

Sitzungsvorlage DS 2015/058/2

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: 10.03.2015)

Mitwirkung:
Kulturamt
Ortsverwaltung Eschach
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 10.03.2015
Gemeinderat
öffentlich am 23.03.2015

Aktenzeichen: 623.28

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

Beschlussvorschlag: (einstimmige Empfehlung des Ortschaftsrates)

1. Die Kulturdenkmale Abteistraße 4 sollen wie folgt genutzt werden:
 - a) Arkadengebäude:
für Wohnen entsprechend dem Testentwurf des Architekturbüros LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co.KG aus Stuttgart. Der nördliche Kopfbau ist zu erhalten.
Ein öffentliches WC kann in einem gesonderten Gebäude beim "Kirchen"-Parkplatz untergebracht werden,
 - b) Kornhaus
Mischnutzung - Möglichkeiten siehe Testentwürfe Architekturbüro LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co.KG aus Stuttgart und Architekturbüro KRISCH PARTNER aus Tübingen,
 - c) Bleichgebäude
Mischnutzung (mögliches Wohnen erst ab dem 1. Obergeschoss),
 - d) Neubau entsprechend dem Testentwurf vom Architekturbüro KRISCH PARTNER aus Tübingen
Nutzungen vorwiegend gewerblich.
2. *In der Mitte des Arkadengebäudes wird eine Fläche von rund 250 m² für eine öffentliche Nutzung vorgehalten. Sollte bis zum Satzungsbeschluss keine öffentliche Nutzung nachweisbar sein, verbleibt die Fläche zur Vermarktung beim Investor.*

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Grundstücke entsprechend der Anlage 2 auszusprechen.
4. Die Umsetzung der möglichen Wohnertiefgarage wird abhängig vom Ergebnis der Ausschreibung *zusammen mit dem Investor* entschieden.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Ortschaftsrat am 06.05.2014 und der Ausschuss für Umwelt und Technik am 07.05.2015 haben jeweils einstimmig beschlossen:

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 der 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.

2. Kurze Historie

- 2007 Das Grundstück mit den Kulturdenkmalen Abteistraße 4 mit insgesamt 14.288 m² wurde von der Fa. Ulmia gekauft. Zusammen mit den Grunderwerbskosten, dem Erschließungsbeitrag für die Straße "An der Bleicherei" waren für diese Fläche gerundet 1,5 Mio. € aufzubringen.
- 2008 Das Sanierungsgebiet "Weißenau 2010" wurde im Rahmen des Programms "Stadtumbau West" ausgewiesen.
- 2010 Der in der Ortschaft schon lange geforderte Freianlagen-/ Rahmenplan wurde durch einen europaweit ausgelobten Wettbewerb geschaffen.
- 2011 Umgestaltung des Kirchenvorplatzes.
- 2012 Die Hallen im rückwärtigen Bereich wurden rückgebaut.
Am 25.06.2012 wurde durch Beschluss des Gemeinderats ein einzuberufender Arbeitskreis zur Vorbereitung der Investorensuche beauftragt folgende Punkte aufzuarbeiten:
- 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 sonstige Nutzungsvereinbarung); Konzept und voraussichtliche Bewirtschaftungskosten für den Betrieb des Gebäudes nach der Modernisierung.
Der Betrieb soll – mit Ausnahme des öffentlichen WC – ohne Zu-

schüsse der Stadt erfolgen.

e) Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung.

2013 Im November erfolgte der Bericht über die Arbeit des Arbeitskreises in den Gremien. Der Gemeinderat hat darauf 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 Café's/Bistros mit der DHBW zu überprüfen.

2014 Die Testentwürfe der Architekturbüros LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co.KG aus Stuttgart und KRISCH PARTNER aus Tübingen werden im Mai im Ortschaftsrat und im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt.

3. Kulturkreis Eschach e. V

Für den Kulturkreis Eschach e.V. sollen für die Unterbringung des Heimatmuseums und eventuell einer Bedarfsgastronomie im mittleren Teil des Arkadengebäudes, angrenzend an eine Passage, rund 230 bis 250 m² langfristig angemietet werden – auf die Barrierefreiheit (Aufzug) ist zu achten. Der Mietvertrag ist mit einem Ankaufs- und Vorkaufsrecht zu verbinden.

Die öffentlichen Toiletten können als gesondertes Gebäude beim "Kirchenparkplatz" eingerichtet werden.

4. Denkmalpflege

Die Testentwürfe wurden mit der Denkmalpflege (heute wieder Denkmalamt) und der oberen Denkmalbehörde beim RP Tübingen vorgelegt und intensiv diskutiert; das Ergebnis ist im Aktenvermerk vom 16.10.2014 festgehalten. Das Ergebnis wurde in einer weiteren Besprechung am 26.01.2015 bestätigt. Die Denkmalpflege vertritt beim Arkadengebäude weiterhin den Standpunkt, dass es in seiner heutigen Form (das 1. Obergeschoss wurde etwa 1895 aufgebaut) das Kulturdenkmal ist. Der Rückbau des 1. Obergeschosses und der ersatzweise Aufbau eines neuen Satteldaches in der Art wie es vor 1895 bestand, würde vom Denkmalamt nicht genehmigt.

Über die "Qualität" des Treppenhauses zwischen Arkadengebäude und Kornhaus gibt es noch keine abschließende Stellungnahme. Vieles spricht dafür, dass es Teil des Kulturdenkmal ist.

5. **Wirtschaftlichkeit**

Um die Sanierungsmaßnahme Weißenau erfolgreich, mit nachhaltigen Nutzungen der Kulturdenkmale abschließen zu können sind Investitionen von rund 14 bis 16 Mio. € notwendig (siehe Anlage 3). Noch nicht eingerechnet sind die Investitionen für das Waschhaus (mit Kaufpreis rund 1 Mio. €) und eine mögliche, zusätzliche Neubebauung bei den Kulturdenkmälern. Die Kosten für eine nachhaltige Sanierung der Kulturdenkmale sind dabei unabhängig von ihrer künftigen Nutzung (Wohnen oder nicht Wohnnutzung/Gewerbe) vergleichbar hoch – es macht derzeit keinen Sinn darin zu unterscheiden. Nur eine Entscheidung für eine reine Lagernutzung könnte die Kosten beim Kornhaus in etwa um 2 Mio. € mindern.

Die Stadt muss sich bei der Umsetzung auf die öffentlichen Aufgaben konzentrieren. Dazu zählen die öffentlichen Erschließungs- und Freianlagen sowie eine neue Heimat für den Kulturkreis Eschach e. V., wenn er das Erdgeschoss (Museum) im Waschhaus für die Privatisierung und neue Nutzung freigibt. Die Kosten für die Erschließungs- und Freianlagen liegen bei rund 2,6 Mio. €. Der Betrag ist auch nach Verkauf der nutzbaren Flächen an einen Investor nur mit Hilfe des Landes im Rahmen der Stadtsanierung zu finanzieren.

Kostenvergleich Tiefgarage / oberirdische Stellplätze

Die Tiefgarage kostet rund 1 Mio. € für 60 Stellplätze. wird die Verwaltung für die weiteren Entscheidungen ausarbeiten. Die rund 60 oberirdischen Stellplätze auf dem "Kirchenparkplatz", wie vom Architekturbüro LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei vorgeschlagen, dürften rund 450.000 € kosten. Man sollte diese Idee weiter verfolgen, aber auch die Option der Tiefgarage offen halten. Abhängig von der künftigen Nutzung der Gebäude sollte man dem Investor/ den Investoren die Entscheidung überlassen ob sie die Tiefgarage umsetzen wollen, da diese andere Qualitäten gegenüber offenen Stellplätzen aufweist.

6. **Vorschlag der Verwaltung für die Nutzungen**

Die Verwaltung schlägt vor

- a) das Arkadengebäude grundsätzlich wie vom Architekturbüro LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei vorgeschlagen dem Wohnen zuzuführen (*siehe aber d*),
- b) *das geforderte öffentliche WC als gesondertes Gebäude, dem "Kirchenparkplatz" zugeordnet, in den Parkierungsstreifen entlang der Grenze zum Gewerbegebiet zu integrieren. Offen bleibt, abhängig von den Angeboten, dies im Rahmen einer "Freundlichen Toilette" zu lösen;*
- c) das Kornhaus und das Bleichgebäude für gemischte Nutzungen auszusprechen.

- d) *für den Kulturkreis Eschach e.V. zur Unterbringung des Heimatmuseums und einer Bedarfsgastronomie in der Mitte des Arkadengebäude, anschließend an eine Passage, eine Fläche von rund 230 bis 250 m² langfristig – verbunden mit einem Ankaufs- und Vorkaufsrecht - anzumieten.*
- e) *eine ergänzende Neubebauung im Westen des Bleichgebäudes grundsätzlich zuzulassen.*

7. Zeitplan

Entscheidung Gemeinderat	23.03.2015
Ausschreibung / Auslobung Investorensuche	25.03.2015
Abgabe der Angebote	21.05.2015
Beratung, Entscheidung in den Gremien über Investoren:	
- Ortschaftsrat Eschach	07.07.2015
- Gemeinderat	13.07.2015
Vertragsabschluss / Vertragsabschlüsse	September 2015

Anlagen:

1. 1.1 und 1.2 Lagepläne mit Nutzungen
2. Auszug aus Entwurf Ausschreibungsunterlagen
Lageplan Verkaufsflächen
3. Offene Maßnahmen
4. Abstimmung mit der Denkmalpflege
5. Testentwurf Architekturbüro LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co.KG aus Stuttgart
6. Testentwurf Architekturbüro KRISCH PARTNER aus Tübingen
7. Prüfantrag der CDU Fraktion im Ortschaftsrat mit Antworten