

**Umwidmung einer Fläche am Birkenberg für Kindergartennutzung;
Nachprüfungsantrag von Oberbürgermeister Putz, Nr. 613 vom 04.07.2024**

- Antrag der Fraktion Freie Wähler, Nr. 574 vom 12.03.2024
Nutzung der ehemaligen Zisler-Villa; Interimslösung als Kita
- Antrag der CSU-Fraktion, Nr. 575 vom 13.03.2024
Kindergarten Sankt Margaret
- Antrag der SPD-Fraktion, Nr. 576 vom 12.03.2024
Prüfung der Interims-/Ausweich-Lösung VfL für den Kindergarten St. Margaret
- Antrag der SPD-Fraktion, Nr. 612 vom 02.07.2024
Sanierung statt Neubau des Kindergartens St. Margaret

Gremium:	Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7.1	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	26.07.2024	Stadt Landshut, den	19.07.2024
Sitzungsnummer:	56	Ersteller:	Doll, Johannes

Vormerkung:

Laut Aussage des Betreibers des Kindergartens St. Margaret hat das Gebäude am Anstaltsgäßchen inzwischen insbesondere in der technischen und sicherheitstechnischen Ausstattung einen Zustand erreicht, aus dem ein dringender Handlungsbedarf resultiert. Unabhängig von der Frage, inwieweit eine Sanierung oder ein Ersatzneubau erfolgt, ist eine Zwischenlösung oder eine dauerhafte Verlagerung des Kindergartens erforderlich. Ein von der Verwaltung in Abstimmung mit dem Träger vorgeschlagener Ersatzstandort am Birkenberg wurde vom Bausenat in seiner Sitzung vom 28.06.2024 mehrheitlich abgelehnt. Der Beschluss wurde durch den Oberbürgermeister gemäß Art. 32 Abs. 3 GO i.V.m. §8 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Landshut zur Nachprüfung ins Plenum verwiesen, insbesondere um in der Gesamtschau dem Plenum alle Möglichkeiten zum durchgängigen Erhalt des Kindergartens St. Margaret darzulegen.

Grundsätzlich ergeben sich neben der temporären Schließung (ca. 2-3 Jahre) des Kindergartens folgende Optionen, um die aktuell belegten Betreuungsplätze aufrecht erhalten zu können.

- Interimslösung
Der Kindergarten wird für die Dauer der Sanierung des Gebäudebestands bzw. der Errichtung eines Ersatzneubaus in eine Containerlösung oder in ein anderes geeignetes Gebäude verlagert. Die Interimslösung kann vom Träger nach eigener Aussage jedoch nicht finanziert werden und müsste zu 100% von der Stadt getragen werden, da eine staatliche Förderung nach Art. 10 BayFAG von Interimsgebäuden ausgeschlossen ist. Je nach Variante und Größe und ggf. Grundstückspacht ist bei einer Kapazität von ca. 70 – 100 Kindern von Kosten im siebenstelligen Bereich zu rechnen, auch bei Nutzung bestehender Gebäude, da Sanitärbereiche und Sicherheitsstandards eines Kindergartens einzuhalten sind.
- Dauerhafte Interimslösung
Nachdem weitere städtische und private Kindergärten einen erheblichen Sanierungsbedarf haben, ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren dauerhaft Räumlichkeiten für Zwischenlösungen erforderlich werden. Für die Errichtung einer derartigen Einrichtung können u.U. Fördermittel bzw. reduzierte Fördermittel beantragt werden.

- Ersatzstandort
Analog der vorgeschlagenen Vorgehensweise am Birkenberg kann ein neuer Kindergarten im Bereich Achdorf vorzugsweise durch den Träger des Kindergartens St. Margaret errichtet werden, in welchen der Kindergarten verlagert wird. Bei dieser Variante können die regulären Fördermittel abgerufen werden. Für die Stadt stellt dies die kostengünstigste Lösung dar, da auch von Seiten des Trägers Mittel für den Neubau bereitgestellt werden können.
Alternativ kann auch ein dauerhafter Neubau durch die Stadt erfolgen. Allerdings ist die Trägerschaft in der Folge auszuschreiben.

Bereits jetzt bleibt festzuhalten, dass im aktuellen städtischen Haushalt keine Mittel für die Bereitstellung von Interimsmaßnahmen – gleich welcher Art – veranschlagt sind. Dies entspricht auch dem Grundsatzbeschluss des Stadtratsplenums, wonach Baumaßnahmen an Kinderbetreuungseinrichtungen nicht-städtischer Träger maximal mit einem Zuschuss in Höhe der zuwendungsfähigen Kosten im Sinne des Art. 10 BayFAG, bezuschusst werden. Da Interimsmaßnahmen nicht förderfähig sind, wurden diese bislang auch nicht über städtische Mittel bezuschusst bzw. finanziert. Es sei darauf hingewiesen, dass ein Abwenden von dieser bislang geübten Praxis einen erheblichen Bezugsfall für die Zukunft darstellen würde. Nachstehend werden die von der Verwaltung bzw. aus dem Stadtrat vorgeschlagenen Alternativen näher beleuchtet:

1. Interimslösung

Für eine Interimslösung stehen, nachdem die Anforderungen an das Grundstück wie Größe, Erreichbarkeit, Freiflächenangebot, Einschränkung bestehender Nutzungen etc. geringer sind, als bei einem längerfristigen oder dauerhaften Standort und auch eine temporäre Anmietung leichter zu realisieren ist, naturgemäß mehr Varianten zur Verfügung.

Von der Verwaltung bzw. von Stadtratsseite wurden folgende Standorte identifiziert:

Containerstandorte:

- Grundstück Fl. Nr. 224 Gem. Achdorf (Anlage 1.1) (Antrag 612 SPD Fraktion), unmittelbar angrenzend an den Kindergarten St. Margaret (Privatfläche, Eigentümer zu einer temporären Verpachtung laut Auskunft des Trägers bereit). Die Erschließung des Geländes kann aufgrund des Interimscharakters hingenommen werden.
- Grundstücke im Umfeld der Karl-Heiß-Schule (Anlage 1.2)
Die einzig freie Fläche, die nicht die Nutzung der Karl-Heiß-Schule oder des bestehenden öffentl. Spielplatzes einschränkt, liegt an der B15/Ecke äußere Münchner Straße. Der angrenzende Spielplatz könnte für einen Interimskindergarten mitverwendet werden und die denkmalpflegerischen Auswirkungen (Ruffinischlösschen) aufgrund des temporären Charakters hingenommen werden. Allerdings ist das Grundstück nur schwer bzw. umwegig anzufahren und würde die Verkehrsproblematik im Umfeld der Karl-Heiß-Schule noch verstärken. Zudem ist das Grundstück stark mit Lärm beaufschlagt.
- Gelände der Zisler Villa (Anlage 1.3) (Antrag Nr. 574 der Fraktion FW)
Das Gebäude der Zisler Villa ist aufgrund des baulichen Zustands und des Raumzuschnittes für eine Kinderbetrieungsnutzung nicht geeignet. Das Gelände dagegen ist von der Dimension, der Lage und der Verfügbarkeit grundsätzlich geeignet. Allerdings ist der Bezug zum Ortsteil Achdorf nur eingeschränkt gegeben. Ein Konflikt mit dem 2. BA des Theaters ist aufgrund der temporären Nutzung nicht gegeben.
- Spielplatz an der Bachstraße, Fl.Nr. 230 Gem. Achdorf (Anlage 1.4)
Das Gelände mit ca. 900 m² Größe ist für einen Interimsstandort gerade ausreichend. Freiflächen könnten am bestehenden Kindergarten teilweise weiter genutzt werden. Allerdings steht der Spielplatz im Nutzungszeitraum der Allgemeinheit nicht mehr zur Verfügung. Zudem gestaltet sich die Anfahrbarkeit in der engen Bachstraße schwierig.

- Spielplatz am VfL Achdorf, an der Roseggerstraße (Anlage 1.5)
Das Gelände mit ca. 1100 m² Größe (inkl. Stellplätze an der Roseggerstraße) ist für einen Interimsstandort gerade ausreichend. Allerdings steht der Spielplatz im Nutzungszeitraum der Allgemeinheit nicht mehr zur Verfügung. Freiflächen müssen durch Nutzung des angrenzenden Sportgeländes gewährleistet werden.
- Grundstück am Birkenberg (Eulenweg) (Anlage 1.9)
Grundsätzlich ist das auch für eine dauerhafte Nutzung mögliche Grundstück am Eulenweg auch für eine Interimsnutzung geeignet.
- Weikmannshöhe (Fl.Nrn. 253/4, 253/6, 254/55, 254/56 und 254/57, Gem. Berg, ggf. Teile der Fl. Nr. 254/55) (Anlage 1.6)
Von privater Seite wurden die Grundstücke an der Weikmannshöhe für eine temporäre Nutzung angeboten. Das Gelände ist von der Dimension, der Lage grundsätzlich geeignet. Allerdings ist der Bezug zum Ortsteil Achdorf nur eingeschränkt gegeben, die Erreichbarkeit aus Achdorf aber grundsätzlich vertretbar. Für die Zugänglichkeit müssen ergänzende Maßnahmen an der stark befahrenen Straße Weikmannshöhe erfolgen. Die Mietkonditionen sind noch nicht definiert, vom Eigentümer wurde aber eine Kompromissbereitschaft signalisiert.

