

Sitzungsvorlage DS 2012/163

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
Martin Tapper
(Stand: **05.06.2012**)

Mitwirkung:
Kulturamt
Ortsverwaltung Eschach
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 623.28

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 15.05.2012

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 13.06.012

Gemeinderat

öffentlich am 25.06.2012

Sanierungsgebiet "Weißenau 2010"
- Nutzung des südlichen Arkadengebäudes
- weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

1. Der "Südliche Arkadenbau" kann einer attraktiven Nutzung für die Bürger, Besucher und Touristen (z.B. mit Café/Restaurant, Präsentation der Geschichte von Weißenau, öffentliches WC, Versammlungsraum) zugeführt werden.
2. Für die Umsetzung der Baumaßnahmen und insbesondere den künftigen Betrieb dieses Gebäudes sind wirtschaftliche Lösungsansätze zu suchen.
3. Bei einer Nutzung des Arkadengebäudes entsprechend Ziffer 1 soll das Gebäude auch die Funktionen des Waschhauses (Torplatz 7) übernehmen. Wenn dies realisiert werden kann, wird das Waschhaus zur Modernisierung privatisiert und der Verkaufserlös soll für die Sanierung des Arkadengebäudes eingesetzt werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt unter Führung des Kulturamtes eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Verwaltung, dem Ortschaftsrat, den Kirchen, dem ZfP und Bürgern einzurichten.

5. Die Arbeitsgruppe soll für die weiteren Entscheidungen in den Gremien nachfolgende Punkte aufarbeiten / vorbereiten:
 - a) touristisches Konzept
 - b) Erstellen eines Nutzungskonzeptes und Raumprogramms
 - c) Rahmenbedingungen für die jeweiligen Nutzungsvarianten
 - d) Kostenermittlung für die Sanierung/Umbau des südlichen Arkadenbaus; Lösungsmöglichkeiten für die Überlassung von Grundstück und Gebäude entsprechend jeweiliger Nutzungsvarianten (Eigentum, Erbpacht, Pacht oder sonstigen Nutzungsvereinbarung); Konzept und voraussichtliche Bewirtschaftungskosten für den Betrieb des Gebäudes nach der Modernisierung. Der Betrieb soll - mit Ausnahme des öffentlichen WC – ohne Zuschüsse der Stadt erfolgen.
 - e) Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung

6. Eine Umsetzung ist abhängig von der Bereitstellung weiterer Mittel in der Sanierung "Weißenau 2010".

Sachverhalt:

1. Vorgang, Vorbemerkungen

Der Gemeinderat hat am 27.04.2009 nach Vorberatung im Ortschaftsrat und im Technischen Ausschuss beschlossen, dass die drei Kulturdenkmale "Südlicher Arkadenbau", "Kornhaus" und "Bleichgebäude" auch als Einzelgebäude zur Modernisierung an Privatinvestoren veräußert werden können.

Trotz Interesse ließ sich ein Verkauf der Gebäude bislang nicht realisieren. Für eine aktive Vermarktung stehen die unmittelbar angrenzenden Fabrikhallen im Wege, deren Abbruch erst dieses Jahr nach Aufstockung der Finanzmittel erfolgen kann.

Wichtiges städtebauliches Ziel im Sanierungsgebiet ist neben der Freistellung der Kulturdenkmale auch eine Belegung des historischen Umfeldes der barocken Klosteranlage, was bereits in der 2006 herausgegebenen Broschüre "Weißenu 2010 - Chance für das barocke Kulturdenkmal" dargestellt wurde.

Die im Umfeld der Klosteranlage bislang vorwiegenden Nutzungen durch Kirche und ZfP sollen durch weitere Nutzungen, beispielsweise Dienstleistungen, ggf. aber auch öffentliche Nutzungen ergänzt werden. In den Gesprächen mit Ortschaftsrat, Ortsverwaltung und Bürgerschaft hat sich abgezeichnet, dass ein starker Wunsch aus der Bevölkerung besteht, einen Teil der denkmalgeschützten Gebäude für öffentliche / halböffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Anbieten für eine öffentliche Nutzung würde sich aufgrund Lage und Größe der südliche Arkadenbau.

2. Interessensgruppe "Südlicher Arkadenbau"

In der Bürgerschaft hat sich eine Interessensgruppe gebildet. Sie hat erste Überlegungen für eine Nutzung des südlichen Arkadenbaus angestellt hat und durch einen Architekten einen Vorentwurf für eine mögliche Sanierung des Gebäudes fertigen lassen.

Der Vorentwurf bestätigt, dass der "Südliche Arkadenbau" geeignet wäre eine attraktive Nutzung für die Bürger, Besucher und Touristen aufzunehmen.

