STADT NAUMBURG (Saale)

☒	Entscheidung	Einreicher:	Oberbürgermeister	
☐	Vorberatung	Prüfung:	☐ Barrierefreiheit	
☐	Unterrichtung		☐ Gleichstellung	
☐	Tischvorlage			
☒	Gemeinderat	Eingang	**01.06.2017**	
☐	Hauptausschuss	Sitzung am:	**14.06.2017**	
☐	Wirtschaftsausschuss	Vorlage	**GR 120/17**	
☐	Technischer Ausschuss	Teilnahme	intern:	**Frau Freund, Frau Seidel**
☐	Sozial- und Kulturausschuss			
☐	Finanz- und Vergabeausschuss		extern:	
☐	Ortschaftsrat			

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

☒ A-Liste ☐ B-Liste

Tagesordnungspunkt:

Betreff:

Städtebauliche Entwicklung der ehemaligen JVA – Initiierung eines Gutacherverfahrens

Beschlussvorschlag:
Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Entwicklung der ehemaligen Justizvollzugsanstalt. Die Grundlage des Verfahrens bildet die vorgelegte Aufgabenstellung.

Vorberatung am: 14.06.2017 im TA Ergb. wird mündlich berichtet

Finanzielle Auswirkung:

☐	nein	☒ ja, in folg. Höhe: 16.000,00
Deckungsvorschlag:	☒	Haushaltsplan : 2017
	☐	über-/außerplanmäßig
Buchungsstelle:	51.11.00	

Begründung:

Sachverhalt: Das Areal des ehemaligen Schwurgerichts bzw. der brachgefallenen Justizvollzugsanstalt (JVA) wird seit dem Jahr 2012 nicht mehr genutzt. Nun strebt der Eigentümer erneut die Verwertung der Immobilie durch einen Verkauf an. Aufgrund der guten Marktlage und der Interessensbekundung einzelner privater Investoren, ist eine erneute Ausschreibung des Objektes aus Sicht des Ministeriums der Finanzen Sachsen-Anhalt zeitnah angezeigt.

Für eine Vermarktung der Liegenschaft sind aus Sicht der Stadtverwaltung eine vorab definierte Nutzung bzw. Funktionsmischung sowie ein gesetzter städtebaulicher Rahmen unerlässlich. Ein potenzieller Inverstor kann nur auf dieser Basis eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen und einen profunden Kaufpreis ermitteln. Des Weiteren stellt ein solcher vorab definierter planerischer Rahmen die Grundlage für die weiteren Aktivitäten der Kommune dar, dazu zählt u. a. die Fortführung des bereits angestoßenen Bauleitplanverfahrens bzw. die gemeinsame Planung mit einem Investor. Durch die Beschlüsse GR 138/12 (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30) und GR 51/17 (Besonderes Vorkaufsrecht) sowie die Erweiterung des Fördergebietes der Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren ist die Planungshoheit und Mitbestimmungsrecht aus kommunaler Sicht abgesichert, nun muss ein Entscheidungsprozess zur weiteren Entwicklung des Geländes zügig eingeleitet werden, um für alle Akteure (Eigentümer, Stadt Naumburg, potenzieller Investor) Planungssicherheit zu schaffen.

Weiteres Vorgehen: In Abstimmung mit VertreterInnen des Ministeriums ist es daher notwendig, möglichst schnell einen städtebaulichen Rahmen im Vorfeld einer erneuten Ausschreibung zu definieren. Nach eingehender Prüfung aller Optionen, dazu zählten auch die Durchführung eines Architektenwettbewerbs sowie die Beauftragung eines Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes, kommt nur eine Vorgehensweise für eine zügige Umsetzung in Betracht: die Durchführung eines sog. Gutachterverfahrens (vergleichende Beauftragung).

Ein solches Verfahren wird häufig in der privaten Wirtschaft angewendet, findet aber zunehmend Verwendung bei der öffentlichen Hand. In einer Art Wettbewerb werden drei bis fünf Architekturbüros bzw. Arbeitsgruppen mit einer identischen Aufgabenstellung betraut. Dabei finden die formalen Richtlinien eines Wettbewerbs gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) keine Anwendung. Das Verfahren ermöglicht im Verhältnis eine relativ unkomplizierte Erarbeitung von städtebaulichen Varianten und zeigt die Entwicklungschancen für ein Areal auf. Vorteil bei diesem Verfahren ist eine zügige Bearbeitung, kreative Vorschläge verschiedener Büros, welche jedoch lediglich den Charakter von Machbarkeitsstudien haben. Dabei werden Fragen zur Erschließung, der Lage von öffentlichen Wegebeziehungen, der Art der Bebauung, Geschossigkeiten, Unterbringung von Stellplätzen etc. geklärt. Eine detaillierte Betrachtung zu Themen wie Materialien, Grundrissvarianten, genaue Fassadenabwicklungen und Begrünung erfolgt nicht.

Für die gleichzeitige Beauftragung der Planungsbüros wird eine Aufgabenstellung formuliert, einen Entwurf eines solchen Papiers wurde durch die Stadtverwaltung in den vergangenen Tagen erarbeitet (*siehe Anlage 1*).

Nach mehreren Besichtigungen und Abstimmungsrunden der Akteure kristallisiert sich heraus, dass für das ehemalige Schwurgericht sehr wahrscheinlich nur eine öffentliche Nutzung in Betracht kommt. Dies ist durch die Festsetzung als Einzeldenkmal sowie den Grundriss und die Flächenverfügbarkeit bedingt. Um für die Aufgabenstellung eine Nutzungsvariante beschreiben zu können, hat sich die Stadtverwaltung für eine fiktive Theaternutzung entschieden.

Der aktuelle Standort des Theaters ist sanierungsbedürftig und die Abläufe in dem Gebäudekomplex sind nicht optimal. Bei einer Sanierung des aktuellen Standortes im Bestand muss der Spielbetrieb ausgelagert werden, was komplex und kostenintensiv ist. Die „Neuerrichtung“ eines Theaters in der Naumburger Innenstadt bzw. der Nachnutzung eines anderen Gebäudes macht somit durchaus Sinn.

Das bedeutet ausdrücklich nicht, dass mit diesem Beschluss auch eine Theater-Nutzung festgesetzt wird. Es handelt sich lediglich um eine wahrscheinliche Nutzungsoption, welche im fortschreitenden Planungsverfahren auch weiter modifiziert werden kann. Die Grundanforderungen – wie städtebauliche Freistellung des ehemaligen Schwurgerichtes als Einzeldenkmal, die Ausbildung eines Stadtplatzes in Richtung Norden, die notwendige Anfahrbarkeit des Gebäudes, die Unterbringung von zugeordneten Stellplätzen sowie die Etablierung eines möglichen Anbaus - sind auch für jedwede spätere Nutzung relevant und sollten nun anhand der fiktiven Funktion eines Theaters geprüft werden.

Im Mittelpunkt der Aufgabenstellung stehen vor allem die Öffnung des Geländes, die Anbindung an das umliegende Straßensystem sowie der Entwurf einer neuen Wohnbebauung im südlichen Teil des Grundstücks. Darüber hinaus ist die Definition der Platzsituation zwischen Schwurgericht und den Salztorhäusern entscheidend.

Um noch in diesem Jahr bzw. im ersten Quartal 2018 eine politische Willensbildung in Naumburg (Saale) herbeizuführen, beabsichtigt die Stadtverwaltung das Verfahren bereits in den Sommermonaten anzustoßen und Herbst/Winter 2017 die Jury-Sitzung durchzuführen. Da die Immobilie eine überregionale Strahlkraft hat und viele Akteure an der Zukunft des Objektes beteiligt sind, ist die Jury mit VertreterInnen verschiedener Institutionen besetzt (*siehe Anlage 1*).

Finanzierung: Jedes der teilnehmenden Büros erhält das gleiche Honorar. Die Stadtverwaltung kalkuliert aktuell 4.000 Euro für vier Büros bzw. Arbeitsgemeinschaften. Im Haushalt 2017 sind entsprechende Mittel im Produkt 51.11.00 (Städtebauliche Planung) vorgesehen.

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Anlagen:

Aufgabenstellung für die teilnehmenden Planungsbüros (als Entwurf)