

Ersatzneubau des Bildungszentrums Pestalozzi durch die Lebenshilfe Landshut e.V.; Vorstellung der Planung

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	1	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	19.03.2020	Stadt Landshut, den	03.03.2020
Sitzungsnummer:	93	Ersteller:	Wagensonner, Alois

Vormerkung:

Die Pestalozzischule in der Jürgen-Schumann-Straße 18 in Landshut ist eine private Förderschule unter Trägerschaft der Lebenshilfe Landshut e.V., die Anfang der 1980er Jahre errichtet wurde und mittlerweile erhebliche bauliche Defizite, insbesondere im Brandschutz, aufweist. Die Lebenshilfe beabsichtigt aus diesem Grund, ab dem kommenden Jahr einen Ersatzneubau für die Pestalozzischule zu errichten. Die dort befindlichen Schulsportanlagen (Turnhalle, Schwimmbad sowie Außensportanlagen) können erhalten werden und sollen zu einem späteren Zeitpunkt generalsaniert werden.

Die Vorplanung dieser Maßnahme wurde sowohl im Gestaltungsbeirat am 23.03.2017 als auch im Stadtratsplenium am 22.06.2018 behandelt.

Im Gebäudekomplex des neu errichteten Bildungszentrums Pestalozzi werden die Förderschule selbst, eine schulvorbereitende Einrichtung (SVE), eine heilpädagogische Tagesstätte (HPT) sowie eine altersgemischte Kindertagesstätte mit einer Krippen- und zwei Kindergartengruppen untergebracht sein.

Auf Grund dieser unterschiedlichen Nutzungen werden die Gesamtkosten der Maßnahme auf mehrere Kostenträger verteilt. Neben der Lebenshilfe Landshut e.V. als Bauherr und Träger der Einrichtung beteiligen sich der Bezirk Niederbayern, der Freistaat Bayern sowie die Stadt Landshut in verschiedenen Größenordnungen an den anfallenden Kosten.

Deswegen ist es notwendig, dass die voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme mittels eines geeigneten Verteilungsschlüssels auf die einzelnen Nutzungsbereiche umgelegt werden, um eine Grundlage für die Kostenverteilung auf die jeweiligen Kostenträger zu haben. Laut Kostenberechnung des beauftragten Architekturbüros Wacker aus Nandlstadt belaufen sich die voraussichtlichen Kosten der Gesamtmaßnahme auf rund 24.340.000,- € inklusive Baunebenkosten.

Nachfolgend sollen diejenigen Nutzungsbereiche näher dargestellt werden, an denen eine Kostenbeteiligung der Stadt Landshut erforderlich sein wird:

1. Förderschule:

Für das Schulgebäude stellte sich im Laufe der Vorplanungen heraus, dass die voraussichtlichen Kosten für eine Sanierung in etwa den Kosten eines Ersatzneubaus entsprechen würden, was eine Sanierung somit unwirtschaftlich machen würde. In Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern als Bewilligungsbehörde entschloss sich die Lebenshilfe Landshut aus diesem Grund, den Gebäudebestand abzubrechen und einen Neubau zu erstellen.

Die Planung des Neubaus orientiert sich weitestgehend an den Flächen, die in der schulaufsichtlichen Genehmigung der Regierung von Niederbayern vom 28.05.2019 als bedarfsnotwendig anerkannt wurden. Laut Kostenberechnung des beauftragten Architekturbüros entfallen auf

den Neubau des Schulgebäudes (ohne SVE und HPT) voraussichtlich Kosten in Höhe von insgesamt rund 15.538.000,- € inklusive Baunebenkosten.

Laut Vertrag zwischen Stadt Landshut und Lebenshilfe vom 06.02.1979, der im Zuge des damaligen Neubaus der Pestalozzischule geschlossen wurde, beteiligt sich die Stadt an den Kosten mit einem Anteil von 19,26 %, der auf dem damaligen Anteil von Schülern aus dem Stadtgebiet Landshut beruht.

Gemäß Vereinbarung vom 14.11.2016 zwischen Lebenshilfe, Regierung und Stadt trägt die Stadt auch beim jetzigen Ersatzneubau ohne Anerkennung einer Rechtspflicht einen Anteil von 19,26 % der notwendigen auf das Schulgebäude (ohne schulvorbereitende Einrichtung) entfallenden Kosten. Der entsprechende Beschluss des Stadtratsplenums zum Abschluss dieser Vereinbarung wurde am 23.09.2016 einstimmig verabschiedet.

