

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/052/2026**

Aktenzeichen	880.20, 022.39	Datum: 15.04.2026
Federführendes Amt	Amt für Gebäudemanagement	
Amtsleitung	Kai Lichtwald	Tel.: 07261 404-231

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Hauptausschuss	Vorberatung	05.05.2026	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	12.05.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand:

## **Gebäudeoptimierung der Stadt Sinsheim Sachstand und Beschlussfassung nach Anhörung der Ortschaftsräte**

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zur Gebäudeoptimierung zur Kenntnis und beschließt über die Veräußerung der Gebäude, zu denen es aus den Ortschaftsräten Anmerkungen hinsichtlich des Vorschlags der Verwaltung gab.

---

**Finanzielle Auswirkungen:** ja, abhängig von der Entscheidung des Gremiums

**Sachverhalt:**

Im Juli 2025 wurde dem Gemeinderat eine umfassende Vorlage (GR/023/2025) über den Gebäudebestand der Stadt Sinsheim, verbunden mit einem Statusbericht zum Sanierungsrückstand und einer Bestandsoptimierung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Hinsichtlich der Gebäudeoptimierung wurden 60 Gebäude aus dem Bereich Wohn- und Geschäftsgebäude, Lagergebäude und Kleingebäude genauer betrachtet und teilweise von der Verwaltung als entbehrlich eingestuft. Die entbehrlichen Gebäude sollen veräußert, teilweise auch abgerissen werden.

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2025 nahm dieser den aktuellen Gebäudebestand zur Kenntnis und stimmte der Veräußerung der benannten Objekte zu, sofern keine sachlichen Gründe der Ortschaftsräte dagegensprächen.

Der Gebäudebestand der Teilorte wurde dabei in folgenden öffentlichen Sitzungen besprochen.

Ausschuss für Technik und Umwelt	15.07.2025
Gemeinderat	22.07.2025
OR Hoffenheim	06.10.2025
Kernstadtausschuss	06.11.2025
OR Dühren	14.11.2025
OR Ehrstädt	27.11.2025
OR Reihen	11.12.2025
OR Eschelbach	29.01.2026
OR Hilsbach	02.02.2026
OR Rohrbach	11.02.2026
OR Waldangelloch	05.03.2026
OR Steinsfurt	06.03.2026

Nachdem alle betroffenen Ortschaftsräte gehört wurden und auch der Kernstadtausschuss in Kenntnis gesetzt wurde, möchte die Verwaltung das Ergebnis für den Gemeinderat zusammenfassen, sowie um Entscheidung bei Objekten bitten, bei denen sachliche Gründe aus den Ortschaftsräten gegen den Vorschlag der Verwaltung vorgebracht wurden.

Die Ergebnisse sind in Anlage 1 beigefügt. Ergänzend werden die Auszüge aus den Ortschaftsratsprotokollen in Anlage 2 beigefügt.

Von den 24 Gebäuden, die die Verwaltung zur Veräußerung oder zum Abriss vorgeschlagen hat, wurden bei 15 Gebäuden keine Einwendungen von den Ortschaftsräten vorgebracht. Die folgenden Gebäude werden somit gem. dem Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2025 veräußert bzw. abgerissen:

- Dühren, Karlsruher Str. 20
- Ehrstädt, Ehrenstraße 35 (nach Sicherung Wasserstelle + Zufahrt)
- Eschelbach, Bierbachstr. 9 (bei Entbehrlichkeit bez. Unterbringung)
- Eschelbach, Würzburger Str. 25 (Abriss und ggf. Neubau oder Verkauf)
- Hoffenheim, Eschelbacher Str. (Schuppen, Abriss)
- Hoffenheim, Kirchstr. 7
- Hoffenheim, Waibstadter Str. 20 (bereits veräußert)
- Reihen, Ernst-Wengenroth-Str. 1/3
- Sinsheim, Hauptstr. 68 (Abriss)
- Sinsheim, Hauptstr. 159
- Sinsheim, Wilhelmstr. 32
- Steinsfurt, Keltergasse 4
- Steinsfurt, Kronprinzstr. 13
- Waldangelloch, Gässel 6
- Waldangelloch, Michelfelder Str. 4

Bei den nachfolgenden Objekten wäre eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat zu fassen, da teilweise eine Anregung hinsichtlich der Rahmenbedingungen der Veräußerung im Ortschaftsrat vorgeschlagen wurde oder Gründe gegen den Vorschlag der Verwaltung vorgebracht wurden:

Auf die Ortschaftsratsprotokolle in Anlage 2 wird verwiesen.

