

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/067
Abteilung 120 - Nachhaltige
Entwicklung

 Federführung: Oesterle, Silvia
 Telefon: +49 7021 502-425

 AZ: 880.610
 Datum: 18.04.2023

Bruckmühle
- Verkauf einer Teilfläche
- Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren und
Durchführungsvertrag

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	10.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.06.2023

ANLAGEN

Anlage 1 - Planunterlagen und Lageplan Stand Januar 2023 (ö)

BEZUG

- Sitzungen des Gestaltungsbeirates vom 23.03.2018, 18.05.2018, 11.07.2018, 10.10.2018 und 28.11.2018
- „Bruckmühle – Vorstellung durch den Investor“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.03.2020 (§ 4 nö)
- „Aktueller Stand zur Bruckmühle“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 17.06.2020 (§ 19 Ziff. 2 nö)
- „Aktueller Sachstand zur Sanierung der Bruckmühle“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) vom 14.04.2021 (§ 21 ö)
- Sitzungen des Ältestenrats vom 05.05.2020 und 07.02.2023
- Sitzungen des Bauausschusses Bruckmühle vom 13.05.2020 und 29.04.2021

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 120

Mitzeichnung von: 230, 240, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

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.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

- Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

Eine Überbauung der Fläche zwischen dem Bestandsgebäude und der Lauterbrücke hat aufgrund der Versiegelung der Fläche negative Auswirkungen, wohingegen das Freihalten des Gewässerrandstreifens eine positive Auswirkung auf das Klima hätte.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	70211332001
Sachkonto	68210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Sofern man sich im weiteren Prozess dafür entscheidet, insgesamt 59 Quadratmeter städtische Fläche an den Investor zu verkaufen, hat dies finanzielle Auswirkungen. Es werden Einnahmen generiert. Über die Höhe kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden.

ANTRAG

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, das vom Investor vorgelegte Konzept weiter voranzutreiben und die Vorbereitungen zum Verkauf einer Teilfläche mit ca. 52 m² von Flurstück 53, wie in Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/067 dargestellt, zu treffen.
2. Auftrag an die Verwaltung, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren aufgrund der Planungen vom 25.01.2023 und einen Durchführungsvertrag vorzubereiten. Weiterführend wird die Verwaltung beauftragt, die Ermittlung des Verkehrswertes der Flächen sowie die Erarbeitung und Abstimmung von Vertragseckdaten für einen Verkauf der Fläche, wie in den beigefügten Plänen dargestellt (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/067), vorzunehmen, inklusive Rückerwerbsrecht für den Fall, dass das Gesamtkonzept nicht innerhalb von fünf Jahren umgesetzt wird.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Kaufvertrag vom 21.12.2017 erwarb der heutige Investor einen WEG-Anteil der Bruckmühle (Anteil Nr. 5 - Gastronomie). Absicht war, das Objekt zu sanieren und unter Einbeziehung der Flächen zwischen dem alten Bestand und dem Kiosk, sowie unter Einbeziehung eines Teils der öffentlichen Fläche im Bereich des heutigen Kiosks, eine vollgastronomische Nutzung zu realisieren. Der Gestaltungsbeirat als auch der Gemeinderat wurden in den Jahren 2018, 2019, 2020 und 2021 immer wieder über die Planungen informiert. In einem baubegleitenden Ausschuss wurden die baulichen und konzeptionellen Planungen ebenfalls diskutiert.

Seit 25.01.2023 liegen der Verwaltung nun Pläne vor, die zur weiteren Bearbeitung voraussetzen, dass an dieser Stelle abgefragt werden muss, ob der Gemeinderat dem Vorhaben grundsätzlich zustimmen kann. Weiterführend muss geklärt werden, ob seitens des Gemeinderats Bereitschaft besteht, eine Teilfläche der Max-Eyth-Straße – wie im beigefügten Plan dargestellt (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/067) – zur Realisierung des Projektes zu verkaufen und ob auf der Freifläche zwischen der Bruckmühle und dem Kiosk ein teilweise verglaster Anbau Zustimmung findet.

