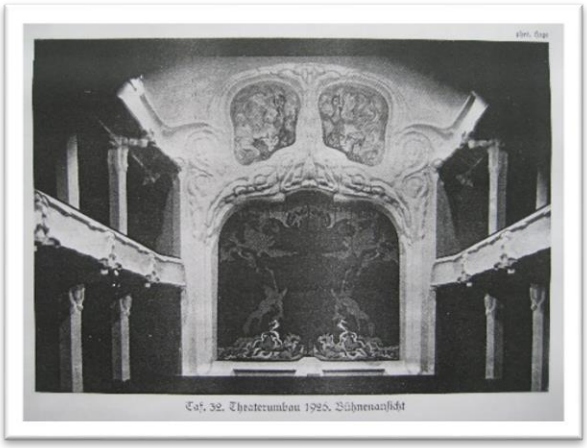
Das Theatergebäude erweist sich als dreigeschossiges Bauwerk mit Saal und zwei Emporen. Daran schließt sich das Bühnenhaus an. Im Hofbereich des Gebäudekomplexes wurden später Funktionsanbauten und Garagen ergänzt.

Ursprünglicher Standort Hotel „Blauer Stern“

Theaterseitenflügel mit Bühnenturm

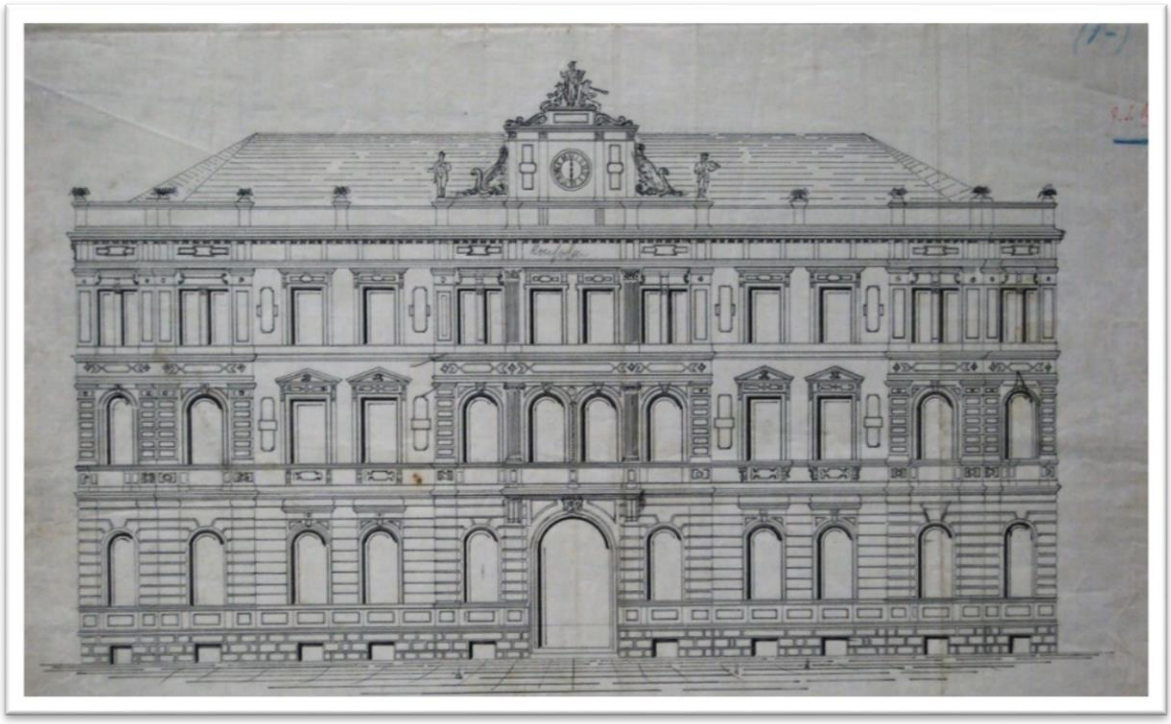


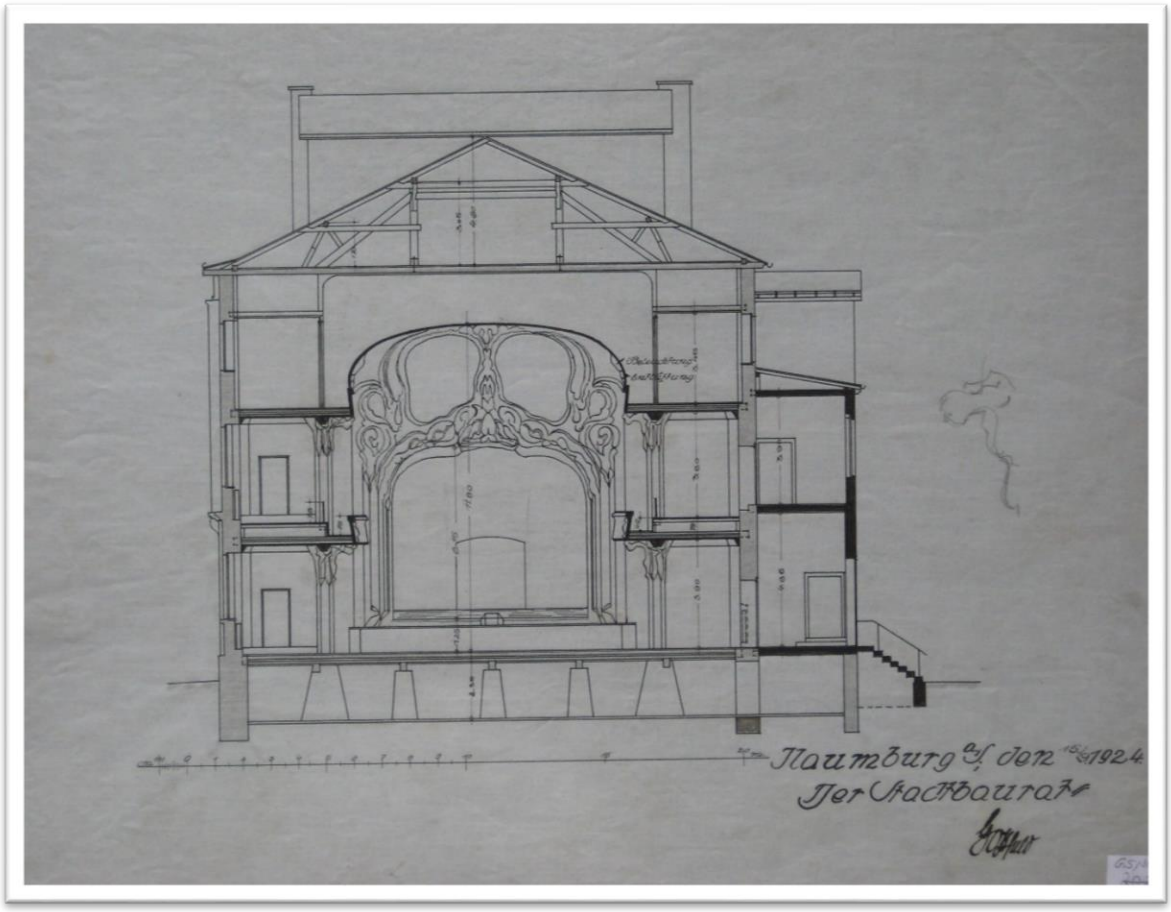
Entwurf Fassade Grochlitzer Straße | 1882



Historische Bühnenansicht 1926

BAUHISTORISCHE PLANZEICHNUNGEN

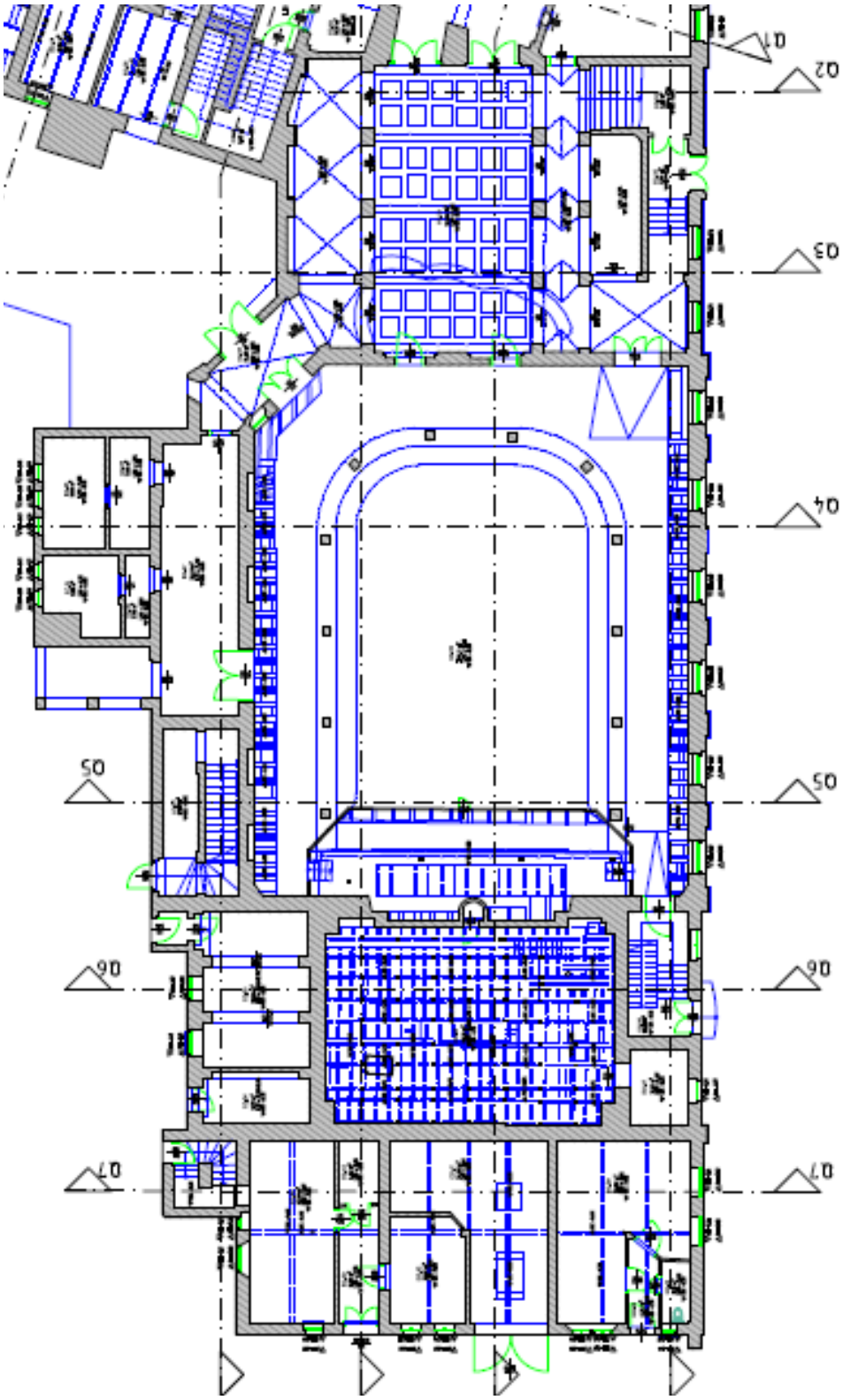




Bauhistorische Planzeichnungen | oben 1981 | unten 1924
Quelle: Stadtarchiv Naumburg (Saale) Bestand KuPl

GRUNDRISSE BESTAND

Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss



Ausschnitt aus dem Bestandsplan Erdgeschoss (Vermessung 2021)
Alle weiteren Grundrisse und Schnitte sind digital abrufbar.

Platzansicht 1908

…1910

…1912

Quelle: Stadtarchiv Naumburg (Saale), PK-S

ZUR NUTZUNGSGESCHICHTE

Das Bauwerk durchlebte nach dem Ende der 1920er Jahre verschiedene politische Zeitepochen: vom Nationalsozialismus, mit Sitz der Parteizentrale der NSDAP ab 1934 bis zur Befreiung 1945. In der DDR wurde das ehemalige Theatergebäude zum „Haus des Volkes“ und fungierte u.a. auch als Parteigebäude der Kreisleitung der SED.

