



AL/SG:	SG 50 - Hochbau
Aktenzeichen:	621-1/3.3.2

Aichach, den 18.01.2024

Sitzungsvorlage

Drucksache:	50/169/2024	- öffentlich -
-------------	-------------	----------------

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bauausschuss	05.02.2024	

Betreff:

Fachakademie für Sozialpädagogik, Berufsfachschule für Kinderpflege und Wirtschaftsschule Aichach;
Antrag der ÖDP Kreistagsfraktion vom 28.11.2023

Anlagen

Antrag der ÖDP Kreistagsfraktion vom 28.11.2023

Hinweis auf frühere Beratungen und Beschlüsse:

Kreistag am 17.07.2023 und am 06.11.2023

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten:

<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> Verwaltungshaushalt
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung	<input type="checkbox"/> Vermögenshaushalt

2. Deckungsvorschlag:

3. Folgekosten:

- Personalkosten:
- Sach- und Unterhaltskosten:
- Finanzierungskosten:
- Sonstiges:

Sachverhalt:

Auf Antrag der ÖDP-Kreistagsfraktion vom 28.11.2023 soll geprüft werden, inwieweit der Altbau der Vinzenz-Pallotti-Schule in Friedberg für die Bedürfnisse und Zwecke der Fachakademie für Sozialpädagogik grundsätzlich geeignet wäre und ertüchtigt werden könnte. Hierzu bedarf es aus Sicht der Antragstellerin

- der Eignungsprüfung des Altbaus der Vinzenz-Pallotti-Schule auf dem Hintergrund des erstellten Raumkonzepts für die Fachakademie für Sozialpädagogik,
- der Aufnahme der baulichen Mängel und der brandschutzrechtlichen Notwendigkeiten,
- der Prüfung der Rechtslage der inzwischen geschlossenen Verträge auf Reversibilität,
- der Klärung evtl. Schadensersatzansprüche aufgrund bestehender Verträge,
- der Grobkostenschätzung der hierfür notwendigen Investitionen und monetären Verpflichtungen sowie
- der Abwägung der gesamten o.g. Kosten für die Instandsetzung des Altbaus der Vinzenz-Pallotti-Schule gegenüber den Kosten für die Errichtung des Neubaus inklusive Abrisskosten des Altbaus der Vinzenz-Pallotti-Schule.

Am 06.11.2023 hat der Kreistag im Rahmen einer Machbarkeitsstudie weitere Planungen zum Berufsschulstandort Aichach beauftragt, die eine Fachakademie für Sozialpädagogik, eine Berufsfachschule für Kinderpflege und eine Wirtschaftsschule berücksichtigen. Entgegen der Antragstellung, in der nur die Fachakademie erwähnt ist, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf alle drei Schulen in ihrer Gesamtheit.

Vertragliche Situation zum Bestandsareal

Mit der Stadt Friedberg existiert ein Kaufvertrag vom 22.11.2019 mit weiteren Vereinbarungen. Gegenstand dieses Kaufvertrags ist der Kauf des Grundstücks, auf dem die neue Vinzenz-Pallotti-Schule Friedberg zwischenzeitlich angesiedelt ist. Zugleich sind in diesem Vertrag Regelungen zur Weiternutzung der ehemaligen Grundstücke der alten Vinzenz-Pallotti-Schule getroffen. Im Vertrag ist die Absicht bekundet, dass das Gelände der alten Vinzenz-Pallotti-Schule nach deren Verlegung wohnungswirtschaftlichen Zwecken einschließlich gefördertem Wohnungsbau zugeführt werden soll. Zudem enthält dieser Kaufvertrag eine Regelung, wonach nach Ablauf von zwei Jahren nach dem Abriss des Altbaus ein Bebauungsplan in Kraft getreten sein muss, der eine Wohnbebauung auf der gesamten Baulandfläche oder einer Teilfläche ermöglicht, allerdings nicht vor Ablauf des Kalenderjahres 2025. Andernfalls kann der Landkreis einen Teil des Kaufpreises zurückerstattet verlangen.

