

## **Möglicher Verkauf des Anwesens Torstraße 4, 79650 Schopfheim (Johann-Peter-Hebel-Förderschule)**

### **Informationen für Kaufinteressenten:**

---

#### **I. Bestandsdaten:**

Flst.Nr.: 27 auf Gemarkung Schopfheim, Torstraße 4, 79650 Schopfheim (Anwesen)

Größe nach dem Grundbuch: 750 qm

Grundbucheintragungen in Abt. II des Grundbuchs: keine  
Grundbucheintragungen in Abt III des Grundbuchs: keine

Baulasten nach dem Baulastenbuch: keine

Das Anwesen befindet sich im mittelalterlichen Altstadtzentrum in der Nähe zum Rathaus und des Marktplatzes.

Ergänzend wird auf den angeschlossenen Lageplan, auf die Grundrisspläne und auf die Bildaufnahmen verwiesen (Anlagen).

#### **Historie des Gebäudes und Kulturdenkmaleigenschaft:**

Die Grundmauern des Gebäudes dürften mittelalterlichen Ursprungs sein, da das Gebäude im ummauerten Stadtbereich von um das Jahr 1300 liegt.

Im Gebäude war spätestens 1699 der herrschaftliche Kornspeicher untergebracht, wobei die herrschaftliche Schaffnei, also die Stelle, wo das Korn abgegeben wurde, schon ab dem Jahr 1514 belegt ist. Der damalige Standort des Kornspeichers ist aber nicht eindeutig.

Das heutige Gebäude wurde wohl im Jahr 1722 erbaut bzw. umgebaut zum herrschaftlichen Kornspeicher.

Um 1840/1841 wurde das Anwesen Torstraße 4 so umgebaut, dass das Gebäude nun die Höhere Bürgerschule aufnehmen konnte und Wohnraum für die Lehrer geschaffen wurde.

1886/1887 erfolgte der Anbau ans Gebäude auf der Westseite.

Allgemein gilt das Anwesen Torstraße 4 als der ehemalige herrschaftliche Kornspeicher mit im EG untergebrachtem Salzlager. Schopfheim hatte seit 1473 das Salzmonopol und deshalb wurde ein ständiges Salzlager betrieben. Das Gebäude wurde nachweislich seit dem Jahr 1722 als Kornspeicher genutzt, vielleicht aber auch schon zu einem früheren Zeitpunkt.

Insbesondere aus heimatgeschichtlichen Gründen besteht ein starkes Interesse der Stadt Schopfheim am Erhalt des nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) geschützten Gebäudes. Der Beschrieb in der Liste der unbeweglichen Bau- und Kulturdenkmale lautet: „Kornhaus, heute Hebelschule, Komplex aus zwei Bauteilen. Dreigeschossiges Kornhaus zur Schule umgenutzt und im 19. Jahrhundert durch einen dreigeschossigen Baukörper mit rustiziertem Erdgeschoss erweitert.“

Das Gebäude befindet sich außerdem innerhalb des Geltungsbereiches der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg als Höhere Denkmalschutzbehörde über die Gesamtanlage „Altstadt Schopfheim“ vom 18.10.1976.

Für An,- Umbauten sowie Nutzungsänderungen gelten die besonderen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften der Rechtsverordnung. Die gesamte Altstadt ist ensemblesgeschützt nach § 19 DSchG.

### Bauliche Veränderungen:

Nach den archivierten Bauakten:

- Umbau der höheren Bürgerschule mit dem Umbau und Aufstockung der Schule (Baugenehmigung vom 06.07.1951 für die Aufstockung; 11.06.1952 für den Fahrradschuppen);
- Einbau WC-Anlage EG und Abbruch Dachstuhl mit Wiederaufbau (Baugenehmigung vom 14.03.1973 mit Nachtrag vom 10.07.1973);
- Umbau (Baugenehmigung vom 22.02.1977);
- Einbau Windfang (Baugenehmigung vom 03.04.1978);
- Nutzungsänderung: Dachausbau für Lager und Nutzung durch Volkshochschule Schopfheim (Baugenehmigung vom 02.12.1992).

## **II. Bauplanungsrechtliche Situation:**

Das Grundstück Flst. Nr. 27 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadt I“.

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Nutzungsänderungen bedürfen der baurechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Lörrach – Untere Baurechtsbehörde; ggf. ist der Bebauungsplan förmlich zu ändern. Eine Abklärung mit der zuständigen Unteren Baurechtsbehörde ist zwingend erforderlich.

Des Weiteren wird auf die oben erwähnte Rechtsverordnung „Altstadt Schopfheim“ vom 18.10.1976 hingewiesen.

Als neue Nutzungen nach erfolgter (und erforderlichen) Sanierung (siehe unten „Gebäudebestand“) sind denkbar:

Büros für Freischaffende wie z. B. Architekten, Versicherungen, Ingenieurbüros u. a.), Dienstleister verschiedener Branchen, Arztpraxen, Wohnungen, teilweise Boardinghouse u.a.

### Baurechtlich erforderliche Stellplätze:

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des maßgeblichen Bebauungsplanes „Altstadt I“ sind für diejenigen Grundstücke, auf denen die baurechtlich erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen können, die Stadt Gemeinschaftsstellplätze (öffentlicher Parkplatz) am Wiesenweg errichtet hat. Diese Stellplätze können bei Um- bzw. Neubauten als auch bei einer Umnutzung grundsätzlich als baurechtliche Stellplätze Anrechnung finden. Jedoch werden für bestimmte Nutzungen wie z. B. Arztpraxen u.a. Stellplätze an der Stätte der Leistung von den Kunden nachgefragt, so dass dann voraussichtlich gebührenpflichtige Stellplatzablösungen vorzunehmen sind.

### Ver- und Entsorgung/Erschließung:

Das Grundstück Flst. Nr. 27 ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Frischwasser, Schmutz- und Regenwasser [Mischwasserkanal]) angeschlossen.

Gas-, Telekom- und Stromanschlüsse sind vorhanden.

Ein Anschluss an das Breitbandnetz ist zukünftig (frühestens etwa 2020) vorgesehen.

### III. Gebäudebestand:

#### a) Hauptgebäude:

Das Gebäude, das als Förderschule genutzt wird, ist in die Jahre gekommen. Es befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand; es bedarf der Komplettsanierung, insbesondere Elektroinstallationen, sanitäre Anlagen, Böden, energetische Verbesserungen wie beispielsweise die Dachdämmung, Brandschutz, Schallschutz, neue Fenster mit Wärmedämmverglasung, Malerarbeiten, u.a.

Damit das Gebäude neuen Nutzungen gemäß dem Stand der Technik zugeführt werden kann, ist nach Wegzug der Förderschule eine Gesamtsanierung durchzuführen. Die treppenmäßige Erschließung ist zu verbessern, auch empfiehlt es sich, einen Lift zu installieren. Der Sanierungsaufwand einschließlich neuer Umbaumaßnahmen wird – je nach Nutzungszweck – wurde auf ca. 2,5 Mio EUR überschlägig ermittelt.

Denkmalschutzrechtliche Vorgaben sind zwingend zu berücksichtigen.

Das Gebäude weist eine Nutzfläche von etwa 1.420 qm, eine Bruttogrundfläche von ca. 1.900 qm sowie einen Bruttorauminhalt von ca. 7.500 qm auf. Auf Grund des vorhandenen überdimensionierten Dachaufbaus mit ca. 3.500 cbm beträgt dessen Anteil am Gesamtvolumen des Gebäudes etwa 47 %.

Ein Abbruch des (Haupt)Gebäudes ist ausgeschlossen.

#### b) Freifläche und Nebengebäude (Schuppen):

Die Außenfläche ist stark begrenzt. Die Freifläche ist in einem bituminierten, schlechten Zustand. Die Nebengebäude befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Archivierte Unterlagen über die Nebengebäude, die keine Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG haben, sind nicht vorhanden. Die Nebengebäude können abgebrochen werden womit dann insgesamt max. 7-9 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 27 nachgewiesen werden könnten.

#### c) Keller 1:

Dieser Keller weist eine Treppe aus Sandsteinblockstufen aus. Die rauhen Wände sind verputzt und der Boden im Glatzstrich vorhanden. Dort befindet sich ein älterer Gasbrenner. Der Keller ist teilweise mit einer Kochdecke versehen; im Heizraum besteht eine Stahlbetondecke. Pumpensumpf vermutlich auf ansteigendem Grundwasser.

#### c) Keller 2 (westseitig):

Der Bodenbelag ist teilweise mit Pflastersteinen („Katzköpfe“) versehen. Es besteht eine Kochdecke. Der Keller zeugt von historischer/m Bausubstanz/Zustand.

### IV. Wesentliche Denkmalschutzrechtliche Vorgaben bei den nachfolgenden Maßnahmen:

(Angaben auf Grund der vorläufigen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – Denkmalamt – zu baulichen Veränderungen gemäß einer Ortsbesichtigung vom 29.06.2018)

#### a. Dachkonstruktion

Der noch vorhandene Teil der historischen Dachkonstruktion ist zu erhalten. Zimmermannsmäßige Reparaturen sind möglich, wo nötig. Eine Abstimmung mit Denkmalbehörde ist erforderlich.

#### b. Einbau von Gauben

Kleine Einzelgauben wie Bestand; beim westlichen Anbau ggf. Lamellen-Dachliegefenster. Anhand der Planung ist der Einbau von Gauben vor Ort zu prüfen. Eine Abstimmung mit Denkmalbehörde ist erforderlich.

#### c. Dachdeckung

Die Dachdeckung kann erneuert werden, sofern erforderlich. Material und Farbe sind abzustimmen. Aufdachdämmung nur begrenzt möglich, max. plus 6 cm Aufbau. Grundsätzlich ist eine Zwischensparrendämmung vorzusehen.

#### d. Veränderung der Fassade

Die 3 Torbögen im EG zur Torstraße hin, die bis in die 1950er Jahren von der Feuerwehr genutzt wurden, könnten z.B. wieder geöffnet werden. Geeignet für gewerbliche Nutzung, Laden, Boutique usw.

#### e. Austausch von Fenstern

Der Fensterbestand ist nicht historisch und kann – falls erforderlich – durch (in Ausführung, Material und Aufteilung) analoge Fenster ersetzt werden.

#### f. Anbau eines Liftes

In der Regel grundsätzlich möglich, sofern der Anbau nicht einsehbar ist. Um das historische Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, darf die Liftanlage jedoch nicht über die Traufe des niedrigeren Gebäudeteiles geführt werden (womit dann die Erschließung des Obergeschosses über eine Außenliftanlage nicht möglich ist). Ggf. sind auch mögliche Liftstandorte im Innern des Gebäudes zu prüfen.

#### g. Anbringung von Vollwärmeschutz

Beim Kulturdenkmal nicht möglich, da dadurch das Erscheinungsbild des Gebäudes erheblich beeinträchtigt würde. Befreiung von Auflagen der ENEC und des E-WärmeG möglich.

#### h. Veränderung von Treppenhäusern/Neueinbau eines Treppenhauses

Die Haupteinstiegstreppe ist in großen Teilen nicht mehr historisch. Diese kann erneuert werden. Dabei ist der Handlauf der Treppe vom Obergeschoss in das Dachgeschoss zu erhalten. Des Weiteren können Treppen grundsätzlich verändert werden, sofern weitere Deckendurchbrüche seitens der Denkmalbehörde vertretbar sind. Eine Abstimmung mit Denkmalbehörde ist erforderlich.

#### i. Veränderung Zwischenwände im Gebäudeinnern einschl. Austausch der Innentüren.

Der Grundriss des Gebäudes gibt Ausschluss über die ehemalige Nutzung, da sollten die inneren Strukturen nicht grundlegend verändert werden. Das ehemalige Kornhaus geht im Kern auf das 17. Jahrhundert zurück, von daher werden einige der historischen Wände allein wegen ihres Alters kaum entfernt können. In Bereichen, wo das möglich erscheint, sind alte Strukturen durch Mauerzüge und/oder Unterzüge weiter ablesbar zu erhalten. Historische Innentüren sind Teil des Kulturdenkmals und daher zu erhalten. Wo erforderlich, können sie hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz / Einbruchschutz ertüchtigt werden. Türöffnungen, die nicht genutzt werden, können in Leichtbauweise überbaut werden, sind aber in situ zu erhalten.

Anhand der Planung sind die Abstimmungen mit der Denkmalbehörde vorzunehmen.

#### j. Veränderung der Decken im Gebäudeinnern

Additive Maßnahmen ggf. möglich. Es muss eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgen.

#### k. Austausch der Außentüren

Historische Türen (wie z. B. die Eingangstüre in Richtung Torstraße) sind Teil des Kulturdenkmals und daher zu erhalten. Wo erforderlich, können sie hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz, Einbruchschutz und energetisch ertüchtigt werden. Die Eingangstüre in Richtung Entegaststraße kann erneuert werden.

#### l. Austausch von Fußbodenbeläge/Oberflächen

Die nichthistorischen Fußbodenbeläge/Oberflächen können ausgetauscht werden. Eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde ist erforderlich.

#### m. Leitungen auf Putz (sichtbar) möglich

Eine gestalterische Frage bzw. mit Brandschutz zu klären. Bei historischen Oberflächen ist eine Unterputzverlegung in der Regel nicht möglich. Rechteckige Kabelkanäle aus Kunststoff sind auf Putz, allerdings in der Regel ebenfalls nicht möglich.

Hier ist nach einer adäquaten Lösung zu suchen. Beispiele dafür gibt es. Eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde ist erforderlich.

#### n. Außenflächen, Freianlage

Der Abbruch der vorhandenen Nebenanlagen ist möglich; die Herstellung eines neuen Nebengebäudes ist mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Der vorhandene Bitumenbelag kann entfernt werden.

#### o. Anbringen eines Edelstahlkamins an der Außenfassade

Sofern nicht einsehbar und nicht spiegelnd (Pulverbeschichtung) grundsätzlich möglich.

#### p. Keller

Der Gewölbekeller ist historisch; ggf. vorgesehen Eingriffe sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen

#### q. Umnutzungen

Gegen die Umnutzung der Klassenräume zu Wohnungen bzw. die Umnutzung zu gewerblichen Zwecken bestehen grundsätzlich keine denkmalrechtlichen Bedenken seitens der Denkmalschutzbehörde, da es sich hierbei um in erster Linie um additive (und reversible) Maßnahmen wie z. B. Einziehen von Trennwänden handelt.

Alle baulichen Maßnahmen sowie Umnutzungsmaßnahmen erfordern ein baurechtliches bzw. denkmalschutzrechtliches Verfahren und sind vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.2 – Praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, mit der Postanschrift: Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, telefonisch erreichbar über die zentrale Telefonnummer: Tel.- Nr. 0761/208-0 (Zentrale) bzw. mit dem Landratsamt Lörrach - Untere Baurechtsbehörde - Entenbad 11-13, 79541 Lörrach, Tel.- Nr. 07621/410-0 (Zentrale) abzuklären und vor Durchführung detailliert abzustimmen.

Bauliche Maßnahmen - auch baurechtlich verfahrensfreie - können nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn diese vorherige Abstimmung (bzw. Genehmigung) erfolgt ist, der Antragsteller Steuerpflichtiger und zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme bereits Eigentümer des Objektes ist. Es wird empfohlen, bereits vorab eine entsprechende steuerliche Beratung einzuholen.

## **V. Verkauf:**

Ein Verkauf erfolgt erst nach einer entsprechenden Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Schopfheim. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Anwesen Torstraße 4, 79650 Schopfheim (Flst. Nr. 27, Gemarkung Schopfheim) - **unbedingt freibleibend** - gegen **Höchstgebot** bei einem Mindestgebot von 800.000,00 EUR **unverbindlich** zum möglichen Kauf (vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderates) anzubieten.

Das Anwesen wird derzeit noch für eine Übergangsfrist von etwa drei Jahren (voraussichtlich bis Ende 2021) als Schulgebäude (Johann-Peter-Hebel-Förderschule) von der Stadt Schopfheim (nach erfolgtem Verkauf dann im Wege eines gewerblichen Mietverhältnisses) genutzt werden. Deshalb sind auch Angaben über wesentliche Eckpunkte des Mietverhältnisses in einem Angebot mit aufzunehmen.

Die Stadt Schopfheim behält sich dabei insbesondere auch vor, neben dem Höchstgebot auch das **Nutzungskonzept** im Sinne der Stärkung der Altstadt als historischen Kern sowie die wesentlichen Eckpunkte des Mietverhältnisses in die jeweilige Angebotsbewertung mit einzubeziehen und zu gewichten.

### **Mindestens einzureichende Unterlagen:**

- Kaufpreisangebot
- Erschöpfende Beschreibung des Nutzungskonzeptes
- Wesentliche Eckpunkte über das Mietverhältnis
- Grundrisspläne
- Nutzungsflächen (Größe in qm)
- Finanzierungsbestätigung

Die Unterlagen sind in Papierform und zusätzlich in digitaler Form einzureichen.

### **Abgabetermin: Freitag, den 16. November 2018**

#### **Kaufvertragskosten:**

Im Verkaufsfalle trägt der Käufer die Kosten des Vertrags- und Vollzugskosten sowie die Grunderwerbsteuer.

#### **Ansprechpartner:**

Stadtplanung und Grundstücksmanagement Schopfheim, Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim; Herrn Benz, Tel.- Nr. 07622/396175 (b.benz@schopfheim.de) oder Herrn Frey, Tel.- Nr. 07622/396180 (e.frey@schopfheim.de)

#### **Wichtiger Hinweis:**

**Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt; Irrtum vorbehalten; unser Verkaufsangebot erfolgt freibleibend, d. h., die Stadt Schopfheim behält sich vor, auch bei Vorliegen eines über dem Mindestgebot liegenden Höchstgebotes und eines ansprechenden Nutzungskonzeptes keinen Verkauf vorzunehmen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Den Interessenten wird dringend empfohlen, vor Abgabe eines Kaufangebotes das Anwesen vor Ort nach terminlicher Vereinbarung in Augenschein zu nehmen und insbesondere die denkmalschutzrechtlichen als auch bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten abzuklären. Die Stadt Schopfheim übernimmt keinerlei Reisekosten oder sonstige Kosten/Aufwandsersätze.**

Stadtverwaltung Schopfheim, Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim  
Christof Nitz