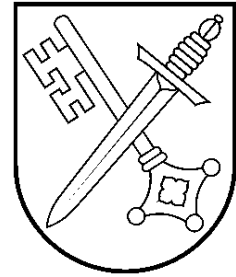


# STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	65/25
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	<input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreiheit
	<input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung
	<input type="checkbox"/> Finanzen
Eingang am:	22.08.2025
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Frau Seidel
	extern:	

TOP:	8
------	---

<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
--	---

## Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Ausschuss für Bau und Wirtschaft	09.09.2025	8.	A	V	
Gemeinderat	24.09.2025			B	

Art\* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

## Betreff:

Entwicklung des Stadtraums am Reußenplatz

## Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) fasst folgenden Beschluss:

Um den Stadtraum am Reußenplatz funktional sowie gestalterisch aufzuwerten und weiter zu entwickeln, ist der Abriss sowie die anschließende Neubebauung auf der Grundlage des § 10 Abs. 2 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt von überwiegendem öffentlichen Interesse. Dem geplanten Abriss des Gebäudes Reußenplatz Nr. 9 wird zugestimmt.

## Finanzielle Auswirkung:

- nein                       ja, in folg. Höhe:
- Deckungsvorschlag:     Haushaltsplan :
- über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

**Begründung:**

In der historischen Altstadt von Naumburg (Saale) verläuft zwischen dem Lindenring im Westen und dem Marktplatz im Osten der Straßenzug Reußenplatz (siehe Anlage 1). Der Straßenzug weitet sich in Richtung Lindenring auf und bildet einen eigenständigen, kleinteiligen Stadtplatz. Der Bereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „GESAMTALTSTADT“, der Gestaltungssatzung sowie im Sanierungsgebiet „ALTSTADT“ und ist Bestandteil eines als Straßenzug ausgewiesenen Denkmalsbereichs sowie des archäologischen Flächendenkmals „Altstadt Naumburg (Saale)“ und der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes Naumburger Dom.

Auf der Südseite des Reußenplatzes wurde im Jahr 2023 der Grundstückskomplex Reußenplatz Nr. 6 bis 9 aus dem Treuhandliegenschaftsvermögen / Sanierungsliegenschaftsvermögen der Sanierungsmaßnahme „ALTSTADT“ der Stadt Naumburg (Saale) herausgelöst und an einen neuen Eigentümer verkauft. Bei dem Gebäude Reußenplatz 6 handelt es sich um einen repräsentativen Bau mit klassizistischer Formensprache, die Gebäude Nr. 7 und 8 mussten aufgrund der desolaten Bauzustände bereits vor Jahren abgerissen werden. Die ehemals bebauten Grundstücksflächen werden aktuell als Zwischennutzung für Stellplätze genutzt. Im Sinne einer gesunden Belichtung und Belüftung des gesamten Stadtraumes sowie der notwendigen Rettungswege für angrenzende Liegenschaften, wird im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) darauf verzichtet, die mittelalterlichen Baugrenzen der bereits abgerissenen Gebäude wiederherzustellen, dies würde zu einer starken Einengung des Straßenkörpers führen. Auf dieser Basis gab es eine entsprechende Grundstücksteilung im Jahr 2020, ca. 150 Quadratmeter wurden dem öffentlichen Raum zugesprochen und die neue Grundstücks- sowie Baugrenze springt somit deutlich in Richtung Süden zurück (siehe Anlage 2).

Bei den Bestandsgebäuden Reußenplatz 6 und 9 handelt es sich – neben dem Denkmalsbereich des Straßenzuges - um eigenständige Baudenkmale gem. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Die Eintragung im Denkmalverzeichnis für das Gebäude Nr. 9 lautet wie folgt: *„(...) schmales, hohes, dreigeschossiges traufständiges Gebäude mit Seitenflügeln und Hof; am linken Nebentrakt Laubengang wohl noch 16. Jahrhundert, wie der Kern des Hauses überhaupt; ansonsten von 1670; Veränderungen im 18./19. Jahrhundert, davon vor allem mehrere Türen zeugend; eine noch mit Originalschloss 16./17. Jahrhundert; Teile einer klassizistischen Ausstattung; als komplett aus der ersten Hälfte 16. Jahrhundert erhaltener Stadthof von hohem baugeschichtlichen Rang (...)“*.

Das Gebäude Reußenplatz Nr. 9 besteht aus einer Fachwerkkonstruktion mit dreigeschossigem Dachstuhl. Ost- und Westfassade des Hauses sind in massiver Bauweise ausgeführt. Das Bauwerk erweist sich als schmales, hohes, dreigeschossiges, traufständiges Haus, welches seit Jahrzehnten leer steht und schwerwiegende Schäden aufweist. Es handelt sich in der Gesamtschau um ein kleinteiliges Gebäude mit unwirtschaftlichen Grundrissen (siehe Anlage 3).

Durch die Stadt wurden umfangreiche Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden nach dem Abriss der benachbarten Gebäude Nr. 7 und Nr. 8 im Inneren des Gebäudes Nr. 9 massive Holzstützkonstruktionen und Stahlseilverbindungen eingezogen, zur Fassadensicherung Holzverschalungen angebracht und Dachflächen mit Wellplatten belegt.

