

N i e d e r s c h r i f t

(BWA/012/2014)

über die 7. Sitzung des Bauausschusses / Werkausschusses Entwässerungsbetrieb am Dienstag, dem 02.12.2014, 16:00 - 18:17 Uhr, Ratssaal, Rathaus

Der / die Vorsitzende eröffnet um 16:00 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

Der Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb genehmigt nach erfolgten Änderungen und Ergänzungen die nachstehende Tagesordnung:

Nicht öffentliche Tagesordnung - 16:00 Uhr

- siehe Anlage -

Öffentliche Tagesordnung - 16:51 Uhr

- . Werkausschuss des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erlangen (EBE)

- 9. Mitteilungen zur Kenntnis Werkausschuss

- 10. Vollzug der Wassergesetze EBE-2/003/2014
hier: Hydraulische Sanierung Kanalnetz im Bereich Südstadt Beschluss
Protokollvermerk

- 11. Anfragen Werkausschuss

- . Bauausschuss

- 12. Mitteilungen zur Kenntnis Bauausschuss

- 12.1. Errichtung einer Wohnanlage mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage; 63/020/2014
Östliche Stadtmauerstraße 2a, 2b, 2c; Fl.-Nr. 1094/5; Kenntnisnahme
Az.: 2014-1043-VV

- 12.2. Modernisierungsgutachten für das Unterrichtsgebäude der vhs, 242/048/2014
Friedrichstraße 17 - Egloffstein'sches Palais Kenntnisnahme

- 13. Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage negativ

- 13.1. Errichtung von Einfamilienhäusern; 63/022/2014
Burgbergstraße 106, Fl.-Nrn. 1327/4, 1327/3; Beschluss
Az.: 2014-1023-VO
Protokollvermerk
14. Bauaufsichtsamt - Bauanträge negativ
- 14.1. Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 Wohnungen); 63/024/2014
Lammersstraße 11, Fl.-Nr. 1189/9; Beschluss
Az.: 2014-980-VV
Protokollvermerk
15. Bauaufsichtsamt
- 15.1. Antrag der FDP-Stadtratsfraktion Nr. 249/2014 vom 20.10.2014; 63/021/2014
Anfrage zum Einsatz mobiler Fettabscheider Beschluss
Protokollvermerk
16. Amt für Gebäudemanagement
- 16.1. Fraktionsanträge 088/2014 vom 03.06.2014 "Sanierung 242/036/2014
Brunnenanlage Ohmplatz" und 106/2014 vom 17.07.2014 Beschluss
"Ergebnisoffene Überprüfung der Brunnenplanung und -gestaltung
Ohmbrunnen"
Protokollvermerk
- 16.2. Sanierung Freibad West und Neubau eines Hallenbades; hier: Antrag VI/016/2014
aus der Bürgerversammlung Gesamtstadt vom 18.11.2014 Gutachten
- 16.3. Sanierung Freibad West und Neubau eines Hallenbades; 242/046/2014/1
Entwurfsplanung nach DABau 5.5.3 Gutachten
- 16.4. Schulsanierungsprogramm: 242/047/2014
Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium - Änderung der Planung Beschluss
(DA-Bau 9.1) - Flachdachsanieung Atriumbau und Klassenhaus
17. Anfragen Bauausschuss

TOP

Werkausschuss des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erlangen (EBE)

TOP 9

Mitteilungen zur Kenntnis Werkausschuss

TOP 10

EBE-2/003/2014

Vollzug der Wassergesetze hier: Hydraulische Sanierung Kanalnetz im Bereich Südstadt

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung gemäß dem Stand der Technik.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Ertüchtigung des Kanalnetzes durch den Bau von Stauraumvolumen im Ohmplatz und Siemens Campus sowie Kanalauswechslungen mit größeren Querschnitten in den Bereichen Günther-Scharowsky-Straße, Felix-Klein-Straße, Gebbertstraße, Stintzingstraße und Hilpertstraße.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Gemäß wasserrechtlicher Auflage hat der EBE im Jahr 2009 eine hydrodynamische Kanalnetzrechnung einschließlich Sanierungsvorschlag für das gesamte Stadtgebiet durchführen lassen.

Die erarbeiteten Sanierungsvorschläge der v. g. Maßnahme mit der Prioritätsstufe „hoch“ sind gemäß Wasserrechtsbescheid vom 24.01.2011 bis zum 31.12.2019 abzuschließen.

Der Grundsatzbeschluss hierzu erfolgte im BWA am 23.03.2010.

Die im v. g. Beschluss beschlossenen Maßnahmen der Südstadt sind in Anlage 1 dargestellt.

Aktuelle städtebauliche Entwicklungen, d. h. geplante Nachverdichtung sowie Realisierung Siemens Campus machten eine Überrechnung der hydraulischen Berechnung einschließlich Sanierungsvorschläge erforderlich.

Ziel hierbei war neben der Erfüllung der wasserrechtlichen Auflagen hinsichtlich hydraulischer

Sanierung des Kanalnetzes die finanzielle Optimierung sowie die Minimierung des Eingriffs in die bestehende und künftige Infrastruktur (z. B. STUB).

Abgesehen von Kanalauswechslungen mit Querschnittsvergrößerung in der Hilpertstraße, Stintzingstraße, Gebbertstraße und Felix-Klein-Straße unterscheiden sich die Varianten durch die Art der Schaffung des notwendigen Rückhaltevolumens. Für den Bereich Ohmplatz wurden zwei Varianten (Anlagen 2 und 3) erarbeitet. Gemäß Sanierungskonzept Anlage 2 wird vorgeschlagen, dies durch den Bau eines Rückstausammlers in der Nürnberger Straße und eines Rückhaltebeckens auf dem Ohmplatz zu schaffen, gemäß Sanierungskonzept Anlage 3 durch den Bau eines Stauraumkanals im Grünstreifen auf der Ostseite der Nürnberger Straße im Bereich Ohmplatz.

Im Hinblick auf die Minimierung des Eingriffs in die bestehende und künftige Infrastruktur, der Wirtschaftlichkeit und dem späteren Unterhaltsaufwand wird seitens des EBE die in Anlage 3 aufgezeigte Variante vorgeschlagen. Im Bereich Günther-Scharowsky-Straße/Koldestraße war es Ziel, im Hinblick auf Minimierung der Kosten und des Eingriffs in die vorhandene Infrastruktur, die hydraulische Sanierung des Kanalnetzes und das Rückhaltevolumen für die abwassertechnische Erschließung des Siemens Campus zeitgleich in einem Projekt zur Hebung der Synergieeffekte umzusetzen.

Untersucht wurde hierbei die Entwässerung des Siemens Campus im Trennsystem bzw. im Mischsystem. Beide Entwässerungssysteme bedingen den Bau von 3 Stauraumkanälen und eines Rückhaltebeckens auf dem künftigen Areal des Siemens Campus.

Nachdem ein aus ökologischer und wasserrechtlicher Sicht zunächst favorisiertes Trennsystem aufgrund der gegebenen Randbedingungen (Topographie, Leistungsfähigkeit Vorfluter Bachgraben, etc.) nicht zielführend ist, wird seitens des EBE vorgeschlagen, das Areal des Siemens Campus abwassertechnisch im Mischsystem wie in Anlage 5 aufgezeigt zu erschließen.

Voraussetzung hierfür ist jedoch eine entsprechende städtebauliche und zeitliche Umsetzung des derzeit laufenden Wettbewerbs.

Die Pläne in Originalgröße sind im Rahmen der Sitzung zur Einsichtnahme ausgehändigt.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Maßnahme Ohmplatz und Kanalauswechslungen

- Neubau Stauraumkanal Ohmplatz	5.755.000,00 €
- Kanalauswechslung Hilpertstraße	109.000,00 €
- Kanalauswechslung Stintzingstraße	190.000,00 €
- Kanalauswechslung Gebbertstraße	425.000,00 €
- Kanalauswechslung Felix-Klein-Straße	81.000,00 €
	<u>6.560.000,00 €</u>

Maßnahme Siemens Campus

Rückhaltebauwerke Siemens Campus	<u>8.864.000,00 €</u>
----------------------------------	-----------------------

Bei den v. g. Kosten handelt es sich um die geschätzten Baukosten einschließlich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

Ein Vergleich mit den ursprünglichen Sanierungskosten ist nicht möglich, da die geplanten Rückhaltemaßnahmen auf dem Siemens Campus entscheiden dazu beitragen, dass unter anderem auf eine Sanierung des Sammlers in der Günter-Scharowsky-Straße/Koldestraße verzichtet werden kann. Weiterhin ist aufgrund der geplanten Nachverdichtung zusätzliches Rückhaltevolumen entlang der Nürnberger Straße vorzusehen.

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Protokollvermerk:

Zur Vorlage wird folgender Satz ergänzt:

Der Antrag der Erlanger Linken vom 02.12.2014 ist damit erledigt.

Ergebnis/Beschluss:

Die in den Anlagen 3 und 5 aufgezeigten Maßnahmen zur Sicherstellung der abwassertechnischen Erschließung gemäß dem Stand der Technik unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Entwicklungen werden beschlossen.

Der EBE wird beauftragt, die Maßnahmen

- gemäß Anlage 3 mit der Entwurfsplanung fortzusetzen und ab 2016 auszuführen
- gemäß Anlage 5 entsprechend der Zeitachse der Erschließung des Siemens-Campus planerisch weiter zu entwickeln.

Abstimmung:

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0 Anwesend 12

TOP 11

Anfragen Werkausschuss

TOP

Bauausschuss

TOP 12

Mitteilungen zur Kenntnis Bauausschuss

TOP 12.1

63/020/2014

**Errichtung einer Wohnanlage mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage;
Östliche Stadtmauerstraße 2a, 2b, 2c; Fl.-Nr. 1094/5;
Az.: 2014-1043-VV**

Sachbericht:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt nach Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere in Bezug auf Baukörpermasse, Höhenentwicklung und die Lage im Grundstück in die nähere Umgebung ein. Das Vorhaben wurde im Baukunstbeirat begutachtet, die Vorschläge und Hinweise wurden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Geplant ist die Errichtung eines grenzständigen Mehrfamilienhauses mit 3 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss. Es entstehen acht neue Wohneinheiten, die Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Östliche Stadtmauerstraße, die Balkone und Terrassen sind nach Osten zum ruhigen Innenhof orientiert.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Nachbarzustimmung des nördlichen Nachbarn sowie zusätzlich eine Abstandsflächenübernahme des östlichen Nachbarn liegen vor. Nach Süden gelten die Abstandsflächen als eingehalten, da es sich städtebaulich um eine geschlossene Bebauung handelt. Eine Beeinträchtigung für den betroffenen Nachbarn ist nicht gegeben.

Die Baugenehmigung kann nach Vorlage eines schallschutztechnischen Gutachtens erteilt werden.

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Abstimmung:

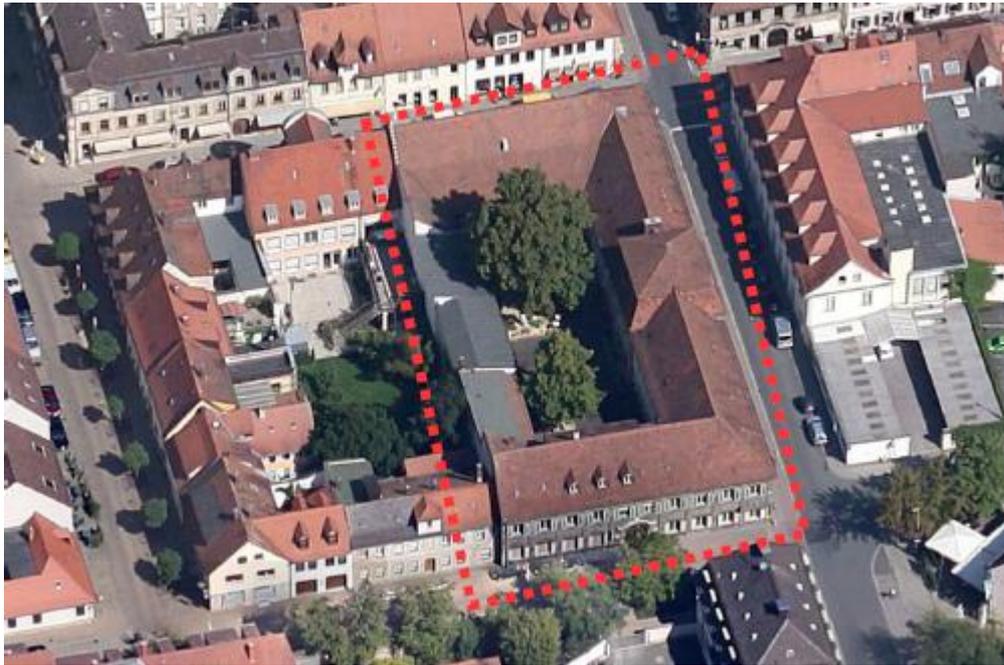
zur Kenntnis genommen

TOP 12.2

242/048/2014

**Modernisierungsgutachten für das Unterrichtsgebäude der vhs, Friedrichstraße 17
- Egloffstein'sches Palais**

Sachbericht:



Luftbild des Baublocks mit dem Egloffstein'schen Palais – Friedrichstraße 17

Das denkmalgeschützte Gebäude Friedrichstraße 17 (Baujahr 1718) soll für städt. Nutzungen (Unterbringung einer modernen Erwachsenenbildungsstätte) generalsaniert werden. Siehe hierzu auch die beschlossene Vorlage von Ref. IV zur Umsetzung des Entwicklungsplans „Öffentlich-kulturelle Gebäude in der historischen Innenstadt“ (IV/013/2010/1) des Stadtrates.

Der Kultur- und Freizeitausschuss hat mit Beschluss 43/037/2012 vom 10.10.2012 den Bedarf für die Sanierung des Egloffstein'schen Palais, derzeit Unterrichtsgebäude der vhs Erlangen und ehemalige Hausmeisterwohnung, festgestellt und die Verwaltung mit der Erstellung eines Modernisierungsgutachtens (denkmalpflegerische Befunduntersuchungen, Untersuchungen zur Statik, zum Brandschutz, zur Feuerwiderstandsdauer einzelner Bauteile, Aussagen über mögliche Nutzungen, zu den Sanierungskosten, sowie zu den Baualtersplänen) beauftragt.

Das Modernisierungsgutachten mit einem Gesamtkonzept für das Gebäude ist Voraussetzung für eine Förderung der Sanierung durch das aktuell bestehende Bund-Länder-Förderprogramm ‚Aktive Zentren‘. Es folgt eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Modernisierungsgutachtens:

Ausgangslage

Seit dem Auszug der FOS im Jahr 1998 ist die Volkshochschule Erlangen (vhs) und als Mieter der Verein Deutsch-Französisches Institut (dfi) im Gebäude untergebracht. In dem Gebäude ist

außerdem der 2008 mit Mitteln der Städtebauförderung errichtete vhs club INTERNATIONAL als Projekt der vhs zur Integration verortet. Die Hausverwalterwohnung im Erdgeschoss steht leer. Zuletzt wurde 2012 im Innenhof ein Behinderten-WC eingebaut

Die letzte Generalsanierung erfolgte vor 57 Jahren (1957). Die heutige Gebäudestruktur entspricht immer noch diesem Zustand. Im Zuge des damaligen Umbaus zum Kulturhaus wurden sämtliche historische Ausstattungsteile sowie Putzoberflächen und Bodenbeläge zerstört. Lediglich der historische Festsaal im 1.OG blieb von Eingriffen weitgehend verschont. Der Gebäudezustand war u.a. in den Erlanger Nachrichten am 15.12.1999 Thema (siehe Anlage 2).

