

Tischvorlage DS 2007/064/2

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **01.03.2007**)

Mitwirkung:
Kulturamt
Ortsverwaltung Eschach
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt
Tiefbauamt
Wirtschaftsförderung

Aktenzeichen: 623.28

Verwaltungsausschuss
Technischer Ausschuss
Ortschaftsrat Eschach
nicht öffentlich am 28.02.2007
Gemeinderat
öffentlich am 05.03.2007

Weißenu 2010
- Bericht und Programm für die Sicherung des Kloster-Ensembles und des
Gewerbstandorts "Bleicherei"

Beschlussvorschlag des VA, TA und ORE aus der Vorberatung am 28.02.07:

1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht "Weissenau 2010" und das mittelfristige Programm für die Sicherung des Kloster-Ensembles und des Gewerbegebiets "Bleicherei" zur Kenntnis.
2. Die **Teiländerung des Bebauungsplanes** im Bereich der drei Kulturdenkmäler Arkadenbau, Kornhaus und Bleichgebäude und des früheren Klostersgartens ist entsprechend dem Lageplan – Entwicklungskonzeption Ulmia - einzuleiten. Die künftige Nutzung der drei Kulturdenkmäler ist auf den Denkmalschutz den Schutz der benachbarten Kulturdenkmäler und die Standortsicherung für das Gewerbegebiet "Bleicherei" abzustimmen.

Das Verfahren für die **Erhaltungssatzung** ist einzuleiten.

3. Die **Grundstücke** mit den drei Kulturdenkmälern, dem früheren Klostersgarten und mit den notwendigen Zufahrtsflächen sind entsprechend dem Grunderwerbslageplan zu erwerben.
Das Torhaus, Gebäude Torplatz 9, soll nicht gekauft werden.

Für die Sanierung der drei Kulturdenkmäler sind Verhandlungen mit Interessenten zu führen.

4. Die **westliche Erschließungsstraße** "An der Bleicherei" ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der Entwurfsplanung vom Februar 2007 weiterzubauen.

Mit Eröffnung ist gleichzeitig die **Mariataler Allee** und der Klosterbezirk zwischen dem Torhaus und dem Friedhof Mariatal für den allgemeinen Kfz-Verkehr zu sperren.

Die **Zufahrt für LKWs** zum Gewerbegebiet "Bleicherei" erfolgt vom Süden her, die Durchfahrt wird beim bisherigen Parkplatz der Ulmia unterbrochen.

Alt:

Möglichkeiten zur Begrenzung des PKW-Durchgangsverkehrs durch Weißenau und über den Bahnübergang sind zu prüfen.

Neu:

Mit Blick auf die Eröffnung der westlichen Erschließungsstraße im Frühjahr 2008 wird die Verwaltung beauftragt bis zum Herbst 2007 zu prüfen
- **welche Alternativen bei einer tatsächlichen Schließung des Bahnübergangs Weißenau für den Bus und für den landwirtschaftlichen Verkehr in Frage kommen und**
- **wie der Durchgangsverkehr durch Weißenau begrenzt werden kann.**

5. Für den Klosterbezirk und die Wiederherstellung des ehemaligen Klostergartens östlich der drei Kulturdenkmäler ist auch mit Blick auf die IGA 2017 ein **gestalterisches Gesamtkonzept** zu erstellen. Dazu ist ein Wettbewerb für Landschaftsarchitekten vorzubereiten.
6. Die **Finanzierung** der westlichen Erschließungsstraße "An der Bleicherei" erfolgt über die Fipo 2.6301.4035.

Das Gesamtprogramm ist in den Entwurf der Haushalts- und Finanzplanung 2008 ff aufzunehmen.

Für die Finanzierung des Gesamtprogramms sind mit dem Land und mit Stiftungen weitere Verhandlungen über Zuschüsse und Förderprogramme zu führen.

7. Die Verwaltung wird beauftragt für die Fläche der drei Kulturdenkmäler und des früheren Klostergartens die Ausweisung als Sanierungsgebiet zu beantragen.

Anlagen:

Broschüre „**Weißenau 2010** – eine Chance für das barocke Kulturdenkmal"

Entwicklungskonzept Ulmia – nördlicher Abschnitt

Lageplan Erschließungsstraße

Sachverhalt:

1. Eine Chance für das barocke Kulturdenkmal

Die Schließung der Fa. Ulmia am Standort Bleicherei führt zu 12 ha Gewerbebrache im Ortsteil Weißenau. Dies ist für Ravensburg eine Verpflichtung, es geht um Nachfolgefirmer auf dem Gelände der Ulmia und um das Ensemble der Klosteranlage Weissenau.

Die Stadt hat die einmalige Gelegenheit die drei bisher voll in den Gewerbebetrieb einbezogenen Kulturdenkmäler wieder freizustellen und den ehemaligen Klostergarten, zumindest in großen Teilen wieder herzustellen.

Anlage:

Broschüre „**Weißenau 2010-** eine Chance für das barocke Kulturdenkmal“

2. Planungsrechtliche Sicherung

2.1 Bebauungsplan

Für die Entwicklung der von der Stadt zu kaufenden Flächen einschließlich deren Erschließung über die Straße „An der Bleicherei“ ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für diesen Teilbereich notwendig. Eine erste Konzeption ist im beigefügten „Entwicklungskonzept Ulmia“ des Stadtplanungsamtes dargestellt.

Bei den Zielen für den Bebauungsplan sind die künftigen Nutzungsmöglichkeiten für die drei Kulturdenkmäler auf den Denkmalschutz und auf die Standort-sicherung des Gewerbegebiets Bleicherei auszurichten.

Für die Sanierung der drei Kulturdenkmäler mit über 4.000 qm Bruttogeschossfläche ist mit Interessenten zu verhandeln. Die Auswahl möglicher Investoren wird eingeschränkt sein, weil die Alternativen zur Nutzung mit Blick auf das direkt benachbarte Gewerbegebiet begrenzt sind.

Anlage:

Entwicklungskonzept für Ulmia – nördlicher Abschnitt

2.2 Erhaltungssatzung

Für den „Bereich der ehemaligen Klosteranlage Weißenau“ soll eine Erhaltungssatzung beschlossen werden – gesonderte Vorlage.

3. Grunderwerb

3.1 von Ulmia

Um die oben und in der Broschüre beschriebene Chance wahrnehmen zu können müssen von der Fa. Ulmia die im beiliegenden Grunderwerbslageplan mit Fläche 2 sowie die notwendigen Flächen für den Ausbau der Zufahrt von der Straße „An der Bleicherei“ gekauft werden.

3.2 Torhaus

Das Zentrum für Psychiatrie DIE WEISSENAU hat der Stadt Ravensburg/Ortschaft Eschach im Mai 2006 das Gebäude Torplatz 9 – Flurstück 486/2 zum Kauf angeboten. Das Gebäude hat zwei Wohnungen mit rund 70 bzw. 80 m² jeweils aufgeteilt auf drei Etagen. Das Haus ist als Kulturdenkmal gesichert, einer privaten Nutzung steht nichts entgegen. Die Verwaltung empfiehlt vom Ankauf dieses Gebäudes Abstand zu nehmen.

4. Erschließung, Verkehr

Voraussetzung für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Gewerbegebiets Ulmia ist der bebauungsplanmäßige Ausbau der Erschließungsstraße „An der Bleicherei“. Nur mit diesem Ausbau ist es möglich die bestehenden Zufahrtsstraßen und somit die Ortsmitte Weißenau vom LKW-Verkehr zu entlasten und die Mariataler Allee und dem Klosterbezirk vom Kfz-Verkehr frei zu machen. .

4.1 Ausbau der Straße "An der Bleicherei"

Die Erschließungsstraße "An der Bleicherei" wurde von der Bahnhofstraße her bis zum südlichen Ende des Ulmia-Areals ausgebaut. Jetzt ist vorgesehen, den Lückenschluss zum Gewerbegebiet Mariatal herzustellen.

Anlage:

Lageplan Erschließungsstraße

Rechtsgrundlage für den Bau der Straße ist der rechtskräftige Bebauungsplan "Schule – Bleicherei – Friedhof" in Weißenau/Mariatal von 1990.

Der geplante Neubau auf einer Länge von ca. 500 m hat eine Fahrbahnbreite von 6,00 m. Für die Querung des Sägebachs wird ein Stahlfertigteildurchlass eingebaut.

Kosten Straßenbau

Baukosten	610.000 €
Ingenieurleistungen	38.000 €
Bepflanzung/Ausstattung	31.000 €
Baunebenkosten	6.000 €
<u>Unvorhergesehenes</u>	<u>15.000 €</u>

Gesamtkosten 700.000 €

4.2 Begleitende Verkehrsmaßnahmen

Mit dem Neu- / Ausbau der Straße „An der Bleicherei“ wird die "Mariataler Allee" zwischen dem Torhaus in Weißenau und dem Friedhof Mariatal für den Kfz-Verkehr gesperrt. Beim Friedhof wird eine Wendemöglichkeit hergestellt. Die Fahrbahn der Mariataler Allee soll beidseitig verschmälert werden und dient in Zukunft nur noch Fußgängern und Radfahrer.

Zu prüfen ist welche Erreichbarkeiten für den Bereich zwischen Torhaus und Kirchplatz (z. B. Behindertenstellplätze, Anwohner- und Anlieferverkehr) geschaffen werden müssen.

