

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.11/025/2015

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Referent für Interne Dienste und Schulen Frank Klingenberg	Amt für Gebäudemanagement

Sachbearbeiter/in: Margarete Koenen

Altes DG, Umsetzung des Grundsatzbeschlusses, Konzept Außenanlagen

Anlagen:

- Anlage 1 Gesamtkonzept
- Anlage 2 Gesamtkonzept Bereiche
- Anlage 3 Planung großer Schulhof
- Anlage 4 Gesamtkonzept Grundstücksgrenzen Bestand
- Anlage 5 Gesamtkonzept Grundstücksgrenzen neu
- Anlage 6 Luftbild mit Grenzverlauf

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.11.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.11.2015	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

- a. Der Planung für die Außenanlagen „Großer Schulhof“ wird zugestimmt.
- b. Der Seminargarten soll als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben
- c. Der Grundstücksteilung entsprechend der Einzeichnung im Lageplan (Anlage 5) wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		437.000 € - bereits im Haushalt 2016 enthalten (zu Beschlussvorschlag a)	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		FAG Städtebauförderung	
Haushaltsmittel vorhanden		Ja (Projekt)	
Folgekosten		Pflege, Unterhalt	

I. Zusammenfassung

In der Stadtratssitzung vom 30.01.2015 wurde der Beschluss zur Teilung des Gebäudekomplexes Altes DG gefasst. Auf dieser Grundlage erfolgt derzeit die Planung und Umsetzung der Baumaßnahme Berufsschule und Musikschule im städtischen Gebäudeteil. Aktuell laufen die europaweiten Ausschreibungen der ersten Gewerke. Der Baubeginn ist planmäßig für Mitte Februar vorgesehen.

Für den südlichen, zu veräußernden Gebäudeteil laufen die Vorbereitungen zum Verkauf, wobei Lage und Umfang des zu veräußernden Grundstücksanteils festzulegen sind. Als Grundlage hierfür wurde das Landschaftsarchitekturbüro Brenner mit der Erarbeitung eines gesamtheitlichen, übergreifenden Konzepts für die Planung der Außenanlagen beauftragt, um in diesem Zuge für grundsätzliche Fragen wie Erschließung, Wegeführung, Stellplatzanlagen usw., planerische Vorschläge zu machen.

Nach Festlegung des zum Verkauf stehenden Grundstücksteils durch den Planungs- und Bauausschuss erfolgt eine Anpassung des Gutachtens, auf dessen Grundlage der Verkauf dem Hauptausschuss im Dezember vorgelegt wird.

II. Sachvortrag

Konzept Außenanlagen

Das Konzept unterteilt den gesamten Umgriff des Alten DG entsprechend der Nutzungen in einzelne Bereiche (Anlage 2). Der Große Schulhof und der Seminargarten verbleiben im Besitz der Stadt Schwabach.

Bei dem Konzept für die Außenanlagen des südlichen, zu veräußernden Gebäudeteils, handelt es sich um einen planerischen Vorschlag für die Gestaltung des Umgriffs sowie der angedachten Nutzungsmöglichkeiten, die im Rahmen des Projektes „Altes DG - weitere Umsetzung des Grundsatzbeschlusses“ entwickelt wurden.

Das Konzept beinhaltet, wie vom Stadtrat bereits am 30.01.2015 zustimmend zur Kenntnis genommen, eine berufsbildende Schule und Wohnnutzung. Der AWO Saal und die Puppenbühne, in etwas reduziertem Umfang, würden bei diesem Konzept an gleicher Stelle im Gebäude verbleiben.

Das mögliche Nutzungskonzept wurde auf diesem Wege, insbesondere in Bezug auf die Erschließungsmöglichkeiten und die mögliche Situierung einer überschlüssig angesetzten Anzahl von erforderlichen Stellplätzen auf Umsetzbarkeit überprüft.

a) Städtischer Teil

großer Schulhof

Die bestehende Hofanlage des Alten Deutschen Gymnasiums wird im Zuge der Generalsanierung der Gebäude neu angelegt. Hierbei sind verschiedene Bereiche/Nutzungen zu berücksichtigen und in Einklang zu bringen:

- Schulhof für Berufsschule
- Erschließung und Hofbereich Musikschule
- Zugang zum AWO-Saal und Puppenbühne und zum südlichen Gebäudeteil (berufsbildende Schule)
- Zugangs-/Vorbereich für die neue Wohnnutzung im östlichen Gebäudetrakt,
- Möglichkeiten für gelegentliche öffentliche Nutzung für Konzerte etc.

