

Dieses Haus will LEBEN.

Lösungsansatz zur Leerstandsbekämpfung in Naumburg (Saale):



ZU DEN **Drei Schwanen**

Reduzierung von Leerstand in Naumburg (Saale)

Dieses Haus / dieser Raum will leben!

Dieses Haus will LEBEN!

Naumburg (Saale)

Land	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Burgenlandkreis
Zentralität	Mittelzentrum
Verwaltungsstatus	Gemeinde mit 4 Stadtteilen und 14 Ortsteilen
Einwohner	31.940 (31.12.2024)
Bekannt für:	UNESCO-Weltkulturerbe Dom; Zentrum der Saale – Unstrut - Region



Dieses Haus will LEBEN!

Naumburg (Saale)



aber in den 90er – Jahren auch:

- Starke Baumängel in der historischen Altstadt
- Gravierende Mängel im Wohnumfeld
- Störende Industrie / Gewerbe im Stadtkern

Dieses Haus will LEBEN!

Auswahl der Sanierungsziele – Ziele der Aktion

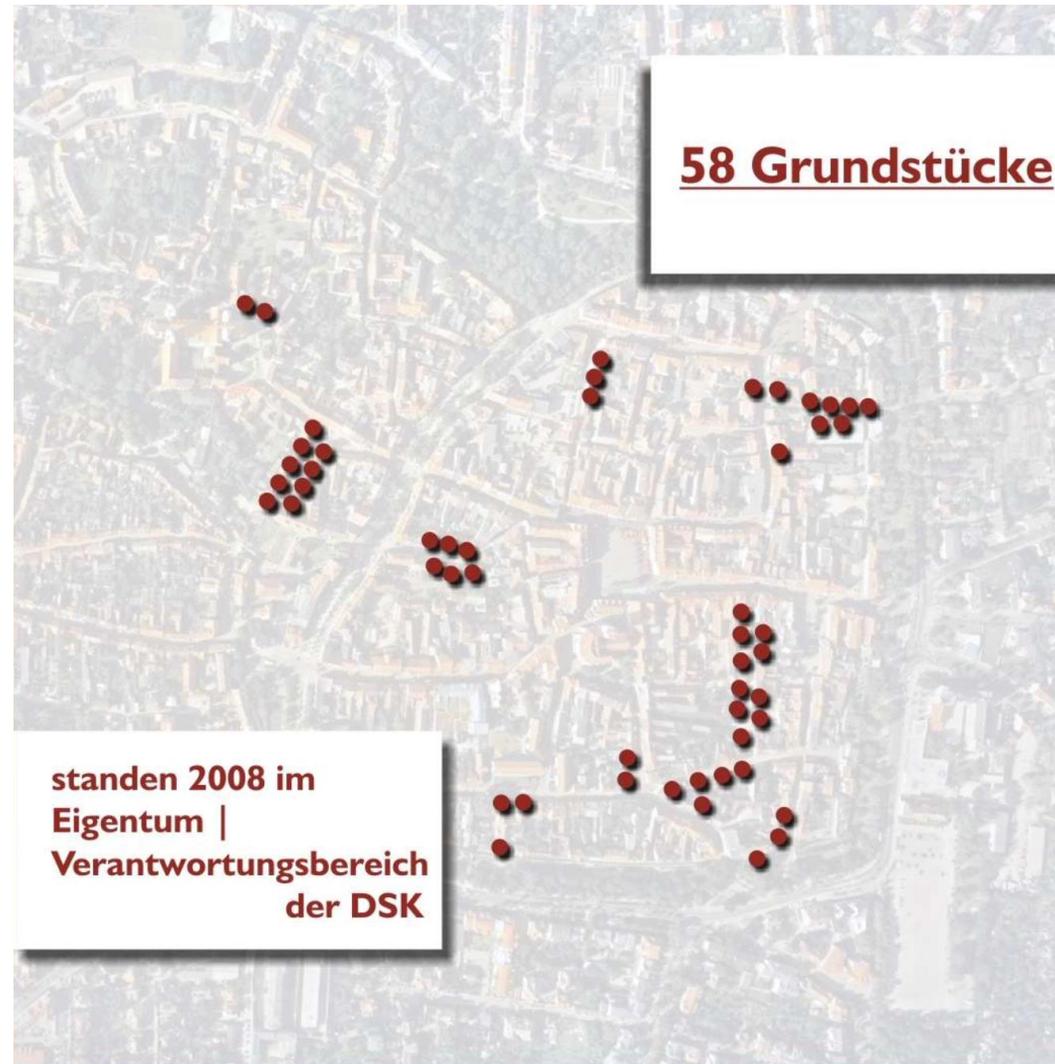
1. Die Erhaltung, Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung vorhandener Gebäude, die für eine Nutzung und die Identität der Stadt unverzichtbar sind.
2. Die Bewahrung der Altstadt als Städtebauliches Denkmal von hohem Rang sowie die Erhaltung und Restaurierung der Einzeldenkmalen
3. Die Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung durch Maßnahmen, der Instandsetzung, Modernisierung, Verbesserung des Wohnumfeldes sowie durch Neubau
4. Die Stärkung der gewerblichen Nutzung durch Erhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen
5. Die Erhaltung und Verbesserung der sozialen Strukturen