Die Zufahrt zum Gewerbegebiet Bleicherei erfolgt über die Straße „An der Bleicherei“ von Süden. Der LKW-Verkehr soll nur bis zur Nordgrenze des Grundstücks der Fa. Ulmia gestattet werden. Eine Wendemöglichkeit soll entsprechend dem Entwicklungskonzept Ulmia geschaffen werden. Zur Entlastung der Ortsmitte Weißenau ist noch zu prüfen ob und mit welchen rechtlichen oder baulichen Möglichkeiten der Pkw-Durchgangsverkehr unterbunden werden kann.

4.3 Umlegung und naturnahe Gestaltung des Ziegelgrabens

Im Zuge des Neubaus der Verbindungsstraße Mariatal ist es notwendig die Grabenverlegung durchzuführen da diese Maßnahme in Teilbereichen bereits vor bzw. mit dem Straßenbau hergestellt werden muss (Querungen der Verbindungsstraße).

Zur Maßnahme gehört die Umlegung und naturnahe Gestaltung des Ziegelgrabens inklusive Einmündung des Ablaufs aus dem Mariataler Weiher zwischen der Abteistraße und der geplanten Umgehungsstraße am Sägebach. Im Zuge dieser Verlegung ist der bisherige Durchlass in der Abteistraße sowie unter der geplanten Verbindungsstraßen mit durchwanderbarer Substratsohle herzustellen.

Baukosten:

90.000,00 €, Kostenschätzung vom 05.12.2006

5. Wettbewerb

Ein Ziel des vorgeschlagenen Grunderwerbs ist, zumindest in Teilen, die Wiederherstellung des ehemaligen Klostergartens. Um hierzu unterschiedlichste gute Ideen und Vorschläge zu erhalten bietet sich auch mit Blick auf die IGA 2017 ein Planungswettbewerb an. Weitere Teile der Wettbewerbsaufgabe könnten auch sein die Prüfung ob

- das vorhandene Untergeschoss für die Parkierung genutzt werden kann; gegebenenfalls Vorschläge für Erschließung (Einfahrbauwerk). Das Untergeschoss bietet sich auf den ersten Blick für eine Parkierung an. Die technischen und statischen Voraussetzungen werden z. Zeit geprüft.

- die neue Halle im südlichen Bereich für Veranstaltungen oder ähnliches in das Ausstellungskonzept der IGA 2017 eingebunden werden kann.

Die Verwaltung bereitet einen Wettbewerb für Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit Architekten vor.

6. Finanzierung

- **Straße**
Die Maßnahme ist im Haushalt 2007 bei HH-Stelle 2.6301.9500.000-4035 über den Planansatz und eine Verpflichtungsermächtigung finanziert, Den Gesamtkosten stehen Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen in Höhe von ca. 95 % gegenüber.
- **Ausgleichsmaßnahmen**
Insgesamt sind die 90.000,00 € über den Nachtragshaushalt 2007 abzudecken da im Haushaltsplan 2007 bisher keine Mittel eingestellt sind. Von der Firma Vetter sind im Zuge der geplanten Firmenerweiterung in Mariatal als Kompensationsmaßnahme ein Ausgleichsbetrag 40.000,00 € an die Stadt Ravensburg zu entrichten. Somit sind noch 50.000,00 € zu finanzieren.
- **Gesamtprojekt**
Finanzierung über den Haushalt und Finanzplan t2008 ff.

7. Sanierungsgebiet und Zuschüsse

Die von der Stadt zu erwerbende Fläche erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen für ein Sanierungsgebiet:

- eine Gewerbebrache, also ein städtebaulicher Missstand,
- Kulturdenkmäler, die einer geeigneten Nutzung zugeführt werden müssen,
- ein Überangebot an Gewerbeflächen, die im Bestand nicht ohne Störung der Ortszentrums Weißenau gefüllt werden könnten,
- angrenzend ein Gewerbegebiet das mit den geplanten Maßnahmen gesichert werden soll.

Die Verwaltung wird zum Programmjahr 2008 für die von der Stadt zu kaufenden Grundstücksflächen ein Sanierungsgebiet anmelden.

Von der Denkmalpflege sind kaum Zuschüsse zu erwarten, die denkmalbedingten Mehraufwendungen sind in Bezug auf die Sanierungs-, Modernisierungsmaßnahmen zu gering. Die drei Kulturdenkmäler sind zum großen Teil völlig umgebaut und im Erdgeschoss direkt in die angrenzenden Gewerbehallen einbezogen.

Möglich sind Zuschüsse von Denkmalstiftungen. Dazu müssen aber die Folgenutzungen feststehen, nur dann können mit einem Sanierungskonzept Zuschüsse beantragt werden. Die Denkmalpflege hat dazu ihre Unterstützung angeboten.