

Sitzungsvorlage DS 2015/217

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **30.06.2015**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Ortsverwaltung Eschach
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: 623.28

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 07.07.2015
Gemeinderat
öffentlich am 13.07.2015

**Sanierungsgebiet Weißenau 2010, Abteistraße 4
- Entscheidung über Konzeption der Bietergemeinschaft**

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Anlage beigefügten Konzeption der Bietergemeinschaft für die Entwicklung des Grundstücks Abteistraße 4 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage dieser Konzeption (Anlage) den Entwurf des Bebauungsplanes zur Entwicklung des Gebietes zum Mischgebiet zügig vorzubereiten und im Herbst 2015 den Gremien zur Beratung vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Vorgang:

Der Gemeinderat hat nach Vorberatung im Ortschaftsrat Eschach am 23.03.2015 beschlossen, das Grundstück und die Gebäude Abteistraße 4 in Weißenau (Arkadengebäude, Kornhaus und Bleichergebäude) zur Modernisierung zu verkaufen. Für Teilflächen des Grundstücks wurde eine Neubebauung als ergänzende Option in Aussicht gestellt.

Im April wurde entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss das Grundstück ausgeschrieben. Von 19 Interessenten wurden die Unterlagen abgeholt. Eingegangen sind 2 Angebote. Ein Bieter gab ein Angebot für die Gesamtfläche ab mit Zuordnung von Flächen für Wohnen und andere Nutzungen. Die nicht dem Wohnen dienenden Flächen wurden noch nicht fest definiert. Der zweite Bieter gab ein Angebot nur für eine Teilfläche ab; dafür aber bereits mit einer Festlegung der Nutzung – eine Berufsfach- und Fachschule mit angeschlossenen Wohnheim.

2. Planungsrecht

Der bestehende Bebauungsplan setzt für diesen Bereich noch Gewerbegebiet fest. Aufgrund der seinerzeitigen Nutzung für die Bleicherei Weißenau wurden nur die dafür notwendigen Nutzungen zugelassen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan soll aber für diesen Teilbereich geändert werden. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 06.11.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes insbesondere mit dem Ziel der Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO für die Grundstücke Abteistraße 4 und 4/2 zur Realisierung einer Nutzungsstruktur, die eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglicht.

3. Angebot der Bietergemeinschaft

Zum Ablauf der Frist für die Abgabe der Angebote sind – wie oben beschrieben - zwei Angebote bei der Stadt eingegangen.

Mit beiden Bietern wurde verhandelt mit dem Ziel dort die Schule platzieren zu können. Problematisch bei der Belegung dieses Gebietes sind nämlich die Nutzungen, die nicht dem Wohnen dienen, die aber für ein Mischgebiet unabdingbar sind. Das Ergebnis der Verhandlungen ist ein gemeinsames Angebot beider Bieter für die Gesamtfläche, das mit einem groben Nutzungskonzept (Anlage 1) verbunden ist.

4. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht in den Neubauten westlich des Bleichgebäudes bzw. Kornhauses die Berufsfach- und Fachschule mit angeschlossenen Wohnheim vor. Es werden dauernd rund 140 Schüler vor Ort sein, pro Jahr insgesamt 280 Schüler (duale Ausbildung). Im angeschlossenen Wohnheim sollen zwischen 35 und 45 Schüler untergebracht werden.

In den übrigen Gebäuden soll, neben der mit ausgeschriebenen öffentlichen Nutzung von rd. 250 m², weitestgehend grundsätzlich Wohnen stattfinden. Angeregt durch den Kupferstich aus dem 18. Jh. wird vorgeschlagen, anstelle der jetzigen, 1985 gebauten Mauer, zwischen dem "Kirchenparkplatz" und dem Kirchenplatz ein neues Gebäude zu erstellen. Auch dort könnten im Erdgeschoss halb-, öffentliche oder gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Ob und gegebenenfalls wie dieses Gebäude realisiert werden kann, wäre im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Die Freianlagenplanung auf den künftig privaten Grundstücken orientiert sich weitgehend an den Entwurf von Ernst & Partner. Die Flächen westlich der Gebäude werden in mehrere Felder aufgeteilt. Die an die Gebäude angrenzenden Flächen sind private Gärten. Die westlichen Flächen, die durch einen neu gebauten Arkadengang abgeschlossen werden, stehen allen künftigen Bewohnern, Nutzern dieser Anlage, aber auch Besuchern zur Verfügung (ähnlich Gartenanlagen im ZfP).

Bei dieser Konzeption verzichten die Bieter auf den Bau der Tiefgarage in den noch bestehenden Kellern. Teilflächen dieses Kellers werden in die Neubebauung einbezogen und auch künftig als Keller genutzt. Die notwendigen Stellplätze können entlang der Erschließungsstraße gebaut werden. Östlich der Straße sollen die privaten Stellplätze, westlich der Straße grundsätzlich öffentliche Stellplätze hergestellt werden. Die Investoren prüfen, ob im Zusammenhang mit dem Arkadengang die privaten Stellplätze teilweise wettergeschützt – Carports oder ähnlich - hergestellt werden können.

Das Nutzungskonzept wird in der Beratung noch erläutert.

5. Terminplan

Die Schule sucht dringend neue Flächen. Mit der Bebauung soll Anfang 2016 begonnen werden können. Mit dem bestehenden Planungsrecht ist dies aber nicht möglich.

Die Bebauungsplanänderung muss dazu zügig durchgeführt werden. Den Entwurf des Bebauungsplanes für ein Mischgebiet, wie im Ausschuss für Umwelt und Technik am 06.11.2013 beschlossen, wird die Verwaltung – vorausgesetzt der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Nutzungs- und Entwicklungskonzept grundsätzlich zu - zügig entwickeln und diesen im Oktober den Gremien für den Aufstellungsbeschluss vorlegen.

Anlagen:

- 1 Lageplan mit Entwicklungs-, Nutzungskonzept
- 2 Lageplan Schule