### **Ehrstädt, Hinterdorfstr. 28**

Der Ortschaftsrat hat der Veräußerung zugestimmt mit dem Vorbehalt, dies zunächst mit einem begrenzten Bieterkreis (Ehrstädter Vereine) zu vermarkten. Sollte kein Verein erwerben, ist nachfolgend eine öffentliche Vermarktung angedacht.

Die Verwaltung sieht die Vorgehensweise als akzeptabel, insbesondere da das Gebäude aktuell schon von einem Verein genutzt wird. Um im Stadtteil keinen Verein zu benachteiligen, würde die Verwaltung die erste Vermarktungsrunde begrenzt auf die Ehrstädter Vereine (e.V.) als möglich erachten. Ggf. kann hierdurch der Erlös geringer ausfallen, als bei einer öffentlichen Vermarktung.

Die Vorgehensweise wird aktuell auch noch vom Rechnungsprüfungsamt geklärt und kann nur nach deren rechtlicher Freigabe so durchgeführt werden.

### **Ehrstädt, Weidengasse 2a**

Von Seiten des Ortschaftsrates steht der Veräußerung entgegen, dass das Gebäude als Lagerraum für die Feuerwehr Abt. Ehrstädt, den Katastrophenschutz (Hochwasser/Starkregen) sowie als Lager für vier weitere Vereine benötigt wird.

Die Verwaltung sieht die Möglichkeit, die dort eingelagerten Materialien z.B. in der Maschinenhalle an der Wasserstelle unterzubringen. Dagegen wurde vom Ortschaftsrat argumentiert, dass dort nur teilweise befestigter Boden wäre und die Feuerwehr ihr Material in der Nähe bräuchte.

Sofern beschlossen wird, die Weidengasse 2a zu behalten, könnten zeitnah Investitionen auf die Stadt zukommen. Sanierungskosten sind grob mit 80.000 € beziffert. Eine vertragliche Regelung mit den Vereinen als Lager und der Festsetzung der Kosten hierfür wären ergänzend zu fixieren.

### **Eschelbach, Bierbachstr. 11**

Der Veräußerung hat der Ortschaftsrat grundsätzlich zugestimmt unter Vorbehalt der Schaffung von Ersatzlagerräumen für die entfallenden Garagen.

Der Verwaltung war die Nutzung der Garagen durch die Vereine nicht bekannt, auch gibt es hierzu keine Verträge, auch wurden bisher keine Kosten festgesetzt. Eine alternative Lagerstätte kann nur in Bestandsgebäuden der Stadt erfolgen, sofern hier Kapazitäten vorhanden sind. Eine Neuerrichtung von Garagen oder Gebäuden für das Lager sieht die Verwaltung nicht in städtischer Aufgabe. Sofern die Vereine einen eigenen Neubau anstreben wird die Stadt hier in üblichem Maße unterstützen.

### **Eschelbach, Klammenstr. 6**

Der Ortschaftsrat lehnt den Verkauf des Objekts ab. Der Gesangsverein probt dort im Vereinsraum, einen Umzug in eine alternative Räumlichkeit würde der Verein nicht überstehen. Zudem sieht der Ortschaftsrat die Toiletten im Untergeschoss als notwendige Infrastruktur an, die ganzjährig und insbesondere bei Festen benötigt wird.

Die Verwaltung sieht die Möglichkeit von Ersatzräumen im Stadtteil für die Proben des Vereins. Die aktuell nicht barrierefreie Toilettenanlage könnte durch eine barrierefreie Toilette am Friedhof ersetzt werden (die Kosten für die Herstellung belaufen sich auf ca. 20.000 €), die Sanitäreinrichtungen an Festen könnten wie in vielen anderen Stadtteilen über eine mobile Alternative erfolgen.

Zudem stehen zeitnah Investitionen am Gebäude an. Das Dach wird in den nächsten Jahren zur Erneuerung anstehen. In diesem Zuge greift dann auch die Verpflichtung der Installation einer Photovoltaikanlage. Die Kosten hierfür werden ca. 80.000 € betragen. Die Gesamtanierung des Gebäudes wurde auf ca. 500.000 € geschätzt.

### **Hilsbach, Lampertsgasse 11**

Der Ortschaftsrat stimmt der Veräußerung des Objekts grundsätzlich zu. Nach der Ortschaftsratsitzung fand eine Begehung mit dem Denkmalamt statt, in der durch das Denkmalamt die Denkmaleigenschaft des Gebäudes abgesprochen wurde. Der Ortschaftsrat wurde hierüber informiert und stimmt einer Veräußerung weiterhin zu mit der Maßgabe, dass der Erwerber das Bestandsobjekt sanieren muss und ein Abbruch und Neubau ausgeschlossen wäre. Dies soll durch eine Rückerwerbsvormerkung zugunsten der Stadt gesichert werden.

