

Stadtrat

Sitzung am Donnerstag, 26.10.2017

- Ergänzung der Unterlagen -

Öffentliche Tagesordnung

Inhaltsverzeichnis
siehe letzte Seite(n)

- | | | |
|-------|---|--------------------------------|
| 10.6. | Aktuelle Lage und Bedarfe auf dem Erlanger Wohnungsmarkt
Anlage Antrag Erlanger Linke Nr. 147/2017 | 503/005/2017
Kenntnisnahme |
| 10.7. | Wechsel im Ortsbeirat Tennenlohe; Berufung von Herrn Horst Gwinner
Tischauflage | 13-2/202/2017
Kenntnisnahme |
| 12. | Erlanger Mietspiegel 2017: Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel
Anlage Antrag Erlanger Linke Nr. 153/2017 | 13/205/2017
Beschluss |
| 17. | Organisatorische Veränderungen im Referat Recht, Sicherheit und Personal (Ref. III), Referat Wirtschaft und Finanzen (Ref. II) sowie im Referat Planen und Bauen (Ref. VI)
Anlage | 112/105/2017
Beschluss |
| 20. | Änderung der Abfallgebühren 2018 bis 2019 und Einführung der 60 Liter Restmülltonne - Änderung der Gebührensatzung zur Abfallwirtschaftssatzung
Anlage Antrag Erlanger Linke Nr. 148/2017 | 30/068/2017
Beschluss |
| 26.1 | Nachprüfungsantrag gemäß §11 GeschO: BWA vom 17.10.2017
TOP 23: Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstraße 1 mit Neubau von Verwaltungsflächen
Tischauflage | |
| 27.1. | Antrag zu TOP 27 im StR 26.10.17: Bplan Hans-Geiger-Straße:
Auf Einwendungen eingehen/Rederecht für Einwender
Antrag der Erlanger Linke Nr. 149/2017 vom 21.10.2017
Tischauflage | 611/204/2017
Beschluss |
| 28.1. | Bestellung der Mitglieder für den Stadtteilbeirat Alterlangen für die Amtszeit vom 1. November 2017 bis 30. April 2020
Tischauflage | 13/206/2017
Beschluss |
| 28.2. | Dringlichkeitsantrag der CSU Nr. 152 zum Stadtrat am 26. Oktober 2017; hier: Wiederinbetriebnahme des Parkplatzes gegenüber den "Erlangen Arcaden"
Tischauflage | 152/2017/CSU-
A/024 |
| 28.3. | ÖDP-Dringlichkeitsantrag Nr. 154 zur Stadtratssitzung am 26. Oktober 2017: Änderung des aktuellen Stellenplanverfahrens
Tischauflage | 154/2017/ödp-
A/013 |

Antrag gemäß § 28/ § 29 GeschO

Eingang: 23.10.2017
Antragsnr.: 147/2017
Verteiler: OBM, BM, Fraktionen
Zust. Referat: V/50
mit Referat:

Erlangen, den 21.10.17

**Wohnungsleerstand und Umwandlung bekämpfen
Antrag zu TOP 10.6. Lage Erlanger Wohnungsmarkt**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir stellen den Antrag

1. TOP 10.6 wird zum Tagesordnungspunkt erhoben und im Anschluss an TOP 15 (Gewerbeentwicklung) diskutiert.
2. Die GeWoBau legt zum nächsten Stadtrat Zahlen zum Leerstand bei der Gewobau vor.
3. Das Wohnungsamt informiert im nächsten Stadtrat über geplante Maßnahmen gegen Wohnungsleerstand bei privaten Vermietern
4. Das Wohnungsamt informiert im nächsten Stadtrat über geplante Maßnahmen gegen Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere auch über Zweckentfremdung mit Hilfe des Internet-Portals airbnb.

Begründung:

Zu 1. Im TOP 15 wird die Zahl von inzwischen auf 109.700 gestiegene Zahl von Erwerbstätigen in Erlangen angegeben. Es sollte klar sein, dass dieser Anstieg den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht und die Wirkung aller Nachverdichtungen aufheben kann. Man sieht: die Wohnungsfrage kann nicht gelöst werden, ohne auch hier anzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Pöhlmann
(Stadtrat)

Anton Salzbrunn
(Stadtrat)

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
OBM/PS007, T. 2316

Verantwortliche/r:
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:
13-2/202/2017

Wechsel im Ortsbeirat Tennenlohe; Berufung von Herrn Horst Gwinner

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
----------------	--------	-----	-------------	------------

Stadtrat	26.10.2017	Ö	Kenntnisnahme	
----------	------------	---	---------------	--

Beteiligte Dienststellen

ÖDP Stadtratsgruppe

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Herr Joachim Jarosch scheidet aus persönlichen Gründen auf eigenen Wunsch zum 31. Oktober 2017 aus dem Ortsbeirat Tennenlohe aus. Herr Jarosch wird weiterhin als Ersatzmitglied zur Verfügung stehen.

Herr Horst Gwinner wurde mit Beschluss des Erlanger Stadtrates vom 22.05.2014 zum Ersatzmitglied bestimmt und rückt aus diesem Vorschlag der ÖDP nach. Herr Horst Gwinner gehört somit dem Ortsbeirat Tennenlohe ab 01. November 2017 als reguläres Mitglied an.

Anlagen:

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang

Nachprüfungsantrag gemäß §11 GeschO

Eingang: 26.10.2017
 Antragsnr.: 153/2017
 Verteiler: OBM, BM, Fraktionen
 Zust. Referat: V
 mit Referat:



Erlangen, den 25.10.17

**Hartz-IV Mietobergrenzen im Gleichklang mit Mietspiegel anheben
 Antrag zu TOP 12 Stadtrat 26.10.17**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir stellen den Änderungsantrag zu TOP 12:

Die Mietobergrenzen für Hartz-IV-Berechtigte (Kosten für Unterkunft und Heizkosten (KdU) nach § 22 SGB II) werden um den selben Prozentsatz erhöht, um den sich die ortsübliche Vergleichsmiete durch den neuen Mietspiegel erhöht.

Dazu erstellt das Sozialreferat für den nächsten Sozial- und Gesundheitsausschuss eine Vorlage.

Begründung:

Der neue Mietspiegel erlaubt Haus- und Wohnungseigentümern, die Mieten zu erhöhen. Die dadurch ausgelöste Erhöhungswelle betrifft auch Wohnungen, deren Miete bisher für Hartz-IV-Berechtigte noch akzeptiert wurde. Um zu verhindern, dass die Betroffenen Umzugsaufforderungen erhalten oder den Mietzuschuss gekürzt bekommen, müssen die Mietobergrenzen entsprechend angehoben werden.

Wir halten an der Forderung fest, nicht nur Neuverträge beim Mietspiegel zu berücksichtigen, sondern auch die günstigeren Mieten älterer Verträge. Entgegenstehende gesetzliche Regelungen und Urteile sind preistreibend und abzulehnen.

Der Gesetzgeber war bisher nicht bereit, wirksame Regeln gegen die immer weiter steigenden Mieten zu verabschieden. Es wird sich zeigen, welcher Koalitionspartner (schwarz, gelb oder grün) hier bereit und in der Lage ist, mehr für die Mieter durchzusetzen.

Keinen qualifizierten Mietspiegel zu haben, ist leider auch keine Lösung, weil dies den Vermietern andere Möglichkeiten der Mieterhöhung bieten würde.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Pöhlmann
 (Stadtrat)

Anton Salzbrunn
 (Stadtrat)

Stadtratssitzung 26.10.2017

Tischauflage zu

TOP 17 Organisatorische Veränderungen im Referat Recht, Sicherheit und Personal (Ref. III), Referat Wirtschaft und Finanzen (Ref. II) sowie im Referat Planen und Bauen (Ref. VI)

Zur Beteiligung des Personalrats:

Der Zeitplan der Behandlung des Themas im HFGA und im Stadtrat wurde mit dem stv. PR-Vorsitzenden Ende September abgestimmt.

Der Personalrat wurde am Montag, dem 09.10.2017 ordnungsgemäß durch formale Zuleitung der Unterlagen beteiligt.

Die Sitzungsvorlage wurde im HFGA am 18.10.2017 ohne Gutachten direkt in den Stadtrat verwiesen.

Der Personalrat hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 im Wesentlichen zu folgenden Themen Einwendungen zur Umorganisation formuliert:

- Einbindung der MA und FK
- Wegfall des bisherigen Ordnungs- und Straßenverkehrsamtes
- Zunahme der Führungsspanne in den aufnehmenden Ämtern
- Wegfall der Ressource der Amtsleitung für die Aufgaben

Diese Einwendungen wurden vom OBM und dem Personalreferenten ausführlich in einem persönlichen Gespräch am 20.10.2017 mit dem Personalrat – so wie es das BayPVG vorsieht – erörtert.

Es wurde im Ergebnis übereinstimmend folgende Feststellung getroffen:

Eine Beschlussfassung der Umorganisation durch den Stadtrat am 26.10.2017 verstößt nicht gegen die Beteiligungsrechte des Personalrats und das BayPVG.

Referat III

Thomas Ternes
Berufsmäßiger Stadtrat

Antrag gemäß § 28/ § 29 GeschO	
Eingang:	23.10.2017
Antragsnr.:	148/2017
Verteiler:	OBM, BM, Fraktionen
Zust. Referat:	III/30, I/EB 77, V/GEWOBAU
mit Referat:	

Erlangen, den 21.10.2017

**Hilfe, um Müllgebühren sparen durch weniger Restmüll
 Antrag zu TOP 20 Stadtrat 26.10.17**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir stellen den Antrag zu TOP 20

1. auf Antrag von 2/3 der jeweils mit einer Restmülltonne versorgten Mieter bestellt die GeWoBau die jeweils nächst kleinere Tonne und gibt die Einsparung an die Mieter weiter.
2. Die Stadt wirkt auf andere Wohnungsgesellschaften ein, diesem Beispiel zu folgen.
2. Alle drei Jahre und bei jeder Erhöhung der Abfallgebühren werden alle Haushalte über Müllvermeidung und die richtige Mülltrennung sowie die dadurch mögliche Verringerung von Restmüll und Müllgebühren informiert. Die Information wird in einfacher Sprache gehalten und wird auch in den wichtigen Fremdsprachen angeboten.

Begründung:

Die Erhöhung der Müllgebühren ist eine Belastung, insbesondere für BürgerInnen mit geringem Einkommen. Anders als in Wirtschaftslehrbüchern, wo der allseitig informierte Konsument bemüht wird, wissen viele BürgerInnen nicht, wie sie durch Müllvermeidung und die richtige Mülltrennung einen Teil der Gebührenerhöhung sparen können.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Pöhlmann
 (Stadtrat)

Anton Salzbrunn
 (Stadtrat)

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
Referat VI

Verantwortliche/r:
Referat VI

Vorlagennummer:
VI/123/2017

Nachprüfungsantrag gemäß §11 GeschO: BWA vom 17.10.2017 TOP 23: Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstraße 1 mit Neubau von Verwaltungsflächen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	26.10.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Der Beschluss des Bau- und Werkausschuss vom 17.10.2017 zu Vorlage 242/192/2107 „Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstraße 1 mit Neubau von Verwaltungsflächen, Bedarfsbeschluss nach DA Bau 5.3“ wird bestätigt.

Der Nachprüfungsantrag der CSU-Fraktion Nr. 151/2017 ist hiermit bearbeitet.

II. Begründung

Mit Antrag 151/2017 beantragt die Stadtratsfraktion der CSU die Nachprüfung des Ausschussbeschlusses des BWA zu Vorlage 242/192/2107 „Sanierung des Bürogebäudes Gebbertstraße 1 mit Neubau von Verwaltungsflächen, Bedarfsbeschluss nach DA Bau 5.3“.

Der aktuelle Beschlussstand ist dieser Vorlage beigelegt.

Anlagen: Nachprüfungsantrag der CSU-Stadtratsfraktion 151/2017
Beschlussstand vom 17.10.2017 zu Vorlage 242/192/2017

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

CSU-Stadtratsfraktion Erlangen, Rathausplatz 1, 91052 Erlangen

Herrn Oberbürgermeister

Dr. Florian Janik

Rathaus

91052 Erlangen

Nachprüfungsantrag gemäß §11 GeschO

Eingang: 24.10.2017

Antragsnr.: 151/2017

Verteiler: OBM, BM, Fraktionen

Zust. Referat: VI

mit Referat:

23. Oktober 2017/AB

Antrag auf Nachprüfung

hier: BWA vom 17. Oktober 2017

TOP 23

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

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit stellen wir form- und fristgemäß nach §11 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Erlangen vom 25.09.2014 und Art. 32 Abs. 3 GO den Antrag auf Nachprüfung des obigen Ausschussbeschlusses durch den Stadtrat.

Mit freundlichen Grüßen

Birgitt Aßmus
Gabriele Kopper
Alexandra Wunderlich
Jörg Volleth
C. Pömann
Adam Neidhardt
R. Egelseer-Thurek
U. Greisinger
S. Brandenstein
Wolfgang Beck
U. Greisinger
R. Hüller
Dr. St. Rohmer

Büro: Zimmer 1.04, Rathaus, Rathausplatz 1, 91052 Erlangen

Die Stadträtinnen und Stadträte der CSU-Stadtratsfraktion Erlangen:
Fraktionsvorsitzende Birgitt Aßmus, Wolfgang Beck, Sonja Brandenstein, Rosemarie Egelseer-Thurek, Uwe Greisinger, Dr. Kurt Höller,
Bezirksrat Dr. med. Max Hubmann, Robert Hüttner, Gabriele Kopper, Christian Lehmann, Ralf Merkel, Adam Neidhardt,
Martin Ogiermann, Dr. med. Stefan Rohmer, Prof. Dr. med. Rüdiger Schulz-Wendtland, Jörg Volleth, Alexandra Wunderlich

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/24 und OBM/13

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement und OBM

Vorlagennummer:
242/192/2017

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

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	11.07.2017	Ö	Beschluss	zur Kenntnis genommen
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	17.10.2017	Ö	Beschluss	Mehrfachbeschlüsse

Beteiligte Dienststellen

Amt 14, Amt 20, Referat II

I. Antrag

1. Dem vorliegenden Bedarfsnachweis für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes sowie der Sanierung von Verwaltungsflächen in der Gebbertstraße wird gemäß DA-Bau 5.3 zugestimmt.

2. Variante A:

Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Planungsmittel für die Variante A ins städtische Haushaltsverfahren einzubringen und anschließend weitere Planungsschritte bis zum Vorentwurf zu veranlassen.

Variante B:

Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Planungsmittel für die Variante B ins Haushaltsverfahren des Entwässerungsbetriebes (EBE) einzubringen und anschließend weitere Planungsschritte bis zum Vorentwurf zu veranlassen.

II. Begründung

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 Reservflächen geschaffen werden.

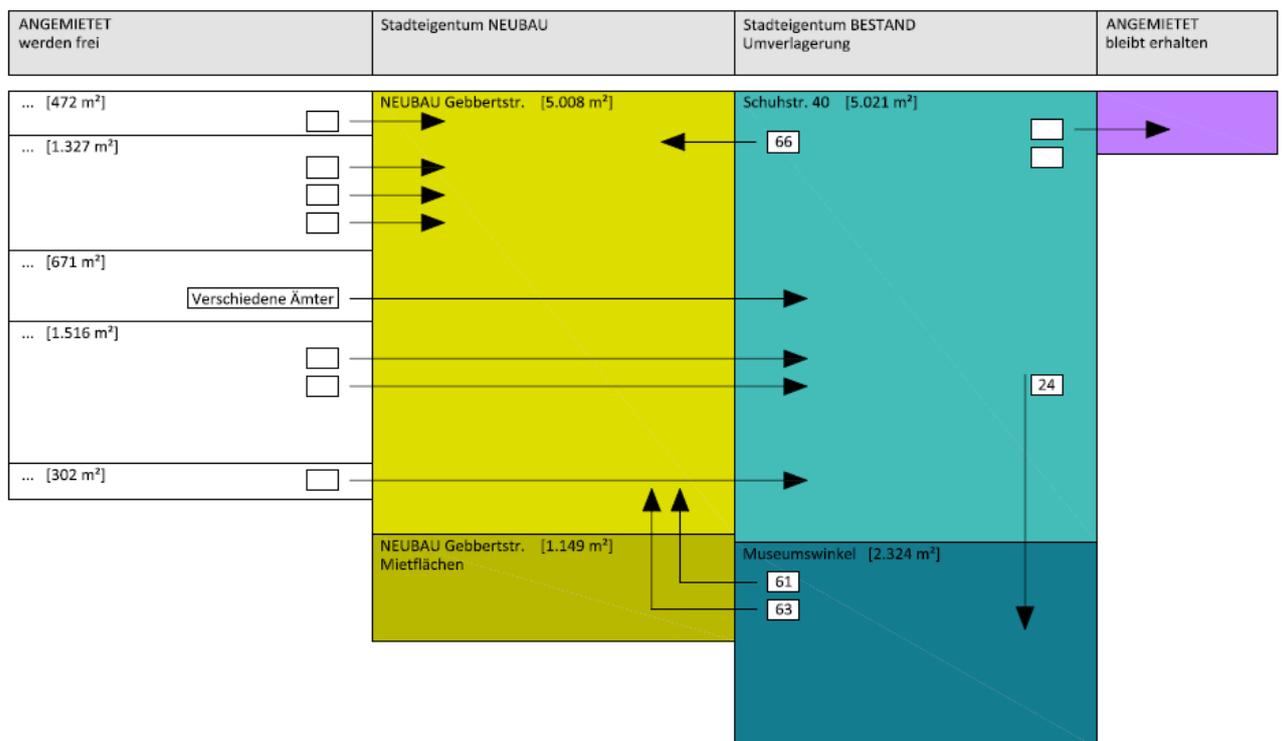
Neben quantitativen Bewertungskriterien werden in der Nutzwertbetrachtung als Entscheidungsgrundlage auch qualitative Wirkungen einbezogen. Die Stadt Erlangen verfolgt im Gegensatz zu Investoren langfristige strategische Ziele und agiert als Bestandhalter. Das Ergebnis der qualitativen Bewertung aufgrund 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 einem 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.

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

Tabelle 1

- ¹ 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.
- ² durchschnittlicher jährlicher Zinssatz hochgerechnet auf die Gesamtlaufzeit; nicht berücksichtigt wurden Kosten der Zwischenfinanzierung.
- ³ rechnerischer Wert (auf die gesamte Nutzungsdauer von 33 Jahren bezogen)
- ⁴ angenommener durchschnittlicher personeller Aufwand: 7 Wochenstunden
- ⁵ 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 von Verwaltungsflächen für Ref. VI

1. Allgemeine Daten

Baudaten

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%

Anmietung

qm Mietfläche = entspricht Nettoraumfläche bei Baudaten	6157
Mietkosten in € / qm	9,69 €
Angenommene jährliche Preissteigerung	1,50%

2. Einmalige Ausgaben

Bausumme in € ohne Tiefgarage und Sanierung	15.693.755 €
Umzugskosten (Annahme 200 Zimmer * 1.000€)	200.000 €

3. Einmalige Einnahmen

Verkaufserlös durch Verkauf Grundstück [Bodenrichtwert (31. Dez. 2014) 490 € x Fläche]	-
Möglicher Verkaufserlös am Ende der Laufzeit 33 Jahre (Af A 40 Jahre)	-2.746.407 €

4. Laufende Ausgaben (jährlich) ggf. mit Steigerung

Mietkosten bei gegebenen Mietverträgen bzw. angenommene Mietpreise bei Neuanmietung (12 € / qm)	0,0%
(Steigerung Miete % / a)	1,5%

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 €
	1,5%

5. Laufende Einnahmen

Mieteinnahmen (angenommen 11 € / qm bei 1.368 qm Vermietfläche)	-180.576 €
(Steigerung Miete % / a)	1,50%

6. Ergebnisse

Kapitalwert = Nettogegenwartswert nach 33 Jahren	20.310.676 €
--	--------------

A	B	C	D
Finanzierung durch GME	Finanzierung durch EBE	Beibehaltung der bisherigen Mietobjekte	externes Investorenmodell: 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 Gebrauchtimmobilie 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 vorliegt.

sel 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 m² für ein Standardbüro mit einem Arbeitsplatz und 20 m² 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

- Anlagen:**
- 1 Raumprogramm**
 - 2 Lageplan**
 - 3 Untergeschoss**
 - 4 Erdgeschoss**
 - 5 1. Obergeschoss**
 - 6 2. Obergeschoss**
 - 7 3. Obergeschoss**
 - 8 Flächenverteilung**
 - 9 Aufstellung Grobkosten**

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 11.07.2017

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.

Dr. Marenbach
Vorsitzende

Bohnenstengel
Schriftführerin

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 17.10.2017

Protokollvermerk:

1. Frau Stadträtin Fuchs bittet die Verwaltung ein Mobilitätskonzept für Mitarbeiter der Gebbertstraße 1 vorzulegen.
2. Frau Stadträtin Grille stellt den Antrag im Text bei Punkt 1., nach DA-Bau 5.3, das Wort „nicht“ eingefügt wird.
Dieser Antrag wird mit 5 gegen 7 Stimmen mehrheitlich abgelehnt.
3. Frau Stadträtin Grille stellt den Antrag dass die noch nicht im Haushaltsplan finanzierten Projekte von Herrn Kirschner vorgetragen werden.
Dieser Antrag wird mit 1 gegen 11 Stimmen mehrheitlich abgelehnt.
4. Punkt 1 der Verwaltung wird mit 7 gegen 5 Stimmen mehrheitlich zugestimmt.
5. Herr Thaler stellt den Antrag unter Punkt 2 die Variante B zu wählen.
Diesem Antrag wird mit 7 gegen 5 Stimmen mehrheitlich zugestimmt.

Ergebnis/Beschluss:

1. Dem vorliegenden Bedarfsnachweis für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes sowie der Sanierung von Verwaltungsflächen in der Gebbertstraße wird gemäß DA-Bau 5.3 zugestimmt.
2. ~~Variante A:
Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Planungsmittel für die Variante A ins städtische Haushaltsverfahren einzubringen und anschließend weitere Planungsschritte bis zum Vorentwurf zu veranlassen.~~

Variante B:

Die Verwaltung wird beauftragt, notwendige Planungsmittel für die Variante B ins Haushaltsverfahren des Entwässerungsbetriebes (EBE) einzubringen und anschließend weitere Planungsschritte bis zum Vorentwurf zu veranlassen.

Dr. Marenbach
Vorsitzende

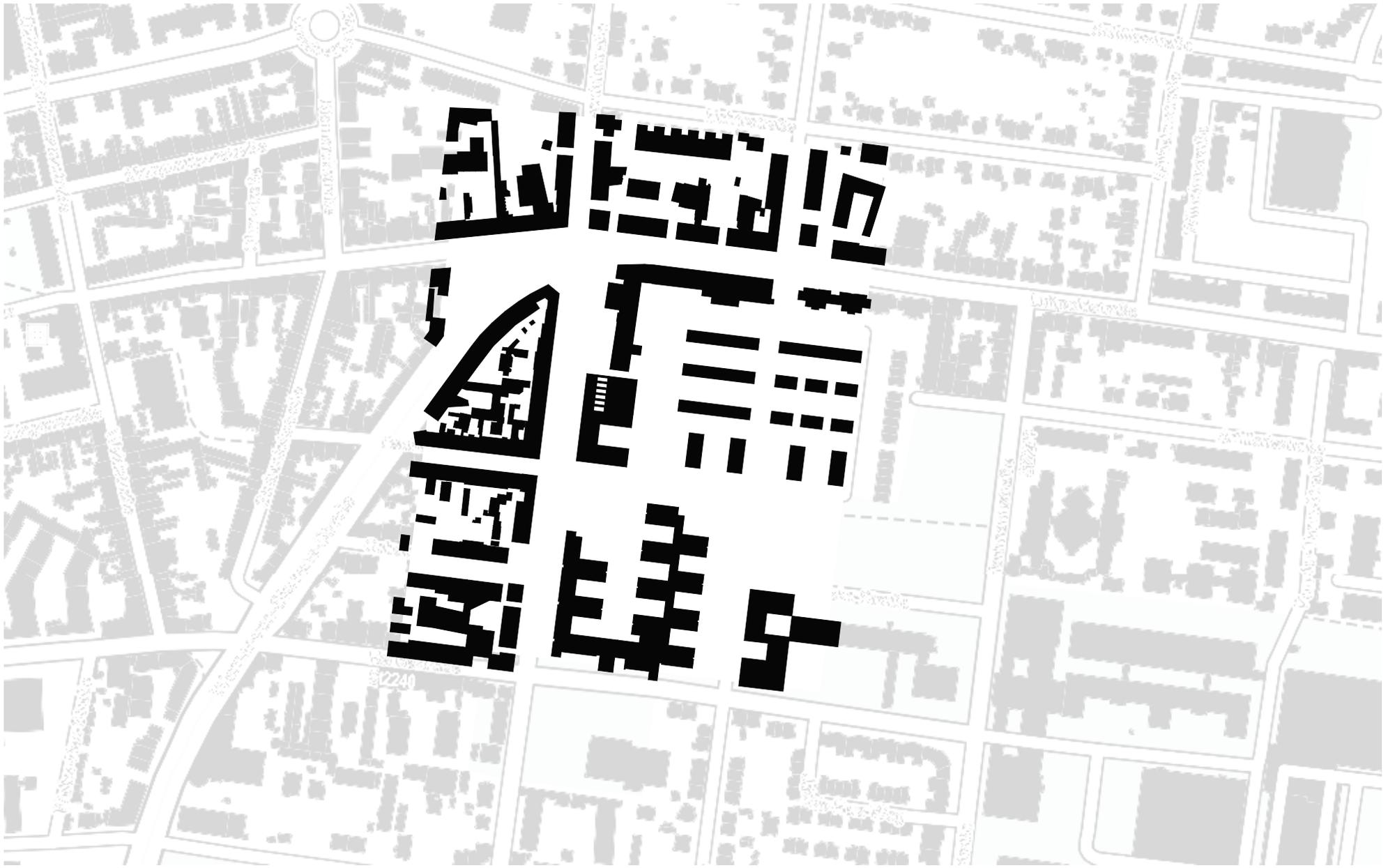
Bohnenstengel
Schriftführerin

- IV. Beschlusskontrolle
- V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- VI. Zum Vorgang

Techn. Rathaus, Raumprogramm 4

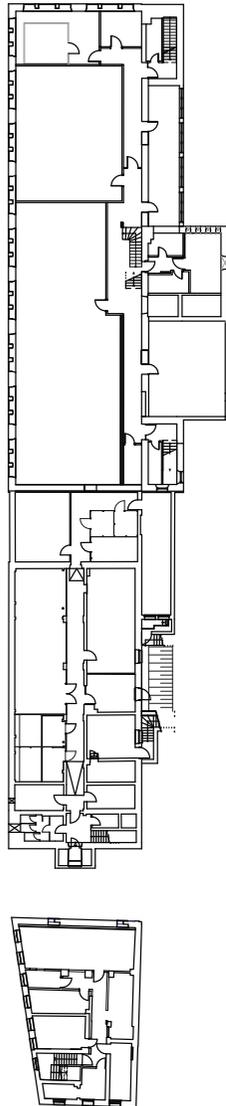
Stand 23.06.2015

		ges.			
Nähe zu anderen Ämtern:					
Büros		Pers.	Raum	m ²	=m ²
vorh. Personal	EZ AL / Abt.L (18)	10	10	18	180
	EZ (12)	18	18	12	216
	EZ+ (15)	91	91	15	1365
	DZ (18)	26	13	18	234
	DZ+ (24)	81	41	24	972
	Teambüro (8 je Platz)	3	1	24	24
	Teambüro+ 3x (11 je Platz)	21	7	33	231
	Teambüro+ 4x (11 je Platz)	0	0	44	0
	Gruppen-, Kombibüro?	0	0		0
		250			
zusätzl. Bedarf	+unbesetzt +Praktikant +Teilzeit +Reserve	46	46	10	460
		296			3.682
IST	Stand 11-2014	249			3.704
Ämter	weiterer Flächenbedarf (ausser Büro)				
Wartebereich	23: Wobauförderung, in VF enthalten		1	10	
Bürotechnik	Kopierer +Papier		13	8	104
	Plotter, +Schneiden		3	16	48
	61 Druckerei (RLT; Statik), 63 Scannen		1		30
Lager büronah	66 V-Rechner, EBE Kanalvideo		2		20
Archiv büronah	Aktenraum büronah (+Planschränke ff)		10		340
Lager KG	243 Möbel KG		4		129
Archiv KG >DMS?	Akten im KG, Zugriff nur im Einzelfall		5		575
			ohne KG-Akten		-575
Besprechung	4-6 Pers. Kl. Besprechungszimmer ?	2,8	3	15	45
	bis 12 Pers. Amtsübergreifend	4,6	4	25	100
	bis 25 Pers. MzR?	1,5	2	45	90
	Konferenzraum, 40 Pers. MzR? Stuhllager		1	80	80
allg (EG)	Ausstellung, Empfang, Bürgerinfo, GRW, 61 Plana		1	200	200
	DLZ, 63 Planannahme, Beratung, Planverkauf		1	40	40
Lager (EG)	61 Vermessung, Zählgeräte, 66 PSA, Akkus		3		55
					1.281
allg., übergreifend / entwurfsabhängig					
	Raum für Prüfer, in Reserve enthalten		1	14	
	Serverräume, in TF enthalten		4	5	
	Toiletten		4	20	80
	Behinderten-WC		1	8	8
	Waschraum, Dusche je 2 D+H		4	4	16
	Pausenräume (alt: 60)				0
	> Raum für schwangere Frauen (ASR)		1	10	10
	> Raucherraum		2	10	20
	> Mehrzweck-, Seminar-, Gesundheitsraum		1	30	30
	Teeküchen Kaffeemasch, Kühl, Getränke, Spüle, f		4	8	32
	Pförtnerbüro		1	12	12
	HV-Werkstatt, HV-Büro (ewi: vorh.)				0
	Müllsammelräume / Aktenvernichtung		1	10	10
	Putzraum (1 Raum je Geschoss á 8 qm)		4	8	32
					250
NF gesamt	Nutzflächen				5.213
VF	Verkehrsfläche (25% NF)				1.303
TF	Technik (5% NF)				261
NGF					6.777
KF	16% NGF				1.084
BGF					7.861