Bis Mitte der 1980er Jahre wurde der Saalbereich wieder für Theater-, Konzert- und Kinoveranstaltungen aktiviert. Im Jahr 1986 wurde der Theaterflügel aufgrund von Bauschäden gesperrt, fünfzehn Jahr später sind die letzten Nutzer aus dem Hotelbau ausgezogen.

Durch die Stadt wurden ab 2019 umfangreiche Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung durchgeführt. Dafür wurden ca. 850.000 € investiert.

Das Ziel ist der weitestgehende Erhalt, die grundhafte Instandsetzung und Modernisierung des Baudenkmals unter Beachtung des sach- und fachgerechten Umgangs mit der Denkmalsubstanz.

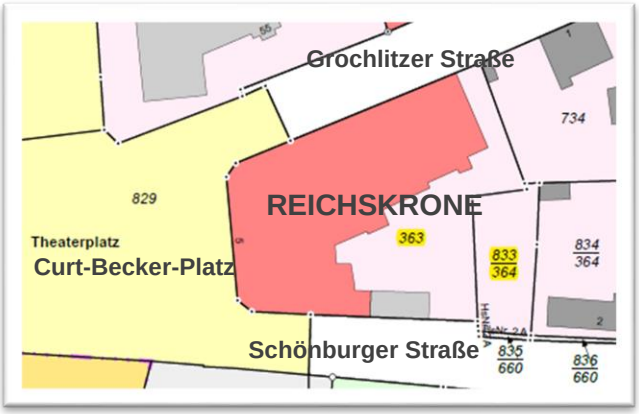
ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Haupterschließung des Grundstücksareals erfolgt über den Marienring-ring /Jakobsring. Das Bauwerk wird eingebunden von den von Ost nach West verlaufenden Querstraßen Grochlitzer Straße (im Norden) und der Schönburger Straße (im Süden), letztere hier als Sackgasse anliegend. Die Straßen sind von einem gepflasterten Fußweg mit Bord begleitet.

Das Quartier, in dem sich die REICHSKRONE befindet, ist ortsüblich erschlossen. Im Straßenzug und Platzraum befinden sich ein Mischwasserkanal zur Abwasserentsorgung sowie alle zur Versorgung erforderlichen Medien (Wasser, Gas, Strom, digitale Netzbereitstellung).

BISHERIGE MAßNAHMEN (2018-2021)

- Notsicherungen, Notabstützungen und sichernde Instandsetzungen am Tragwerk zur statischen Sicherung
- Dachneueindeckung und Teildachstuhlerneuerung im Bereich Saal
- provisorische Dacheindeckungen am gesamten Gebäude
- Beräumung und komplette Baufreimachung
- Wertgutachten Stichtag 02.03.2023
- Teilabbrüche



BAULASTEN UND DIENSTBARKEITEN

- keine Baulasten
- Eintragung in Abt. II: ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.

BAU- UND PLANUNGSRECHT

Innerhalb der Innenstadt gelten mehrere kommunale Satzungen, die für die Weiterentwicklung des Grundstücksbereiches relevant sind. Alle Satzungsinhalte sind in der digitalen Sammlung hinterlegt und werden vollumfänglich zur Verfügung gestellt.

Folgende Satzungen sind zu beachten:

- Gestaltungssatzung
- Erhaltungssatzung „GESAMTALTSTADT “
- Sanierungssatzung „ALTSTADT“
- Stellplatz - / Stellplatzablösesatzung
- Baumschutzsatzung
- Werbesatzung.

Weiterhin gelten:

- der Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg (Saale) mit der Ausweisung für den Bereich als gemischte Baufläche und
- der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60 „Vogelwiese“ für das Quartier, in dem sich die Immobilie befindet (Ausweisung als Kerngebiet)

Mit Hilfe von Baugrenzen und Baulinien wird das Bauwerk REICHSKRONE in seinem Bestand abgesichert. Im Süden und Osten werden die städtebaulichen Raumkanten durch eine rückwärtige Baugrenze (3,00 m westlich der Flurstücksgrenze 833/364 und entlang der Gebäudehauptflucht Schönburger Straße) und im Norden und Westen durch eine verbindliche Baulinie gemäß Bestandsgebäude (entlang der Gebäudehauptflucht zur Schönburger Straße/ zum Curt-Becker-Platz/ zur Grochlitzer Straße) fixiert.

ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSZIELE

Die im städtebaulichen Rahmenplan für die „ALTSTADT“ und dem Erweiterungsgebiet OST festgeschriebenen Ziele, sind die Erhaltung und Sanierung von identitätsstiftenden Bauwerken, hier die Erhaltung des im Stadtbild dominierenden historischen Stadttheaters REICHSKRONE, durch Sanierung der Bausubstanz, die Durchführung notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Nutzungszuführung einschließlich Ausbau und Belebung des stadtbildprägenden Quartiers durch stadtökologische Maßnahmen.

Grundstücksauslastung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine Überbauung des Grundstücksareals entsprechend ausgewiesenem Baufenster im Bebauungsplan. Dieses umschließt straßenseitig das Gebäude REICHSKRONE bis zur Angrenzung an die Grundstücke Grochlitzer Str. 1 (nördlich) und Schönburger Str. 2 (südlich).
Weitere grundlegende Festsetzungen sind detailliert dem Bebauungsplan Nr. 60 „Vogelwiese“ zu entnehmen.

Sanierung im Bestand und Neubebauung

Im Vordergrund stehen die Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung und Nutzungszuführung der Immobilie REICHSKRONE. Unter Einbeziehung des Grundstückes Schönburger Straße 2 A ist im südöstlichen Grundstücksbereich ein Anbau, ein Erweiterungsbau oder ein separater an die Umgebung angepasster Neubau vorstellbar.

Nutzungen

Zur Nutzung des Gebäudekomplexes sind neben den möglichen Nutzungen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus, Tagungsstätte, Kulturstätte, Beherbergungseinrichtung/Hotel vorstellbar:

Kultureller Sektor:

- Hotelfunktion mit gehobener Gastronomie; Hotelzimmer (Pensionscharakter)
- Allg. Gastronomie, Spezialitätenrestaurant
- Erhaltung des Saals im Erdgeschoss und Nutzung als/für:
  Theater/Schauspiel, Tanzstudio,
  Kulturelle Veranstaltungen jeglicher Facette
  Tagungsstätte, Ausstellungen, Konzerte,
  Bildungs-/Schulungsräume

