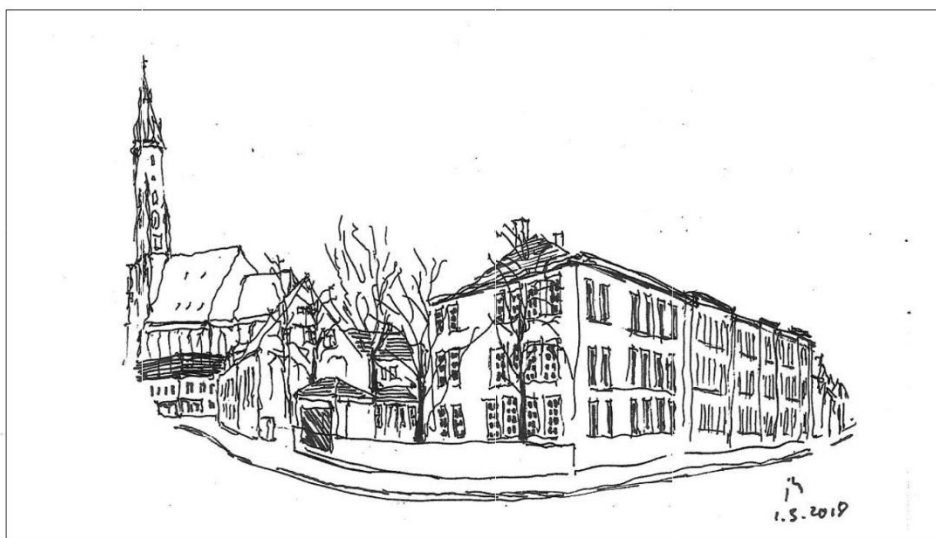


Treffpunkt alte Martinsschule

Begegnung und Kultur im Herzen der Stadt



Stadtzeichner (57): Martinsschule, Johann Haslauer



Vorwort

Die ehemalige Martinsschule liegt mitten im Herzen der Stadt. In letzter Zeit war sie immer wieder im Fokus der Öffentlichkeit, zuletzt als eine Gruppe Stifter sie in ein Kreativquartier umbauen wollte, was sich leider zerschlagen hat.

Das seit dem Auszug der Berufsschule nicht mehr langfristig genutzte Gebäude wurde nun von der Stadt Landshut zum Verkauf oder zur Pacht auf Erbbaurecht ausgeschrieben.

In der Ausschreibung wünscht die Stadt Landshut eine Belebung der oberen Neustadt durch einen Mix, beispielsweise aus Gastronomie, Wohnen, Flächen zum Gemeinnutz, Gewerbe, etc.

Dieser Wunsch deckt sich mit Forderungen, die einige Bürgerinnen und Bürger der Bürgerinitiative zur Rettung der Martinsschule schon seit über 30 Jahren an die Stadt haben.

Wir wünschen uns eine soziokulturelle, integrative und inklusive offene Begegnungsstätte für alle. Soziales, Kultur, Wohnen und gemeinnützige kommerzielle Nutzung können eine fruchtbare Verbindung eingehen, die dem Wohl aller in dieser Stadt dient. Dabei möchten wir ermöglichen, dass alle Bevölkerungsschichten gleichermaßen integriert werden – unabhängig von Alter, Herkunft und Nationalität, Religion, Geschlecht und sexueller Orientierung, körperlichen und psychischen Einschränkungen, finanzieller Situation und anderem. Wir möchten den zahlreichen gemeinnützigen Vereinen, Initiativen und Gruppen unserer Stadt, die über keine eigenen Räume verfügen ermöglichen ihre Beiträge zum gesellschaftlichen Leben in Landshut zu gestalten, indem sie Räume fest mieten, oder aber ohne Konsumzwang jederzeit frei nutzen können.

Die BI hat in kurzer Zeit knapp 1000 Unterschriften, sowie 46 Unterstützergruppen gewonnen. Die große Resonanz aus den umliegenden Orten zeigt, wie wichtig solch ein Zentrum für Landshut ist.