Ende 2022 Jahres kam die Lebenshilfe Aichach mit der Anfrage einer Interimsnutzung der alten Vinzenz-Pallotti-Schule durch die Elisabethschule für ca. 2 Jahre aufgrund eines eigenen Bauvorhabens auf den Landkreis Aichach-Friedberg zu. Diesem Ansinnen stimmte der Landkreis grundsätzlich zu. Im Zuge dessen wurde ein Mietvertrag mit der Lebenshilfe ausgearbeitet. Dieser sieht eine reguläre Nutzungsdauer bis 30.09.2025 vor, enthält aber eine Verlängerungsoption bis max. 30.09.2026, falls das Bauvorhaben der Lebenshilfe doch längere Zeit in Anspruch nehmen sollte. Nach der brandschutztechnischen und baurechtlichen Klärung wurden die für die provisorische Nutzung notwendigen Anpassungsarbeiten von der Lebenshilfe durchgeführt, so dass die Elisabethschule seit Mai letzten Jahres die Räumlichkeiten nutzt. Aufgrund dieser Umstände ist man wegen der vertraglichen Regelung, die an den Abriss des Schulgebäudes geknüpft ist, in erneute Verhandlungen mit der Stadt Friedberg eingetreten, da der für letztes Jahr geplante Abriss nicht mehr realisiert werden konnte. Es wurde ein Nachtrag zum Kaufvertrag vom 22.11.2019 vorgenommen, der keine Verknüpfung mit dem Abriss vorsieht. Dieser Nachtrag wurde im Kreistag am 17.07.2023 beschlossen.

Aufgrund dieses Sachverhalts besteht eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Friedberg zur weiteren Nutzung des Areals der alten Vinzenz-Pallotti-Schule. Das Grundstück soll wohnungswirtschaftlichen Zwecken einschließlich gefördertem Wohnungsbau zugeführt werden, wofür der Altbau der Vinzenz-Pallotti-Schule definitiv abgerissen werden muss.

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb/Bauleitplanverfahren für das Bestandsareal

Mit dem Ziel, zeitnah bezahlbaren Wohnraum auf dem Areal der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule in Friedberg zu schaffen, um eine der wohl drängendsten Aufgaben für die Bürgerinnen und Bürger zu realisieren, hat der Landkreis Aichach-Friedberg unter enger Abstimmung mit der Stadt Friedberg Mitte November 2023 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb ausgelobt. In einem engen und arbeitsintensiven Abstimmungsprozess hat der Landkreis mit der Stadt Friedberg auf Grundlage von zahlreichen Beschlüssen der politischen Gremien des Landkreises und der Stadt die Grundlagen für die Auslobung des Wettbewerbs bzw. Durchführung des Bauleitplanverfahrens geschaffen.

Nach Vergabe der Planungsleistungen für eine entsprechende städtebauliche Machbarkeitsstudie im Bauausschuss des Landkreises am 23.01.2023 erfolgte im Stadtrat der Stadt Friedberg am 02.03.2023 der Aufstellungsbeschluss für den betreffenden Bebauungsplan. Im Juli 2023 wurde die Machbarkeitsstudie im Kreistag und Stadtrat gebilligt und die Wettbewerbsauslobung beschlossen sowie im Stadtrat am 21.09.2023 die höchste Priorisierung der Bauleitplanung festgelegt. Im Oktober 2023 beschloss der Bauausschuss des Landkreises die Durchführung des Planungswettbewerbs und die anschließende Beauftragung der Rahmenplanung als auch der Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Friedberg die Billigung der Auslobung für einen städtebaulichen Planungswettbewerb. Als terminliches Ziel für die Rechtskraft des Bebauungsplans ist nach jetzigem Stand Ende 2025 eingeplant. Mit den Abbrucharbeiten der alten Bausubstanz der Bestandsgebäude könnte Ende 2025 begonnen werden.