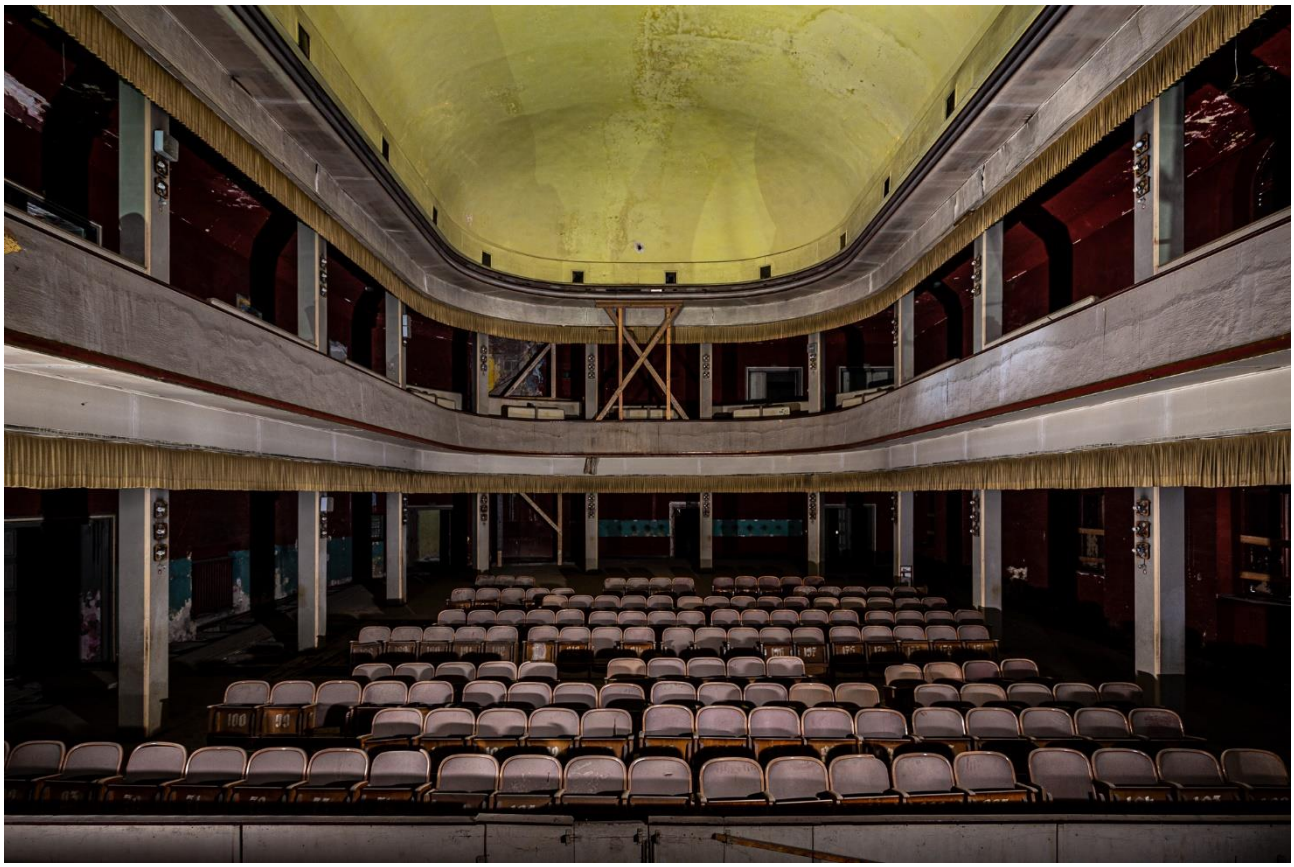
Wohnsektor

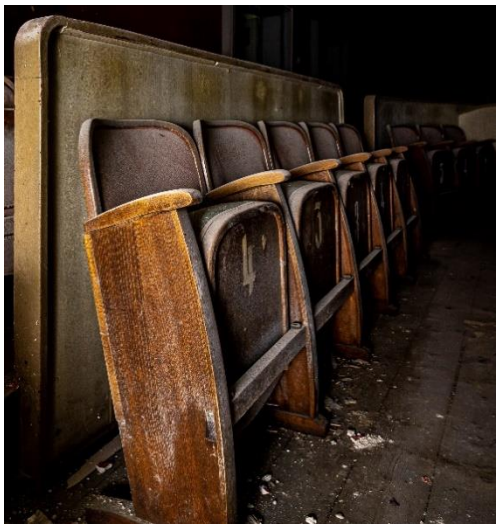
- seniorengerechtes Wohnen (Eigentumswohnung/Wohnzentrum mit Betreuung)
- Therapiezentrum als Tagesaufenthalt (z.B. Tagesbeschäftigung für Senioren)
- Service-Wohnen

Freiraumgestaltung und -nutzung

Zur Erreichung eines gesunden Stadtklimas, ist die Schaffung/Erhaltung von Freiflächen und Stadtgrün ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind, neben der Anordnung von Stellplätzen, Zuwegung und Aufenthaltsflächen, von Versiegelungen freizuhalten u. grünpflegerisch zu gestalten.

Im Hofbereich besteht die Möglichkeit der Einrichtung notwendiger PKW-Stellplätze. Es besteht mit Zufahrt über den Hofbereich die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage. Für die hinsichtlich einer Tiefgarage einschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 60 „Vogelwiese“ kann diesbezüglich eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Hier sind jedoch archäologische Belange und Befunde abzustimmen.





Theatersaal und Eingangsbereich REICHSKRONE

Fotograf: Christian Sünderwald (Juli 2022)

BIETERVERFAHREN

Das Bieterverfahren der Stadt Naumburg (Saale) ist einstufig, die Sprache des Bieterverfahrens ist deutsch.

Bitte geben Sie ein Gebot (gemäß Verkehrswertgutachten) und ohne Zusätze und Bedingungen ab. Verwenden Sie dazu das Formblatt „Angebotsabgabe“.

