

Künftige Nutzung der Martinschule; Durchführung eines Sachverständigenverfahrens

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	21.09.2022	Stadt Landshut, den	11.08.2022
Sitzungsnummer:	39	Ersteller:	Rottenwallner, Thomas

Vormerkung:

1. Sachstand und Beschlusslage im Stadtrat

Die Nutzung der Bebauung auf einer Teilfläche des Grundstücks FINr. 487 an der Ecke *Neustadt/Spiegelgasse* als Grundschule („*Martinschule*“) wurde bereits zum 01.08.2005 beendet. Seither finden im Gebäude lediglich verschiedene, nicht dauerhafte Zwischennutzungen statt.

Nachdem ein Verkauf im Rahmen eines Bieterverfahrens im Jahr 2020 fehlgeschlagen ist, hat das Plenum des Stadtrates am 24.07.2020 folgenden Beschluss gefasst:

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.*
3. *In der Ausschreibung sind auch Angebote für den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung, welche eine Konzeptvergabe zwingend beinhaltet, zu formulieren und dem Plenum zur Beschlussfassung vorzulegen.*
4. *Aus dem Ausschreibungstext muss eindeutig ersichtlich sein, welche Kriterien zugrunde gelegt werden und aufgrund welcher Bewerbungsbestandteile die Vergabe geschieht.*
5. *Der Antrag Nr. 34 der Freien Wähler ist durch die Beschlussfassung behandelt.*

Im Liegenschaftssenat am 15.11.2021 wurden die Inhalte einer möglichen Konzeptvergabe vorgestellt. Aufgrund der damaligen Entwicklungen im Umfeld der ehemaligen Martinschule wurde eine zeitnahe Ausschreibung nicht weiterverfolgt. Aktuell finden im Gebäude Zwischennutzungen statt, die aufgrund der Folgen des Ukraine-Krieges zwingend notwendig geworden sind.

2. Vergaberechtliche Voraussetzungen

Bei der Veräußerung des Grundstücks sind vergaberechtliche Voraussetzungen zu beachten.

a) Konzeptvergabe

Nach Auffassung der mit der Überprüfung der vergaberechtlichen Voraussetzungen beauftragten Rechtsanwaltskanzlei Lutz / Abel in München kommt eine Konzeptvergabe nur mit der Maßgabe in Betracht, dass das Grundstück auf der Grundlage eines Wertgutachtens an denjenigen Bieter verkauft wird, der auf der Grundlage

ausschließlich qualitativer Zuschlagskriterien das beste Konzept eingereicht hat. Der Preis ist kein Zuschlagskriterium. Varianten einer Konzeptvergabe, bei der es auf die Höhe des Kaufpreisangebots ankommen würde, lassen sich nach anwaltlicher Auffassung mit dem Vergaberecht nicht in Einklang bringen. Das Gutachten der Rechtsanwältin Lutz / Abel wurde dem Liegenschaftssenat am 15.11.2021 bei der Behandlung des TOP 1 als Anlage 4 zur Verfügung gestellt.

b) Vergabe an den Höchstbietenden

Alternativ kommt eine Vergabe an den Höchstbietenden in Betracht, wenn die Anforderungen an die künftige Bebauung und Nutzung in einem Bebauungsplan konkretisiert werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind vorliegend erfüllt. Im Bebauungsplan soll zulässigerweise eine Grundfläche im Sinn des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als insgesamt 20.000 m² festgesetzt werden (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung eines Sondergebiets wäre im Zuge des Verfahrens zu berichtigen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Konkretisierung der künftigen baulichen Nutzung kann unter Berücksichtigung

- der in Betracht kommenden Festsetzungen in einem solchen Bebauungsplan (§ 9 BauGB),
- der Möglichkeiten der städtebaulichen Feinsteuerung (§ 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO) und
- örtlicher Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

ein so hohes Maß erreichen, dass gegenüber den qualitativen Zuschlagskriterien bei einer Konzeptvergabe kein wesentlicher Unterschied besteht.

Aus der Sicht des Finanzreferats ist dieser Vorgehensweise bei gleichwertiger Möglichkeit des Stadtrats zur Konkretisierung der künftigen Nutzung allein aufgrund der Vorgaben an die sparsame und wirtschaftliche Haushaltswirtschaft der Gemeinden (Art. 61 Abs. 2 GO) eindeutig der Vorrang einzuräumen.

3. Durchführung eines Sachverständigenverfahrens

Zum Zweck der Konkretisierung eines Konzepts zur Ermöglichung einer Konzeptvergabe **oder** zur Konkretisierung möglicher Festsetzungen in einem Bebauungsplan zur Ermöglichung einer Vergabe an den Höchstbietenden soll ein Sachverständigenverfahren durchgeführt werden.

a) Räumlicher Gegenstand

Gegenstand des Sachverständigenverfahrens ist die ca. 2.250 m² große Teilfläche des Grundstücks FINr. 487 d. Gmkg. Landshut, so wie sie im nachstehenden Plan dargestellt ist.