Die Verwaltung sieht grundsätzlich eine Veräußerung unter den Maßgaben als möglich an, würde jedoch neben der Rückerwerbsvormerkung (falls das Gebäude nicht saniert wird) eine hohe Strafzahlung im Vertrag festsetzen, sofern ein Erwerber das Gebäude dennoch abbrechen sollte.

Durch die Auflagen könnte der Veräußerungserlös geringer ausfallen, als ohne Auflagen.

### **Hilsbach, Lampertsgasse 16**

Der Ortschaftsrat stimmt einer Veräußerung dem Grunde nach zu. Er plädiert in diesem Fall für eine Vermarktung mittels Konzeptvergabe und möchte zudem zunächst das Denkmalobjekt veräußern, die angrenzende Freifläche nach der Sanierung des Denkmalobjekts soll dem Erwerber dann optional angeboten werden. Hintergrund ist die Sicherstellung der Innensanierung des Denkmalobjekts, ohne dass die Stadt Sinsheim Gefahr laufen würde, dass der Erwerber nur der Bauplatz genutzt wird und das Denkmalobjekt nicht saniert. Hierdurch sollen auch hohe Kosten für die Stadt im Zuge einer Rückerwerbssicherung vermieden werden.

Die Grundstücke könnten in zwei Teile zu ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstück mit dem Denkmalobjekt und ca. 500 m<sup>2</sup> Bauplatz geteilt werden.

Die Verwaltung sieht grundsätzlich eine Veräußerung des Gesamtobjekts mittels Höchstgebotsverfahrens durchführbar. Möglich wären hier zusätzliche Festsetzungen zur Zulassung des Gebotes (z.B. Finanzierungsbestätigung oder Denkmalerfahrung). Um einen teuren Rückerwerb zu vermeiden wäre die Festsetzung einer hohen Strafzahlung als Alternative möglich.

**Hilsbach, Marktstraße 29/29a**

Der Ortschaftsrat möchte die Entscheidung zur Veräußerung dieses Objekts vertagen, bis das Wohnrecht wegfällt.

Die Verwaltung sieht hier trotz des Wohnrechts die Möglichkeit der Beschlussfassung zur Veräußerung. Eine Vermarktung wäre ohnehin erst vorgesehen, wenn das Wohnrecht entfällt, sofern keine großen Investitionen in dieser Zeit dringlich sind.

**Hilsbach, Obere Torgasse 7, 10, 12**

Der Ortschaftsrat wünscht für die Flächen und Gebäude eine Vermarktung mittels Konzeptvergabe.

Die Verwaltung sieht hier ebenfalls die Option, die Flächen mittels einem Höchstgebotsverfahren mit städtebaulichen Auflagen und einer Blacklist zu veräußern.

**Hoffenheim, Eschelbacher Str. 24**

Die Entscheidung über die Veräußerung des Gebäudes soll laut Ortschaftsrat vertagt werden, da das Gebäude für den Ort ein wichtiges „Denkmal“ sei.

Die Verwaltung priorisiert die Veräußerung nachrangig, da das Objekt derzeit von der Initiative Sinsheimer Weihnachtsmarkt genutzt wird. Einer grundsätzlichen Entscheidung zur Veräußerung wäre auch hier zum jetzigen Zeitpunkt schon möglich.

**Rohrbach, Bruchstr. 20**

Der Ortschaftsrat möchte die Entscheidung zur Veräußerung dieses Objekts vertagen und erst darüber entscheiden, wenn höhere Investitionen anstehen.

Die Verwaltung priorisiert die Veräußerung nachrangig. Einer grundsätzlichen Entscheidung zur Veräußerung wäre auch hier zum jetzigen Zeitpunkt schon möglich.

**Waldangelloch, Brückenstraße 12 + 12a**

Der Ortschaftsrat stimmt einer Veräußerung des Wohnhauses mit dem kleinen Schuppen zu. Die neben dem Wohnhaus gelegene große Scheune sowie der alte Schlosskeller und somit auch der Hang soll in Eigentum der Stadt verbleiben.

Die große Scheune werde benötigt als zusätzliche Lagerfläche für die Vereine.