- Mit Abgabe eines Gebotes haben Sie sich mit den Bedingungen des Bieterverfahrens 2023_07 ausdrücklich einverstanden zu erklären und anzugeben, ob die Finanzierung Ihres baulichen Vorhabens, einschließlich Freiflächengestaltung, sichergestellt ist.
- Juristische Personen werden aufgefordert, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.
- Für den Fall, dass das Gebot nicht im eigenen Namen, sondern im Namen einer oder mehrerer anderer Personen abgegeben wird, sind Namen und Anschriften derjenigen Personen zu benennen und die rechtsgültige Bevollmächtigung beizufügen.

Ihr Gebot inkl. der geforderten Unterlagen richten Sie in einem verschlossenen Umschlag an:

Stadt Naumburg
Fachbereich I
Sachgebiet Finanzen
Markt 1
06618 Naumburg (Saale)

Mit der Angabe:

Bieterverfahren Reichskrone – Nicht öffnen!

Fristsetzung

Die Frist für den Eingang der Gebote wird durch die Stadt festgelegt und mitgeteilt.

Nach Ablauf der Gebotsfrist oder bei einer anderen Adresse eingehende Gebote können nicht berücksichtigt werden. Nach Ablauf des Schlusstermins werden die fristgerecht eingegangenen Gebote ge-öffnet und vorgeprüft. Die Öffnung der Gebote erfolgt ohne die Bieter und unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Für nicht vollständig eingereichte Unterlagen gibt es eine Frist zur Nachbesserung von 10 Werktagen. Alle dann unvollständigen Gebote werden vom Verfahren ausgeschlossen. Anschließend erfolgt eine Bewertung der Angebote nach der in der Ausschreibung angegebenen Matrix durch die zuständigen politischen Gremien in nichtöffentlichen Beratungen. Falls möglich soll in dieser Beratungsfolge eine Zuschlagsempfehlung ausgesprochen werden.

Verfahrenshinweise

- Die Stadt Naumburg (Saale) behält sich Endscheidungen vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Stadt Naumburg ist es unbenommen mit den Bewerbern nachzuverhandeln. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufangebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Naumburg abgeleitet werden.
- Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.
- Die Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen (auch auszugsweise) durch Dritte ist nicht gestattet. Eine Vervielfältigung und Verteilung an Dritte für gewerbliche Zwecke ist nicht gestattet
- Gem. § 33 BSDG wird darauf hingewiesen, dass die personenbezogenen Daten zur Auswertung der Gebote elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt werden.

Mindestgebot

Um möglichst viel Kapital für die Instandsetzung des Grundstücksareals vorhalten zu können, wird im aktuellen Bieterverfahren mit einem fixen Kaufpreis gearbeitet. Die Abgabe eines abweichenden Kaufpreises ist für das Verfahren nicht relevant

Gemäß dem Wertgutachten liegt der aktuelle Verkehrswert der Immobilie bei **350.000 Euro**.

Exakt dieser Kaufpreis ist für den Erwerb zu entrichten. Die Zuschlagkriterien orientieren sich (siehe Bewertungsmatrix) allein an qualitativen Standards.

EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

- Verbindliches Kaufpreisangebot (Formblatt) als Festpreis gemäß Verkehrswertgutachten
- Nachweis von Eigen- oder Fremdkapital zur Finanzierung des Kaufpreises
- Lageplan mit städtebaulicher Konzeption (Maßstab 1:200) – Darstellung des gesamten Grundstückes inkl. Dachflächen sowie des Außenbereiches (Grünflächen, Stellplätze, Zufahrten etc.)
- Ansicht(en) der Hauptfassade(n) entlang des Curt-Becker-Platzes, der Schönburger und der Grochlitzer Straße (farbig, Maßstab 1:200), hier ist die benachbarte Angrenzung mit darzustellen
- Grundriss von Erdgeschoss und Regelgeschoss (Maßstab 1: 200); Verdeutlichung der Nutzung/Funktion der Räume; klare Markierung von Zugängen bzw. Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen
- Ansicht sonstiger Gebäude im Falle weiterer Ergänzungsbauten
- Projektbeschreibung (3 DIN A4-Seiten) – welche Nutzungen sind vorgesehen, soll die Immobilie vermietet oder selbstgenutzt werden
- Bauzeitenplan zum avisierten Planungs- und Bauverlauf bis zum Abschluss der Projektentwicklung (Gliederung in Quartale)
- städtebauliche Kenndaten sowie Zielkatalog und Referenzen (Formblatt)