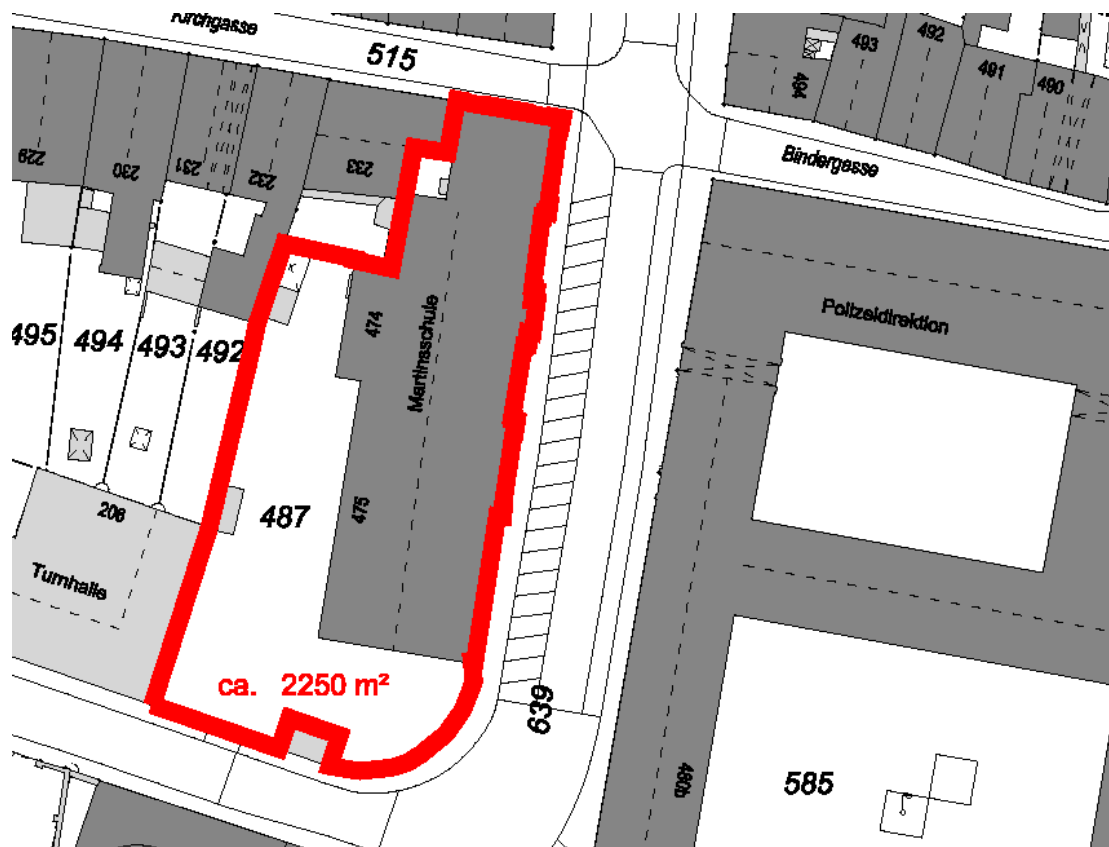


Abb. (Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

b) Grundsätze

Die Teilnehmer am Sachverständigenverfahren sollten folgende Grundsätze zu beachten haben:

- Untersuchungsgegenstände sind
 - Nutzungsmöglichkeiten des bestehenden Gebäudes und
 - die Neubebauung des Grundstücks.
- Der Art der baulichen Nutzung nach soll es sich um ein *Mischgebiet* (§ 6 BauNVO) bzw. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) mit differenzierenden Festsetzungen zu den in den einzelnen Geschossen zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO) handeln.
- Das Maß der baulichen Nutzung darf sich nicht an Trauf- und Firsthöhe der heutigen Martinschule orientieren, sondern an den in der näheren Umgebung vorhandenen Bürgerhäusern. Festgesetzt werden sollen drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.
- Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage müssen sich an den Erfordernissen der Grundstückslage im denkmalgeschützten Ensemble orientieren. Im Übrigen sind die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Auf geltende und ggf. zu erlassende ortsrechtliche Bauvorschriften (Art. 82 BayBO) wird hingewiesen.
- Es ist zu prüfen, ob hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften aufgenommen werden, insbesondere hinsichtlich Außenwänden und Fassadengestaltung, Dachgestaltung und –eindeckung, Fenster, Türen und Schaufenster (Art. 82 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO; vgl. Nr. 17 der Bek. zum Vollzug des

Denkmalschutzgesetzes und baurechtlicher Vorschriften vom 27. Juli 1984 – Az. IV/2b-7/96 982).

- Notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Zusätzlich oder anstelle sind Grundzüge für ein Mobilitätskonzept zu entwickeln.
- Es soll ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung stattfinden.
- Den Erfordernissen der Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist Rechnung zu tragen.

c) Verfahren

Zur Teilnahme am Sachverständigenverfahren werden drei geeignete Architekturbüros aufgefordert, die in Landshut weder ihren Sitz haben noch eine Betriebsstätte unterhalten dürfen.

Der VgV-Schwellenwert darf nicht überschritten werden.

Die Plangutachten werden dem Gestaltungsbeirat zur Erarbeitung einer Empfehlung an den Bausenat vorgelegt. Es können einander nicht widersprechende Aussagen in mehreren Gutachten zur Umsetzung empfohlen werden.

Ziel ist die Erstellung eines Konzepts für die Konzeptvergabe und alternativ der Grundlagen für einen Bebauungsplan bei Vergabe an den Höchstbietenden sein.

4. Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat

Auf der Grundlage der Plangutachten und der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats soll vom Bausenat über den Inhalt eines Konzepts für die Nutzung des Bestandes oder eines Neubaus entschieden und das Plenum um Entscheidung gebeten werden, ob

- auf dieser Grundlage eine Konzeptvergabe erfolgen oder
- ein Bebauungsplan mit den das Konzept weitestgehend verwirklichenden Festsetzungen aufgestellt werden soll, damit die Vergabe an den Höchstbietenden erfolgen kann.

Dem Plenum wird als weitere Entscheidungsgrundlage ein vom Gutachterausschuss erstelltes, das Konzept berücksichtigendes Wertgutachten vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Zur künftigen Nutzung der ehemaligen Martinschule wird ein Sachverständigenverfahren durchgeführt.
 - a) Gegenstand des Verfahrens ist die in einem Bestandteil dieses Beschlusses dargestellte Teilfläche des Grundstücks FINr. 487 d. Gmkg. Landshut.
 - b) Gegenstand des Sachverständigenverfahrens sind
 - Nutzungsmöglichkeiten des bestehenden Gebäudes und
 - die Neubebauung des Grundstücks.
 - c) Die Teilnehmer am Sachverständigenverfahren haben bei der Untersuchung der Neubebauung des Grundstücks folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Art der baulichen Nutzung nach soll es sich um ein *Mischgebiet* (§ 6 BauNVO) bzw. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) mit differenzierenden Festsetzungen zu den in den einzelnen Geschossen zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO) handeln.
 - Das Maß der baulichen Nutzung darf sich nicht an Trauf- und Firsthöhe der heutigen Martinschule orientieren, sondern an den in der näheren Umgebung vorhandenen Bürgerhäusern. Festgesetzt werden sollen drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.
 - Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage müssen sich an den Erfordernissen der Grundstückslage im denkmalgeschützten Ensemble orientieren. Im Übrigen sind die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen. Auf geltende und ggf. zu erlassende ortsrechtliche Bauvorschriften (Art. 82 BayBO) wird hingewiesen.
 - Es ist zu prüfen, ob hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften aufgenommen werden, insbesondere hinsichtlich Außenwänden und Fassadengestaltung, Dachgestaltung und –eindeckung, Fenster, Türen und Schaufenster (Art. 82 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO; vgl. Nr. 17 der Bek. zum Vollzug des Denkmalschutzgesetzes und baurechtlicher Vorschriften vom 27. Juli 1984 – Az. IV/2b-7/96 982).
 - Notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Zusätzlich oder anstelle sind Grundzüge für ein Mobilitätskonzept zu entwickeln.
 - Es soll ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung stattfinden.
 - Den Erfordernissen der Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist Rechnung zu tragen.
- d) Zur Teilnahme am Sachverständigenverfahren werden drei geeignete Architekturbüros aufgefordert, die in Landshut weder ihren Sitz haben noch eine Betriebsstätte unterhalten dürfen. Der VgV-Schwellenwert darf nicht überschritten werden.
- e) Die Plangutachten werden dem Gestaltungsbeirat zur Erarbeitung einer Empfehlung an den Bausenat für die Entscheidung über ein Konzept vorgelegt. Es können einander nicht widersprechende Aussagen in mehreren Gutachten zur Umsetzung empfohlen werden.
- f) Der Bausenat beabsichtigt nach Erstellung des Konzepts das Plenum um Entscheidung über die Durchführung einer Konzeptvergabe oder Rückverweisung an ihn zur Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ermöglichung einer Vergabe an den Höchstbietenden zu bitten. Dem Plenum ist ein vom Gutachterausschuss auf der Grundlage des Konzepts erstelltes Wertgutachten vorzulegen.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan