

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 25.06.2019

Vorlagen-Nr.: 3/085/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild

Betreff: Erweiterung des Stephanusheims auf dem Grundstück Flur-Nr. 2079 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

In der Sitzung des Stadtrates vom 27.06.2017 wurde die Erweiterung des Alten- und Pflegeheims des Diakonischen Werks Dinkelsbühl-Wassertrüdingen in der Crailsheimer Straße auf dem Grundstück Flurnummer 2079 mit einem Konzeptentwurf - parallel zu den ebenfalls im Stadtrat behandelten Grundstücksverkehr - vorgestellt.

Mit der Ladung zu hiesiger Stadtratssitzung wurde als Anlage die Planfassung vom 12.06.2017 versendet. In der Stadtratssitzung selbst am 27.06.2017 hat das Architekturbüro Blocher Partners allerdings die überarbeitete Fassung vom 27.06.2017 vorgestellt und erläutert. Zu dieser Fassung vom 27.06.2017 erteilte der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl mit 20:0 - bei 20 anwesenden Mitgliedern - das gemeindliche Einvernehmen.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 05.06.2019 wurde ein Bauantrag zur Erweiterung des Alten- und Pflegeheims des Diakonischen Werks Dinkelsbühl-Wassertrüdingen in der Crailsheimer Straße auf dem Grundstück Flurnummer 2079 vorgelegt. Die aktuelle Planung wurde von einem anderen Architekturbüro als in der damaligen Stadtratssitzung ausgearbeitet.

Um beide Planungen nun vergleichen zu können, wurden jeweils die Lagepläne im Maßstab 1:1000 mit den bestehenden und geplanten überbauten Flächen übereinander gelegt:

Im Norden direkt an der Crailsheimer Straße ist der Bestand des Altenpflegeheims mit einer 5- bzw. 6-geschossigen Bebauung zu erkennen. Der Entwurf vom 27.06.2017 sieht einen 14 m breiten und 30 m langen Baukörper mit 5 Vollgeschossen (mit einseitig zurückgesetztem obersten Geschoß) vor, der durch einen transparenten Treppenhausbau (3,5 m x 6,50 m) vom Bestandsbau abgesetzt wurde. Im Westen schließt ein abgerundeter 2-geschossiger Anbau an den Hauptbaukörper (Bauteil 1). Im Süden grenzt direkt ein versetzter 35 m bis 41,5 m langer und 18 m breiter Baukörper (Bauteil 2+3) mit 4 Vollgeschossen im rechten Winkel direkt an.

Vergleicht man den aktuell eingereichten Bauantrag vom 27.05.2019, so erkennt man, dass der an den Bestand anschließende Hauptbaukörper mit 25,18 m auf 15,50 m eine ähnlich große überbauten Grundfläche hat wie das Konzept vom 27.06.2017, sich ebenfalls über 5 Vollgeschosse erstreckt und vom Altbestand durch einen verglasten Flursteg abgesetzt wurde. Allerdings wurde die Ausrichtung des Baukörpers nicht streng achsial geführt, sondern der Hauptbaukörper (Bauteil 1) wurde um 7,5° gedreht. Beim aktuellen Bauantrag wurde auf einen 2-geschossigen Anbau im Westen verzichtet. Der im Süden anschließende Baukörper ist wiederum durch einen verglasten Flursteg von den Hauptbaukörper abgesetzt. Der südliche Baukörper (Bauteil 2) hat eine Ost-West-Ausdehnung von 42,15 m (Länge) und eine Nord-Süd-Ausdehnung von 15,62 m (Breite). Er hat 4 Vollgeschosse und ein 5., um 3,52 m bzw. 3,475 m zurückgesetztes oberstes Geschoß.

Der Vergleich der überbauten Grundflächen des **Entwurfs vom 27.06.2017 mit 1.332,00 m²** und des **Bauantrags vom 25.06.2019 mit 1.159,00 m²** zeigt, dass die Erweiterung des Altenpflegeheims bezüglich der **überbauten Grundfläche beim neuen Bauantrag um 173 m² geringer ausfällt.**

Bei der Höhenentwicklung zeigen **beide Entwürfe einen 5-geschossigen Baukörper im Anschluss an den Altbestand (Bauteil 1)**. Der Entwurf vom 27.06.2017 zeigt einen 4-geschossigen südlichen Baukörper (Bauteil 2 + 3) und der Bauantrag vom 25.06.2019 einen 5-geschossigen südlichen Baukörper (Bauteil2), das oberste Geschoß ist allerdings deutlich um 3,42 m bzw. 3,475 m zurückgesetzt. **Insofern zeigt der aktuelle Bauantrag einen höheren südlichen Baukörper (Bauteil2) als beim Entwurf vom 27.06.2017 (Bauteil 2+3).**

