

**Sitzungsvorlage öffentlich  
Nr. GR/2019/102**

**Abteilung 220 - Städtebau und  
Baurecht**

Federführung: Pohl, Gernot  
Telefon: +49 7021 502-439

AZ:  
Datum: 05.08.2019

## **Bruckmühle - Beschluss über die architektonische Konzeption**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU) Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	25.09.2019
	Beschlussfassung	öffentlich	02.10.2019

### **ANLAGEN**

Anlage 1 - städtebauliche Skizzen (ö)

### **BEZUG**

### **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2 x)  
Mitzeichnung von: BM, EBM

Matt-Heidecker  
Oberbürgermeisterin

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel:

Maßnahme:

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

## **ANTRAG**

Kenntnisnahme von den Ausführungen und Entscheidung über weiteres Vorgehen.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Für die Weiterentwicklung der Bruckmühle liegt ein Vorschlag des Gestaltungsbeirates vor, zu dessen formeller Sicherung es eines Beschlusses durch den Gemeinderat bedarf.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Die Stadt hat die Bruckmühle im Jahr 2013 an einen privaten Investor und Architekten veräußert, nachdem mit diesem verschiedene funktionale, finanzielle und bauliche Rahmenbedingungen vereinbart wurden. Die Stadt hat das Ergebnis der vereinbarten Planung durch einen Bebauungsplan rechtlich abgesichert und das Vorhaben mit Programmmitteln der Stadterneuerung gefördert. Darüber hinaus hat sie mit der Verlegung und dem naturnahen Ausbau der Lauter einen wesentlichen Beitrag zur aktuell hohen Qualität des Umfeldes mitsamt dem historischen Mühlengebäude geleistet.

Der Privatinvestor hat in der Folge mit großem persönlichen und finanziellen Aufwand die Sanierung des Gebäudes vorangetrieben, so dass das ehemalige Werkstattgebäude inzwischen in 5 Wohnungen aufgeteilt und bezogen werden konnte. Der Privatinvestor hat die Sanierung des bisherigen Wohngebäudes – des ältesten Teils – mit dem Ziel einer Gastronomienutzung begonnen, den inneren Erschließungskern hergestellt und das Sockelmauerwerk aufwändig saniert. Im Jahr 2017 ist er plötzlich verstorben, woraufhin sein Geschäftspartner diesen quasi im Rohbauzustand befindlichen Gebäudeteil zur Veräußerung ausgeschrieben hat.

In der Folge haben sich verschiedene Kaufinteressenten bei der Stadtverwaltung nach den Möglichkeiten einer Nutzung und/oder nach den baulichen Rahmenbedingungen erkundigt. Kurz vor dem Jahreswechsel 2017/2018 wurde die Bruckmühle an einen Investor veräußert, der sich vorher nicht bei der Verwaltung nach den Möglichkeiten erkundigt hatte. Dieser Investor hat nach eigenen Angaben bereits eine Reihe solcher Gebäude erworben und nutzt sie nach Sanierung gastronomisch, so auch die Absicht für die Bruckmühle.

Das Umbauprojekt Bruckmühle war im Jahr 2018 regelmäßiger Gegenstand der Beratungen des Gestaltungsbeirates. In den ersten Sitzungen konnten hinsichtlich des Umgangs mit dem Kiosk, mit der Fassade, mit einer zusätzlichen Außentreppe u. a. eine Einigung erzielt werden. Im Verlaufe der GBR-Sitzung am 11.07.2019 wurden jedoch zusätzliche und festinstallierte Überdachungen im Bereich zwischen Bruckmühle und Kiosk dargestellt, auf die der Investor nicht verzichten könne, um eine ganzjährige Gastronomie wirtschaftlich betreiben zu können. Diese Information war neu, da auch bisher seitens des Investors stets eine ganzjährige Gastronomie geplant war – ohne zusätzliche Überdachung. Daraufhin wurden in einem Werkstattgespräch am 31.07.2019 zwei alternative Lösungsansätze skizziert, die mit dieser neuen Forderung umgehen.

Variante 1:

Verlängerung des Bruckmühlengebäudes in Glas und damit verbunden der Abriss des Kiosks

Variante 2:

„Patiolösung“, bei der zwischen Bruckmühle und einem Kiosk-Ersatzbau ein geschützter Patio entsteht, der sich durch einen überdachten Gang von der Gerberstraße abtrennt

Der Gestaltungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 10.10.2018 intensiv mit diesen beiden Alternativen befasst und ist im Ergebnis zum Schluss gekommen, dass die Patirolösung am besten geeignet ist, die historische Gebäudestruktur mit Fachwerk zu erhalten, einen geschützten gastronomisch genutzten Außenraum zu schaffen und schließlich den städtebaulich an einem wichtigen Knotenpunkt (Lauter / Max-Eyth-Straße) gelegenen Kiosk (in Form eines Ersatzbaus) zu erhalten.