

Kulturkreis Eschach e. V.

Vor. Franz Feldmann, Gradmannstraße 13, 88213 Ravensburg

Tel. 0160 4003719

Ø OB Rapp
H. Boshn
H. Klunte
ab per Mail
15.10.13 H6.

An das Amt für
Stadtsanierung und Projektsteuerung
Herrn Reinhard Rothenhäusler
Seestraße 32/1



8.10.2013

88214 Ravensburg

Sanierungsgebiet ‚Weißenau 2010‘; Flächen für die Kultur / den Kulturkreis im südlichen Arkadengebäude

Sehr geehrter Herr Rothenhäusler,

für Ihr Schreiben vom 30.9.2013 und die Überlassung des ‚Auszuges aus Auslobungsunterlage Weißenau‘ besten Dank.

Gesamthaft betrachtet, entspricht die Intension, wie sie in Ihrem Schreiben vom 30.9.2013 und in der Auslobungsunterlage zum Ausdruck kommt, nicht ganz unseren Vorstellungen zur künftigen Nutzung des südlichen Arkadengebäudes als ‚Kulturhaus‘. Wir haben zuletzt in unserem Schreiben vom 20.8.2013 versucht, unsere Sichtweise deutlich zu machen und uns als Bürger für das Gemeinwesen kompetent einbringen wollen, stellen jetzt aber wieder fest, dass unser ehrenamtliches und erfolgreiches Engagement für die kulturellen Aufgaben der Stadt in Weißenau nicht dementsprechend anerkannt und gefördert wird. Uns geht es darum, durch ehrenamtliches Engagement eine seit Jahrzehnten in Weißenau vernachlässigte kommunale Aufgabe aufzugreifen und die Stadt von Kosten zu entlasten.

Zum Flächenbedarf für die Kultur, wie wir ihn im Arkadengebäude sehen, verweisen wir noch einmal auf die Anlage zu unserem o.g. Schreiben. Daran hat sich grundsätzlich nichts geändert. Deshalb können wir Ihnen auch nicht bestätigen, dass – wie Sie schreiben – „wir uns auf die Flächen ‚geeinigt‘ haben, die aus Sicht des Kulturkreises mit in die Auslobung genommen werden müssen.“ Das gilt allenfalls für Teilflächen.

Herr Dr. Höflacher und ich haben bei unserem Gespräch bezüglich des Flächenbedarf im Arkadengebäude keine echte ‚Einigung‘ registriert, sondern Ihre Aussage zur Kenntnis nehmen müssen, dass aus Sicht der Stadtverwaltung unsere Vorstellungen zur Umsetzung des Projekts ‚Weißenau 2010 – Nutzung südliches Arkadengebäude‘ nicht darstellbar sind. Dabei sind diese nicht neu. Wir haben sie schon vor Jahren der Stadt vorgetragen und mit OB Vogler uns auf die künftige Nutzung des Arkadengebäudes als ‚Kulturhaus‘ im Eigentum der Stadt oder einer Stiftung verständigt.

Bedingt bestätigen können wir Ihnen in der Auslobungsunterlage im Absatz ‚Café/Bistro/...‘, dass die in den Ziffern 1 – 3 genannten Flächen mit unseren Vorstellungen zum Flächenbedarf bezogen auf die dort genannte Nutzung übereinstimmen. Zur ‚Museumsfläche‘ mit 160 qm muss noch kommen die Fläche für den Teilbereich des Kulturkreises ‚Nachlass W. Bulander‘ und den Bedarf für das Atelier Glonegger, weil beim Verkauf des Waschhauses Ersatz geschaffen werden muss.

Wir vermissen außerdem Flächenangaben und Nutzungshinweise, die wir in der Nachfolge des geistigen Erbes der Prämonstratenser sehen (Wallfahrten, Bildung) ^{und} als notwendig erachten. Hier könnte ein Gespräch vielleicht unsere Intension noch einmal verdeutlichen. Wie wir schon mitgeteilt haben, würde sich in diesem Aufgabenfeld auch die Kath. Kirchengemeinde Weißenau engagieren.

Nicht zustimmen können wir dem letzten Satz aus dem Auslobungstext, wonach „der Bieter die Flächen Ziffer 1 und 3 auch in einem anderen Gebäude mit Orientierung zur Barockkirche (Z.B. Erdgeschoss Bleichgebäude) anbieten kann.“

Positiv dagegen vermerken wir im vorgelegten Auslobungstext den Bedarf für eine öffentliche Toilette und die Kostenübernahme durch die Stadt.

Bemängeln müssen wir, dass die Stadtverwaltung bei der Auslobung nach wie vor davon ausgeht, neben Kornhaus und Bleichgebäude auch das Arkadengebäude zu verkaufen. Das ist aus unserer Sicht kurzfristig und eine Missachtung der städtischen Aufgabe, sich um das nationale Kulturgut Kloster Weißenau ohne Einschränkung zu kümmern. Nur wenn das Gebäude in öffentlicher Hand verbleibt, ist seine kulturelle Nutzung für die Zukunft gesichert.

Die Stadt Ravensburg hat bewiesen, dass ihr Kultur etwas wert ist. Wir anerkennen, dass die Stadt mit dem Aufkauf der historischen Gebäude richtige Weichenstellungen vorgenommen hat. Wenigstens aber das südliche Arkadengebäude sollte in der Hand der Stadt oder einer Stiftung verbleiben. Eine Stiftung wäre sicher in der Lage, Mittel zu requirieren, die der Stadt über die Stiftung zugute kommen würden. Unschätzbar hoch ist auch das ehrenamtliche Engagement zu sehen. Jede Stunde freiwillig geleistete Arbeit verbessert die Kostenseite. Es gäbe beispielsweise kein Ravensburger Rutenfest, wenn nicht tausende ehrenamtliche Stunden geleistet würden. Jedenfalls könnte die Stadt das Rutenfest nicht durch einen kommerziellen Betreiber bzw. Investor durchführen lassen, die Kosten könnte niemand tragen. Das „Kulturhaus Weißenau“ ist unseres Erachtens finanziell nur darstellbar, wenn viele ehrenamtliche Stunden in die Realisierung einfließen. Eine Anmietung von Räumen, die durch einen Investor gebaut würden, belastet den städtischen Haushalt auf Jahre hinaus.

Wenn die Stadt sich finanziell beim Betrieb einer (früher in Weißenau einmal vorhanden gewesen) öffentlichen Toilette einbringt, dann sehen wir das nicht als Beitrag zur Wahrung des Kulturerbes Weißenau, aber als einen durchaus wichtigen Teilaspekt.

Deutlich haben wir das künftige Engagement der Stadt gefordert und ebenso nachdrücklich auf die Möglichkeit verwiesen, bei der städt. Finanzierung des Arkadengebäudes den Verkauf des Waschhauses einzukalkulieren. (Anm.: auf eine weitere Immobilie hat Dr. Höflacher schon hingewiesen.) Wir möchten darum bitten, dass diese Option nicht aus dem Auge verloren wird, auch wenn Herr Oberbürgermeister Dr. Rapp solche Überlegungen derzeit nicht in die Beratungen der Gremien einbringen will.

Wir hoffen, dass wir uns mit diesem Schreiben nicht wieder vergeblich bemüht haben, die einmalige Chance zu ergreifen, das südliche Arkadengebäude als Kulturhaus und lebendiger Bestandteil des nationalen Kulturgutes Kloster Weißenau zu nutzen.

Ihnen, Herr Rothenhäusler, vielen Dank für Ihre Bemühungen.

H. Dr. Schwarzbauer erhält eine Mehrfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

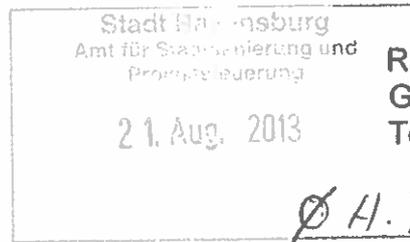
Franz Feldmann



Im Nachgang noch ein kleiner Hinweis: im vorgelegten Auslobungstext heißt es in der 3. Zeile ‚Barockweges‘ – müsste das nicht heißen: ‚Oberschwäbischen Barockstraße‘...!?!

derzeit ~
200m²

Kulturkreis Eschach e.V.
Franz Feldmann
1. Vorsitzender



Ravensburg, 20. August 2013
Gradmannsstraße 13
Tel. 0160 400 37 19

An das Amt für
Stadtanierung und Projektsteuerung
Herrn Reinhard Rothenhäusler
Seestraße 32/1

88214 Ravensburg

Herrn Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp zur Information
Herrn Kulturamtsleiter Dr. Franz Schwarzbauer zur Information

Sanierungsprojekt "Weißenau 2010"

Sehr geehrter Herr Rothenhäusler,

wie bei unserem letzten Gespräch am 16. Juli 2013 besprochen, soll der Kulturkreis Eschach e.V. seinen Raumbedarf im Südlichen Arkadenbau in Weißenau beschreiben, was ich hiermit gerne mache. Ich spreche im Namen des gesamten Vorstandes und der Mitgliederversammlung des Kulturkreises, die bei ihren Sitzungen am 13. März und am 11. April 2013 im Rathaus in Oberhofen einstimmig beschlossen haben, der Vorstand möge sich um die Überlassung des Arkadenbaues für die Aktivitäten des Kulturkreises einsetzen. Die Kath. Kirchengemeinde Weißenau wurde von Dr. Ulrich Höflacher und mir in der Sitzung vom 27.2.2013 über unser Vorhaben informiert. Die Kath. Kirchengemeinde unterstützt das Vorhaben einstimmig (Brief vom 5.3.2013) und kann sich eine intensive Zusammenarbeit mit dem Kulturkreis Eschach e.V. vorstellen. Nun aber zu unseren konkreten Vorstellungen:

Raum- und Flächenbedarf zur Nutzung des südlichen Arkadengebäudes nach den Vorstellungen des Kulturkreises

Der Kulturkreis Eschach e.V. hat seine Sichtweise zum Projekt und seine Vorstellungen zur Umsetzung bereits im Schreiben vom 10.5.2013 dem Amt für Stadtanierung mitgeteilt. Ergänzungen dazu und Stellungnahmen zu Alternativen sind den Unterlagen zur Besprechung am 20.6.2013 zu entnehmen, welche Ihnen überlassen wurden.

Mit dem heutigen Schreiben wollen wir unser Interesse am Arkadengebäude noch einmal zusammenfassend präzisieren, unsere Vorstellungen zum Raum- und Flächenbedarf im Arkadengebäude konkretisieren und Überlegungen zur Finanzierung einbringen.

Der Kulturkreis Eschach kümmert sich seit Jahrzehnten erfolgreich um kulturelle Angelegenheiten in Eschach

Schwerpunkt der Tätigkeit ist Weißenau mit seinem Kulturdenkmal Klosteranlage Weißenau. Der Kulturkreis Eschach e.V. betreibt das Eschacher Heimatmuseum in Weißenau, verwaltet den Nachlass des Kunstmalers Walter Bulander, organisiert Konzerte im Weißenauer Festsaal oder in der Klosterkirche, veranstaltet Jazz-Konzerte im Rathaus Oberhofen, bietet Führungen durch die Klosteranlage Weißenau an, veröffentlicht Schriften zur Geschichte des Reichsklosters Weißenau wie beispielsweise die Festschrift von 1995 und sammelt und verwaltet Zeugnisse der Geschichte von Eschach.

Die Klosteranlage Weißenau

Die Klosteranlage Weißenau ist ein nationales Kulturdenkmal und mit herausragenden Ausstattungsstücken versehen. Ungünstig gestaltet sich das Umfeld. Durch die Nutzung der Nebengebäude als Fabrik bis im Jahr 2005 hat die Außenanlage sehr gelitten. Die Stadt Ravensburg hat mit dem Aufkauf des südlichen Arkadengebäudes, des Korn- und Bleichgebäudes und einem Teil des Fabrikgeländes sowie der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Weißenau 2010“ eine wesentliche Weichenstellung herbeigeführt: Das Umfeld der ehemaligen Reichsabtei kann nun so in Wert gesetzt werden, dass die barocke Klosterresidenz als Kultur- und Erholungsraum für Bürger und Gäste entwickelt werden kann.

Erfolgreiche Kulturarbeit braucht gute Rahmenbedingungen

Kulturvermittlung braucht heute vor allem ein ansprechendes „Ambiente“; d.h. eine einladende Gesamtatmosphäre. Konzerte mit klassischer Musik z. B. werden wesentlich mehr nachgefragt, wenn vor dem Konzert ein Einführungsvortrag stattfindet oder nach dem Konzert ein Glas Wein getrunken werden kann. Die Veranstaltungen werden besser angenommen, wenn es Parkplätze und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in der Nähe gibt, so dass bei schlechtem Wetter Festsaal und Klosterkirche bequem erreicht werden können oder dass für Konzert- wie Klosterbesucher (einschließlich Wallfahrer) öffentliche Toiletten vorhanden sind. Bei Führungen ist entscheidend, dass man vorher oder nachher verköstigt werden kann. Notwendig ist, dass alle Einrichtungen räumlich nahe beieinander liegen und die Wegstrecken kurz sind.

Der Kulturstandort Weißenau hat noch erhebliche Defizite – die Mängel lassen sich beheben

Obwohl der Kulturkreis bisher schon erfolgreiche Kulturarbeit geleistet hat, wird der Mangel an logistischen Voraussetzungen offenkundig und verhindert eine Weiterentwicklung. Die Mängel sind:

- keine angenehme Aufenthaltsqualität vor und nach dem Konzert oder der Veranstaltung
- keine Verköstigungsmöglichkeit bzw. Bewirtung
- kein Raum für Vorträge oder Konzerteinführungen
- kein Platz für Besprechungen
- kein Platz für eine Anlauf- und Info-Stelle, für Empfang, Kasse oder Verkauf
- keine öffentlichen Toiletten

- ungeordnete Parkierung
- schlechter Zugang zum Festsaal und den anderen barocken Räumen
- das Museum kann wegen zu großer Entfernung schlecht in Führungen eingebunden werden
- das Museum kann wegen räumlicher Enge Exponate nur unzureichend darstellen
- die notwendige thematische Weiterentwicklung des Heimatmuseums (neuere Geschichte!) ist wegen Raummangels nicht möglich
- es fehlen Magazin-Räume

Die richtige Nutzung des südlichen Arkadengebäudes kann das Kulturgut Kloster Weißenau optimal erschließen

Durch die neue Nutzung der historischen Wirtschaftsgebäude lassen sich alle Mängel beseitigen und es eröffnet sich eine Zukunftsperspektive, für die sich Anstrengungen lohnen.

Das südliche Arkadengebäude sollte als **Kulturhaus Weißenau** genutzt werden. Der Kulturkreis Eschach e.V. könnte sich vorstellen, zu den bisherigen Aufgaben in Weißenau die Tradition des alten Prämonstratenserklosters als religiösem Zentrum in zeitgemäßer Weise wieder zu beleben.

Mit diesen Zielvorgaben haben wir den Raum- und Flächenbedarf ermittelt und Nutzungsvorschläge entwickelt. Dazu wird auf die Anlage verwiesen.

Im Groben stellen wir uns vor, dass

- der nördliche Teil des Arkadengebäudes im Erdgeschoss für Besucher und Wallfahrer als Anlaufstelle eingerichtet wird und das Dachgeschoss für Museumszwecke;
- der südliche Teil im Erdgeschoss für die öffentl. Toiletten, Atelier und ergänzende Aufgabenfelder des Kulturkreises zur Verfügung stünde und das Dachgeschoss für Wohnungen ausgebaut werden könnte.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Durchgänge durch das Gebäude mit 34m² und 29m² und es stehen 32m² für einen Treppenaufgang zum Dachgeschoss samt Nebenraum zur Verfügung.

Im Dachgeschoss verbleiben 320m² für Wohnungen, die durch zwei Treppenanlagen erschlossen werden. Dachschrägen und Dachgauben sind bei der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.

Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt auf zwei Geschossflächen 1253m², ohne Berücksichtigung der Dachschrägen und Durchgänge.

Nutzfläche des Gebäudes:

Erdgeschoss: 626,50m ² - 63m ² Durchgänge	563,50m ²
Dachgeschoss (unter 2 Meter Raumhöhe hälftig gerechnet): 393,50m ² und 116,50m ² abzüglich 50m ² „Luftraum“	460,00m ²
	<hr/> 1023,50m ²

Die Herstellungskosten bei angenommenen 1.800€/m² belaufen sich auf rund 1.842.000 €.

Überlegungen zur Finanzierung

Nach intensiven Beratungen geht der Kulturkreis Eschach davon aus, dass Kornhaus und Bleichgebäude künftig durch Wohnraum am besten genutzt werden können. Insgesamt stehen rund 3000m² nutzbare Bruttogeschossfläche zur Verfügung. Die Investitionskosten dürften bei über 5 Mio. € liegen.

Sollten diese beiden Gebäude als „betreutes Wohnen“ (betreute Altenwohnungen) und evtl. in Verbindung mit einer Pflegeeinrichtung genutzt werden können, ist davon auszugehen, dass der Zubau eines Gebäudes erforderlich wird. Eine daraus folgende Mischkalkulation von Neubau und Altbauten dürfte die Gesamttrendite verbessern. Das trifft aus unserer Sicht generell auch für den normalen Wohnungsbau zu.

So gesehen erscheint es notwendig, das südliche Arkadengebäude nicht in die Investorensuche mit einzubeziehen, da zuviel Altbausubstanz die Gesamttrendite drückt. Für Investoren dürfte es interessanter sein, wenn der Anteil von Altbausubstanz möglichst gering bleibt.

Vor diesem Hintergrund schlägt der Kulturkreis Eschach e.V. vor, das Arkadengebäude (auch wegen seiner Bedeutung für das Kulturdenkmal Weißenau) in städtischer Hand zu behalten.

Wir können dem Vorschlag der Verwaltung, die Finanzierung der Baukosten und den Betrieb des Arkadengebäudes über die Gründung einer Stiftung zu lösen, zustimmen.

Stiftungskapital könnte aus unserer Sicht zu bekommen sein durch die Veräußerung von Immobilien, nämlich

- des historischen „Waschhauses“ in Weißenau und
- des früheren Postgebäudes in Oberhofen, aber auch
- aus dem Sanierungsgebiet selbst (Kornhaus, Bleichgebäude, noch bebaubare Flächen).

Im „Waschhaus“ befinden sich das „Heimatmuseum Eschach“ und ein Maleratelier sowie der Nachlass des Kunstmalers Walter Bulander. Diese Nutzungen würden in das Arkadengebäude umziehen und das „Waschhaus“ könnte verkauft werden. Interessenten dafür warten schon darauf, das Gebäude erwerben zu können. Die Stadt würde Unterhaltskosten und anfallende Renovierungskosten einsparen. Auch das Postgebäude in Oberhofen steht seit Jahren in Teilen leer und erzeugt Kosten. Auch davon könnte die Stadt sich trennen.

Was die Einrichtung (und Finanzierung) einer öffentlichen Toilettenanlage im Arkadengebäude angeht, so stellen wir uns das als die Erfüllung einer städtischen Aufgabe vor. In Weißenau wäre das die endlich umgesetzte „Ersatzlösung“ für die stillgelegte und seit Jahren angemahnte Anlage am Torplatz.

Was den Betrieb betrifft, so gehen wir davon aus, dass die Stiftung das Gebäude zu großen Teilen an den Kulturkreis Eschach übergibt.

Durch die Übertragung des Arkadengebäudes auf die Stiftung und die Erstausrüstung mit Kapital müsste die Stadt sich nicht direkt um das Gebäude kümmern – das würde der Stiftungsrat in Zusammenarbeit mit dem Kulturkreis übernehmen.

Das Gebäude müsste auch nicht sofort komplett hergestellt werden, sondern je nach finanziellen Möglichkeiten. Nur Dach und Fach müssten hergestellt sein, damit das Gebäude in Abschnitten ausgebaut werden kann. Vor allem müsste das Museumscafé samt öffentlichen Toiletten bald möglichst in Betrieb gehen. Man könnte aber durchaus vorerst auf die Wohnungen verzichten, was ungefähr eine Kostenersparnis von einer halben Million Euro bedeutet. Vielleicht findet sich ein Nutzer, der eine Wohnung gegen lebenslanges Wohnrecht selbst ausbaut.

Der Kulturkreis bringt viele ehrenamtliche Arbeitsstunden ein, die letzten Endes als Gegenwert der Stiftung bzw. der Stadt zugute kommen. Nicht umsonst wird ja diskutiert, dass der Weinberg in Taldorf in die Hände eines Vereins überführt werden soll, um den städtischen Haushalt zu entlasten. Der Kulturkreis Eschach beweist seit über 20 Jahren, dass er zum Kulturangebot in der Stadt kompetent und erfolgreich beiträgt.

Mit dem Kulturkreis Eschach e.V. haben die Stiftung und die Stadt einen kompetenten Ansprechpartner, der das Projekt sicherlich zum Erfolg führen wird. Eine Mitwirkung bei der künftigen Betriebsstruktur und der Ausgestaltung der Stiftungssatzung nehmen wir als Beteiligte an.

Für Rückfragen, die sich aus diesem Schreiben ergeben, stehen wir gerne zur Verfügung. Ebenso wie für eine sicherlich notwendige Erörterung des weiteren Verfahrens im Sinne unseres Anliegens.

Mit freundlichen Grüßen



Franz Feldmann

Anlage

Mögliche Nutzung des südlichen Arkadengebäudes als *Kulturhaus Weißenau*

<u>Raumbedarf</u>	<u>Flächenbedarf</u>	<u>Nutzungsvorschlag</u>
Für Besucherempfang / Gästebewirtung und Dauer/Wechsel-Präsentationen des Museums: Zugang, Garderobe, Gastraum, Info-Theke, Küche, Ausgabe, Toiletten, Putzraum, Umkleide, Vorräte, Lagerräume, Stuhllager (Tische, Bänke, Schirme) Platz für Exponate und Treppe in DG	220 qm	EG nördl. Teil
Für Museum: WC, Zugang, Aufzug zu den Museums-Räumen, Info, Kasse; Museumsladen	Zusammen <u>45 qm</u> 265 qm	
Öffentliche Toilettenanlage	30 qm	EG südl. Teil
Treppen zu den Wohnungen im DG und Abstellräume für die Wohnungen	50 qm	EG südl. Teil
Haustechnik und Werkstatt	30 qm	EG südl. Teil
Meditationsraum	35 qm	EG südl. Teil
Vortrags/Seminar-Raum einschl. Nebenräumen (Zugang, Garderobe, Bewirtung, Abstellraum, Putzraum)	100 qm	EG südl. Teil
Atelier/Werkstatt	Zusammen <u>50 qm</u> 295 qm	EG südl. Teil
Museumsfläche (Ausstellung, Zugang/Aufzug, Büro)	160 qm	DG nördl. Teil
Museums-Magazin und Nachlass Bulander	55 qm	DG nördl. Teil
Besprechungsraum	Zusammen <u>30 qm</u> 245 qm	DG nördl. Teil
Luftraum über Bewirtungsraum	50 qm	DG nördl. Teil
2 Wohnungen (1x 4-Zi-W.für Hausmeister und 1x 3-ZiW) Die Fläche ist einschl. der Zugänge/Treppen und ohne Abzug für Dachsrägen	320 qm	DG südl. Teil