Reduzierung von Grundstücks-/
Gebäudeleerständen

Aufwertung des Stadtbilds durch
Sanierungsmaßnahmen
und Neubebauungen

Dieses Haus will LEBEN!

Kauf von Grundstücken in das Treuhandvermögen der Stadt

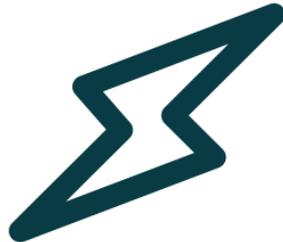


Dieses Haus will LEBEN!

Vorarbeiten

Die grundsätzliche Annahme:

Interessenten gibt es immer!



Leerstehende Gebäude/Altbauten sind

...kompliziert

....eine Herausforderung

... teuer

... komplex

....

Dieses Haus will LEBEN!

Vorarbeiten

Die grundsätzliche Annahme:

Interessenten gibt es immer!



Leerstehende Gebäude/Altbauten sind

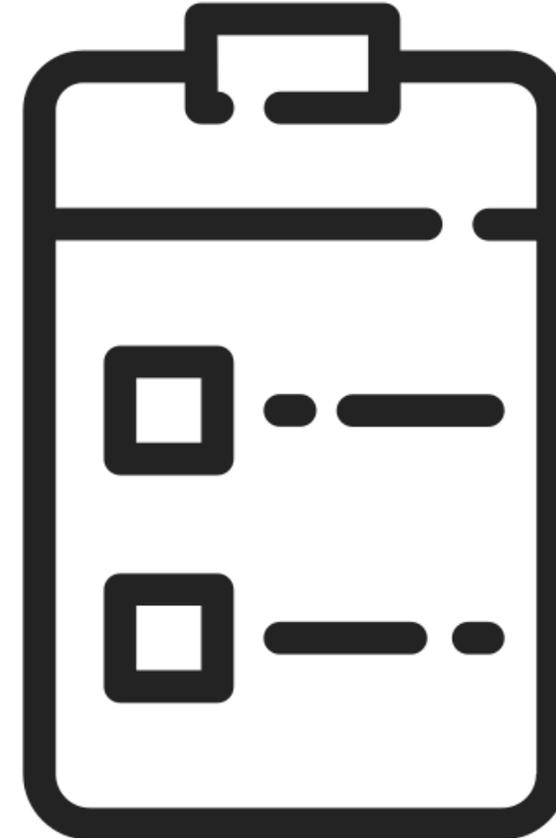
...kompliziert

...eine Herausforderung

... teuer

... komplex

....



