



EXPOSÉ

Freyburger Str. 25 -28

Grundstück im Sanierungsgebiet „ALTSTADT“



DOMSTADT AN DER SAALE
NAUMBURG
HEILBAD BAD KÖSEN

VORBEMERKUNG:

Die historische Altstadt Naumburgs (Saale) gehört zu den besterhaltenden Stadtensembeln Sachsen-Anhalts und lockt mit seiner einzigartigen Stadtkulisse jährlich tausende von Besuchern an. Das Stadtzentrum wies 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 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 / Gebäuden,
- Vermessungsarbeiten,
- Erstellung von Fachgutachten,
- Sicherungsmaßnahmen von Gebäuden,
- Erarbeitung von Entwicklungskonzepten sowie
- Erstellung von Verkehrswertgutachten.

Die Domstadt beabsichtigt nun den Verkauf einiger dieser Immobilien. Sowohl Gebäude, Gebäudeensemble als auch unbebaute Grundstücke sind in diesem Portfolio enthalten.

Weitere Informationen finden Sie im folgenden Exposé sowie unter www.naumburg.de

IM ÜBERBLICK

Herausgeber

Stadt Naumburg, Markt 1 in
06618 Naumburg (Saale)
vertreten durch den Oberbürgermeister
Bernward Küper

Ansprechpartner Stadt Naumburg (Saale):

Liegenschaften (Sachgebiet Finanzen)
Tel.: 03445 / 273-169 oder 176
Mail.: liegenschaften@naumburg-stadt.de

Ansprechpartner DSK

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
(Treuhänder Stadtsanierung)

Claus-Peter Neumann (Seniorprojektleiter)
Tel.: +49 172/ 7905597
Mail.: claus-peter.neumann@dsk-gmbh.de

Zu verkaufende Immobilie:

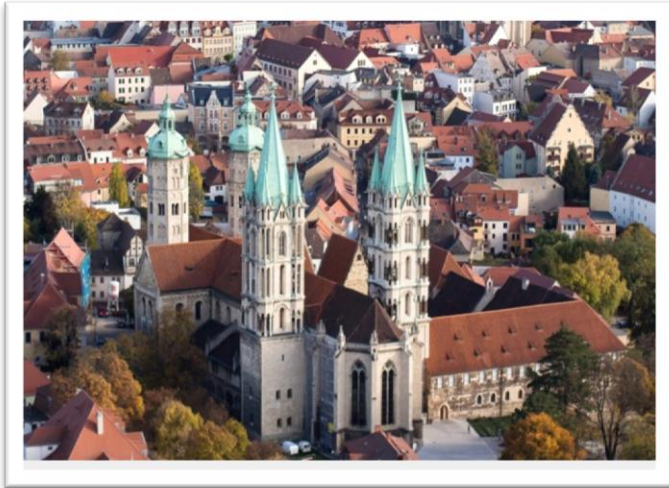
postalische Anschrift:
Freyburger Str. 25, 26, 27, 28
in 06618 Naumburg (Saale)

Grundstücke eingetragen in den Grundbüchern von Naumburg (Saale) - GBBZ 2516:

- Blatt 9106 (Nr. 25)
- Blatt 9966 (Nr. 26)
- Blatt 6787 (Nr. 27 und Nr. 28)

Kataster: Gemarkung Naumburg (Saale) | Flur 4

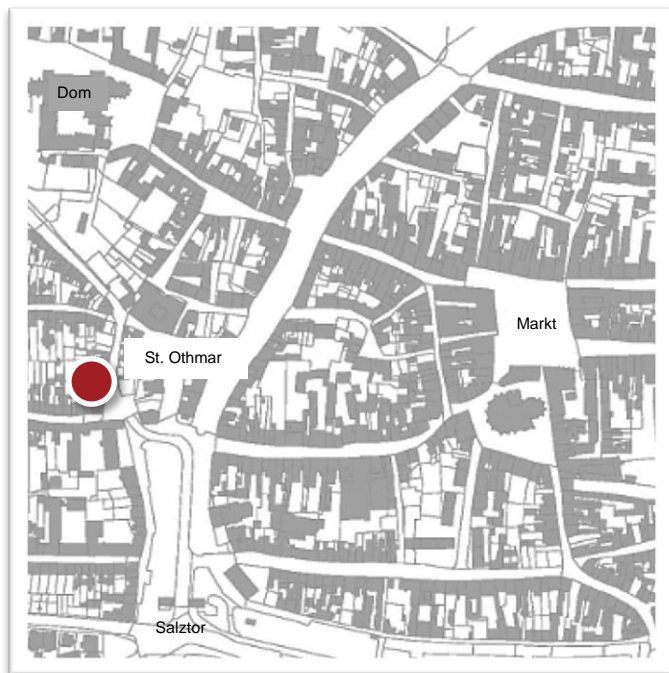
- Flurstück 2002 (Nr. 25)
- Flurstück 2003 (Nr. 26)
- Flurstück 2004 (Nr. 27)
- Flurstück 2005 (Nr. 28)



Blick auf den Naumburger Dom



Blick über den Marktplatz



Lage in 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. Nicht zuletzt deshalb, da im Ortsteil Schulpforte neben der Landes- schule Pforta (mit Begabtenförderung) auch das Landesweingut seinen Sitz hat.

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

Der Grundstücksbereich Freyburger Straße 25, 26, 27 und 28 liegt im Stadtgebiet der Ratsvorstadt, westlich der historischen Altstadt, südlich der Domfreiheit mit dem in die Liste der UNESCO-Welterbestätten aufgenommenen Naumburger Dom St. Peter und Paul.

Der Grundstücksbereich wird über die Freyburger Straße erschlossen und bildet entlang dieser eine bebaubare Fläche. Die Freyburger Straße ist als Bundesstraße B 180 klassifiziert. Über diese innerstädtische Erschließungsstraße ist das Stadtquartier in das überregionale Verkehrsnetz in Richtung Freyburg (B 180), Weimar (B 87) und Jena (B 88) eingebunden. Innerhalb von fünf Gehminuten sind zahlreiche innerstädtische Angebote erreichbar (Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus etc.)



Freyburger Straße | Blick zum Dom | in Richtung Norden



Freyburger Straße | Blick in Richtung Süden



Das Grundstück Freyburger Straße 25 bis 28

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Im Überblick

Die 1.321 m² große, sich aus vier Flurstücken bildende Liegenschaft, befindet sich im Treuhandliegenschaftsvermögen/ Sanierungsliegenschaftsvermögen der Sanierungsmaßnahme „ALTSTADT“ der Stadt Naumburg (Saale) und soll, so wie sie „steht und liegt“, verkauft werden. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinde Naumburg | Gemarkung Naumburg, Flur 4

Nr. 25	Flurstück 2002	149 m ²
Nr. 26	Flurstück 2003	72 m ²
Nr. 27	Flurstück 2004	648 m ²
Nr. 28	Flurstück 2005	452 m ²
Gesamt:		1.321 m²

Zu den Grundstücken

Die ursprünglichen Gebäude der Grundstücke mussten aufgrund der desolaten Bauzustände abgerissen werden. Einzig das Torgewände der Spätrenaissance des Grundstückes Nr. 28 verblieb im Bestand, wurde instandgesetzt und bildet die Zufahrt für die Zwischennutzung der brachgefallenen Grundstücke als Stellplatzangebotsfläche.

Eine neue Grundstücksmauer, in moderner Gestaltung, friedet den Grundstücksbereich zur Freyburger Straße ein.

Baulasten / Dienstbarkeiten

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



Anbindung der Liegenschaft an die Freyburger Straße

ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücksbereiches erfolgt über die Freyburger Straße, die in Höhe der Liegenschaft eine Fahrbahnbreite von ca. 6,00 m aufweist. Die Straße wird beidseitig von einem schmalen Gehweg begleitet. Im weiteren Verlauf in Richtung Süden weitet sich die Fahrstraße auf. Im öffentlichen Straßenraum sind keine gesonderten Stellplätze ausgewiesen.

Der Grundstücksbereich ist ortsüblich erschlossen. In der Freyburger Straße befinden sich ein Mischkanal zur Abwasserentsorgung sowie alle zur Versorgung erforderlichen Medien (Wasser, Gas, Strom, digitale Netzbereitstellung).

BAUHISTORIE

Bei dem Grundstücksbereich handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Ziff.2 und 4 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt -DenkmSchG LSA- (Bestandteile eines Denkmalbereiches als Straßenzug „Freyburger Straße 1 bis 29“ und eines archäologischen Flächendenkmals).

