Sitzungsvorlage 2021/120

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Stadtkämmerei, Knödler, Martina

Stand: 20.04.2021

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Ortsverwaltung Eschach
Stadtplanungsamt

Ortschaftsrat Eschach	04.05.2021	öffentlich

Verkauf ehemaliges Waschhaus in 88214 Ravensburg Weissenau, Torplatz 7
Teilfläche Flst. Nr. 486/1, Gemarkung Eschach

Beschlussvorschlag:

Das Gebäude Torplatz 7 in 88214 Ravensburg-Weissenau wird gegen Gebot und Vorlage eines Nutzungs- und Sanierungskonzeptes ausgeschrieben.

Sachverhalt:

1. Sachverhalt:

Das Gebäude Torplatz 7, allgemein als "Waschhaus" bekannt, liegt im Sanierungsgebiet 'Weissenau 2010' und war bereits mehrmals Gegenstand verschiedener Sitzungen des Ortschaftsrates Eschach.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung 2020 hat der Ortschaftsrat Eschach in der nichtöffentlichen Sitzung am 24.06.2020 und der Gemeinderat in der nichtöffentlichen Sitzung am 20.07.2020 (DS 2020/140) dem Verkauf des "Waschhauses" zugestimmt.

2. Grundstück und Örtlichkeit:

Das "Waschhaus" liegt im Ortskern von Weissenau in exponierter Lage, im unmittelbaren Zugangsbereich zum Torbogen und zum Klosterareal. Beim barocken Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal, welches vermutlich um das Jahr 1740 erbaut wurde. Das Gebäude ist zweigeschossig (EG und OG) mit anschließendem
1. DG und 2. DG als Mansard-/Walmdach ausgebildet. Das 1. DG ist als Wohnung ausgebaut, während das 2. DG ohne feste Ausbauten ist. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.

Das Gebäude wurde im Jahr 1913 grundlegend zu einem Schulhaus mit Einbau der DG-Wohnung in der heutigen Form umgebaut.

Das Grundstück Flst. Nr. 486/1, Eschach, hat eine Gesamtfläche von 925 m². Auf dem Grundstück befinden sich Kfz-Stellplätze sowie ein kleiner Gartenbereich und eine Gasdruckregelstation der TWS sowie öffentliche Flächen.

Weitere Informationen können dem beigefügten Exposé entnommen werden (Anlage 1).

3. Derzeitige Nutzung und Gebäudezustand:

Das EG wurde bis vor Kurzem vom Heimatmuseum Eschach (Träger: Kulturkreis Eschach e.V.) genutzt; zwischenzeitlich ist das EG geräumt. Das OG wird aktuell noch vom Atelier 'Kunst am Tor' genutzt. Diese Nutzung wird aber vor bzw. mit Verkauf des Gebäudes aufgegeben. Die ausgebaute Wohnung im 1. DG steht leer.

Das Gebäude weist erhebliche Mängel auf (z. B. Feuchtigkeit im Sockelbereich der Wände); es besteht allgemein ein erheblicher Sanierungsbedarf.

4. Verkauf des Gebäudes und Grundstücksbewertung:

Vom Gesamtgrundstück Torplatz 7 mit insgesamt 925 m² soll eine Teilfläche mit ca. 420 m² veräußert werden. Diese beinhaltet das Gebäude selbst, den Gartenbereich sowie ein Teilbereich des südlichen Grundstücks, das als Stellplatzfläche genutzt wird. Die nördlich des Grundstücks gelegene Gas-Druckverteilerstation der TWS wird versetzt.

Ein Verkauf der weiteren Stellplätze mit ca. 90 m² im südlichen Bereich kann derzeit noch nicht abgesehen werden; dies muss in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt / Denkmalpflege und dem künftigen Käufer / Nutzer geschehen.

Die vorgenannten Flächen sind in beiliegendem Lageplan, Anlage 2, farblich und textlich gekennzeichnet. Nicht mitverkauft werden sollen die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nördlich und südlich des Gebäudes.

Auf der Grundlage des Verkehrswertgutachtens aus 2010 und der Fortschreibung des Verkehrswertgutachtens vom aus 2014 halten wir eine Bewertung von insgesamt 420.000,00 € für angemessen.

5. Städtebauliche Sanierungsziele:

Beim Gebäude Torplatz 7, "Waschhaus", handelt es sich um ein Kulturdenkmal, welches im Sanierungsgebiet 'Weissenau 2010' liegt und Teil der Klosteranlage ist.

Künftigen Eingriffe und Änderungen am Gebäude sind daher mit dem Bauordnungsamt und der Denkmalpflege abzustimmen.
Dies kann insbesondere die Fassadengestaltung (aufgrund der Außenwirkung), die Ausgestaltung von Fenster / Türen, die Farbgebung der Fassade, die neue Herstellung von Dachflächenfenstern und die Dacheindeckung betreffen.

Das Gebäude wird unter Vorgabe des Grundstückszuschnitts und mit dem Hinweis auf die bauhistorische Kurzuntersuchung ausgeschrieben.

Im Weiteren werden keine weiteren / engeren Vorgaben zur Nutzung gemacht. Die Ausschreibung soll hier entsprechende Ergebnisse zu Nutzungs- und Sanierungskonzepten liefern, über die dann im Nachgang, auch in Abhängigkeit des Preises, zu entscheiden ist.

Die Angebote sollen zu 60 % für das Planungs-, Sanierungs- und Nutzungskonzept und zu 40% für den Preis gewichtet werden.

Über die abschließende Vergabe und das Nutzungs- und Sanierungskonzept entscheidet der Ortschaftsrat Eschach nach Ablauf der Ausschreibungsfrist.

Kosten und Finanzierung:

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	**€**
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Auftrag oder PS-Projekt	720113300002
Bezeichnung	Verkauf bebaute/unbebaute Grundstücke
Seite im Haushaltsplan 2021/2022	
Planansatz Auszahlung	€
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
Planansatz Auszahlung	€
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
Planansatz Einzahlungen	450.000,00 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	68210000 Veräußerung Grundstücke / Gebäude
Verpflichtungsermächtigung	**€**
über-/außerplanmäßige Mehrauszahlung	**€**
üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung	**€**
Abdeckung	**€**
Auftrag, PS-Projekt oder Kostenstelle	
Bezeichnung	
Seite im Haushaltsplan	
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
Mehreinzahlung	€
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
Verpflichtungsermächtigung	€

Anlage/n:

Anlage 1: Exposé
Anlage 2: Lageplan