

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

(BWA/007/2017)

## **über die 7. Sitzung des Bauausschusses / Werkausschusses Entwässerungsbetrieb am Dienstag, dem 11.07.2017, 15:15 - 18:22 Uhr, Ratssaal, Rathaus**

Der / die Vorsitzende eröffnet um 15:15 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 - 16:11 Uhr**

- siehe Anlage -

### **Öffentliche Tagesordnung - 16:30 Uhr**

1. Ortsbesichtigung ab 15:15 Uhr
- 1.1. Ortsbesichtigung Atzelsberger Steige
13. Mitteilungen zur Kenntnis
- 13.1. Anbau an das bestehende Gebäude der Islamischen Gemeinde Erlangen e.V.;  
Am Erlanger Weg 2; Fl.-Nr. 354/3, 354/2;  
Az.: 2015-549-BA sowie 2016-1165-BA (Nachtragsgenehmigung) 63/169/2017  
Kenntnisnahme
- 13.2. Neubau einer Dreifach- bis Vierfach-Sporthalle, eines Kletter- und eines Familien-zentrums sowie eines Institutsgebäudes;  
Hartmannstraße 118; Fl.-Nr. 1945/445 Tfl.;  
Az.: 2017-329-VO 63/172/2017  
Kenntnisnahme
- 13.3. Beleuchtung Theaterplatz; Anfrage aus der Sitzung vom 14.03.2017 66/197/2017  
**Protokollvermerk** Kenntnisnahme
- 13.4. Bearbeitungsstand Fraktionsanträge VI/108/2017  
Kenntnisnahme
14. Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage negativ

- 14.1. Antrag auf Vorbescheid für eine Bebauung in 2. Reihe mit einem Einfamilienhaus;  
Atzelsberger Steige 3; Fl.-Nr. 2504/8;  
Az.: 2017-167-VO 63/170/2017  
Beschluss
- Protokollvermerk**
15. Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage positiv
- Tischauflage**
- Protokollvermerk**
- 15.1. Neubau des ZPM (Zentrum für Physik und Medizin);  
Schwabachanlage; Fl.-Nrn. 590, 1155/1;  
Az.: 2017-262-VO 63/173/2017  
Beschluss
- Protokollvermerk**
- 15.2. Neubau des TRC IV (Translational Research Center);  
Schwabachanlage; Fl.-Nr. 590;  
Az.: 2017-261-VO 63/174/2017  
Beschluss
16. Bauaufsichtsamt - Bauanträge negativ
- 16.1. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen;  
Spardorfer Straße 67; Fl.-Nr. 2505/5;  
Az.: 2016-1342-VV 63/143/2017/1  
Beschluss
- Protokollvermerk**
17. Amt für Gebäudemanagement
- 17.1. Neubau Bürger- und Vereinshaus Kriegenbrunn, IP-Nr. 126.406 242/214/2017  
Gutachten
- 17.2. Haushaltsneutrale Mittelumschichtung von Amt 40 zu Amt 24 für die IVP-Nr. 217C.401 (Generalsanierung Ohm - Gymnasium) 242/216/2017  
Gutachten
- 17.3. Sanierung Heinrich-Lades-Halle, Bauabschnitte 4.2 und 4.3 - 2018 Vorentwurfs-/ und Entwurfsplanung, Beschluss nach DA-Bau 5.4 / 5.5.3 242/215/2017  
Gutachten
- 17.4. Energiebericht für städtische Gebäude und Einrichtungen 2016 24/035/2017  
Beschluss

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 17.5. | Umbau und Sanierung der Kindertageseinrichtung Sandbergstr. 6, Durchführung eines VgV-Verfahrens zur Vergabe der Architektenleistung  | 242/217/2017<br>Beschluss  |
| 17.6. | Schulsanierungsprogramm: Sanierung 2-fach Sporthalle und Anbau 1-fach Sporthalle, Albert-Schweitzer-Gymnasium, Entwurfsplanung nach DA-Bau 5.5.3<br><b>Protokollvermerk</b> | 242/211/2017<br>Beschluss  |
| 17.7. | Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstr. 1 mit Neubau von Verwaltungsflächen, Bedarfsbeschluss nach DA Bau 5.3<br><b>Protokollvermerk</b>                                     | 242/192/2017<br>Beschluss  |
| 18.   | Änderung der Betriebssatzung des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erlangen; Erweiterung des Betriebszwecks<br><b>Protokollvermerk</b>  | VI/084/2016/1<br>Gutachten |
| 19.   | Tiefbauamt  |                            |
| 19.1. | Rückbau/Instandsetzung Granitbänderungen Nürnberger Straße; hier: Genehmigung Ausführungsplanung gem. DA Bau Pkt. 5.5   | 66/196/2017<br>Beschluss   |
| 19.2. | Sicherheitskonzept Bergkirchweih - Geländererneuerung   | 66/200/2017<br>Beschluss   |
| 19.3. | Einziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche  | 66/202/2017<br>Beschluss   |
| 20.   | Anfragen<br><b>Protokollvermerk</b>   |                            |

## **TOP 1**

**Ortsbesichtigung ab 15:15 Uhr**

## **TOP 1.1**

**Ortsbesichtigung Atzelsberger Steige**

## **TOP 13**

**Mitteilungen zur Kenntnis**

## **TOP 13.1**

**63/169/2017**

**Anbau an das bestehende Gebäude der Islamischen Gemeinde Erlangen e.V.;**  
**Am Erlanger Weg 2; Fl.-Nr. 354/3, 354/2;**  
**Az.: 2015-549-BA sowie 2016-1165-BA (Nachtragsgenehmigung)**

### **Sachbericht:**

Gemäß Protokollvermerk aus der 6. Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 20.06.2017 wurde die Verwaltung um Vorlage einer Mitteilung zur Kenntnis über den Sachstand des Bauvorhabens am Erlanger Weg 2 in öffentlicher Sitzung gebeten.

Das Vorhaben wurde am 21.10.2015 genehmigt und der Baubeginn zum 29.05.2017 gemeldet. Durch eine planerische Grundrissänderung im Treppenhausbereich wurde vor Baubeginn noch eine Nachtragsgenehmigung (Az. 2016-1165-BA) erforderlich, welche mit Bescheid vom 29.09.2016 erteilt werden konnte.

Bei dem genehmigten Bauvorhaben handelt es sich um einen unterkellerten erdgeschossigen Anbau im Westen der bestehenden Moschee in Richtung der BAB A 73. Im Wesentlichen befindet sich in diesem Anbau im Erdgeschoss ein vergrößerter Gebetsraum und im Kellergeschoss ein Mehrzweckraum.

Da keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen dem Bauvorhaben entgegenstanden, war die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Die beiliegenden Planunterlagen entstammen der Nachtragsgenehmigung Az. 2016-1165-BA.

### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

**Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

**TOP 13.2**

**63/172/2017**

**Neubau einer Dreifach- bis Vierfach-Sporthalle, eines Kletter- und eines Familienzentrums sowie eines Institutsgebäudes;  
Hartmannstraße 118; Fl.-Nr. 1945/445 Tfl.;  
Az.: 2017-329-VO**

**Sachbericht:**

Geplant ist die Errichtung einer Drei- bis Vierfach-Schulsporthalle, eines Kletterzentrums für den Deutschen Alpenverein und ein Familienzentrum sowie eines Institutsgebäude für die Fraunhofer Gesellschaft an der Hartmannstraße.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollte die Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens geklärt werden. Hierzu wurde ein positiver Vorbescheid erteilt.

Im Stadtrat wurden am 31.05.2017 der Bedarfsbeschluss mit Raumprogramm und der Planungsbeschluss für eine neue Sporthalle an der Hartmannstraße beschlossen.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

**Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

**TOP 13.3**

**66/197/2017**

**Beleuchtung Theaterplatz; Anfrage aus der Sitzung vom 14.03.2017**

**Sachbericht:**

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 14.03.2017 wurde sowohl die in einer Bürgeranfrage beklagte zu dunkle Beleuchtung durch die Verwaltung bestätigt als auch die grundlegende Erneuerungsbedürftigkeit eines Großteils der Straßenbeleuchtung in diesem Bereich dargelegt.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass wegen einer noch offenen städtebaulichen Umgestaltung eine Neukonzeptionierung der Straßenbeleuchtung derzeit nicht sinnvoll erscheint.

Auf Bitten von Frau Stadträtin Barbara Grille hat die Verwaltung ohne Erstellung einer Planung oder eines beleuchtungstechnischen Konzeptes eine grobe überschlägige Kostenannahme erarbeitet.

Um die Straßenbeleuchtung im Bereich des Theaterplatzes, bei gleichbleibendem Straßenraum und ohne gestalterische Änderung, zu verbessern und auf das erforderliche Beleuchtungsniveau

zu bringen, sind ca. 150.000,- € bis 180.000,- € an Investitionskosten zu veranschlagen. Weiterhin sind diese Ausgaben dem Grunde nach ausbaubeitragsfähig und somit je nach Ausbauplanung und Gesamtplanung auf die jeweiligen Anlieger umzulegen.

Eine wichtige Voraussetzung des o.g. Grobkonzeptes und somit auch Grundlage der Kostennahme ist jedoch die Bereitschaft der anliegenden Gebäudeeigentümer die Tragsysteme der Straßenbeleuchtung (Abspannseile oder Wandausleger) an ihrem Gebäude anbringen zu lassen. Gerade diese Bereitschaft ist jedoch in der Praxis im Konsens häufig nicht erzielbar. Diese konsensbasierte Gebäudebefestigung ist derzeitiger Maßstab und die Grundlage des Verwaltungshandelns.

Ungeachtet dessen besteht jedoch die Möglichkeit die im Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzte Duldungspflicht auch ohne Zustimmung des Eigentümers durchzusetzen. Hierzu ist jedoch der aktive Rückhalt der politischen Entscheidungsträger notwendig, da derartige Eingriffe üblicherweise zu Beschwerden führen werden. Diesen Rückhalt vorausgesetzt, ist die Montage an den Gebäuden im engen Innenstadtbereich die zu bevorzugende Lösung.

Alternative wäre die Ausleuchtung der Verkehrsflächen auch im Innenstadtbereich über Mastleuchten möglich, was jedoch insbesondere bei engen Verkehrsräumen mit den unmittelbar an den Gehweg angrenzenden Gebäuden und den z.T. schmalen Gehwegen zu unnötigen Einschränkungen der Verkehrsfläche führen würde. Aus Sicht der Verwaltung stellt diese Alternative die deutlich schlechtere Variante dar und sollte im Innenstadtbereich nicht vorgesehen werden.

#### **Protokollvermerk:**

Frau Stadträtin Grille stellt den Antrag diesen Bericht zum TOP 16.2 zu erheben.

Dem wird zugestimmt.

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

#### **Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

### **TOP 13.4**

**VI/108/2017**

#### **Bearbeitungsstand Fraktionsanträge**

#### **Sachbericht:**

Die als Anlage beigefügte Übersicht zeigt den Bearbeitungsstand der Fraktionsanträge im Zuständigkeitsbereich des BWA zum 30.06.2017 auf. Sie enthält Informationen der Amtsbereiche, für die der BWA der zuständige Fachausschuss ist.

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

#### **Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

## TOP 14

### Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage negativ

## TOP 14.1

63/170/2017

**Antrag auf Vorbescheid für eine Bebauung in 2. Reihe mit einem Einfamilienhaus;  
Atzelsberger Steige 3; Fl.-Nr. 2504/8;  
Az.: 2017-167-VO**

### Sachbericht:

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 197

Gebietscharakter: Reines Wohngebiet (WR)

Widerspruch zum Außerhalb der Baugrenze, Eingriff in den zu erhaltenden Baumbestand,  
Bebauungsplan: Überschreitung der GRZ und GFZ

Ortsbesichtigung: Ja

#### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der rückwärtigen Teilfläche eines 1.360 qm großen Grundstücks mit schützenswertem Baumbestand.

Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Es kann aus städtebaulichen Gründen (Verhinderung bzw. Verstetigung einer nicht gewünschten Zweitreihenbebauung) nicht befürwortet werden.

Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass der Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten ist. Eine Befreiung vom Beseitigungsverbot der Baumschutzverordnung kann seitens des Baumschutzes nur für die Fällung von Nadelbäumen in Aussicht gestellt werden. Die vorhandenen geschützten Laubbäume sind zu erhalten.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ und GFZ um jeweils 10 % ist in Anlehnung an den Stadtratsbeschluss zur Nachverdichtung des Burgbergs jeweils vertretbar, sofern durch die geplante Grundstücksteilung für die verbleibende Restfläche des Bestandsgebäudes die zulässigen Werte weiterhin eingehalten werden.

Die Nachbarn haben größtenteils ihr Einverständnis zum Vorhaben gegeben.

**Protokollvermerk:**

1. Frau Stadträtin Fuchs bittet darum, dass es das Ziel sein soll keine Eichen fällen zu müssen. Wenn doch müsste der Anbau zum Erhalt der Eichen kleiner und die Zufahrt wasserdurchlässig gestaltet werden.

Die Verwaltung sagt zu dies dem Bauwerber mitzuteilen.

2. Herr Stadtrat Goldenstein stellt den Antrag das Wort „nicht“ im Text zu streichen.

Diesem Antrag wird mit 10 gegen 1 Stimmen mehrheitlich zugestimmt.

**Ergebnis/Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden ~~nicht~~ erteilt.

**Abstimmung:**

angenommen mit Änderungen

mit 10 gegen 1 Stimmen

**TOP 15**

**Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage positiv**

**Sachbericht:**

**Protokollvermerk:**

Der als Tischaufgabe eingebrachte Fraktionsantrag Nr. 075/2017 der Erlanger Linken wird mit 11 gegen 1 Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Herr berufsmäßiger Stadtrat Weber beantragt, dass der als Tischaufgabe eingebrachte Fraktionsantrag Nr. 075/2017 der Erlanger Linken hiermit bearbeitet ist.

Der Antrag wird mit 10 gegen 2 Stimmen mehrheitlich angenommen.

**Abstimmung:**

Mehrfachbeschlüsse

## TOP 15.1

63/173/2017

**Neubau des ZPM (Zentrum für Physik und Medizin);  
Schwabachanlage; Fl.-Nrn. 590, 1155/1;  
Az.: 2017-262-VO**

### Sachbericht:

#### **1. Ergebnis/Wirkungen**

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

Bebauungsplan: 202

Gebietscharakter: Sondergebiet (SO)

Widerspruch zum Bauungsplan: Mit dem Erweiterungsbau wird die GFZ insgesamt 2,1 betragen; die max. zulässige GFZ von 2,0 wird geringfügig überschritten.

#### **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

### **Sachverhalt:**

Geplant ist ein Forschungsgebäude „Zentrum für Physik und Medizin“ (ZPM) auf dem Universitäts-Nordgelände. Das Gebäude mit Büro- und Laborflächen, Reinraum sowie Werkstätten soll bis zu 4 Geschosse mit aufgesetztem Technikgeschoss erhalten. Die Grundfläche beträgt ca. 56 m x 57,5 m, langfristig ist ein Anbau von ca. 22,5 m x 20,5 m geplant. Hierfür bedarf es einer Befreiung von der im Bauungsplan Nr. 202 festgesetzten GFZ von 2,0.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss vom 08.12.2016 (611/155/2016) die Ansiedlung weiterer Spitzenforschungseinrichtungen im Universitäts-Nordgelände begrüßt und die Verwaltung beauftragt, die Umsetzung der Bauvorhaben zu unterstützen.

### **Beurteilung:**

Bauplanungsrechtlich bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die erforderliche Befreiung für eine GFZ von 2,1 bei Realisierung des vorgesehenen Erweiterungsbaus kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Der beantragten Stellplatzablösung kann entsprochen werden; Behinderten- und Fahrradstellplätze sind jedoch nachzuweisen.

Im Hinblick auf das Planungsziel der Schaffung eines künftigen "Grünzuges Schlossgarten - Schwabachtal" wurden seitens der Stadtplanung keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.

#### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Es wurde beantragt, gemäß Art. 71 Abs. 4 Halbsatz 2 BayBO von der g: Nachbarbeteiligung im Vorbescheidsverfahren abzusehen.

**Protokollvermerk:**

1. Frau Stadträtin Grille stellt den Antrag den TOP als Einbringung zu behandeln.

Dieser Antrag wird mit 11 gegen 1 Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

2. Frau Stadträtin Egelseer-Thurek bittet, dass der Schaffung eines künftigen „Grünzuges Schlossgarten – Schwabachtal“ nichts im Wege stehen darf.

Die Verwaltung sagt einer Prüfung zu.

3. Die Verwaltung wird beauftragt dem Bauwerber mitzuteilen, dass der Ausschuss die potentielle Erweiterungsfläche optional mit fünf Geschossen mehrheitlich befürworten würde.

4. Von der optionalen ebenerdigen Erweiterungsfläche soll nach Möglichkeit abgesehen werden.

**Ergebnis/Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für das Bauvorhaben wird erteilt, die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 BauGB werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht erteilt.

**Abstimmung:**

angenommen mit Änderungen

mit 11 gegen 1 Stimmen

**TOP 15.2**

**63/174/2017**

**Neubau des TRC IV (Translational Research Center);  
Schwabachanlage; Fl.-Nr. 590;  
Az.: 2017-261-VO**

**Sachbericht:**

**1. Ergebnis/Wirkungen**

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

Bebauungsplan: 202

Gebietscharakter: Sondergebiet (SO)

Widerspruch zum Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 5 m.  
Bebauungsplan:

**2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

## **Sachverhalt:**

Das Vorhaben soll als weiteres Gebäude des Zentrums für Translationale Klinische Forschung (Translational Research Center, TRC), Immunologie und Entzündungsforschung, Nieren- und Kreislaufforschung und Bereiche der Tumorforschung errichtet werden. Die Grundfläche beträgt ca. 53 m x 25 m, 4 Geschosse mit aufgesetztem Technikgeschoss.

Der Stadtrat hat in seinem Grundsatzbeschluss vom 08.12.2016 (611/155/2016) die Ansiedlung weiterer Spitzenforschungseinrichtungen im Universitäts-Nordgelände begrüßt und die Verwaltung beauftragt, die Umsetzung der Bauvorhaben zu unterstützen.

## **Beurteilung:**

Bauplanungsrechtlich bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Die erforderliche Befreiung für eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 5 m kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Im Norden grenzt keine unmittelbare Bebauung an das Baugrundstück an, nachbarliche Belange sind ebenfalls nicht berührt. Angrenzend liegen hier die öffentliche Straße "Schwabachanlage" sowie ein Grünstreifen, die beide im Eigentum der Stadt Erlangen stehen. Eine Verschiebung des Gebäudes nach Süden würde erhebliche Beeinträchtigungen bei der Belichtung sowohl für das TRC IV als auch bei den geplanten Bauvorhaben ZPM (Antrag auf Vorbescheid 2017-262-VO) sowie dem künftigen TRC II/III mit sich bringen.

Im Hinblick auf das Planungsziel der Schaffung eines künftigen "Grünzuges Schlossgarten - Schwabachtal" wurden seitens der Stadtplanung keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligun Es wurde beantragt, gemäß Art. 71 Abs. 4 Halbsatz 2 BayBO von der  
g: Nachbarbeteiligung im Vorbescheidsverfahren abzusehen.

## **Ergebnis/Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 BauGB werden erteilt.

## **Abstimmung:**

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0 Stimmen

## TOP 16

### Bauaufsichtsamt - Bauanträge negativ

## TOP 16.1

63/143/2017/1

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen;  
Spardorfer Straße 67; Fl.-Nr. 2505/5;  
Az.: 2016-1342-VV**

### Sachbericht:

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 335

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitung der Baugrenze durch die Tiefgarage und deren Zufahrt.  
Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant sind der Abbruch des bestehenden Wohnhauses Spardorfer Str. 67 und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 335. Der einfache Bebauungsplan setzt lediglich die Art der Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens richtet sich demnach im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Am 09.06.2017 wurden geänderte Planunterlagen eingereicht. Die Änderungen betreffen die Ansichten (West- und Ost), die Tiefgaragenzufahrt sowie die Freiflächen. Das bisher durchgehende Walmdach wurde dahingehend geändert, dass das Gebäude jetzt mit zwei Walmdächern und einer Flachdachverbindung geplant ist. Die Ausformung der Tiefgaragenzufahrt wurde geringfügig reduziert. Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück sowie die Anzahl der Wohneinheiten bleiben gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert.

Eine empfohlene Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und die Anordnung des Gebäudes entlang der Spardorfer Straße wurden nicht vorgenommen.

Auf das Gutachten des Baukunstbeirates vom 27.03.2017 wird verwiesen.

## **Beurteilung:**

### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
Die geplante Tiefgarage sowie deren Zufahrt liegen teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und überschreiten die westliche Baugrenze um ca. 3,0 m. Diese Überschreitung ist städtebaulich, vor allem im Hinblick auf das zu hohe Maß der baulichen Nutzung, nicht vertretbar. Eine Befreiung von der Baugrenze wird nicht befürwortet.

### Beurteilung nach § 34 BauGB

- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 335 nicht festgesetzt und ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Die überbaute Grundstücksfläche und die Geschossfläche ergeben ein zu hohes Maß der baulichen Nutzung, welches sich nicht in die nähere Umgebung einfügt.
- Die drei Vollgeschosse fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein und werden nicht befürwortet. Das Gebiet ist durch einen Villencharakter mit einer aufgelockerten Bebauung und hohem Grünflächenanteil geprägt.
- Das geplante Gebäude nimmt die Topographie des Grundstücks nicht auf. Um sich einzufügen, ist aus städtebaulicher Sicht eine Anordnung parallel zur Spardorfer Straße notwendig.
- Der vorhandene Baumbestand ist in der Planung besser zu berücksichtigen und größtenteils zu erhalten. Durch ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ist eine Erhaltung der meisten Bäume möglich.

## **Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften:**

### Baumschutz

Am 09.06.2017 wurde ein geänderter Freiflächengestaltungsplan eingereicht. Durch Reduzierung der Tiefgaragenzufahrt sind jetzt noch 10 Baumfällungen erforderlich.

Die Forderung von Amt 31/Baumschutz, die Eiche Nr. 408 zu erhalten, ist nicht berücksichtigt worden. Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme begründet, sind die Eiche Nr. 408 und alle auf Höhe der Eiche und weiter südlich stehenden Bäume zu erhalten. Dies bedeutet, dass zusätzlich zu den jetzt zum Erhalt vorgesehenen Bäumen die Eiche Nr. 408 und die Kiefer Nr. 413 zum Erhalt vorzusehen sind. Außerdem sind aufgrund der Gebäudehöhe Ersatzbäume I. Wuchsklasse einzuplanen.

Amt 31/Baumschutz stellt für die geplante Fällung von insgesamt 10 geschützten Bäumen keine Befreiung von der Baumschutzverordnung in Aussicht.

### Hinweis zum Denkmalschutz

Das bestehende Gebäude Spardorfer Str. 67 soll abgebrochen werden. Das Bestandsgebäude wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz hinsichtlich seiner Denkmalwürdigkeit überprüft; es wurde festgestellt, dass es sich hierbei um kein Baudenkmal handelt. In der Nähe befindet sich ein denkmalgeschützter Pavillon, der aber durch eine Neubebauung

grundsätzlich nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Burgberg.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: ja; alle Nachbarn haben unterschrieben.  
g:

#### Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Goldenstein sowie Frau Stadträtin Fuchs geben den Hinweis, die Einfahrt zur Tiefgarage so zu bauen, dass die Bäume erhalten bleiben.

Dann könnte man sich dem Einvernehmen nähern.

#### Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden nicht erteilt.

#### Abstimmung:

mehrheitlich angenommen  
mit 8 gegen 4 Stimmen

## TOP 17

### Amt für Gebäudemanagement

## TOP 17.1

242/214/2017

### Neubau Bürger- und Vereinshaus Kriegenbrunn, IP-Nr. 126.406

#### Sachbericht:

##### 1. Ressourcen

Zur Durchführung des Leistungsangebots/der Maßnahme sind nachfolgende Investitions-, Sach- und/oder Personalmittel notwendig:

Für den Verwendungszweck stehen im Sachkostenbudget (Ansatz) zur Verfügung	0 €
Im Investitionsbereich stehen dem Fachbereich zur Verfügung (Ansatz)	0 €
Es stehen Haushaltsreste zur Verfügung in Höhe von	0 €
Bisherige Mittelbereitstellungen für den gleichen Zweck sind bereits erfolgt in Höhe von	0 €
Summe der bereits vorhandenen Mittel	0 €

Gesamt-Ausgabebedarf (inkl. beantragter Mittelbereitstellung) **295.000 €**

Die Mittel werden benötigt  auf Dauer  
 einmalig für das Haushaltsjahr 2017

Nachrichtlich:

Verfügbare Mittel im Deckungskreis (Stand: 22.06.2017) **8.105.913,00 €**

Die derzeit noch vorhandenen Mittel sind bzw. werden im laufenden Haushaltsjahr  
anderweitig gebunden.

**2. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Bedarf nach DA-Bau 5.3 für mehrfach genutzte und zweckgebundene Räume für die soziokulturelle Stadtteilarbeit einschließlich Feuerwehr im Stadtteil Kriegenbrunn wurde mit Gutachten des KFA vom 29.04.2015 und Beschluss des BWA vom 19.05.2015 festgestellt.

**3. Programme/Produkte/Leistungen/Auflagen**

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

Neubau eines zweigeschossigen Gebäudes auf dem städtischen Grundstück Kriegenbrunner Straße (Fl.-Nr. 65/2 und Teilfläche von Fl.-Nr. 65/1 der Gemarkung Kriegenbrunn)

**4. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme/Leistungsangebote erbracht werden?)

Mittelbereitstellung für IP-Nr. 126.406 Bürgerhaus Kriegenbrunn (bei Amt 24):

Die Realisierungsmöglichkeit durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU wurde geprüft und aufgrund der Eigentumsverhältnisse des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks und des drohenden Verlusts der Zuschüsse durch den Freistaat Bayern in Höhe von 110.000 € für den Bereich Feuerwehr wieder verworfen.

Die von der GEWOBAU bereits begonnene Planung zur Realisierung des Bauvorhabens soll dennoch zügig vorangetrieben werden, um einen Baubeginn im Frühjahr 2018 sicherstellen zu können. Das Projekt wird nun durch das Referat für Planen und Bauen/Amt für Gebäudemanagement realisiert. Zur Beauftragung der ersten Planungsschritte (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung sowie Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) durch Architekten und verschiedene Fachplaner sind Haushaltsmittel in genannter Höhe erforderlich. Die Beschlussfassung zur Entwurfsplanung ist in den städtischen Gremien für Oktober 2017 vorgesehen.

Weitere Bau- und Planungsmittel werden im Jahr 2018 benötigt.

Deckung

Ursprünglich sollte die Deckung durch eine Sondertilgung der Darlehensforderung gegenüber der GEWOBAU erfolgen, die im Rahmen der Kapitalerhöhung zur Einlage der städtischen Erbbaurechte entstehen wird. Da dies noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, erfolgt eine Vorfinanzierung aus Mehreinzahlungen bei Grundstücksverkäufen und bei der Investitionspauschale.

**Ergebnis/Beschluss:**

Die Verwaltung beantragt nachfolgende außerplanmäßige Bereitstellung von Mitteln:

Erhöhung der Auszahlungen um

IP-Nr. 126.406 Bürgerhaus Kriegenbrunn	Kostenstelle 240090 Allgemeine Kostenstelle Amt 24	Produkt 12610010 Brandschutz	<p style="text-align: right;"><b>295.000 € für</b></p> Sachkonto 037102 Zug. v. Grund+Bo. v. sonst. Dienst-, Gesch.- u. Betriebsgeb.
---	--	---------------------------------	---

Die Deckung erfolgt durch Mehreinnahmen

IP-Nr. 111.400E Erlöse aus Grundstücksverkäufe (unbebaut)	Kostenstelle 230090 Allgemeine Kostenstelle Amt 23	in Höhe von Produkt 11130010 Finanzmanagement	<p style="text-align: right;"><b>270.000 € bei</b></p> Sachkonto 024103 Abgänge Grund und Boden sonst. unbeb. Grundstücke
IP-Nr. 611.610E Investitionspauschale	Kostenstelle 200090 Allgemeine Kostenstelle Amt 20	Produkt 61110010 Steuern, allgem. Zuweisungen, Umlagen	<p style="text-align: right;"><b>25.000 € bei</b></p> Sachkonto 239122 Zugang SoPo (konsumtiv/investiv) vom Land

**Abstimmung:**

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0 Stimmen

**TOP 17.2**

**242/216/2017**

**Haushaltsneutrale Mittelumschichtung von Amt 40 zu Amt 24 für die IVP-Nr. 217C.401 (Generalsanierung Ohm - Gymnasium)**

**Sachbericht:**

**1. Ressourcen**

Zur Durchführung der Maßnahme sind nachfolgende Investitionsmittel notwendig:

Im Investitionsbereich stehen dem Fachbereich zur Verfügung (Ansatz) – diese sind bereits für anderweitige Aufträge gebunden	2.770.000 €
Für die IP-Nr. 217B.401A (CEG Generalsanierung) ist eine Mittelumbuchung innerhalb des Deckungskreises erfolgt in Höhe von	-358.090 €
Es stehen Haushaltsreste zur Verfügung in Höhe von	0 €
Bisherige Mittelbereitstellungen für den gleichen Zweck sind bereits erfolgt in Höhe von	0 €
Summe der bereits vorhandenen Mittel	2.411.910 €
Gesamt-Ausgabebedarf (inkl. beantragter Mittelbereitstellung)	<b>2.637.910 €</b>

Die Mittel werden benötigt  auf Dauer  
 einmalig

**Nachrichtlich:**

Verfügbare Mittel im Deckungskreis (GME – ssp) 7.535.151,38 €  
Diese Mittel sind vollständig für andere Maßnahmen verplant und gebunden.

**2. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Im 4. Bauabschnitt (Hauptbau) des Ohm-Gymnasiums, welcher in den Sommerferien 2017 fertiggestellt werden soll, befinden sich die Naturwissenschaftlichen Fachräume.

Zur Einhaltung der Bauzeitenplanung musste die Beauftragung für das Gewerk Fachraummöblierung (Naturwissenschaftliche Fachräume) bereits im vergangenen Haushaltsjahr 2016 erfolgen. Aus diesem Grund wurden im letzten Jahr verfügbare Verpflichtungsermächtigungen sowie Finanzmittel in Höhe von 110.000 Euro vom Gebäudemanagement zum Schulverwaltungsamt umgeschichtet (MNB 40/087/2016). Die Finanzmittel werden planmäßig in 2017 benötigt.

Darüber hinaus werden Finanzmittel für das Gewerk Fachraumplanung, die bislang bei Amt 40 veranschlagt wurden, künftig von Amt 24 bewirtschaftet. Aufgrund unterschiedlicher Abschreibungszyklen und kassenrechtlicher Vorgaben sind diese Planungsleistungen durch Architekten oder Ingenieure als Baunebenkosten (Kostengruppe 773) dem Gebäude/Bauwerk

zuzuordnen. In der Folge müssen die im Jahr 2017 bei Amt 40 veranschlagten Mittel in Höhe von 116.000 Euro für diese Planungsleistung zu Amt 24 umgeschichtet werden. Eine Verschlechterung der Haushaltssituation ist damit nicht verbunden.

### 3. Programme/Produkte/Leistungen/Auflagen

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

Zur korrekten Verbuchung im Anlagevermögen sowie zur weiteren Baudurchführung am Ohm-Gymnasium sollen entsprechende Mittel im Rahmen des Schulsanierungsprogramms umgeschichtet. Dies sind im Einzelnen:

Rückübertrag der Finanzmittel für die Beauftragung der Naturwissenschaftlichen Fachräume (Einrichtung), die von Amt 24 im Haushaltsjahr 2016 vorübergehend an Amt 40 zur Verfügung gestellt wurden (vgl. STR-Beschluss vom 30.06.2016, Nr. 40/087/2016). 110.000 Euro

Finanzmittel für das Honorar zur Fachraumplanung der Naturwissenschaftlichen Fachräume am Ohm-Gymnasium, welche nun durch eine Neuregelung nicht bei Amt 40, sondern bei Amt 24 benötigt werden. 116.000 Euro

**Summe 226.000 Euro**

### 4. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme/Leistungsangebote erbracht werden?)

Haushaltsneutrale Umschichtung von Finanzmitteln.

### Ergebnis/Beschluss:

Die Verwaltung beantragt nachfolgende überplanmäßige Bereitstellung von Mitteln in Höhe von:

<b>IP-Nr. 217C.401</b> Ohm-Gymnasium, Generalsanierung	Kostenstelle 240090 Allgemeine KST Amt 24	Produkt 21710010 Leistungen für alle Gymnasien	<b>226.000 € für</b>
			Sachkonto 033202 Zugänge Gebäude, Aufbauten u. Betriebsvorr. v. Schulen

Die Deckung erfolgt durch Einsparung im Haushaltsjahr 2017 bei

<b>IP-Nr. 217C.K351</b> Schuleinrichtungsgegen- stände Ohm-Gymnasium	Kostenstelle 400090 Allgemeine KST Amt 40	Produkt 21710010 Leistungen für alle Gymnasien	<b>226.000 € bei</b>
			Sachkonto 082102 Zugänge Betriebsausstattung

### Abstimmung:

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0 Stimmen

**TOP 17.3**

**242/215/2017**

**Sanierung Heinrich-Lades-Halle, Bauabschnitte 4.2 und 4.3 - 2018  
Vorentwurfs-/ und Entwurfsplanung, Beschluss nach DA-Bau 5.4 / 5.5.3**

**Sachbericht:**

**1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle wird, entsprechend dem am 30.04.2015 vom Stadtrat beschlossenen Bedarfsnachweis nach DA-Bau 5.3 (Vorlage 242/056/2015), fortgeführt.

**2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

**Erläuterungsbericht zur Sanierung Heinrich-Lades-Halle BA4.2 und 4.3 in 2018**

Im Zuge der intensiven Bauabstimmungsgespräche mit dem Hallenbetreiber wurde bereits 2016 festgelegt, dass der für 2017 vorgesehene Bauabschnitt 4.2 und der für 2018 geplante Bauabschnitt 4.3 zusammengelegt und parallel 2018 ausgeführt werden sollen.

**Bauabschnitt 4.2**

- Brandschutztechnische Sanierung und Erneuerung der Lüftung, der elektrischen Anlagen mit Brandmeldeanlage (BMA) und Lautsprecher-Warnanlage (ELA) für das Große Foyer, einschließlich der Empore des Großen Foyers und der Konferenzräume 3-5.
- Sanierung der Heizungsanlage im Großen Foyer.
- Erneuerung der Grundbeleuchtung im Großen Foyer mit Umstellung auf LED-Technik. Dazu wird die gesamte Decke des Foyers abgenommen und neu konzipiert. In den Bereichen der betonierten Kassettendecke werden Lichtfelder in Abwechslung mit akustisch wirksamen Kassettenfeldern neu eingebaut.
- Begleitende baukonstruktive und ausbautechnische Arbeiten zu den technischen Sanierungsmaßnahmen im Großen Foyer mit Empore
- Schaffung des barrierefreien Zugangs Kleiner Saal einschließlich Erneuerung des Eingangspodestes zum Kleinen Saal.
- Wiederherstellung der Außenanlagen zwischen Eingang Großer Saal und Kleiner Saal

Durch die Schaffung des barrierefreien Zugangs werden die Arbeiten an den Außenanlagen im Bereich der Haupteingänge abgeschlossen. Die Ausführung des barrierefreien Zugangs ist mit dem Behindertenbeauftragten der Stadt Erlangen abgestimmt.

**Bauabschnitt 4.3 Sanierung Großer Saal**

- Brandschutztechnische Sanierung und Erneuerung der Lüftung, der elektrischen Anlagen mit BMA und ELA für den Großen Saal und die zugehörigen Regieräume.
- Sanierung und Erneuerung der Veranstaltungstechnischen Installationen und Grundausstattung (z.B. Installationen und Steuerung für Bühnenbeleuchtung, Audio/Video-Verkabelungen, Bühnenaufzug)
- Erweiterung/Ergänzung der Sprinkleranlage im Großen Foyer und Saal.

- Einbau einer Feuerlöschanlage mit Hohlraumüberwachung für die Wandhohlräume im Großen Saal
- Sanierung der Grundbeleuchtung im Großen Saal mit Umstellung auf LED-Technik.
- Begleitende baukonstruktive und ausbautechnische Arbeiten zu den technischen Sanierungsmaßnahmen im Großen Saal.

Die Maßnahmen im Großen Saal erfordern in Teilbereichen die Demontage der aufwendig hergestellten hölzernen Akustik-Wandverkleidung, damit die Lüftungstechnischen Anlagen erneuert und brandschutztechnische Maßnahme ausgeführt werden können. Damit sichergestellt ist, dass die Akustik des Saals durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt wird, wird ein beratendes Akustik-Fachbüro hinzugezogen. Es werden die akustischen Verhältnisse vor und nach Ausführung der Maßnahme gemessen und dokumentiert.

Damit die Sanierungsarbeiten in der Zwischendecke ausgeführt und die Beleuchtung erneuert werden kann, wird die hölzerne Akustikdecke vollständig durch Einbau eines Raumgerüsts abgestützt und gesichert. Die Eingriffe in die Deckenkonstruktion werden so geplant, dass sich keine sichtbaren Veränderungen ergeben.

Das hölzerne Sitzstufenpodest der Empore wird vollkommen ausgebaut, damit die Beleuchtung der Sichtbetonemporen erneuert werden kann und brandschutztechnische Maßnahmen zur Hohlraumabsicherung der Podeste durchgeführt werden können.

- Sanierung der Flachdächer (2. Bauabschnitt: Foyer Großer Saal, Dachterrasse Ostseite)

### **Ausführungszeitraum**

Der geplante Baubeginn ist am 25.01.2018, das Bauende ist zum 10.10.2018 (Bauzeit 8,5 Monate) vorgesehen. In diesem Zeitraum ist die Nutzung der Sanierungsbereiche nicht zulässig. Da das zur Verfügung stehende Zeitfenster sehr knapp bemessen und keinerlei Sicherheitspuffer vorhanden ist, wurde Samstagsarbeit und eine Tagesarbeitszeit von 7:00 bis 18:00 Uhr festgelegt. Eine längere Tagesarbeitszeit wird wegen des direkt angrenzenden Hotels als nicht praktikabel erachtet.

Der Pächter ist informiert, dass auch von der Vermietung und Nutzung des kleinen Saals mit Foyer sowie der Konferenzräume über die gesamte Bauzeit grundsätzlich abgeraten wird. Während der Sanierungsarbeiten wird es durchgehend zu gewissen Lärmbelastigungen (mal mehr, mal weniger) kommen.

Unterbrechungen der Arbeiten im Bereich großes Foyer/ großer Saal, auf Grund von Veranstaltungen im Bereich kleines Foyer/ kleiner Saal, können bei der knapp bemessenen Bauzeit nicht riskiert und eingeplant werden.

Daher ist die Nutzung des kleinen Foyers/ kleiner Saals und der Konferenzräume lediglich für Abendveranstaltungen (ab 19:00 Uhr) sinnvoll.

Der Hallenbetreiber wird fortlaufend über den Baufortschritt informiert und in alle Planungen mit einbezogen.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Bauliche Umsetzung der Ausführungsplanung durch Ausschreibung und Vergabe der Leistungen nach VOB/A bzw. VOB/A-EU und VOB/B bzw. VOB/B-EU; Ausführung der Bauleistungen nach VOB/C.

Projektsteuerung durch Amt 24/GME

Projektleitung durch Sachgebiet 242-1

Die Planungsleistungen für Gebäude und technische Gebäudeausrüstung wurden extern vergeben.

Zur Sicherstellung, dass die akustische Qualität des Großen Saals erhalten bleibt, wird ein erfahrener Akustikplaner zur Beratung und Betreuung hinzugezogen.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

##### Kosten:

Nach vorliegenden Kostenberechnungen ergeben sich nachfolgend aufgelistete Gesamtkosten (nach DIN 276, 2008)

<b>Kosten- gruppe</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Gesamtbetrag <u>netto</u></b>
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.704.630,28 €
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung	3.878.322,47 €
500	Außenanlagen	0,00 €
600	Ausstattung	0,00 €
700	Baunebenkosten	1.364.214,35 €
	Gesamtkosten	6.947.167,10 €
	Zur Aufrundung	2.821,90 €
	<b>Gesamtkosten gerundet:</b>	<b>6.950.000,00 €</b>

Die Kostenberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, da Maßnahmen an der Halle vorsteuerabzugsberechtigt sind.

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 10 % ermittelt werden.

#### **Erläuterung der Kostenmehrung der Kostenberechnung zur Kostenannahme:**

Kostenannahmen für die Bauabschnitte 4.2 und 4.3 aus 2015 zusammen 5.070.000 €. Konkretisierung innerhalb der Kostengruppen nach DIN 276 (ca.-Angaben):

<b>Kostengruppe</b>	<b>Begründung</b>	<b>EUR</b>
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion	Ergänzung Stahltragwerk unter Decke KG Lüftungszentrale inkl. Brandschutzanstrich.	20.000 €
	Ergänzungsarbeiten Dachlüftungszentrale (Gitterroste, Leistungen abhängig von Lüftungsgeräten im BA4.2/4.3).	45.000 €
	Umbau Hülle Dachlüftungszentrale für Haustechnische Leitungsführung (Abhängig von Lüftungskanälen im BA4.2/4.3).	10.000 €
	Zusätzliche Arbeiten Hohlraum Empore (Demontage + Wiedermontage für Installationen und Brandschutzanforderung)	20.000 €
	Mehrleistungen Ergänzung Podest, Rampe und Außenanlagen (Bei BA4.1 zurückgestellt, damit der Bereich für Baustelleneinrichtung weiter genützt werden konnte)	75.000 €
KG 400	Erneuerung der Trinkwasserverteilung, neue Druckerhöhungsanlage, Erneuerung der Ver- und	43.000 €

Technische Ausrüstung	Entsorgungsleitungen für die Gastronomiebereiche im Erd- und Obergeschoss des Großen Foyers	
	Starkstromanlagen Großes Foyer (zusätzliche Elektro- und Medieninstallationen an den Betonstützen mit Leitungsführung)	53.000 €
	Brandmeldeanlage (Kompletttausch Rauchmelder mit Neuverkabelung der Brandmeldeanlage)	16.000 €
	Demontagen und Wiedermontagen weiter verwendeter Anlagen (z.B. WLAN) im Großen Foyer	7.000 €
	Starkstromanlagen im Großen Saal (Bereinigung der best. Installationen im KG, Mehraufwand durch beengtes Arbeiten in Zwischendecke, notwendige Zusatzinstallationen)	45.000 €
	BMA und ELA im Großen Saal: Bereinigung der best. Installationen im KG, Mehraufwand durch beengtes Arbeiten in Zwischendecke, notwendige Zusatzinstallationen	36.000 €
	Demontagen und Wiedermontagen weiter verwendeter Anlagen (z.B. WLAN, Gehörlosenfunkanlage) im Großen Saal	12.000 €
	Starkstrom- und Informationstechnische Anlagen (Massenmehrungen im Zuge der Entwurfsplanung)	30.000 €
	Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik (MSR) wegen der Komplexität verschiedener Anlagenbestandteile ergibt sich eine deutliche Erhöhung der Datenpunktmenge.	140.000 €
	Einbau einer Trennstation und Erneuerung der Verrohrung für die bestehenden Wandhydranten	28.000 €
	Einbau einer Feuerlöschanlage mit Hohlraumüberwachung für die Wandhohlräume im Großen Saal, statt Sprinklerung	120.000 €
	Sanierung und Erneuerung der Veranstaltungstechnischen Installationen und Grundausstattung (z.B. Installationen und Steuerung für Bühnenbeleuchtung, Audio/Video-Verkabelungen, Bühnenaufzug)	580.000 €
	KG 700 Baunebenkosten	Anpassung der Planer-Honorare entsprechend des Preisrechts der HOAI
Zusätzliche Beteiligung eines Fachplaners für Veranstaltungstechnik		
Zusätzliche Beteiligung eines erfahrenen Akustikplaners		
Allgemeine Preissteigerungen seit 2015 ca. 6%		300.000 €

Finanzierung:

Investitionskosten: 6.950.000 €/netto bei IPNr.: 573.405  
 Sachkosten: € bei Sachkonto:  
 Personalkosten (brutto): € bei Sachkonto:  
 Folgekosten € bei Sachkonto:  
 Korrespondierende Einnahmen ca. 257.000 €/netto bei IPNr.: 573.405  
 Weitere Ressourcen

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IPNr. 573.405:
  - für 2017: 950.000 €/netto (Planungsmittel) + VE 3.000.000 € für 2018
  - für 2018: 2.500.000 €/netto (Haushaltsentwurf)
- sind nicht vorhanden
  - für 2018: zus. 2.800.000 €/netto (Protest zum HH 2018)
  - für 2019: 700.000 €/netto (HH 2019 für Restzahlungen 2018)

### Förderung

Die Erneuerung der Beleuchtung und der Lüftungsanlagen wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gefördert.

Entsprechender Zuschussanträge wurden beim Projektträger Jülich (PTJ) eingereicht.

Die Förderung für die Erneuerung der Beleuchtung beträgt voraussichtlich ca. 137.000€, die der Lüftungsanlagen voraussichtlich 120.000€.

### Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem Revisionsamt gemäß Nr. 5.5.3 DA-Bau vorgelegen und wurden einer kurzen Durchsicht unterzogen. Bemerkungen waren

- nicht veranlasst
- veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

27.06.2017, gez. Deuerling

Datum Unterschrift

### Ergebnis/Beschluss:

Der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung für die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle, Bauabschnitte 4.2 und 4.3 im Jahr 2018 wird zugestimmt. Sie soll der Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

### Abstimmung:

einstimmig angenommen  
mit 12 gegen 0 Stimmen

**TOP 17.4**

**24/035/2017**

**Energiebericht für städtische Gebäude und Einrichtungen 2016**

**Sachbericht:**

**1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Schaffung von Transparenz über den Energie- und Wasserverbrauch in den städtischen Gebäuden.

**2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Energiecontrolling in Form von Berichten.

**3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Erfassung und Auswertung der Energie- und Wasserverbräuche.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Energiebericht für städtische Gebäude und Einrichtungen wird begutachtet. Die Verwaltung wird beauftragt den Energiebericht zu veröffentlichen.

**Abstimmung:**

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0 Stimmen

**TOP 17.5**

**242/217/2017**

**Umbau und Sanierung der Kindertageseinrichtung Sandbergstr. 6, Durchführung eines VgV-Verfahrens zur Vergabe der Architektenleistung**

**Sachbericht:**

**1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Umbau und Sanierung der Kindertageseinrichtung Sandbergstr. 6

**2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Die Planungsleistungen für den Umbau und die Sanierung der Kindertageseinrichtung Sandbergstr. 6 (Gesamtumfang ca. 2,5 Mio. € gemäß mittelfristigem Investitionsplan im HH 2017) sollen Ende 2017/Anfang 2018 beginnen. Die Durchführung des VgV-Verfahrens zur

Auswahl eines geeigneten Bewerbers für die Architektenleistung muss daher zeitnah begonnen werden.

Das erforderliche Verfahren ist die europaweite Ausschreibung der Planungsleistung, die in der Vergabeverordnung (VgV) und im Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) geregelt ist. Das Verfahren beginnt mit der Veröffentlichung im Europäischen Amtsblatt und endet mit der Vergabe der Leistung an ein geeignetes Architekturbüro bzw. mit der Veröffentlichung dazu (siehe unten).

Die Architektenleistungen betragen ca. 270.000 € (inkl. Mehrwertsteuer und Nebenkosten) bzw. 215.000 € (ohne Mehrwertsteuer und Nebenkosten) und übersteigen damit den festgeschriebenen Schwellenwert von 209.000 € netto, der eine europaweite Ausschreibung auslöst.

Die Vergabe der Architektenleistung in einer stufenweisen Beauftragung als Ergebnis des VgV-Verfahrens wird dann in den Gremien gesondert zum Beschluss vorgelegt.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### Geplanter Ablauf des VgV-Verfahrens:

Bekanntmachungsphase:	Juli bis August 2017
Bewerbungsphase:	August bis September 2017
Verhandlungsphase:	Oktober bis November 2017
Auftragserteilungsphase:	November/Dezember 2017

#### Rahmenterminplan Neubaumaßnahme:

Beginn der Planung:	ca. Dezember 2017/Januar 2018
Baubeginn:	ca. Anfang 2019
Baufertigstellung:	ca. Mitte 2020

### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	ca. 12.000 €	bei IPNr.: 365B.412
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:

Weitere Ressourcen

#### **Haushaltsmittel**

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr. 365B.412  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

### **Ergebnis/Beschluss:**

Zur Vergabe der Architektenleistung für den Umbau und die Sanierung der Kindertageseinrichtung Sandbergstr. 6 wird aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes ein europaweites VgV-Verfahren durchgeführt.

### **Abstimmung:**

einstimmig angenommen  
mit 12 gegen 0 Stimmen

## **TOP 17.6**

242/211/2017

**Schulsanierungsprogramm: Sanierung 2-fach Sporthalle und Anbau 1-fach Sporthalle, Albert-Schweitzer-Gymnasium, Entwurfsplanung nach DA-Bau 5.5.3**

### **Sachbericht:**

#### **1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Verbesserung des Sportflächenangebotes für einen bedarfsgerechten Schulsportbetrieb im Erlanger Stadtwesten.

Verbesserung des Angebotes für den Vereinssport

#### **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

- Generalsanierung der 2-fach Sporthalle
- Optimierung der Raumzuschnitte und Abbau der Raumdefizite gem. Raumprogramm durch Umbaumaßnahmen
- Erweiterung um eine 1-fach Sporthalle zur Verbesserung des Sporthallenbedarfes für die Schulen im Schulzentrum West, insbesondere des Albert-Schweitzer-Gymnasiums und der Realschule am Europakanal.

#### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

##### **Ausgangslage**

Mit der Beschlussvorlage 242/162/2016 wurde dem Vorentwurf zur Sanierung der 2-fach Sporthalle und Anbau einer 1-fach Sporthalle von Sportbeirat, Bildungsausschuss, Bauausschuss, HFPA und Stadtrat (27.10.2016) zugestimmt.

##### **Entwurfskonzept**

Die bestehende 2-fach-Sporthalle wird generalsaniert. Der fehlende Umkleideraum (neu:4, alt:3) wird in den Nebenräumen untergebracht, die hierfür umgeplant und neu organisiert werden. Der bisher nicht vorhandene Konditionsraum wird in der neuen 1-fach Sporthalle realisiert, sodass insgesamt das nach FAG förderfähige Raumprogramm erfüllt wird.

Die Kellerräume im Bestand werden ebenfalls saniert und umgebaut. Neben Lehrmittelbücherei, Stuhllager, Lagerflächen für die Schule und Technikräumen wird insbesondere das Schultheater mit Nebenräumen, das derzeit planungsrechtlich nicht genehmigt und wegen fehlender Notausgänge sowieso nicht nutzbar ist, entsprechend ertüchtigt. Ein großer verbleibender Lagerraum kann für Lagerbedarfe der Stadt genutzt werden. Zur barrierefreien Erschließung des Kellergeschoss wird im Foyer ein Personenaufzug eingebaut. Der Aufzug dient gleichzeitig auch als Lastenaufzug zum Transport von Stühlen, Lagerbedarf, etc. Die 2-fach Sporthalle wird um eine weitere Übungseinheit erweitert. Der Anbau der neuen Halle ist westlich des Bestandes auf dem jetzigen Lehrerparkplatz geplant. Die neue Halle beinhaltet alle notwendigen Nebenbereiche und ist als Versammlungsstätte für schulische und auch für externe Veranstaltungen ausgelegt.

Die zu sanierende 2-fach Sporthalle wird für schulische Veranstaltungen ertüchtigt.

Die Maßnahmen für Barrierefreiheit sind mit dem Behindertenberater abgestimmt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas wird eine Fassadenbegrünung an der Nordfassade der Bestandshalle und eine Begrünung der Dachflächen der Nebenräume (Sanierung + Neubau) vorgesehen.

Die Energiestandards entsprechen den bei der Verwaltung eingeführten hohen Vorgaben. Zur Deckung des Eigenstrombedarfs kann auf dem Dach der neuen Sporthalle eine Photovoltaikanlage installiert werden.

#### **Zeitplan für die weiteren Planungsschritte**

Die Baumaßnahmen Sanierung 2-fach Sporthalle und Anbau 1-fach Sporthalle werden in zwei Bauabschnitten realisiert. Die energetische Sanierung (begrenzt auf Dacherneuerung, Kellerdeckendämmung und Austausch Fenster/Außentüren) der 2-fach Halle werden im Rahmen des Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) gefördert. Die Sanierung muss deshalb bis Ende 2019 abgeschlossen sein.

BA1 Sommer 2018/Sommer 2019	Sanierung 2-fach Sporthalle
BA2 Sommer 2019/Sommer 2020	Neubau/Anbau 1-fach Sporthalle Außenanlagen - Lehrerparkplatz und Neugestaltung Vorplatz Haupteingang

#### **4. Ressourcen**

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

#### **Zusammenstellung der Gesamtkosten (Kosten brutto)**

<b>Kostengruppen</b>		<b>Sanierung 2-fach Halle</b>	<b>Neubau 1-fach Halle</b>	<b>Gesamtkosten</b>
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen	18.224,00 €	75.151,00 €	93.375,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.946.576,00 €	1.569.038,00 €	3.515.614,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	972.280,00 €	652.396,00 €	1.624.676,00 €
500	Außenanlagen	128.788,00 €	946.394,00 €	1.075.182,00 €
600	Ausstattung und	10.500,00 €	8.500,00 €	19.000,00 €

	Kunstwerke Einrichtung Amt 40	125.000,00 €	110.000,00 €	235.000,00 €
700	Baunebenkosten	638.903,00 €	744.558,00 €	1.383.461,00 €
	<b>Gesamtkosten Bau mit Einrichtung Amt 40</b>	<b>3.840.271,00 €</b>	<b>4.106.036,00 €</b>	<b>7.946.308,00 €</b>
	<b>Gesamtkosten Bau ohne Einrichtung Amt 40</b>	<b>3.715.271,00 €</b>	<b>3.996.036,00 €</b>	<b>7.711.308,00 €</b>

Im Vorentwurfsbeschluss StR vom 27.10.2016 wurden Kosten i.H.v. 7.707.700 € genannt. Die Kostenberechnung überschreitet den Betrag der Kostenschätzung nur unwesentlich. Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zu dem derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 10% ermittelt werden. Bei geschätzten Gesamtkosten i. H. v. 7.946.308 € wird die Endabrechnungssumme damit voraussichtlich zwischen 7.151.677 € und 8.740.938 € liegen.

### Mittelabfluss

	bis 2017 €	2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	später €	Gesamt €
<b>HH 2018</b> Ansatz Kämmerei Sanierung + Erweiterung Einrichtung	500.000	1.800.000	2.700.000 125.000	2.000.000 110.000	758.000		<b>7.758.000</b> <b>235.000</b>
<b>HH 2018</b> Ansatz GME Sanierung + Erweiterung VE Einrichtung	500.000	1.600.000	2.800.000 VE 2.800.000 125.000	2.100.000 VE 1.200.000 110.000	550.000 VE 200.000	200.000	<b>7.750.000</b>   235.000

Die Maßnahme wird nach KIP (Kommunalinvestitionsprogramm) und nach FAG gefördert. Der Zuschussbescheid nach KIP liegt bereits vor, der Antrag nach FAG wird Ende Juli bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht.

Der Zuschussbetrag beträgt in Summe ca. 3.180.400 € (41,2% der Gesamtkosten)

#### Investitionskosten:

Baukosten:	7.711.308 €	bei IPNr. 217E.403
Einrichtung	235.000 €	bei IPNr. 217E.K351
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen KIP/FAG Förderung	ca. 2.734.000 € FAG)	bei Sachkonto: bei IPNr. 2187 E. 403 ES
	442.000 € (KIP), in Summe:	

3.180.400 €

Weitere Ressourcen

**Haushaltsmittel**

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr 217E.403 - Baukosten  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

**Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes**

Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem Revisionsamt gemäß Nr. 5.5.3 DA-Bau vorgelegen und wurden einer kurzen Durchsicht unterzogen. Bemerkungen waren

- nicht veranlasst
- veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

22.06.17      gez. Auernhammer

.....

Datum, Unterschrift

**Protokollvermerk:**

Frau Stadträtin Bailey gibt den Hinweis bei der Fassadensanierung die Gebäudebrüter zu beachten.

Herr berufsmäßiger Stadtrat Weber sagt dies zu.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Entwurfsplanung zur Sanierung der 2-fach Sporthalle und Anbau/Neubau einer 1-fach Sporthalle am Albert-Schweitzer-Gymnasium wird zugestimmt. Sie soll der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zugrunde gelegt werden. Die weiteren Planungsschritte sind zu veranlassen.

**Abstimmung:**

mehrheitlich angenommen

mit 7 gegen 5 Stimmen

**TOP 17.7**

**242/192/2017**

**Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstr. 1 mit Neubau von Verwaltungsflächen,  
Bedarfsbeschluss nach DA Bau 5.3**

**Sachbericht:**

**1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Mit dem Neubau eines Verwaltungsgebäudes sowie der Sanierung von Verwaltungsflächen in der Gebbertstraße sollen rund 300 Arbeitsplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung sowie ein Atrium, Besprechungsräume und vermietbare Reserveflächen geschaffen werden.

Neben quantitativen Bewertungskriterien werden in der Nutzwertbetrachtung als Entscheidungsgrundlage auch qualitative Wirkungen einbezogen. Die Stadt Erlangen verfolgt im Gegensatz zu Investoren langfristige strategische Ziele und agiert als Bestandshalter. Das Ergebnis der qualitativen Bewertung aufgrund nicht-monetärer Aspekte steht im Einklang mit der monetären Bewertung.

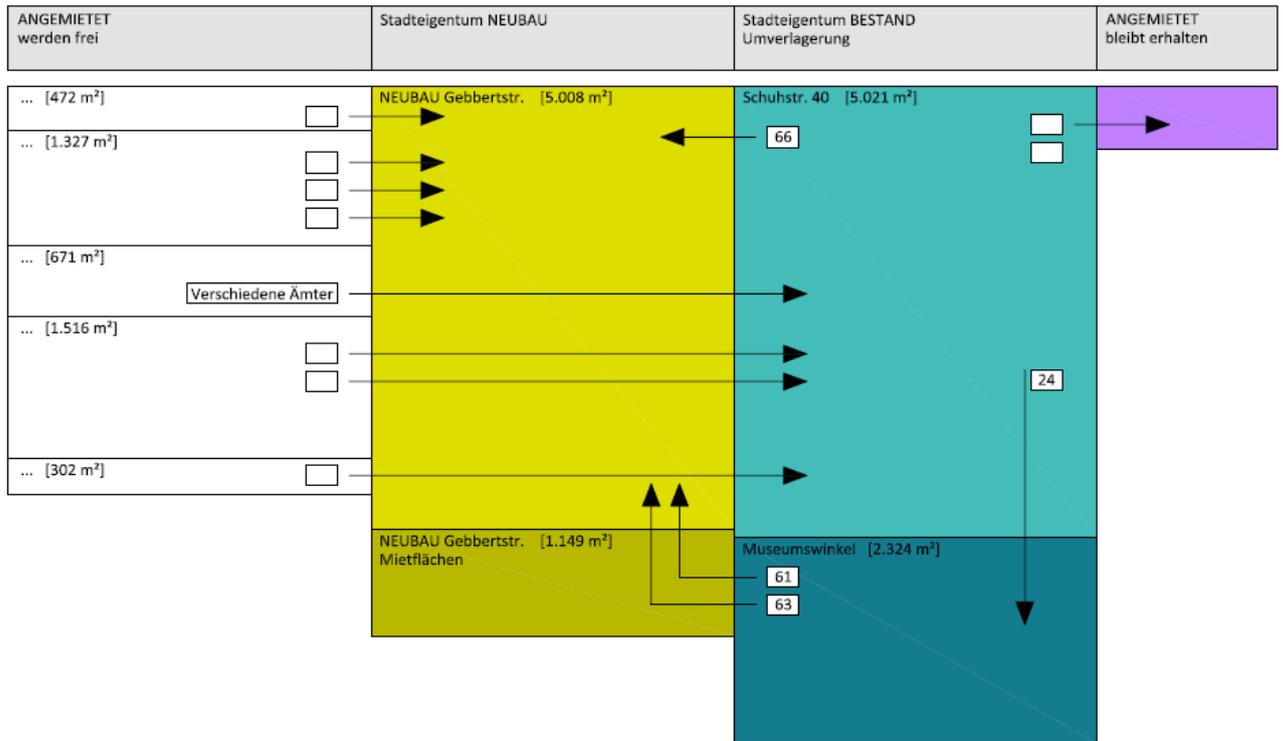
- Wertsteigerung und Wegfall von Leerstandskosten durch Ertüchtigung der nicht nutzbaren Flächen im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Gebbertstr. 1

Das niedrige Zinsniveau bietet eine äußerst günstige Gelegenheit, die seit Jahren leerstehenden Flächen zu ertüchtigen. Neben den wirtschaftlichen Aspekten wird die Stadt Erlangen mit einer denkmalgerechten Sanierung ihrer Vorbildfunktion gerecht.

- Selbst wenn sich die ortsübliche monatliche Neubaumiete von 13 € je qm auf 10 € reduzieren ließe, wäre die Errichtung des Anbaus günstiger als eine Anmietung.
- Schaffung einer bürgernahen und zentralen Anlaufstelle für alle Fragen rund ums Bauen  
Durch den Wegfall verzweigter Standorte und die Schaffung eines ansprechenden Foyers mit Ausstellungsfläche wird die Orientierung erleichtert. Transparenz und Bürgerfreundlichkeit werden erhöht.
- Erzielung interner Skalen- und Synergieeffekte durch Bündelung der Organisationseinheiten des Referates VI  
Planende, genehmigende, bauende und bauunterhaltende Dienststellen an einem Standort erhöhen die Effizienz, insbesondere durch entfallende Wegezeiten und durch neue Möglichkeiten informaler Kommunikation und deren Wechselwirkung.
- Dauerhafte Deckung des Flächenbedarfs des Referates VI an einem Standort  
Mit 1 368 qm BGF Reserveflächen, die vermietet werden können, wird die erforderliche Flexibilität geschaffen, auch projektbezogenen Flächenbedarf zu decken.  
Zudem besteht die Möglichkeit, Erweiterungswünsche des Medical Valley Centers mit einem Bedarf von ca. 1 000 qm zu berücksichtigen. Es gab bereits Gespräche, in denen der Wunsch nach einer Anmietung in dieser Größenordnung geäußert wurde.
- Sicherstellung zeitgemäßer und bedarfsgerechter Rahmenbedingungen  
Die Optimierung des Raumkonzeptes unter Beachtung arbeitsrechtlicher Vorgaben und der Barrierefreiheit gewährleistet Inklusion, Sicherheit und Gesundheitsschutz für alle Nutzer.
- Aufgabe extern angemieteter Flächen an Satellitenstandorten  
Die Schaffung anforderungsgerechter Flächen für das Referat VI mit derzeit 283 Arbeitsplätzen ermöglicht Dienststellen anderer Referate ihren Flächenbedarf im Rathaus und im kleinen Rathaus zu decken.

**Neubau Verwaltungsgebäude Gebbertstr.**

Flächenvergleich (Netto-Raumflächen NRF nach DIN 277 (2016))



Die frei werdenden Büroflächen stehen Gewerbetreibenden zur Verfügung und tragen somit zur sozialen Stabilität und soliden Kaufkraft Erlangens bei.

Neben den sozioökonomischen Synergieeffekten lassen sich durch die Aufgabe angemieteter Satelliten jährliche Mietzahlungen in Höhe von mindestens 500 000 € für die Flächen der Kernverwaltung und rund 100 000 € für die Flächen des EBE an externe Dritte vermeiden. Die Tendenz der Anmietkosten ist steigend, da keine stadteigenen Flächenreserven vorhanden sind.

Der Grundmiete für die angemieteten Flächen von rund 600 000 € stehen künftig vermutlich 1,0 bis 1,4 Mio. € Grundmiete (Zins, Tilgung sowie Kosten für Verwaltung und Instandsetzung) abzüglich 180 000 € Mieterträge für vermietbare Reserveflächen gegenüber. Der Mehraufwand ist der Preis für die höhere Quantität und Qualität.

Im Folgenden werden fünf Varianten beleuchtet, die in der Verwaltung diskutiert wurden.

### Variante A – Finanzierung durch die Kernverwaltung

Variante A betrachtet die Realisierung der Maßnahme durch das GME bei finanzieller Abwicklung über den städtischen Haushalt.

Die vorgesehenen Reserveflächen mit 1 368 Quadratmeter BGF dienen zunächst der Refinanzierung, da diese an Dritte vermietet werden können. Diese Flächen sollen später für einen jetzt noch nicht absehbaren Bedarf an städtischen Verwaltungsflächen zur Verfügung stehen und ermöglichen der Stadt ein flexibles Flächenmanagement.

Bei dieser Variante würde sich der Schuldenstand der Stadt um die Investitionskosten erhöhen (Schuldenstand zum 31. Dezember 2016: 154.637.625,66 €). Auf den städtischen Haushalt würden zudem die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten laufenden Kosten zukommen.

### Variante B – Finanzierung durch den EBE

Variante B sieht bautechnisch ebenfalls eine Realisierung durch das GME vor, die finanzielle Abwicklung erfolgt jedoch über den Wirtschaftsplan des EBE. Das Gebäude wird beim EBE bilanziert, die von der Stadt genutzten Flächen werden an diese vermietet. Buchungstechnisch sind Bau und Vermietung vom Gebührenbereich des EBE getrennt zu führen.

Der EBE würde seine angemieteten Flächen aufgeben und künftig eigene Verwaltungsflächen nutzen. Gleichzeitig bekäme er für die der Kernverwaltung überlassenen Flächen (inkl. der Reserveflächen) eine garantierte langfristige Miete zum Ausgleich der Belastung mit Zins, Tilgung, Bauunterhalt und Kosten für den neuen Rechnungskreis.

Die vorgesehenen Reserveflächen mit 1 368 Quadratmeter BGF dienen auch bei dieser Variante zunächst der Refinanzierung, da diese durch die Stadt an Dritte vermietet werden können. Diese Flächen sollen später für einen jetzt noch nicht absehbaren Bedarf an städtischen Verwaltungsflächen zur Verfügung stehen und ermöglichen der Stadt ein flexibles Flächenmanagement.

Bei dieser Variante würde sich der Schuldenstand des EBE um die Investitionskosten erhöhen (Schuldenstand zum 31. Dezember 2016: 96.709.519,89 EUR). Auf den städtischen Haushalt würden zudem die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten laufenden Kosten zukommen. Diese müsste der EBE der Stadt in Rechnung stellen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Mietzahlung an den EBE auch einen hohen Tilgungsanteil enthalten wird. Der Saldo der laufenden Verwaltungstätigkeit, der bei der Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit durch die Rechtsaufsichtsbehörde von zentraler Bedeutung ist, würde stärker belastet, als durch eine Abwicklung über den städtischen Haushalt, da in diesem Fall nur die Zinszahlungen berücksichtigt werden müssten.

Die Vermietung wird Schnittstellen bei Stadt und EBE bewirken. Buchungstechnisch sind Bau und Vermietung des Gebäudes im EBE-Haushalt vom Gebührenbereich abzugrenzen, was zusätzlichen Verwaltungsaufwand auslösen wird.

### Variante C – Beibehaltung des Status quo

Bei der Beibehaltung des Status quo ist künftiger zusätzlicher Flächenbedarf durch weitere Anmietungen abzudecken. Wie sich der Markt für Gewerbeobjekte entwickelt ist Spekulation – gerade im Hinblick auf frei werdende Büroflächen durch anstehende Umzüge eines sehr großen Unternehmens in den Stadt-Süden. Das Grundstück Gebbertstraße 1 könnte bei dieser Variante veräußert oder in der Zukunft anderweitig genutzt werden.

Über die ausschließliche Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstraße 1 (ohne Neubau) und über die Schaffung von neuen Verwaltungsflächen in einem geringfügigeren Umfang wäre zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Bei dieser Variante würde sich der Schuldenstand der Stadt und des EBE nicht weiter erhöhen. Auf den städtischen Haushalt würden auch weiterhin die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellten laufenden Kosten zukommen.

### Variante D – Externes Investoren-Modell

Nach den Vorgaben der Stadt wird bei Variante D von einem Dritten ein Bürogebäude auf dem Grundstück Gebbertstr. 1 erstellt und von diesem angemietet.

In einer dynamischen Investitionsrechnung wurde nachgewiesen, dass im Vergleich der Kapitalwerte der Neubau der Anmietung vorzuziehen ist. Selbst wenn sich die zugrunde gelegte monatliche Neubaumiete von 12 € je qm auf 10 € reduzieren würde, wäre die Errichtung des Anbaus günstiger als die Anmietung bei einem Investoren.

Gemäß beigefügter Anlage einer Beurteilung der Alternativen nach der Kapitalwertmethode ist diese Variante am teuersten und sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

### Variante E – Anmietung von Flächen in einem Gebäude

Diese Variante sieht die Anmietung von Flächen in e i n e m Gebäude und die gleichzeitige Aufgabe der bisherigen Anmietungen vor. Wie sich der Markt für Gewerbeobjekte entwickelt ist spekulativ – gerade im Hinblick auf frei werdende Büroflächen durch anstehende Umzüge eines sehr großen Unternehmens in den Stadtsüden. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein Objekt auf dem Markt verfügbar ist, das die Anforderungen von Ref. VI vollständig erfüllt. Daher wird diese Möglichkeit nicht weiter verfolgt.

## Variantenvergleich nach zahlungswirksamen Vorgängen

In Tabelle 1 werden die zahlungswirksamen Vorgänge im Konzern Stadt (inkl. EBE) der in Frage kommenden Varianten A, B und C dargestellt.

	<b>A</b> <b>Finanzierung</b> <b>durch</b> <b>Kernverwaltung</b>	<b>B</b> <b>Finanzierung</b> <b>durch EBE</b>	<b>C</b> <b>Beibehaltung</b> <b>Status quo</b>
zu zahlende Grundmiete an Externe <sup>1</sup>	entfällt	entfällt	600.000 € p. a. (davon ca. 100.000 € EBE)
Kreditzinsen <sup>2</sup> (1,7 %, Volumen 25 Mio. €)	238.500 € p. a.	238.500 € p. a.	entfällt
Kredittilgung (33 Jahre, Volumen 25 Mio. €)	757.500 € p. a.	757.500 € p. a.	entfällt
Bauunterhalt <sup>3</sup> (1,2 %, Volumen 25 Mio.)	300.000 € p. a.	300.000 € p. a.	entfällt
zusätzlicher Verwaltungsaufwand der Stadt und des EBE <sup>4</sup>	entfällt	9.000 € p. a.	entfällt
Mieteinnahmen Stadt von Dritten (für Reserveflächen) <sup>5</sup>	-180.000 p. a.	-180.000 p. a.	entfällt
<b>jährliche Gesamtbelastung</b>	<b>1.116.000 p. a.</b>	<b>1.125.000 p. a.</b>	<b>600.000 p. a.</b>
<i>Grundstück</i> (Wert ca. 1,7 Mio. €)	<i>einzubringen</i>	<i>einzubringen</i>	<i>nicht</i> <i>einzubringen</i>

Tabelle 1

<sup>1</sup> Der Wert könnte bei steigenden Büromieten in den nächsten Jahren ansteigen. Falls ein Überangebot (durch die Freimachung von Flächen durch einen Großkonzern) entstehen sollte, auch stagnieren/fallen.  
<sup>2</sup> durchschnittlicher jährlicher Zinssatz hochgerechnet auf die Gesamtlaufzeit; nicht berücksichtigt wurden Kosten der Zwischenfinanzierung.  
<sup>3</sup> rechnerischer Wert (auf die gesamte Nutzungsdauer von 33 Jahren bezogen)  
<sup>4</sup> angenommener durchschnittlicher personeller Aufwand: 7 Wochenstunden  
<sup>5</sup> Es besteht das grundsätzliche Risiko, dass die Reserveflächen nicht kostendeckend vermietet werden können. Sofern die Reserveflächen zunehmend durch die Stadt selbst genutzt werden, wird der Wert in künftigen Jahren außerdem zurückgehen.

## Variantenvergleich nach der Kapitalwertmethode

In der Tabelle 2 werden die Neubaukosten sowie die Kapital- und Instandsetzungskosten mit den Kosten der Anmietung einer vergleichbaren Bürofläche ohne Berücksichtigung der Tiefgarage verglichen. Um die direkte Vergleichbarkeit herzustellen, werden die veranschlagten Kapital- und Instandsetzungskosten sowie die Summe der Mietzahlungen auf den heutigen Zeitpunkt 0 abgezinst.

### Kapitalwertberechnung

#### Bereitstellung v on Verwaltungsflächen für Ref. VI

1. Allgemeine Daten	
<b>Baudaten</b>	
qm Bruttogrundfläche (BGF)	7330
Nettoraumfläche (NRF = alte NGF) ohne Tiefgarage (= 84 % der BGF)	6157
Nutzungsdauer /Vertragslaufzeit in Jahren	33
Abschreibungszeit in Jahren	40
Grundstückswert der Freifläche (3392 qm) [Bodenrichtwert 490 € ( 31. Dez. 2014)]	1.662.080 €
Kalkulationszins	1,70%
<b>Anmietung</b>	
qm Mietfläche = entspricht Nettoraumfläche bei Baudaten	6157
Mietkosten in € / qm	9,69 €
Angenommene jährliche Preissteigerung	1,50%
<b>2. Einmalige Ausgaben</b>	
Bausumme in € ohne Tiefgarage und Sanierung	15.693.755 €
Umzugskosten (Annahme 200 Zimmer * 1.000€)	200.000 €
<b>3. Einmalige Einnahmen</b>	
Verkaufserlös durch Verkauf Grundstück [Bodenrichtwert (31. Dez. 2014) 490 € x Fläche]	-
Möglicher Verkaufserlös am Ende der Laufzeit 33 Jahre (AfA 40 Jahre)	-2.746.407 €
<b>4. Laufende Ausgaben (jährlich) ggf. mit Steigerung</b>	
Mietkosten bei gegebenen Mietverträgen bzw. angenommene Mietpreise bei Neuankmietung (12 € / qm) (Steigerung Miet % / a)	0,0%
Kapitalkosten in € für Bausumme und Grundstück Laufzeit 33 Jahre	625.301 €
Objektmanagementkosten in € (Verwaltungskosten für Betreuung, Schnittstelle, eigenen Rechnungskreis,...) (jährliche Steigerung Objektmanagementkosten)	0 €
Instandhaltungskosten in € (Peterssche Formel) (jährliche Steigerung Instandsetzung)	294.258 €
<b>5. Laufende Einnahmen</b>	
Mieteinnahmen (angenommen 11 € / qm bei 1.368 qm Vermietfläche) (Steigerung Miet % / a)	1,50%
<b>6. Ergebnisse</b>	
Kapitalwert = Nettogegenwartswert nach 33 Jahren	20.310.676 €

A	B	C	D
Finanzierung durch GME	Finanzierung durch EBE	Beibehaltung der bisherigen Mietobjekte	externes Investoren- modell: Anmietung
7330	7330		
6157	6157		
33	33		
40	40		
1.662.080 €	1.662.080 €	1.662.080 €	1.662.080 €
1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
	6157	5008	5008
		9,69 €	14 €
		1,50%	1,50%
15.693.755 €	15.693.755 €		
200.000 €	200.000 €		200.000 €
-	-	-1.662.080 €	-1.662.080 €
-2.746.407 €	-2.746.407 €		
	des EBE, daher Übernahme der Kosten wie	600.000 €	841.344 €
0,0%	1,5%	1,5%	1,5%
625.301 €	625.301 €	-	-
0 €	50.000 €	-	-
2,0%	2,0%	-	0
294.258 €	294.258 €	-	-
1,5%	1,5%	-	-
-180.576 €	-180.576 €	-	-
1,50%	1,50%		
20.310.676 €	22.096.083 €	18.089.649 €	26.234.585 €

Tabelle 2

## Fazit

Die vorstehende dynamische Investitionsrechnung in Tabelle 2 zeigt im Vergleich der Kapitalwerte für den Anbau vs. Anmietung, dass ein Neubau dem Investorenmodell vorzuziehen ist.

Selbst wenn sich die zugrunde gelegte monatliche Neubaumiete von 12 € auf 10 € je qm reduzieren würde, wäre die Errichtung des Anbaus günstiger als die Anmietung bei einem Investoren. Zu diesem Ergebnis kommt die Kämmerei in ihrer Stellungnahme, in der sie alternativ auch eine Gebrauchtimmoblie in Betracht zieht. Ein wesentliches Fazit der Kämmerei ist zudem, dass sich das Ergebnis auch bei Anpassung sonstiger Parameter zwar ändert, der Anbau bleibt jedoch Vorzugslösung..

Die Tabelle 1 zeigt, dass Variante B nur marginal teurer ist als die Variante A.

Variante A erhöht im Gegensatz zu den anderen Varianten die Investitionen im städtischen Kernhaushalt.

Variante B belastet dagegen lediglich den städtischen Ergebnishaushalt. Allerdings ist im Gegensatz zu Variante A der Tilgungsanteil in Höhe von jährlich 757.500 € im Ergebnishaushalt zu verbuchen, was eine dauerhafte Reduzierung der sog. "freien Finanzspanne" bedeutet.

Die Variante C (Beibehaltung des Status quo) ist zwar kostengünstig, jedoch ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass künftig zusätzliche Flächen anzumieten sind. Für die Anmietung neuer Mietobjekte waren die Mietpreise zuletzt gestiegen. Weitere teure aber notwendige Anmietungen würden noch nicht darstellbare zusätzliche Belastungen für den städtischen Haushalt bedeuten. Den Mietzahlungen an Externe steht weiterhin keine Bildung bleibender Werte gegenüber. Nach Investition im städtischen Haushalt oder auch Mietzahlungen an den EBE (Zins und Tilgung) stünde dagegen ein Wert von 20 – 26 Mio. in der Bilanz der Stadt.

Das externe Investoren-Modell (Variante D) ist die teuerste Variante und es wird kein Eigentum geschaffen.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Schaffung von rund 5 000 qm im Bestand durch Sanierung von Verwaltungsflächen in der Gebbertstraße und Neubau eines Verwaltungsgebäudes

- Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz im 2. und 3. Obergeschoss des Bestandsgebäudes Gebbertstr. 1 soweit noch nicht geschehen
  - Rissesanierung (Wände)
  - Statische Maßnahmen:  
Traglastverbesserung und Grundbruchsicherung (Boden und Decken)
  - Wärmedämm-Maßnahmen / sommerlicher Wärmeschutz
  - Grundrissänderungen
  - Brandschutzmaßnahmen, u. a. Einbau eines zweiten baulichen Fluchtweges
  - Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen
  - Barrierefreie Erreichbarkeit mit Aufzügen und weiteren Wegevernetzungen
- Errichtung eines 4-geschossigen Neubaus mit Tiefgarage auf dem Schotterparkplatz (s. Anlage Auszüge aus der Machbarkeitsstudie, Anlagen 2 – 8)
- Aufgabe angemieteter Standorte

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

- Finanzierung  
Um den städtischen Investitionshaushalt nicht zu belasten, ist die Finanzierung der Maßnahme durch den EBE vorgesehen. Der EBE würde seine angemieteten Flächen aufgeben und künftig eigene Verwaltungsflächen nutzen. Gleichzeitig bekäme er für die der Kernverwaltung überlassenen Flächen eine garantierte Miete zum Ausgleich der Belastung mit Zins und Tilgung.  
Die Regierung von Mittelfranken bestätigt, dass kein Verstoß gegen die Subsidiaritätsklausel des Art. 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GO vorliegt. Gebäude mit solch speziellem Bedarf seien auf dem freien Immobilienmarkt schwer oder gar nicht zu finden. Die Kreditaufnahme für ein einzelnes Bauprojekt des EBE unterliegt ebenso wie jede Einzelbaumaßnahme der Stadt Erlangen nicht der Genehmigungspflicht. Die Genehmigung wird mit der Gesamtbetrachtung der Kreditaufnahme des EBE und des Haushalts der Stadt Erlangen im Rahmen der Haushaltssatzung, Art. 71 Abs. 2 GO geprüft.  
Die vorgesehenen Reserveflächen mit 1 368 Quadratmeter BGF dienen zunächst der Refinanzierung, da diese an Dritte vermietet werden können. Diese Flächen sollen später für einen jetzt noch nicht absehbaren Bedarf an städtischen Verwaltungsflächen zur Verfügung stehen und ermöglichen der Stadt ein flexibles Flächenmanagement.
- Raumprogramm  
Die für das Raumprogramm herangezogenen Richtwerte der Bürogrößen (14 m<sup>2</sup> für ein Standardbüro mit einem Arbeitsplatz und 20 m<sup>2</sup> für zwei Arbeitsplätze) entsprechen einem Flächenstandard im unteren bis mittleren Bereich. Die Raumgrößen im Bestandsgebäude sind durch die Gebäudestruktur vorgegeben. Flexiblere, zukunftsweisende Büromodelle werden untersucht.
- Planung bis zum Stand des Vorentwurfs mit Kostenschätzung
  - Objektplanung: Eigenplanung des GME
  - Fachplanungen wie technische Ausrüstung und Tragwerksplanung: Beauftragung externer Planungsbüros nach europaweiten Vergabeverfahren

### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

In einer ersten Grobkostenannahme und unter Heranziehen der vorliegenden Planunterlagen der Machbarkeitsstudie wurden die Bauteile Neubau, Umbau und Tiefgarage mit den entsprechenden indizierten Kosten (Stand: April 2016) hinterlegt. Nach diesem Vorgehen liegen die Investitionskosten für die Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276 in etwa zwischen brutto 20 Mio. EUR und 26 Mio. EUR. Der Mittelbedarf für die Planung bis zum Stand des Vorentwurfs mit Kostenschätzung beträgt in etwa 300.000 €.

Investitionskosten: 20,0 Mio. € bis 26,0 Mio. €

#### Haushaltsmittel

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

### **Protokollvermerk:**

1. Herr Stadtrat Thaler stellt den Antrag diesen TOP als Einbringung zu behandeln.

Hierüber besteht Einvernehmen.

2. Frau Stadträtin Aßmus stellt den Antrag die Variante C „Beibehaltung des Status quo“ mit in die Antragstellung aufzunehmen.

Herr berufsmäßiger Stadtrat Weber erläutert, dass dies einer Ablehnung gleichbedeutend wäre und keine Variante C.

### **Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

## **TOP 18**

VI/084/2016/1

### **Änderung der Betriebssatzung des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erlangen; Erweiterung des Betriebszwecks**

### **Sachbericht:**

#### **1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die bisher im Stadtgebiet verteilten Ämter der Stadtverwaltung / Bauverwaltung sollen an einem Standort vereint werden. Die in einigen Bereichen der betroffenen Ämter herrschende Raumnot soll damit beseitigt werden. Hierzu soll es dem Entwässerungsbetrieb ermöglicht werden, ein neues Ämtergebäude südlich des bisherigen Verwaltungsstandortes Gebbertstr. 1 zu finanzieren, zu errichten und an städtische Dienststellen zu vermieten.

#### **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

In § 1 Abs. 3 der Betriebssatzung des Entwässerungsbetriebs der Stadt Erlangen wird als Zweck des Betriebs im Wesentlichen die Ableitung und Behandlung von Abwässern der Stadt Erlangen und der angeschlossenen Abwasserpartner genannt („Abwasserbeseitigung“).

Um dem Entwässerungsbetrieb die Finanzierung, Errichtung und Vermietung eines (überwiegend nicht selbst genutzten) Ämtergebäudes zu ermöglichen, soll der Betriebszweck entsprechend ergänzt werden („Immobilienvermietung“).

#### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Bei der geplanten Finanzierung, Errichtung und Vermietung eines Ämtergebäudes, welches überwiegend durch weitere referatszugehörige Ämter der Erlanger Stadtverwaltung genutzt werden soll, handelt es sich nach h.M. um eine wesentliche Erweiterung des Betriebes, deren Zulässigkeit sich nach Art. 87 GO bemisst.

Gemäß Art. 96 Abs. 1 GO ist die wesentliche Erweiterung eines gemeindlichen Unternehmens mind. 6 Wochen vor Vollzug der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Aus der Vorlage muss zu ersehen sein, ob die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 96 Abs. 1 Satz 3 GO). In Anlage 3 wird daher die Einhaltung der Voraussetzungen nach Art. 87 Abs. 1 GO dargelegt.

Insbesondere die Anforderungen des Subsidiaritätsprinzips wurden im Vorfeld mit der Rechtsaufsichtsbehörde letztmalig am 08.02.2017 ausführlich erörtert und dargelegt, dass dieses aus Sicht der Stadtverwaltung nicht verletzt werde. Das zuständige Sachgebiet Kommunale Angelegenheiten der Regierung von Mittelfranken bestätigte mit E-Mail vom 23.02.2017, dass „aufgrund Ihrer Präzisierung [vgl. Ziff. 2.2.1.5 der Anlage 3] der besonderen Anforderungen an die benötigten Räumlichkeiten [die Regierung von Mittelfranken davon aus geht], dass ein Verstoß gegen die Subsidiaritätsklausel des Art. 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GO nicht vorliegt. Gebäude mit solch speziellem Platzbedarf dürften auf dem freien Immobilienmarkt schwer oder gar nicht zu finden sein und so auch nicht gebaut werden, es sei denn sie würden von der Stadt im Rahmen eines Bauvertrages eigens so beauftragt.“

Nach positiver Beschlussfassung durch den Erlanger Stadtrat soll die Änderungssatzung mit rechtlicher Würdigung bei der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt werden.

#### **4. Ressourcen**

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Die nach derzeitigem Planungsstand notwendigen Mittel von ca. 23 Mio. € brutto (Spanne: 20 bis 26 Mio. € brutto) sollen durch den EBE komplett fremdfinanziert werden. Der Wirtschaftsplan soll entsprechend erweitert werden.

Die Refinanzierung der nicht selbst genutzten Flächen soll über einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt erfolgen. Die Stadt würde sich für die gesamte Nutzungsdauer des Gebäudes (40 Jahre) zur Erstattung aller anfallenden Zins-, Tilgungs- und Verwaltungskosten verpflichten. Die wegfallenden derzeitigen externen Anmietungen sollen entsprechende Mittel im städtischen Haushalt frei machen.

Der beitrags- und gebührenfinanzierte Betriebszweck „Abwasserbeseitigung“ darf nicht berührt werden; im Entwässerungsbetrieb soll daher eine komplett getrennte Nebenbuchhaltung mit gesonderter Leistungserfassung aufgebaut werden. Die Kosten hierfür werden im Rahmen der Vermietung an den EBE erstattet.

#### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Thaler stellt den Antrag diesen TOP als Einbringung zu behandeln.

Herr berufsmäßiger Stadtrat Weber stimmt hier zu.

#### **Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

## **TOP 19**

**Tiefbauamt**

### **TOP 19.1**

**66/196/2017**

**Rückbau/Instandsetzung Granitbänderungen Nürnberger Straße;  
hier: Genehmigung Ausführungsplanung gem. DA Bau Pkt. 5.5**

#### **Sachbericht:**

##### **1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

In den Jahren 1986 und 1987 wurde die Nürnberger Straße zwischen Sedan- und Henkestraße ausgebaut. Charakteristisch neben den Baumpflanzungen und dem Innenstadtpflaster sind dabei auch die fahrbahnquerenden Granitbänderungen. Bedingt durch den zugelassenen Lieferverkehr und bis vor kurzen durchführenden Buslinien haben sich erhebliche Schäden an diesen Bänderungen ergeben. Durch die Belastungen des Schwerverkehrs wurden die Betonfundamente gestört, was zu Unebenheiten der Bänder und deren Randbereiche geführt hat. Der Fahrkomfort, insbesondere des Radverkehrs, wird dadurch gegenwärtig beeinträchtigt. Um diesen und kurzfristig möglichen Verkehrssicherheitsgefährdungen zu begegnen, sind Rückbau- und Instandsetzungsmaßnahmen notwendig und vorgesehen.

##### **2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Nach verwaltungsinterner Abstimmung ist beabsichtigt, die Bänderungen zu reduzieren bzw. im Bereich des Besiktasplatzes ganz darauf zu verzichten. Um das gestalterisch verbindende Element zu den beidseitigen Baumscheiben weiterhin zu verdeutlichen, wird im restlichen Bereich jede zweite Granitbänderung erhalten.

##### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Um Sicherheit und Fahrkomfort zu erzeugen, wird die Fahrbahnebenheit beim Rückbau durch Ersatzpflasterung mit vorhandenem Innenstadtpflaster aus Bestandsbereichen hergestellt. Bereits durchgeführte Probemaßnahmen - Ersatz von zwei Granitbänder durch vorhandenes Betonpflaster - haben sich sowohl in der Farblichkeit als auch in der Ebenheit gut eingefügt. Die Erneuerung der verbleibenden Bänderungen wird zielführend mit geschnittenen Granitsteinen ausgeführt. Weitere größere Unebenheiten in der Pflasterfahrbahn werden soweit möglich mit saniert. Die Maßnahme wird im Rahmen des laufenden Unterhaltes durch den Straßenbaubetriebshof vorgenommen. Der Rückbau der Bänderungen ist dabei noch im 2. Halbjahr 2017, die Instandsetzung im 1. Halbjahr 2018 vorgesehen. Die damit verbundenen Verkehrsbeeinträchtigungen halten sich wegen nurmehr halbseitig notwendiger Sperrungen in Grenzen.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	ca. 15.000,- €	bei Sachkonto: 522 102
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk 660290 / 541 21010
- sind nicht vorhanden

#### Ergebnis/Beschluss:

Den Ausführungen im Sachbericht wird zugestimmt. Der Rückbau und die Instandsetzung der Granitbänderungen sollen laut beiliegender Planung im Rahmen des laufenden Unterhaltes erfolgen. Die Genehmigung gemäß DA Bau wird hiermit erteilt.

#### Abstimmung:

mehrheitlich angenommen  
mit 11 gegen 1 Stimmen

**TOP 19.2**

**66/200/2017**

**Sicherheitskonzept Bergkirchweih - Geländeerneuerung**

#### Sachbericht:

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Durch den Einbau der Füllstabgeländer mit einer Höhe von 1,10 m wird die Verkehrssicherheit der baulichen Anlagen erreicht.

##### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die Geländer sollen gemäß den in dem Bescheid zur Festsetzung der Volksfeste und Kirchweihen der Stadt Erlangen erforderlichen Auflagen für die Erlanger Bergkirchweih 2015 angegebenen Vorgaben erneuert werden.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Gemäß der Ergänzung der Festsetzung der Volksfeste und Kirchweihen der Stadt Erlangen und Auflagen für die Erlanger Bergkirchweih 2015 vom 29.04.2015 müssen u. a. die baulichen Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke verkehrssicher sein (Art. 14 BayBO).

Dies bedeutet, dass bei Absturzhöhen über 0,50 m geeignete ausgebildete Umwehungen (Geländer) anzubringen sind (Art. 36 BayBO). Diese müssen so ausgebildet sein, dass Kleinkinder das Überklettern nicht erleichtert wird und eine Mindesthöhe von 1,10 m besitzen. Dabei ist aufgrund der während der Bergkirchweih auftretenden großen Menschenansammlungen im Bereich der Sitzflächen für die Bemessung der Geländer eine Horizontallast von 2,0 kN/M anzusetzen.

Zusätzlich müssen die Tische und Bänke mit einem Mindestabstand zu den Geländern von 1,0 m aufgestellt werden.

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme muss bis spätestens zur Bergkirchweih 2020 abgeschlossen sein.

Da an den vorhandenen Stützwänden aus statischen Gründen die erforderlichen Füllstabgeländer nicht angebracht werden können, müssen diese Stützwände erneuert bzw. durch den Einbau zusätzlicher Stützwände ergänzt werden.

Im 1. Abschnitt wurden daher vor der Bergkirchweih 2017 bereits bauliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bescheides durchgeführt.

Vor der Bergkirchweih 2018 ist als 2. Abschnitt beabsichtigt, den oberen Hangbereich des Erichkellers neu zu gestalten. Dabei werden sowohl der erforderliche Sicherheitsaspekt als auch der erforderliche Baumschutz mit berücksichtigt.

Um den vorzunehmenden Eingriff zu minimieren, wird u. a. auch das Gelände derart profiliert, dass bei dem größeren Teil der vorhandenen Abstützungen die Absturzhöhen zukünftig geringer als 0,50 m betragen. Ein Geländer wird dadurch entbehrlich.

Dies wird erreicht, indem die Stützwand Punkt 06 und die Stützwand Punkt 09 erneuert und gegenüber dem Bestand um maximal 0,70 m erhöht werden.

Die vorhandenen Wände Punkt 05a, Punkt 07, Punkt 08 und Punkt 10 müssen nur saniert und überarbeitet werden und benötigen kein Geländer.

Die Gesamtlänge der zu erneuernden Stützwände beträgt ca. 27 m. Die Gesamtlänge der zu überarbeitenden Wände beträgt ca. 36 m.

Für den Neubau der Stützwand Punkt 06 und Stützwand Punkt 09 müssen drei vorhandene Bäume gefällt werden. Vier weitere Bäume können dadurch erhalten werden. Im Abschnitt 1 mussten bereits 2 Bäume entfernt werden. Somit wurden/werden in diesem Bereich insgesamt 5 Bäume entfernt und 8 Bäume neu gepflanzt (incl. Hübnerkeller: 6 entfernt und 9 gepflanzt).

Die Treppenanlage hinter dem Gebäude wird in östlicher Richtung verlegt, so dass zur unten liegenden Treppe eine Flucht besteht. Diese Verschiebung verbessert die Fluchtwegesituation und reduziert auch den Eingriff in den Wurzelbereich einer großen Eiche.

Die Gestaltung der geplanten Geländer wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Geländer werden wie bereits beim 1. Abschnitt an den neuen Stützwänden aus Gestaltungsgründen, Unterhaltungsgründen und Sicherheitsgründen innen angebracht.

Für die neu zu erstellenden Stützmauern einschließlich der neu zu montierenden Füllstabgeländer sowie der Erneuerung der Treppenanlagen und der Überarbeitung bzw. Sanierung der verbleibenden Mauern ergeben sich gemäß der Kostenschätzung Investitionskosten einschließlich der Planungskosten in Höhe von ca. 360.000,00 €

Die bauliche Umsetzung wird gewerkeweise durchgeführt, dabei werden und müssen die Abbruch- und Rohbauarbeiten bereits im Herbst 2017 erfolgen. Die Naturstein-, Schlosser- und Metallarbeiten werden anschließend im Frühjahr 2018 vor der Bergkirchweih 2018 durchgeführt.

Die vorliegende Planung wurde auch mit dem Pächter und Eigentümer abgestimmt. Grundsätzlich besteht insbesondere hinsichtlich der Flächengestaltung und der Verschiebung der Treppe Einverständnis. Hinsichtlich der Aufteilung der Bestuhlung erfolgt aus Sicht des Pächters und Eigentümers noch eine Abstimmung mit dem Veranstalter.

#### 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	360.000,00 €	bei IPNr.: 573.500
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:

Weitere Ressourcen

#### Haushaltsmittel

- werden benötigt (die entsprechenden Mittelbereitstellungen sind beantragt)
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

#### Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem Revisionsamt gemäß Nr. 5.5.3 DA-Bau vorgelegen und wurden einer kurzen Durchsicht unterzogen. Bemerkungen waren

- nicht veranlasst
- veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

26.06.2017, gez. Deuerling

Datum, Unterschrift

#### Ergebnis/Beschluss:

Den Ausführungen wird zugestimmt. Die genannten Bauwerke sollen, wie in der Begründung beschrieben, erstellt bzw. überarbeitet werden. Folgende Pläne werden ausgehängt:

Übersichtslageplan Erichkeller

Werk- und Detailplan – Schnitt P2\_A und P2\_B

Werk- und Detailplan – Schnitt P2\_C und P2\_D

**Abstimmung:**

einstimmig angenommen  
mit 11 gegen 0 Stimmen

**TOP 19.3**

**66/202/2017**

**Einziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche**

**Sachbericht:**

**1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Bei der einzuziehenden Fläche handelt es sich um einen Parkplatz der als Ortsstraße (Zug-Nr. 419) gewidmet ist.

Seitens der Stadt Erlangen ist geplant, dieses Grundstück mit einer Fahrzeughalle für die Hauptfeuerwache zu bebauen.

Um diese Umnutzung realisieren zu können, ist es erforderlich, die betreffende Fläche einzuziehen. Die Verkehrsbedeutung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht mehr vorhanden, die künftige Nutzung entspricht den Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes BP 200.

**2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Die Einziehung der Fläche ist vom BWA zu beschließen und ortsüblich bekannt zu machen.

**3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Gemäß BayStrWG Art. 8 wird die vorgenannte Fläche eingezogen.

**4. Ressourcen**

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:		bei IPNr.:
jährliche Unterhaltskosten: Straße:	- 500,- €	
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten p.a.	- 3.700,- €	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

**Haushaltsmittel**

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

**Ergebnis/Beschluss:**

Die Einziehung der Parkplatzfläche an der Hauptfeuerwache wird beschlossen und gemäß den gesetzlichen Vorschriften öffentlich bekannt gemacht.

**Abstimmung:**

einstimmig angenommen  
mit 11 gegen 0 Stimmen

**TOP 20**

**Anfragen**

**Protokollvermerk:**

1. Frau Stadträtin Dr. Marenbach fragt nach dem Stand der Bepflanzung von der Fassade des Parkhauses des bereits besichtigten Bauvorhabens in Bruck / Scheinwerferhalle.

Die Verwaltung gibt hierzu Stellungnahme, sobald der Bauwerber die bereits gestellte schriftliche Anfrage beantwortet hat.

2. Die Verwaltung teilt mit, dass beim Bauvorhaben Erlanger Weg 2 der Bauwerber zugesichert hat, die fehlende Bautafel innerhalb einer Woche anzubringen.

## **Sitzungsende**

am 11.07.2017, 18:22 Uhr

Die Vorsitzende:

.....  
Stadträtin  
Dr. Marenbach

Die Schriftführerin:

.....  
Bohnenstengel

### **Kenntnis genommen**

**Für die CSU-Fraktion:**

**Für die SPD-Fraktion:**

**Für die Grüne Liste-Fraktion:**

**Für die FDP-Fraktion:**

**Für die Ausschussgemeinschaft ödp/FWG:**