Nach Auffassung der Verwaltung sollten die vorgelegten Planungen zur Umsetzung kommen, um den seit Jahren bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Beide Punkte erfordern zur Umsetzung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Die Bruckmühle wurde mit dem Kaufvertrag vom 22.02.2013 von der Stadt an eine Erwerbbergemeinschaft verkauft, die aus einer Firma und zwei Privatpersonen bestand. Die Firma erwarb 713/1000 Anteile und die Privatpersonen jeweils 142/1000 und 145/1000. Danach erfolgte eine Aufteilung in fünf Anteile nach WEG, bestehend aus vier Wohnungen (Nr. 1 bis 4) und Gastronomie (Nr. 5 – bestehend aus den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Mit Kaufvertrag vom 21.12.2017 erwarb der heutige Investor den WEG Anteil Nr. 5 (Gastronomie) mit der Absicht, das Objekt zu sanieren und unter Einbeziehung der Flächen zwischen dem alten Bestand und dem Kiosk, sowie unter Einbeziehung des Kiosks, eine gastronomische Nutzung zu realisieren. Ein Vorkaufsrecht für die Stadt bestand nicht.

Im weiteren Verlauf wurde von Investorensseite das Gesamtprojekt weiter geplant. Im Jahr 2018 wurde dies in allen Sitzungen des Gestaltungsbeirates vorgestellt und weiterentwickelt. Die

finale Empfehlung des Gestaltungsbeirates lautete „Umsetzung einer Innenhoflösung“. Im Oktober 2019 erhielt die Verwaltung vom Gemeinderat den Auftrag, mit dem Investor auf dieser Grundlage weiter zu verhandeln. Im März 2020 stellte der Investor seine Pläne dem Gemeinderat vor. Dabei wurden vor allem folgende Themen kontrovers diskutiert:

- Patio-Lösung mit und ohne Überdachung und ganzjährige Nutzung
- Überdachung eines Verbindungsweges zwischen Bruckmühle und Kiosk
- vollgastronomische Nutzung
- bis hin zum Abbruch der Bruckmühle

Es erfolgte der Beschluss, einen Bauausschuss für das Bauvorhaben Bruckmühle zu bilden. Dieser Bauausschuss tagte am 13.05. 2020 sowie am 29.04.2021.

In diesen Terminen wurde die Absicht des Investors sehr ausführlich diskutiert, welche beinhaltet, den Patio mit verschiebbaren Glaselementen zu überdachen und so eine ganzjährige Nutzung zu gewährleisten. Auch der nördlich angrenzende, öffentliche Bereich, auf dem heute der Kiosk steht, ist mit einer Gesamtfläche von circa 52 Quadratmeter in die Planung des Investors eingeflossen. Dabei verliert die öffentliche Fläche die Nutzung als Kiosk und soll als weiterer, dauerhaft errichteter Gastraum mit Möblierung ausgestaltet werden. In allen Vorgesprächen, sowohl im Gestaltungsbeirat als auch mit der Verwaltung, hat der Investor kommuniziert, dass eine ganzjährige Bewirtung mit 60 bis 70 Plätzen wirtschaftlich unabdingbar ist. Dies ist nur gewährleistet, wenn der Patio eine entsprechende Überdachung erhält, die einen ganzjährigen Betrieb zulässt.

Die Verhandlungen beziehungsweise die Umsetzung des Projektes stagnieren nun seit vielen Monaten. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich seither verschlechtert und der Investor, der von den dargestellten Plänen zumindest im Grundsatz nicht abrückt, benötigt ein klares Signal der Stadt, ob die Planung weiter vorangetrieben werden kann, beziehungsweise ob diese die grundsätzliche Zustimmung des Gemeinderates findet.

Seit 25.01.2023 liegen der Verwaltung nun Pläne vor, die zur weiteren Bearbeitung die Klärung voraussetzen, ob der Gemeinderat dem Vorhaben grundsätzlich zustimmen kann. Ebenfalls ist zu klären, ob seitens des Gemeinderats grundsätzlich die Bereitschaft besteht, eine Teilfläche der Max-Eyth-Straße, wie im beigefügten Plan dargestellt (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/067), zur Realisierung des Projektes zu verkaufen. Zur Realisierung wird weiterführend eine Teilfläche der Gerberstraße mit sieben Quadratmetern benötigt. Diese dient zur Herstellung einer Zugangstreppe zu den Obergeschossen des Bestandsgebäudes. Eine Überbauung der dargestellten Fläche der Max-Eyth-Straße (Kiosk) erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Fläche ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Die Freifläche zwischen der Bruckmühle und dem Kiosk ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als „Außenbewirtschaftungsfläche“ ausgewiesen. Wenn der geplante Anbau die grundsätzliche Zustimmung des Gemeinderates findet, dann wird auch hier eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Das Projekt kann erst weiter vorangetrieben werden, wenn die grundsätzliche Bereitschaft besteht, dieses Projekt auf Grundlage der derzeit vorhandenen Informationen und dem beigefügten Baugesuch Stand 13.01.2023 zu unterstützen. Das Baugesuch bildet die Basis für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Detailplanung wird dann im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter präzisiert sowie abgestimmt und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Im Prozess des Bebauungsplanverfahrens werden auch die Träger öffentlicher Belange, beispielsweise die Wasserwirtschaft angehört. Somit wird gewährleistet, dass die wasserwirtschaftlichen Belange (Hochwasserschutz, Ausgleich für überbauten Gewässerrandstreifen) vollumfänglich berücksichtigt werden.