Wie der vorher beschriebene Sachverhalt zeigt, wurden bereits sehr umfassende und kostenintensive Aufwendungen und Verpflichtungen zur Auslobung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs bzw. zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Ziel, das Grundstück wohnungswirtschaftlichen Zwecken einschließlich gefördertem Wohnungsbau zuzuführen, unter Einbeziehung der politischen Gremien des Landkreises Aichach-Friedberg und der Stadt Friedberg eingegangen.

Bisheriger und geplanter Projektablauf zur Errichtung der Fachakademie für Sozialpädagogik, der Berufsfachschule für Kinderpflege und der Wirtschaftsschule in Aichach

Der Ausschuss für Soziales, Bildung und Schule hat in seiner Sitzung vom 17.04.2023 die Errichtung einer Fachakademie für Sozialpädagogik und einer Berufsfachschule für Kinderpflege am Standort Aichach anerkannt. Im weiteren Verlauf wurde von den politischen Gremien entschieden, dass die Wirtschaftsschule aus Pöttmes nach Aichach verlegt wird.

Der für diese Nutzungen benötigte Neubau soll auf der Freifläche östlich neben der bereits vorhandenen Berufsschule Wittelsbacher Land in Aichach entstehen. Auf Basis eines mit der Schulleitung und der Regierung von Schwaben abgestimmten Raumprogramms wurde im Sommer 2023 eine Machbarkeitsstudie angefertigt, welche von den politischen Gremien im Herbst 2023 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Im Kreistag am 06.11.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, eine entsprechende europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen durchzuführen. Für die entsprechende Verfahrensbegleitung wurden bereits Angebote eingeholt, welche im Bauausschuss am 26.02.2024 beauftragt werden sollen. Parallel ist man bereits mit der Stadt Aichach in Abstimmung, die den betreffenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Frühjahr 2024 fassen will. Nach derzeitigen Erkenntnissen kann von einer Fertigstellung bis Ende 2026 ausgegangen werden.

Aufgrund des großen Zustroms an Schülerinnen und Schülern muss dieser Neubau zeitnah umgesetzt werden, um die Schüler am Standort vollumfänglich unterzubringen. Vorübergehende Interimsnutzungen sind eingeplant. Falls von diesem bisher in den politischen Gremien kommunizierten Projektablauf abgewichen werden soll und andere Überlegungen, wie z.B. die Nutzung der alten Vinzenz-Pallotti-Schule in Friedberg, geprüft werden sollen, wird sich die Nutzungsaufnahme

der Fachakademie deutlich verschieben und eine vorübergehende Unterbringung nicht mehr umzusetzen sein.

Standort der neuen Fachakademie für Sozialpädagogik, der Berufsfachschule für Kinderpflege und der Wirtschaftsschule in Aichach

Die Grundidee der Neugründung der Fachakademie für Sozialpädagogik in Aichach war, auch im nördlichen Landkreis ein schulisches Angebot für diese dort derzeit noch nicht ansässige Schulart zur Verfügung zu stellen. Bisher müssen Studierende aus dieser Region den relativ langen Weg Richtung Augsburg auf sich nehmen.

Der Standort in Aichach unter dem Dach der Beruflichen Schulen Wittelsbacher Land steht nicht in Konkurrenz zu bestehenden Fachakademien in und rund um Augsburg (u.a. auch Mering, Dachau), wie es an einem Standort Friedberg der Fall ist. Auch für die Ausbildung zur Kinderpflege in Aichach besteht großer Bedarf. Derzeitige Neuanmeldungen für das Schuljahr 2024/25 beweisen dies einhellig. Nach Informationen der Schulleitung würde sich ein Standortwechsel von Aichach nach Friedberg für die neu gegründete Fachakademie für Sozialpädagogik, die Berufsfachschule für Kinderpflege und Wirtschaftsschule hinsichtlich der Schülerzahlen daher negativ auswirken.

