

## Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
08.02.2021	763.1	Bürgermeister Michael Lutz Tel.: 07157 1293-10	GR 23.02.2021	öffentlich	SV/042/2021

### Zehntscheuer;

- Beratung über weitere Vorgehensweise
- Vorstellung zweier interessierter Büros

### Anlagen

1. Antrag der FWV-Gemeinderatsfraktion vom Montag, 08.02.2021
2. Vorstellung JaKo Baudenkmalpflege GmbH
3. Vorstellung VIW GmbH
4. Übersichtsplan BI

### I. Beschlussvorschlag

1. In öffentlicher Sitzung am 16. März 2021 trifft der Gemeinderat auf Grundlage der beiden vorgelegten Sanierungskonzepte die Entscheidung zur Zusammenarbeit mit einem qualifizierten Planungsbüro (ggf. mit Nutzungsvorgaben durch den Gemeinderat).

### II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

### III. Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsplan 2021 ggf. 120.000 EUR

### IV. Sachverhalt

Nachdem der Gemeinderat im Mai 2020 die Ausübung des Vorkaufsrechts beschlossen hat, ist die Stadt mittlerweile Eigentümer der unter Ensembleschutz stehenden Immobilie. Die Zehntscheuer (mit den 2 Gebäudeteilen) steht selbst unter Denkmalschutz. Auf die Sitzungsvorlage 095/2020 und Beratung im Gemeinderat wird verwiesen.

Die Verwaltung hat zur weiteren Vorgehensweise und frühzeitigen Bürgerbeteiligung den in der Anlage 1 beigefügten Antrag erhalten. Nach Rücksprache mit der Fraktionsvorsitzenden, Frau Stadträtin Annette Odendahl, handelt es sich beim Punkt 2 des Antrags um einen Schreibfehler. Richtig ist statt 23. März der 16. März (wie geplant). Eine Sondersitzung wurde nicht beantragt. Eine öffentliche Abwägung und Entscheidung ist am 16. März im Gemeinderat vorgesehen. Formal hätte der Gemeinderat zunächst über den Antrag der Freien Wähler befinden müssen und anschließend hätte eine Bekanntmachung des Tagesordnungspunktes erst am 16. März erfolgen können. Diesen

zeitlichen Verzug wollte die Verwaltung nicht in Kauf nehmen zumal die beiden Büros ihre Angebote bereits im 2. Halbjahr 2020 abgeben hatten.

Zuvor gab es zu Beginn des Jahres im Gemeinderat und im Technischen Ausschuss Fragen zum Verfahren, ob in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung die Vorstellung der beiden Büros stattfindet. Sollte eine Fraktion dem Antrag auf öffentliche und zeitnahe Entscheidung nicht folgen wollen, müsste zu Beginn der Tagesordnung oder während des Beratungsverlaufs ein weiterer Antrag gestellt werden.

### **Historie der Gebäude**

Das Wohnhaus wurde um 1900 erbaut und ist an die Zehntscheune angebaut. Dieses Wohnstallhaus wurde im Zusammenhang mit der Historischen Ortsanalyse als ein erhaltenswertes historisches Gebäude bewertet. Die Scheune ist Teil der ehemaligen Zehntscheune, welche ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ist. Der Teil der Scheune wurde um 1745 als Erweiterung der ehemaligen Zehntscheune (dendrochronologisch auf 1575 datiert) angebaut.

### **Istzustand der historischen Bausubstanz, technische Anforderungen, Brandschutz**

Bereits 2008 wurde durch das Ingenieurbüro für Tragwerksplanung Matthias Henne ein Kurzgutachten mit Sanierungsempfehlungen für die Zehntscheune Walddorfer Straße 2, Flst. 5129 erstellt. Die zur Standsicherheit notwendigen und empfohlenen Sofortmaßnahmen wurden durchgeführt (z. B.: Sicherung der Außenwand an der Ostseite; Einbau einer Stütz- und Sicherungskonstruktion im Innenbereich; Sicherung der Gefache auf der Nordseite mit Maschendraht). Die Schädigungen am Gebäude und Tragwerk wurden allerdings nicht behoben.