Die städtebauliche Grundstruktur der umgebenden Bebauung des Quartiers ist durch eine kleinteilige, überwiegend zweigeschossige, traufständige Bebauung des 17. bis 19. Jahrhunderts geprägt. Der Grundstücksbereich befindet sich in der Pufferzone des in die Liste der UNESCO-Welterbestätten aufgenommenen Naumberger Domes St. Peter und Paul.

BAU- UND PLANUNGSRECHT

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

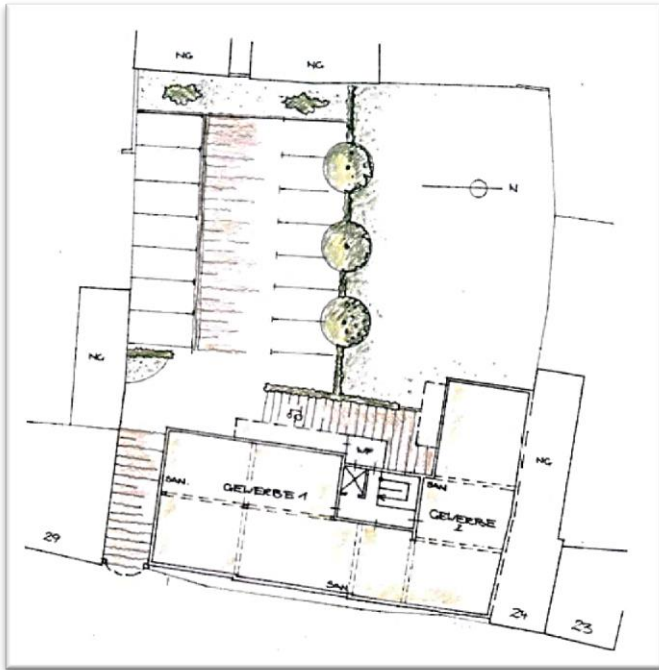
Folgende Satzungen sind zu beachten:

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

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Quartier, in dem sich der Grundstücksbereich befindet, nicht vor. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Mischgebiet aus.



Torgewände der Spätrenaissance mit Anbindung an Nr. 29



Lageplan – Konzeptidee einer möglichen Bebauung



Variante einer möglichen Ansicht

Mögliche Wohn- und Nutzflächen Gebäude:

- ca. 560 m² (ohne Dachgeschossausbau) bis 800 m² (mit Dachgeschossausbau)
- max. zwei Vollgeschosse plus Dach/ dies ist höhengestaffelt möglich durch Anpassung an das Geländeprofil der Freyburger Straße

Freifläche/Hoffläche:

- ca.: 520 m² (einschließlich max. 14 Stellplätze)

Mögliche Grundstücksauslastung bezogen auf Konzeptidee

ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSZIELE

Im städtebaulichen Rahmenplan für die „ALT-STADT“ festgeschriebene Ziele für das Quartier sind die Erhaltung und Aktivierung des Stadtbildes, die Erhaltung und Stärkung des Gebietes als Wohnstandort, die Sanierung der Bausubstanz, die Durchführung notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie stadtökologischer Maßnahmen.

Städtebauliche & denkmalpflegerische Ziele

Bebaubarkeit

Im Vordergrund steht eine an die Umgebung angepasste Neubebauung im Bereich der entstandenen Baulücke.

Das Ziel besteht in der Neubebauung mit in Volumen, Dimension, Gestalt und Materialität an die Umgebung angepassten, zwei bis dreigeschossigen, grenzständigen Gebäuden.

Die neuen Baukörper haben sich unter Aufnahme der historischen Bauflucht an der kleinteiligen Parzellierung und prägenden Dachlandschaft zu orientieren. Insbesondere ist die Erhaltung des Torbogens Nr. 28 und seine Einbeziehung in das Neubebauungskonzept anzustreben. Eine Grundstücksbebauung in „zweiter Reihe“ ist nicht zulässig. Bei der Neubebauung sind vorhandene Kelleranlagen zu erhalten.

Nutzungen

Neben Wohnnutzungen besteht auch die Möglichkeit einer gebietsverträglichen nicht störenden gewerblichen- oder Büronutzung sowie von Einrichtungen des Gesundheitswesens/ Arztpraxen.