Wenn innerhalb der nächsten 5 Jahre keine Generalsanierung stattfindet, muss nach Einschätzung der Planer (Tragwerksplaner Ingenieurbüro Burges + Döhring Bayreuth/ Keim Architekten Fürth) eine statisch notwendige Ertüchtigung -insbesondere im Dachbereich- und der maroden Westfassade und des Treppengiebels (Nachbar Neustädter Kirchengemeinde) zur Sicherung der Standsicherheit erfolgen. Dafür ist eine vollständige Einrüstung, eine Instandsetzung des z.T. stark geschädigten Dachstuhls (insbesondere Auflagerbereiche) und eine Erneuerung der Dachdeckung notwendig. Außerdem sind umfangreiche Erneuerungsarbeiten an den maroden Heizleitungen, weitere Brandschutzmaßnahmen, Erneuerungen von Fenstern, Anpassungen an der Wasserinstallation und eine Teilsanierung der Abwasserleitungen erforderlich und nicht weiter aufschiebbar. Dabei handelt es sich um reine Erhaltungsmaßnahmen ohne eine Verbesserung der vorhandenen Situation in der Bildungsstätte. Die Umsetzung der Teilinstandsetzung wird zu Einschränkungen des laufenden Betriebs führen (Lärm, Schmutz, notwendige Unterbrechungen der Strom- und Wasserversorgung, Gerüststellungen, etc.).

Konzept Modernisierungsgutachten

Das Ziel einer Generalsanierung ist es, eine zukünftige öffentliche Nutzung des Gebäudes für Erwachsenenbildung und Integrationsangebote auf der Grundlage eines künftigen Nutzungskonzeptes zu stellen, das architektonische, funktionale und wirtschaftliche Gesichtspunkte miteinander vereinbart. Eine Umsetzung der inhaltlich-konzeptionellen Grundlage des neuen „Quartier B – Mehrgenerationenzentrum für Kultur und Bildung“ des Innenstadtentwicklungskonzeptes von 2010 ist nur mit einer modern ausgestatteten vhs (z. B. barrierefrei, zeitgemäße Unterrichts-medien) möglich. Die Institution vhs wird von den Bürgern stark mit dem Egloffstein'schen Palais identifiziert. Das Gebäude ist tagsüber der zentrale Unterrichtsort der vhs und wird für verschiedene Kooperationsveranstaltungen genutzt. U.a. finden dort auch viele Integrations- und Sprachkurse statt.

Durch die Generalsanierung dieses Kulturgebäudes wird das Baudenkmal erhalten, die Attraktivität des Sanierungsgebietes der historischen Innenstadt (Bereich Erlanger Neustadt) gesteigert und das Wirkungspotential der umliegenden Einrichtungen und Geschäfte erhöht.

Die Entwicklung eines zukünftigen -im Rahmen einer Generalsanierung umzusetzenden- Nutzungskonzeptes- erfolgte auf der Grundlage des Bedarfsbeschlusses im Kultur- und Freizeitausschuss vom 10.10.2012. Dabei wurde im Bearbeitungsprozess des Modernisierungsgutachtens das in dem denkmalgeschützten Gebäude umsetzbare Raumprogramm an die Bestandsgebäudestruktur angepasst. Umbauten in der fast 300 jährigen Geschichte des Gebäudes haben in einigen Bereichen zu erheblichen statischen Problemen geführt. Das nach dem 2. Weltkrieg als Notbehelf ausgebaute südliche Dachgeschoss soll u.a. wegen dem fehlenden zweiten Rettungsweg zukünftig nur noch für Lagerzwecke genutzt werden, da eine Herrichtung für Unterrichtszwecke unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten unwirtschaftlich wäre. Im Gebäude soll zur Reduzierung der vorhandenen Barrierehemmnisse aufgrund der Gebäudestruktur im Nord- und Südbereich je ein behindertengerechter Aufzug eingebaut werden. Eine Hausverwalterwohnung wird zukünftig nicht mehr im Gebäude vorgesehen.

Möglicher Ablauf/Termine

Um eine Generalsanierung durchführen zu können, bedarf es eines zeitlichen Vorlaufs von etwa 24 Monaten ab Planungsbeginn für die Durchführung der notwendigen Planungsschritte und für die Herrichtung und / oder Anmietung von Ausweichflächen. Die eigentliche Bauzeit, in der das Egloffstein'sche Palais zur Ausführung der erforderlichen Bauarbeiten geräumt werden muss, beträgt ca. 24 Monate. Wenn eine Generalsanierung 2017 begonnen und zügig durchgeführt werden könnte, wäre ein Wiederbezug zum 300. Geburtstag des Gebäudes im Jahr 2018 aus heutiger Sicht technisch möglich. Eine Generalsanierung des Egloffstein'schen Palais unter teilweiser Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs im Gebäude ist nicht wirtschaftlich durchführbar.

Kosten

Das Ergebnis der Kostenschätzung zum Modernisierungsgutachten hat zum derzeitigen Planungszeitpunkt eine Genauigkeit von +/- 20%. Die berechneten Gesamtkosten für eine Generalsanierung betragen 8.150.000 €. Der Kostenansatz der „zusätzlichen Projektkosten“ wird im Wesentlichen für Ersatzräumlichkeiten benötigt. Wenn eine Generalsanierung geplant wird, soll dafür z.B. eine Unterbringung im verfügbaren Teil des denkmalgeschützten Objektes Schillerstr. 52A/54 geprüft werden.

Zusammenstellung der Gesamtkosten	
Kostengruppen	Kosten (brutto)
100 Grundstück	-
200 Herrichten und Erschließen	13.000 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	4.320.000 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen	1.536.000 €
500 Außenanlagen	430.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	157.000 €
700 Baunebenkosten	1.694.000 €
Gesamtkosten Egloffstein'sches Palais	8.150.000 €
Zusätzlich notwendige Projektkosten: z.B. Ausweichquartier vhs, Umzüge, etc.	2.390.000 €
Projektgesamtkosten	10.540.000 €

Bauwerkskosten / Nettogeschossfläche (2740 m²) Egloffstein'sches Palais: rd. 2.137,- € / m²

Die historische Innenstadt war von 2004 bis 2011 im Bund-Länder-Städtebauförderungs-programm II -Soziale Stadt- und wurde 2011 in das nachfolgende Bund-Länder-Städtebauprogramm Förderschwerpunkt IV - Aktive Zentren - aufgenommen. In der städtischen Bedarfsmeldung Ende 2013 zum Förderschwerpunkt IV wurden für den Zeitraum 2014-17 für eine Generalsanierung des Egloffstein'schen Palais 500.000 € ab 2017 als Beginn der Maßnahme angemeldet (siehe UVPA 610.3/059/2013). Das jetzt vorliegende Modernisierungsgutachten soll mit 50 % der zuweisungsfähigen Kosten gefördert werden (angefallene Kosten rd. 90.000,- €).

Es werden im Städtebauprogramm ausschließlich Maßnahmen gefördert, die als Gesamtkonzept umgesetzt werden. Ergeht ein Bewilligungsbescheid, so umfasst dieser die gesamten

förderfähigen Kosten. Wird eine Maßnahme begonnen und nicht zu Ende geführt, so hat dies die Rückzahlung der ausbezahlten Zuschüsse zur Folge. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms könnten auch Kosten für Ausweichquartiere als förderfähig anerkannt werden. Dies ist im Rahmen einer Fördermittelbeantragung detailliert abzuklären.

Durch die geplanten Energiesparmaßnahmen, die im Zuge einer Generalsanierung umgesetzt werden sollen, sind jährliche Energiekosteneinsparungen in der Größenordnung von 20.000 € bis 25.000 € zu erwarten (Basis heutige Energiekosten).

Im Haushalt 2014 sind im Investitionsplan nach 2017 („Später“) 12.850.000 € für eine Generalsanierung des Egloffstein'schen Palais vorgesehen.

Es sollte innerhalb der nächsten 5 Jahre eine Generalsanierung angestrebt werden.

