

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2008/042
öffentlich		
Datum 18.03.2008	Aktenzeichen IV.4	Federführend: Herr Petersen

Betreff

Verwendung Waldstraße 12

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	19.03.2008	

Beschlussvorschlag:

Das Gebäude Waldstr. 12 verbleibt in der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Eine Teilfläche von 340 m² wird für notwendige Nebenanlagen, wie Fahrradabstellflächen u. ä. in das vorhandene Schulgrundstück einbezogen.

Sachverhalt:

Das Haus aus dem Jahre 1906 mit 2 Nebengebäuden von 1938 besitzt eine Wohnfläche von 139 m² und besteht aus 6 Zimmern, Bad/WC, Duschbad/WC, Küche, Flur und Keller-raum. Der Grundstücksanteil beträgt ca. 770 m².

Das Gebäude selbst liegt im Geltungsbereich der zur Zeit in Aufstellung befindlichen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und im Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 77.

Ein Abbruch eines in der Erhaltungssatzung unter Schutz gestellten Gebäudes ist nur möglich, wenn unter Anlegung eines strengen Maßstabes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Sanierung nicht in Frage kommen kann. Die Stadt Ahrensburg hat gerade in der jüngsten Vergangenheit Anträge auf Abbruch von privaten Eigentümern im Bereich der Erhaltungssatzung abgelehnt.

Bei gleichem Maßstab dürfte es bei Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes kaum möglich sein, das Gebäude für einen Ersatzneubau zu beseitigen. Die Aufwendungen für eine Modernisierung und Instandhaltung sind wiederum so groß, dass eine Hausmodernisierung zum Zwecke der Vermietung kaum wirtschaftlich sein dürfte.

Eine Modernisierung des vorhandenen Bestandes für schulische Zwecke scheidet aus, weil die innere Gebäudestruktur wie Grundriss, Belichtung und Raumhöhe dem entgegensteht. Falls für den schulischen Bedarf Erweiterungen dringend notwendig wären, müssten diese aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen an anderer Stelle vorgenommen werden.

1. Schulische Nutzung – Cafeteria

Eine Cafeteria für die Versorgung der Schule ist in dem Wohngebäude Waldstr. allein nicht unterzubringen. Erforderlich wäre eine nicht unerhebliche bauliche Erweiterung, die den Nachteil hätte, auf eine räumliche Anbindung zum bestehenden Schulkomplex zu verzichten und die infrastrukturelle Versorgung des vorh. Gebäudekomplexes nicht einbeziehen könnte (z. B. Heizungszentrale).

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile sollte die Cafeteria wie geplant mit dem Foyer des Söringsaaes gekoppelt werden. Sie läge hier im Hauptschnittpunkt und könnte im Bedarfsfall bei Veranstaltungen die Versorgung im Söringsaal mit übernehmen. Die notwendigen baulichen Voraussetzungen wurden bereits in Teilen vorgenommen; wie z. B. Umbau der ehemaligen Hausmeisterwohnung und Eingangsbereich der Sporthalle.

2. Schulische Nutzung – Musikräume

Die von der Schulleitung vorgeschlagene Nutzung des Gebäudes für Musik-Probenräume scheidet auf Grund der Grundriss-Struktur und der Baukonstruktion (Wand und Decke) aus. Die Aufwendungen für die Herrichtung des um die Jahrhundertwende erbauten Gebäudes für diese Zwecke würde in keinem Verhältnis zu etwaigen Neubaukosten an anderer Stelle stehen.

Das Gebäude ist und bleibt ein Einfamilienhaus. Die Vergrößerung von Räumlichkeiten oder eine raumunabhängige Erschließung würden konstruktive, statische Veränderungen zur Folge haben, die einem Neubau unter erschwerten Bedingungen vergleichbar wären.

3. Stellungnahme der Schulverwaltung:

Da das Gebäude für eine schulische Nutzung nicht geeignet ist, soll gemäß Stellungnahme der Schulverwaltung das Grundstück im Rahmen einer Bevorratung für die künftige Nutzung der Stormarnschule zur Verfügung gestellt werden.

In der Bildungspolitik sind auch in Zukunft Veränderungen anzunehmen, die maßgeblichen Einfluss auf die Gegebenheiten vor Ort haben. Mit der Novellierung des SchulG Anfang 2007 wurde so z. B. die Profileroberstufe eingeführt, die den Unterricht in den Klassenstufen 12 und 13 im Klassenverband vorsehen. Dadurch ist der Bedarf an größeren Unterrichtseinheiten gegeben. Aber auch vor Ort, das heißt in Ahrensburg gibt es Veränderungen, auf die die Ahrensburger Schulen und die Stadt Ahrensburg als Schulträger reagieren müssen. So ist z. B. nicht auszuschließen, dass die Stormarnschule langfristig das einzige Gymnasium in Ahrensburg sein wird. Damit wird aber ein höherer Raumbedarf gegeben sein.

Fazit: Da Veränderungen im Schulbereich (Landesebene wie auch vor Ort) zukünftig eintreten werden, ist es zwingend erforderlich, geeignete Flächen für bauliche Maßnahmen bei den Ahrensburgern Schulen vorzuhalten.

Die Stellungnahme der Schulverwaltung geht davon aus, dass das Grundstück Waldstr. 12 in den Grundstücksbereich der Stormarnschule im abgeräumten Zustand zu integrieren ist. Das Gebäude wäre ersatzlos zu beseitigen und bis zu einer baulichen Nutzung als Freifläche z. B. für Stellplätze und Fahrradabstellfläche zu nutzen. In diesem Falle wäre es zwingend erforderlich, das Gebäude aus dem Erhaltungsschutz der in Aufstellung befindlichen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung heraus zu nehmen.

Eine zweite Möglichkeit besteht darin, die heute teilweise mit Schuppen überstellte Grundstückfläche zu räumen und mit einer Größe von 340 m² in den schulischen Bereich einzubeziehen.

Der mit dem Wohngebäude überstellte Grundstückteil von 430 m² wäre zu veräußern, da das Gebäude für schulische Zwecke nicht genutzt werden kann. Diese Möglichkeit wäre mit der Erhaltungssatzung konform und würde auf Dauer gesehen das Gebäude erhalten. Notwendige Erweiterungen der Schule müssten an anderer Stelle auf dem vorhandenen Schulgelände erfolgen.

Pepper
Bürgermeisterin