Im Vergleich der Bruttogeschoßflächen (Summe der überbauten Flächen auf allen Ebenen) zeigt sich, dass die **Bruttogeschoßfläche des Entwurfs vom 27.06.2017 = 5.487,00 m²** beträgt und beim **Bauantrag vom 27.05.2019 eine Bruttogeschoßfläche von 5.312,00 m²** geplant ist. Die aktuelle Planung liegt mit 175 m² unter der Bruttogeschoßfläche der Planung vom 27.06.2017. **Der neu geplante Baukörper ist bezüglich der Bruttogeschoßfläche um 175 m² kleiner als der am 27.06.2017 geplante Baukörper.**

Im Vergleich des **umbauten Raums (Bruttorauminhalts) steht ein BRI = 17.247 m³ beim Entwurf vom 27.06.2017, einem BRI = 16.686 m³ beim Bauantrag vom 25.06.2019 gegenüber. Der aktuelle Bauantrag hat somit einem um ca. 561 m³ kleineren Umbauten Raum.** Bei dieser Berechnung wurden die gleichen Geschoßhöhen der jeweiligen überbauten Grundflächen angesetzt. Der Entwurf vom 27.06.2017 war nicht so detailliert ausgearbeitet, dass genaue Angaben zu den Geschoßhöhen nicht vorliegen.

Zusammenfassend kann nachgewiesen werden, dass der vorgelegte Bauantrag vom 27.05.2019 weder bezüglich der überbauten Fläche, noch der Bruttogeschoßfläche, noch des umbauten Raums größer ist als der Entwurf vom 27.06.2017, sondern in allen drei Punkten geringfügig kleinere Werte aufweist. Lediglich bezüglich der Höhenentwicklung des südlichen Baukörpers (Bauteil 2 bzw. Bauteil 2+3) weist der neue Bauantrag mit zurückgesetzten obersten Geschoß eine größere Höhenentwicklung auf.

In der Nachbarschaft des bestehenden Stephanus-Pflegeheims befinden sich sowohl im Westen als auch im Osten Baukörper mit einer ähnlich großen überbauten Fläche und auch die Höhenentwicklung ist vergleichbar zur Erweiterung des Pflegeheims. Der Erweiterungsbau ist bewusst in 2 voneinander abgesetzte Baukörper untergliedert worden, die durch jeweils einen verglasten Flursteg voneinander getrennt sind, um somit das Gesamterscheinungsbild entsprechend den in der Umgebung vorhandenen Baukörpern zu gliedern.

Der geplante Erweiterungsbau wird in einer Talsohle sitzen, wie der Geländeschnitt zeigt. Das Gelände steigt zur Crailsheimer Straße um ein Vollgeschoß bzw. 4,5 m an. Nach Süden steigt das Gelände um ca. 15 m an. Die Fernwirkung des Erweiterungsbaus ist somit eingeschränkt.

Beim Vergleich der Außenanlagen erhalten beide Planungen den bestehenden Garten im Westen. Die Stellplätze werden im Osten des Alten- und Pflegeheims geplant. Die Feuerwehrumfahrt ist im Außenanlagenplan dargestellt.

Der Entwurf vom 27.06.2017 zeigt nach Neuordnung 45 Stellplätze im Osten an der Crailsheimer Straße. Der Bauantrag vom 25.06.2019 weist 50 Stellplätze mit 2 Behinderten-Stellplätzen nach.

Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung) sieht für Altenwohnheime 1 Stellplatz je 15 Betten vor, d.h. dass aufgrund der Erweiterung der Pflegeplätze 5 Stellplätze zusätzlich nachgewiesen werden müssten. Für die 19 neu entstehenden Wohnungen sind 19 Stellplätze zusätzlich zu erstellen. Für eine neu entstehende Kapelle und den Versammlungsraum sind 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze nachzuweisen, das ergeben notwendige 4 Stellplätze. Die neue, öffentlich zugängliche Cafeteria hat eine Nutzfläche von 110 m² und löst 11 Stellplätze aus. Insgesamt ergibt sich mit dem Bestand ein Stellplatzbedarf von 50 Stellplätzen, der auf dem Grundstück erbracht wird.

Die Abstandsflächen werden für den Erweiterungsbau auf dem Grundstück bzw. auf dem südlich angrenzenden Flurweg und teilweise auf der anschließenden städtischen Grünfläche nachgewiesen.

Es handelt sich um ein Sonderbauvorhaben nach Art 2 BayBO. Im Baugenehmigungsverfahren sind Standsicherheitsnachweis und der Brandschutznachweis vorzulegen und zu prüfen.

Anlagen:

- Gegenüberstellung Planung 27.06.2017 und Bauantrag vom 27.05.2019 (überbaute Fläche, Höhenentwicklung, Stellplatznachweis, Fotos vom Bestand, Flächenbilanz mit Außenanlagen, Raumkonzept)
- Pläne des Bauantrags vom 27.05.2019: Grundrisse, Ansichten, Abstandsflächenplan
- Erläuterung des Betreibers des Stephanus - Alten- und Pflegeheims
- Lageplan Studie vom 12.06.2017 mit Beschlussbuchauszug
- Städtebauliche Studie vom 27.06.2017

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Die Bauantragsunterlagen sind im Detail mit dem Stadtbauamt abzustimmen.