Ansonsten sollten bis 2018 ca. 1.760.000 € für dringende Reparaturen zum Gebäudeerhalt und zur Sicherung der Standsicherheit (Teilinstandsetzung) aufgewendet werden (Angabe ohne Mehraufwendungen für die Nutzer im laufenden Betrieb oder z.B. durch Veranstaltungsausfälle). Damit könnte eine Generalsanierung auf einen Zeitpunkt nach 2019 geschoben werden. Die Aufwendungen für die Teilsanierungsmaßnahmen sind teilweise verlorene Kosten bei einer späteren Generalsanierung.

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung zum Modernisierungsgutachten dient zur Kenntnis.

Abstimmung:

zur Kenntnis genommen

TOP 13

Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage negativ

TOP 13.1

63/022/2014

**Errichtung von Einfamilienhäusern;
Burgbergstraße 106, Fl.-Nrn. 1327/4, 1327/3;
Az.: 2014-1023-VO**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 191

in Verbindung mit der Satzung der Stadt Erlangen zur Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des Burgbergs (Burgbergsatzung)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Die zwei geplanten neuen Baukörper liegen vollständig außerhalb von Baufenstern, die angestrebte Grund- und Geschossfläche überschreitet das festgesetzte Maß der Nutzung.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant ist, das 3.100 m² große Grundstück so aufzuteilen, dass neben einem Teil für das vorhandene denkmalgeschützte Wohngebäude (ca. 1.493m²) zwei weitere Baugrundstücke für Einzelhäuser sowie ein Erschließungsweg (je ca. 803m²) entstehen. Das Baufenster wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans auf das Bestandsgebäude beschränkt, um dieses planungsrechtlich abzusichern.

Prägend für die Stadtgestalt des Burgbergs sind bauliche Anlagen oder Teile solcher Anlagen, die alleine oder im Zusammenhang den Typus eines Villenviertels des ausgehenden 19. und des 1. Drittels des 20. Jahrhunderts verkörpern. Bezeichnend hierfür sind insbesondere einzelstehende Gebäude in großflächigen Gärten mit wertvollem Baumbestand. (Auszug aus der Erhaltungssatzung Burgberg). In der BWA-Sitzung am 06.02.2007 und im UVPA am 13.02.2007 wurde einstimmig beschlossen, mit Befreiungen nach § 31 BauGB im Hinblick auf diesen spezifischen Charakter restriktiv umzugehen und gegenteilig wirkende zu verweigern.

Die geplante Neubebauung mit zwei Baukörpern widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191. Die beiden Neubauten liegen vollständig außerhalb der Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung - zulässig ist hier eine Grund- und Geschossfläche von max. 200m² / 400m² - wird durch die beiden neu geplanten Gebäude zusammen mit dem Bestandsgebäude deutlich überschritten.

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand wird bei der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Hierzu kann erst nach Vorlage eines qualifizierten Baumbestandsplans mit Darstellung aller geschützten Bäume eine Stellungnahme von Seiten des Umweltamtes erfolgen.

Bei dem Bestandsgebäude Burgbergstr. 106 handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Größe und Situierung der beiden geplanten Neubaukörper Bedenken. Durch die vorliegende Planung wird ein Pendant zum Denkmal aufgebaut. Das Denkmal „Schweizerhaus“ verlangt jedoch einen größtmöglichen Abstand. Aus Gründen des Ensembleschutzes sollten Neubauten die Größe/Grundfläche der quartiersüblichen Baukörper nicht wesentlich überschreiten und die Baumasse möglichst weit in die Tiefe des Grundstücks (d.h. nach Nordwesten) verlagert werden. Allgemein sollte ein geometrisch klarer Baukörper mit Dach zur Ausführung kommen.

Für das Baugrundstück wurde bereits 1994 ein rechtskräftiger Vorbescheid erteilt. Hier wurde eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus und einer Geschossfläche für das Gesamtgrundstück von 500 m² befürwortet. Dieser Vorbescheid wurde seitdem regelmäßig antragsgemäß verlängert und ist daher nach wie vor rechtskräftig.

Die eingereichte Planung wird nicht befürwortet, jedoch wird von Seiten der Verwaltung ein – analog dem Vorbescheid von 1994 ein weiteres Baurecht für ein Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von max. 266 m² nach einer Grundstücksteilung in Aussicht gestellt. Die Geschossfläche von 266m² resultiert daraus, dass für das Bestandsgebäude "Schweizerhaus" bereits 234 m² beansprucht werden und somit 266 m² Geschossfläche für einen Neubau verbleiben.

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Volleth beantragt, den Tagesordnungspunkt als Einbringung zu behandeln und eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Abstimmung:

vertagt

TOP 14

Bauaufsichtsamt - Bauanträge negativ

TOP 14.1

63/024/2014

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 Wohnungen);
Lammersstraße 11, Fl.-Nr. 1189/9;
Az.: 2014-980-VV**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 169

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitet Baugrenzen nach Westen und Norden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 4 Wohnungen, dazu zwei Stellplätze und zwei Garagen.

Das Vorhaben stellt gegenüber dem vorhandenen Baurecht, das ein Baufenster von 11 x 18 m, ein Vollgeschoss und eine Dachneigung von max 30° festsetzt, eine erhebliche Mehrnutzung dar. Durch eine Überschreitung der Baugrenzen nach Norden und Westen soll eine überbaute Fläche von ca. 300 qm erreicht werden, was eine Mehrung von 50 % bedeuten würde.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zu Wandhöhen, so dass diese einzeln betrachtet ebensowenig zu beanstanden sind, wie das rechtlich richtig gerechnete alleinige Vollgeschoss *, sowie die rechnerisch richtige Grundflächenzahl. In Summe ergibt sich jedoch ein Gebäude, das den Grundzügen der Planung widerspricht.

Eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen ist insbesondere bei Betrachtung der südlich gelegenen Grundstücke nicht zu befürworten. Hier wurde in langwierigen Abstimmungen und mit Beschluss vom 22.10.2013 eine Überschreitung in Westrichtung (zum Schwabachgrund hin) verhindert.

Anzumerken ist weiterhin, dass der Stadtverwaltung keine Nachbarzustimmungen zu diesem Vorhaben vorliegen.

*nicht mehr als 2/3 der Grundfläche weisen eine Höhe von mehr als 2,30 m auf.

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Volleth beantragt, den Tagesordnungspunkt als Einbringung zu behandeln und eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Abstimmung:

vertagt

TOP 15

Bauaufsichtsamt

TOP 15.1

63/021/2014

**Antrag der FDP-Stadtratsfraktion Nr. 249/2014 vom 20.10.2014;
Anfrage zum Einsatz mobiler Fettabscheider**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Stadtratsfraktion der FDP hat am 20.10.2014 an das Bauaufsichtsamt bezügl. Einsatz mobiler Fettabscheider eine Anfrage gerichtet. Im Runden Tisch zum Thema „Fettabscheider“ am 26.04.2012 wurde diese Frage ebenfalls behandelt und die Gastronomen informiert.

Hierzu nimmt das Fachamt vergleichend Stellung.

Grundsätzlich sind mobile Fettabscheider nur in besonderen Bereichen zugelassen und besitzen auch i.A. eine bautechnische Zulassung. Hinsichtlich des Einsatzes ist aus diversen Gründen zu unterscheiden zwischen mobilem Einsatz und Festeinbau.

Die bautechnische Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik Berlin formuliert nach dem Bauproduktengesetz, dass derartige mobile Fettabscheider (Untertischgeräte) „nicht für Festaufstellung“, bzw. „nur für den mobilen Einsatz“ zugelassen sind. Dort werden diese Geräte allein schon wegen der fehlenden Möglichkeiten des Festeinbaus zulässigerweise eingesetzt.

Desweiteren verlangt die DIN 4040-100 bzw. DIN 1825-100 die Einhaltung der „anerkannten Regeln der Technik“.