Standorte in bestehenden Gebäuden:

- ehem. Gaststätte VfL Achdorf (Anlage 1.7) (Antrag 612/ 576 der SPD Fraktion)
Die Räume der ehem. Gaststätte im VfL Achdorf lassen sich grundsätzlich für eine Kindergartennutzung umgestalten. Nach Aussage des Sportvereins können auch weitere Räume insbesondere am Vormittag für die Kindergartennutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten der Umbauten dürfen sich aber bei einer Interimsnutzung nur unwesentlich von denen einer dauerhaften Nutzung unterscheiden (s. auch Ziffer 3) bzw. sind unter Einberechnung einer Förderung sogar höher als bei einer dauerhaften Nutzung.
Die Umgestaltung würde eine Betreuung von maximal 30 Kindern in den Räumen der ehem. Gaststätte ermöglichen, da eine Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten für einen Kindergartenbetrieb ausscheidet. Es ist aber davon auszugehen, dass für den Kindergarten St. Margaret für mind. 50 Kinder eine Interimslösung benötigt wird.
- ehem. Martinschule (Anlage 1.8)
Das Gebäude beherbergt aktuell im EG eine Kindergartennutzung. Für eine weitere temporäre Nutzung sind zusätzliche Investitionen im mittleren sechsstelligen Bereich erforderlich. Auch ist eine Bereitstellung von Freiflächen durch weitestgehende Aufgabe der Stellplatznutzungen erforderlich. Zwar können bei einer temporären Nutzung auch die Freibereiche im Umfeld des Prantlgartens genutzt werden. Dies alleine ist aber bei ca. 100 Kindern (2 Gruppen Interimskita „Kinderhaus St. Martin“ und 2 Gruppen Interim für St. Margaret) nicht ausreichend. Durch die zusätzlichen Investitionen könnten hier neben dem Interimsbetrieb für den Kindergarten St. Margaret auch die Plätze für die Interimskita „Kinderhaus St. Martin“ über den 31.08.2025 hinaus erhalten werden.

2. Langfristige Lösungen

- ehem. Martinschule (Anlage 1.8)
Analog zu einer temporären Nutzung des Erdgeschosses der Martinschule kann diese auch einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden. Für die Obergeschosse wären in der Folge Ergänzungenutzungen zu untersuchen (beispielsweise Räume für Vereine/Büro- oder Wohnnutzungen). Der Hof muss als Freibereich für den Kindergarten unter weitestgehendem Entfall der Stellplätze umgestaltet werden. In einem ersten Schritt sind die Voraussetzungen für eine Interimsnutzung zu schaffen, sowohl für die dort bereits vorhandene Kinderbetreuungseinrichtung, als auch für die erweiterte Nutzung. In der Folge kann unter Inanspruchnahme von Fördermitteln ein dauerhafter Ausbau erfolgen. Die getätigten Maßnahmen (Erneuerung Sanitär- und Elektroinstallation, Brandschutzertüchtigung, Freiflächengestaltung, etc.) sind in der Folge nicht gänzlich verloren. Durch die gerade im Innenstadtbereich wünschenswerten Grünflächen können in diesem Zusammenhang auch ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel geleistet

werden und weiter Förderungen generiert werden. Zu einer Kindergartenförderung könnten ggf. noch weitere Fördermittel, beispielsweise aus der Städtebauförderung akquiriert werden.

Durch die zentrale Lage eignet sich der Standort auch für die temporäre Aus- und Umlagerung weiterer Kindergärten.

- Gelände ehem. Zisler Villa (Anlage 1.3)
Das Areal ist grundsätzlich von Größe und Lage auch für eine dauerhafte Interimslösung geeignet. Allerdings steht eine derartige Nutzung im Widerspruch zum zweiten Bauabschnitt des Stadttheaters.
3. Ersatzstandort für den Kindergarten St. Margaret
- Grundstück Eulenweg Fl. Nr. 531 Gem. Achdorf (Anlage 1.9)
Das Grundstück ist von Größe, Lage, Topographie und Erschließung grundsätzlich geeignet. Die Bedenken der Anwohnerschaft wurden über Unterschriftenlisten kommuniziert. Im Falle einer positiven Beschlussfassung zum Grundstück am Eulenweg wäre vereinbart, dieses in Erbpacht an den Caritasverband unter Erhebung eines ortsüblichen Erbpachtzinses zu vergeben. Im Gegenzug würde das Grundstück des bisherigen Kindergartenstandortes ebenso in Erbpacht an die Stadt zur Nutzung für einen noch näher zu bestimmenden sozialen Zweck vergeben.
Ein weiteres geeignetes Grundstück der Stadtwerke an der Adlerstraße wird von den Stadtwerken zeitnah selbst benötigt (Anlage 1.10).
4. Sonstiges
- Naturkindergarten auf dem Bolzplatz Rosental Fl.Nr. 562 Gem. Achdorf (Anlage 1.11) (Antrag 612 SPD Fraktion)
Eine Naturgruppe ist grundsätzlich als ergänzendes Angebot geeignet, die Auslagerungskapazitäten zu erhöhen. Naturgruppen werden nicht von allen Eltern wie auch Kita-Kräften akzeptiert und es können i. d. Regel auch keine längeren Buchungs- bzw. Betreuungszeiten sichergestellt werden. Trotz des Naturcharakters ist zudem aber eine gewisse Infrastruktur notwendig, die am Bolzplatz im Rosental nicht bzw. nur begrenzt vorhanden ist. Alternativ könnten für eine Naturgruppe die städt. Flächen Fl. Nrn. 388/1 und 388/2 am Metzental (Anlage 1.12) verwendet werden, da hier zumindestens Wasser- und Stromanschluss vorhanden sind. Der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks hat sich auch grundsätzlich bereit erklärt, sein Grundstück unentgeltlich für diese Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Nach Aussage des Trägers des Kindergartens St. Margaret besteht eine gewisse zeitliche Dringlichkeit mit der Maßnahme (Sanierung oder Ersatzneubau) zu beginnen.

Die für die Stadt Landshut kostengünstigste Lösung stellt ein Ersatzneubau durch den Träger des Kindergartens St. Margaret dar. Als einziges im Stadtteil Achdorf geeignetes Grundstück konnte die Grünfläche am Eulenweg ermittelt werden, für das aber Bedenken von Anwohnerseite geltend gemacht wurden.

Bei allen Varianten, bei denen erhebliche städtische Mittel aufzuwenden und eigene (Bau-) Maßnahmen zu realisieren sind, ist eine zeitnahe Lösung auf Grund der Rahmenbedingungen nicht realistisch. Einzig in der Martinschule, in der auch die bereits bestehende Kinderbetreuungsnutzung im reduzierten Umfang fortgeführt werden soll, besteht die Möglichkeit, kurzfristig eine Unterbringung zu gewährleisten. Alternativ kann eine Interimsunterbringung mittels einer Containerlösung mit aufgrund der begrenzten Nutzungsdauer, minimierten Standards (keine Anforderungen an energetische Standards, Elektroradiatorenheizung, keine akustischen Maßnahmen, Übernahme der Möblierung ...) am kostengünstigsten auf dem Gelände der Zisler Villa erfolgen. Die verlorenen Kosten betragen nach überschlägiger Schätzung und auf Basis einer Anmietung über einen Zeitraum von zwei Jahren je nach Größe (3-4 Gruppen) 1,2 – 1,8 Mio. €. Bei einem verbesserten Standard und einem Ankauf der Container, um auch im Anschluss eine Auslagerung eines weiteren Kindergartens zu ermöglichen, sind wesentlich höhere Kosten anzunehmen, insbesondere weil auch energetische Vorgaben zu berücksichtigen sind (ca. 2,5 - 3,5 Mio. €). In beiden Fällen sind die Kosten gänzlich durch die Stadt zu tragen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 09-60 „Birkenberg“ vorzubereiten, um auf dem Grundstück Fl. Nr. 531, Gem. Achdorf planungsrechtlich eine Kinderbetreuungseinrichtung zu ermöglichen.
Mit der dargestellten Art der Grundstücksbereitstellung besteht Einverständnis. Die entsprechenden Erbpachtverträge sind dem Stadtrat nach Beurkundung - wie üblich - zur Nachgenehmigung vorzulegen.

Alternativ:

2. Die Auslagerung des Kindergartens St. Margaret findet in das Erdgeschoss der Martinschule statt. Für die Sanierung der Räumlichkeiten werden im Haushaltsjahr 2024 und 2025 zusätzliche Mittel im Bauunterhalt (ca. 800.000.- €) bereitgestellt. Die Deckung im Jahr 2024 erfolgt über die Zurückstellung von geplanten Maßnahmen.
Für die Martinschule wird ein Konzept erarbeitet, das eine dauerhafte Kinderbetrieuungsnutzung im Erdgeschoss, eine flexible Nutzung für Vereine und Verbände im ersten Obergeschoss und eine ergänzende Nutzung in den weiteren Geschossen (Büros, Wohnungen) vorsieht.
3. Die Planungen zur Sanierung oder eines Ersatzneubaus des Kindergartens St. Margaret werden, wie in der Vergangenheit bei allen derartigen Maßnahmen gehandhabt, dem Bausenat zur Beratung vorgestellt.
4. Die Anträge
 - 574, Fraktion FW
 - 575, CSU Fraktion
 - 576, SPD Fraktion
 - 604, interfraktionell
 - 612, SPD Fraktionsind mit der Beschlussfassung behandelt.

Anlagen:

Anlage 1 – Lagepläne

Anlage 2 – Matrix