



Interessenbekundungsverfahren für die Entwicklung des sog. Kleinen Brunnens und des Wäschehauses in der Stadt Rodenberg

Die Stadt Rodenberg mit ca. 6.500 Einwohnerinnen und Einwohner ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Rodenberg im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen. Zur Entwicklung eines städtischen Grundstücks am Ortsausgang in Richtung Bad Nenndorf sucht die Stadt Rodenberg einen Investor.

1. Geschichte des Grundstücks¹

Der „Kleine Brunnen“ befindet sich am nördlichen Stadteingang Rodenbergs direkt zwischen der Allee und dem Ufer der Rodenberger Aue im Hochwassergebiet der Aue. Seine erste Erwähnung datiert bereits aus dem Jahr 1546, aber erst die Entdeckung einer Heilquelle unterhalb des Brunnens 1718 brachte die Einrichtung eines Badebetriebs in Rodenberg mit sich. Zur Salzgewinnung wurde eine Saline im südlichen Stadtumland betrieben. Zeitgenössische Karten zeigen, dass von der Badeanlage aus, barocke Alleen in drei Richtungen rechtwinklig abzweigten. Lediglich in Richtung der Rodenberger Aue fehlte eine solche Allee. Das Badewasser wurde in die Aue geleitet. Eine Fußgängerbrücke über den Fluss gab es bereits. Fuhrwerke mussten die Aue jedoch noch durch eine Furt passieren.

Nachdem infolge der Entdeckung von Schwefelquellen im benachbarten Nenndorf der Bade- und Kurbetrieb von Rodenberg dorthin verlagert wurde, entstand am Kleinen Brunnen ein Wäschehaus, in dem die Wäsche der Badegäste aus Bad Nenndorf gereinigt wurde. Mit dem Bau des Gebäudes Ende des 19. Jahrhunderts veränderte sich auch das Gebiet um den kleinen Brunnen herum, da Wege neu angelegt werden mussten. Zudem wurde ein Stall für Schweine, Kühe und Pferde errichtet. Wohl in Folge der Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg wurden Stall und Wäschehaus zu Wohnraum umfunktioniert.

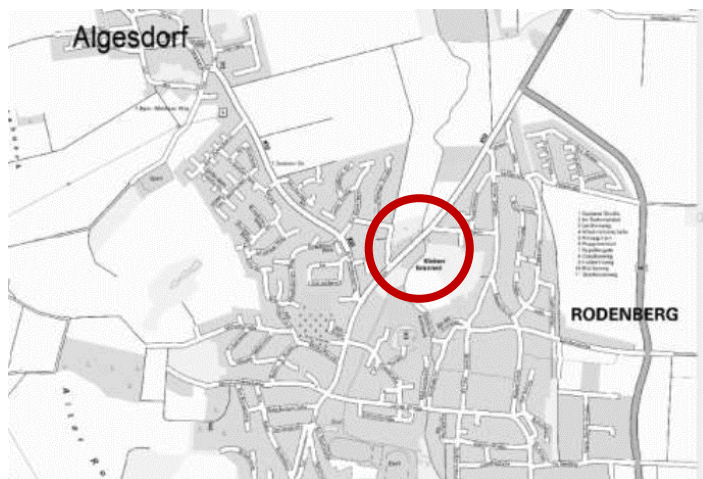


Abb1.: Lage des „Kleinen Brunnens/Wäschehaus am nördlichen Rand von Rodenberg.

¹ Stadt Rodenberg, Integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK, Rodenberg 2017, S. 10.



Heute ist das ehemalige Wäschehaus mit Schieferplatten eingedeckt. In den vergangenen Jahrzehnten wurde es unterschiedlich genutzt, zuletzt als Unterkunft für Asylsuchende. Der zunehmende Verfall des Gebäudes ließ die Unterbringung jedoch nicht weiter zu. Während der Brunnen selbst in den letzten Jahren durch die Stadt Rodenberg bereits in großen Teilen saniert worden ist, ist das Wäschehaus nach wie vor stark sanierungsbedürftig. Das Ensemble aus Brunnen und Wäschehaus steht heute unter Denkmalschutz.



Abb. 2 und 3: Aktuelle Ansichten „Kleiner Brunnen“ (links) und „Wäschehaus“ (rechts).

2. Merkmale des Grundstücks

Das Grundstück liegt in der Allee in Rodenberg am Ortsausgang in Richtung Bad Nenndorf und ist 3.999 m² groß, könnte aber ggfs. anders vermessen werden. Es ist in folgendem Ausschnitt aus der Amtlichen Liegenschaftskarte ersichtlich:



Abb. 4: Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte.

Das denkmalgeschützte Ensemble des Kleinen Brunnens und des angrenzenden Wäschehauses im Norden der Stadt zwischen Rodenberger Allee und Rodenberger Aue ist ein historisch besonders bedeutsames Kleinod für die Stadt Rodenberg. Die Sicherung und Sanierung des Ensembles hat hohe Priorität in der Stadt.



Das Gelände befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Rodenberg aus dem Jahr 2017 und eröffnet somit eine mögliche Förderung etwaiger Baumaßnahmen aus dem Programm der Städtebauförderung des Landes Niedersachsen.² Vor einer erforderlichen Sanierung des Ensembles sind die Belange des Denkmalschutzes mit Aspekten des Umwelt- und Hochwasserschutzes zu synchronisieren, da sich der Kleine Brunnen und das Wäschehaus im Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue befinden.

Die Stadt Rodenberg beabsichtigt den Verkauf des Grundstücks nördlich und südlich des Ensembles, einschließlich des historischen und denkmalgeschützten Wäschehauses. Das Eigentum an dem denkmalgeschützten Kleinen Brunnen behält sich die Stadt Rodenberg vor und wäre entsprechend neu zu vermessen. In die Nutzungsüberlegungen kann auch die südlich gelegene Freifläche entlang der Allee mit einbezogen werden. In der Nähe der Straße „Allee“ befinden sich geringe Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Zur besseren Erschließung der Wohnquartiere wird eine Querungshilfe an der K53 in Höhe der Einfahrt „Allee“ zeitnah errichtet.



Abb. 5: Zum Ensemble „Kleiner Brunnen/Wäschehaus“ sinnhaft mit zu nutzenden Freiflächen.

Als Anlagen sind beigefügt:

- Katasterauszug Grundstück „Kleiner Brunnen“ und Wäschehaus
- Luftbild Grundstück Wäschehaus
- zwei Ansichten des Grundstücks einschließlich Umgebungsbebauung als referenzierte Fotos
- eine ausführliche Chronologie zur Entstehung und Entwicklung von Brunnen und Wäschehaus
- ein Gutachten zum baulichen Zustand, Sanierungsbedarf

² Siehe zum Programm der Städtebauförderung:

https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/bauen_amp_wohnen/stadtebauforderung/;
aufgerufen am 27.07.2022.



3. Sanierungsbedarf ³

Der für Rodenberg historisch bedeutsame Bereich rund um den unter Denkmalschutz stehenden Kleinen Brunnen und das benachbarte Wäschehaus an der Rodenberger Allee nördlich des Ortskerns ist durch beträchtliche Vernachlässigung gekennzeichnet. Das Wäschehaus ist seit vielen Jahren ungenutzt und weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Das in seiner geschichtlichen Bedeutung herausragende Ensemble in exponierter Lage vermittelt derzeit den Eindruck, als liege es im „Dornröschenschlaf“ – mit deutlichen Spuren des Verfalls. Entsprechend der „broken windows-Theorie“ ist hier eine Abwärtsspirale erkennbar, die es zeitnah zu stoppen gilt, um den weiteren – und dann ggf. irreparablen – Verfall aufzuhalten.

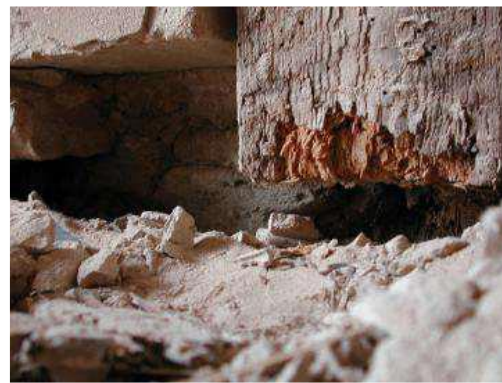


Abb. 6 und 7: Sanierungsbedarf am denkmalgeschützten „Wäschehaus“.

4. Gegenstand des Interessenbekundungsverfahrens

Grundlage der Interessenbekundung ist der Ankauf des Grundstückes „Wäschehaus“ mit Auflagen zu Bebauung und Betrieb einer baulichen Anlage auf dem Gelände. Die Konzeptstudie zur Bebauung muss folgende Mindestkriterien erfüllen:

- Nutzungskonzept für eine öffentliche Nutzung des historischen Wäschehauses
- Denkmalgerechte Sanierung des Wäschehauses
- Erschließungskonzept um den sog. Kleinen Brunnen und die Gestaltung der Außenanlagen

Die Konzeptstudie zur Bebauung soll folgende Kriterien erfüllen:

- Minimierung des Eingriffs in das Hochwasserschutzgebiet
- Funktionelle Anbindung an den Burgpark
- Gestalterische Einbindung des Kleinen Brunnens

³ Dto., S. 45.



5. Anforderungen an den zukünftigen Investor

Ein künftiger Investor muss in den letzten fünf Jahren mindestens ein vergleichbares Sanierungsprojekt von historischer Bausubstanz erfolgreich umgesetzt haben und als nachprüfbares Referenzprojekt benennen. Für die Entwicklung hat er ein Architekturbüro mit entsprechend ausgewiesener Expertise im Denkmalschutz zu beteiligen.

6. Grundstückskaufvertrag

Die Stadt Rodenberg und der zukünftige Investor schließen einen Kaufvertrag über den Verkauf des sog. Wäschehaus-Grundstücks. Der Käufer verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahme entsprechend seinem Teilnahmeantrag innerhalb von zwei Jahren nach Vorliegend der Baugenehmigung oder spätestens innerhalb von vier Jahren nach dem Kauf. Sofern die geplanten Maßnahmen innerhalb dieser Frist nicht abgeschlossen sind, kann die Stadt Rodenberg das Grundstück zum gleichen Preis zurückkaufen.

Der zukünftige Investor liefert hierfür einen Vertragsentwurf.

7. Auswahlkriterien

Die Auswahl des künftigen Investors erfolgt durch Beschluss des Rates der Stadt Rodenberg nach den folgenden Kriterien:

Kriterium	Wertung in %
Qualität des Nutzungskonzepts	50 %
Erschließungskonzepts und Gestaltung der Außenanlagen	30 %
Kaufpreis	10 %
Referenzen des Bieters	10 %

8. Interessenbekundungen

Einer vollständigen Interessensbekundung sind beizufügen:

- Kaufpreisangebot
- Konzeptstudie mit Übersichtszeichnungen (Grundriss Grundstück 1:500, Grundriss Gebäude 1:100)
- Ansichtsdarstellungen als Visualisierung
- Erläuterungsbericht mit dem qualitativem Nutzungskonzept, Erläuterungen zur denkmalgerechten Sanierung und zu ggf. geplante weitere Bauten (Anbauten, Garage) mit deren hochwasserrechtlichen und denkmalschutzspezifischen Beurteilung
- Benennung des zu beteiligenden Architekturbüros
- Darlegung von mindestens einem Referenzprojekt des Bieters oder des beteiligten Architekturbüros
- Termin/Zeitplan
- Entwurf des Kaufvertrages



An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um kein förmliches öffentliches Vergabeverfahren handelt, insbesondere auch keine Kostenerstattung an Interessenten für die Teilnahme am Verfahren, insbesondere die Bearbeitung der Interessensbekundung erfolgt.

9. Auswahlverfahren

Interessensbekundungen sind schriftlich bis zum

29.06.2023 um 15.00 Uhr,

in einem verschlossenen Umschlag mit der Kennzeichnung „Interessensbekundungsverfahren Wäschehaus-Grundstück“ einzureichen bei der

Samtgemeinde Rodenberg
Fachbereich III
Herrn Markus Jacobs
Amtsstraße 5
31552 Rodenberg

Nach Prüfung der Bewerbung finden vertiefende Erörterungsgespräche statt. Hierzu wird die Stadt Rodenberg einladen. Für Nachfragen und ggf. auch Terminabstimmung zur Besichtigung steht Herr Markus Jacobs, Tel. 05723 705-11, E-Mail: m.jacobs@rodenberg.de gerne zur Verfügung.

Rodenberg, den 09.11.2022