Bereits vor dem Verkauf des Grundstückskomplexes gab es Befürchtungen, dass das Gebäude Nr. 9 aufgrund des desolaten Bauzustandes vielleicht nicht erhalten werden kann. Nach dem Verkauf hat der neue Eigentümer intensiv geprüft, ob eine Sanierung des Gebäudes und somit ein Erhalt des Baudenkmals möglich ist. Die Untersuchungen ergaben leider, dass der Zustand des Objekts so schlecht ist, dass nur ein vollständiger Abriss in Frage kommt, welchen der Eigentümer beim LDA beantragt hat. Letzteres hat den Antrag jedoch abgelehnt, da dem Gebäude aus denkmalfachlicher Sicht eine so große Bedeutung zukommt, dass einem Abriss nicht zugestimmt werden könne.

Das LDA geht davon aus, dass der Käufer die Liegenschaft und die damit verbundenen Herausforderungen vor dem Kauf kannte und ein Erhalt – zwar mit immensen finanziellen Aufwendungen verbunden – grundsätzlich möglich wäre. Dem Käufer ist es jedoch nicht möglich, aufgrund des schwierigen Grundrisses und der teilweise sehr geringen Geschosshöhe, dem Gebäude eine adäquate Nutzung zuzuweisen. Der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit wurde im Antragsverfahren erbracht.

Der Eigentümer plant die Grundstücke Reußenplatz 6, 7, 8 sowie Nr. 9 als Wohn- und Geschäftskomplex neu zu entwickeln und die bestehenden Baulücken zu schließen. Für dieses Vorhaben liegt bereits eine Vorplanung vor, welche Bestandteil des Kaufvertrages ist (siehe Anlage 4). Es würde somit nach dem Abriss ein vollständiger Neubau der Hausnummer 7 - 9 erfolgen. Das städtebauliche und sanierungsrechtliche Ziel eine geschlossene Straßenraumkante mit Gebäuden, die den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen, könnte somit erreicht werden.

Gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA ist ein Eingriff an einem Denkmal zu genehmigen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse anderer Art den Eingriff verlangt. In vorliegendem Fall handelt es sich bei dem Eingriff um den geplanten Abriss des Gebäudes Reußenplatz Nr. 9. Der durch das LDA zunächst abgelehnte Abriss des Denkmals verhindert den Neubau und den damit verbundenen Baulückenschluss an der Südseite des Reußenplatzes. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist die Schließung der Baulücke und die damit einhergehende funktionale und städtebauliche Wiederherstellung und Weiterentwicklung des Reußenplatzes ein überwiegendes öffentliches Interesse, welches dem Erhalt des Denkmals entgegensteht.

In den letzten Jahrzehnten ist eine Vielzahl der vorhandenen Gebäude denkmalgerecht saniert worden. Die Platzsüdseite wird durch die in Rede stehenden unsanierten und unbebauten Liegenschaften in ihrer städtebaulichen Entwicklung stark eingeschränkt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Fertigstellung des grundhaften Ausbaus der öffentlichen Flächen im Jahr 2023, im Rahmen der Stadtsanierung für ca. 800.000 Euro, könnte mit der Neubebauung ein weiterer wichtiger Impuls zur qualitativen Aufwertung des Stadtraumes gesetzt werden.

## Die Ziele der Stadtsanierung

- Erhalt und die Aufwertung eines hochwertigen Stadtbildes,
- Wiederaufbau der geschlossenen Straßenrandbebauung sowie
- Erhalt und Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes

könnten mit einem Neubau und dem damit verbundenen Lückenschluss deutlich forciert werden. Der Erhalt des Denkmals würde die Verstetigung der Baulücke sowie des bestehenden Leerstandes bedeuten.

**Fazit:** Die Stadtverwaltung empfiehlt daher dem Gemeinderat - trotz seines, aufgrund des Baualters, hochwertigen Denkmalstatus - den Abriss der Hausnummer 9, da eine Wiederbelebung des Gebäudes in den letzten Jahren nicht gelungen ist und auch vom aktuellen Eigentümer nicht geleistet werden kann. Mit dem Verkauf und dem beabsichtigten Abriss ist vertraglich eine Neubebauung im Sinne der oben genannten städtebaulichen, sanierungsrechtlichen sowie gestalterischen Ziele am Reußenplatz vereinbart. Sollte eine Zustimmung nicht erfolgen, ist die Umsetzung des Gesamtvorhabens in Gefahr, da der Eigentümer das Projekt mit dem Erhalt der Hausnummer 9 aus baulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzen wird.

Armin Müller  
Oberbürgermeister

### **Anlagen:**

Anlage 1 - ALKIS-Auszug 2025

Anlage 2 - Neue Grundstücks- sowie Baugrenze am Reußenplatz

Anlage 3 - Ansichten, Schnitt und exemplarischer Grundriss des Gebäudes (Vermessung)

Anlage 4 - Skizzen einer möglichen Neubebauung