

Umbau ehem. Franziskanerkloster zum LANDSHUTMuseum; Sachstandsbericht

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	1	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	13.10.2023	Stadt Landshut, den	25.09.2023
Sitzungsnummer:	55	Ersteller:	Erbshäüßer, Helge Doll, Johannes

Vormerkung:

Die Planung des Umbaus und der Sanierung des ehemaligen Franziskanerklosters zum LANDSHUTMuseum fußt auf der im Bausenat am 12.11.2020 vorgestellten Planung des Architekturbüros Hild und K aus München. Es wurde am 12.11.2020 auch beschlossen, das Bauvorhaben, unter Vorbehalt der Haushaltslage, in einem Bauabschnitt zu realisieren. Die weitere Planung wurde, nach der erfolgten Baueingabe, in den Jahren 2021 und 2022 aus finanziellen Gründen ausgesetzt.

Nach der Wiederaufnahme 2023 wurde der Wunsch der Museen der Stadt Landshut, den bisher aus der Planung ausgenommenen Innenhof mit in den Umbau einzubeziehen, geprüft. In Abstimmung mit den Nutzern konnte eine Konzeption für eine sinnvolle und unabhängige Nutzung des Innenhofs entwickelt werden. Der Ausbau des Innenhofs wird nun als Bestandteil des zweiten Bauabschnitts vorgeschlagen.

Für die Kostenermittlung wurden zwei Varianten untersucht. Einmal die Verlagerung des Innenausbaus des ersten und zweiten Obergeschosses in den dritten Bauabschnitt. Betroffen davon sind Teil der Ausstellungsfläche des zweiten Abschnitts im ersten OG und die Verwaltungsräume der Museen der Stadt Landshut im zweiten Obergeschoss des vierten Bauteils, dem ehemaligen Brücklmaierbaus. Zum anderen die Kostenentwicklung bei der Realisierung des Umbaus des gesamten Bauteil 4, einschließlich des Ausbaus des Innenhofs.

Nachdem ein Verzicht auf den Innenausbau des ersten und zweiten OG's im weiteren zu höheren Kosten bei den Folgebauabschnitten bzw. der Gesamtmaßnahme führen würde und auch ein Umzug der Museumsverwaltung aus den angemieteten Räumen verzögert wird, schlägt die Verwaltung eine Komplettsanierung des Bauteils 4 vor.

Für den weiteren Ablauf ist vorgesehen und in mittelfristigen Haushalt der Stadt Landshut berücksichtigt, 2024 bis Mitte 2025 die Planung in der Leistungsphase 5 - 6 und 7 so zu bearbeiten, dass Mitte 2025 die Bauarbeiten des nächsten Bauabschnitts beginnen könnten.

Aktuell sind im Haushalt 2023 (HHSt. 6154.9452) für den 2. Bauabschnitt insgesamt 15 Mio. € sowie für den 3. Bauabschnitt 9,3 Mio. € veranschlagt.

Abschnitt Finanzierung / ABB

Zur möglichen Finanzierung eventueller Bauabschnitte wurden bereits mit zwei Fördergebern Gespräche geführt. In jedem Fall ist ein Eigenanteil der Stadt Landshut in Höhe von mindestens 10 % der Gesamtkosten zu leisten.

Der größte Teil an Fördermittel würde über Mittel aus der Städtebauförderung fließen. Hier kann man mit 60 % der förderfähigen Kosten rechnen. Weitere Mittel können entweder über das Landesamt für Denkmalpflege aus dem Entschädigungsfonds oder von der Bayerischen Landesstiftung fließen. Eine gleichzeitige Förderung aus Entschädigungsfonds und der Bayerischer Landesstiftung wurde ausgeschlossen. Hier gab es im Vergleich zum 1. Bauabschnitt Änderungen bei den Förderrichtlinien.

Für die Einschätzung von nötigen Eigenanteilen der Stadt Landshut pro Variante wurden uns pauschale Förderansätze empfohlen. Diese ergeben für die genannten Varianten folgende Eigenanteile:

Übersicht über die Kosten und Förderung, jeweils auf die geplante Bauzeit indiziert.

	Variante BT 4, reduziert	Variante BT 4, komplett
Gesamtkosten Bauabschnitt	15.400.000	17.400.000
Städtebauförderung	- 8.100.000	- 9.000.000
Förderung bayerische Landesstiftung	- 610.000	- 660.000
Eigenanteil der Stadt Landshut	6.690.000	7.740.000

Eingerechnet ist hier schon eine eventuell erweiterte Anrechenbarkeit von Honorarkosten. Eine exakte Aussage über die Summe der jeweiligen Förderung kann erst nach Kenntnis der zur Bauzeit aktuellen Fördermöglichkeiten getroffen werden.

Derzeit ist mit einer Förderung von 60 % + x auszugehen, bestenfalls ergibt sich ein Fördersatz von 80 %.

Zur Untersuchung, wie sich eine Förderung über E-Fonds darstellen würde, wurden die nötigen Unterlagen an das Landesamt für Denkmalpflege weitergeleitet. Konkrete Fördersummen werden aber über das Ministerium nach eingegangenen Förderanträgen entschieden.

Damit die Spendengelder der Museumsfreunde komplett als Eigenmittelerersatz dem Eigenanteil der Stadt gegengerechnet werden können, bedarf es der Befürwortung vom Ministerium.

Vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurde geprüft, ob Zuwendungen aus Mitteln der Förderinitiative „Innen statt Außen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für die weitere Sanierung des Franziskaner Klosters beantragt werden können. Mit dieser Initiative würde sich der Fördersatz der Städtebauförderung auf 80 % erhöhen.

Wesentliche Voraussetzungen für die Zuwendung einer Förderung sind:

- Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines vergleichbaren Planungskonzepts
- Vorliegen eines gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses zur vorrangigen Innenentwicklung

Beide Voraussetzungen werden bislang nicht erfüllt.

- Mit Beschluss des Plenums vom 29.12.2021 wurde der Prozess zur Erstellung eines Stadtentwicklungsplanes in die Wege geleitet und befindet sich in der Phase der Bestandsaufnahme.
- Erst im Laufe des Stadtentwicklungsprozesses wird möglicherweise ein Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung gefasst und damit eine Voraussetzung für die genannte Förderung geschaffen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Sachstandsbericht zum Umbau und der Sanierung des ehemaligen Franziskanerklosters zum LANDSHUTMuseum wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante der umfassenden Sanierung des Bauteils 4 mit Einbeziehung des Innenhofs den weiteren Planungen zugrunde zu legen und die zusätzlich erforderlichen Mittel im Haushalt anzumelden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Planungsleistungen abzurufen.

Anlagen:

Anlage 1 - Kostenaufstellung Variante BT 4, reduziert

Anlage 2 - Kostenaufstellung Variante BT 4, komplett

Anlage 3 - Planübersicht Varianten