

## Standortvorschläge Jugendherberge

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>11</b>	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	<b>27.09.2019</b>	Stadt Landshut, den	11.09.2019
Sitzungsnummer:	82	Ersteller:	Doll, Johannes

### Vormerkung:

Insbesondere vor dem Aspekt eines hohen Sanierungsbedarfs und der geringen Dimension des Ottonianum, die für einen dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb einer Jugendherberge nicht ausreichend ist, wurde im Zuge der Haushaltsberatungen der Verkauf der Liegenschaft und Neuerrichtung an einem anderen Standort thematisiert. In einem Gespräch mit dem Deutschen Jugendherbergswerk wurden zwischenzeitlich die Grundlagen und Rahmenbedingungen eines alternativen Standorts erörtert. Das Deutsche Jugendherbergswerk ist grundsätzlich bereit, eine Jugendherberge zu betreiben, aber nicht in der Lage, die Investitionskosten zu übernehmen. Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb wäre eine angemessene Bettenzahl (150 bis 200 Betten) sowie ein Grundstück, das ermöglicht, die Innenstadt fußläufig innerhalb von ca. 5 bis 10 Minuten zu erreichen. Die in der Anlage vorgeschlagenen peripheren Standorte Nr. 6, 7 und 8 sind daher für das Deutsche Jugendherbergswerk nur bedingt von Interesse. Von Seiten des Finanzreferats werden allerdings auch Gespräche mit weiteren potentiellen Betreibern geführt, die gegebenenfalls auch derartige Standorte akzeptieren würden.

Folgende Standorte wurden von Seiten der Verwaltung grundsätzlich für denkbar erachtet:

#### 1. Ehemalige JVA

Dieser Standort verfügt über eine große Zentralität und eine attraktive Erreichbarkeit der Innenstadt sowie diverse Nahversorgungseinrichtungen. Auf der Grieserwiese stehen auch ausreichend Stellplätze (auch für Busse) zur Verfügung. Nach Rücksprache mit dem Immobilien Freistaat Bayern als Eigentümer stellt eine Jugendherberge allerdings keine kommunale Aufgabe im Sinn von Art. 57 Gemeindeordnung dar, wodurch ein Freihandverkauf an die Stadt Landshut nicht möglich ist. Für den Standort müsste sich daher die Stadt Landshut erst im Falle einer Ausschreibung in Konkurrenz zu anderen potentiellen Investoren bewerben, alternativ könnte in diesem Fall ein Grundstückstausch in Frage kommen.

#### 2. Nikolausheim

Auch dieser Standort verfügt über eine große Zentralität und gute Erreichbarkeit. Für Pkw stehen in den umliegenden Parkhäusern (kostenpflichtige) Stellplätze zur Verfügung. Problematik an diesem Standort ist neben den geringen Freiflächen insbesondere die erforderliche Verlagerung der Obdachlosenunterbringung. Alternative Standorte sind sicherlich nur sehr schwierig zu finden.

#### 3. Stadtbad

Im westlichen Bereich der Flächen des Stadtbades angrenzend an die Bahnlinie Landshut-Mühldorf ist eine ausreichende Fläche für den Jugendherbergsstandort vorhanden. Diese Fläche wird aktuell von den Armbrustschützen genutzt, die dort ihr Vereinsheim und ihre Schießanlage betreiben. Ein Nebeneinander zwischen Schießanlage und Jugendherberge ist aus Sicherheitsgründen nur eingeschränkt möglich. Der Standort verfügt über eine vertretbare Innenstadtnähe, insbesondere aber auch über die Nähe zum Eisstadion, das als Landesleistungszentrum z.Z. einer der Hauptnutzer der Jugendherberge ist. Ebenso können große Synergien mit dem angrenzenden Stadtbad hinsichtlich der dort ausreichend vorhandenen Freizeitmöglichkeiten erzielt werden. Der Standort ist für Pkw über das westlich

angrenzende Wohngebiet anfahrbar. Anfahrten mit dem Bus müssen aber über die Klötzlmüllerstraße in Verbindung mit einem ca. 120 m langen Fußweg entlang der Bahnlinie abgewickelt werden.

#### 4. Standort an der Wendelsteinstraße

Am Ende der Wendelsteinstraße angrenzend an die dortige Kleingartenanlage verfügt die Stadt Landshut über ein ausreichend großes Grundstück, das heute landwirtschaftlich genutzt wird. Das Grundstück hat fußläufig entlang der Sportplätze der Spielvereinigung eine gute Anbindung an das Eisstadion sowie noch vertretbare Wegelänge zur Innenstadt. Darüber hinaus ist eine hohe Attraktivität mit den angrenzenden Auwäldern der Isar vorhanden. Die angrenzende Wohnbebauung wird durch den Betrieb der Jugendherberge bei entsprechender Gebäudesituierung nur begrenzt beeinträchtigt, allerdings erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Wendelsteinstraße entlang eines bestehenden Wohngebiets.

#### 5. Hauptbahnhof

Im Bereich nördlich des Hauptbahnhofs und der dortigen P&R-Anlage sind ausreichend Flächen für eine Jugendherberge vorhanden, die heute allerdings noch kleingärtnerisch genutzt werden. Der Standort ist von der Erschließung her sowohl was den ÖPNV als auch den individuellen Verkehr betrifft optimal und verfügt über eine hervorragende ÖPNV Anbindung zur Innenstadt. Attraktive Freiflächen können an diesem Standort sicherlich nur in geringem Umfang zur Verfügung gestellt werden und die Verlegung der Kleingärten, die teilweise erst im Zuge der Freimachung des Kleingartengeländes südlich der Bahnlinie belegt wurden, nimmt sicherlich einen größeren Zeitraum in Anspruch. Darüber hinaus ist dieser Standort auch in Diskussion für den weiteren Ausbau mobilitätsverbessernder Infrastrukturen.

#### 6. Rennweg

Im Bereich des Schulzentrums HLG/Pestalozzischule ist nördlich des Rennwegs noch eine ausreichende Fläche für eine Jugendherberge vorhanden, die allerdings nur teilweise im Eigentum der Stadt Landshut steht. Während die Erschließung des Areals als gut zu betrachten ist, ist die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt im gewünschten Umfang nur noch begrenzt gegeben. Inwieweit sich in den Freiflächen Synergien mit den umliegenden Schulen ergeben, muss aufgrund der hohen Auslastung der Sporteinrichtungen bezweifelt werden.

#### 7. Westlich des Messe-Areals

Südwestlich der Dr.-Georg-Heim-Allee verfügt die Stadt Landshut über ein knapp 5.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das grundsätzlich für eine Jugendherberge ausreichend wäre. Die Erschließung des Areals für Pkw und Busverkehr ist als gut zu bezeichnen, auch lassen sich Synergien mit der großen angrenzenden Freifläche des ehemaligen Kasernenareals sowie dem Jugendkulturzentrum und der Kletterhalle des Alpenvereins erzeugen. Die Anbindung an die Innenstadt ist zwar durch den ÖPNV gegeben, fußläufig aber nur eingeschränkt vorhanden.

#### 8. Schulstraße

Der bereits für die Waldorfschule diskutierte Standort südlich des Sonderpädagogischen Förderzentrums ist mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> für eine Jugendherberge als gerade noch ausreichend zu bezeichnen. Die Problematik des Überschwemmungsgebiets wird sich mit dem Ausbau des unteren Schweinbachs lösen lassen. Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks sowie der mangelnden fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt ist dieser Standort aber nur begrenzt geeignet für den wirtschaftlichen Betrieb einer Jugendherberge.

Aus Sicht der Verwaltung erscheinen die peripheren Standorte 6, 7 und 8 nicht geeignet, um eine attraktive und damit auch gut ausgelastete Jugendherberge zu errichten. Die Standorte Ehemalige JVA und Nikolausheim sind zunächst wegen der großen Zentralität sehr gut geeignet, stehen aber aufgrund von aktuellen Nutzungen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung bzw. ist im Falle der ehemaligen JVA auch ein Erwerb durch die Stadt Landshut nicht abschließend gesichert. Ähnlich ist der Standort am Hauptbahnhof zu bewerten, hier ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die Flächen wohl langfristig im Hinblick auf eine erhöhte Auslastung dieses Mobilitäts-Schnittpunkts für andere Zwecke benötigt werden. Als vertretbare Kompromis-

se werden aus Sicht der Verwaltung der Standort am Stadtbad, der aufgrund der Synergien in den Freiflächen eine hohe Attraktivität verspricht, aber auch der Standort im Bereich der Wendelsteinstraße betrachtet.

Vorgeschlagen wird, die Standortalternativen zunächst in den Fraktionen zu beraten und nach dem Vorliegen von Bewertungen von potentiellen Trägern dem Plenum zur Entscheidung vorzulegen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten über potentielle Standorte für eine Jugendherberge wird Kenntnis genommen.
2. Die Standortvorschläge werden zur Diskussion in die Fraktionen verwiesen und dem Plenum zur Entscheidung vorgelegt.

**Anlage** – Standortvorschläge/Bewertungsmatrix