

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/129/2016

Ohm-Gymnasium - Beantwortung des Fraktionsantrags 230/2015 der ÖDP und Erlanger Linke

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.03.2016	Ö	Gutachten	
Bildungsausschuss	10.03.2016	Ö	Gutachten	
Stadtrat	17.03.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

40

I. Antrag

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Der Fraktionsantrag der Erlanger Linken und der ÖDP Nr. 230/2015 vom 24.11.2015 ist hiermit bearbeitet.

II. Begründung

Im Fraktionsantrag 230/2015 wird die Verwaltung aufgefordert, ergänzend zu den Vorlagen vom 24.09.2015 und 20.10.2015 zu prüfen, in wie weit eine Vierfachhalle, zumindest aber eine Dreifachhalle auf dem Gelände des Ohmgymnasiums untergebracht werden können.

Die Verwaltung führt Folgendes aus:

Im September 2006 wurde zwischen dem Diakonischen Werk als Nachbar westlich des städtischen Grundstücks und der Stadt Erlangen per Notar eine Dienstbarkeitsbestellung vertraglich vereinbart. Diese beinhaltet die Gestattung einer Feuerwehrezufahrt auf dem städtischen Grundstück (Geh- und Fahrrecht), als auch die Übernahme der Abstandsflächen für den Anbau der Diakonie. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze wurde weiterhin ein gegenseitiges Anbaurecht auf einer Länge von 30 m anerkannt. Die vereinbarten Absprachen sind in der Anlage Nr. 1 farbig dargestellt. Es gibt für den Bereich keinen Bebauungsplan, die Genehmigung richtet sich daher nach §34 BauGB, wonach für die Zulässigkeit eines Gebäudes die umgebende Bebauung (u.a. offene Bauweise) ausschlaggebend ist.

Diese Vereinbarungen bzw. das geltende Baurecht schließen eine Bebaubarkeit des Restgrundstücks am Ohmgymnasium mit einer Vierfachhalle aus, bzw. machen diese für eine regelgerechte Dreifachhalle nahezu unmöglich. Zu bedenken ist weiter die zurzeit stattfindende Generalsanierung des Ohm-Gymnasiums. In direkter Nähe des jetzigen Zugangs zur Sporthalle ist im jetzt laufenden Bauabschnitt die künftige Aula angesiedelt. Ein Anbauen davor beeinträchtigt die Belichtung immens.

Insgesamt kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass die Bebauung einer erdgeschossigen Vierfachhalle mit den für einen regelgerechten Schulsport- und Vereinsbetrieb notwendigen Abmessung u.a. lt. Raumprogramm des Fördergebers nicht durchführbar ist.

In Blau und Rot sind die zwei überhaupt geometrisch denkbaren Standorte in der Anlage 2 dargestellt: Im Süden des Grundstücks wäre jedoch jede notwendige Zufahrt zur Friedrich-Rückert-Schule verbaut (Feuerwehrezufahrt), im Norden erlauben die bereits erwähnten grundbuchrechtlichen Einschränkungen keine dafür notwendige Ausdehnung. Dies entspricht der Beantwortung

des Fraktionsantrags der Linken Nr. 138/2015 im BWA am 20.10.2015.

Um zu weiteren Lösungsansätzen zu kommen, wurde als Referenz die zurzeit in Planung befindliche Sporthalle am Marie-Therese-Gymnasium herangezogen. Diese Lösung wird hierzu nun als gestapelte 2-fach Halle adaptiert. Dies bedeutet, dass man die jeweilige Raumhöhe der Sporthallen nutzt, um dann eine zweigeschossige Nebenraumspange anzubauen. Unten befinden sich dann jeweils auf Sporthallenniveau die Geräteräume, die oben mit den Umkleideräumen „überbaut“ werden, um eine komprimierte Grundrisslösung zu erlangen. Diese Überlegung war Grundlage zu den nun vorgelegten Lösungsansätzen.

Zwei gestapelte Zweifachhallen

Eine gestapelte Zweifachhalle – direkt am Ohm-Gymnasium angebaut – hält die nachbarrechtlichen Belange ein. Die Abstandsfläche zum öffentlichen Raum (Straße Am Röthelheim) wird jedoch um ca. 3 m überschritten. Im Baugenehmigungsverfahren wäre daher eine Abweichung zu beantragen, die Aussicht auf positive Bescheidung ist wegen einer ähnlichen Genehmigung bei der zurzeit stattfindenden Generalsanierung des Ohm-Gymnasiums als wahrscheinlich zu bewerten.

Die Grundrissanordnung wird bei dieser Lösung funktionieren. Die Anbindung und die Erschließung über den Hauptzugang des Ohm-Gymnasiums sind denkbar, lediglich ein möglicher separater Zugang für die Nutzung der Hallen für den Vereinssport sind noch in einem weiteren Planungsschritt zu klären.

Die statisch aufwendige Dachkonstruktion einer derart gestapelten, doppelten Zweifachhalle ist aufgrund der bisherigen Erfahrungen geschätzt. Ergeben sich im Zuge einer Detaillierung höhere Aufbauten (z.B. infolge des Bedarfs nach dem „Würzburger Modell“ für die Hallenausstattung), wäre die Halle wegen den Abstandsflächen wohl entsprechend einzugraben. Die geschätzten Gesamtkosten von 15,0 bis 18,0 Mio. € (+/- 30%) würden sich dann weiter erhöhen, insbesondere auch aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers.

Die Gebäudehöhe für eine gestapelte doppelte Zweifachhalle beträgt ca. 17 m. Dies entspricht in etwa der Traufhöhe des Hauptbaus des Ohm-Gymnasiums zur Straße Am Röthelheim. Die städtebauliche Positionierung an dieser Stelle erscheint mächtig, vor dem Hintergrund des bauplanerisch geforderten Einfüge- und Rücksichtnahmegebots jedoch gerade noch denkbar. Es gilt nach BauGB als Genehmigungsmaßstab u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung. Eine abschließende Klärung der Zulässigkeit des Vorhabens wäre durch eine Bauvoranfrage bzw. einen ausgearbeiteten Bauantrag herbeizuführen.

Dreifachhalle

Eine Dreifachhalle könnte durch den Vertrag mit der Diakonie von 2006 rein geometrisch betrachtet direkt auf der westlichen Grundstücksgrenze platziert werden. Eine Anbindung über den Hauptzugang des Ohm-Gymnasiums würde funktionieren. Erhebliche Einschränkungen sind jedoch in der Positionierung der Geräteräume insbesondere zum Hallenteil in Richtung Diakonie zu erwarten. Zur Einhaltung der Abstandsflächen (Grenzbebauung rein vertraglich lediglich für eine Länge von 30 m möglich) sind die notwendigen Flächen der Geräteräume, direkt an die Halle angegliedert, nicht möglich. Insgesamt ist die Erschließung dieses Hallenteils schwierig zu realisieren.

Die bauplanerische Zulässigkeit hierfür ist jedoch als äußerst kritisch zu bewerten und müsste über ein ausgearbeitete Vorplanung und offizielle Bauvoranfrage geklärt werden. Grundsätzlich lässt der einschlägige §34 BauGB hier keine Grenzbebauung zu, da die Umgebung von einer offenen Bauweise geprägt ist. Darüber hinaus wäre die entstehende Baumasse aufgrund der dann daraus resultierenden Bebauungsdichte wohl nicht mehr als organische Entwicklung zu sehen.

Die Gesamtkosten für eine Dreifachhalle belaufen sich auf ca. 8,0 bis 10,0 Mio. Mio. €. Der Planungstiefe geschuldet, können die genannten Kosten auch hierfür lediglich mit einer Genauigkeit von +/- 30 % ermittelt werden.

Ein vierter Hallenteil als Einzel-Sporthalle - in der Nähe zur Dreifachhalle - ist wegen der grundbuchrechtlichen Abstandsproblematik nicht durchführbar.

Anlagen: Anlage 1 – Theoretischer Idealgrundriss Erdgeschoss bzw. Obergeschoss
Anlage 2 – Übersicht
Anlage 3 – Untersuchung zwei gestapelte Zweifachhallen
Anlage 4 – Untersuchung Dreifach-Turnhalle
Anlage 5 - Fraktionsantrag 230/2015

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang