

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2021/4157-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	1373/20 und 411/21
		Datum:	06.04.2021
		Referent:	Thomas Beese
Generalsanierung mit Ersatzneubauten der Maria-Ward-Schulen Bamberg Bamberg, Edelstraße 1, 3, 9			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
14.04.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Der Bauherr beabsichtigt die grundlegende Generalsanierung und Neuordnung des gewachsenen Schulkomplexes der Maria-Ward-Schulen Bamberg in der Edelstraße 1,3 und 9. Im Zuge dieses Vorhabens sollen auch einzelne Baukörper, die nach vielfachem Umbau nicht mehr sinnvoll erhaltbar sind, abgebrochen und ersetzt werden. Im Inneren wird eine umfangreiche Neustrukturierung stattfinden. Zusätzlich ist beabsichtigt den jetzigen Schulhof als multifunktionalen Pausenhof umzugestalten.

Es sollen die Bereiche (siehe Anlage Nr. 02 Übersichtsplan)

- „Jüngerer Schulbau“ Bauteil C
- „Josephshaus“ Bauteil E
- „Aulabau“ Bauteil F

ersetzt werden.

Das Bauteil

- „Schrüferbau“ Bauteil D
- wird in den neuen Komplex eingebunden und an die Bauteile
- „Schenkbau“ Bauteil B
 - „Schmitzbau“ Bauteil A

wird der neue Komplex angeschlossen.

Geplant sind nach neuesten pädagogischen Ansätzen konzipierte Klassen- und Fachräume, eine Turnhalle im 2. Untergeschoss sowie eine Aula und ein Speiseraum im Erdgeschoss. Darüber hinaus finden noch eine ausgedehnte Lernküche und eine gewerbliche Küche im Untergeschoss Raum, welche mittels Lichtgraben nach Nord-West und Norden belichtet werden.

Dem Stadtgestaltungsbeirat wurde das Vorhaben erstmals am 23.03.2017 vorgestellt und nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs am 26.09.2019 auf Basis des ausgewählten Projektes erneut beraten (Anlage 23). Aufgrund der festgestellten hohen Qualität war eine Wiedervorlage nicht erforderlich.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: ca. 45 m Länge: ca. 105 m Höhe: 17 m – 20,4 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 17.08.2020

vollständig: 12.02.2021

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung: Flächen f. d. Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauBG)

Aufgrund der besonderen städtebaulichen und architektonischen Bedeutung des Vorhabens wurde diese zuletzt am 26. September 2019 im Stadtgestaltungsbeirat als Wiedervorlage vorgestellt und beraten. Grundsätzlich wurde der mit dem Vorhaben verbundene städtebauliche, architektonische und gestalterische Ansatz und die damit einhergehende Qualität begrüßt (Anlage 23).

Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich das Projekt im unbeplanten Innenbereich. Vorhaben müssen sich aufgrund des dann zu beachtenden Einfügegebots in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Bei der weiteren Gebietsanalyse werden ggf. vorhandene Fremdkörper identifiziert und nicht mit in die Betrachtung einbezogen. Die dann „bereinigte“ und vorhandene städtebauliche Körnung und Struktur ergibt dann in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbauten Grundstücksflächen und der gesicherten Erschließung den für die Beurteilung zugrundeliegenden Bewertungsmaßstab. Das Vorhaben wurde dieser Prüfung unterzogen und sortiert sich aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht in den vorstehend erläuterten Rahmen ein.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: - anrechenbar: - nachzuweisen: -

gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszonen) sind abzulösen:

Nachweis auf Baugrundstück: Nachbargrundstück:

Ablösung der Stellplatzpflicht:

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: anrechenbar: nachzuweisen: **Konzeption in Abstimmung**

Nachweis auf Baugrundstück:

Ablösung der Stellplatzpflicht:

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

Stadtdenkmal: ja nein

Einzeldenkmal: ja nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich

BLfD: ja nein nicht erforderlich

Dem Abbruch der Gebäudeteile Edelstraße 3 und 9 (Josephshaus, Aulabau) aus der Nachkriegszeit kann zugestimmt werden.

Bezüglich des als Einzelbaudenkmal eingetragenen Bauteils C, sog. „Jüngerer Schulbau“, wurde ein von der Denkmalpflege gefordertes Tragwerksgutachten einschließlich ausführlicher Dokumentation der Schadensbilder vorgelegt.

Die nachweislich in dem Gebäudeteil zu konstatierenden zahlreich stattgefundenen Eingriffe und Veränderungen vergangener Zeiten haben neben statisch-konstruktiven Mängeln zusätzlich zu einem Verlust von Ausstattungsbestandteilen geführt und somit den Zeugnischarakter des Baudenkmals lediglich auf die Hoffassade reduziert. Bedenken gegen einen Abbruch des „Jüngerer Schulbaus“ mit Ausnahme der Fassade zum Schulhof hin können daher zurückgestellt werden. Diese zu Ihrer Erbauungszeit bewusst in gestalterischer und materialtechnischer Fortführung ausgebildete Front trägt wesentlich zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des Schulkomplexes in Form einer Dreiflügel-Anlage bei und ist daher zu erhalten bzw. in den Neubau einzubeziehen.

Ein Erhalt der schulhofseitigen Fassade ist technisch und konstruktiv möglich. Die hierbei bedingten baukonstruktiven und funktional-nutzungstechnischen Einschränkungen erscheinen vertretbar.

Inwiefern die im Bauherrenscheiben vom 16.11.2020 mit 185.000,- € betitelten und im jüngeren Schreiben vom 12.02.2021 mit nunmehr pauschal 3.000.000,- € bezifferten Mehrkosten für die Sicherung / den Erhalt der Fassade begründet und zumutbar erscheinen, kann wegen der extrem unterschiedlichen Zahlen von hier aus nicht bewertet werden.

Nach wie vor stellt der betreffende, in Fortführung der barocken Formensprache gestaltete Fassadenabschnitt zum Schulhof einen wesentlichen Bestandteil der in Form einer 3-Flügel-Anlage überlieferten homogenen Erscheinung des Schulkomplexes dar. Ein Erhalt der Fassade ist aus denkmalpflegerischer Sicht daher zu sichern, da eine Unzumutbarkeit nicht belegt ist.

Der Zeugniswert des Denkmals ist auf die Fassade reduziert; es liegt nun eine Ensemblesituation vor.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis
2. Der Bau- und Werksenat stimmt dem Teilabbruch, dem Teilneubau und der Generalsanierung zu unter der Maßgabe, dass die hofseitige Fassade des „Jüngerer Schulbaus“ erhalten bleibt
3. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung nach entsprechender Umplanung und Abschluss eines städtebaulichen Vertrages die Baugenehmigung auf dem Verwaltungsweg zu erteilen

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar.)

- 01 Lageplan
- 02 Übersichtsplan Baukörper
- 03 Grundriss 2. Untergeschoss
- 04 Grundriss 1. Untergeschoss
- 05 Grundriss Erdgeschoss
- 06 Grundriss 1. Obergeschoss
- 07 Grundriss 2. Obergeschoss
- 08 Grundriss 1. Dachgeschoss
- 09 Grundriss 2. Dachgeschoss
- 10 Ansicht Südosten
- 11 Ansicht Nordwesten
- 12 Ansicht Nordosten
- 13 Schnitt A1 Nordwesten
- 14 Schnitt C1 Nordwesten
- 15 Schnitt D1 Nordosten
- 16 Abstandsflächenplan
- 17 Fotografie Ensemble Hof
- 18 Fotomontage Ensemble Hof Bestandfassade mit neuem Dach
- 19 Fotomontage Ensemble Fassade Neubau
- 20 Schreiben Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 02.12.2020
- 21 Schreiben Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.03.2021
- 22 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.01.2021
- 23 Protokoll Stadtgestaltungsbeirat vom 26.09.2019

Verteiler: