

# Sanierung "Stumpfgelände" Abschlussbericht

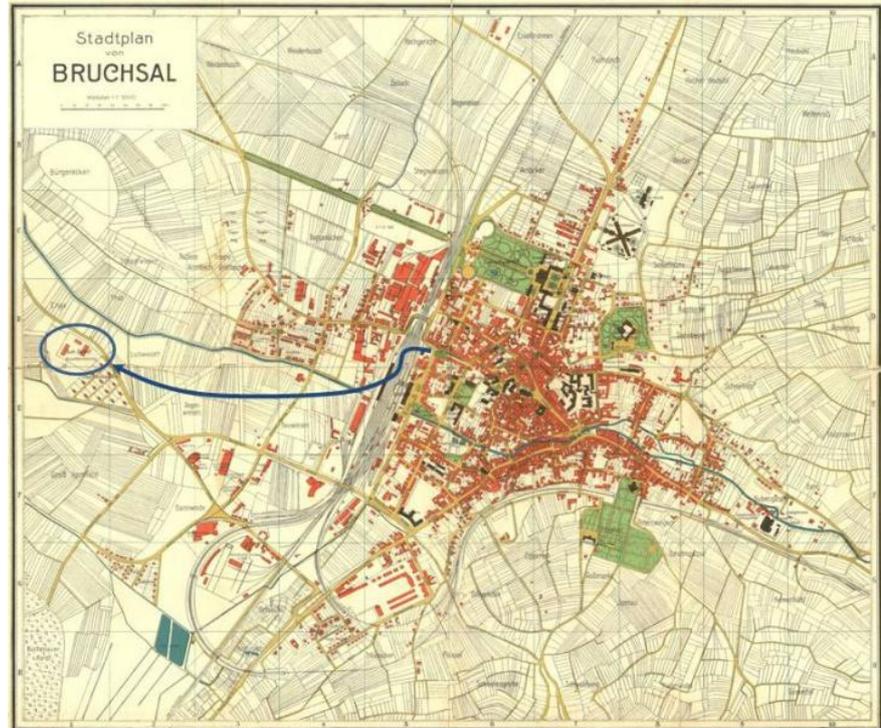
Oktober 2016

## Die Geschichte des Stumpfgeländes

Das Bauunternehmen Stumpf wurde am 1. Juli 1895 durch Gustav Stumpf gegründet. In der Kaiserstraße 1 war der erste Firmensitz. Ein brachliegendes Grundstück direkt nebenan diente als Bauhof. 1912 wurde die Firmenleitung an Gustav Stumpf Junior übergeben. Gleichzeitig trat Otto Ulmer als Teilhaber in die Firma ein.

Die ersten Großaufträge, wie die Renovierung des Klosters St. Paulus-Heim in Bruchsal brachten den ersten Erfolg.

In den 20er Jahren erfolgte der Umzug auf ein größeres Firmenareal an den Kändelweg, der bis zur Betriebsaufgabe als Bauhof diente. Die große Wirtschaftsflaute Anfang der 30er Jahre machte der Firma schwer zu schaffen.



Das erste Lagergebäude wurde 1918 auf dem Stumpfgelände erstellt.

Erst ab 1934 gingen neue Großaufträge im Tief-, Kanalisations- und Autobahnbau ein. Einen weiteren Rückschlag brachte der Zweite Weltkrieg.

Das nebenstehende Luftbild zeigt das Stumpfgelände um 1945.

Am Kriegsende war das Verwaltungsgebäude des Bauunternehmens durch Bombenangriffe zerstört, die Alliierten hatten zudem die meisten Geräte und Maschinen beschlagnahmt.

In den Jahren 1945 bis 1948 beteiligte sich die Firma im großen Umfang an Notstandsarbeiten und der Schutträumung im zerstörten Bruchsal.

Nach und nach fasste das Unternehmen wieder Fuß und gründete 1952 sogar eine Niederlassung in Karlsruhe und 1955 in Rheinfelden.

Ab 1972, nachdem kein geeigneter Nachfolger gefunden werden konnte, ging die Geschäftsführung an die Preiswerk Holding AG, einem Schweizer Baukonzern über. Bis zu ihrer Auflösung gehörte das Bauunternehmen Stumpf dieser Unternehmensgruppe an.

Zu ihren besten Zeiten hatte das Bauunternehmen Stumpf an die 300 Mitarbeiter. 1995 im Jahr des 100 jährigen Firmenjubiläums erreichte das Bauunternehmen einen Jahresumsatz von rd. 80 Mio. DM.

**Luftbild aus 1975**



Bereits fünf Jahre später Ende 2000 ging das Unternehmen mit nunmehr 60 Beschäftigten in die Insolvenz.

**Luftbild aus 2004**

Ab 1979 begann der Rückzug der Firma Stumpf von dem Gelände. Es wurden bis 1984 erste Gebäude rückgebaut. Die Lagerflächen wurden nach und nach nicht mehr genutzt. Seit 2000 wurden keine gewerblichen Maßnahmen mehr durchgeführt. In unregelmäßigen Zeitabständen erfolgte der Versuch eine neue Nutzung für das Quartier zu finden. Leider konnte keine Ansiedlung, die auch den Zielen der Stadtentwicklung Bruchsal gerecht wurde gefunden werden.

Das Gebiet lag mehrere Jahre brach.



**Luftbild aus 2008**

In den leer stehenden Gebäuden fanden sich schnell neue Nutzer. Einerseits holte sich die Natur ihre Flächen zurück, was sich durch große Aufwendungen bei der Neuordnung für den Artenschutz zeigte, andererseits war das abgeschlossenen Gelände Treffpunkt für Künstler. Graffitis in und an den Gebäuden dokumentierten eine andere Nutzung des Geländes.



Für einige Zeit wurde das Stumpfgelände aber auch die Heimat für Menschen ohne festen Wohnsitz!

Text und Bilder aus [www.zwischen-menschlich.de](http://www.zwischen-menschlich.de) © Sylvie Bendel 2010-2013

Wie bereits erwähnt, ist es ein grausiges Jahr. Die Gruppe in Bruchsal hatte Ende letzten, Anfang dieses Jahres einen einigermaßen sicheren Platz auf dem sogenannten Stumpf Gelände gefunden. Ein großes stillgelegtes Areal, das jahrelang nicht in Benutzung war und leer stand. Dort konnte sich die Gruppe ausbreiten, ohne irgendwen zu stören. Die Hunde waren in der Lage, sich frei zu bewegen, es machte sich



ein allgemeines Durchatmen und zur Ruhe kommen bemerkbar. Erst recht, als es hieß, man könne dort erst mal bleiben. Man würde nicht weggeschickt und vertrieben. Ich persönlich nahm dort zum ersten Mal wahr, dass so manch einer ruhiger wurde, offener und zugänglicher. Viel Stress fiel ab, man überlegte gemeinsam, wie man mit Bewährungsaufgaben und den angefallenen Arbeitsstunden am besten umgehen konnte, ohne erneut in Schwierigkeiten zu geraten.



Dort wurde dann auch langsam klar, wie wichtig es für die Gruppe wurde, einen gemeinsamen Platz zu finden, auf dem man sicher sein konnte, nicht wieder vertrieben und weggeschickt zu werden. Ein Ort, wo man sich frei entfalten und zur Ruhe kommen konnte. Und so entwickelten sich langsam Ziele:

"Wir brauchen einen eigenen Raum zur freien Entfaltung. Wir wollen und vor allem, wir können nicht länger auf der Flucht vor dem Ordnungsamt und Polizei sein. Unsere Kräfte gehen zur Neige. Wir sind müde und erschöpft. Haben zu viel erlebt, was uns belastet und wir haben keine Möglichkeit, alte Erlebnisse zu verarbeiten, weil wir ständig mit neuem Schlimmen und Tragischen konfrontiert werden. Wir wollen unseren Ballast abbauen, Altlasten abtragen (Bewährungsaufgaben, Arbeitsstunden, etc.), aber das wird uns nicht gelingen, wenn wir ständig auf der Flucht sind und nirgends geduldet werden. Nicht hier, nicht dort. Nirgendwo".

### **Die politische Entscheidung zur Verlagerung der OGA/OGV auf das Stumpfgelände**

Seit Mitte der 90er Jahre war die Stadt Bruchsal bestrebt das Gebiet zwischen Güterbahnhof, Messplatz und OGA neu zu strukturieren.

Das war nur möglich, wenn die OGA/OGV von ihrem Standort an der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ an einen neuen Standort verlagert. Ein erster Anlauf im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Am Saalbach“ scheiterte an den Vorstellungen der OGA/OGV, aber auch den nicht zu klärenden Problemen der Querung mit den Bahn AGs.

Ab 2011 wurde eine neue Verhandlungsrunde zur Betriebsverlagerung gestartet. Zwischenzeitlich war es der Stadt gelungen die Flächen beiderseits der Bahn von dieser zu erwerben.

Die politische Vorgabe für die Stadt Bruchsal war die Verlagerung der OGA/OGV innerhalb der Gemarkung. Neben den Arbeitsplätzen war auch das Imagethema „Bruchsaler Spargel“ hierfür mit ausschlaggebend. Für die Stadt stand als Zielfläche früh das „Stumpfgelände“ fest.

Es wurden der bisherige Eigentümer und die OGA/OGV zusammengebracht. Nach intensiven Verhandlungen konnte die OGA/OGV das Gelände erwerben. Die Stadt Bruchsal hat formal den Weg in eine Sanierungsmaßnahme zur Neuordnung des Areals gesucht. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden durchgeführt und das Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

	Beschluss	Bekanntmachung
Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen	22.06.2010	24.10.2010
Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung	02.10.2012	10.01.2013

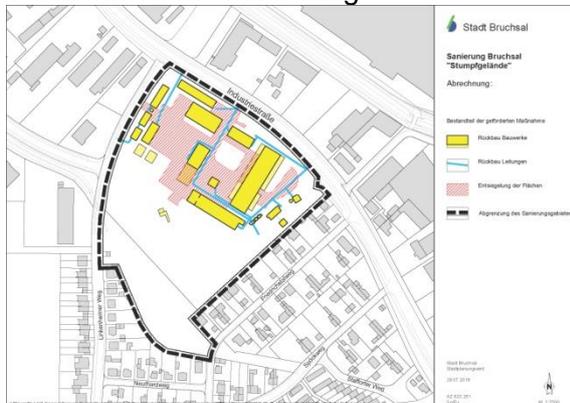
### Maßnahmen zur Neuordnung des Stumpfgeländes

Die Sanierungsmaßnahme wurde mit einem Förderrahmen von 1,0 Mio. € ausgestattet. Bereits im Zuge der Planung aller Arbeiten, die erforderlich werden um einen Neubau auf dem Grundstück zu ermöglichen hat die OGA/OGV der Stadt mitgeteilt, dass die Kosten für die angedachte Ordnungsmaßnahme hier nicht auskömmlich sind. Dem entsprechend hat die Stadt mehrfach Aufstockungsanträge gestellt, die leider durch das Land Baden-Württemberg nicht bedient werden konnten. Kommunalpolitisch beschloss der Gemeinderat neben dem kommunalen Anteil des Förderrahmens auch den kommunalen Anteil für eine weitere, beantragte Aufstockung zu übernehmen.

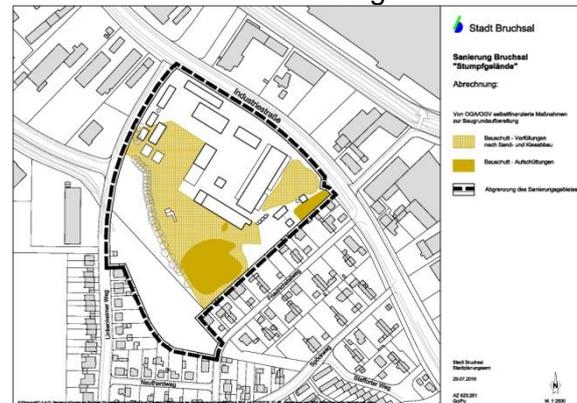
Auf dieser Basis wurde die Ordnungsmaßnahme mit der OGA/OGV abgeschlossen. Zur Förderung herangezogen wurden die Kosten für den Rückbau ober- und unterirdischer Bauwerke, sowie die zu entsiegelnden Flächen. Die nachgewiesenen Kosten hierfür beliefen sich auf **1.071.898,29 €**.

Zusätzlich zu den in der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung geförderten Kosten wurden die Leistungen zur Aufbereitung des Bodens bis zur Schaffung einer belastbaren Bodenfläche der OGA/OGV zur eigenen Kostentragung übertragen. Hierfür wurden weitere **628.386,63 €** durch die OGA/OGV aufgewendet.

Maßnahmen mit Förderung



Maßnahmen ohne Förderung



### **Bilddokumentation der Grundstücksaufbereitung**



24. August 2010



24. August 2010



24. August 2010



24. August 2010



24. August 2010



24. August 2010



24. August 2010



24. August 2010



24. August 2010



24. August 2010



7. Februar 2013



7. Februar 2013



12. Februar 2013



12. Februar 2013



15. Februar 2013



15. Februar 2013



18. Februar 2013



18. Februar 2013



18. Februar 2013



18. Februar 2013



18. Februar 2013



25. Februar 2013



25. Februar 2013



25. Februar 2013



3. März 2013



3. März 2013



3. März 2013



3. März 2013



3. März 2013



3. März 2013



29. März 2013



29. März 2013



25. Juli 2013



25. Juli 2013



25. Juli 2013



25. Juli 2013



20. August 2013



20. August 2013



27. August 2013



27. August 2013



9. Oktober 2013

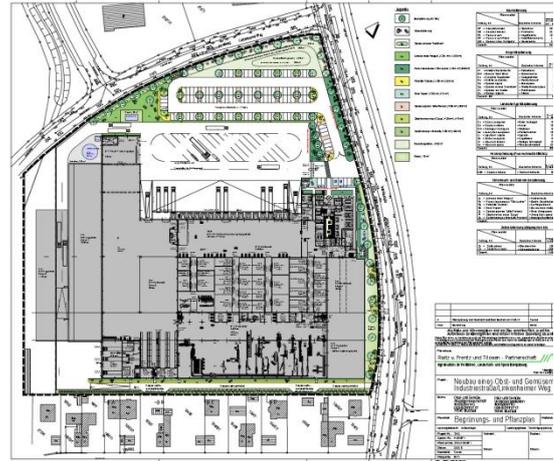


9. Oktober 2013

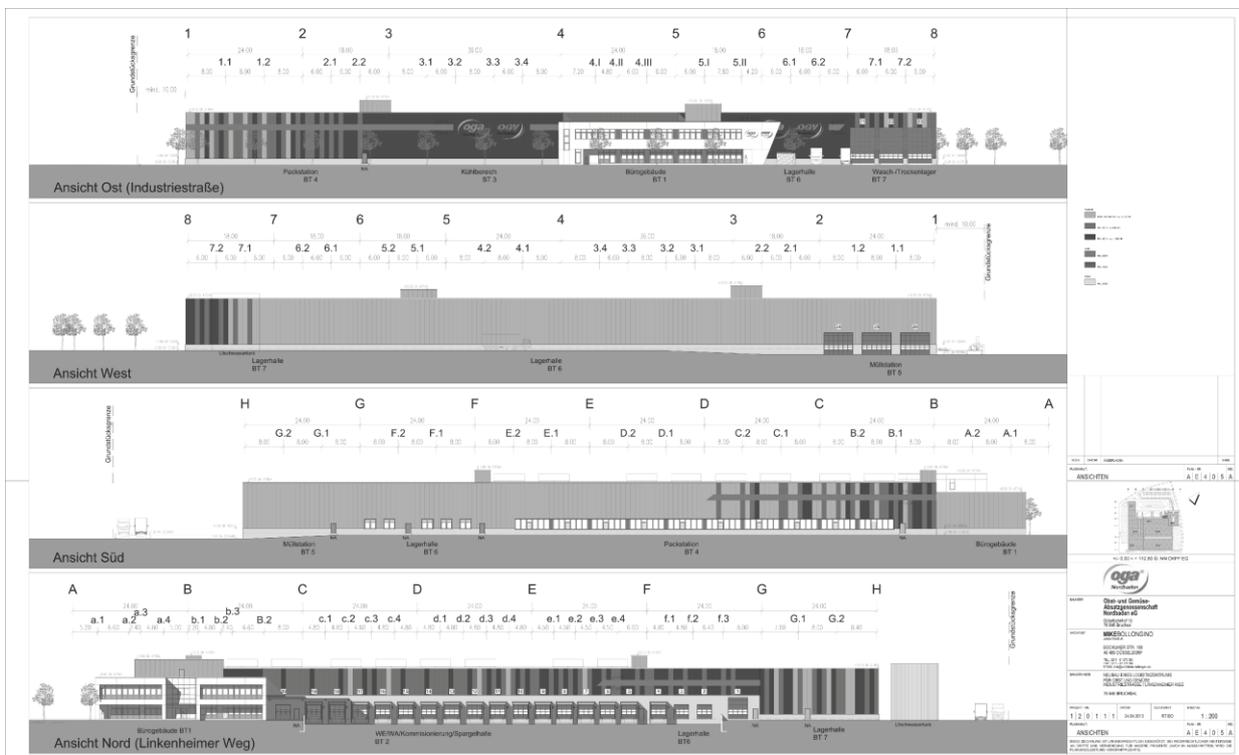
**Der Neubau der OGA/OGV**



**Lageplan**



**Grünordnungsplan**



**Ansichten**

**Bilddokumentation der Neubaumaßnahme**



**31. März 2014**



**31. März 2014**



31. März 2014



31. März 2014



22. April 2014



22. April 2014



22. April 2014



22. April 2014



5. Mai 2014



5. Mai 2014



7. Mai 2014



7. Mai 2014



6. Juni 2014



6. Juni 2014



6. Juni 2014



6. Juni 2014



11. Juli 2014



11. Juli 2014



4. August 2014



4. August 2014



8. Oktober 2014



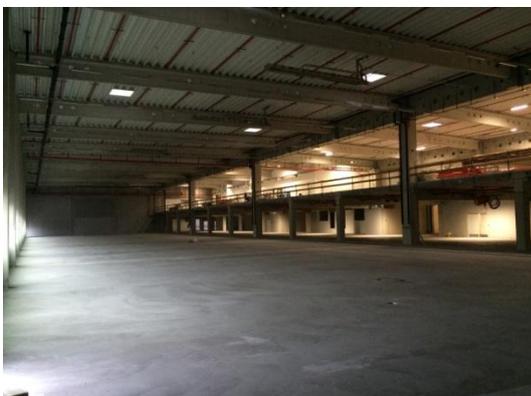
14. Oktober 2014



17. Oktober 2014



19. November 2014



3. Dezember 2014



19. Januar 2015



23. Februar 2015



23. Februar 2015



6. August 2015



6. August 2015



23. September 2015



23. September 2015



24. September 2015



24. September 2015



11. August 2015



**Kosten der Sanierungsmaßnahme Stumpfgelände****Ausgaben der Sanierungsmaßnahme**

Planungskosten, Bebauungsplan und Sanierungsberatung	55.211,37 €
Erstattung der Rückbaukosten	1.071.898,29 €
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>1.127.109,66 €</b>

**Einnahmen der Sanierungsmaßnahme**

Sanierungsbedingte Wertsteigerung der städtischen Fläche	- 12.000,00 €
--	---------------

<b>Förderfähige Gesamtkosten</b>	<b>1.115.109,66 €</b>
----------------------------------	-----------------------

<b>Erstattete Finanzhilfen</b>	<b>600.000,00 €</b>
<b>Effektiver Eigenanteil der Stadt Bruchsal</b>	<b>515.109,66 €</b>

**Behandlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung**

Die Sanierungsmaßnahme wurde im klassischen Sanierungsverfahren durchgeführt. Die Stadt Bruchsal hat zur Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung ein Anfangs- und Endwertgutachten in Auftrag gegeben.

Für den verbliebenden städtischen Grundstücksstreifen wurde eine sanierungsbedingte Wertsteigerung mit 4 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Diese Wertsteigerung wurde im letzten Auszahlungsantrag der Sanierungsmaßnahme in Ansatz gebracht.

Für das Grundstück der OGA/OGV wurde eine sanierungsbedingte Wertsteigerung von 9 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Stadt Bruchsal hat die sanierungsbedingte Wertsteigerung von 368.883 € festgestellt und der OGA/OGV zur Anhörung gebracht, sowie das Anfangs- und Endwertgutachten übergeben und erläutert.

Im Rahmen einer Ablösevereinbarung wurden die von der OGA/OGV selbst erbrachten Kosten über 628.386,63 € mit dem Ausgleichsbetrag errechnet, sodass keine weitere Zahlung durch die OGA/OGV mehr erfolgen musste. Weitere gegenseitige Ansprüche wurden vertraglich ausgeschlossen.

**Abrechnung der Sanierungsmaßnahme**

Die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme wurde dem Regierungspräsidium mit Datum vom 22.08.2016 vorgelegt. Die Abrechnung wurde mit Bescheid vom 22.09.2016 anerkannt.

Aufgestellt  
Oktober 2016  
Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt

Bildnachweis:  
OGA/OGV und Stadtplanungsamt