Dieses Haus will LEBEN!

Bauliche Vorarbeiten

Bodenordnung:

- Komplette Vermessung der Grundstücke (teilweise erstmalig)
- Klärung der Inhalte im Grundbuch
- Abstimmung mit den Nachbarn, gegebenenfalls Grundstücks/Flurstück-Tausch
- Konkrete qm – Angaben feststellen lassen

Nummer der Grundstück-	Personen der beteiligten Grundstücke.	Lasten und Beschränkungen.
1.	2.	3.
1.	1.	<p>Für dann mit dem letzten Teil Grundstück August Sängers dieses das Grundstück 1072 in der Gemarkung für am 13. Oktob. der 1886 notariell errichteten Eintragsbuch für die Gemarkung Sängers Schrift. Gek. Schellge verpflichtet sich verpflichtend immer tag die Dachdeckung des Grundstück, Gemarkung des Grundstück, gegen Gefahr aus dem benachbarten Sängers' Hofen Grundstück, Meist eines kleinen Hof und Verweg aus und auf dem Anspannplatz, sowie die Anspannerei des Sängers' Hofen Garten und Hofe abzurufen und zu unterhalten in die, wenn Hof gefallen zu lassen, eingetragene am 18. Okt. dem 11. Oktober 1837. — <u>früher mitbestimmte.</u> —</p>

Dieses Haus will LEBEN!

Bauliche Vorarbeiten

Bodenordnung:

- Komplette Vermessung der Grundstücke (teilweise erstmalig)
- Klärung der Inhalte im Grundbuch
- Abstimmung mit den Nachbarn, gegebenenfalls Grundstücks/Flurstück-Tausch
- Konkrete qm – Angaben feststellen lassen

Übersetzung zu 2.

- Einzelne Bestimmungen -

In dem mit dem Bäcker Karl Friedrich August Säger über das Haus Nr. 52 in der Engelgasse hin am 13 Oktober 1836 notariell errichteten Kaufkontrakt hat sich der Besitzer Christ. Gottfr. Scheege verpflichtet, sich wöchentliche einen Tag die Wegbeschaffung des Düngers, Hereinschaffung des nötigen Holzes von dem benachbarten Saenger'schen Grundstück durch seinen Hof und Torwege von und auf den Reußplatz, sowie die Aufnahme des vom Saenger'schen Hause und Hofe ablaufenden Brunnenwassers in seinen Hof gefallen zu lassen; eingetragen vom 11. Oktober 1837.

Dieses Haus will LEBEN!

Bauliche Vorarbeiten

Vorbereitung der Sicherung:

- Prüfung/Konzeptionierung notwendiger Sicherungsarbeiten



Dieses Haus will LEBEN!

Bauliche Arbeiten

Sicherungsarbeiten:

- Provisorische Dacheindeckungen
- (Teil)-abriss
- Sichernde Maßnahmen am Gebäude
 - Kelleranlagen
 - Grundbausubstanz
 - Dach
 - Tragkonstruktion



Dieses Haus will LEBEN!

Bauliche Vorarbeiten

Ziel 1:

- Gebäude vor Witterung und Vandalismus geschützt!

Ziel 2:

- Status Quo für 10-20 Jahre erhalten!

Ziel 3:

- Erste Maßnahmen abschließen. Noch notwendige Maßnahmen sind sichtbar!



Dieses Haus will LEBEN!

Bauliche Vorarbeiten

Ziel 1:

- Gebäude vor Witterung und Vandalismus geschützt!

Ziel 2:

- Status Quo für 10-20 Jahre erhalten!

Ziel 3:

- Erste Maßnahmen abschließen. Noch notwendige Maßnahmen sind sichtbar!



Dieses Haus will LEBEN!