Bauliche und brandschutztechnische Mängel an den Bestandsgebäuden der alten Vinzenz-Pallotti-Schule Friedberg

Umfangreiche Untersuchungen an der Bausubstanz und der brandschutztechnischen Situation der alten Vinzenz-Pallotti-Schule in Friedberg haben seinerzeit ergeben, dass sich eine Generalsanierung gegenüber einem Ersatzneubau als unwirtschaftlich darstellt. Daher fasste der Kreistag die Grundsatzentscheidung, einen Ersatzneubau der Vinzenz-Pallotti-Schule einschließlich einer Sporthalle und den Außensportflächen auf dem Grundstück des Hermann-Löns-Platzes in Friedberg zu errichten.

Auch wenn die Lebenshilfe für die vorübergehende Auslagerung der Elisabethschule aus Aichach in den nächsten zwei Jahren Teilflächen der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule vorübergehend nutzt, heißt dies nicht, dass der gesamte alte Gebäudekomplex auf Jahre weiter uneingeschränkt genutzt werden kann. Diese Baugenehmigung ist auf besagten Zeitraum befristet und mit Auflagen versehen. Eine längerfristige schulische Nutzung wäre – wie bereits vor Jahren untersucht – mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden. Daher entschied man sich damals auch für einen Ersatzneubau, der zwischenzeitlich erfolgreich in Betrieb gegangen ist.

Aufgrund der oben beschriebenen Sachverhalte sollte aus Sicht der Verwaltung dem Antrag der ÖDP-Kreistagsfraktion vom 28.11.2023 nicht entsprochen werden.

Im Falle einer Annahme des Antrags sind weitreichende Prüfungen vorzunehmen, die sich auf Sachverhalte beziehen, die auf Beschlüsse des Kreistages beruhen. Sofern der Bauausschuss am 05.02.2024 dem Antrag zustimmen sollte, kann dies aus diesem Grund nur in Form einer Empfehlung an den Kreistag erfolgen, der über den Antrag dann letztendlich entscheiden würde.

Beschlussvorschlag:

(Formulierung im Sinne des Antrags, allerdings der aktuellen Situation angepasst)

Der Bauausschuss unterstützt den Antrag der ÖDP-Kreistagsfraktion vom 28.11.2023 und empfiehlt dem Kreistag, nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit der Altbau der Vinzenz-Pallotti-Schule Friedberg für die Bedürfnisse und Zwecke der Fachakademie für Sozialpädagogik, Berufs-

fachschule für Kinderpflege und Wirtschaftsschule grundsätzlich geeignet wäre und ertüchtigt werden könnte. Hierzu ist folgendes zu veranlassen:

- **Eignungsprüfung des Altbaus der Vinzenz-Pallotti-Schule auf dem Hintergrund des erstellten Raumkonzepts für die Fachakademie für Sozialpädagogik, Berufsfachschule für Kinderpflege und Wirtschaftsschule**
- **Aufnahme der baulichen Mängel und der brandschutzrechtlichen Notwendigkeiten**
- **Prüfung der Rechtslage der inzwischen geschlossenen Verträge auf Reversibilität**
- **Klärung eventueller Schadensersatzansprüche aufgrund bestehender Verträge**
- **Grobkostenschätzung der hierfür notwendigen Investitionen und monetären Verpflichtungen**
- **Abwägung der gesamten o.g. Kosten für die Instandsetzung des Altbaus der Vinzenz-Pallotti-Schule gegenüber den Kosten für die Errichtung des Neubaus der Fachakademie für Sozialpädagogik, Berufsfachschule für Kinderpflege und Wirtschaftsschule inklusive der Abrisskosten des Altbaus der Vinzenz-Pallotti-Schule.**

Manuel Hitzler