Für den dauerhaften Erhalt der Zehntscheune ist eine umfangreiche – mit hohem finanziellen Aufwand verbundene - Grundsanierung unter Einbeziehung der heute gültigen Vorschriften notwendig. Aufgrund der Zusammenhänge müssen hierbei die beiden Gebäudeteile - aus Sicht der Verwaltung - im Ganzen betrachtet und beurteilt werden. Dies schließt unter anderem die Beurteilung des Tragwerkes und des Brandschutzes mit ein.

Zwischenergebnis: Nur mit einem wirtschaftlichen Gesamtkonzept für alle drei Gebäudeteile scheint das Gebäudeensemble nachhaltig erhaltbar.

### **Öffentliches Interesse / Denkmalschutz**

Städtisches Ziel ist es, die öffentliche Erlebbarkeit der Zehntscheune zu sichern und das Ensemble der Zehntscheune mit dem erhaltenswerten Wohnhaus Walddorfer Straße 4 im Sanierungsgebiet erlebbar für die Öffentlichkeit zu erhalten. Die denkmalgeschützte Zehntscheune, in deren nächster Nähe sich die Stadtmühle, Neuer Weg 25 und das Backhaus, Unter der Mauer 12 befinden, ist im südlichen Bereich des historischen Altstadt-kerns, ebenfalls ein Teil des historischen Stadtrundgangs der Stadt Waldenbuch.

Es gilt, die Erlebbarkeit der Zehntscheune als historisches Ökonomiegebäude im Außenbereich (Fassade) und im Idealfall auch Innen zu sichern. Das Wohngebäude könnte einer Wohnnutzung zugeführt werden und damit dem Sanierungsziel der öffentlichen Wohnraumschaffung entsprechend verwendet werden.

Im Hinblick auf die zu erwartenden hohen Investitionskosten und daraus resultierende laufende Folgekosten kann sich die Stadtverwaltung aktuell keine dauerhaft alleinige Trägerschaft des Gebäudes in Händen der Stadt vorstellen. Auf den bereits geführten Gesprächen seit August 2020 zwischen Stadtverwaltung und erfahrenen Sanierungs- und Modernisierungsbauträgern kann der Gemeinderat jetzt die weiteren Schritte zur Sanierung festlegen.

Auf die Sitzungsvorlage SV/198/2020 im Oktober 2020 bzw. SV/219/2020 im November 2020 und Februar 2021 vorgelegten Unterlagen wird verwiesen.

## Hoch qualifizierte Büros äußern Interesse an einer Zusammenarbeit

Die ausgewählten Büros qualifiziert ihr Fach- und fundiertes Spezialwissen im Bereich der Baudenkmalpflege. Die Aufgabe der Nutzungsentwicklung und Denkmalpflege besitzt bei der Zehntscheuer und dem Wirtschaftsgebäude eine ganz besondere Bedeutung. Beide Büros werden sich in **alphabetischer Reihenfolge** vorstellen. Bei der jeweiligen Präsentation des Büros ist das zweite Büro nicht im Zuhörerraum präsent.

Das **Büro JaKo Baudenkmalpflege, Rot a.d. Rot** hat sein Interesse an einer Zusammenarbeit mit der Stadt im August 2020 durch Herrn Geschäftsführer Bernd Jäger geäußert. Auf die Anlage 2 wird verwiesen. Die Kostenerläuterung ist nichtöffentlich im Detail beigefügt.

Die **VIW GmbH, Denkmalgeschützte Immobilien, Esslingen a. N.** mit Herrn Geschäftsführer Helmut F. Ruf hat sich im Mai 2019 erstmals bei der Stadt für eine Zusammenarbeit interessiert. Anlage 3. Zusammen mit Herrn Büchner stellt Herr Ruf seine Vorgehensweise vor.

Nach der Aufnahme ins Sanierungsprogramm im April 2019 wurden die Alt-Eigentümer im Juni 2019 über das Interesse der VIW GmbH informiert und für eine Gesamtkonzeption zur langfristigen Nutzung der Gebäudeteile geworben.

## Rückblick Bürgerinitiative Zehntscheuer

Im Jahr 2009 sammelte eine Bürgerinitiative unter Herrn Schall und Herrn Adelhelm über 1000 Unterschriften, die eine Erhaltung der Zehntscheuer befürworteten. Daraufhin wurde der gesamte Teil der Zehntscheuer unter Denkmalschutz gestellt. Zuvor gab es auch Überlegungen im Gemeinderat die Zehntscheuer zurückzubauen. Aufgrund der ungeklärten Eigentümersverhältnisse wurde die Gründung eines Fördervereins Zehntscheuer / Alt-Waldenbuch nicht weiterverfolgt. Herr Preuss erstellte für den städtischen Teil im Juli 2011 einen Planungsvorschlag mit Kostenschätzung. Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2011 teilte die Initiative der Stadt zum Erhalt der Zehntscheuer 2 Möglichkeiten mit:

1. Nutzung durch die Stadt, vorerst nur des im Besitz der Stadt befindlichen Teils, dann Nutzung des Gesamtensembles durch Zukauf des anderen Gebäudeteils.
2. Verkauf der Zehntscheuer an einen Projektentwickler, der eine wirtschaftliche Nutzung nach der Sanierung erreichen wird. Mit den Vertretern der BI wurde im November 2011 erstmals auch mit einem interessierten Projektentwickler im Beisein der Stadtverwaltung ein Gespräch geführt. Erkenntnis des Gesprächs war, dass zur Durchführung eines Sanierungsprojekts der Kauf des privaten Grundstücks notwendig ist.

Das Gesamtareal hat eine Gesamtgröße mit 461 qm. Für 100.000 Euro wurden 307 qm mit der Ausübung des Vorkaufsrechts im Jahr 2020 erworben.

Der Verwaltung ist wichtig zu betonen, dass **jedes Büro** eine **eigene unterschiedliche Herangehensweise** sich vorstellen kann.

Während die **JaKo Baudenkmalpflege GmbH** das Sanierungsprojekt mit einem schlüssigen Gesamtkonzept und einem fixen Investitionsbedarf und –volumen entwickeln möchte, stellt die **VIW GmbH** von Anfang an klar, dass die Immobilie im Bestand des Unternehmens gehalten werden soll und diese auch als Investor und Käufer auftritt. Im Hinblick auf ein denkbare Nutzungskonzept ist VIW bereits in Vorleistung gegangen.

Für die JaKo Baudenkmalpflege GmbH ergibt sich somit unternehmerisch kein Risiko. Die

Konzeption mit rund 120.000 Euro Gesamtkosten könnte mit 60% Landesförderung unterstützt werden. Die VIW GmbH entgegen möchte einen Vorvertrag, um ihr unternehmerisches Risiko zu minimieren. Über den Sanierungs- und Kaufvertrag können vertragliche Bestandteile zur Nutzung geregelt werden.

Für die Stadtverwaltung ist es deshalb entscheidend, welchen Umsetzungsweg die Mitglieder im Gemeinderat für am geeignetsten und wirtschaftlichsten halten.

Die Stadtbau Waldenbuch GmbH erkennt aktuell in der Geschäftsführung kein Potential bei den Nutzungsüberlegungen, um sich ebenfalls in die Projektierung einzubringen.

## **V. Weitere Vorgehensweise**

Damit die Öffentlichkeit die Vorgehensweise kennt und über den Projektstand informiert ist, sollte eine Entscheidung auch aufgrund der historischen Bedeutung des Gebäudes in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 13. März 2021, sofern es die Pandemieentwicklung zulässt, entscheiden.

gez. Lutz  
Bürgermeister