Gegen den Festeinbau mobiler Fettabscheider sprechen neben den rechtlichen Gründen eine Reihe technischer Gegebenheiten auf Grund der Funktionsweise.

Die Abwasserreinigung erfolgt durch Aufschwimmen des leichteren Fettanteils und Trennen vom Wasser durch Tauchwände, die ein weiteres Vermischen verhindern, also rein mechanisch. Passt das Größenverhältnis zwischen der auf Grund der Einrichtungsgegenstände zugeleiteten Wassermenge und dessen Geschwindigkeit (z.B. aus konventionellen Geschirrspülmaschinen) nicht, so wird die Reinigungsleistung von max. 250 ml/l nicht erreicht.

Durch Verwirbelungen, zu kurzer Verweildauer und mangelndem Fettspeichervolumen/verfügbarer Oberfläche kommt es zu unerwünschten Abschwemmungen (abschließende Feststellung der DWA*-Bundestagung 2006 auf Grund eingehender Studien: „Stationär eingesetzt sind mobile Fettabscheider nicht geeignet, die anfallende Wassermenge fetthaltigen Abwassers ausreichend zu reinigen.“).

Entsprechend der DIN als Regel der Technik orientiert sich die Größenbemessung des Fettabscheiders an den abwasserführenden Einrichtungsgegenständen des Betriebs nach l/s. Daraus ergeben sich Baugrößen, die die Abmessungen sog. Untertischgeräte übersteigen.

Die Größenfestlegung nach Essensportionen ist schon seit Jahren nicht mehr zulässig, weil die Zahl der Essen stetig schwankt, nicht nachvollziehbar bewertet werden kann und die eingesetzten Abscheider in keiner Weise dem tatsächlichen Wasseranfall und damit einer ausreichenden Reinigung entsprechen.

Wegen der geringen Größe mobiler Fettabscheider sind diese täglich zu öffnen und händisch das Fett abzukratzen, Gerät und Dichtungen zu reinigen und wieder dicht zu verschließen bzw. einzubauen. Dieser Vorgang ist als unhygienisch anzusehen; die Geruchsbelästigungen sind

erheblich und nur im Freien zumutbar. Zudem verbietet DIN 1986-100 Reinigungsöffnungen in Räumen der Lebensmittelbe- und -verarbeitung.

Mobile Fettabscheider unterliegen weder der Nachweispflicht der ordnungsgemäßen Fettentsorgung noch der regelmäßigen technischen Überprüfung, wie sie für Festeinbauten vorgeschrieben ist (5-jährige Generalinspektion), so wie mobile Verkaufswagen generell nicht den abwassertechnischen DIN-Vorschriften unterliegen.

Eine aktuelle Recherche vom 6./7.11.2014 belegt, dass andere Städte vergleichbarer Größe (z.B. Nürnberg, Regensburg, Ingolstadt, Bamberg, u.a) ebenso wie die Stadt Erlangen DIN-gerecht handeln und mobile Fettabscheider für den Festeinbau NICHT zulassen.

Eine geänderte Vorgehensweise verbietet sich alleine schon aus der Tatsache, dass bereits 99 % aller relevanten Betriebe DIN-konform ausgestattet sind und ein Abweichen vom bisherigen Vorgehen zum jetzigen Zeitpunkt eine eklatante Ungleichbehandlung gegenüber allen Betroffenen darstellen würde.

* DWA = Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Volleth beantragt, den Tagesordnungspunkt als Mitteilung zur Kenntnis in den Bau- und Werkausschuss einzubringen.

Er bittet, eine Liste zu erstellen, welche Gastronomen einen festen Fettabscheider beantragt haben und genehmigt bekommen haben bzw. welche Betriebe noch nicht DIN-konform ausgestattet sind.

Die Verwaltung teilt mit, dass mobile Fettabscheider für den Festeinbau nicht zugelassen werden können. Wenn ein Festeinbau aus Platzgründen nicht möglich ist, versucht die Verwaltung im Einzelfall, eine sachgerechte Lösung zu finden.

Die Anträge der Fraktionen vom 20.10.2014 und vom 15.09.2014 dienen zur Kenntnis.

Die Fraktionsanträge sind nicht bearbeitet.

Abstimmung:

zur Kenntnis genommen

TOP 16

Amt für Gebäudemanagement

TOP 16.1

242/036/2014

Fraktionsanträge 088/2014 vom 03.06.2014 "Sanierung Brunnenanlage Ohmplatz" und 106/2014 vom 17.07.2014 "Ergebnisoffene Überprüfung der Brunnenplanung und -gestaltung Ohmbrunnen"

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Eine Instandsetzung der vorhandenen Brunnenanlage wie im BWA am 20.05.2014 wurde aufgrund der hohen Kosten ausgesetzt.

Darüber hinaus mögliche, nachfolgend dargestellte Sanierungsalternativen bei Erhalt der Grundkonzeption des Brunnens führen jedoch entweder zu einem der Aufgabe insbesondere gestalterisch ungenügenden Ergebnis bzw. erbringen keine signifikante Reduzierung des Sanierungsaufwands und erfüllen nicht die Anforderung an die Bedürfnisse eines erlebbaren Wasserspiels.

Der Umgang mit dem Ohmbrunnen sollte daher grundlegend im Zuge eines Künstlerwettbewerbs überdacht werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Die vorhandene Brunnenanlage, Baujahr 1954, damalige Baukosten ca. 40.000,- DM ist in ihrer baulichen und technischen Substanz verbraucht. Auf vorangegangene Sachberichte zum Zustand der Anlage in den Beschlussvorlagen von 18.03.2014 und 20.05.2014 (BWA) wird inhaltlich verwiesen.

Nachfolgend sind insgesamt sechs Varianten einer Sanierung, Teilerneuerung mit Sanierung bzw. die komplette Erneuerung dargestellt.

Variante 1: Generalinstandsetzung Kosten: 460.000,--€

Generalinstandsetzung sämtlicher baulicher Bestandteile der Anlage unter Beibehaltung der bestehenden Terrazzo-Oberflächen, sowie eine komplette Erneuerung der Brunnentechnik mit insgesamt 19 Fontänen. Neubau einer Brunnenkammer sowie die dafür erforderliche Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu den öffentlichen Netzen.

Neben den umfangreichen Sanierungsarbeiten am Bestand ist hier aus Sicherheitsgründen (Absturzsicherung) das Abgraben der Freifläche um die Brunnenanlage notwendig (vergl. Brunnen im Schlossgarten).

Diese Variante entspricht dem Beschlussvorschlag, abgesetzt in der Vorlage vom 20.05.2014.

Variante 2: Teilsanierung I Kosten: 300.000,- €

Bei der Variante 2 ist eine Teilsanierung der Brunnenanlage vorgesehen. Hier wird nur das kleine Mittelbecken saniert bzw. restauriert. Das äußere große Becken wird abgebrochen und durch einen Neubau in Stahlbeton (keine Terrazzo-Oberflächen) ersetzt. Die Brunnentechnik und das Wasserspiel (19 Fontänen) werden komplett erneuert. Bei dieser Variante kann dann auf das aufwendige Abgraben um die Brunnenanlage im Vergleich zu Variante 1 verzichtet werden.

Variante 3 Teilsanierung II Kosten: 220.000,-- €

Bei dieser Variante handelt es sich ebenfalls um eine Teilsanierung wie bei Variante 2, jedoch wird hier auf das äußere Becken verzichtet. Ebenso wird hier das Wasserspiel auf nur eine Hauptfontäne im sanierten Mittelbecken reduziert.

Anstelle des äußeren Beckens entsteht eine gepflasterte Fläche um das dann noch verbleibende Mittelbecken mit Sitzbänken.

Die ursprüngliche Konzeption der Brunnenanlage bleibt hierbei jedoch nur noch als Reminiszenz (Anklang) erhalten.

Variante 4 Neubau, Edelstahl Kosten: 400.000,-- €

Rückbau der kompletten Altanlage.

Neubau einer Brunnenanlage incl. der Brunnentechnik als Edelstahlbecken mit einer im Omega- Form des Beckens einrahmende Sitzbank. Das Wasserspiel wird auf eine Hauptfontäne in der Mitte des neuen Brunnenbeckens reduziert.

Die Verbindung zum historischen Ohmbrunnen bleibt hier auf das Symbol Omega beschränkt.

Variante 5 Neubau, Stahlbeton Kosten: 305.000,-- €

Rückbau der kompletten Altanlage wie bei Variante 4.

Historisierender, vereinfachter Nachbau des Brunnens incl. der Brunnentechnik gemäß der bauzeitlichen Entwurfsplanung, jedoch Ausführung in Stahlbeton (keine Terrazzo-Oberflächen) mit zeitgemäßer Brunnentechnik.

Variante 6 Auslobung eines Künstlerwettbewerbs

Auslobung eines Ideen- bzw. Realisierungswettbewerbs für eine zeitgemäße Brunnenanlage auf dem Ohmplatz unter Festlegung einer Kostenobergrenze für das Neubauprojekt unter Beachtung der heutigen Bedürfnisse von Belebbarkeit eines Wasserspiels.

Die Kostenobergrenze soll auf 300.000 EUR für Wettbewerbs- und Baukosten festgesetzt werden.

Beispielhaft dazu folgende Referenzprojekte und deren Kostenansätze:

- Bestehende Brunnenanlagen in der Innenstadt von Erlangen:
Theaterplatz „Quellstein“
Kosten: 25.000 EUR (ohne Skulptur)
- Hugenottenplatz
Granitkugel
Kosten: 100.000 EUR

- **Begehrbarer Brunnen in der Innenstadt**
Ort: Penzberg
Beschreibung: ca. 40cm erhöhter Flachwasserbereich (ca. 15m²) mit einzelnen senkrechten Wasserstrahlen bis ca. 1m Höhe in regelmäßigen Abständen, sodass bis auf die Füße ein trockenes Spielen zwischen den „Fontänen“ möglich ist. Brunnen ist eingebunden in den Barfußwanderweg.
Kosten: geschätzt ca. 150.000 EUR
- „Water Island, Morsbroich“, Jeppe Hein 2010
Ort: Wasserspiel in der Auffahrt von Schloss Morsbroich
Beschreibung: Springbrunnen, der aus einer kreisförmigen Wasserwand besteht. Die Wasserwand ist in mehrere Segmente aufgeteilt, die sich, von einer Programmierung gesteuert, senken und wieder heben.
Kosten: k. A.
- „Hexagonal Water Pavilion“, Jeppe Hein
Beschreibung: Die begehbare Wasserinstallation folgt der Form eines oben offenen Würfels, der aufgeklappt innerhalb eines Sechsecks auf dem Boden liegt. Seine Kanten werden durch nebeneinander platzierte Wasserfontänen im Boden gebildet, so dass der Grundriss des Würfels in die Höhe projiziert wird. Die sechs Außenwände bestehen aus Wasserfontänen, die der Installation ihren sechseckigen (hexagonalen) Charakter verleihen. Innerhalb der sechs Außenseiten unterteilen zehn Wasserwände den Brunnen in einzelne Kompartimente. Von oben betrachtet ergibt sich so ein Wasserwürfel, der von einer sechseckigen Struktur umgeben ist. Die 2,5 m hohen Wasserfontänen verändern computergesteuert ihre Höhe, so dass sich je nach Einstellung plötzlich neue „Wasserräume“ bilden und wieder auflösen.
Ort: Klarissenplatz Nürnberg (Neues Museum)
Kosten: Ankauf 225.000 EUR zzgl. Aufbau (gesamt ca. 300.000 EUR)
- „Spaces Between Trees and People“, Jeppe Hein
Ort: Pasing Arcaden, München
Beschreibung: 500 qm große, begehbare Skulptur mit Wänden aus Wasser mit Wasserfontänen, die durch 885 Einzeldüsen immer wieder zu geschwungenen Wasserwänden geformt werden. Ein eigenes Computerprogramm sorgt für einen gleichmäßigen Rhythmus und sich ändernde Wasserkomposition
Kosten: 700.000 EUR

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nach Beschlussfassung zur gewählten Ausführungsvariante:

Projektmanagement: Amt 24/GME, Abt. 242 technisches Gebäudemanagement

Projektleitung: SGB 242-1 Bauunterhalt, und SGB 242-2 Betriebstechnik

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	300.000€	bei IPNr.: NEU
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden im GME- Budget 2014 auf Kst 929960/KTr 52310024/Sk 522103 in Höhe von 200.000€
- sind vorhanden im Entwurf des GME- Budgets 2015 auf Kst 929960/KTr 52310024/Sk 522103 in Höhe von 100.000€

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Volleth beantragt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Er bittet um eine graphische Darstellung der Varianten 1 und 2.

Frau Stadträtin Grille beantragt, die Vorlage dem neu gewählten Jugendparlament vorzulegen.

Abstimmung:

verwiesen

TOP 16.2

VI/016/2014

Sanierung Freibad West und Neubau eines Hallenbades; hier: Antrag aus der Bürgerversammlung Gesamtstadt vom 18.11.2014

Abstimmung:

zurückgestellt (Vorgang eingestellt)

TOP 16.3

242/046/2014/1

Sanierung Freibad West und Neubau eines Hallenbades; Entwurfsplanung nach DABau 5.5.3

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Erhalt der Freibad- und Hallenbadkapazität in der Stadt Erlangen

In der Bürgerversammlung Gesamtstadt vom 18.11.2014 wurde mit knapper Mehrheit beantragt, dass im neuen Hallenbad ein Saunabereich vorgesehen wird und, dass die Leistungen vom Hallenbad Frankenhof für den Neubau übernommen werden.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1 Ausgangslage

Die Vorentwurfsplanung des Projektes gemäß DA-Bau 5.4 wurde im Stadtrat in der Sitzung vom 23.10.2014 beschlossen.

Der Betrieb, bzw. die Geschäftsbesorgung der Gesamtanlage nach Errichtung liegt bei den Erlanger Stadtwerken. Auf Grund der starken Vernetzung der 2 Maßnahmen – Sanierung des Freibades und Neubau des Hallenbades -, der erzielbaren Synergien im Bereich Raumnutzung, Technikauslastung und im Betrieb werden beide Projektanteile als ein gemeinsames Projekt gesteuert, geplant, und auch errichtet. Die Federführung für die Errichtung des Gesamtprojekts liegt bei der Stadt Erlangen im Referat Planen und Bauen.

In seiner Sitzung vom 25.07.2013 hatte der Stadtrat zwar beschlossen, dass die Stadt Erlangen alle Möglichkeiten ausschöpfen wird, um das Hallenbad im Frankenhof so lange zu erhalten, bis ein neues Hallenbad mit Saunabereich errichtet worden ist. Damit wurde dem inhaltsgleichen Bürgerbegehren „Erhalt des Hallenbads im Frankenhof“ abgeholfen. Jedoch entfaltet dieser Beschluss für den Stadtrat nur eine Bindungswirkung von einem Jahr (Art. 18a Abs. 14 Satz 2 i.V.m. Abs. 13 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -), so dass er an seinen Beschluss vom 25.07.2013 nicht mehr gebunden ist. Nach dem vorliegenden Nutzungskonzept der Erlanger Stadtwerke AG, das im beigefügten Schreiben vom 20.11.2014 (siehe Anlage) erläutert wird, ist nunmehr beabsichtigt, keinen klassischen Saunabetrieb mehr anzubieten, sondern einen sog. Vitalbereich mit einer „Trocken und Heiß – Sauna“ und einem „Feucht und Warm – Dampfbad“ einzurichten, der im Gegensatz zur herkömmlichen Sauna mit Badebekleidung benutzt wird. Dieser Vorschlag beruht darauf, dass ein Vitalbereich von den Badegästen deutlich besser angenommen wird als die klassische Sauna. Die Erlanger Stadtwerke planen aber für die Nutzer der klassischen Sauna, an bestimmten Tagen die Saunatemperatur zeitweise auf 90 Grad zu erhöhen und zusätzlich auch die textilfreie Nutzung des gesamten Hallenbadbereiches zu ermöglichen. Die Empfehlung der Bürgerversammlung im dort beschlossenen Antrag, im neuen Hallenbad wieder einen klassischen Saunabereich wie im Hallenbad Frankenhof vorzusehen, wird daher nicht weiterverfolgt.

3.2 Entwurfskonzept

Abbruch der bisherigen Hochbauten entlang der Damaschkestraße und entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Errichtung folgender Gebäude:

- Eingeschossiger Gebäuderiegel entlang der Damaschkestraße für die Freibadumkleiden, Duschen sowie einen Kiosk
- Zweigeschossiger Eingangsbereich mit Foyer und Kassen im EG, sowie Personal- und Büroräumen im OG
- Ein an das Foyer anschließender eingeschossiger Gebäudeteil mit den Hallenbadumkleiden und -sanitärbereichen und dem Lehrschwimmbecken.
- Danach in nördlicher Richtung anschließend der höhere, eingeschossige Hallenbadgebäudeteil mit Schwimmer- und Kinderbecken, sowie Vitalbereich.
- Die Bereiche der Becken sind unterkellert. Hier ist die Haus- und Badewassertechnik sowohl für das Hallen- als auch für das Freibad untergebracht.
- Sanierung des Springerbeckens mit 10m-Sprunganlagen (Sprungturm)
- Außenanlagen mit Kinderspielplätzen, Erneuerung der Zaunanlage, etc.

Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet. Durch die Verwendung von Passivhauskomponenten werden die ENEC-Neubauwerte der Außenhülle um 25% unterschritten. Die Hallenbadbereiche der Umkleiden, Sanitäranlagen, Becken und Vitalbereich erhalten eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Der Wärmebedarf wird durch den Anschluss an das durch die EStW zu erweiternde BHKW auf dem vorhandenen Parkplatz gedeckt. Um einen möglichst wirtschaftlichen Betrieb des BHKW sicherzustellen, sind lange, möglichst ununterbrochene Laufzeiten notwendig. Eine solare Unterstützung bei der Energiebereitstellung wirkt diesem Konzept entgegen und wird deshalb nicht vorgesehen.

Die Barrierefreiheit ist in allen öffentlichen Bereichen des Hallen- und Freibades gewährleistet. Ein Blindenleitsystem ist vorgesehen. Eine Abstimmung mit Behindertenverbänden fand statt.

Die Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan) sowie der Erläuterungsbericht können den Anlagen entnommen werden.

3.3 Kosten

Entsprechend der vorliegenden Kostenberechnung ergeben sich nachfolgend aufgelistete Gesamtkosten zzgl. 19% Mehrwertsteuer nach DIN 276

Zusammenstellung der Gesamtkosten Bau		
Kostengruppen nach DIN 276 (2003)		Gesamtbetrag netto
100	Grundstück	--- €
200	Herrichten und Erschließen	533.621 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	8.643.165 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	4.618.182 €

500	Außenanlagen	1.684.387 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	10.000 €
700	Baunebenkosten	3.717.445 €
	Gesamtkosten Bau	19.206.800 €

Gegenüber dem Vorentwurf wird das BHKW und die Ausstattung rein von den ESTW finanziert.

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zu dem derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 10% ermittelt werden. Bei berechneten Gesamtkosten in Höhe von 19.206.800 € wird die Endabrechnungssumme damit voraussichtlich zwischen 17.286.120 € und 21.127.480 € liegen

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Das Finanzierungsmodell zwischen Stadt und ESTW wird derzeit abschließend erarbeitet.

Derzeit im HH-Entwurf 2015 vorgesehene Ansätze:

Investitionskosten:	15.087.000 €	bei IPNr.: 424.401 (HH-Entwurf 2015ff: Neubau Hallenbad mit 8,3 Mio und Sanierung Freibad mit 6,787 Mio)
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen (FAG-Mittel für Neubau Hallenbad)	2.000.000 €	bei IPNr.: 424.401ES
Weitere Ressourcen: Refinanzierung EStW	6.300.000 €	

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind in Höhe von 15 Mio € netto vorhanden auf IvP-Nr. 424.401
- sind nicht vorhanden: Mehrkosten in Höhe von 4.300.000 € netto sind nachgemeldet, siehe Beschlussvorlage im HFPA am 03.12.2014. Der Anteil Neubau Hallenbad wird refinanziert.

Die Refinanzierung des Hallenbadanteils durch die ESTW erfolgt über die IP.Nr. 424.401. Details werden noch abschließend festgelegt.

Zuschuss

Da das Hallenbad als Schulschwimmhalle genutzt wird, sind die Kosten für die notwendigen Hallenbad-Flächen nach FAG förderfähig.

Ein entsprechender Zuschussantrag wurde bei der Regierung von Mittelfranken bereits eingereicht.

Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

- Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem RevA vorgelegen. Bemerkungen waren
- nicht veranlasst
- veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

18.11.2014, gez. Deuring

Ergebnis/Beschluss:

1. Der Entwurfsplanung für die Sanierung des Freibades West und dem Neubau eines Hallenbades wird zugestimmt. Sie soll der Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.
2. Der Antrag aus der Bürgerversammlung vom 18.11.2014, im neuen Hallenbad einen Saunabereich vorzusehen, der dem Leistungsumfang nach dem bisherigen Saunabereich im Hallenbad Frankenhof entspricht, ist damit bearbeitet.

Abstimmung:

mehrheitlich angenommen

mit 9 gegen 1 Anwesend 10

TOP 16.4

242/047/2014

Schulsanierungsprogramm:

Sanierung Albert-Schweitzer-Gymnasium - Änderung der Planung (DA-Bau 9.1) - Flachdachsanieung Atriumbau und Klassenhaus

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

- Schutz der sanierten Bausubstanz durch neue Dachabdichtung
- Verbesserung der energetischen Bilanz des ASG
- Förderung der energetischen Sanierungsmaßnahmen durch das Förderprogramm Energiekredit Kommunal Bayern der BayernLabo (Förderbedingungen wie KfW mit besseren Konditionen)

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

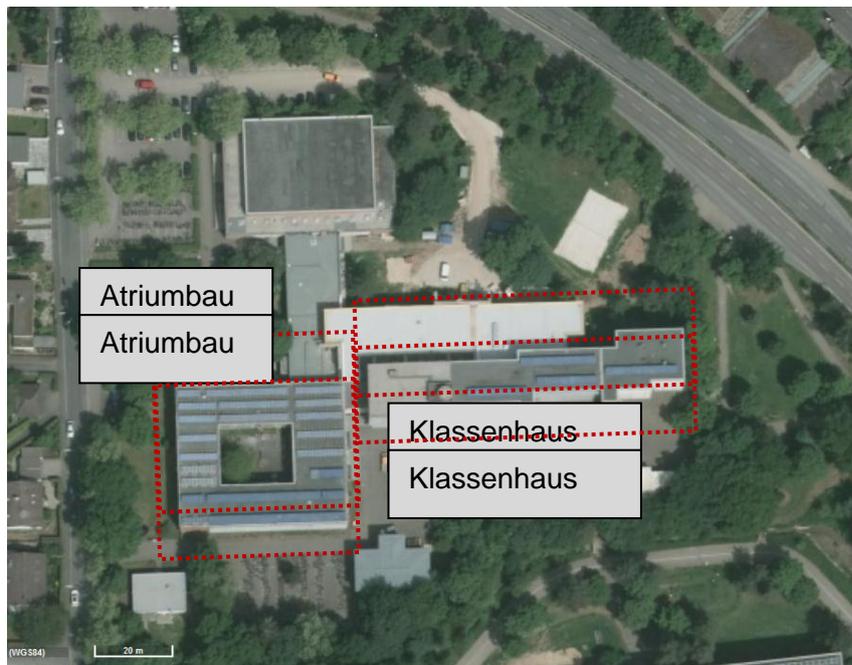
- Ausbau und Entsorgung der vorhandenen Mineralwollgedämmung
- Erneuerung der Holzschalung
- Einbau einer neuen Wärmedämmung (U-Wert nach Sanierung 0,12 W/m²K)
- Einbau einer neuen Dachabdichtung einschl. Ausbildung aller Bauteilanschlüsse und Umbau der Entwässerung zu vorgehängten Entwässerungsrinnen auf die bestehenden Regenfallrohre

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1 Ausgangslage

Am ASG ist zwischen 2001 und 2004 in 3 Bauabschnitten eine Photovoltaikanlage des Vereins Sonnenenergie Erlangen e.V. mit einer Nennleistung von 67 KW_{peak} installiert worden. Vor 4 Jahren wurde zusätzlich eine Photovoltaikanlage als Schülersolaranlage mit 5-6 KW_{peak} installiert. Die Photovoltaikanlagen gehören zu den ersten, größeren Anlagen in Erlangen.