3. Nutzungsmöglichkeiten

Um eine attraktive Nutzung für die Bürger, Besucher und Touristen zu erreichen, sind laut dem - wie in Ziffer 2 genannte Vorentwurf – folgende Nutzungen für das Arkadengebäude geprüft worden:

- z. B ein Café und/oder ein Restaurant,
- öffentliches WC ev. im Zusammenhang mit dem Café, Restaurant,
- Präsentation der Geschichte von Weißenu als Ersatz für das im Waschhaus angesiedelte Heimatmuseum,
- Versamlungs-/Gemeinschaftsräume,
- ev. im Dachgeschoss eine Pächter-/Hausmeisterwohnung.
Der Ausbau des Dachgeschosses wird aber von den Kosten abhängen,
- ein Künstleratelier, das ggfs. auch. im Wechsel Nachwuchskünstlern / Künstlern genutzt werden kann.

Diese Nutzungen ergaben sich auch aus der bisherigen Beschäftigung einer Gruppe von Bürgern mit diesem Gebäude.

Unabhängig von diesen "baulichen" Nutzungsmöglichkeiten muss eine touristische und inhaltliche Nutzung erarbeitet werden.

4. Kosten

Von dem, von der Interessensgruppe beauftragten, Architekten werden die Kosten der Sanierung des Arkadengebäudes auf ca. 1,5 Mio. € geschätzt. Die Schätzung beinhaltet, zur Wiederherstellung der ursprünglichen Gebäudehöhen, auch den Abbruch ab dem 1. OG, einen neuen Dachstuhl über Erdgeschoss und den Ausbau dieses Dachgeschosses.

Diese Kostenschätzung für die Modernisierung / Umbau des Gebäudes ist im weiteren Verlauf zu überprüfen. Im Erdgeschoß stehen rund 630 m² zur Verfügung; bei Kosten von 1.500 €/m² sind für deren Modernisierung rund 950.000 € anzusetzen. Im Dachgeschoss können rund 500 m² entstehen; bei Ausbaukosten von 1.500 €/m² kosten der Vollausbau 750.000 €; Gesamtkosten somit rund 1,7 Mio. €.

5. Umsetzungs-, Finanzierungsmöglichkeiten

Aufgrund der vorliegenden Initiative durch die Bürger schlägt die Verwaltung die Überprüfung der Idee vor.

Mögliche Formen für den Zusammenschluss von BürgerInnen für ein solches Projekt könnte eine Bürgerstiftung, ein gemeinnütziger Verein oder dergleichen sein. Diese Möglichkeiten sind im Weiteren auf ihre Geeignetheit für diese Vorhaben zu prüfen.

Darüber hinaus sollen weitere Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten z. B. Verpachtung an Gastronomie usw. untersucht werden.

Grundsätzlich sollte das Gebäude/Grundstück im Eigentum der Stadt bleiben, die auch bei der Baumaßnahme einen Beitrag würde leisten müssen. Von den Bewirtschaftungskosten sollte die Stadt die laufenden Kosten für das öffentliche WC übernehmen; im Übrigen sollten diese über das Projekt erwirtschaftet bzw. durch ehrenamtliche Tätigkeit getragen werden.

Da die Nutzungen im Waschhaus, Torplatz 7, in geänderter Form im Arkadengebäude bereitgestellt werden könnten, kann dieses zu Modernisierung verkauft werden. Der Verkaufserlös könnte für die Sanierung des Arkadengebäudes eingesetzt werden.

6. Vorschlag für das weitere Vorgehen

Die Verwaltung empfiehlt für die künftige Nutzung des Arkadengebäudes, zur Klärung der vorstehend aufgezeigten Ansätze eine Arbeitsgruppe einzurichten. Mitglieder in der Arbeitsgruppe sollen sein

- Vertreter der Verwaltung und aus dem Ortschaftsrat
- Vertreter von den Kirchen und vom ZfP
- Bürgerinnen und Bürger.

Die Ergebnisse sollen in den zuständigen Gremien zur weiteren Entscheidung vorgelegt werden.

7. Weitere Informationen zum Sanierungsgebiet

Die Sanierung des Arkadengebäudes ist ein Baustein im Sanierungsgebiet Weißenau. Die weiteren Bausteine und Prioritäten sind aus Sicht der Verwaltung:

- Abbruch Fabrikhallen ab Mai 2012
- Planung für die Umrüstung der Unterkellerung westlich des "Bleichgebäudes" zur Tiefgarage und erste Maßnahmen dazu in Folge des Abbruchs der Fabrikhallen (siehe gesonderte Vorlage).
- Ausschreibung "Kornhaus" und "Bleichgebäude" an Privatinvestoren
- Fertigstellung des Platzes im Bereich südlich des Kirchenvorplatzes bis Bleichgebäude/Mariataler Allee
- Westliche Zufahrt zu den Kulturdenkmalen und zur künftigen Tiefgarage
- Oberirdische Stellplätze und Grünanlagen westlich der denkmalgeschützten Gebäude; Grünanlagen ev. auch als Teil der privaten Maßnahmen,
- Verlegung Weg zwischen Torhaus und Kirchenvorplatz
- Neugestaltung Umfeld Bahnhof Weißenau.