Bauliche Vorarbeiten

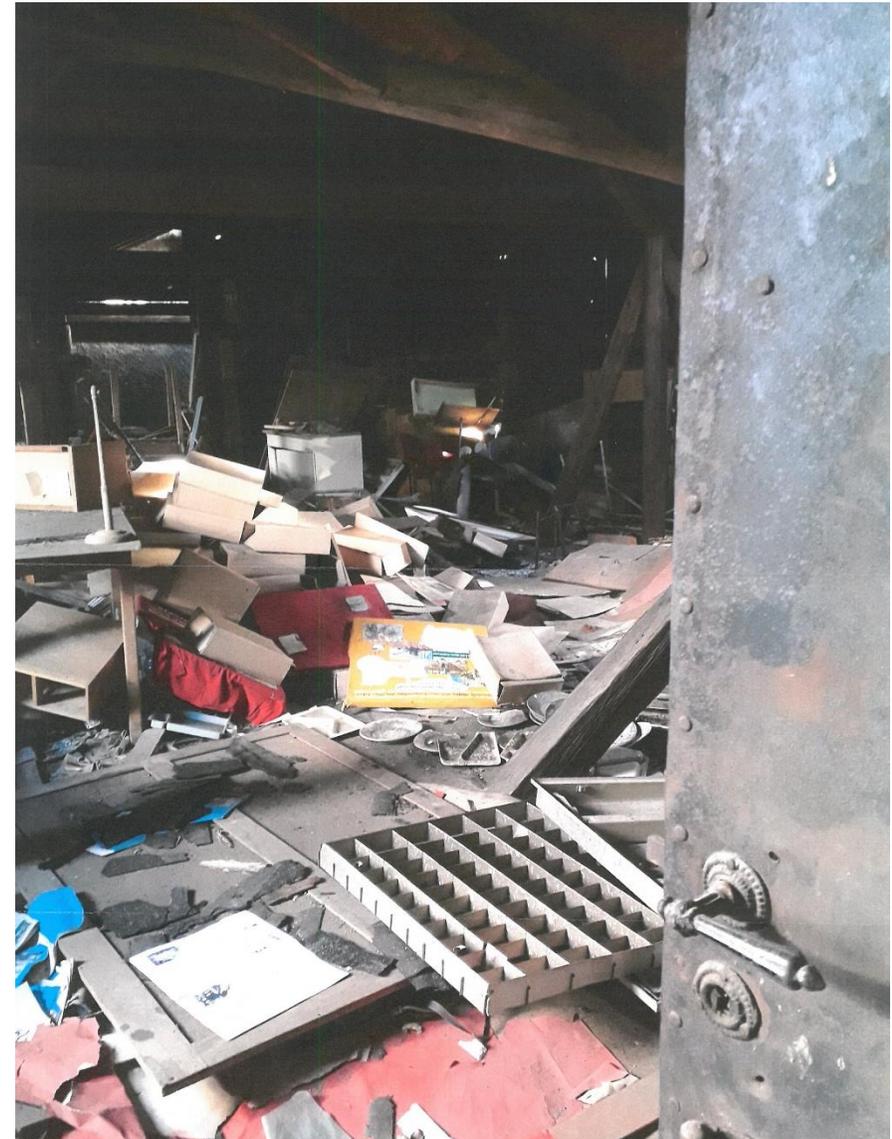
Baufreimachung:

Entfernung von

- Einbauten
- Müll
- Schutt
- ‚Muffel‘ – Geruch
- Desolater, nicht sanierbarer Struktur
- Hausschwamm

Ziel 4:

Gebäude ist vermessen, besenrein und bereit für eine Sanierung!



Dieses Haus will LEBEN!

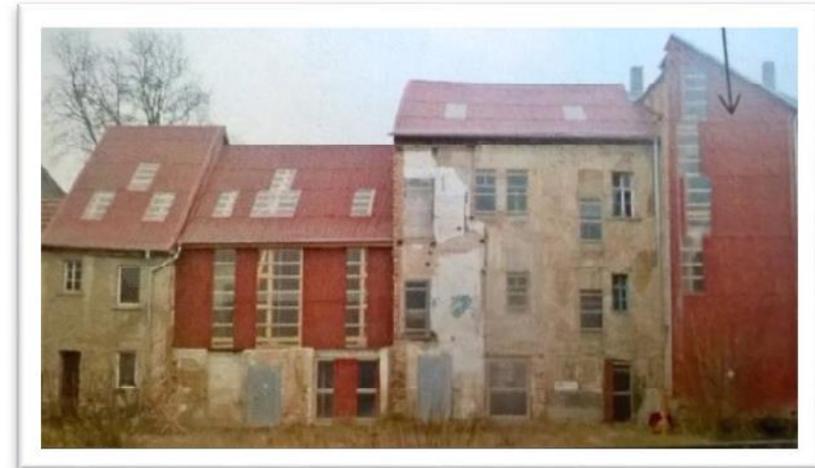
Planerische Vorarbeiten

- Verkehrserschließung / Parkplatz ist gesichert
- Bestandsaufnahme zum Gebäude ist vorhanden

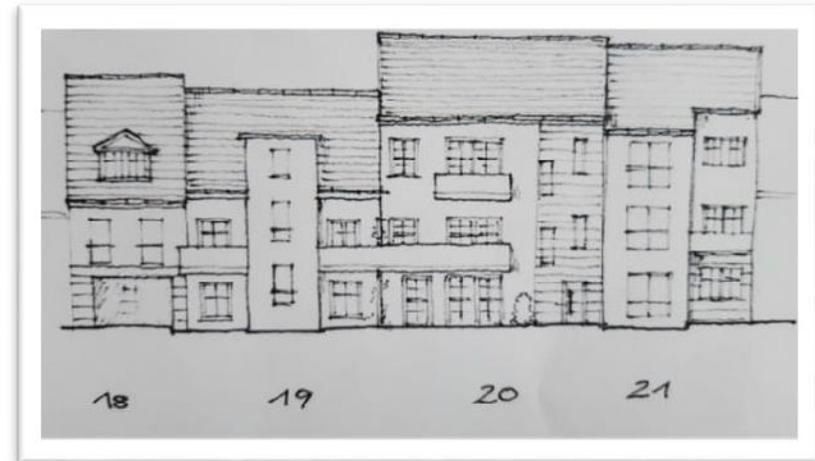
- Konkretes Planungskonzept mit Ideen/Vorschlägen zu:
 - Grundrissen
 - Nutzungen
 - Fassadenansicht und Erschließungsmöglichkeiten
 - Freianlagengestaltung

Ziel 5:

Nachvollziehbarkeit für den Interessenten schaffen: Was ist möglich, wo sind die Grenzen?



Neustraße Nr. 18, 19, 20, 21 (v.l.n.r.) | Rückwärtige Ansicht nach Durchführung der Sicherungsmaßnahmen



Neustraße Nr. 18, 19, 20, 21 (v.l.n.r.) | Mögliche rückwärtige Ansicht nach Sanierung mit Treppenhausembau, Balkon-/Terrassenanbau

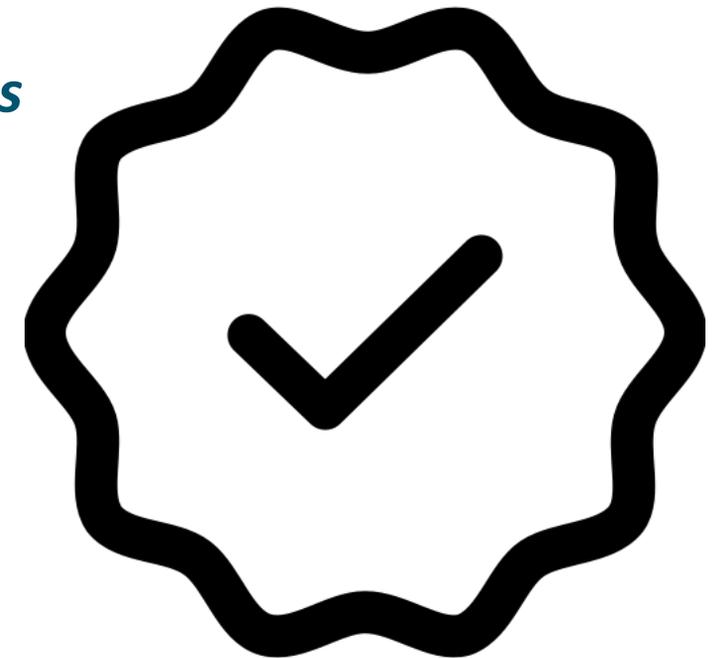
Dieses Haus will LEBEN!

Planerische Vorarbeiten

Das Planungskonzept ist von der zuständigen Bauverwaltungs- bzw. Denkmalschutzbehörde freigegeben, d.h. ein Abgleich mit dem Bauordnungsrechts sowie der Gestaltungs- und Sanierungssatzung, als auch mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen hat bereits stattgefunden!

Mit den zuständigen Behörden ist ein Handlungskorridor vereinbart:

- Welche Anbauten sind möglich?
- Können Gebäudeteile abgerissen werden?
- Welche Handlungsspielräume gibt es im Inneren?



Dieses Haus will LEBEN!

Exposé



EXPOSÉ

Neustraße 18, 19, 20, 21

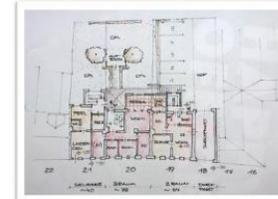
Immobilie im Sanierungsgebiet „ALTSTADT“



Exposé | Neustraße 18, 19, 20, 21

Vorzugsvariante I

Erwerb der vier Immobilien Nr. 18, 19, 20, 21 durch einen Eigentümer



Mögliche Grundrissegestaltung - Erdgeschossnutzung
Neugestaltung der rückwärtigen Grundstücksfläche
fünf Stellplätze im Hof (Entwurf: Büro Holz)

Beispiel der möglichen Nutzung Vorzugsvariante I:

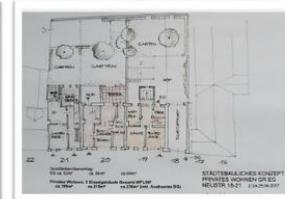
- Instandsetzung/Sanierung:
- Wohn- und Nutzflächen Bestandsbebauung als Mietwohnungen:
ca. ~ 670 m² Wohn-/Nutzfläche sowie Gewerbe
individuelle Grundrissgestaltung
Zwei-, Drei-, und/oder Vierraumwohnung(en)
 - Freifläche/Hoffläche ca. 500 m²
 - Möglichkeit der Integration von bis zu fünf ebenerdigen Stellplätzen im Innenhof der rückwärtigen Grundstücksfläche Gebäude Nr. 19
 - Hofdurchfahrt Gebäude Nr. 18

Nutzungen und Freiraumgestaltung

Neben Wohnnutzungen besteht die Möglichkeit einer gebietsverträglichen nicht störenden gewerblichen- oder Büronutzung, die Einrichtung eines Ladengeschäftes sowie weiterer gebietsverträglicher Gewerbeflächen. Die rückwärtige Freifläche sollte begrünt und in die Garten- und Hofgestaltung einbezogen werden. Hierzu besteht die Möglichkeit zur Integration von Stellplätzen. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind, neben der Anordnung von Stellplätzen, Zuwegung, und Aufenthaltsflächen, von Versiegelungen freizuhalten und zu gestalten.

Variante II

Erwerb der Immobilien durch zwei bzw. drei Eigentümer: 1. Grundstück Nr. 18/19, 2. Gr. Nr. 20; 3. Gr. Nr. 21



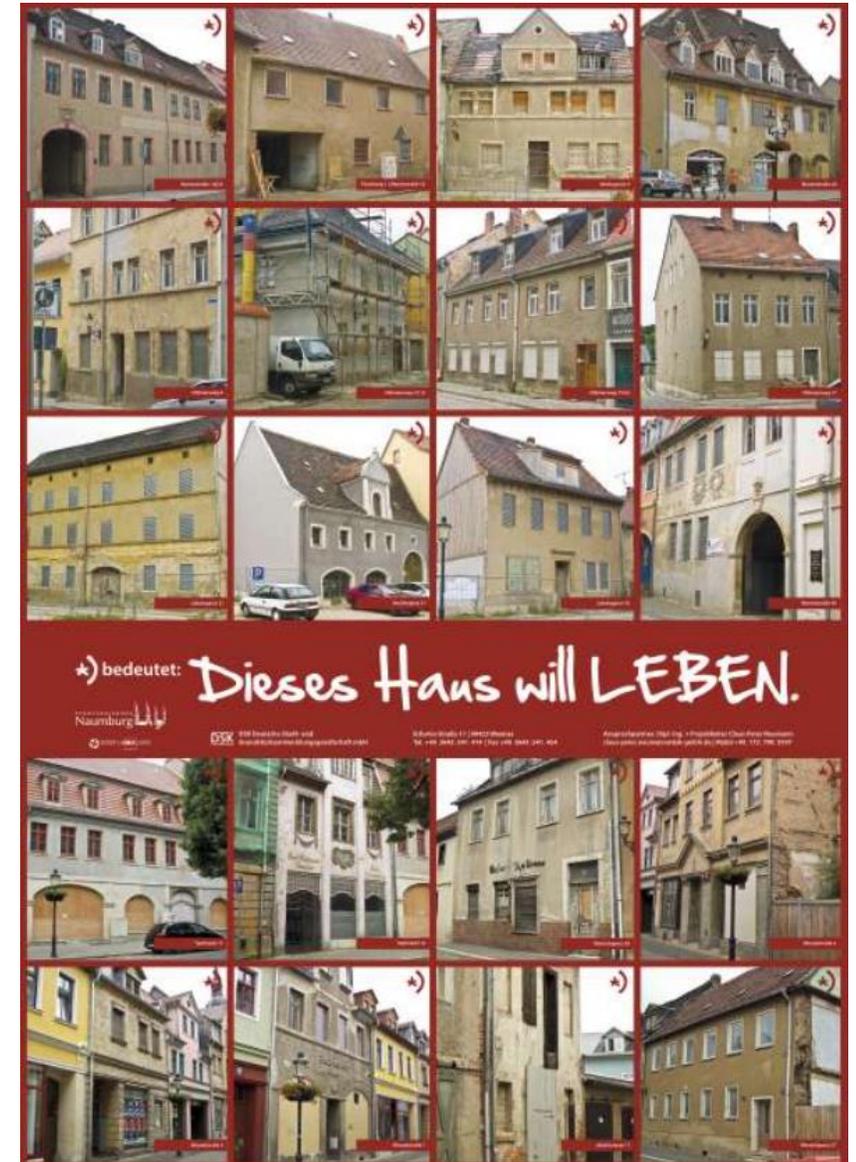
Mögliche Grundrissegestaltung - Erdgeschossnutzung
Neugestaltung der rückwärtigen Grundstücksfläche mit drei Einzelgebäuden,
zwei Stellplätze im Hof Hausstelle Nr. 18/19 (Entwurf: Büro Holz)

Beispiel der möglichen Nutzung Variante II:

- Instandsetzung/Sanierung der Bestandsbebauung:
Drei Einzelgebäude:
- Hausstelle Nr. 18/19
 - Wohn- und Nutzfläche: ca. ~ 230 m² optional einschließlich ausgebautem Dachgeschoss
 - individuelle Grundrissgestaltung
Zwei-, Drei-, und/oder Vierraumwohnungen
Frei-/Hoffläche ca. ~ 250 m²
 - Möglichkeit der Integration von zwei ebenerdigen Stellplätzen im Innenhof der rückwärtigen Grundstücksfläche Nr. 19
 - Hofdurchfahrt Hausstelle Nr. 18
 - Hausstelle Nr. 20
 - Wohn- und Nutzfläche: ca. ~ 220 m²
 - individuelle Grundrissgestaltung
Zwei- und/oder Dreiraumwohnungen
Frei-/Hoffläche: ca. ~ 150 m²
 - Hausstelle Nr. 21
 - Wohn- und Nutzfläche: ca. ~ 200 m²
 - individuelle Grundrissgestaltung
Zwei- und/oder Dreiraumwohnungen
Frei-/Hoffläche: ca. ~ 100 m²

Dieses Haus will LEBEN!

Öffentlichkeitsarbeit



Dieses Haus will LEBEN!

Ortsbesichtigungen

- Veröffentlichung der Verkaufsangebote für einen vorher festgelegten Zeitraum
- Für Interessenten besteht kein Termin- und Zeitdruck: Mehrere Besichtigungen, auch ohne Stadt/DSK sind möglich
- Rückfragen bei der Verwaltung sind erwünscht

Pro Grundstück im Durchschnitt:

Dieses Haus will LEBEN!

Ortsbesichtigungen

- Veröffentlichung der Verkaufsangebote für einen vorher festgelegten Zeitraum
- Für Interessenten besteht kein Termin- und Zeitdruck: Mehrere Besichtigungen, auch ohne Stadt/DSK sind möglich
- Rückfragen bei der Verwaltung sind erwünscht

Pro Grundstück im Durchschnitt (2009 – 2023):

50

Ortsbesichtigungen/
Kontaktaufnahmen

20

schriftliche
Kaufinteressen

1

Neue:r
Eigentümer:in

Dieses Haus will LEBEN!

Vergabeverfahren & Verkaufsvertrag

- Bei mehreren Interessenten: transparentes, nachvollziehbares, regelbasiertes Vergabeverfahren
- Kein Wettbewerb über den Preis, sondern ausschließlich über das Konzept

Verkaufsvertrag enthält IMMER Absicherungen für die Stadt:

- **Investitionspflicht** – Sanierung ist innerhalb von 5 Jahren abzuschließen
- **Weiterverkaufsverbot** – bis die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind
- **Verpflichtung** zur Einhaltung des Baurechts, Denkmalschutzes und der lokalen Gestaltungssatzung
- **Rückfallklausel** – Möglichkeit der Rückübertragung, falls keine Maßnahmen umgesetzt werden

Dieses Haus will LEBEN!

2008



Marienstraße 20

2012



Marienstraße 20

Dieses Haus will LEBEN!



Dieses Haus will LEBEN!



Dieses Haus will LEBEN!

Fazit

- Der Verkaufserlös liegt in der Regel **UNTER** dem Wert der Aufwendungen zur Vorbereitung der Grundstücke für den Verkauf!
- Gleichzeitig beträgt der **WERT** der durchgeführten Sanierungs- und Baumaßnahmen ein Vielfaches von den Aufwendungen zur Vorbereitung der Grundstücke:

Belebung der Innenstadt

Initialzündung für ein
Quartier

Erhalt solider
Gebäudezustände für
viele Jahre

Verringerung von
Leerstand

Dieses Haus will LEBEN!

... Blick in die Zukunft

- ‚Nur‘ noch 3 Objekte in aktiver Vermarktung ‚übrig‘
- Größere, ‚schwierigere‘ Objekte
- Test: Ist das Vorgehen auf große Objekte/Gebäude übertragbar?

www.reichskrone-naumburg.de



Robert Franke
Projektleiter
Stadtsanierung Naumburg (Saale)

DSK Büro Weimar
Erfurter Straße 11, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 5414-33
Mail: Robert.Franke@dsk-gmbh.de