

Sitzungsvorlage DS 2013/334/1

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **07.11.2013**)

Mitwirkung:
Kulturamt
Ortsverwaltung Eschach
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: 623.28

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 05.11.2013

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 06.11.2013

Gemeinderat

öffentlich am 18.11.2013

Sanierungsgebiet "Weißenau 2010"
Nutzung der Kulturdenkmale
- Bericht Arbeitsgruppe Weißenau
- Vorschläge zum weiteren Vorgehen für die Privatisierung

Beschlussvorschlag:

(nach Vorberatung im Ortschaftsrat und Ausschuss für Umwelt und Technik)

1. Der Bericht über die Arbeit der Arbeitsgruppe (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung hat für die Vorbereitung der notwendigen Entscheidungen zur Investorenausschreibung
 - a) ein Architekturbüro zu beauftragen, welches die Möglichkeiten einer Neubebauung westlich des Bleichgebäudes in Planvarianten mit Flächenlayouts / Schnitten als Testentwürfe aufzeigt,
 - b) die Umbaumöglichkeiten beim Arkadengebäude mit der Denkmalpflege abzuklären und auf dieser Grundlage ebenfalls Testentwürfe einzuholen,
 - c) die Kosten für die Alternativen sind zu ermitteln und gegebenenfalls Finanzierungswege für die eventuellen öffentlichen Nutzungen / Flächen aufzuzeigen,
 - d) *den Arbeitskreis bei der Aufstellung des Raumprogramms für die Testentwürfe zu beteiligen,*
 - e) *die Machbarkeit eines Café's/Bistros mit der DHBW zu überprüfen.*

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 25.06.2012 einstimmig beschlossen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt unter Führung des Kulturamtes eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Verwaltung, dem Ortschaftsrat, den Kirchen, dem ZfP und mit Bürgern einzurichten.
2. 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
 - f) Kostenermittlung für die Sanierung/Umbau des südlichen Arkadenbaus; Lösungsmöglichkeiten für die Überlassung von Grundstück und Gebäude entsprechend jeweiliger Nutzungsvarianten (Eigentum, Erbpacht, Pacht oder sonstige 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.

Der Betrieb soll – mit Ausnahme des öffentlichen WC – ohne Zuschüsse der Stadt erfolgen.
 - g) Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung
3. Eine Umsetzung ist abhängig von der Bereitstellung weiterer Mittel in der Sanierung Weißenau 2010.

2. Arbeitsbericht der Arbeitsgruppe

Die Arbeit und Ergebnisse der Arbeitsgruppe sind in der Anlage 1 dargestellt.

Bestätigt wird das bisherige Sanierungsziel, eine Belebung des historischen Umfeldes der barocken Klosteranlage anzugehen. Für diese Belebung sind weitere öffentliche, halböffentliche Nutzungen und Angebote im Bereich der Kulturdenkmale notwendig. Offen ist allerdings die räumliche Zuordnung dieser Nutzungen. Der südliche Arkadenbau ist eine Option, aber nicht die Einzige.

Danke an die Mitglieder der Arbeitsgruppe für die engagierte Mitarbeit und die intensiven Diskussionen.

3. Kulturkreis Eschach e.V.

Der Kulturkreis Eschach e.V., der derzeit im Waschhaus das Erdgeschoss (rund 140 qm) und Flächen im Dachgeschoss belegt, hat Interesse am südlichen Arkadengebäude. Er will seine Tätigkeit dorthin verlagern bzw. das Arkadengebäude nach Umbau bewirtschaften und betreiben. Ideal aus seiner Sicht wäre es, wenn das Gebäude nicht privatisiert würde, sondern insgesamt in irgendeiner Form (Stadt, Stiftung oder ähnliches) in öffentlicher Hand blie-

be. In der Anlage 2 sind diese Wünsche und Vorstellungen vom Kulturkreis Eschach e.V. beschrieben.

Zur Vorbereitung einer Beschreibung von vorgegebenen Nutzungen für die Investorensuche wurden diese öffentlichen Flächen/Nutzungen in Abstimmungsgesprächen wie folgt begrenzt:

- Passage/Passagen durch das Arkadengebäude mit ca. 60 qm Grundfläche
- Flächen für Cafe/Bistro rund 240 qm
- Flächen für WC-Anlagen (Cafe/Bistro bzw. öffentliches WC) ca. 40 qm
- Museumsflächen ca. 160 qm.

4. **Kosten für die Sanierung/Umbau**

Die Verwaltung hat den Kostenrahmen für die Sanierung und den Umbau der gesamten Anlage nach Kennwerten für Bruttorauminhalte, Bruttogeschossflächen und Nutzflächen ermittelt. Diese Werte wurden verifiziert durch

- einen Abgleich mit den Baukosten des vor kurzem abgerechneten Gebäudes Holbeinstraße 38 (Papiermühle);
- die Planung und Kostenschätzung eines interessierten Hotelbetreibers und Investors, der auf vergleichbare Werte kam. Wegen dieser Kosten und den dann notwendigen Zimmerpreisen sah er letztlich keine Möglichkeit, sein Hotel an diesem Standort umzusetzen.

Beim Arkadengebäude wurde gerechnet:

- der Rückbau des Daches und des ersten Obergeschosses
- als Ersatz ein steiles Dach, analog der Bauweise des nördlichen Arkadenbaus.

Kosten	alle Gebäude	Kornhaus/ Bleichgebäude	Arkaden- gebäude
1. Baukosten	9.500.000 €	7.080.000 €	2.420.000 €
2. Nutzfläche	4.480 m ²	3455 m ²	1.025 m ²
3. Kosten je Nutzfläche	2.120 €	2.050 €	2.360 €
4. Bodenwert	1.250.000 €	1.000.000	250.000 €
5. Freianlagen	250.000 €	200.000	60.000 €
6. Gestehungskosten			
• Summe	11.000.000 €	8.270.000 €	2.730.000 €
• je m ² Nutzfläche	2.450 €	2.400 €	2.660 €
7. 1 Stellplatz TG	16.700 €		
1 Stellplatz offen	7.000 €		
8. Freianlage westl. Arkadengebäude	400.000 €		400.000 €

Diese Kostenzusammenstellung zeigt, dass für die Umsetzung der Modernisierung dieser Kulturdenkmäler und deren Nutzungen eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit von Vorteil wäre. Abstriche beim Arkadengebäude, wie z. B. der Verzicht auf den Dachausbau bringen keine Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit. Im Gegenteil – bei zwar verringerten Baukosten mit rd. 1,9 Mio. € erhöhen sich wegen des Wegfalls von Nutzflächen die durchschnittlichen Kosten je m² Nutzfläche auf rund 3.180 €.

Die Gestehungs-/Herstellungskosten für die im Abschnitt 3 beschriebenen öffentlichen/ halböffentlichen Flächen im Arkadengebäude von rd. 440 m² wären mit rund 1 Mio. € anzusetzen. Diese Nutzung und gegebenenfalls zusätzliche gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss des Arkadengebäudes lassen für die Frei-/Gartenanlagen westl. des Arkadengebäudes auch nur öffentliche Flächen zu. Die Herstellungskosten für die Freianlagen in Höhe von rund 400.000 € und der jährliche Pflegeaufwand von ca. 10.000 bis 20.000 € bleiben bei der Stadt.

5. Alternativen

Das Arkadengebäude hat auf den ersten Blick am wenigsten historische Substanz – nur das Erdgeschoss, wobei dieses im Inneren starke Eingriffe erfahren hat. Offen ist auch noch, ob das 1. Obergeschoss zurückgebaut werden kann oder ob es aus der industriellen Nutzung Teil des Kulturdenkmals geworden ist. Weiter bringt ein Rückbau/Umbau, wie unter Abschnitt 4 dargestellt, ein unwirtschaftliches Verhältnis zwischen Kubatur und Nutzfläche. Die Kosten für diesen Rückbau und Umbau sind eigentlich wirtschaftlich nicht darstellbar. Ein Umbau im Bestand mit zwei Vollgeschossen hätte wirtschaftliche Vorteile.

Die Verwaltung klärt mit der Denkmalpflege ob und was zurückgebaut bzw. was als Ersatz gebaut werden kann. Um diese Fragen abschließend beantworten zu können, hat die Verwaltung in Abstimmung mit der Denkmalpflege einen Bauhistoriker mit Untersuchungen der Bausubstanz beauftragt.

Die drei Gebäude Abteistraße wurden länger gewerblich/industriell genutzt (Bleicherei) als die Klosternutzung dauerte. Mit dem Erdgeschoss im Bleichgebäude haben wir einen historischen Raum (Industriebau), der in dieser Form in der Stadt nicht mehr zu finden ist. Dort könnte Kultur in allen Formen in einer einmaligen Atmosphäre stattfinden. Diese Nutzungen könnten mit teilweisen Erdgeschossnutzungen im Kornhaus wie Bewirtschaftung/WC verbunden werden.

Das Arkadengebäude könnte für eine Wohnbebauung frei werden. Auch bei dieser Nutzung wären zwei Vollgeschosse wirtschaftlich von Vorteil. Die Grünfläche / Freianlage könnte dem Wohnen zugeordnet werden. Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten blieben der Stadt erspart.

Westlich des Bleichgebäudes ist mittlerweile eine große Fläche entstanden die eine bauliche Ergänzung verträgt. Außerdem lässt die mögliche Überdeckung der künftigen Tiefgarage nur eine eingeschränkte Begrünung zu.

Diese Alternativen sind mit der Denkmalpflege abschließend zu klären und sollten durch Testentwürfe überprüft werden. Die Verwaltung schlägt vor, ein oder mehrere Büros, die sehr viel Erfahrung haben mit dem Bauen im Bestand und dem Einfügen von Neubauten in Kulturdenkmale / historische Substanzen, mit Testentwürfen zu beauftragen, um aussagekräftige Grundlagen für die Entscheidungen vor der Investorensuche zu haben. Zwar sind bereits sehr umfangreiche Auslobungsunterlagen aufgearbeitet; es sind aber nach wie zu viele Fragen, die eine erfolgversprechende Investorensuche nicht zulassen.

6. Bebauungsplanverfahren

Am 06.11.2013 wird dem Ausschuss für Umwelt und Technik der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Planungsrechts im Bereich der Kulturdenkmale Abteistraße 4 und 4/2 vorgelegt. In diesem Verfahren ist abschließend zu prüfen in welchem Umfang das Wohnen in diesem Gebiet stattfinden kann, ohne in Widerspruch zum bestehenden Gewerbegebiet zu kommen. Ziel des Verfahrens ist es, ein Mischgebiet festzusetzen und eine öffentliche Erschließung von Westen zu sichern.

7. Zeitplan

Beratung Ortschaftsrat / Gemeinderat	November 2013
Abschluss Überprüfung Alternativen bis	Mai 2014
Beratung in Gremien	Juni 2014
Auslobung Investorensuche	Juli 2014

Anlagen:

- 1 Bericht aus der Arbeitsgruppe
- 2 2 Schreiben des Kulturkreises Eschach e. V.
- 3 Lageplan
- 4 Luftbild