Grundstücksauslastung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine Überbauung der Grundstücksfläche von 60%. Die bauliche Auslastung des Gesamtgrundstückes (inklusive Zuwegung, Stellplätze, Nebengelass etc.) darf bezogen auf die bebaubare Grundfläche von 1.321 m² ca. ~790 m² nicht überschreiten.

Freiraumgestaltung

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 und zu gestalten.

VERGABEVERFAHREN

Bitte geben Sie ein Gebot in Höhe von 73.000 € (gemäß Verkehrswertgutachten und Aktualisierung) ohne Zusätze und Bedingungen ab. Verwenden Sie dazu das Formblatt „Angebotsabgabe“.

- Mit Abgabe eines Gebotes haben Sie sich mit den Bedingungen des Verfahrens 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.

In der angegebenen Frist können Angebote bei der Stadt Naumburg (Saale) eingereicht werden. Erst nach Ablauf der Frist werden die Angebote gemäß einer Matrix bewertet.

Frist

Der Eingang des Gebotes muss spätestens am **15.01.2020** erfolgen. Ausschlaggebend ist der Posteingangsstempel.

Einzureichende Unterlagen

- Förmliches Kaufpreisangebot (Formblatt)
- Nachweis von Eigen- oder Fremdkapital zur Finanzierung des Kaufpreises
- Lageplan (Maßstab 1:200) – Darstellung des gesamten Grundstückes inkl. Dachflächen sowie des Außenbereiches (Grünflächen, Stellplätze, Zufahrten etc.)
- Ansicht(en) der Hauptfassade(n) entlang der Freyburger Straße (farbig, Maßstab 1:200), hier sind die benachbarten Gebäude mit darzustellen
- Kurze Projektbeschreibung (1 DIN A4-Seite) – welche Nutzungen sind vorgesehen, soll das Gebäude vermietet oder selbstgenutzt werden

Mindestgebot

Gemäß Verkehrswertgutachten und Aktualisierung liegt der Verkehrswert der Immobilie bei **73.000 Euro**.

Exakt dieser Kaufpreis ist für den Erwerb zu entrichten. Die Zuschlagkriterien orientieren sich (siehe Bewertungsmatrix) allein an qualitativen Standards. Um möglichst viel Kapital für die Neubebauung des Grundstücksbereiches vorhalten zu können, wird im aktuellen Bieterverfahren mit einem fixen Kaufpreis gearbeitet. Die Abgabe eines abweichenden Kaufpreises ist für das Verfahren nicht relevant.

Verfahrenshinweise

- Die Stadt Naumburg (Saale) behält sich Entscheidungen 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 v. 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.

UNTERLAGEN

Folgende Unterlagen können bei der Stadtverwaltung abgerufen werden:

- Vermessung des Grundstückes/ Unterlagen für die Grundstücksvermessung (Fotodokumentation)
 - vom 24.05.2007 (Nr.25)
 - vom 01.03.2011 (Nr. 25, 26, 27, 28)
- Liegenschaftskataster, Luftbildausschnitt
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Verkehrswertgutachten (mit Aktualisierung)
- Lage- und Höhenplan
- Baugrundgutachten

Bewertungsmatrix

Nr.	Kriterium	Erläuterung	Bewertung
1	Planungskonzept Instandsetzung und Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Einbindung der ggf. angedachten Neubebauung in die Umgebung; • Berücksichtigung einer hohen gestalterischen Qualität (insbesondere Fassaden, Dachflächen); • Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sowie des geltenden Satzungsrechts. 	50 von 100
2	Planungskonzept Freianlage	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung nicht bebauter Flächen (zukünftiger Versiegelungsgrad, Begrünungen, etc). • Bei möglicher Befahrung des Grundstückes: Einbindung der erforderlichen Stellplätze entsprechend des Nutzungskonzeptes auf dem Grundstück. 	20 von 100
3	Nutzungskonzept	Beschreibung der angedachten Nutzungen und Funktionen (z.B. Wohnungen, Ladenlokale). Erläuterung in welcher Qualität bzw. mit welchen Flächenanteilen (Angabe von Quadratmetern) diese vorgesehen sind und Angabe der zukünftigen Nutzungsanteile (Fremd- und Eigennutzung).	30 von 100
<p><i>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.</i></p>			