

**Martinsschule;  
Verkauf oder Bestandserhaltung**

Gremium:	<b>Plenum</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>PL: 1</b>	Zuständigkeit:	Referat 2
Sitzungsdatum:	<b>PL: 24.07.2020</b>	Stadt Landshut, den	07.07.2020
Sitzungsnummer:	<b>PL: 4</b>	Ersteller:	Herr Peißinger Herr Oehl

**Vormerkung:**

Die Ausschreibung erfolgte unter den beschlossenen Vorgaben des Liegenschaftssenates vom 21.05.2019 im Juni 2019.

Die Vorgaben beinhalteten einen Kaufpreis von mind. 3,1 Mio. €, wahlweise oder besser einen Erbbauzins in Höhe von jährlich 124.000,-- € mit einer Laufzeit von 99 Jahren.

Weitere Vorgaben waren die Sanierung des Bestandsgebäudes mit der Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus sowie eine Belegung der oberen Neustadt durch einen Mix an Gastronomie, Wohnen, Flächen zur Gemeinnutzung und Gewerbe etc., als auch die Lösung der Stellplatzfrage unter Erhalt der Freiraumqualität des Hofes.

Ein Wiederkaufsrecht für die Stadt bei Nichtumsetzung der vorgeschlagenen Nutzung durch den Käufer/Investor war vorgegeben.

Die Ausschreibung wurde in der Landshuter Zeitung, in der Süddeutschen Zeitung und im Internet auf der Homepage der Stadt bekanntgegeben. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist am 16.09.2019 gingen bei der Stadt fünf Angebote ein. Für die Vergabe im Erbbaurecht ging kein Angebot ein. Drei Angebote sahen einen Abriss und einen Neubau vor. Diese entsprachen nicht der Vorgabe der Ausschreibung und konnten daher dementsprechend nicht gewertet werden. Zwei Angebote sahen eine Sanierung vor.

Im Plenum vom 22.11.2019 hat sich der Stadtrat für einen dieser Bewerber (Kaufpreis 3.151.000,-- €) entschieden. Der zweite Bewerber konnte keinen Finanzierungsnachweis vorlegen.

Die Verwaltung führte daraufhin mit dem Bewerber mehrere Gespräche hinsichtlich der Nutzung, der Parkplatzproblematik, dem Mobilfunkmast und den weiteren Bedingungen des Kaufvertrages. Im April 2020 wurde der Stadt eine Absage erteilt, weil der Bewerber bei genauerer Planung der Sanierung sowie der möglichen Nutzung seine anfänglichen Vorstellungen nicht mehr umsetzen konnte.

Für die zweite Ausschreibung wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, auch einen Abriss des Gebäudes mit Neubau zu ermöglichen. Dies hätte den Vorteil, unter dem Neubau eine Tiefgarage herstellen zu können und einen idealen Zuschnitt der Räume zu verwirklichen.

Neben der Option des Abbruchs sollen ausdrücklich auch Angebote für den Erhalt und die Sanierung der Martinsschule zugelassen werden. In beiden Fällen soll der jeweilige Bieter ein Konzept vorlegen, in dem die beabsichtigte Art der Nutzung nach der Sanierung bzw. dem Neubau beschrieben wird. Die Variante Vergabe im Erbbaurecht soll in der neuen Ausschreibung nicht mehr berücksichtigt werden, da in der letzten Ausschreibungsrunde kein Angebot für diese Möglichkeit eingegangen ist.

#### Denkmalschutz:

Bei der ehemaligen Martinsschule handelt es sich um kein Einzeldenkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Eine Nachqualifizierung in der Denkmalliste wurde mit Schreiben vom 19.07.2018 des Landesamtes für Denkmalpflege vor dem Hintergrund zahlreicher Überformungen ausgeschlossen. Gleichwohl handelt es sich aber um ein Gebäude innerhalb des Ensemblebereiches in unmittelbarer Nähe zu bedeutsamen Einzeldenkmälern. Der Gebietsreferent des Landesamtes für Denkmalpflege äußerte sich mit E-Mail vom 14.09.2018 wie folgt: „Auch wenn der Bau die Schwelle zum Einzeldenkmal nicht genommen hat, kann ihm im Ensemble Stadt Landshut jedoch eine äußerst prägende, städtebaulich herausgehobene Bedeutung zugesprochen werden, wodurch die Anlage für das Ensemble durchaus konstituierend ist. Der Erhalt der historischen Gebäudehülle steht damit in besonderem Interesse der Denkmalpflege.“ In einer weiteren E-Mail vom 26.06.2020 bestätigt er nochmals diese denkmalfachliche Beurteilung zur städtebaulichen Bedeutung des Baus. Leitsatz aus Rechtsprechung VGH München, 2008: „Ensemblebestandteile können nicht schon deshalb durch Neubauten ersetzt werden, weil sie für sich betrachtet die Voraussetzungen des Art. 1 Abs.1 DSchG nicht erfüllen.“ Laut Mitteilung von Herrn Tausche wurde die Martinsschule 1876 gebaut. Für die Baumaßnahme wurden mehrere kleine Häuser in der oberen Neustadt abgebrochen.

#### Planungs- und Bauordnungsrecht:

Die mögliche Ausnutzung des Grundstücks im Falle eines Abbruchs der Bestandsgebäude stellt sich wie folgt dar:

Durch den Abbruch des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz, insbesondere die Gebäudekubatur betreffend aber auch hinsichtlich der fiktiv vorhandenen Stellplätze. Nachdem derzeit kein Bebauungsplan für den Bereich vorliegt, muss sich der Neubau nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen und die aktuellen baurechtlichen Vorgaben erfüllen. Die Lage im Ensemble erfordert in jeder Hinsicht besondere Sensibilität (Kubatur, Ausformung, Materialität, Gestaltung usw.). Als nähere Umgebung kann das Geviert zwischen Kirchgasse, Neustadt, Spiegelgasse und Martinsfriedhof gewertet werden.

Die Dimensionen der Sonderbauten des ehem. Jesuitenklosters bzw. der Jesuitenkirche prägen dagegen den Bereich nicht und können bezüglich des Einfügegebots nicht als Maßstab herangezogen werden. Auch ein „Nachwirken“ der heutigen Martinsschule hinsichtlich des Einfügegebots ist nicht möglich, da es sich um einen maßstabssprengenden Sonderbau handelt.

Geprägt wird der Bezugsbereich durch dreigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach und einer Baukörpertiefe von ca. 13 m (traufständig) bis ca. 17 m (giebelständig). Eine Neubebauung kann sich daher nicht an Trauf- und Firsthöhe der heutigen Martinsschule orientieren sondern an den vorhandenen Bürgerhäusern. Ebenso ist eine detaillierte Betrachtung der Abstandsflächen bezogen auf das jeweilige Konzept erforderlich, die ggf. zu nachbarschaftlichen Konfliktlagen führen kann.

Zum Antrag Nr. 34 der Freien Wähler vom 28.05.2020 kann Folgendes ausgeführt werden:

Die Nutzung der ehem. Martinsschule als Verwaltungsräume für die Stadt Landshut wurde überprüft. Aktuell befinden sich die beiden zentralen Anlaufstellen der Verwaltung größtenteils im Rathaus 1 und im Rathaus 2. Der Standort Rathaus 2 bietet grundsätzlich auch Potential für Erweiterungen und kann langfristig zum Verwaltungscampus ausgebaut werden, auf dem sämtliche Bürgerangelegenheiten abgewickelt werden können. Ggf. können dort auch für die Sanierung des Rathauses 1 notwendige Auslagerungskapazitäten geschaffen werden, die unmittelbar an der bestehenden Infrastruktur (EDV/Poststelle/Fahrzeugpool) angebunden werden können. Am Konzept von zwei Rathäusern soll aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit weiterhin festgehalten werden.

Beschlussentwurf:

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat stimmt einer Neuausschreibung des Verkaufs der ehemaligen Martinsschule mit der Option eines Ersatzbaus mit maximal drei Vollgeschossen und Dachgeschoss zu.  
In der Ausschreibung sind auch Angebote für den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung in die Wege zu leiten und die Ergebnisse in den zuständigen Gremien zu beraten.
3. Der Antrag Nr. 34 der Freien Wähler ist durch die Beschlussfassung behandelt.

**Anlagen:**

- Antrag Nr. 34 der Freien Wähler vom 28.05.2020

