

## Sachverhalt:

Die Gesamthematik wurde in der letzten Bauausschusssitzung am 6.7.2015 in die Fraktionen verwiesen. Die Verwaltung wurde zudem gebeten zusätzliche Informationen in Bezug auf die vorgestellten Varianten zu liefern und erneut zu berichten. Dies bezog sich in erster Linie auf

- die Unterschiede der benannten Varianten.
- Die Kostenverteilung für die Gesamtmaßnahme und
- die Prüfung von Alternativen anstelle der temporären Auslagerung in eine andere Grundschule während der Bauzeit

## Varianten

Vom Architekturbüro wurde eine Gegenüberstellung (Flächen und Kosten) erarbeitet. Diese sieht, wie bereits präsentiert zwei Dachausbaulösungen im Vergleich zu einer Aufstockung durch ein komplett neues Flachdachgeschoss vor. Im Zuge eines Fördergespräches bei der Regierung wurde die Unterlage zwischenzeitlich ergänzt (Anlage 1).

## Kostenverteilung der Gesamtmaßnahme

Als Vorschlag für die Kostenverteilung der Gesamtmaßnahme kann somit fortgeschrieben folgende Grobeinteilung angesetzt werden:

Kostenrahmen Generalsanierung GS Schalkhausen mit Dachausbau

Abwicklungsjahre	2016	2017	2018	
Baukosten (TSD €)	550	950	350	1850
Außenanlagen		80	70	150
Baunebenkosten	180	180	30	390
Einrichtung/Ausstattg.		120		
	<u>730</u>	<u>1330</u>	<u>450</u>	

Gesamt (TSD €) 2.510

## Unterbringung der Schülerinnen und Schüler während der Sanierung

Für die Unterbringung des Schulbetriebes in Schalkhausen steht das Schulgrundstück aufgrund der baulichen Enge nicht zur Verfügung. Wenn man dennoch ohne temporäre Auslagerung und Verteilung auf andere Grundschulen eine Unterbringung im Ortsteil vornehmen würde, kämen grundsätzlich Containerlösungen in Betracht. Dazu würden

im Wesentlichen zwei Standorte in die nähere Wahl einbezogen. Nähere Erläuterungen dazu erfolgen ggf. in nichtöffentlicher Sitzung. Zu bedenken ist auch, dass aufgrund der Flüchtlingsproblematik die Verfügbarkeit massiv verschlechtert und die Kosten für Container drastisch erhöht haben. Die Erfahrungen bestätigen die momentane Recherche des Hochbauamtes für einen entsprechenden Bau als dezentrale Flüchtlingsunterkunft.

### **Städtebauliche Bewertung der Varianten**

Das Schulhaus in Schalkhausen befindet sich im unbeplanten Innenbereich, also zweifelsohne in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit der Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB und somit nach den dort normierten Einfügekriterien. Zusätzlich ist festgelegt, dass (auch) das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf.

Anhand der im Rahmen der letzten Beratung eingebrachten Argumente und Wünsche wurden die Varianten nochmals eingehend betrachtet und abgewogen. In Gegenüberstellung der Dachvarianten Satteldach und Südostgiebel, favorisiert das Baureferat weiterhin die Variante mit dem Umbau des Walmdaches zugunsten eines Satteldachs. Bezüglich der Realisierung eines kompletten Flachdachgeschosses wurden die städtebauliche Vertretbarkeit, denkmalpflegerische Aspekte (Kirchenumgebung) sowie die Abstandsflächensituation eingehend geprüft und bewertet. In der Gesamtbetrachtung dieser Punkte zeigt sich, dass trotz des erstrebenswerten Vorteils einer größeren Nutzfläche für die Schule diese Variante seitens der Bauverwaltung abgelehnt werden muss. Begründung: Die Eigenart der näheren Umgebung zeichnet sich durch einen dörflichen Charakter mit überwiegend offener, wenn auch verdichteter Einzelbebauung aus. Die maßgeblichen Bauten im Umfeld wiesen überwiegend steil geneigte Dächer ( v.a. Satteldächer) auf. Die Errichtung des neuen Geschosses würde die Wirkung eines Fremdkörpers mit negativer Vorbildwirkung auf andere Dachausbauten entfalten. Dabei kann es dahingestellt bleiben, dass das Schulhaus ein öffentliches Gebäude darstellt. Zwar zwingt das im § 34 BauGB normierte Einfügegebot nicht zur Einheitlichkeit im Sinne von „Uniformität“ (BVerwGE 55, 369/386). Es geht bei dem geplanten Dachgeschossausbau auch nicht um die Feinheiten von Berechnungsregeln der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vielmehr um Harmonie im äußeren Einfügen. Diese lässt die Flachdachvariante unstrittig vermissen.

Neben dem Gebot des Einfügens und der städtebaulichen Vertretbarkeit ist bei der Prüfung der Aufstockung auch der Belang des „Ortsbildes“ von Bedeutung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten beurteilt stellt die Veränderung des bisher eindeutig als „Dachgeschoss“ wahrnehmbaren 2.Obergeschosses zugunsten eines Flachdachaufbaus eine negativ dominante Veränderung der Dachlandschaft im Ortskern von Schalkhausen dar. Aus Sicht des Baureferates würde dies unstrittig das Ortsbild beeinträchtigen, wie man an einer erstellten Fotomontage im Vergleich zu den Bildern der Gebäude der Umgebung unschwer erkennen kann. Erschwerend kommt hinzu, dass sich das Schulhaus unmittelbar zur (zwar vom Straßenraum etwas zurückversetzten) denkmalgeschützten Kirche befindet und demzufolge ein umso höherer Maßstab an die Sensibilität des zu verändernden Gebäudes gelegt werden muss. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich ein Ermessen zur Zulassung des Flachdachgeschosses aufgrund der vorgenannten Punkte gegen Null reduziert, weswegen die Verwaltung bei ihrer bereits in der vorangegangenen Beratung vorgetragenen Haltung bleiben muss.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt von der vorgestellten Planung und den Varianten Kenntnis und spricht sich für die weitere Bearbeitung des Dachgeschossumbaus zugunsten der

Satteldachlösung aus. Er empfiehlt dem Stadtrat, nach Vorberatung im HFWA die Verwaltung zu ermächtigen, einen entsprechend ausgearbeiteten Zuwendungsantrag zur Förderung der Maßnahme der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorzulegen. Basis ist die vorgestellte Kostenverteilung über die Jahre 2016-2018 nach dem aufgezeigten Kostenrahmen.

**Anlagen:**

Gegenüberstellung Varianten