VORHANDENE UNTERLAGEN

Für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes können folgende Informationen zur Verfügung gestellt werden:

- Maßliche Bestandsaufnahme (Grundrisse, Ansichten)
- Liegenschaftskataster, Luftbildausschnitt
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Verkehrswertgutachten | 2023
- Stellungnahme des LDA | 2019
- Bau- und Nutzungsgeschichte | von Denkm. pfleg. Konservator Naumburg Ulrich Böduel
- Bebauungsplan Nr. 60 Vogelwiese / Auszug
- Fotomaterial zum Bestand
- Übersicht Notsicherung und sichernde Instand setzungsmaßnahmen

KAUFVERTRAG

Der vorgelegte städtebauliche Entwurf sowie die weiterführenden Informationen werden Bestandteil des Kaufvertrages. Hier werden auch die späteren Bauverpflichtungen bzw. die baulichen Standards fixiert.

BAUVERPFLICHTUNG

Die Sanierung und Belebung des ehemaligen Stadttheaters ist von besonderer Bedeutung für die gesamte Innenstadt. Um sicherzustellen, dass die notwendigen Arbeiten zügig umgesetzt werden, wird im Falle eines Verkaufs eine Bauverpflichtung vereinbart: innerhalb einer zu vereinbarenden Zeit nach Besitzübergang der Liegenschaft müssen bestimmte Projektfortschritte abgeschlossen sein.

Kommt der Erwerber seiner vorgenannten Pflicht nicht nach, steht dem Verkäufer (Stadt Naumburg) ein Rücktrittsrecht zu. Dementsprechend wird ein Rückauflassungsvermerk im Kaufvertrag vereinbart. Dem Erwerber steht im Falle einer Rückabwicklung die Erstattung des Kaufpreises sowie der getätigten Investitionen zu, abgezogen werden etwaig eingetretene Wertminderungen am Objekt.

BEWERTUNGSMATRIX

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Bewertung
1	**Instandsetzung und Modernisierung**	Der Erhalt sowie die Sanierung der historischen Bausubstanz ist besonders wichtig. Selbstverständlich sind die Maßgaben der Denkmalpflege dabei zu berücksichtigen.	**25 von 100**
2	**Projektumsetzung**	Eine verlässliche und zügige Projektentwicklung sowie eine vertrauensvolle Zusammenarbeit ist der Stadt besonders wichtig. Der dargestellte Projektablauf, ggf. vorhandene Referenzen etc. sind daher nachzuweisen.	**15 von 100**
3	**Nachhaltiges Nutzungskonzept**	Das Objekt soll nicht nur saniert, sondern auch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese soll das Quartier bereichern und langfristig tragfähig sein.	**20 von 100**
4	**Ergänzende Neubebauung**	Eine ggf. geplante ergänzende Neubebauung im Südosten (Schönburger Straße 2A) ist durchaus möglich. Diese muss sich jedoch den örtlichen Gegebenheiten und der hochwertigen Gestaltung im Quartier anpassen.	**15 von 100**
5	**Gestalterische Qualität**	Gemäß der rechtskräftigen Satzungen sowie der Vorgaben des Denkmalschutzes wird in der Naumburger Innenstadt grundsätzlich und bei diesem Objekt insbesondere, auf eine hochwertige gestalterische Qualität der Fassaden und Dachflächen geachtet.	**15 von 100**
6	**Freiraumgestaltung und Erschließung**	Eine hochwertige Gestaltung unbebauter Hofflächen sowie die adäquate Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind elementare Bestandteile der künftigen Projektentwicklung.	**10 von 100**
Hinweis: Die Bewertung der einzelnen Kriterien erfolgt in Punkten von 0 (nicht erfüllt) bis 6 (überdurchschnittlich erfüllt) und wird entsprechend der oben aufgeführten Matrix gewichtet.			

.