

Federführendes Amt:

Amt für Wirtschaftsförderung und Grundstücksverkehr

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	N	12.03.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	19.03.2024

Betreff:

Ausschreibung des Rösler-Areals zum Verkauf

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die städtischen Grundstücke im Bereich zwischen Kirchstraße, Schlosstraße und Wallstraße (Rösler-Areal) auf der Grundlage des Exposés und der „Rechtlichen Rahmenbedingungen für den Verkauf“ (Anlagen 1 und 2) zum Verkauf auszuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme	11.33.	001
Haushaltsansatz		
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		
Noch freie Haushaltsmittel		
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren		
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen		
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Die Stadt Winnenden ist Eigentümerin der im beigefügten Lageplan (Anlage 3) rot umrandeten Grundstücke im Bereich zwischen Kirchstraße, Schlosstraße und Wallstraße. Die Gesamtfläche des Areals beläuft sich auf rd. 810 m².

Die Gebäude sind derzeit wie folgt genutzt:

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 028/2024
-------------------------------	--------------

- Das Gebäude Schlossstraße 13 wurde im EG samt Anbau bis vor Kurzem noch für Zwecke der Verwaltung genutzt. Inzwischen ist diese Nutzung beendet, das Gebäude dient lediglich noch zu Lagerzwecken.
- Das Gebäude Kirchstraße 17 dient derzeit noch als Unterkunft für Flüchtlinge.
- Das Gebäude Kirchstraße 15 (Plapp`sche Scheuer) ist ungenutzt/leerstehend.
- Das Gebäude Kirchstraße 13 ist seit dem Tod der Mieter leerstehend.

Um Klarheit über den denkmalrechtlichen Status einzelner Gebäude im Rösler-Areal zu erhalten, fand im Januar 2024 eine Ortsbesichtigung mit Vertreterinnen des Landesamts für Denkmalpflege (LAD) statt. Das Ergebnis dieses Ortstermins ist in einem mit dem LAD abgestimmten Aktenvermerk (Anlage 4) festgehalten.

Danach ist von einer denkmalrechtlichen Erhaltungspflicht für die Gebäude Schlossstraße 13 und Kirchstraße 15 auszugehen, dasselbe gilt für die Stadtmauer im Bereich des Gebäudes Kirchstraße 13 sowie evtl. weitere zum Vorschein kommende Stadtmauerfragmente in anderen Bereichen des Areals.

Diese Voraussetzungen bedingen eine sorgfältige Planung seitens möglicher Interessenten sowie Erfahrungen mit der Sanierung bzw. Neukonzeptionierung teilweise denkmalgeschützter Ensembles. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es selbst bei einer Vielzahl möglicher Interessenten nur einige wenige konkrete Angebote geben wird.

Um die Marktgängigkeit des Areals zu erhöhen, schlägt die Verwaltung vor, das Areal alternativ zum Verkauf auszuschreiben. Bewerbungen sind demnach möglich für

- das Teilgebiet Kirchstraße 13 – 17 (Anlage 5) mit ca. 320 m²,
- das Teilgebiet Schlossstraße 13 (Anlage 6) mit ca. 490 m² oder
- das gesamte Areal mit ca. 810 m².

Neben einem konkreten Kaufpreisangebot ist der Bewerbung eine allgemeine Beschreibung des geplanten Nutzungskonzepts beizufügen, welches Aufschluss über die beabsichtigte Bebauung, die formale Gestaltung der Gebäude und die angestrebten Nutzungen geben soll; es soll durch Grundrisse und Ansichten verdeutlicht werden.

Die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das ausgeschriebene Objekt verkauft wird, liegt bei der Stadt Winnenden. Sie ist insbesondere nicht daran gebunden, dem höchsten oder irgendeinem Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Entsprechen die Angebote nicht den Vorstellungen der Stadt Winnenden, behält sie sich das Recht vor, die Veräußerung zu verschieben und ggfls. eine erneute Ausschreibung durchzuführen.

Im Übrigen unterliegt der Verkauf dem Gremiovorbehalt, d.h. ein Verkauf erfolgt erst nach einem entsprechenden Beschluss der städtischen Gremien.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert

Begründung:

Zunächst erhöhter Verwaltungsaufwand im Vorfeld und im Rahmen des Verkaufs, später geringerer Verwaltungsaufwand durch weniger zu betreuende Objekte.

Anlagen:

- Anlage 1 Exposé
- Anlage 2 Rechtliche Rahmenbedingungen
- Anlage 3 Rösler-Areal Gesamtfläche mit Angabe m²
- Anlage 4 Protokoll OT LAD Rösler-Areal
- Anlage 5 Teilgebiet Kirchstr. 13 - 17
- Anlage 6 Teilgebiet Schloßstr. 13