

Sitzungsvorlage DS 2010/277

Ortsverwaltung Eschach
Bettina Haller
(Stand: **05.07.2010**)

Mitwirkung:
Amt für Stadtсанierung und Projektsteuerung

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 13.07.2010
Technischer Ausschuss
öffentlich am 14.07.2010

**Bahnhofsgebäude Weißenau
- Ausschreibung zum Verkauf**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bahnhofsgebäude Weißenau zum Verkauf auszu-schreiben. Die Ausschreibung soll Interessenten mit verschiedenen Nutzungsabsichten ansprechen.

Sachverhalt:

1. Vorbemerkung

Gemäß Beschluss des Ortschaftsrates Eschach vom 27.05.2008 hat die Stadt Ravensburg-Ortschaft Eschach das Bahnhofsgebäude in Weißenau (Flst. Nr. 504/11 mit 632 m²) im Sanierungsvermögen zu einem Kaufpreis von 119.000 € erworben.

Ausschlaggebend für den Kauf war, dass es sich um ein "Schlüsselgrundstück" in Bezug auf künftige Planungen bzw. Entscheidungen bezüglich des Bahnübergangs handelt. Zudem sollten der Fahrradabstellplatz und Zugang zum Bahnsteig in städtischem Eigentum sein und ggf. im Rahmen der Sanierung verbessert oder umgestaltet werden. Bei Bedarf könnten auf dem südwestlichen Grundstücksteil entlang der Straße "An der Bleicherei" weitere Stellplätze für Schule, Kinderhort, Mehrzweckhalle und Vereinsheim des Musikvereins Sternberg Weißenau errichtet werden.

Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Wohnhaus mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 140 m² eine Einzelgarage, ein Nebengebäude (mit Zugang vom Bahnsteig und vom Hof her) sowie eine Gartenfläche. Das Wohnhaus weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Es steht nicht unter Denkmalschutz.

Auf Antrag der Ortsverwaltung Eschach hat das Eisenbahn-Bundesamt das Grundstück zwischenzeitlich von Bahnbetriebszwecken freigestellt ("entwidmet"). Damit unterliegen die Flächen und Anlagen nun wieder ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit.

2. Bisherige Interessenten und Gespräche

Ohne Ausschreibung des Objektes haben sich bereits zahlreiche Interessenten gemeldet, u.a. etliche Privatpersonen/Familien, die das Gebäude gerne (langfristig) als Wohnraum mieten bzw. kaufen würden. Das Amt für Stadtplanung und Projektsteuerung (ASP) und die Ortsverwaltung Eschach haben zunächst mit folgenden Interessenten gesprochen:

Ab Ende 2008 wurden intensive Gespräche mit den Kinderärzten aus Weißenau geführt. Diese waren auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten und hatten großes Interesse am Bahnhofsgebäude. In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Eschach wurde einer potentiellen Nutzung als Ärztehaus oberste Priorität eingeräumt und Gespräche mit anderen Interessenten zunächst ausgesetzt. Im Sommer 2009 hat sich herauskristallisiert, dass die Hürden für eine Nutzung als Ärztehaus zu hoch sind und auf Wunsch der Ärzte wurden diese Pläne nicht mehr weiterverfolgt.

Zudem wurde mit der St.-Gallus-Hilfe verhandelt. Diese hätte gerne eine Klasse der Don-Bosco-Schule Hegenberg mit geistig und lernbehinderten Schülern in das Gebäude ausgelagert und im OG eine "Trainingswohnung" einge-

richtet. Da sie bereits einen Raum in der Nachbarschaft gemietet hat und das Objekt mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist, wäre es aus Sicht der Schulleitung ideal zum Aufbau eines Standortes in Weißenau. Für die St.-Gallus-Hilfe kommt aus finanziellen Gründen aber nur die Anmietung eines sanierten Gebäudes in Frage. Aufgrund der Finanzsituation der Stadt sollte jedoch der künftige Nutzer die notwendige Sanierung tragen. Einzige Möglichkeit, dieses Projekt zu realisieren, wäre, dass ein Investor, der die Abschreibungs- und Fördermöglichkeiten im Rahmen der Sanierung nutzen kann, das Gebäude erwirbt und nach der Sanierung an die St.-Gallus-Hilfe vermietet. Wegen seiner geringen Größe und der beabsichtigten Nutzung dürfte das Objekt für Investoren allerdings uninteressant sein.

Seit Mitte 2009 wurden parallel Gespräche mit Interessenten geführt, die das Objekt als Sitz eines Wirtschaftsbüros, einer Vermittlungs- und Beteiligungsgesellschaft, einer Zimmerei und einer Agentur für Werbung, Präsentation, Events, Technik und Lizenzen nutzen wollten. Diese haben die zunächst aussichtsreichen Verhandlungen jedoch aus wirtschaftlichen und persönlichen Gründen abgebrochen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, das Bahnhofsgebäude zum Verkauf auszuschreiben, da die Stadt/Ortschaft dieses nicht für eigene Aufgaben benötigt. Eine Vermietung scheidet aus, da die vorab unbedingt notwendige Sanierung durch die Stadt erfolgen müsste. Eine Sanierung durch einen Mieter wird kritisch gesehen (evtl. Zahlung einer Entschädigung bei Auszug, ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten müsste sichergestellt werden, Mieter könnte Abschreibungs- und Fördermöglichkeiten im Rahmen des Sanierungsgebietes nicht nutzen). Bestimmte Flächen sollen jedoch in städtischem Eigentum bleiben (Bereich mit Fahrradständern sowie evtl. eine Teilfläche für weitere Parkplätze im südlichen/südwestlichen Bereich).

Die Ausschreibung soll der Markterkundung dienen und daher bezüglich der Nutzung offen gehalten werden.

Vor einem Verkauf soll, insbesondere im Hinblick auf die genaue Flächenabgrenzung, das Ergebnis des Auslobungswettbewerbes im Rahmen des Sanierungsgebietes "Weißenau 2010" abgewartet werden, da das Grundstück im Ideenteil behandelt wird. Die Ausschreibung kann dennoch zeitnah erfolgen, da die Wettbewerbsergebnisse Mitte Juli 2010 vorliegen.

Die Konditionen sollen mit den Interessenten zu einem späteren Zeitpunkt ausgehandelt und festgelegt werden, da nicht nur der erzielbare Verkaufspreis, sondern auch die künftige Nutzung für die Zuschlagserteilung ausschlaggebend sein dürften.

Anlagen

Anlage 1 – Exposé