Die notwendigen Kosten für diese private Schulbaumaßnahme werden nach Angabe der Regierung von Niederbayern auf Basis des Art. 34 BaySchFG ermittelt. Auf diese Kosten bezieht sich dann auch der anteilige Zuschuss, den die Stadt Landshut zu leisten hat. Die zuwendungsfähigen Kosten für eine Förderung nach Art. 10 BayFAG bemessen sich allerdings nach anderen Vorgaben und weichen von denen nach BaySchFG nicht unerheblich nach unten ab, da hier beispielsweise Abbruchkosten, Kosten für Möblierung sowie Baunebenkosten nicht bzw. nur zum Teil anerkannt werden. Gemessen an den ermittelten Bau- und Baunebenkosten für das Schulgebäude in Höhe von 15.538.000,- €, würde sich der Anteil der Stadt Landshut auf höchstens 2.992.618,80 € belaufen. Die endgültige Höhe des städtischen Anteils steht allerdings, wie oben bereits angedeutet, erst nach Abschluss der baufachlichen Prüfung der Maßnahme durch die Regierung von Niederbayern fest.

Für den Neubau des Schulgebäudes werden die nach Art. 10 BayFAG zuweisungsfähigen Kosten pauschal, d.h. unabhängig von den tatsächlichen Kosten, über Kostenrichtwerte ermittelt. Im vorliegenden Fall wird gemäß schulaufsichtlicher Genehmigung für die Förderschule eine zuwendungsfähige Hauptnutzfläche von 2.261 m² zugrunde gelegt. Mit dem derzeit geltenden Kostenrichtwert nach FA-ZR von 4.516,- € pro m² Hauptnutzfläche ergibt sich eine zuweisungsfähige Kostenobergrenze von 10.210.676,- € für den Neubau der Förderschule. Als Bemessungsgrundlage wird hiervon der städtische Anteil von 19,26 %, demnach rund 1.966.576,- €, herangezogen.

Seitens der Regierung von Niederbayern wird der Stadt Landshut für den Investitionskostenzuschuss wiederum eine Zuweisung nach Art. 10 BayFAG gewährt. Der Fördersatz liegt derzeit bei rund 55 Prozent (bezogen auf o.a. Bemessungsgrundlage), wird aber individuell je nach Bedeutung bzw. Größenordnung des Projekts und in Abhängigkeit der finanziellen Lage der Stadt festgesetzt.

Laut Beschluss des Kreisausschusses des Landkreises Landshut vom 25.04.2016 wird sich der Landkreis an den nach Abzug der staatlichen Förderung bei der Stadt als Eigenanteil verbleibenden Kosten beteiligen, da ein erheblicher Teil der Schüler nicht aus dem Stadtbereich, sondern eben aus dem Landkreis Landshut kommt. Die Höhe dieses Kostenanteils wurde allerdings noch nicht festgelegt und bedarf einer erneuten Behandlung in den Gremien des Landkreises.

Da die Lebenshilfe Landshut e.V. einen schnellstmöglichen Baubeginn anstrebt, ist der erforderliche Zuwendungsantrag auf Förderung nach Art. 10 BayFAG bald möglichst zu erarbeiten und bei der Regierung von Niederbayern einzureichen. Ohne Zustimmung der Regierung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn ist ein Baubeginn nämlich nicht zulässig.

Zur Finanzierung des städtischen Investitionskostenzuschusses für das Schulgebäude an die Lebenshilfe Landshut e.V. ist bei der Haushaltsstelle 1/2950.9882 in der mittelfristigen Finanzplanung in den Jahren 2020 bis 2023 ein entsprechender Haushaltsansatz in ausreichender Höhe eingeplant.

2. Kindertagesstätte:

Im Neubau des Bildungszentrums Pestalozzi soll auch eine altersgemischte Kindertagesstätte mit 15 Krippen- und 50 Kindergartenplätzen untergebracht werden. Diese Einrichtung ersetzt bzw. ergänzt die bislang in den Räumen der Pestalozzischule bereits befindlichen 16 Betreuungsplätze des Kindergartens „Sterntaler“.

Auf Grund des nach wie vor erheblichen Bedarfs an Betreuungsplätzen für Krippen- und Kindergartenkinder in der Stadt Landshut hat sich die Lebenshilfe Landshut e.V. bereit erklärt, diese bestehende Einrichtung in großem Umfang zu erweitern. Der Jugendhilfeausschuss hat in den Sitzungen vom 15.06.2016 bzw. vom 25.10.2016 den zusätzlichen Bedarf für 34 Kindergarten- und 15 Krippenplätzen festgestellt und die Verwaltung ermächtigt, die erforderliche Bedarfsanerkennung auszusprechen. Diese Bedarfsanerkennung ist Voraussetzung für eine Investitionskostenförderung (Art. 27 BayKiBiG).

Die vorliegende Planung ist derzeit in der Detailabstimmung mit dem Jugendamt. Nach erfolgter Klärung wird vom Jugendamt eine Betriebserlaubnis erteilt.

Laut Kostenberechnung des beauftragten Architekturbüros entfallen auf die Kindertagesstätte rein rechnerisch voraussichtliche Kosten in Höhe von insgesamt rund 2.144.100,- € inklusive Baunebenkosten.

