

Das
RÖSLER-AREAL
in
WINNENDEN



Die Stadt Winnenden bietet gegen Konzept und Gebot Grundstücke mit historischen Bestandsgebäuden im sogenannten Rösler-Areal in zentraler Innenstadtlage zum Kauf an.

Lage	<p>Die Stadt Winnenden gehört zur Region Stuttgart und liegt ca. 20 km östlich von Stuttgart im Rems-Murr-Kreis. Winnenden hat derzeit rd. 29.500 Einwohner und ist in der Landesplanung Baden-Württemberg als Unterzentrum eingestuft.</p> <p>Die Stadt hat vor einigen Jahren ihr 800-jähriges Bestehen gefeiert. Sie gilt als die älteste große Kreisstadt im Rems-Murr-Kreis.</p> <p>Die Stadt Winnenden verfügt über sehr gute Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, auch und gerade in der Innenstadt.</p> <p>Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist durch die vierspurige B14 gewährleistet. ÖPNV-Anschlüsse nach Stuttgart, Backnang und Schwäbisch Hall bestehen über die S-Bahn und die RE-Anbindung. Der Winnender Bahnhof mit zentralem Omnibusbahnhof ist vom Rösler-Areal nur etwa 700 m entfernt und mit diesem über zahlreiche Buslinien verbunden.</p> <p>Das Rösler-Areal befindet sich am Eingang zur Innenstadt, unmittelbar am südlichen Ende der Fußgängerzone in der „Schlossstraße“.</p> <p>In der Umgebung des Rösler-Areals befinden sich überwiegend Wohn- und Geschäftsgebäude sowie das Rathaus.</p>
Größe des Areals	ca. 810 m ²
Katasterangaben	Es handelt sich im Wesentlichen um die Grundstücke Flst. 145, 146, 146/1, 146/2, 146/3 und 150/6 sowie um Teilflächen von Flst. 159 und 170 der Gemarkung Winnenden mit den aufstehenden Gebäuden Kirchstraße 13, 15 und 17, Schlossstraße 13 und 13/1 sowie Überresten der Stadtmauer im Bereich der Gebäude Kirchstraße 13 und 15.
Grundbuch	Die Grundstücke sind in den Grundbüchern von Winnenden Blatt 371, 11033, 11036, 11056, 11098, 14230 und 14231 verzeichnet. Sämtliche Grundstücke sind nach Abt. II und III des Grundbuchs nicht belastet.
Leitungsrechte	<p>In der westlich des Gebäudes Schlossstraße 13 gelegenen Teilfläche des Flst. 170 befinden sich Stromleitungen der Syna sowie Stromkabel und ein Mast für die Straßenbeleuchtung.</p> <p>Diese Einrichtungen sind dinglich nicht gesichert, sind aber nach den einschlägigen Vorschriften vom Erwerber zu dulden. Die Kosten durch den Erwerber veranlasster Änderungen insbesondere an der Straßenbeleuchtung gehen zu dessen Lasten.</p>
Mietverhältnisse	Das Gebäude Schlossstraße 13 wird derzeit durch die Stadt Winnenden als Lager genutzt. Das Gebäude Kirchstraße 17 dient derzeit noch als Unterkunft für Flüchtlinge. Sämtliche Nutzungen werden vor der Besitzübergabe der Gebäude an den Erwerber von der Stadt beendet. Die beiden anderen Gebäude sind leerstehend.

Baulasten	Baulasten bestehen keine.
Anliegerbeiträge	<p>Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. BauGB fallen nicht an. Die angrenzenden Straßen sind ausgebaut und mit allen Ver- und Entsorgungsanlagen versehen.</p> <p>Der Verkauf der Grundstücke erfolgt voll erschlossen. Etwaige noch anfallende Beiträge werden von der Stadt Winnenden übernommen.</p> <p>Der Anschluss oder eine ggfls. notwendige Erneuerung des Anschlusses an die vorhandenen Versorgungsleitungen für Wasser/Abwasser, Strom, Fernwärme und Telekommunikation ist Sache des Erwerbers. Es gelten die allgemeinen Vertragsbedingungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen. Hausanschlusskosten sind vom Erwerber zu tragen.</p>
Baugrund	<p>Baugrundgutachten liegen für das Rösler-Areal nicht vor.</p> <p>Das Gebäude Schloßstraße 13 ist voll unterkellert und verfügt zusätzlich über einen Gewölbekeller. Der Anbau mit der Bezeichnung Schloßstraße 13/1 ist nicht unterkellert. Unter den Gebäuden Kirchstraße 13 und 17 befinden sich Gewölbekeller, das Gebäude Kirchstraße 15 ist nicht unterkellert.</p> <p>Auf dem Rösler-Areal befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Die Stadt Winnenden übernimmt für die Tragfähigkeit des Bodens sowie für das evtl. Vorhandensein von Verunreinigungen und Kampfmitteln keinerlei Haftung. Sie übernimmt keine ggfls. anfallenden Entsorgungs- oder Gründungsmehrkosten.</p> <p>Werden vor Gebotsabgabe vom Interessenten Untersuchungen gewünscht, so ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Winnenden abzuschließen. Alle Kosten für die Untersuchungen sind vom Interessenten zu tragen.</p>
Beschreibung der Ausschreibungsfläche	<p>Die Fläche der zum Verkauf kommenden städtischen Grundstücke des Rösler-Areals beträgt ca. 810 m².</p> <p>Die Ausschreibung erfolgt alternativ, d.h. Bewerbungen sind möglich für</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Teilgebiet Kirchstraße 13 - 17 mit ca. 320 m², - das Teilgebiet Schloßstraße 13 mit ca. 490 m² oder - das gesamte Areal mit ca. 810 m². <p>Das Rösler-Areal wird folgendermaßen begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Norden durch den verkehrsberuhigten Bereich Kirchstraße • Im Osten durch das Wohn- und Geschäftsgebäude Kirchstraße 11 sowie durch eine private Parkieranlage • Im Süden durch die Wallstraße • Im Westen durch den verkehrsberuhigten Bereich Schloßstraße

	<p>Die Gebäude Kirchstraße 15 und Schlossstraße 13 sowie die Überreste der Stadtmauer im Bereich der Gebäude Kirchstraße 13 und 15 stehen unter Denkmalschutz und sind vom Erwerber in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) zu erhalten. Die Gebäude Kirchstraße 13 und 17 sowie das Gebäude Schlossstraße 13/1 nebst Anbauten dürfen abgebrochen werden. Dazu wurden seitens des LAD bereits folgende Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Umgang mit der Ostfassade des Gebäudes Schlossstraße 13 nach erfolgtem Abbruch des Anbaus (Schließung von Durchgängen, Fenster, Fassadensanierung etc.) ist abstimmungs- und genehmigungspflichtig. - Der Abbruch sämtlicher Gebäude, die das Kulturdenkmal der ehemaligen Stadtbefestigung tangieren, darf erst nach denkmalschutzrechtlicher Genehmigung erfolgen. Dies gilt insbesondere für den Abbruch des Gebäudes Kirchstraße 13, da aufgrund der ins Gebäude integrierten Stadtmauer Auflagen zu berücksichtigen sind. - Im Zuge des Abbruchs der südlich an die Stadtmauer angrenzenden Gebäude ist auf der freigelegten Fläche auf Kosten des Erwerbers eine Flächensondierung (ca. 10 x 2 m) für das LDA vorzunehmen. Dadurch soll der Aufbau der Befestigung der Stadtmauer rekonstruiert und evtl. Funde gesichert werden. <p>Die Umgebung des Rösler-Areals wird geprägt durch:</p> <p><u>Gebäude Kirchstraße 11</u> Das stattliche Gebäude liegt an der Ecke Schloss-/Kirchstraße. Es befindet sich in Privateigentum, prägt an dieser Stelle das Stadtbild und steht städtebaulich in sehr starker Beziehung zum Rösler-Areal.</p> <p><u>Gebäude Kirchstraße 7 und 9</u> Diese innerhalb der früheren Stadtmauer befindlichen Gebäude wurden bereits vor rd. 30 Jahren grundlegend und vorbildlich saniert. Die an der südlichen Außenwand sichtbar gemachte Stadtmauer prägt den Anblick des Ensembles von der Wallstraße.</p> <p><u>Private Parkierung entlang der Wallstraße</u> Durch diese private ebenerdige Parkierungsanlage bleibt der Blick von der Wallstraße auf das Rösler-Areal auf Dauer gegeben.</p>
Rahmenbedingungen	<p>Einzelhandelskonzept</p> <p>Im 2016 aktualisierten und fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Winnenden sind die Ziele für die künftige räumliche Entwicklung des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dargestellt. Es bildet seit Jahren einen soliden städtebaulichen Rahmen für die Beurteilung von öffentlichen und privaten Planungen.</p> <p>Einzelhandelssituation</p> <p>Die Ausschreibungsfläche liegt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Durch eine städtebauliche Aufwertung kann dieser am südlichen Eingang zur Fußgängerzone befindliche Bereich attraktiv gestaltet werden. Er kann damit die Vernetzung und die Erlebbarkeit der Innenstadt spürbar verbessern.</p>

	<p>Mit seinem Markthaus und mit der gesamten Marktstraße, die durch überwiegend inhabergeführte Geschäfte mit nur wenigen Filialisten geprägt ist, kann Winnenden eine starke Stellung als Unterzentrum behaupten. Das kostenlose Parken im Rahmen einer 120-Minuten-Regelung und die attraktive Fußgängerzone mit ihrem fußgängerfreundlichen Belag tragen erheblich zur Attraktivität der Winnender Innenstadt bei.</p> <p>Planungsrecht</p> <p>Aktuell befinden sich die betreffenden Grundstücke im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Kirchstraße" in Winnenden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern den aktuellen Bestand.</p> <p>Die Stadt Winnenden beabsichtigt für das Plangebiet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der die neue städtebauliche Planung ermöglicht. Der neu aufzustellende Bebauungsplan könnte ein Mischgebiet nach § 6 oder ein besonderes Wohngebiet (Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung) nach § 4a der Baunutzungsverordnung festsetzen. In beiden Gebietskategorien werden Vergnügungstätten (Spielhallen, Wettbüros) ausgeschlossen. Eine Einzelhandelsnutzung wäre im Mischgebiet möglich, da sich die Grundstücke im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs befinden.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die örtlichen Verkehrsflächen und weitere planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg richten sich nach den städtebaulichen Vorgaben der Stadt Winnenden und dem Ergebnis der Ausschreibung und werden zu einem späteren Zeitpunkt verbindlich festgelegt.</p>
Vorgaben	<p>Städtebauliche Vorgaben</p> <p>Das Areal bildet den südlichen Innenstadteingang und ehemaligen Altstadteingang einschließlich der Stadtmauer Winnendens.</p> <p>Die bereits heute gebildeten Gebäudekanten entlang der Kirchstraße wie auch entlang der Schloss- und der Wallstraße sollen weiterhin erhalten bleiben. Die geplanten Gebäude sind daher unmittelbar an die angrenzenden Verkehrsflächen zu positionieren.</p> <p>Im Bereich der Grundstücke an der Kirchstraße sind die Gebäude giebelständig zur Kirchstraße mit Satteldächern anzuordnen. Drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss sind in diesem Bereich vorgesehen. Die Firsthöhen sollen sich an den Höhen der Gebäude Schloßstraße 11 und Kirchstraße 11 orientieren.</p> <p>Der östlich des Gebäudes Schloßstraße 13 gelegene Bereich der Ausschreibungsfläche kann ebenfalls überbaut werden. Die Gebäudestellung soll traufständig zur Wallstraße sein. Die Dachform der Schloßstraße 13 (Krüppelwalmdach) muss nicht zwingend übernommen werden, hier ist auch ein Satteldach vorstellbar. Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe ist auf das Gebäude Schloßstraße 13 anzupassen. Aufgrund der Fensteröffnungen der Schloßstraße 13 im 1. Geschoss sowie im Dachgeschoss ist ein direkter Anbau nur im Bereich des Erdgeschosses möglich, andernfalls sind die bauordnungsrechtlichen Abstände nach Landesbauordnung einzuhalten.</p> <p>Flachdächer sollen bei allen Grundstücken nur bei untergeordneten Gebäudeteilen z. B. Garagen zulässig sein.</p>