Luftbild des Albert-Schweitzer-Gymnasiums – Dompfaffstraße 111

Bei Planung und Vorbereitung der Schulsanierung wurde davon ausgegangen, dass die Flachdachflächen des Atriumbaus und Klassenhauses erst nach Ablauf des Mietvertrages mit dem Betreiber der PV-Anlagen ab 2024 zur Sanierung anstehen.

Wassereintritte bei Starkregenfällen im August und September 2014 haben aber gezeigt, dass die Dichtheit der Dachabdichtung nicht mehr gewährleistet ist. Zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebs und zum Schutz der sanierten Bausubstanz ist es daher notwendig, dass die Flachdächer bereits jetzt im Zuge der Schulsanierung neu abgedichtet werden müssen.

3.2 Sanierungskonzept

Bei der Erneuerung der Flachdächer werden die vorhandenen Abdichtungsbahnen einschließlich Holzschalung zurückgebaut, um die schadstoffbelastete Mineralwolle-Dämmung im Deckenhohlraum auf den Stahlbetondecken auszubauen und zu entsorgen. Auf einer neuen Holzschalung wird eine druckfeste neue Wärmedämmung (Dicke = ca. 20 cm) und Abdichtung eingebaut.

Zur Ausführung der Dachabdichtungsarbeiten werden die vorhandenen Photovoltaikanlagen abgebaut und seitlich gelagert. Nach den erfolgten Dachsanierungen werden die Anlagen wieder aufgestellt und können so langfristig zu einer regenerativen Stromerzeugung in Erlangen beitragen.

3.3 Möglicher Ablauf/Termine

Die neue Flachdachabdichtung soll zeitlich wie folgt ausgeführt werden:

1. Dachabdichtung Atriumbau im Bauabschnitt 2B der Generalsanierung im Frühjahr 2015 (Ausführungszeitraum witterungsabhängig zwischen März und Mai 2015)
2. Dachabdichtung Klassenhäuser in den jeweiligen Bauabschnitten BA 3 - 4 der Generalsanierung zwischen Herbst 2015 bis Ende 2017

Die Flachdachabdichtungsarbeiten sollen als Gesamtleistung an eine Firma vergeben werden. Um den vorgenannten Zeitplan einhalten zu können, ist es notwendig im Januar 2015 ein Vergabeverfahren für diese Arbeiten durchzuführen

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

4.1 Kosten

Kosten der Flachdachsanierung Atriumbau und Klassenhäuser nach Kostenberechnung vom 6.11.2014:

KGR 300

Abbruch- und Dachabdichtungsarbeiten sowie

Zusätzliche Gerüstarbeiten (BA 2A) Atriumbau ca. 311.500 €

Abbruch- und Dachabdichtungsarbeiten Klassenhäuser

und Zwischenbau (BA 3A-4) ca. 253.500 €

KGR 700

Nebenkosten	ca. 30.000 €
Gesamtkosten Dachsanierung	ca. 595.000 €

4.2 Zuschüsse und Einsparungen

Durch die vorgesehenen Flachdachsanierungsarbeiten wird eine Einsparung von Bauunterhaltsaufwendungen in den nächsten Jahren erreicht.

Diese Kostenersparnis kann monetär nicht erfasst werden, da evtl. erforderliche Notabdichtungsmaßnahmen kurzfristig nach Eintreten eines Schadensfalles ausgeführt werden müssen.

Die Flachdachsanierungsarbeiten werden mit einer Änderungsanzeige der Regierung von Mittelfranken mitgeteilt und es soll erreicht werden, dass die Kosten als zuweisungsfähig anerkannt werden. Da die nachträgliche Anerkennung nach FA ZR 2006 eine Kann-Bestimmung ist, können etwaige Zuschüsse nach FAG (Fördersatz beim ASG nach vorläufig 37 %) nicht fest eingeplant werden.

Da mit den zusätzlichen Flachdachsanierungsarbeiten durch die neue Wärmedämmung bei der Schulsanierung die energetischen Vorgaben eines KFW-Effizienzhauses 100 (=Neubaustandard) eingehalten werden, wird zudem parallel zur Erstellung der Beschlussvorlage über Amt 20 dafür ein Förderantrag eingereicht (Antragsschluss für 2014 ist Mitte Dezember deshalb ist die parallele Einreichung notwendig).

Im Förderprogramm Energiekredit Kommunal Bayern der BayernLabo wird ein Darlehen über max. 500 € pro m² beheizter Nettonutzfläche bei Erreichen eines Effizienzhausniveaus gewährt. Dieses Darlehen (beim ASG max. rd. 4.600.000 €) hat auf 10 Jahre Laufzeit einen Zinssatz von 0,00 % Effektivzinssatz. Beim vorliegenden Effizienzhaus 100 gibt es darüber hinaus einen Tilgungszuschuss in Höhe von 5 % der energetischen Modernisierungskosten (max. bis zu rd. 230.000 €). Es liegt eine Stellungnahme der Regierung MFR vor, dass die Nutzung dieses Förderprogramms keine Kürzung der FAG-Förderung nach sich ziehen würde.

In dem Förderprogramm ist im Rahmen eines energetischen Gesamtkonzeptes, das bis auf die Flachdachsanierung bereits Bestandteil der Schulsanierung ist, ein jährlicher Verwendungsnachweis zu führen. Deshalb kann die Förderhöhe derzeit nicht exakt bestimmt werden. Außerdem ist zu beachten, dass alle vorgesehenen energetischen Maßnahmen auch auszuführen sind, da bei einem etwaigen Abbruch eine Rückabwicklung stattfinden würde.

Investitionskosten:	595.000,-€	bei IPNr.: 217E.401 teilweise
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen		bei Sachkonto:
FAG-Förderung	210.000,-€	
BayernLabo	n. nicht bezifferbar	
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- ca. 120.000,-€ sind vorhanden auf IvP-Nr. 217E.401
ca. 475.000,-€ sollen aus vorhandenen Bauunterhaltsmitteln vorfinanziert werden
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Ergebnis/Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Flachdachsanierung des Atriumbaus Bauteil B und des Klassenhauses Bauteil A als zusätzliche Maßnahme im Rahmen der Schulsanierung in Ergänzung des DA-Bau-Beschlusses vom 27.11.2012 (BWA 242/260/2012) durchzuführen und die Kosten in Höhe von 595.000,- € zur FAG-Förderung nachzumelden.

Abstimmung:

einstimmig angenommen

mit 10 gegen 0 Anwesend 10

TOP 17

Anfragen Bauausschuss

Sitzungsende

am 02.12.2014, 18:17 Uhr

Der Vorsitzende:

.....
Stadtrat
Wening

Die Schriftführer/in:

.....
Röttger

Kenntnis genommen

Für die CSU-Fraktion:

Für die SPD-Fraktion:

Für die Grüne Liste-Fraktion:

Für die FDP-Fraktion:

Für die Ausschussgemeinschaft ödp/FWG:

Für die Erlanger Linke: