

Wettbewerb Schulhauserweiterung Untereggen

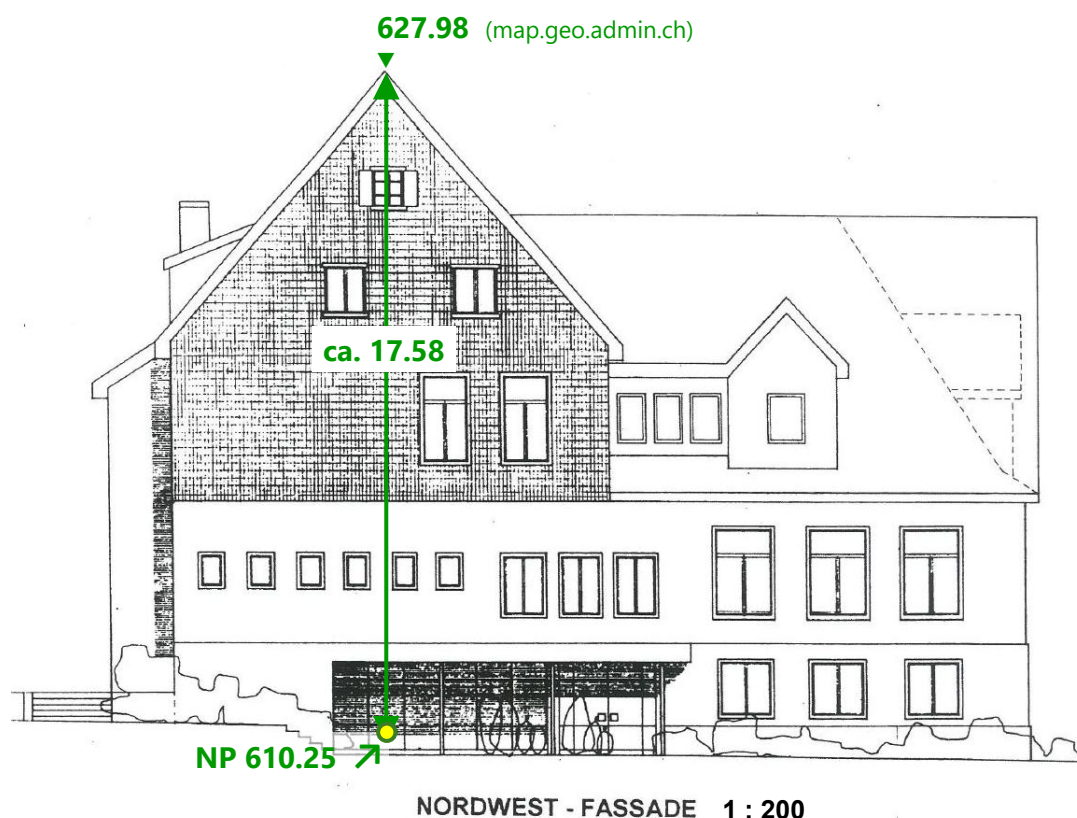
Baurecht

Baureglement Gemeinde Untereggen / Art. 10 Regelbaumass-Tabelle

1) Masstabelle

	W9.0	W11.5	K11.5	K13.5	A12.0	Oe BA
Grenzabstand (m)	4.0	5.0	5.0	6.0	5.0	5.0
Gesamthöhe (m)	9.0	11.5	11.5	13.5	12.0	16.0
Gebäudehöhe (m)	5.5	8.0	8.0	10.5	-	-
Winkelmass (in Grad)	45°	45°	45°	45°	-	-
Dachraum Bruchteil je Fassadenabschnitt	1/2	1/2	1/2	1/2	-	-
Talseitige Fassadenhöhe A)	7.0	9.5	-	-	-	-
Gebäudelänge (m)	30.0	30.0	30.0	30.0	-	-
Baumassenziffer	1.9C)	2.4	-	-	-	-
Abgrabungen B)	2.5	2.5	2.5	2.5	-	-
Empfindlichkeitsstufe	II	II	III	III	III	II

Im neuen Baureglement ist die maximale Gesamthöhe in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf **16.00 m** beschränkt.



Das bestehende Gebäude weist eine Gesamthöhe von ca. 17.58 ab dem NP auf. Auch wenn der Niveaupunkt nicht mehr genau bestimmt werden kann, überschreitet das Gebäude die zulässige Gesamthöhe deutlich. Bei einem Umbau ist dies jedoch unerheblich.

Anders sieht es jedoch bei einer Erweiterung des Baukörpers aus. Hier sind die 16.00 m einzuhalten.



Der bestehende First, resp. die bestehende Gesamthöhe wird auch über den Neubauteil geführt. Das bedeutet dass der Neubauteil ebenfalls deutlich zu hoch ist.

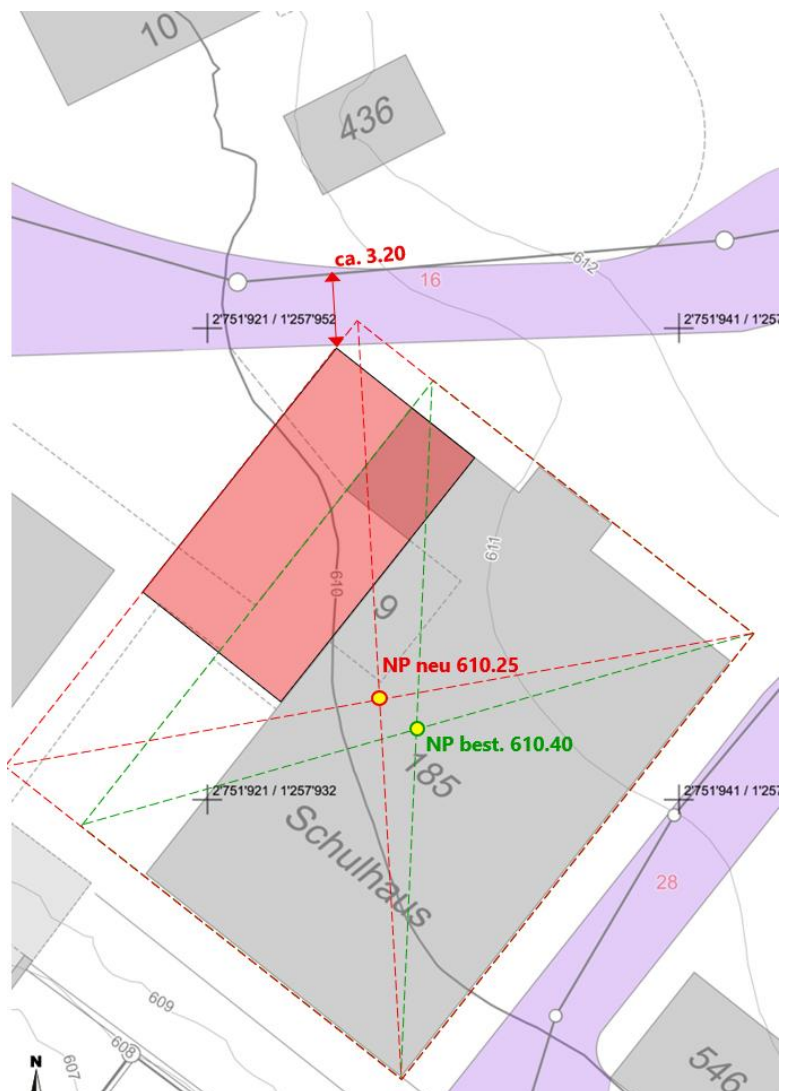
Dies umso mehr, da die Erweiterung talseits erfolgt und sich der Niveaupunkt somit auch talwärts um ca. 15 cm verschiebt. Der Neubauteil wird die max. zulässige Gesamthöhe um ca. 1.73 m überschreiten. Selbstverständlich kann sich die effektive, vom Geometer festgestellte Firsthöhe noch um einige Zentimeter verändern. Auch die Höhe des Niveaupunktes kann sich, je nach Berechnungsart, noch leicht verändern. Dies wird sich jedoch im Bereich von einigen Zentimetern bewegen. Eine **Überschreitung der Gesamthöhe** von deutlich **über 1 m** bleibt auf jeden Fall bestehen.

Zwischen Pfarrhaus und Schule liegt eine Gemeindegasse 2. Klasse.
Gemäss Art. 18 b) BauR. haben gegenüber Gemeindegassen 2.+3. Klasse und Gemeindegassen Bauten ein Abstand von 3.00 m einzuhalten.
Hier liegt der Strassenabstand an der Hausecke bei **5 bis 15 Zentimeter!**

Solange die Strasse als Zufahrt für die Abdankungshalle und als Zugang für die Kirche (Fussweg vom Parkplatz) besteht, ist ein Abstand von wenigen Zentimetern zwischen Strassenrand und Hausecke nicht zulässig und auch nicht akzeptabel.

Eine Umwidmung zu einer «Privatstrasse» ist nicht statthaft, wenn die Kirche, die Abdankungshalle und das Pfarrhaus samt Garage über diese Zufahrt angefahren werden müssen.

Der Grenzabstand von 5.00 m wird ebenfalls nicht eingehalten. Von der Hausecke bis zur Grenze sind es nur ca. 3.20 m, Selbstverständlich kann die Kath. Kirchgemeinde hier eine Grenzabstandsverpflichtung eingehen.



Brandschutz

Das Schulhaus gehört eindeutig zur Kategorie **Gebäude mittlerer Höhe**.

Bei Schulhäusern, die zu dieser Kategorie gehören sind Brandschutzabschlüsse zwischen horizontalem und vertikalem Fluchtweg zwingend vorgeschrieben. > VKF Brandschutzrichtlinie Flucht- und Rettungswege Pt. 3.4.1

Die publizierten Grundrisse des Wettbewerbs weisen keine solchen Brandschutzabschlüsse auf.

Fazit

Der Siegerprojekt hält das Baurecht im mindestens drei gravierenden Punkten nicht ein und der Brandschutz muss auch noch gelöst werden.

- Die Überschreitung der Gesamthöhe von deutlich über einem Meter ist nicht zulässig. Es betrifft ja nicht nur eine kleine Gebäudeecke sondern den grossen Neubauteil.
Es wäre ein verherendes Zeichen an andere Bauwillige, wenn für die Gemeinde das von ihnen selbst vor Kurzem erstellte Baureglement nicht gelten würde.

- Solange die Strasse als Zugang zur Kirche (z.B. ab Parkplatz), zum Aufbewahrungsraum und zum Pfarrhaus mit Garage benötigt wird, ist die Situation ohne Strassenabstand nicht akzeptierbar.
Selbstverständlich gibt es bestehende Gebäude, die den Strassenabstand nicht einhalten. Auch sind in den letzten Jahren Neubauten mit zu geringen Strassenabstand bewilligt worden. Bei all diesen Gebäuden stand jedoch seit langer Zeit ein altes, bestehendes Haus. Die angrenzende Strasse wurde erst nach dem ursprünglichen Hausbau verbreitert. Hier geht es um einen Neubauteil ohne Bestandesgarantie. Wenn hier die Vorschriften nicht mehr gelten, nur weil die Gemeinde baut, dann sind wir nicht mehr weit entfernt von einer «Bananenrepublik».

Grundsätzlich wäre es möglich, die Strasse vollständig aufzugeben und nur noch einen internen Zugang zum Schulbereich offen zu halten. In diesem Fall würde dann ein Parkplatz für die Kirche im Bereich der angedachten Freiraumplanung keinen Sinn mehr ergeben.

Eine Zufahrt über die Gallusstrasse ist heute theoretisch möglich. Dazu müsste sie jedoch stark ausgebaut werden. Bei schlechtem Wetter oder gar bei Schneefall ist die Strasse mit den zwei gekiesten Fahrstreifen kaum benützbar.



- Die Grenzabstandsverletzung kann im nachbarschaftlichen Einverständnis durch den Eintrag einer Grenzabstandsverpflichtung ins Grundbuch gelöst werden.