

Sitzungsvorlage DS 2014/138

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **26.04.2014**)

Mitwirkung:
Ortsverwaltung Eschach

Aktenzeichen: 623.28

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 06.05.2014

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 07.05.2014

Gemeinderat

öffentlich am 19.05.2014

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Testentwürfe der Architekturbüros LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei und Krisch (Anlagen 1 und 2) sowie der Bericht von Prof. Fuchs (Anlage 3) werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt für die Entscheidung in den Gremien unter Beachtung den oben genannten Beratungen aufzuarbeiten:
 - a) Vorschlag/Vorschläge für die möglichen Nutzung der Gebäude und der Flächen,
 - b) Entwürfe für die Auslobungen zur Privatisierung der Gebäude und zugeordneten Flächen einschließlich der künftigen Bewohnergarage.
Die Auslobungen sollen auch die Vergabe von einzelnen Bausteinen / Gebäuden zulassen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 18.11.2013 u. a. einstimmig beschlossen:

"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 Cafés/Bistros mit der DHBW zu überprüfen."

2. Testentwürfe

Mit der Fertigung der Testentwürfe wurden nach einer Honorarabfrage bei mehreren Büros die Architekturbüros LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co.KG aus Stuttgart und KRISCH PARTNER aus Tübingen beauftragt.

Vereinbart wurde eine Ausarbeitung der Testentwürfe in zwei Stufen:

- erste Konzeption bis Ende Februar und deren Vorstellung / Diskussion im Arbeitskreis (siehe Anlage 4),
- Abschluss der Testentwurfsphase in den Gremien Anfang Mai 2014.

Die Testentwürfe belegen sehr umfassend und eindeutig, dass doch eine vielfältige Nutzung grundsätzlich möglich ist. Beide kommen jedoch zum Ergebnis, dass sich die großen Gebäude nicht eignen um großzügige (Familien-) Wohnungen einzubauen. Möglich sind jedoch Kleinwohnungen für betreutes Wohnen, Studentenwohnen, die vergleichbar einem Beherbergungsbetrieb oder Bürogebäude mit einer Mittelgangerschließung auskommen. Die Wohnungen sind jeweils nur nach einer Himmelsrichtung ausgerichtet.

Das Büro LRO hat sich auch umfassend mit den Freianlagen und der Stellplatzversorgung auseinandergesetzt. Es schlägt vor auf die Tiefgarage zu verzichten und dafür ebenerdige Stellplätze – auch auf der derzeit "Kirchenparkplatz" genannten Fläche – anzulegen. Dessen Konzept sieht auch keine ergänzende Bebauung im Westen vom Bleichgebäude vor. Den Kostenvergleich Tiefgarage / oberirdische Stellplätze wird die Verwaltung für die weiteren Entscheidungen ausarbeiten.

Die Büros stellen ihre Entwürfe im Ortschaftsrat am 06.05.14 vor.

3. **Machbarkeit eines Cafés/Bistros**

Die Machbarkeitsstudie von Prof. Fuchs bestätigt, dass der Wunsch nach einem Cafe, Bistro an diesem Platz keine wirtschaftliche Grundlage hat, um dauerhaft zu existieren. Das Gleiche gilt für einen Hotelbetrieb. Im Einzelnen siehe Anlage 3.

4. **Kosten für die Alternativen**

wurden noch nicht neu ermittelt. Sie werden nach Abschluss der Beratungen in den Gremien über die Testentwürfe berechnet für die Entscheidungen über die Privatisierung von Gebäuden und Flächen.

5. **Denkmalpflege**

Die Denkmalpflege vertritt den Standpunkt, dass das Arkadengebäude in seiner heutigen Form (das 1. Obergeschoss wurde etwa 1895 aufgebaut) ein Kulturdenkmal ist. Der Rückbau des 1. Obergeschosses und der ersatzweise Aufbau eines Satteldaches in der Art wie es vor 1895 bestand werden vom Denkmalamt nicht genehmigt.

Über die "Qualität" des Treppenhauses zwischen Arkadengebäude und Kornhaus gibt es noch keine abschließende Stellungnahme. Büro Krisch arbeitet mit diesem Treppenhaus, Büro LRO hat auch in der Endfassung dieses rückgebaut – im Zwischenbericht hatten noch beide dieses Treppenhaus rückgebaut um das Kornhaus "freizustellen".

6. **Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung der Beratungen in den Gremien über die Testentwürfe für die Entscheidung über die Privatisierung vorbereiten und ausarbeiten:

- Nutzungskonzepte für die Gebäude und Flächen,
- Vorgaben für Auslobungstexte zur Privatisierungen von Gebäuden und Flächen,
- Kostenansätze für die Alternativen und Finanzierungswege für eventuelle öffentliche Nutzungen / Flächen
- die Umsetzbarkeit der Ansätze in den Testentwürfen weiter mit der Denkmalpflege abstimmen.

7. **Zeitplan**

Abschluss Testentwürfe	Mai 2014
Beratung in Gremien über Nutzungskonzepte und Bedingungen für die Auslobungen:	
- Ortschaftsrat Eschach	08. Juli 2014
- Ausschuss für Umwelt und Technik	09. Juli 2014
- Gemeinderat	14. Juli 2014
Auslobung Investorensuche	September 2014

Anlagen:

1. Testentwurf des Architekturbüros LRO Lederer, Ragnarsdóttir, Oei
2. Testentwurf des Architekturbüros Krisch
3. Bericht von Prof. Fuchs
4. Protokoll Arbeitskreis vom 17.02.2014 (Vorstellung Konzeption Testentwürfe)