Der Entwurf des Architekturbüros Grellmann, Kriebel, Teichmann sieht vor, den Hof entsprechend der verschiedenen Nutzungen mit einfachen Mitteln zu zonieren, um qualitätsvolle Räume zu formen und gegenseitige Störungen der unterschiedlichen Nutzung zu vermeiden.

Der Hof wird durch eine Baumgruppe (z.B. Platanendach) am Ort des abgebrochenen Nordflügels der ersten Hofbebauung in zwei Bereiche zониert. So wird der Schulhof gegliedert und Sitzmöglichkeiten im Schatten für die Schulhofnutzung geschaffen.

Eine lange, wandartige Sitzbank aus hellem Sichtbeton mit anschließenden, geschnittenen Hainbuchenhecken bilden Abstand und Schutz für die dahinterliegende Wohnnutzung im Osten.

Der im Norden vorhandene Großbaum (Eiche) und das hier befindliche Denkmal bleiben erhalten.

Drei große Sitzbänke aus hellem Sichtbeton als Sitzgelegenheiten für die Schüler zonieren Zugang und Pausenhoffläche.

Entlang der Gebäude erhalten die Gehlinien und Vorbereiche der Zugänge einen Plattenbelag, ggf. farblich angepasst an die Fassade. Für den Binnenraum wird eine wassergebundene Oberfläche vorgeschlagen, um Versiegelung zu vermeiden, angenehmes Binnenklima zu erreichen und eine wirtschaftliche Durchführung der großen Flächen zu ermöglichen.

Als Umsetzungszeitraum ist das Frühjahr/Sommer 2017 im Zeitplan vorgesehen.

Seminargarten

Der naturnahe Charakter des derzeit verwilderten Seminargartens bleibt erhalten. Durch die Ausbildung eines Rundwegs wird ein kleiner „Park“ geschaffen, der sich durch seine Biotopflächen im Inneren auszeichnet. Der Weg wird als wassergebundene Fläche ausgebildet, während die Mauer zum östlichen Innenhof zusätzlich ein Vorgelege aus Naturstein erhält.

Die Bestandsmauer wird um einen Zugang (Tür) nach Nord-Osten zur Innenstadt ergänzt. Die vorhandene Vegetation wird gepflegt und bei Bedarf maßvoll zurückgeschnitten. Auf eine Beleuchtung des Seminargartens wird verzichtet, da dieser nachts abgeschlossen werden soll. An den Rändern werden Bänke platziert. Die Mauern werden punktuell ergänzt.

Geschützte Vegetation (z. B. Osterluzei an der östlichen Mauer) soll in jedem Fall erhalten bleiben und in die weitere Planung integriert werden.

Es ist geplant die Maßnahme nach Abschluss der Generalsanierung des Gesamtkomplexes, voraussichtlich ab dem Jahr 2020 anzugehen.

b) Beschreibung eines möglichen Konzepts für den zu veräußernden Grundstücksteil

Östlicher Innenhof

Die Flächen des östlichen Innenhofs könnten privat genutzt werden. Der Hof erhielte einen Zugang vom Seminargarten für Pflegemaßnahmen und als zweite, informelle Erschließung der Wohneinheiten.

Auf raumbildendes Grün wie Bäume wird in diesem Konzept verzichtet um den Hofcharakter zu stärken und den Blick auf den prägenden Baumbestand des Seminargartens zu erhalten. Heckenstrukturen sind als Abstands- und Sichtschutzpflanzung denkbar, welche die Terrassenzonen gliedern.

Wohnumfeld / Parkplätze

Südlich des Seminargartens könnten, von einer Hecke getrennt, rund 18 Anwohner Parkplätze, 10 Fahrradstellplätze und ein Nebengebäude für den Hausmeister angelegt werden. Für den Parkplatz ist ein Belag aus Naturstein mit großen Rasenfugen und einer Eingrünung zum östlichen Nachbargrundstück denkbar.

Westlich des angedachten Erschließungsweges, der gleichzeitig als fußläufiger Verbindungsweg zum Seminargarten dienen könnte, würden Flächen für Kinderspiel (eingezäunt) und z. B. Urban Gardening angeboten.

Die bestehende Eiche ist ein eingetragenes Naturdenkmal. Der Wurzelbereich darf nicht überbaut werden. Für die geplante Zufahrt zu den Parkplätzen ist in Abstimmung mit dem Umweltamt eine Wurzelbrücke auszubilden.

Südlicher Innenhof

Über den südlichen Innenhof könnten der angedachte Schulbereich und die südlichen Wohnungen erschlossen werden. Neben 2 PKW-Stellplätzen für die Schulleitung könnten dort 26 Fahrradstellplätze geschaffen werden.

c) Grundstück

Die Grundstücksfläche des Gesamtkomplexes „Altes DG“ umfasst die Flurstücke Fl. Nr. 550 und Fl. Nr. 551. Der anliegende Lageplan (Anlage 5) zeigt eine mögliche Grundstückstrennung zwischen dem städtischen Bereichen und dem Gebiet des zukünftigen Investors.

Die Aufteilung steht unter der Nutzungsannahme, dass im östlichen Freibereich der Fl. Nr. 551 bzw. der südlichen Spitze der Fl. Nr. 550 eine verträgliche Stellplatznutzung für die späteren Wohnbereiche möglich wird.

Baurecht

Bei Teilung des Grundstücks Fl. Nr. 550, Gemarkung Schwabach, ist in Bezug auf das Bauordnungsrecht folgendes zu beachten, um Abweichung von Abstandsflächen zu ermöglichen:

Durch die Schaffung neuer Nutzungseinheiten müssen Brandschutzabstände zur Vermeidung von Brandüberschlägen, insbesondere über Eck, eingehalten werden. Durch die zusätzlich geplante neue Grenzziehung entlang der Außenwände entstehen Verstöße gegen Abstands- und Brandschutzbestimmungen. Von den Abstandsbestimmungen kann Abweichung erteilt werden, wenn keine öffentlichen Belange (z. B. Brandschutz) entgegenstehen.

Daher muss gesichert sein, dass ein Bereich von 5 m Tiefe vor der Grundstücksgrenze dauerhaft von, nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen, künftigen Gebäuden freigehalten wird. Dies gilt für den Bereich des großen Schulhofs und die direkt an den Seminargarten angrenzenden Gebäudeseiten.

Im Bereich des Überbaus kann es aufgrund der fehlenden Abstände erforderlich sein, dass der Brandschutz durch bauliche Maßnahmen sicher zu stellen ist, um Möglichkeiten für Abweichungen von den Abstandsflächen zu ermöglichen.

Nutzungs- und Benutzungsrechte

Um die vorhandenen Außenanlagenflächen sowohl für den städtischen Teil als auch den Investorenteil wirtschaftlich zu nutzen, sind einige gegenseitige Nutzungs- und Benutzungsrechte dinglich zu sichern. Neben den brandschutztechnischen Anforderungen an gemeinsam genutzte Flucht- und Rettungswege im Gebäude sind dies Geh- und Fahrt- und Leitungsrechte in den Hof- und Gartenbereichen. Diese sind im Rahmen der noch durchzuführenden Planungen festzustellen, zu definieren und in die Verträge einzuarbeiten. Grundsatz dabei soll eine für beide Seiten möglichst gemeinsame und damit effektive wirtschaftliche Nutzung aller Bereiche sein.

Die herausgeteilten Grundstücksflächen aus Fl. Nr. 550 sind mit der FL. Nr. 551 zu verschmelzen, um vorgenannte Probleme bei der Genehmigung neuer Nutzungseinheiten im südlichen Gebäudeteil zu vermeiden

Teilungsgenehmigung (§19 BauGB)

Durch die Lage des Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist die Teilung genehmigungspflichtig. Ein formloser Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung, aus dem hervorgeht, dass die Grundstücksteilung den Sanierungszielen nicht entgegensteht und dem geltenden Baurecht entspricht, ist bei Amt 41 zu stellen.

III. Kosten

Großer Schulhof

In der Kostenberechnung des Architekten für die Generalsanierung sind für die Kostengruppe 500 (Außenanlagen), einschl. der technischen Anlagen (Entwässerung usw.) 367.000 € enthalten, sowie ca. 70.000 € an Honoraren (Architekt/TGA).

Enthalten sind neben der Pausenhoffläche (bis etwa zum Übergang Nord- zu Ostgebäude) auch die Gehsteigflächen, die nach den Arbeiten für die Entwässerung etc. wieder zu schließen sind.

Nach FAG sind 900m² Pausenfläche förderfähig. Diese Förderung ist in der, im Beschluss vom 30.01.2015 angegebenen Prognose von insgesamt 3.393.000 € enthalten. Für den nicht durch die FAG geförderten Teil (über 900 m²) ist geplant, über die Städtebauförderung im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme weitere Fördermittel zu beantragen.