Die Verwaltung hat 2016 die Zehntscheune (Brückenstr. 10) als Lager für die Vereine hergerichtet und bereitgestellt. Eine Ausweitung der Lagerfläche auf die Scheune der Brückenstr. 12 bindet finanzielle und personelle Ressourcen der Stadt und sollte daher unter diesen Gesichtspunkten betrachtet und entschieden werden. Die Strom- und Wasserversorgung vom Haus in die Scheune müsste gekappt werden und ein neuer Stromanschluss für die Scheune hergestellt werden. Vertragliche Vereinbarungen sowie Kostenfestsetzungen wären zudem noch zu treffen, da diese aktuell noch nicht vorhanden sind.

Das Halten des Schlosskellers in städtischer Hand würde die Verwaltung mitgehen, die Mitveräußerung der großen Scheune nebst einer großen Hangfläche hingegen würde die Verwaltung aus Gründen der verfügbaren städtischen Ressourcen als wirtschaftlich betrachten.

### **Waldangelloch, Brückenstraße 19**

Das Objekt wurde von der Verwaltung zwar betrachtet, jedoch auf Grund möglicher städtebaulicher Entwicklung nicht zur Veräußerung vorgeschlagen.

Der Ortschaftsrat sieht die Erschließung des Gebietes in weiter Ferne und schlägt daher vor, das Objekt mittels Höchstgebotsverfahren zu veräußern.

### **Waldangelloch, Eichelberger Str. 10**

Der Ortschaftsrat hat auf den alternativen Vorschlag der Verwaltung, das Objekt im Zuge eines Höchstgebotsverfahrens mit Auflagen, abgelehnt. Hier wird weiterhin eine Vermarktung im Konzeptverfahren favorisiert, auch wenn dies dann nicht zu einem zeitnahen Verkauf führen würde

Die Verwaltung sieht im Höchstgebotsverfahren die effektivere Möglichkeit des Verkaufes und mehr Erfolgsaussichten.

Auf Grund vorgebrachter Gründe aus den Ortschaftsräten bittet die Verwaltung den Gemeinderat um Entscheidung über das weitere Vorgehen hinsichtlich der folgenden Objekte:

- **Ehrstädt, Hinterdorfstr. 28** – Veräußerung im Höchstgebotsverfahren mit beschränktem Bieterkreis oder offenem Bieterkreis
- **Ehrstädt, Weidengasse 2a** – Gebäude im Bestand halten mit möglichen Investitionen oder Gebäude veräußern
- **Eschelbach, Bierbachstr. 11** – Ersatzlager bei Verkauf für Vereine durch Stadt errichten oder kein städtischer Ersatzbau
- **Eschelbach, Klammenstr. 6** – Gebäude im Bestand halten mit möglichen Investitionen ins Gebäude oder Gebäude veräußern mit Ersatz Toilette am Friedhof
- **Hilsbach, Lampertsgasse 11** – Veräußerung im Höchstgebotsverfahren mit der Auflage des Gebäudeerhalts und Sanierung oder mit der Auflage der Sanierung oder einer Neubebauung
- **Hilsbach, Lampertsgasse 16** – Veräußerung im Konzeptverfahren und getrennt mit Option Freifläche, Veräußerung im Konzeptverfahren gemeinsam oder Veräußerung im Höchstgebotsverfahren gemeinsam mit Auflagen
- **Hilsbach, Marktstr. 29/29a** – Beschluss vertagen oder Beschluss über Veräußerung fassen
- **Hilsbach, Obere Torgasse 7, 10, 12** – Veräußerung mittels Konzeptvergabe oder Veräußerung im Höchstgebotsverfahren mit städtebaulichen Auflagen und Blacklist

- **Hoffenheim, Eschelbacher Str. 24** - Beschluss vertagen oder Beschluss über Veräußerung fassen
- **Rohrbach, Bruchstr. 20** - Beschluss vertagen oder Beschluss über Veräußerung fassen
- **Waldangelloch, Brückenstr. 12+12a** -große Scheune für Vereine im Bestand halten und Infrastruktur (Strom) schaffen oder Veräußerung des Wohnhauses mit großer Scheune und Hangfläche
- **Waldangelloch, Brückenstr. 19** – Im Bestand behalten für mögliche städtebauliche Entwicklung oder Veräußerung mittels Höchstgebotsverfahren
- **Waldangelloch – Eichelberger Str. 10** – Veräußerung im Konzeptverfahren oder Veräußerung im Höchstgebotsverfahren

---

Marco Siesing  
Oberbürgermeister

---

Bernd Kippenhan  
Bürgermeister

---

Kai Lichtwald  
Amtsleiter

Anlagen:

1. Übersicht
2. Auszüge aus den Ortschaftsratsprotokollen