In der öffentlichen Fläche befinden sich eine Reihe von Leitungen sowie ein Verteilerkasten. Mit den Leitungsträgern hat der Investor bereits Kontakt aufgenommen. Eine Verlegung, auf Kosten

des Vorhabenträgers, wurde grundsätzlich in Aussicht gestellt. Eine grundbuchrechtliche Sicherung wird von den Leitungsträgern gefordert. Auch das Sachgebiet Tiefbau hat bereits mitgeteilt, dass prinzipiell nach Sichtung der Pläne und nach der Vor-Ort-Begehung eine Realisierung möglich ist. Die Pläne müssen jedoch noch um die Lage des Brückenbauwerks (inklusive der Flügelwände) ergänzt werden. Des Weiteren muss im Zuge der Detailplanung das Projekt von einem Fachingenieur geprüft und begleitet werden. Sämtliche Arbeiten am Brückenbauwerk sind zudem von einer Fachfirma auszuführen.

Das geplante Nutzungskonzept für das Gebäude kann den Planunterlagen, die als Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/067 beigefügt sind, entnommen werden. Der Investor beabsichtigt, die Fläche im Obergeschoss und Dachgeschoss als Büroräume herzustellen, denkbar wäre aber auch eine Nutzung als Praxis oder Wohnraum. Für die Erdgeschossfläche ist eine vollgastronomische Nutzung geplant. Laut Investor sollen die Nutzungskonzepte im Detail den künftigen Bewerbern der Mietfläche überlassen werden. Für den Fall des Scheiterns der Errichtung einer Gaststätte beabsichtigt der Eigentümer ausschließlich die Realisierung von Wohnungen.

Warum soll die Fläche verkauft werden?

Analog zu den Darstellungen beim Wachthaus würde ein Erbbaurechtsvertrag Vorteile hinsichtlich der Einflussnahme auf die Nutzung der „Kioskfläche“ haben. Allerdings scheidet ein solcher deshalb aus, weil es sich um ein Bauwerk handelt, welches sowohl auf dem Flurstück des Investors als auch auf dem städtischen Flurstück errichtet werden soll. In diesem Fall wäre ein einheitliches Erbbaurecht erforderlich, das mehrere selbständige Grundstücke belastet. Somit kommt für die städtische Fläche nur ein Verkauf in Frage. Eine Einflussnahme auf die konkrete Nutzung ist im Kaufvertrag, wie in der Sitzungsvorlage zum Verkauf des Wachthauses dargestellt (GR/2022/151), nur bedingt möglich.

Einem Verkauf dieser öffentlichen Fläche steht das Interesse der Stadt gegenüber, Sorge dafür zu leisten, dass dem Bereich rund um den Postplatz durch eine Attraktivitätssteigerung Rechnung getragen wird. Wie in der Sitzungsvorlage zum Erwerb der Gebäude Postplatz 8 und 9 ausführlich dargestellt, gewinnt der Platz nicht nur seit einigen Jahren wieder an Bedeutung, sondern diese spezielle Fläche ist auch Bestandteil der Weegeachse von der Innenstadt über die die Max-Eyth-Straße zu den Einkaufszentren sowie den neu entstandenen Wohnquartieren. Dieser besonderen städtebaulichen Situation muss durch eine Attraktivitätssteigerung Rechnung getragen werden. Eine gastronomische Nutzung würde diesen Anforderungen entsprechen. Zudem ist es im Sinne der Stadt, dass der derzeitige unansehnliche Zustand behoben wird und Gebäude, Freifläche und Kiosk wieder Gestalt annehmen.

Ein Teilabschnitt der Lauter im Bereich der Bruckmühle wurde bereits naturnah und erlebbar umgestaltet. Die positive Gesamtsituation wird durch den noch nicht sanierten Teil der Bruckmühle beeinträchtigt. Ob die geplante Auskragung über die Lauter letztendlich im Hinblick auf die Hochwassersituation genehmigt wird, muss im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes final geklärt werden. Ebenso die Frage, ob eine Bebauung des Gewässerrandstreifens möglich ist.