

DAS GEBÄUDE (1)

Baugeschichte und Baubeschreibung

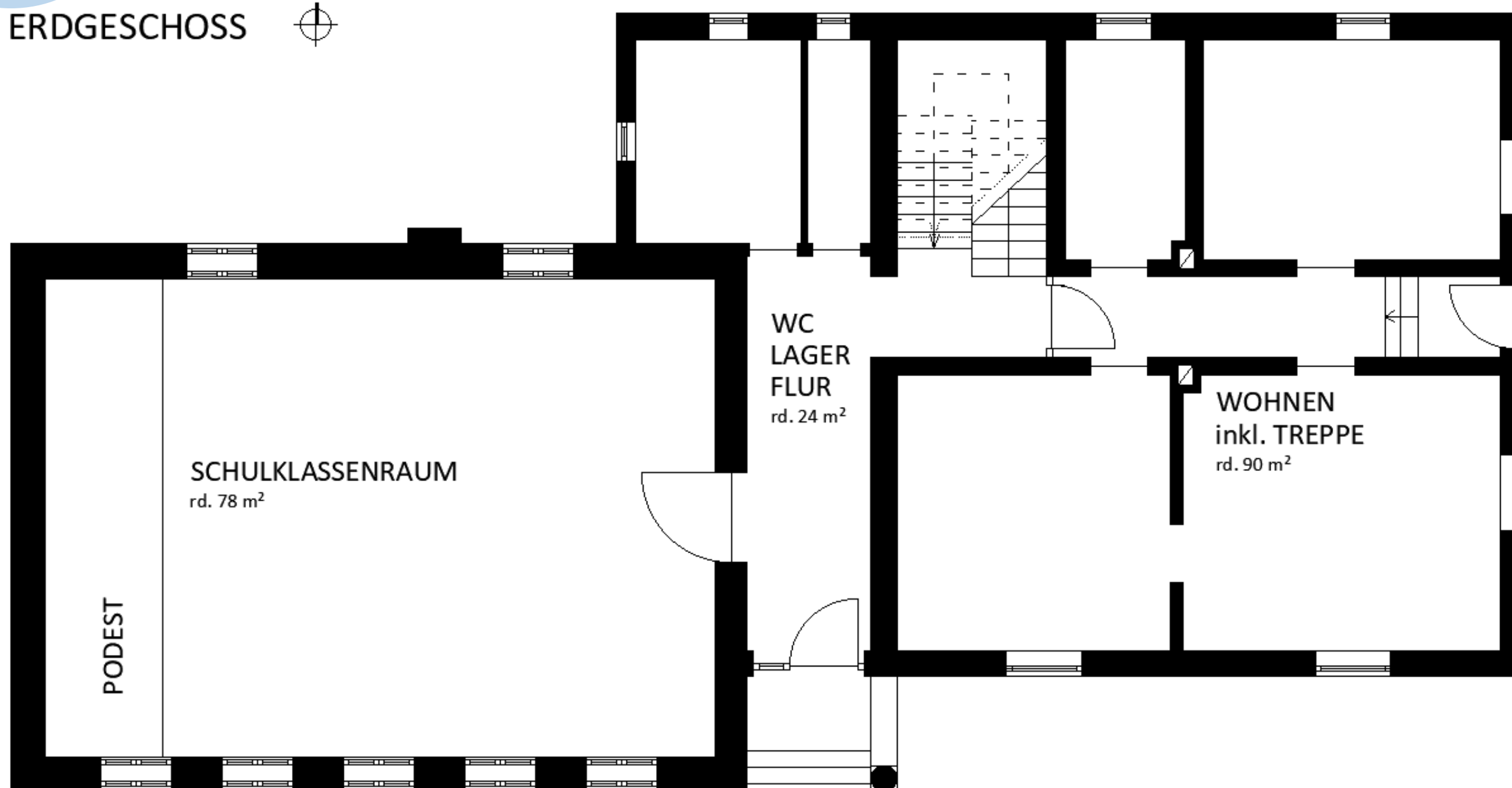


Bei dem Gebäude handelt es sich um die ehemalige Schule von Haberskirch, die im westlichen Randbereich des Altortes auf der nördlichen Seite der St.-Stefan-Straße errichtet wurde. Das kleine Schulgebäude wurde 1910, wie für Schulen jener Zeit charakteristisch, in vergleichsweise ruhiger und emissionsarmer Umgebung errichtet. Der Baukörper ist von der Straßenflucht leicht zurückgesetzt hinter einer Vorgartenzone in einem Gartengrundstück situiert. Als Schulhof war die nördliche Grundstücksfläche vorgesehen, die jüngst neu bebaut wurde. Auf der östlichen Schulgartenfläche befindet sich ein kleines Nebengebäude, das ehemals als Waaghaus genutzt worden ist.

Der über unregelmäßigem Grundriss angelegte Baukörper mit westlichem eingeschossigem und östlichem zweigeschossigem Trakt ist teilunterkellert. Der östliche Teil ist von einem Krüppelwalmdach überfangen, während der Trakt über dem Schulraum über ein Satteldach verfügt. Stilistisch zeigt das Gebäude die Einflüsse der Reformen der Jahrhundertwende, da es nicht auf eine frontale Ansicht ausgerichtet ist und keine explizit symmetrische Schaufassade zeigt. Besondere Elemente sind die Eingangsvorbauten mit säulengestützten Überdachungen. Nicht mehr vorhanden sind die in der historischen Fotografie dokumentierten einstigen Gauben.

Grundriss

ERDGESCHOSS



Den östliche Gebäudeteil betritt man von Osten über einen ebenerdigen Zugang. Die Höhendifferenz wird innerhalb des Erdgeschosses durch eine Flurtreppe überwunden. Der Grundriss mit zweihüftig eines firstparallelen Mittelflures angelegten Räumen zeigt eine auskömmliche 2ZKB-Wohnung.

Die Teilunterkellerung im nördlichen Bereich des einstigen Wohngebäudes verfügt über ein Kappengewölbe. Die Raumhöhe lässt keine Aufenthaltsbereiche zu.

Den Schulsaal betritt man straßenseitig im Winkel durch den um einige Stufen erhöhten Hauseingang. Ein langer, rechtwinkliger Flur erschließt den Bereich der ehemaligen Lehrer- und Schulgehilfenwohnung wie auch des Schulsaales und des im Schnittbereich beider Trakte gelegenen Treppenhauses. Der straßenseitig über fünf großformatige Fenster hell belichtete Schulsaal ist mit einem schmalen westlichen Lehrerpodest eindeutig seiner Funktion gerecht.

DAS GEBÄUDE (2)

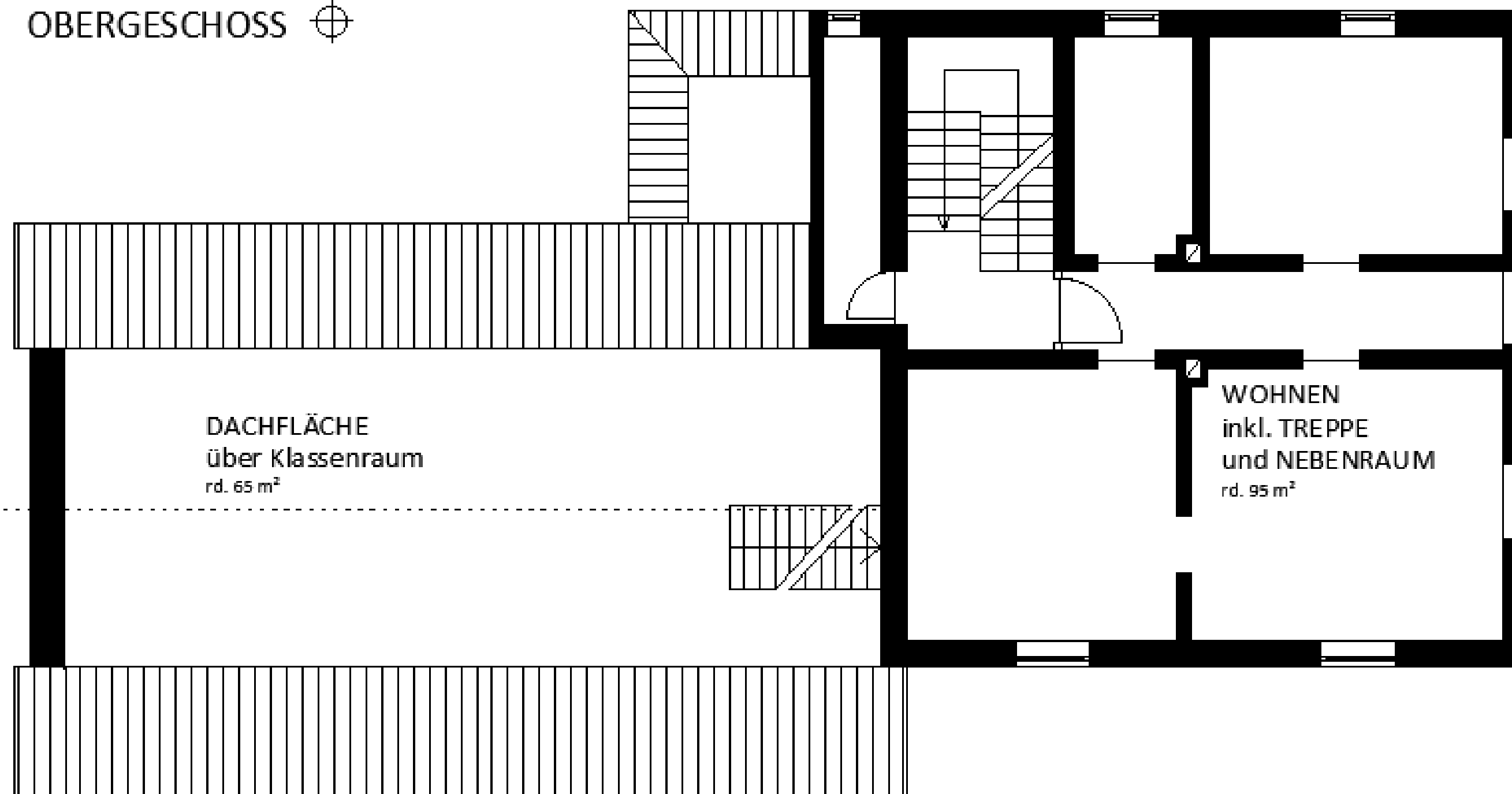
Grundrisse

Das Treppenhaus mit zweiläufiger Treppe und Halbpodest, kugelbegröntem Antrittspfofen und gedrehten Stäben ist im Originalzustand erhalten.

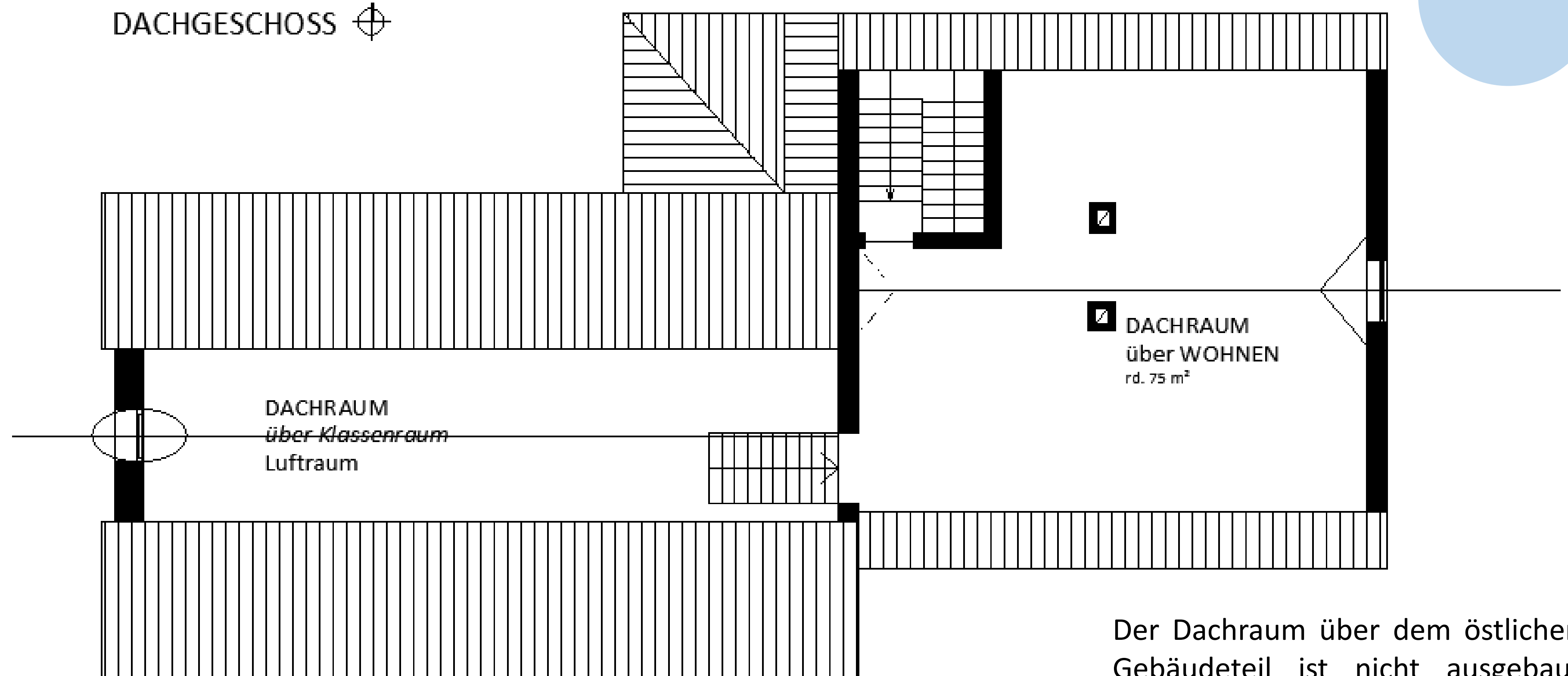
Im Obergeschoss findet man wieder den zweihöftigen Grundriss mit firstparallelem Mittelflur. Auch hier zeigen die Raumgrößen eine auskömmliche 2ZKB-Wohnung.

Die nicht ausgebaute Fläche über dem Schulraum ist lediglich aus dem Dachgeschoss betretbar.

OBERGESCHOSS

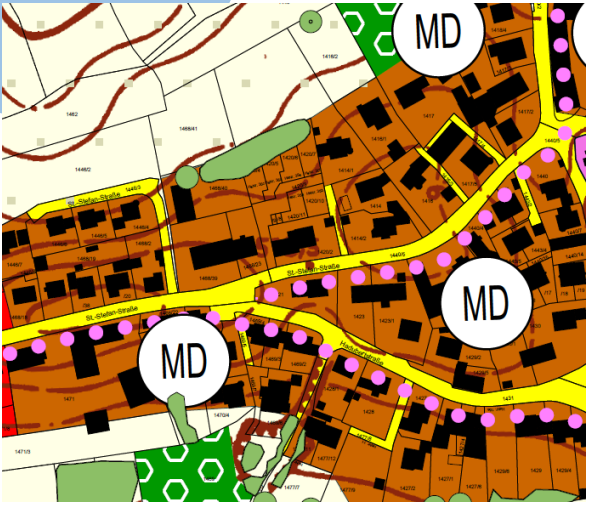


DACHGESCHOSS



Der Dachraum über dem östlichen Gebäudeteil ist nicht ausgebaut und wird direkt vom Treppenhaus erschlossen.

Lage, Erschließung und Außenbereiche



Im Flächennutzungsplan ist die Lage des Gebäudes inmitten eines Dorfgebietes. In Dorfgebieten (MD) muss man, wie die Bezeichnung schon vermuten lässt, mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben rechnen. Deren Belange werden verstärkt berücksichtigt. Das Grundstück unterliegt keinem Bebauungsplan. Die Erschließung mit Wasser und Strom ist gegeben. Kanalanschlüsse sind vorhanden. Es bestehen keine geschützten Grünflächen sowie Bodendenkmäler auf dem Grundstück.

Mit einer Fläche von 818 m² liegt das annähernd rechteckige Grundstück längsseitig an der St.-Stefan-Straße. Es ist rund 35,5 m lang und 25,5 m breit. Der geringste nördliche Abstand des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt rund 4,30 m, zur südlich gelegenen Straße rund 5,00 m. Östlich und westlich befinden sich Erschließungswege zu den Nachbargrundstücken der nördlichen Dorfrandbebauung.

Ein im Außenbereich in Nord-Ost-Lage befindliches Nebengebäude ist bauzeitgleich mit dem Schulhaus errichtet worden. Dieses verfügt über eine BGF von rd. 24 m².

Für Parkflächen, Abstellflächen sowie Gartenflächen stehen auf dem Grundstück noch rund 560 m² zur Verfügung.



INNENAUSSTATTUNG

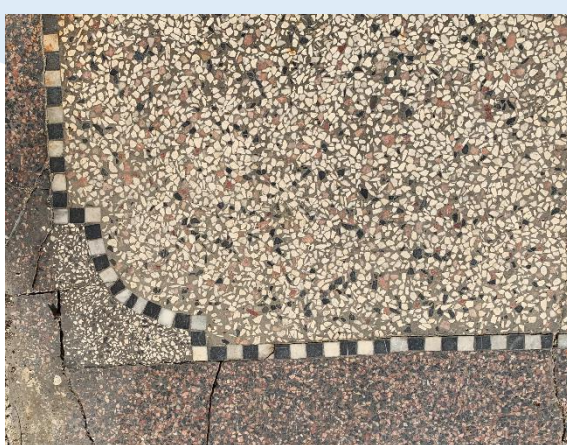
Innenausstattung und Besonderheiten



Bei dem Schulgebäude handelt es sich um eine schlichtes, aber qualitativ gestaltetes Landschulhaus in reduzierten architektonischen Formen des Heimat- und Reformstils der Jahrhundertwende. Die abwechslungsreich gestaffelte Kubatur zeigt von einem Architekturverständnis, das das Gebäude im Vergleich zu der weiteren Bebauung im Ort exponiert. Durch die ehemalige Nutzung als kommunaler Schulbau kommt dem Gebäude eine zentrale Bedeutung für die Ortsgeschichte zu.

Aufgrund der detailreich gestalteten Ausstattung verfügt das Gebäude außerdem über künstlerische Bedeutung. Es gibt Zeugnis über eine dezent in nüchtern-sachlichem Stil ausgestaltete, aber qualitativ mit guten Materialien umgesetzte Innenausstattung.

Unter den kürzlich rückgebauten neuzeitlichen Teppichböden finden sich Holzdielenböden, Fischgrätholzböden und Terrazzoböden mit Intarsien. Nach Entfernung der Tapeten wurde in fast allen Räumen an den Wänden die Technik der Farbwalzenornamente vorgefunden.

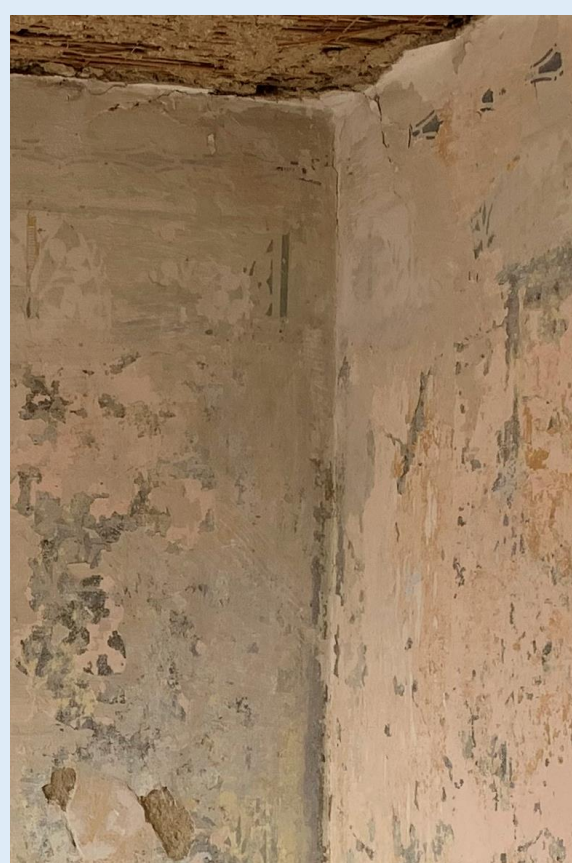


Kassettierte Türzargen mit geohrtem Rahmen und gefelderten Türblättern finden sich an fast allen Zugängen zu den Räumen.



Im Inneren sind die historischen Strukturen nahezu vollständig erhalten. Der einstige Ausbaustandart im Bestand anschaulich überliefert.

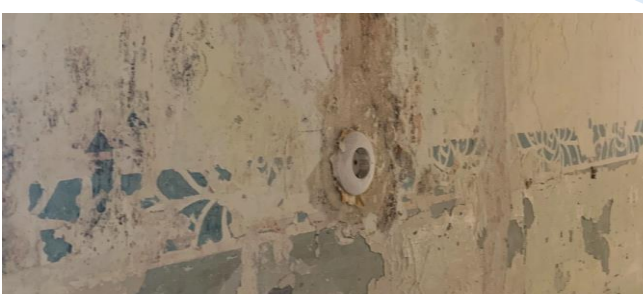
Denkmalliste



Im Rahmen eines Sichtungstermines im Mai 2023 mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde die Denkmaleigenschaft des Gebäudes geprüft. Aufgrund seiner besonderen geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung liegt die Erhaltung des Objektes im Interesse der Allgemeinheit.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSChG. Es ist in der Denkmalliste unter D-7-71-130-196 mit folgendem Text eingetragen:

Ehem. Schule, verputzter Massivbau, zweiteiliger Baukörper, eingeschossiger Schulsaaltrakt mit Sattel- und zweigeschossiger Trakt der Lehrerwohnung mit Krüppelwalmdach, um 1910; Nebengebäude, ehem. Waaghaus, eingeschossiger kleiner Putzbau mit Satteldach, gleichzeitig. Fl.Nr. 1420/2 [Gmkg. Haberskirch]



Bei der Einreichung von Bauanträgen wird somit die Untere und die Obere Denkmalschutzbehörde am Prozess des Genehmigungsbescheides beteiligt.

DENKMAL

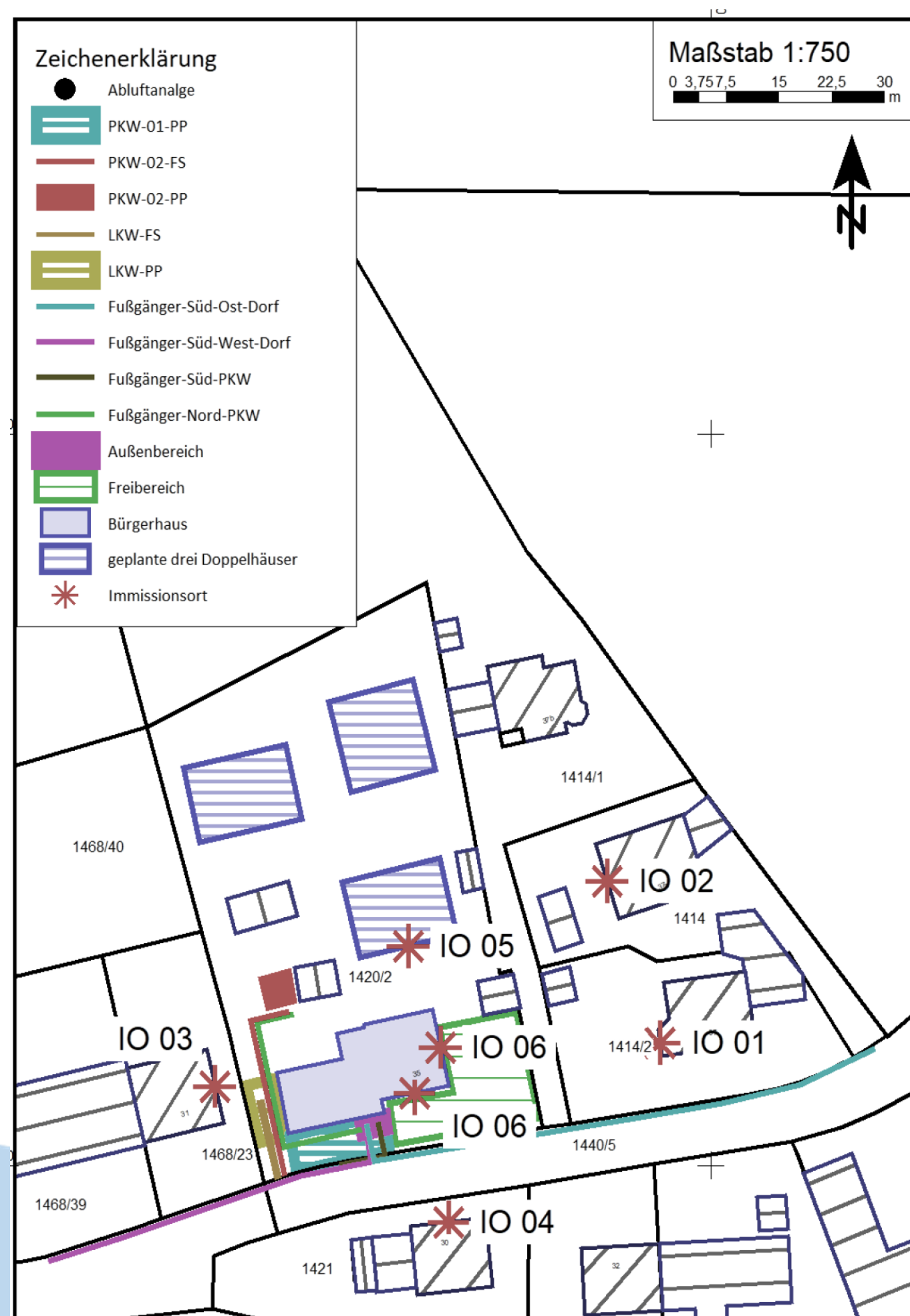
Statische Stellungnahme

Das gemauerte Schulgebäude besteht aus einem nicht unterkellertem ehemaligen Schulraum. Die Holzbalkendecke liegt auf einem mittig verlaufenden Holzbalken. Dieser hängt an der Firstpfette des oberen, nicht ausgebauten Dachstuhls. Das gemauerte zweigeschossige Wohnhausgebäude ist teilunterkellert. Die Erdgeschoss und Obergeschossdecke sind als Holzbalkendecken ausgebildet. Der nicht ausgebaute Dachstuhl ist in Holzbauweise hergestellt.

Die Bausubstanz weist keine besonderen Defizite wie z.B. Feuchteschäden, überdurchschnittliche Verformungen, relevante Risse oder offensichtliche Schäden auf. Die Deckenunterseiten sind partiell geöffnet worden. Verdeckte Mängel können nicht ausgeschlossen werden. Es wurden aber keine Hinweise dazu festgestellt.

IMMISSIONEN

Immissionsschutzfachliche Voruntersuchung



Geprüft wurden im Rahmen einer Voruntersuchung Nutzungsszenarien als Veranstaltungsort, als Wohnraum sowie die Nutzung von Außenbereichen (Gartenbetrieb) und Fußgänger- und Fahrbewegungen. Auch seltene Ereignisse (z.B. Dorffeste) wurden betrachtet.

Die bauakustische und schalltechnische Empfehlung sieht für den Schulraum aus immissionsschutzfachlicher Sicht folgende Möglichkeiten vor:

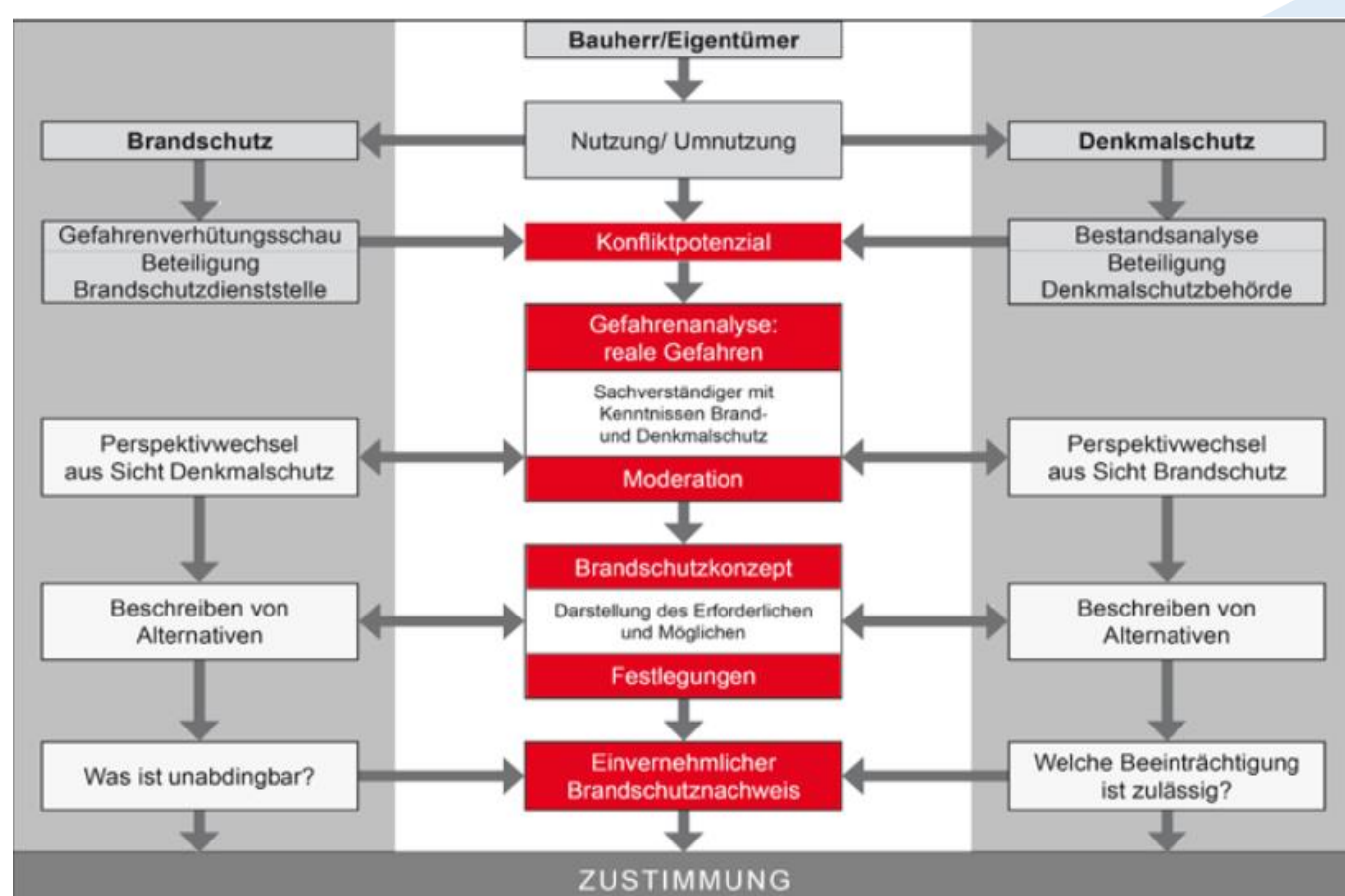
- Bürgerhaus
- Eltern- und Familien- sowie Jugend- und Seniorentreff
- Musikprobenraum
- Ausstellungsräume
- Veranstaltungszentrum
- Vereinsnutzung
- Wahllokal
- VHS-Kurse
- Freifläche zum regelmäßig gemeinsamen Aufenthalt im Freien (bis max. 22:00 Uhr)
- Seltene Ereignisse können bis zu 10-mal im Jahr stattfinden

Für die bisherigen Räume im Wohngebäude könnten auch gewerbliche Nutzungen (Kanzlei, Büro...), pädagogische Nutzungen (Kindergruppe, Tagesmutter...) oder eine Praxis (Physiotherapie, Arzt, Hebamme) angestrebt werden. Eine klassische Wohnnutzung führt vor allem zu unnötigen zusätzlichen Einschränkungen der Nutzung des Schulraumes zu Abend- und Nachtzeiten. Beim Ausbau der Dachgeschossflächen sollte aus schallschutzgründen deren Nutzung den darunterliegenden Räume entsprechen.

Brandschutz im Bestand / Baudenkmal

Das Brandschutzkonzept kann beim Bauen im Bestand als eine Beschreibung des Ist-Zustandes eines Gebäudes in Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz mit Vorschlägen zur Sanierung oder Ertüchtigung verstanden werden.

Bestandsgeschützt ist eine bauliche Anlage, wenn sie genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist oder wenn sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat und danach jeweils nicht rechtswidrig geändert worden ist. Unter diesen Voraussetzungen gilt der Bestandsschutz sowohl für das der Planung zugrunde liegende "Brandschutzkonzept" als auch für einzelne Bauteile/Bauprodukte. Ist eine bauliche Anlage bestandsgeschützt, können Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist (Art. 54 Abs. 4 BayBO).



Bei beabsichtigter Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist das Konzept an die geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen anzupassen. Diese beziehen sich dann auf die jeweils beabsichtigte Maßnahme. Können bei der beabsichtigten Maßnahme bestimmte Anforderungen aufgrund der Qualität des Bestands nicht eingehalten werden (z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes) ist unter Berücksichtigung der konkreten Umstände zu prüfen, ob eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zugelassen werden kann

ZAHLEN + FAKTEN

Flächen im Gebäude

Würden alle zur Verfügung stehenden Flächen einer Nutzung zugeführt werden, könnte mit rd. 425 m² umzubauender Fläche gerechnet werden.

Zu den Kosten kann zum jetzigen Stand keine Aussage getroffen werden, da weder die Nutzungsart noch der Ausbaustandard entschieden wurde.

Listung Flächen nach Geschossen in m²

Erdgeschoss	
Schulclassenraum	78
WC/Lager/Flur	24
EG-Nutzungseinheit OST inkl.Treppe	90
	192
Obergeschoss	
OG-Nutzungseinheit OST inkl. Treppe und Nebenraum	95
	95
Dachgeschoss	
Dachfläche über Klassenraum	65
Dachraum über Nutzungseinheit OST	75
	140