

Am Anfang war das Wort

Wie ist der Stand der Dinge beim Karmelitenkloster-Komplex? Was sagt das Staatliche Bauamt? Welche Signale kommen aus dem Haushaltsausschuss des Landtags?

Von Monika Schneider-Stranninger

Wachküssen aus dem Dornröschenschlaf ist nicht so einfach wie das Märchen glauben macht. In unserem Fall ist das Dornröschen der Karmelitenkloster-Komplex in der Albrechtsgasse, der seit sieben Jahren seiner Sanierung, seiner Erüchtigung als Teil des TUM-Campus mit einem kleinen Flügel fürs Kloster harret. Damals hat der Freistaat Kloster und Kirche von den deutschen Karmeliten erworben, die aus Straubing abgezogen sind. Wir haben wieder nachgefragt nach dem Stand der Dinge. Das Dornröschen liegt nicht mehr im Tiefschlaf, es döst aber noch. Sprich: Das Staatliche Bauamt Passau, erst seit 2022, also vier Jahre nach dem Kauf, offiziell beauftragt, hat umfangreiche Bestandsaufnahmen im Gebäude durchgeführt und in den vergangenen Monaten eine europaweite Planungs-Ausschreibung über die Bühne gebracht. Seit Mitte des Jahres steht das Planungsteam und arbeitet jetzt an der Erstellung der sogenannten „Projektunterlage Bau“, sprich Entwurfsplanung, die dann der Staatsregierung vorgelegt wird, denn dann geht es erst richtig zur Sache, nämlich ums Geld, und zwar konkrete Summen.

Seit dem Kauf des Komplexes durch den Freistaat sind sieben Jahre vergangen. Am Anfang, also 2018, stand das Wort, sprich die Zusage von Ministerpräsident Markus Söder, dass der Freistaat Kloster und Kirche kauft. Die deutschen Karmeliten hätten es sonst auf dem freien Markt veräußert und es wäre einer öffentlichen Nutzung entzogen gewesen. „Das Wort“ sprach Söder vor einem vollbesetzten Festzelt bei der Eröffnung des Gäubodenvolksfestes 2018. Seither harret Straubing, harret die TUM, harren die indischen Karmelitenpatres und harret der zugehörige Förderverein für die Karmeliten in Straubing, dass aus Worten weitere Taten werden. Denn die erste Tat war die Unterschrift unter den Kaufvertrag, die im Herbst 2018 prompt erfolgt ist. Realistische Stimmen aus dem Staatlichen Bauamt (Norbert Sterl) und dem Landtag (Josef Zellmeier), rechnen nicht vor 2028 damit, dass am Kloster die ersten Bagger und Kräne anrollen oder Schaufeln geschwungen werden. Beide gehören zu den Menschen, die dem Projekt wohlwollend gegenüberstehen.

Teils europaweite Ausschreibungen

Norbert Sterl, Direktor des Staatlichen Bauamts, gibt Einblick in den gegenwärtigen Stand der Dinge. Umfangreiche Voruntersuchungen wie Archivalienforschung, bauhistorische Forschung, verformungsgerechtes Bauaufmaß, Brandschutzkonzept und weitere Gutachten/Vorbefunde seien abgeschlossen. Die Ergebnisse wurden Grundlage für die Ausschreibung der Fachplanungsleistungen. Sämtliche für die Planung erforderlichen Vergabeverfahren sind plangemäß abgeschlossen, bilanziert Sterl. Die Planung der Planung ist also abgehakt.

Damit sei es möglich geworden, die Bauleistungen fristgerecht zu beauftragen. Das Planungsteam konnte im Juni seine Arbeit aufnehmen, sagt Sterl und vermittelt einen Eindruck von der Dimension der benötigten Planungs- und Gutachterleistungen: Architektenleistung, Tragwerksplanung, Freianlagenplanung, Planung der Technischen Gebäudeausrüstung für die Elektroinstallation sowie für Heizung, Lüftung, Klimatechnik und Sanitär mussten aufgrund der Dimension des Projekts europaweit ausgeschrieben werden. Die Ausschreibungen für sich entscheiden konn-



Karmelitenkloster und Kirche in der Albrechtsgasse.

Foto: Monika Schneider-Stranninger

ten übrigens lauter deutsche Unternehmen. Mit Ausnahme des Architekten, der aus Brandenburg kommt, sogar ausschließlich bayerische Firmen – aus Regensburg, Eching und Würzburg.

Untersuchungen in der Bausubstanz erforderlich

In weiteren nationalen Vergabeverfahren wurden die Leistungen der Brandschutzplanung und -prüfung, die Planungen für die Bau- und Raumakustik, der Thermischen Bauphysik, der Ingenieurbauwerke, der Schadstofferkundung und der Holztechnischen Baubiologischen Untersuchung ausgeschrieben und vergeben.

Seit seinem Start im Juni hat sich das Planungsteam laut Sterl vertieft mit dem Klostergebäude sowie den bereits erarbeiteten Unterlagen und Plänen auseinandergesetzt. Auch in dieser Phase seien ergänzende Bauteilöffnungen in der Bausubstanz erforderlich, um notwendige Einblicke in die Zusammenhänge der verschiedenen Umbauphasen des Karmelitenklosters zu erhalten. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse über die Qualität der Bausubstanz, der Konstruktion und des Tragwerks helfen, potentielle Schäden und Defizite jetzt zu erkennen statt später überrascht zu werden, und in den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen, erklärt Sterl.

Varianten für Raumnutzung durch TUM aufzeigen

Davon verspricht sich das Staatliche Bauamt „eine möglichst umfassende und sichere Bewertung des statischen und baulichen Zustands der Bausubstanz“ und damit eine

verlässliche Grundlage für die Kostenermittlung im Rahmen der Planung.

Begleitet wird diese Phase laut Sterl von einer Variantenuntersuchung, wie sich der genehmigte Raumbedarf von rund 4.700 Quadratmetern Nutzfläche im Karmelitenkloster umsetzen lässt. Dazu werden in enger Abstimmung mit der Technischen Universität München, Campus Straubing, verschiedene Varianten entwickelt, um die benötigten Büros und Seminarräume bestmöglich in den historischen Baubestand zu integrieren. Ein Bereich im Gebäude wird vertraglich zugesichert – wieder Kloster werden und die indischen Karmeliten-Patres beherbergen.

Ein Jahr Dauer des Genehmigungsverfahrens

Die Planungsphase wird laut Norbert Sterl bis Ende 2026 dauern. Anschließend werde die sogenannte „Projektunterlage“-Bau zur Beratung und Genehmigung Staatsregierung und Landtag vorgelegt. Bisher gibt es nur Schätzungen zu den Kosten des Projekts, zuletzt war von 62,2 Millionen Euro die Rede. Dabei wird es wohl nicht bleiben. Es ist tatsächlich nur eine Schätzung und bis zum Baubeginn und erst recht bis zur Fertigstellung gehen noch Jahre mit Baukostensteigerungen ins Land. Bei der jetzigen Untersuchung des Baubestands sind in Teilen des Dachstuhls erhebliche Schäden festgestellt worden, die zu Buche schlagen. Vier Jahre Bauzeit war die Schätzung im Sommer 2024. Ein Einzug war zuletzt mit 2031 taxiert. Aber auch das ist nur eine Schätzung. MdL Josef Zellmeier, Vorsitzender des Haushaltsaus-



Die Öffnung im Bodenaufbau des ersten Obergeschosses zeigt, wie bereits bei früheren Umbauten Stahlträger eingefügt wurden, um die historischen Holzbalken zu stabilisieren.

Fotos: Meiler-Leonhardt Restauratoren, Regensburg



Beim Abtragen des Bodenbelags wird die Veränderung der Bausubstanz im Lauf der Jahrzehnte sichtbar. Punktuell ist ein älterer Bodenbelag unter dem heutigen Parkett zu erkennen. Beide wurden zu unterschiedlichen Zeiten nachträglich eingebaut.

schusses im Landtag, geht davon aus, dass die Planungsunterlagen ein Jahr brauchen, bis sie alle Gremien passiert haben. Zunächst die Regierung von Niederbayern, dann Bau- und Finanzministerium sowie anschließend zwei Runden im Haushaltsausschuss.

Gibt noch ganz andere Dimensionen

Es ist nicht verwunderlich, wenn in Zeiten dümpelnder öffentlicher Haushalte und Geldnot allerorten Zweifel aufkommen, ob das Projekt überhaupt realisiert wird. Von Staatsregierungs-Seite hatte es vor geraumer Zeit geheißt, alles, was versprochen sei, werde umgesetzt. Künftig müssten Versprechen kleiner ausfallen, so jedenfalls der Grundtenor von Bayerns Finanzminister Albert Füracker.

Zu den Chancen auf Realisierung sagt Zellmeier, er bleibe optimistisch, trotz knapper Kassen auch beim Freistaat. Er geht von einer Verwirklichung aus. Über 60 Millionen Euro Kosten sind kein Portokassen-Umfang, aber Josef Zellmeier verweist darauf, dass die Staatsregierung im Vergleich vor ganz anderen Projektdimensionen steht. Er nennt als Beispiel den Neubau des Klinikums Großhadern in München in mehreren Bauabschnitten. Da gehe es um Milliardenbeträge.

TUM Campus Straubing, die indischen Patres und der Förderverein für die Karmeliten in Straubing werden weiter einen langen Atem brauchen. Von TUM-Seite wird aber aktuell vorsichtiger Optimismus signalisiert, nachdem die Planer aus Brandenburg bei den ersten Treffen einen sehr vielversprechenden Eindruck hinterließen.