Die Martinsschule ist durch Architektur, Größe, Lage und Umfeld besonders geeignet, um diese Ziele zu erreichen.

Name

Benannt ist die Martinsschule nach dem katholischen Heiligen St. Martin.

Auch für Angehörige keiner oder anderer Religionen und Konfessionen ist seine Geschichte, vom Soldaten, der in einer kalten Winternacht seinen Mantel mit einem armen Bettler teilt und die in Bayern vermutlich jede*r kennt eine Inspirationsquelle.

Sein Verhalten in jener Nacht deckt sich mit unseren Vorstellungen für dieses Projekt: Niemand soll vergessen werden, das Wohl und die Würde aller Menschen, auch derer, die am Rande der Gesellschaft stehen soll im Mittelpunkt unseres Handelns stehen.

Daher – und weil der Name in Landshut vielen Bürger*innen ein positiv besetzter Begriff ist, die Schule in Zukunft aber ein belebter Treffpunkt sein soll – haben wir uns für den Namen „Treffpunkt alte Martinsschule“ (abgekürzt: „TaM“) entschieden. Um genauer zu beschreiben, um was es uns geht, wird der Name um den Untertitel oder Slogan „Begegnung und Kultur im Herzen der Stadt“ ergänzt.



Finanzierung

Zur Finanzierung des Treffpunkt alte Martinsschule wurde eine Genossenschaft gegründet.

Die Genossenschaft bietet die Möglichkeit, dass sich breite Teile der Bevölkerung einbringen können. Der Bürgerinitiative ist es gelungen in nur fünf Wochen, trotz Ferienzeit fast 1000 Unterschriften zu sammeln und 46 Unterstützergruppen zu gewinnen. Daher sind wir zuversichtlich, dass sich auch an der Genossenschaft viele Menschen beteiligen werden und wir die Finanzierungssumme aufbringen zu können.

Die Genossenschaft strebt den Gemeinnützigkeitsstatus an.

Die Genossenschaft finanziert Kauf, Sanierung und den Mietausfall der ersten Monate durch Genossenschaftsanteile, Spenden, Förder- und Stiftungsgelder. Außerdem kann sie Bankkredite oder sogenannte Privatkredite aufnehmen. Letztere sind Kredite die nicht von der Bank ausgestellt werden, sondern von Privatpersonen, die dann auch die Zinsen erhalten. Diese Art der Finanzierung ist für Bürger*innen attraktiv da der Zinssatz bei 2 % liegt. Das Risiko ist hierbei auf viele Köpfe verteilt.

Mit der Erbpacht zu den von der Stadt vorgeschlagenen Konditionen lässt sich ein gemeinnütziges Begegnungs- und Kulturzentrum mit akzeptablen Mieten nicht umsetzen. Wenn die Stadt zu Verhandlungen über die Höhe des Erbpachtzinses bereit ist, sind wir für Verhandlungen offen.

Operatives Geschäftsziel der gemeinnützigen Genossenschaft ist eine jährliche "schwarze Null", inkl. Investitionsrücklagen. Die finanzielle Situation wird transparent gestaltet, alles weitere regelt die Satzung der gemeinnützigen Genossenschaft.

Ein Teil der Martinsschule wird als Sozialbauwohnungen ausgebaut (s. u.). Der Mietpreis orientiert sich an den marktüblichen Preisen.

Des Weiteren werden Einnahmen durch Vermietung an gemeinnützige kommerzielle Einrichtungen, sowie festen Räumen für gemeinnützige städtische Vereine generiert. Hier wird auf einen fairen Mietpreis geachtet. Die Vereine und Gruppen können zudem Mitglieder der gemeinnützigen Genossenschaft werden und so an Entscheidungsfindungen teilhaben.

Ansprüche auf Fördergelder von Land, Bund und Europäischer Union für Umbau und spätere Nutzung werden geprüft, beantragt und erworben.

Wirtschaftsunternehmen können das Projekt finanziell, örtliche Handwerksbetriebe zudem praktisch unterstützen. Sie werden als Förderer gelistet und haben – wie jeder andere auch – Anspruch auf Nutzung der Räumlichkeiten. Des Weiteren kann eine mögliche Zusammenarbeit in offenen Werkstätten etc. diskutiert werden, über die die Firmen Auszubildende finden können.



Bauphase

Wir haben das Gebäude mit einem Team aus Handwerksmeistern, einem Architekten und einer Bauzeichnerin begangen.

Mit Hilfe eine*r Architekt*in und eine*r Ingenieur*in werden zwingend notwendige bauliche Maßnahmen besprochen, geplant und umgesetzt. Auf Grund des guten Gesamtzustandes der Martinsschule werden sich diese in einem überschaubaren Rahmen befinden. Uns ist jedoch bekannt, dass das Baureferat mit einem Sanierungsbedarf von 5 Millionen rechnet.

Zunächst muss der Keller trockengelegt werden, um die Substanz des Gebäudes zu schützen. Das Wasser muss unverzüglich abgepumpt werden.

Für die von uns angestrebte Benutzung bedarf das Gebäude eines Umbaus unter den Gesichtspunkten des Brandschutzes und der Barrierefreiheit. Der Einbau eines Aufzuges ist beispielsweise im Lichtschacht möglich. Für die Eingangssituation werden mit Hilfe eine*r Architekt*in Lösungsmöglichkeiten diskutiert.

Die Installationsleitungen müssen erneuert werden. Hier sparen wir Kosten, indem wir sie unter der Decke verlegen und diese abhängen.

Die Möglichkeiten energetischer Sanierung im Sinne größtmöglichen Umweltschutzes unter Wahrung des Ensembleschutzes werden mit entsprechendem Fachpersonal erarbeitet.

Gemeinsam mit den Vereinen und späteren Mietern, in Zusammenarbeit mit eine*r Architekt*in wird erarbeitet, welche weiteren baulichen Maßnahmen erforderlich und wie sie umsetzbar sind, um die Martinsschule den Bedürfnissen der Vereine anzupassen, ohne das Gebäude zu entfremden.

Der Umbau erfolgt im Sinne eines Ownership Gedankens in Zusammenarbeit mit den Vereinen. Regionale Handwerksbetriebe werden bei Umbauten bevorzugt, um die örtliche Wirtschaft zu stärken. Unterstützende Handwerksbetriebe werden als Förderer geführt und bekommen die Möglichkeit die Räume zu nutzen, diskutiert werden kann zum Beispiel, wie oben bereits genannt die Zusammenarbeit mit den Betreibern der offenen Werkstätten, um Auszubildende zu gewinnen oder überbetriebliche Bildungsmaßnahmen durchzuführen.

Für komplexere bauliche Maßnahmen werden entsprechend spezialisierte Firmen angefragt, auch hier möglichst aus der Region.

Bei allen baulichen Maßnahmen wird sensibel mit dem Bestand umgegangen, um die Substanz, sowie den Charakter des Hauses und der historischen Neustadt zu wahren.

Das Gebäude birgt wunderschöne historische Details, die zu schützen und zu erhalten, gegebenenfalls wiederherzustellen sind. Hier sind wir im Gespräch mit Architekt*innen.

Mit allen Akteuren wird ein realistischer Terminplan besprochen.

So soll ein Gesamtkonzept entstehen, dass unter allen Aspekten geprüft werden soll.

Wenn in der Zukunft die Sanierung des Daches notwendig wird, wird die Möglichkeit eines Dachausbaus, ins Auge gefasst.



Nutzung der Räume

Im Erdgeschoss werden gemeinnützige kommerzielle Projekte angesiedelt, die soziale und kulturelle Begegnungen ermöglichen. Geplant sind eine **Kindertagesstätte (Kita)**, kombiniert mit einer **Tagespflegeeinrichtung für Senior*innen** (wir stehen hier im Kontakt zur Hochschule Landshut, sowie zur Hochschule Deggendorf), ein **Sozialcafé** (hier stehen wir im Kontakt zur Lebenshilfe, damit keine Konkurrenz, sondern eine fruchtbare Zusammenarbeit entsteht) und ein **Unverpacktladen**, der Produkte aus der Region vertreibt. Eine gezielte Zusammenarbeit zwischen Tagespflege und Kita wird dazu beitragen, dass die Martinsschule ein Mehrgenerationenhaus wird. Auch **offene Werkstätten**, sowie ein **Veranstaltungs- und Konzertraum**, der von jedermann genutzt werden kann sind geplant. Ebenfalls werden wir ein **offenes Atelier** einrichten für regionale Künstler*innen, die sich kein eigenes Atelier leisten können.

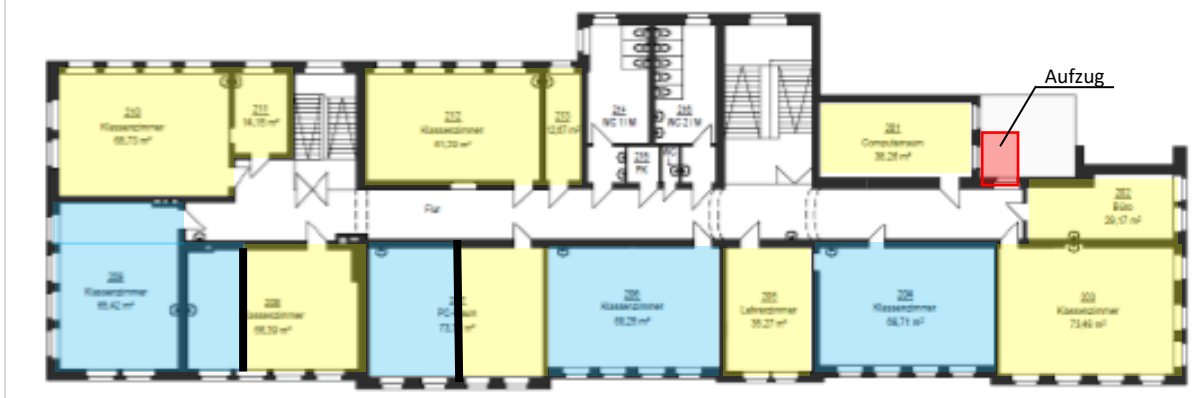


Im ersten Obergeschoss ist eine Raumnutzung durch Vereine und andere zivilgesellschaftliche Gruppen vorgesehen. Vereine können Räume fest mieten, zum Beispiel als **Beratungsstellen** und/oder **Büros**. Falls von diesen gewünscht kann auch das **Haus der Heimat** (Vertriebenenverbände) hier Büroräume mieten. Einige Räume sind **multifunktional** und können neben Organisationstreffen kleinerer Gruppen auch für Vorträge, Seminare, Schulungen, für Sprachkurse, als Lernräume und ähnliches genutzt werden. Diese können durch eine Falltrennwand geteilt und so von je zwei Gruppen gleichzeitig genutzt werden. Auch eine **Ausstellungsfläche**, für örtliche und überregionale Künstler ist angedacht.



Im zweiten Obergeschoss entstehen 11 Wohnungen entstehen, mindestens drei davon barrierefrei.

2. Obergeschoss



Es handelt sich um Sozialbauwohnungen. Diese Einbindung sozial schwacher Menschen mitten in ein belebtes soziokulturelles Zentrum wird ihre Integration in die Gesellschaft auf mehreren Ebenen fördern. Auch der Hausmeister könnte hier wohnen.

Außenfläche

Die Außenfläche wird zu einem Teil vom Sozialcafé als **Biergarten** genutzt, zu einem Teil von der Kita als **Spielfläche**, sowie von der Schule als **Pausenhof**. Es werden **vier Stellplätze** geschaffen, zwei davon für **Car-Sharing Autos, inklusive Ladesäule**. Zwei dienen Mitarbeitern des Zentrums. Über die genaue weitere Nutzung und Gestaltung werden sich die Mitglieder der gemeinnützigen Genossenschaft zu gegebener Zeit gemeinschaftlich beraten. Eine **Renaturierung** ist geplant. Sie soll allerdings für jedermann frei zugänglich sein und einen **Raum zur Naherholung** bieten.

Die vorgesehene Nutzung wird zu einer Belebung der oberen Neustadt führen.

Eine Ausstrahlung und Zwischennutzung von temporär leerstehenden Geschäftsflächen in der Landshuter Innenstadt ist durchaus gewollt, bzw. wird gefördert.

Betrieb

Gemeinnützige Genossenschaft arbeitet mit allen Beteiligten und der Stadt Landshut effizient und strukturiert zusammen. Die Satzung der Genossenschaft garantiert den gemeinnützigen Betrieb der Martinsschule.

Mieter*innen können Mitglieder der gemeinnützigen Genossenschaft werden, wo sie gleiches Stimmrecht besitzen. Durch diese breite Demokratisierung wird Hierarchien und einer Nutzung entgegen der Ziele der Bürgerinitiative und der Genossenschaft vorgebeugt.

Punktuell werden sinnvolle, je nach Thema weitgehend autonome Arbeitsgruppen gebildet, um langen inhaltlichen und politischen Befindlichkeitsdiskussionen sowie breitgezogenen Entscheidungsprozessen, die Energie verschwenden entgegen zu wirken. Es entstehen so demokratische Plattformen zur Entscheidungsfindung. Dies ist auch ein Beitrag zur politischen Bildung und Demokratieentwicklung in der Stadt.

Hausmeisterei und Reinigung sind Aufgaben der gemeinnützigen Genossenschaft. Hierfür wird ein*e Hausmeister*in von der gemeinnützigen Genossenschaft eingestellt. In Zusammenarbeit mit entsprechenden Sozialen Einrichtungen werden, sofern inhaltlich, pädagogisch und wirtschaftlich sinnvoll zu dem Langzeitarbeitslose unter pädagogischer Anleitung engagiert.

Bei der Wiederbelebung der Martinsschule mit einem neuen Nutzungskonzept wird die Gesamtumsetzung ökologisch optimiert. Der Umweltschutz spielt auf allen Ebenen eine sehr wichtige Rolle, nach Möglichkeit die wichtigste. Bis hin zu den alltäglichen Büro- und Betriebsstrukturen wird Umweltbewusstsein fokussiert und permanent nach bezahlbaren ökologischen Alternativen auch zu bequem gewordenem Althergebrachtem gesucht.

Dies bezieht sich auch auf das Mobilitätskonzept. Da Individualverkehr einen großen Teil der CO²-Emissionen ausmacht, werden wir selbst alternative Anreisemöglichkeiten anbieten. Hier denken wir an Leihfahrräder, Shuttles, Kombitickets für öffentliche Verkehrsmittel und die Planung der Veranstaltungszeiten angepasst an die optimale Nutzung von Rad und öffentlichem Nahverkehr. Eine enge Zusammenarbeit mit der Stadt in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsmittel ist vorgesehen. Für die Bewohner*innen wird Carsharing – nach Möglichkeit mit Elektroautos – angeboten. Ähnlich wie die GeWoSchön werden wir für die Bewohner*innen ein angemessenes Kontingent an übertragbaren ÖPNV Karten zur Verfügung stellen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird angestrebt.

Auch im Bereich Umweltschutz soll die Martinsschule ein "Leuchtturmprojekt" sein, von dem wir hoffen, dass es zu einem überregionalen Vorbild für andere Städte wird und so ein Prestige-Objekt für die Stadt Landshut.

Die Anstellung eine*r Sozialarbeiter*in für einen professionellen Betrieb im Sinne der Ziele der Bürgerinitiative ist in Zukunft nicht ausgeschlossen.



Gestaltung der Beziehung zwischen Stadt und Martinsschule

Die Stadt Landshut verkauft für dieses Projekt die Martinsschule an die Bürgergenossenschaft eG i. G. Der Kaufbetrag beläuft sich auf 3.100.000,00 €, zuzüglich Notarkosten, Grundbucheintrag, etc.

Die gemeinnützige Genossenschaft verpflichten sich eine am Gemeinwohl orientierte Nutzung und Belebung der oberen Neustadt, sowie die Integration von und den Austausch zwischen allen Bevölkerungsschichten voranzutreiben.

Im Gegenzug berücksichtigt die Stadt Landshut den Mehrwert des Projektes für die Stadt selbst und sichert die Umwidmung, das Baurecht und ähnliche Dinge im stadt- und baupolitischen Sinne ab. Die Stadt Landshut fördert, soweit möglich den Betrieb der Martinsschule durch Minderung und Erlässe von Gebühren sowie die Teilübernahme von Kosten bei stadt-eigenen Betrieben. Zudem arbeiten Stadt und gemeinnützige Genossenschaft eng bei der Verkehrsplanung zusammen.

Sollte die Genossenschaft das Gebäude verkaufen, so räumt sie der Stadt ein Vorkaufsrecht ein.



Bewertung

Die Martinsschule kann eine große Bereicherung für Landshut unter vielen Aspekten werden.

- Das Gebäude verbleibt durch die den Erbbaurechtsvertrag im Besitz der Stadt.
- Durch den Vertrag zwischen Stadt und gemeinnütziger Genossenschaft ist eine gemeinwohlorientierte Nutzung garantiert.
- Durch eine bauliche Sanierung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte, sowie der Barrierefreiheit kann es als Modell- und Prestigeobjekt der Stadt Landshut weit über die Stadtgrenzen hinaus fungieren.
- Sie sorgt für eine deutliche, positive Belebung der Neustadt, da sich hier täglich in allen Tagesabschnitten insgesamt viele hundert Menschen mit unterschiedlichsten Ansprüchen bewegen.
- Die geplante soziale Gastronomie im Erdgeschoss, sowie der Unverpacktladen stellen eine niederschwellige Schnittstelle zwischen der Bevölkerung, Kultur und sozialem Engagement dar.
- Der Unverpacktladen bedient aktuelle Bedürfnisse der Bevölkerung, die für Umweltschutz sensibilisiert ist und stellt eine fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeit in der Altstadt dar, was hier fehlt und vor allem älteren Menschen zu gute kommt.
- Es entsteht dringend notwendiger Wohnraum.
- Die Bewohner*innen, die Teil sozialer Randgruppen sind werden durch den direkten Kontakt mit gemeinnützigen Vereinen und Betrieben, sowie Kulturbetrieb und Kontakt zu anderen Bürger*innen der Stadt auf mehreren Ebenen integriert.
- Angehörige aller Generationen kommen hier in einen regen Austausch, vor allem wenn eine Kindertagesstätte und Tagespflege für Senior*innen zusammenarbeiten.
- Durch die Einbindung regionaler Unternehmen bei allen Sanierungsarbeiten jetzt, aber auch in Zukunft und die Möglichkeit für diese Auszubildende zu gewinnen stellt die Martinsschule einen ökonomischen Mehrwert für die Stadt dar.
- Es hat einen sozialen und gesamtgesellschaftlichen Mehrwert, da hier Vereine und Gruppierungen eine moderne, nach ihren Ansprüchen gut ausgestattete Nutzungsfläche finden, die sie zu fairen Preisen und ohne Konsumzwang nutzen können, ohne eigene Infrastruktur unterhalten zu müssen.
- Kunst und Kultur werden gefördert, indem kostengünstige Räume zur Verfügung gestellt werden. Das Projekt kann der Grundstein sein für ein belebtes Kunst- und Kulturviertel zwischen Freyung und Martinskirche.
- Der Außenraum dient jedermann als Naherholungsgebiet und Aufenthaltsraum.
- Die große Resonanz aus den umliegenden Orten (Ergolding, Kumhausen, Altdorf, etc.) zeigt, wie wichtig solch ein Zentrum für Landshut ist.

Die Anforderungen an die Stadt sind aus Sicht der Autoren dieses Konzeptes machbar und realitätsnah. Mittel- wie langfristig ist dieses Projekt wirtschaftlich, gesellschaftspolitisch und in seiner Außenwirkung auch für die Stadt Landshut zähl- und spürbar gewinnbringend.

Bürgerinitiative zur Rettung der Martinsschule und Bürgergenossenschaft Landshut eG i. G.

Landshut, September 2019

