

# GUTACHTERVERFAHREN

Städtebauliche Entwicklung  
der ehemaligen JVA

\*Stadt Naumburg (Saale)

## AUFGABENSTELLUNG



DOMSTADT AN DER SAALE  
**NAUMBURG**  
HEILBAD BAD KÖSEN

**Ansprechpartner:**

Stadt Naumburg (Saale)  
Ute Freund (Fachbereichsleiterin)  
Tel.: 03445 / 273-200  
[ute.freund@naumburg-stadt.de](mailto:ute.freund@naumburg-stadt.de)

Domstadt Naumburg (Saale) | 01. Juni 2017

# Inhalt

## Vorbemerkungen ..... 01

## A Grundlagen .....02

- 1. Kurzportrait der Stadt ..... 02
- 2. Grundstück .....03
- 3. Gebäudebestand .....04
- 4. Nachbarbebauung .....05
- 5. Erschließung .....06
- 6. Bodenverhältnisse .....06
- 7. Baurecht .....06

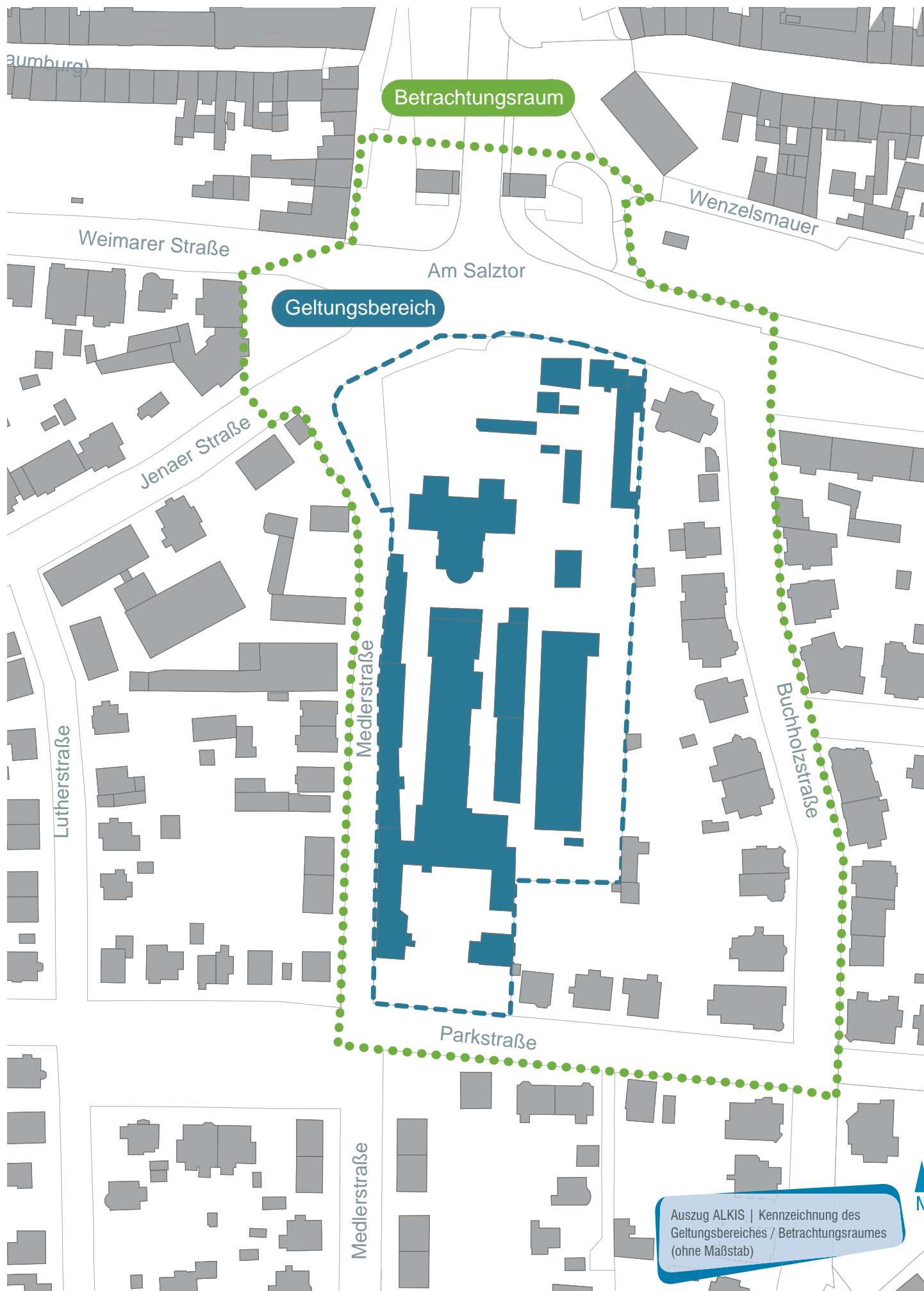
## B. Verfahren ..... 07

- 1. Auslober, Auswertung, Durchführung ..... 07
- 2. Teilnehmer ..... 07
- 3. Termin (Ablauf) .....07
- 4. Vorhandene Unterlagen .....07
- 5. Geforderte Leistungen .....08
- 6. Honorar ..... 08
- 7. Weitere Bearbeitung der Aufgabe .....08
- 8. Eigentum und Urheberrecht .....08

## C Aufgabenstellung ..... 09

- 1. Städtebauliche und funktionale Zielstellung . . . 09
- 2. Theater-Nutzung .....10
- 3. Wohnungskonzeption ..... 11
- 4. Wohnungsneubau .....11
- 5. Stellplatzschlüssel .....11
- 6. Projekttitel ..... 11

**ENTWURF**  
Stand: 31.05.2017



Betrachtungsraum

Geltungsbereich

Auszug ALKIS | Kennzeichnung des  
Geltungsbereiches / Betrachtungsraumes  
(ohne Maßstab)

## Vorbemerkungen

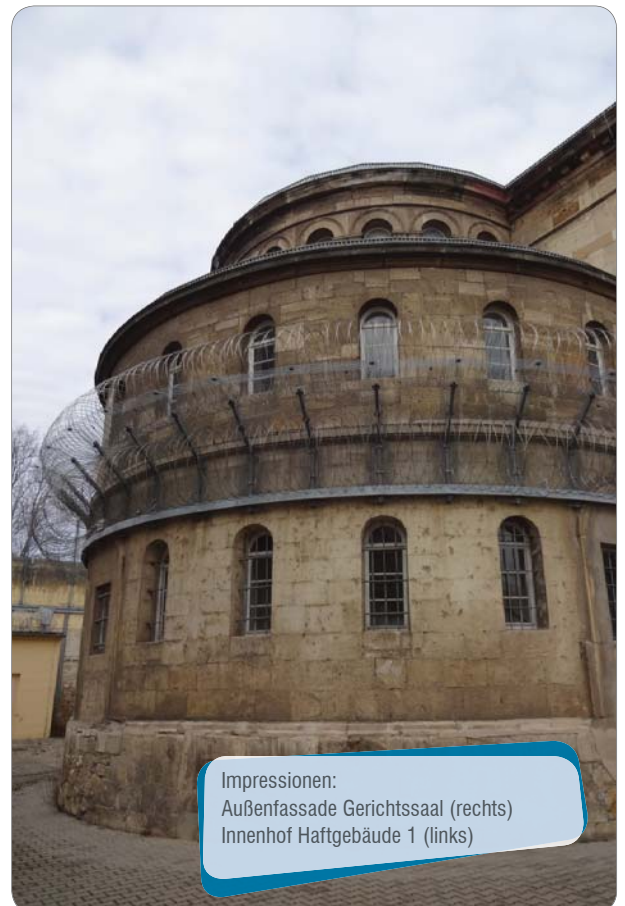
Im Jahr 1859 wurde das königliche Schwurgericht im damaligen Preußen fertiggestellt. Bereits ein Jahr später konnten die Bauarbeiten des ersten Hafthauses vollendet werden. In den folgenden 150 Jahren wurde die Nutzung der Justizvollzugsanstalt (JVA) fortgeführt und sukzessive durch Aufstockungen sowie Erweiterungs- und Neubauten ausgeweitet. Erst im Sommer 2012 konnte die Nutzung vollständig aufgegeben werden, seither stehen alle Gebäudeteile leer. Das Areal ist am Eingang zur historischen Altstadt exponiert gelegen und wird neben den historischen Gebäudeteilen insbesondere durch die massiven Einfriedungen und Wachtürme dominiert.

Das Bundesland Sachsen-Anhalt ist Eigentümer der Immobilie und möchte das Gelände der ehemaligen JVA zeitnah vermarkten. Durch ein öffentliches Ausschreibungsverfahren wird Investoren demnächst das komplette Gelände zum Erwerb angeboten. Im Vorfeld der Vermarktung sowie der notwendigen Bauleitplanung soll in den kommenden Wochen und Monaten eine optimale städtebauliche Lösung zur Öffnung und Reaktivierung der bisherigen Enklave definiert werden.

Um einem späteren Investor klare Rahmenbedingungen nennen zu können, soll diese Ideenfindung die Grundlage für alle weiteren Verfahrensschritten bilden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein weitreichender Abriss der leer stehenden Hafthäuser und eine anschließende Neubebauung mit Wohnhäusern bzw. die Etablierung einer öffentlichen Nutzung im ehemaligen Schwurgericht vorgesehen.

Zur Sicherung der funktionalen, städtebaulichen und architektonischen Qualität wird nun dieses Gutachterverfahren zur baulichen Neuordnung des Geländes initiiert.

Räumlich gliedert sich die Aufgabenstellung in zwei Ebenen: den eigentlichen Geltungsbereich sowie den erweiterten Betrachtungsraum (siehe Karte links). Innerhalb des Geltungsbereiches soll die Planungsleistung erbracht werden, wohingegen im weiterführenden Umfeld, die notwendigen Erschließungsoptionen bzw. entsprechende Anbindungen an den umgebenden Stadtraum Gegenstand der Untersuchungen sein sollen.





# A Grundlagen

## 1. Kurzportrait der Gesamtstadt

Im Süden des Bundeslandes Sachsen-Anhalt ist die historische Domstadt Naumburg gelegen. Aktuell sind rund 34.000 Menschen mit Ihrem Hauptwohnungssitz hier in 31 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 Stadt im mitteldeutschen Raum eine besondere Bedeutung zu. Daher befindet sich die Region im Bewerbungsprozess zum Weltkulturerbe der UNESCO; mit einer Entscheidung wird im Juli 2017 gerechnet.

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 und Bad Kösen komplettiert. Mit Fahrzeiten unter einer Stunde können Städte wie Leipzig, Halle, Jena oder Weimar erreicht werden.

Naumburg verzeichnet neben einer Vielzahl mittelständischer Unternehmer (z. B. Maschinenbau, Baugewerbe, Tourismusbranche) vor allem ein

hohes Arbeitsplatzangebot in der Verwaltung und im Gerichtswesen, so sind z. B. der Verwaltungssitz des Burgenlandkreises sowie das Oberlandesgericht hier verortet. Darüber hinaus stellen die drei Reha-Kliniken, das Kreisklinikum, der Bäderbetrieb und die Einrichtungen für altengerechtes Wohnen in Naumburg bzw. im Ortsteil Bad Kösen überregional bedeutsame Arbeitgeber im medizinischen Bereich dar. Mit dem Landesweingut und der Landesschule Klosterpforta verfügt die Stadt Naumburg über weitere herausragende Kulturgüter und zugleich Arbeitgeber in der Region.

Die weitgehend sanierte Altstadt blickt auf eine rund 1.000-jährige Geschichte zurück und verfügt damit über eine imposante Stadtkulisse inklusive der Kirchtürme des Doms und der Stadtkirche St. Wenzel.

Außerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung entstand als einer der ersten Erweiterungsbauten das königlichen Schwurgericht mit angegliederten Haft-haus in der Mitte des 19. Jahrhunderts.

Heute wird das Gelände der ehemaligen Justizvollzugsanstalt durch ein imposantes Villenviertel umschlossen.



Impression: Stadtkulisse der Naumburger Innenstadt (Quelle: fotolia)



## 2. Grundstück

Das Areal befindet sich am südöstlichen Rand der Altstadt im sog. Bürgergartenviertel und liegt direkt an der Ringstraße um den historischen Stadtkern.

Das Grundstück besteht aus mehreren Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 16.934 Quadratmetern (vermessen). Da es sich um eine ehemalige Justizvollzugsanstalt handelt ist der Großteil des Geländes durch eine massive Einfriedung mit Wachtürmen und Zaunelementen umschlossen.

Das Gelände wird im nördlichen Bereich durch das Baudenkmal des ehemaligen Schwurgerichts aus dem Jahr 1859 geprägt, wohingegen das verbleibende Areal durch Haft- und Nebengebäude sowie Sicherungsanlagen aus unterschiedlichen Bauzeiten dominiert wird.



An der nördlichen Grenze der Fläche befinden sich des Weiteren ein Wohngebäude sowie das ehemalige Freigängerhaus. Die beiden Gebäude - auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.100 Quadratmetern - sollen in ihrer heutigen Form erhalten bleiben.

Das nördliche Grundstücksareal (rund um das Gerichtsgebäude) soll einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Die rückwärtige Fläche mit ca. 9.750 Quadratmetern soll für Wohnungsbau erschlossen werden.



Luftbild | Das Stadtgrundriss im Überblick | die ist JVA gekennzeichnet



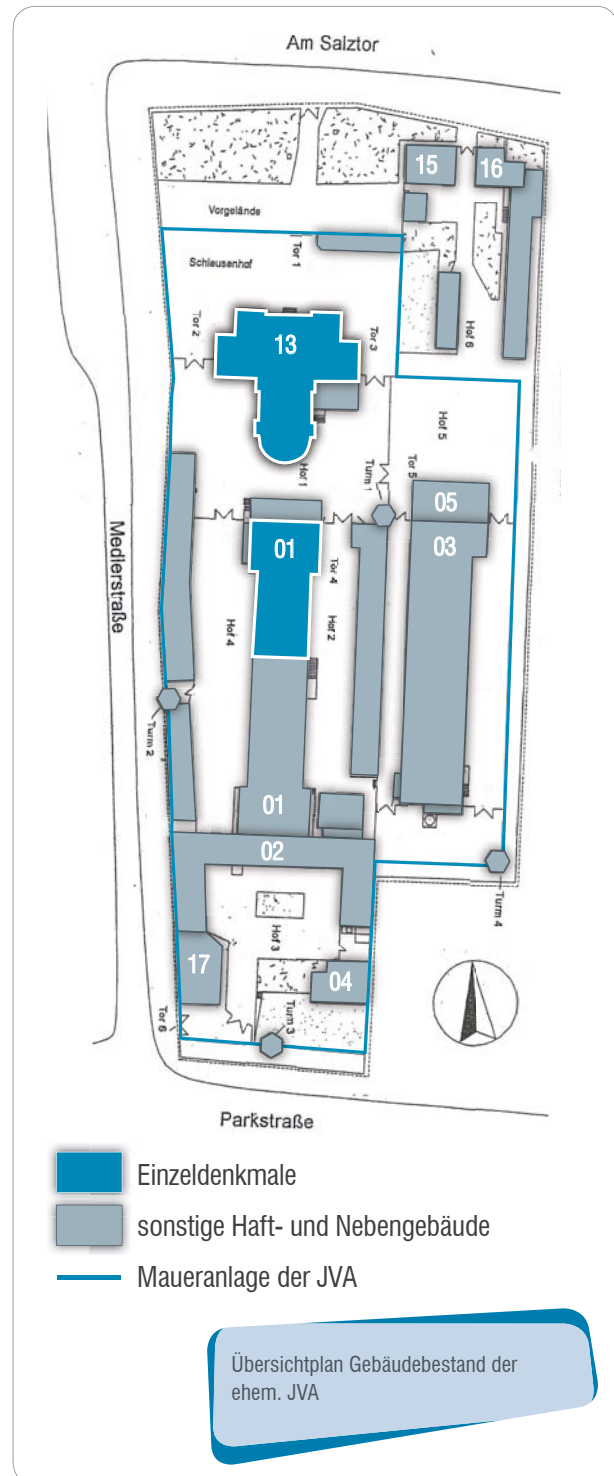
Salzstr. 6 | Wohn- und Freigängerhaus | Teil des Denkmalbereichs

### 3. Gebäudebestand

Der aufgehende Gebäudebestand entspricht der folgenden Auflistung sowie der Karte rechts.

Die Mehrzahl der baulichen Anlagen könnte abgerissen werden, lediglich die Bauten welche als Einzeldenkmal gekennzeichnet sind, sind zwingend zu erhalten und einer Umnutzung zuzuführen.

Nr.:	Beschreibung	Gesamtnutzfl. lt. LINFOS*
01	Haftgebäude 1, Baujahr 1859, 1877 erweitert aufgestockt 1970, partiell Baudenkmal	4.146 qm
02	Haftgebäude UHA; Baujahr 1901	1.821 qm
03	Haftgebäude 2 (Zellenhaus), Baujahr 1980	3.515 qm
04	Malerwerkstatt (ehem. Schneiderei)	233 qm
05	Küche, Druckerei und Buchbinderei (Anbau Haftgebäude 2)	575 qm
06	Satzstudio (Werkstatt)	87 qm
07	Werkstatt, Tischlerei, Schlosserei	146 qm
08	Werkstatt, Arbeitstherapie	352 qm
09-12	Wachtürme	4 x 13 qm
13	Hauptgebäude / Verwaltung; Baujahr 1859 als Schwurgericht, Baudenkmal	1.507 qm
14	Pforte / Schleuse	74 qm
15	Freigängerhaus; Baujahr 1900 (Denkmalbereich)	251 qm
16	Wohnhaus (Salztor 6), Baujahr 1932, 1994 saniert (Denkmalbereich)	162 qm
17	Verwaltung; Baujahr 1879	194 qm
18	Schulungsgebäude	220 qm
19	Garage, Lager	29 qm
20	Diverse Garagen / Arbeitsräume	286 qm
21	Garage neben Pforte	85 qm
22	Stromversorgungsanlage	52 qm





#### 4. Nachbarbebauung

Das ehemalige Schwurgericht und das direkt anschließende Haftgebäude sind die ersten Gebäude einer Stadterweiterung aus dem 19. Jahrhundert in Richtung Süden. Das Gerichtsgebäude wurde in der Sichtachse des Salztors errichtet und prägt maßgeblich den Stadteingang aus Richtung Jena bzw. Weimar kommend. Die städtebauliche Zäsur und bis heute erhaltene Trennung zwischen Domfreiheit und der sog. Ratsstadt (heute Lindenring), findet durch das prächtige Gerichtsgebäude einen imposanten Abschluss.

Das Gelände der ehemaligen JVA wird heute durch das sog. Bürgergartenviertel umschlossen. Das mehrheitlich durch großformatige Villen geprägte Quartier, ist um die vorletzte Jahrhundertwende entstanden und weist einen homogenen Städtebau auf. Entlang geradliniger Baufluchten erweitern gestaltete Vorgartenzonen optisch die häufig baumbestandenen Straßen, während die rückwärtigen Gärten die Privatsphäre der Bewohner wahren.

Jede Villa ist in ihrer Gestaltung einzigartig, es gibt dennoch eine Vielzahl verbindender Gestaltungselemente (aufwendig gestaltete Fassaden, geneigte Dächer, hochformatige Fenster mit Teilung, Einfriedungen, etc.). Um die städtebauliche Eigenart der Viertels langfristig zu erhalten, unterliegt das gesamte Areal einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB, lediglich das Gelände der ehemaligen JVA ist davon ausgenommen.

Die Baustruktur im Bürgergartenviertel ist überwiegend ein- bis zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und fungiert häufig als typische Stadtvilla – in offener Bauweise – mit zwei bis vier Wohnungen. Das Bürgergartenviertel ist ein nachgefragter Wohnstandort, der aber auch von Dienstleistern (z. B. Notaren, Steuerberatern) gern als Geschäftsadresse genutzt wird.





## 5. Erschließung

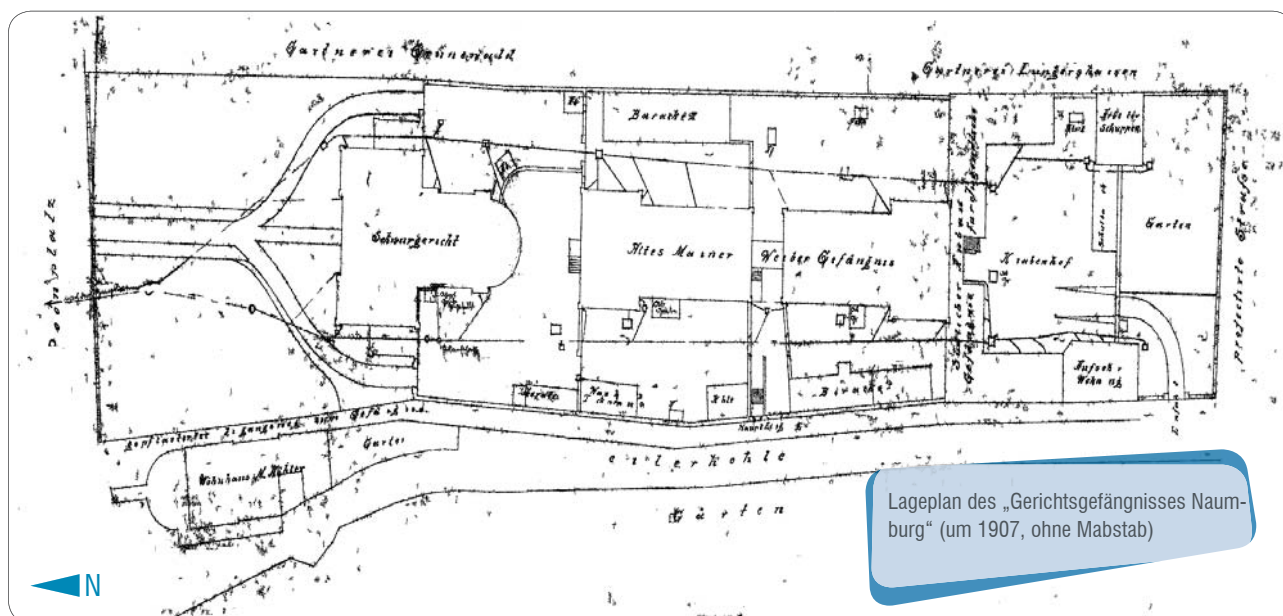
Das Gelände liegt direkt an einem Hauptknotenpunkt des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Nördlich des ehemaligen Schwurgerichtes laufen die Bundesstraßen 87, 88 und 180 in einem Kreuzungspunkt zusammen. Eine direkte Erschließung über diesen Knotenpunkt ist nicht gewünscht. Das Grundstück wird des Weiteren von den Straßen „Medlerstraße“ (im Westen) und „Parkstraße“ (im Süden) erschlossen. Die Anbindung an diese Straßenzüge ist ohne Einschränkungen möglich. Dabei sind die heute herrschenden Maßgaben zu beachten (z. B. Einbahnstraße, Ausbauzustand der jeweiligen Straße). Grundsätzlich ist es jedoch möglich, hier Änderungen der Verkehrsführungen herbeizuführen.

## 6. Bodenverhältnisse

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen der Bodenverhältnisse vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird von tragfähigen Bodenverhältnissen ohne Besonderheiten ausgegangen. Bei einer zukünftigen Entwicklung ist auf mögliche Altlasten im Boden zu achten. So besteht gemäß des Exposés des BLSA eine Altlastenverdachtsfläche.

## 7. Baurecht

Mit dem Gemeindebeschluss vom 18.07.2012 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 gefasst. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur „Städtebaulichen Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes“ erarbeitet werden. Die städtebaulichen Entwürfe dieses Verfahrens sollen eine entsprechende Grundlage liefern.





## B Verfahren

### 1. Auslober, Auswertung, Durchführung

Ausloberin des Gutachterverfahrens ist die Stadt Naumburg (Saale). Auch wenn die Kommune nicht Eigentümer der Immobilie ist, ist sie dennoch Träger des künftigen Bauleitplanverfahrens und muss ihre Planungshoheit an einer so prägnanten Stelle im Stadtgefüge wahrnehmen. Die Entwürfe werden von einem breiten Spektrum von Akteuren beurteilt. Und setzt sich aus Vertretern des Eigentümers, der Kommune und des Fördermittelgebers zusammen.

Die Bewertung der Entwürfe erfolgt durch:

- je einen Vertreter des Ministeriums der Finanzen sowie des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
- ein Vertreter des Landesverwaltungsamtes
- zwei Mitgliedern des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale)
- Stadt Naumburg (Saale) vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Küper und Frau Freund (Fachbereichsleiterin „Stadtentwicklung und Bau“)
- eine Beratung erfolgt durch fachliche Berater gemäß ihrer Fachexpertise (ohne Stimmrecht, z. B. Untere Denkmalbehörde)

Der oben benannte Auftraggeber vergibt zur selben Zeit und unter den selben Rahmenbedingungen die hier formulierte Aufgabenstellung. Es werden also vier vergleichbare städtebauliche Planungen erarbeitet und vorgestellt. Das Verfahren unterliegt nicht den Maßgaben der RPW 2013 und ist somit nicht mit einem Planungswettbewerb gleichzusetzen. Daher ist das Verfahren nicht anonym und endet mit einer persönlichen Präsentation der Planungsideen durch die Teilnehmer vor dem o. g. Personenkreis.

### 2. Teilnehmer

Es werden vier Planungsbüros eingeladen. Den Teilnehmern steht es frei, mit Landschaftsarchitekten und/oder Erschließungsplanern eine Arbeitsgruppe zu bilden bzw. diese für Beratungsleistungen heranzuziehen.

### 3. Termine (möglicher Ablauf):

Ausgabe der Unterlagen:	28.07.2017
Besichtigung der Anlage (optional):	10.08.2017
Abgabe der Planungsleistungen:	22.09.2017
Präsentation:	09.10.2017
Bekanntgabe der vorläufigen Jury-Entscheidung:	11.10.2017
Politische Willensbildung ab:	22.11.2017

Hinweis: Am Abgabetag können die Pläne persönlich bis 12 Uhr im Sekretariat des Oberbürgermeisters (Rathaus, Markt 01 in 06618 Naumburg) abgegeben werden. Alternativ gilt der Poststempel.

### 4. Vorhandene Unterlagen

Folgende Daten werden den Teilnehmer digital zur Verfügung gestellt:

- Katasterdaten (dxf)
- Luftbild 2015 (pdf)
- Grundriss der Baudenkmale (pdf)
- Bildergalerie (jpg)
- Erhaltungssatzung der Umgebung (pdf)
- Exposé des Immobilie des BLSA
- Planung zur Theater-Nutzung (pdf)
- Formblatt für Städtebauliche Kenndaten (xlsx)
- Übersicht Layoutgestaltung (pdf)



## 5. Geforderte Leistungen

Es sind zwingend folgende Leistungen zu erbringen:

- stadträumliche Einordnung als Piktogramm
- Städtebaulicher Entwurf (M 1:500) mit Dachaufsicht und Angaben zur Geschossigkeit sowie einer grundsätzlichen Freiraumgestaltung (Darstellung von Wegen, Rasenflächen, versiegelten Flächen etc.)
- im Städtebaulichen Entwurf müssen die Zufahrten, Eingänge zu Gebäuden sowie exemplarische Außenmaße an Gebäuden verzeichnet sein
- eine Ansicht der neuen Wohnbebauung, Lage frei wählbar (M 1:200)
- Konzept zur Platzdefinition bzw. Freiflächengestaltung nördlich des Schwurgerichtes im Ausschnitt, (M 1:200)
- Des Weiteren ist zur Verdeutlichung der Planungsidee eine schriftliche Erläuterung / Projektbeschreibung auf maximal zwei DIN A4-Seiten (im Hochformat) zu erarbeiten.
- Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die Angabe der städtebaulichen Kennwerte gemäß des Formblatts vorzunehmen
- Inhaltsverzeichnis der eingereichten Unterlagen

Die oben genannten Pläne sind gemäß des vorgegebenen Layouts auf 2 DIN A2-Blätter zu positionieren. Die Unterlagen sind 2-fach in Papierform zu übergeben.

Sämtliche CAD-Zeichnungen sind als dxf- und pdf-Dateien, Tabellen und Berechnungen als word-, excel-Dateien, auf CD/DVD mit den Planunterlagen zusammen zu übergeben.

Nach der Abgabe erfolgt eine Vorprüfung der Unterlagen. Im Anschluss erhält jeder Teilnehmer die Möglichkeit seinen Entwurf persönlich in einer ca. 30 Minuten vorzustellen.

Zu folgenden Themen/Planungszielen sind explizite konzeptionelle Aussagen zu treffen:

- welche architektonische Zielstellung /Leitidee wird verfolgt
- wie wird das momentan abgeschottete Gelände in Richtung Innenstadt geöffnet
- wie wird die geplante Theaternutzung baulich realisiert
- welche Gebäude bzw. Bauteile werden zukünftig erhalten und entsprechend umgenutzt
- wie funktioniert die verkehrliche Erschließung des Geländes (insbesondere für MIV und Fußgänger)
- wo und wie werden die notwendigen Stellplätze sowohl für die Wohnbebauung als auch für die öffentliche Nutzung untergebracht

## 7. Honorar

Jeder Teilnehmer erhält ein pauschales Bearbeitungshonorar in Höhe von 4.000,00 brutto.

## 8. Weitere Bearbeitung der Aufgabe

Der präferierte städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte. Da die Ausloberin aber zukünftig voraussichtlich nicht Eigentümerin des Areals ist, kann eine weiterführende Beauftragung nicht garantiert werden.

## 9. Eigentum und Urheberrecht

Die Ausloberin hat Anspruch auf die Überlassung der übergebenen Pläne, Entwürfe bzw. Unterlagen und digitalen Medien. Das Eigentum und Urheberrecht aus den Planungen gehen an die Ausloberin über. Ein Zurückbehaltungsrecht des Architekten/in ist insoweit ausgeschlossen.

## C Aufgabenstellung

Das komplette Gelände soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Dabei ist grundsätzlich nicht nur die eigentliche Grundstücksfläche (*siehe Karte Vorbemerkungen - Geltungsbereich*), sondern auch die direkte Umgebung zu berücksichtigen (*siehe Betrachtungsraum*). Die Öffnung der Enklave und der Anschluss an den vorhandenen Stadtraum ist eine besondere Herausforderung. Daher muss insbesondere bei dem Themen Erschließung, Sichtachsen, Höhenentwicklung der Gebäude und städtebauliche Ankünpfung im südlichen Grundstücksbereich, das Umfeld intensiv mit betrachtet werden.

Das südliche Areal soll durch eine neue Wohnbebauung geprägt werden, während im Norden die öffentliche Theaternutzung mit einem vorgelagerten Stadtplatz im Zentrum der Planung stehen soll. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, ist es jedem Planverfasser freigestellt inwieweit Gebäude- und Einfriedungselemente entfernt werden sollen. Bisher wurde stets von einem vollständigen Abriss aller baulichen Anlagen ausgegangen.

Insgesamt sind übergeordnete Stadtentwicklungstrends zu beachten. Dazu gehört insbesondere die Herstellung von zumindest barrierearmen Stadträumen, welche eine Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen ermöglichen. Des Weiteren sind Leitziele wie eine möglichst geringe Versiegelung sowie die Schaffung neuer Grünflächen im Sinne des Klimawandels bzw. der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

### 1. Städtebauliche und funktionale Zielstellung

Die übergeordneten städtebaulichen und funktionalen Zielstellungen für das Gesamtgelände in Stichpunkten:

- Öffnung / Erschließung des Grundstückstückes und Wiedernutzbarmachung für die Öffentlichkeit
- Anbindung des Geländes in Richtung Salztor (Norden)
- Revitalisierung des ehem. Gerichtsgebäudes mit einer öffentlichen Nutzung (Theater) inklusive eines Anbaus
- Freihaltung sowie hochwertige Gestaltung der Freiflächen nördlich des ehemaligen Schwurgerichtes im Sinne einer öffentlichen Nutzung und als Eingangssituation des Theaters
- Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange
- Entwicklung einer Wohnbebauung im südlichen Grundstücksareal



## 2. Theater-Nutzung

Im ehemaligen königlichen Schwurgericht soll momentan das derzeit im gegenüberliegenden Gebäudekomplex (Goldener Hahn) ansässige Theater untergebracht werden. Der aktuelle Standort ist aus mehreren Einzelgebäuden zusammengefasst und über viele Jahre gewachsen. Der Gebäudebestand ist stark sanierungsbedürftig und insgesamt nur mit Einschränkungen für eine Theater-Nutzung geeignet.

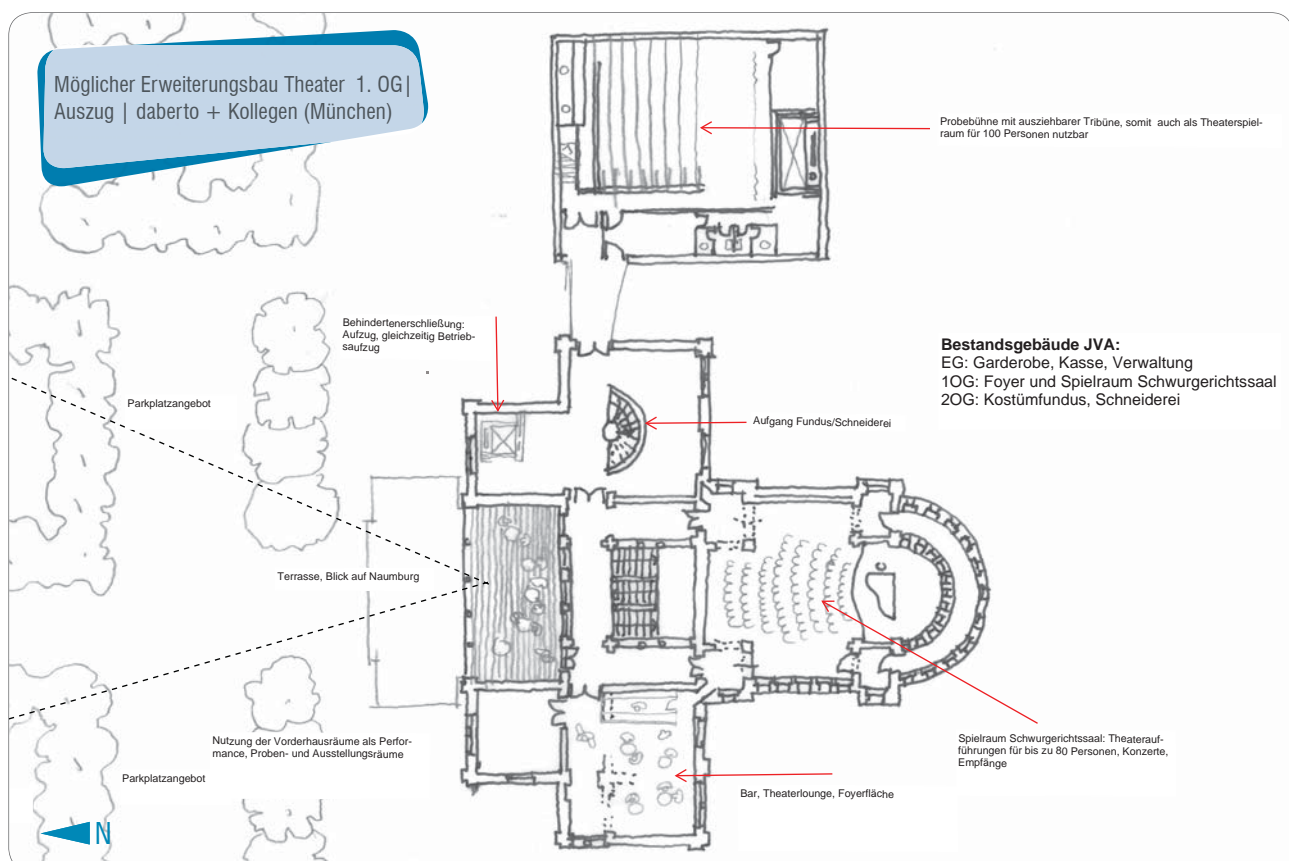
In den vergangenen Jahren hat sich durch die Aufführungen von Theaterstücken im ehemaligen Schwurgericht gezeigt, dass das repräsentative Gerichtsgebäude durchaus – selbstverständlich mit den notwendigen Umbaumaßnahmen – für eine derartige öffentliche Nutzung geeignet ist. Um den Ansprüchen des Naumburger Theaters gerecht zu werden, ist ein Anbau für eine Werkstatt-Bühne mit ca. 100 Sitzplätzen im Obergeschoss sowie Technikräumen etc. im Erdgeschoss notwendig.

Im Schwurgericht selbst sollen insbesondere das Foyer sowie der ehemalige Gerichtssaal zu neuen Veranstaltungsorten umgestaltet werden. Das spezialisierte Architekturbüro daberto + Kollegen (München) hat bereits erste Entwurfsskizzen angefertigt.

Vom Architektur Holz (Naumburg) liegt ein Raumprogramm vor, welches die Grundbedarfe des Theater erfasst (siehe Anlage). Die exakte Ausgestaltung dieses Sonderbaus ist jedoch nicht Gegenstand dieser Aufgabenstellung.

Momentan ist insbesondere die Berücksichtigung eines Anbaus ggfs. mit einem Verbindungstrakt wichtig. Des Weiteren ist die Andienung der zukünftigen Theatergebäude (Alt- und Neubau) mit LKWs zu gewährleisten und die Planung des öffentlichen Raumes zu integrieren.

Auch im Sinne der zukünftig öffentlichen Nutzung im Gerichtsgebäude soll die Platzfläche zwischen dem Salztor und dem Gebäude hochwertig gestaltet bzw. neu räumlich neu definiert werden. Ein urbaner, vielschichtiger Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität und robuster Ausgestaltung/Bepflanzung soll dabei entstehen. Die bereits bestehenden Planungen zum Theater liegen den Unterlagen bei.





### 3. Wohnungskonzeption:

Die Neubebauung sollte die Bestandsgebäude (Bürgergartenviertel) nicht dominieren und überproportional überragen, daher sind maximal drei Vollgeschosse vorzusehen. Da sich das Areal zu einem eigenständigen Quartier entwickeln soll, ist eine architektonische Anpassung an die umliegenden Gebäude nicht zwangsläufig erforderlich.

Die städtebauliche Dichte kann partiell die Vorgaben der Umgebung überschreiten.

Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung soll ein breites Bewohnerspektrum angesprochen werden. Es sollen daher unterschiedliche Wohnungsangebote mit kleineren, mittelgroßen und größeren Wohnungen entwickelt werden. Als Ziel gilt folgender Wohnungsmix: (%-Angabe bezieht sich auf die Anzahl der Wohnungen). Eine Ergänzung durch freistehende Einzelhäuser ist denkbar.

Für die Wohnbebauung ist ein folgender Mix von Wohnungstypen anzunehmen:

- 25 %, 2-Zimmer-Wohnungen, im Mittel ca. 55 m<sup>2</sup>,
- 50 %, 3-Zimmer-Wohnungen, kompakt, im Mittel ca. 75-80 m<sup>2</sup>,
- 25 %, 4-Zimmer-Wohnungen, im Mittel ca. 100-120 m<sup>2</sup>.

### 4. Ausstattung Wohnungsneubau

Die Ausbildung eines Freisitzes ist für jede Wohneinheit erforderlich:

- Alle Wohnungen müssen über einen Balkon bzw. Dachterrasse verfügen.
- Wohnungen im Erdgeschoss bzw. Hochparterre sollten eine ebenerdige Terrasse erhalten.
- Weiterhin sollten diese Wohnungen - soweit planerisch zu integrieren – noch einen zugewiesenen und räumlich definierten Sondernutzungsbereich als Gartenfläche.

Mindestens 50% der Wohnungen sind barrierefrei zu konzipieren, um eine breite Nutzergruppe anzusprechen.

### 5. Stellplatzschlüssel

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu schaffen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) müssen für die Theaternutzung pro fünf Sitzplätzen ein Stellplatz geschaffen werden. Da wir nicht von einer gleichzeitigen Nutzungen beider Spielorte (Alt- und Neubau) ausgehen, ist eine Gesamtstellplatzzahl von ca. 20 ausreichend.

### 6. Projekttitle

Bei dem ehemaligen Schwurgericht und der angeschlossenen Justizvollzugsanstalt handelt es sich zwar um eine sehr präsentente Nutzung und Architektur im Stadtbild, welche auch in Teilen erhaltenswert ist. Dennoch soll das aufgrund der Geschichte auch negative besetzte Areal nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Sinne einer optimalen Vermarktbarkeit der neuen Wohnbebauung, aber auch in Hinblick auf die neue öffentliche Nutzung ist eine neue „Adresse“ aus Sicht der Ausloberin unerlässlich. Wir sehen somit einem kreativen Projekttitle mit Freunde entgegen.





