

Denkmaleigenschaft des Geb. Kirchstraße 15

Besprechung mit Landesamt für Denkmalpflege am 11.01.2024

Teilnehmer

Herr Ralf Köder (23), Frau Lena Müller, Herr Benjamin Schneider (beide 60)
Frau Marie Schneider, LAD, Abt. Kunst und Gebäude
Frau Aline Kottmann, LAD, Abt. Bodenfunde

- Den Vertreterinnen des LAD wurden die Grundbesitzverhältnisse im Bereich des Rösler-Areals erläutert.
- Ferner wurde die Absicht der Stadt erläutert, das Areal insgesamt oder alternativ in zwei Teilen an den Markt zu bringen.
- Für die Stadt wäre es wichtig zu wissen, wie eine Ausschreibung insbesondere des Gebäudes Kirchstraße 15 (Plappsche Scheuer) im Hinblick auf den bestehenden Denkmalschutz aussehen muss.

Auf folgende wesentliche Punkte wurde seitens des LAD hingewiesen:

- Unstrittig war zwischen den Teilnehmern, dass das Gebäude Schloßstraße 13 erhalten werden muss. Ebenso unstrittig war, dass der Anbau abgebrochen werden darf. Der Umgang mit der Ostfassade des Gebäudes nach Abbruch des Anbaus (Schließung von evtl. Durchgängen, Fenster, Fassadensanierung etc.) ist abstimmungs- und genehmigungspflichtig.
- Die Gebäude Kirchstraße 13 und 17 stehen nicht auf der Denkmalliste und dürfen daher grundsätzlich abgebrochen werden. Der Abbruch des Gebäudes Kirchstraße 13 darf erst nach erteilter denkmalschutzrechtlicher Genehmigung erfolgen, da aufgrund der integrierten Stadtmauer Auflagen zu berücksichtigen sind. Die Genehmigungspflicht bei Abbruchvorhaben gilt für alle Grundstücke, die das Kulturdenkmal der ehem. Stadtbefestigung (Bau- und Kunst sowie Archäologie) tangieren.
- Das Gebäude Kirchstraße 13 ist an die Stadtmauer angebaut, wenn diese auch im EG so viele (Fenster-)Öffnungen aufweist, dass von der Stadtmauer nicht mehr allzu viel vorhanden sein dürfte. Trotzdem sind evtl. vorhandene Fragmente im Zuge des Abbruchs zu sichern und in Absprache mit dem LAD zu erhalten.
- Das Gebäude Kirchstraße 17 ist über die Stadtmauer hinaus erbaut. Oberirdische Stadtmauerteile dürften nicht vorhanden sein. Evtl. im Zuge des Abbruchs im Keller zum Vorschein kommende Fragmente sind im Zuge des Abbruchs zu sichern und in Absprache mit dem LAD zu erhalten.

- Das Gebäude Kirchstraße 15 steht unter Denkmalschutz und ist grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen:
 1. Das Gebäude ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht erhaltungsfähig. (Die Erhaltungswertigkeit oder -würdigkeit besteht unabhängig vom baulichen Zustand!) Das kann dann der Fall sein, wenn ein Gebäude aufgrund seines schlechten baulichen Zustands nicht unter Wahrung seiner denkmalkonstituierenden Teile / in seiner Denkmaleigenschaft erhalten werden kann. (Etwa wenn qualifiziert nachgewiesen wird, dass bei einer denkmalgerechten, sensiblen Sanierung mit einem Verlust von mehr als 60 % der Substanz zu rechnen ist.)

Bei der heute angestellten oberflächlichen Ortsbegehung konnte das für die Kirchstraße 15 nicht bestätigt werden.
 2. Einem privaten Eigentümer ist der Erhalt des Denkmals aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten.

Dies müsste von einem Erwerber dezidiert in einer individuellen Bewertung nachgewiesen werden. (Der Erwerb eines Kulturdenkmals „auf Abbruch“ ist nicht zulässig.)
 3. Die Verkaufsbemühungen der Stadt verlaufen erfolglos.

Dazu müssen die Grundstücke/Gebäude mindestens ein Jahr lang auf einer entsprechenden Homepage des RP Stuttgart zum Verkauf angeboten werden, ohne dass sich ein Interessent dafür findet.
In diesem Fall gilt jedoch weiterhin die Erhaltungspflicht für ein Kulturdenkmal für einen kommunalen Eigentümer in besonderem Maße.
Bei Unklarheiten hierzu wendet sich die Stadt Winnenden an das RP.
Der notwendige Nachweis der Verkaufsbemühung über mind. ein Jahr gilt vor allem im Kontext der nachzuweisenden Unwirtschaftlichkeit für private Denkmaleigentümer.
„Bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit [des Abbruchs eines Kulturdenkmals im Gemeindeeigentum] scheidet daher eine sich ausschließlich an einer Wirtschaftlichkeitsberechnung orientierende Betrachtungsweise aus.“
(Sh. Handreichung zur Prüfung der Zumutbarkeit im Anhang der Mail.)
- Im Zuge des Abbruchs der südlich an die Stadtmauer (Flst. 150/6) angrenzenden Gebäude ist auf der freigelegten Fläche eine ungefähr 10 x 2 Meter große Flächensondierung für das LDA auf Kosten der Eigentümer vorzunehmen. Dadurch soll der Aufbau der Befestigung der Stadtmauer rekonstruiert werden. Außerdem sollen evtl. Funde gesichert werden.
- Frau Schneider und Frau Kottmann haben sich bereit erklärt, die Ausschreibungsunterlagen der Stadt im Hinblick auf die denkmalrechtlichen Besonderheiten durchzusehen und erforderlichenfalls notwendige Ergänzungen/Korrekturen vorzuschlagen.