Gemäß Beschluss des Plenums vom 27.11.2015 beteiligt sich die Stadt Landshut bei Neubauten von Kindertageseinrichtungen nichtkommunaler Träger - im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel - grundsätzlich mit einem Investitionskostenzuschuss in Höhe der zuwendungsfähigen Kosten. Zuwendungsfähige Kosten sind diejenigen Kosten, die die Regierung von Niederbayern im Rahmen der fachlichen Prüfung des Zuwendungsantrags entsprechend festsetzt und anerkennt. Dem Stadtrat ist hier allerdings für jeden Einzelfall die letztendliche Entscheidung vorbehalten.

Die zuwendungsfähigen Kosten für eine Förderung nach Art. 10 BayFAG werden für einen Neubau pauschal, d.h. unabhängig von den tatsächlichen Kosten, über Kostenrichtwerte ermittelt. Im vorliegenden Fall wird einer Einrichtung mit 50 Kindergarten- und 15 Kinderkrippenplätzen gemäß Raumprogramm eine zuwendungsfähige Hauptnutzfläche von 429 m² zugrunde gelegt. Da aber tatsächlich lediglich 376 m² realisiert werden, wird nur diese geringere Fläche der Förderung zugrunde gelegt. Mit dem derzeit geltenden Kostenrichtwert nach FA-ZR von 4.682,- € pro m² Hauptnutzfläche ergibt sich eine zuweisungsfähige Kostenobergrenze von 1.760.432,- € für den Neubau der Kindertagesstätte. Auf eben diese maximale Höhe beziffert sich dann auch der städtische Investitionskostenzuschuss.

Seitens der Regierung von Niederbayern wird der Stadt Landshut für diesen Investitionskostenzuschuss wiederum eine Zuweisung nach Art. 10 BayFAG gewährt. Der Fördersatz liegt derzeit bei rund 55 Prozent.

Eine zusätzliche Förderung aus dem 4. Sonderinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017-2020 für die Kindertagesstätte ist nach Auskunft der Regierung von Niederbayern nicht mehr möglich, da durch bereits vorliegende Förderanträge das zur Verfügung stehende Budget schon weit überschritten ist. Aus Sicht der Verwaltung sollte ein entsprechender Antrag aber vorsichtshalber trotzdem gestellt werden, falls es zu einer überraschenden Mittelaufstockung des Fördertopfes durch das Staatsministerium der Finanzen kommen sollte, auch wenn die Aussicht auf Erfolg gering ist. Die Förderung aus diesem Programm würde sich grundsätzlich auf 35 % der für jeden neu geschaffenen Betreuungsplatz anfallenden, zuweisungsfähigen Kosten belaufen.

Da die Lebenshilfe Landshut e.V. – wie bereits weiter oben ausgeführt – einen schnellstmöglichen Baubeginn anstrebt, ist der erforderliche Zuwendungsantrag auf Förderung nach Art. 10 BayFAG auch für die Kindertagesstätte umgehend zu erarbeiten und bei der Regierung von Niederbayern einzureichen. Ohne Zustimmung der Regierung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn bzw. ohne Erteilung eines Bewilligungsbescheids ist ein Baubeginn nämlich nicht zulässig.

Zur Finanzierung des städtischen Investitionskostenzuschusses für die Kindertagesstätte an die Lebenshilfe Landshut e.V. ist bei der Haushaltsstelle 1/4649.9880 in der mittelfristigen Finanzplanung in den Jahren 2022 bis 2022 ein entsprechender Haushaltsansatz eingeplant.

3. Restliche Nutzungen:

An der heilpädagogische Tagesstätte (HPT) und der schulvorbereitenden Einrichtung (SVE) erfolgt keine Kostenbeteiligung seitens der Stadt Landshut.

Die Gesamtmaßnahme wurde bereits mehrfach mit dem Amt für Bauaufsicht vorbesprochen. Von dort kann die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden.

In der Sitzung des Bausenats wird die Baumaßnahme von einem Vertreter des Architekturbüros Wacker aus Nandlstadt mittels einer Präsentation vorgestellt, die auch im Ratsinfosystem zur Einsichtnahme eingestellt wird. In der Sitzung stehen außerdem Vertreter der Lebenshilfe Landshut e.V. für eventuelle Fragen zur Verfügung.

Bezüglich der finanziellen Beteiligung der Stadt Landshut an der Gesamtmaßnahme erfolgt noch eine gesonderte Behandlung in der kommenden Sitzung des Hauptausschusses bzw. des Stadtratsplenums.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bausenat stimmt der Durchführung des Gesamtvorhabens durch die Lebenshilfe Landshut e.V. nach den vorliegenden Plänen bzw. der vorliegenden Präsentation vorbehaltlich der Abstimmung mit dem Jugendamt grundsätzlich zu.

Anlage: Präsentation der Baumaßnahme