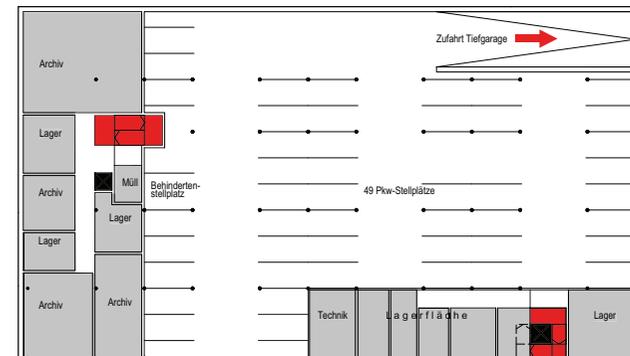


Grundriss Untergeschoss

21/36



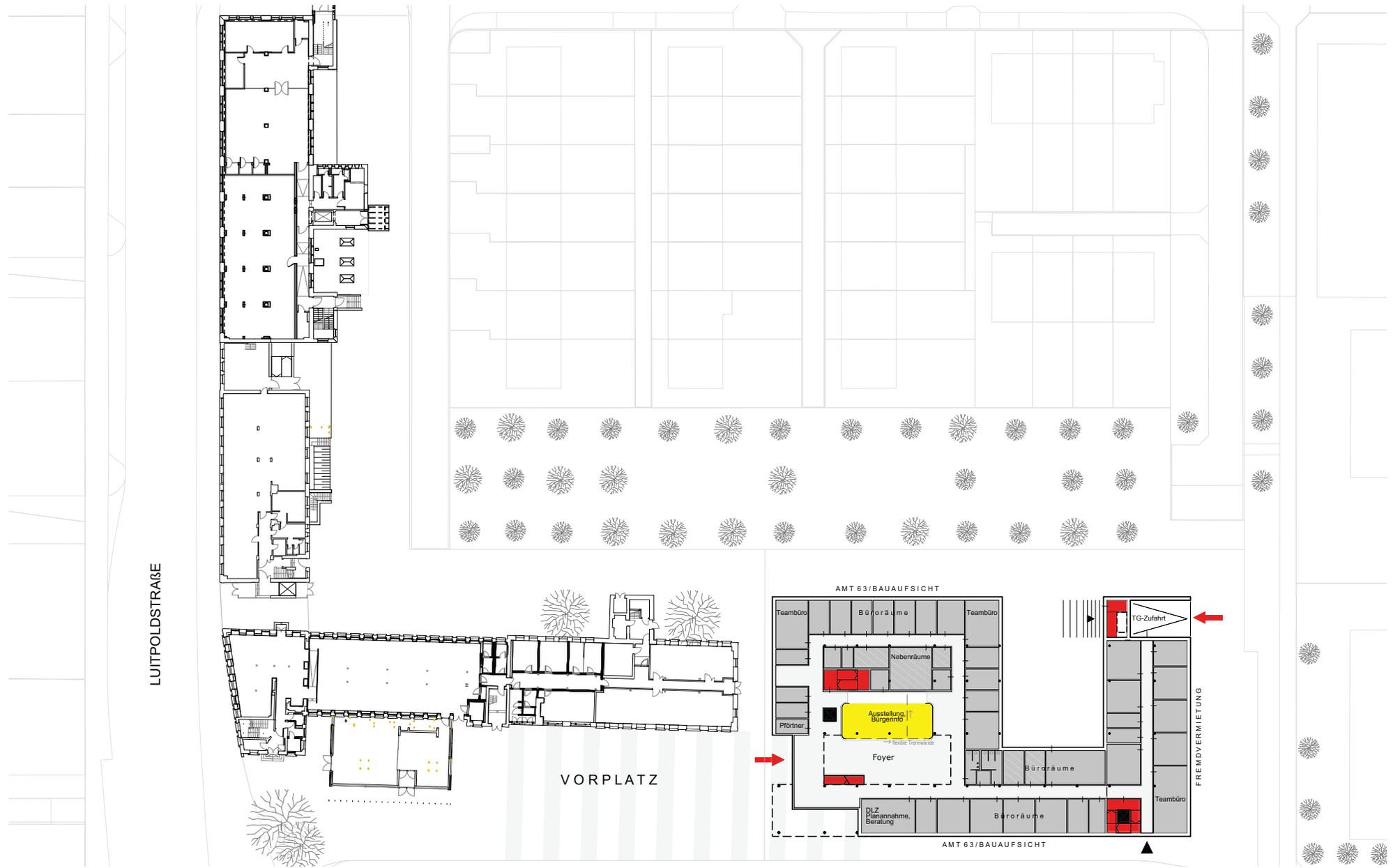
Tiefgarage für 50 PKW



M 1_500

Grundriss Erdgeschoss

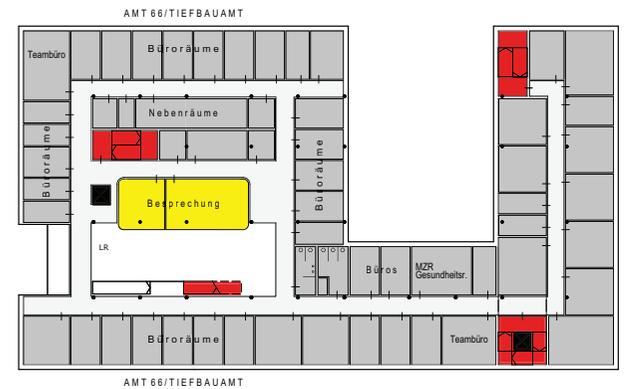
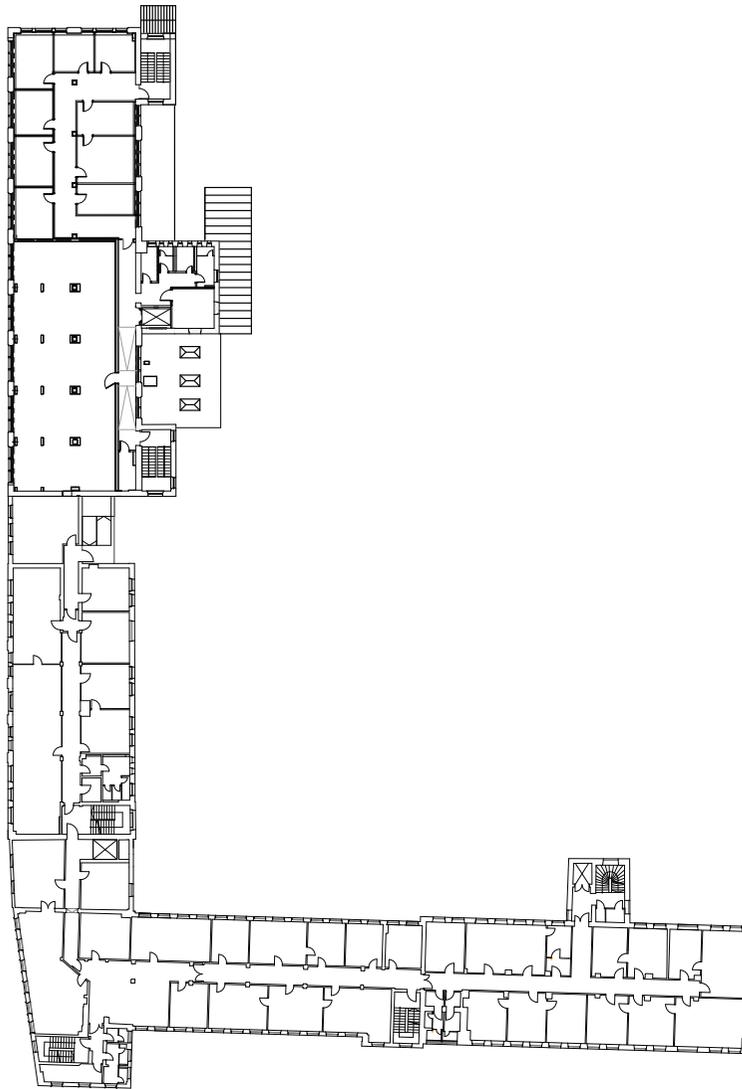
22/36



M 1_500

Grundriss 1. Obergeschoss

23/36



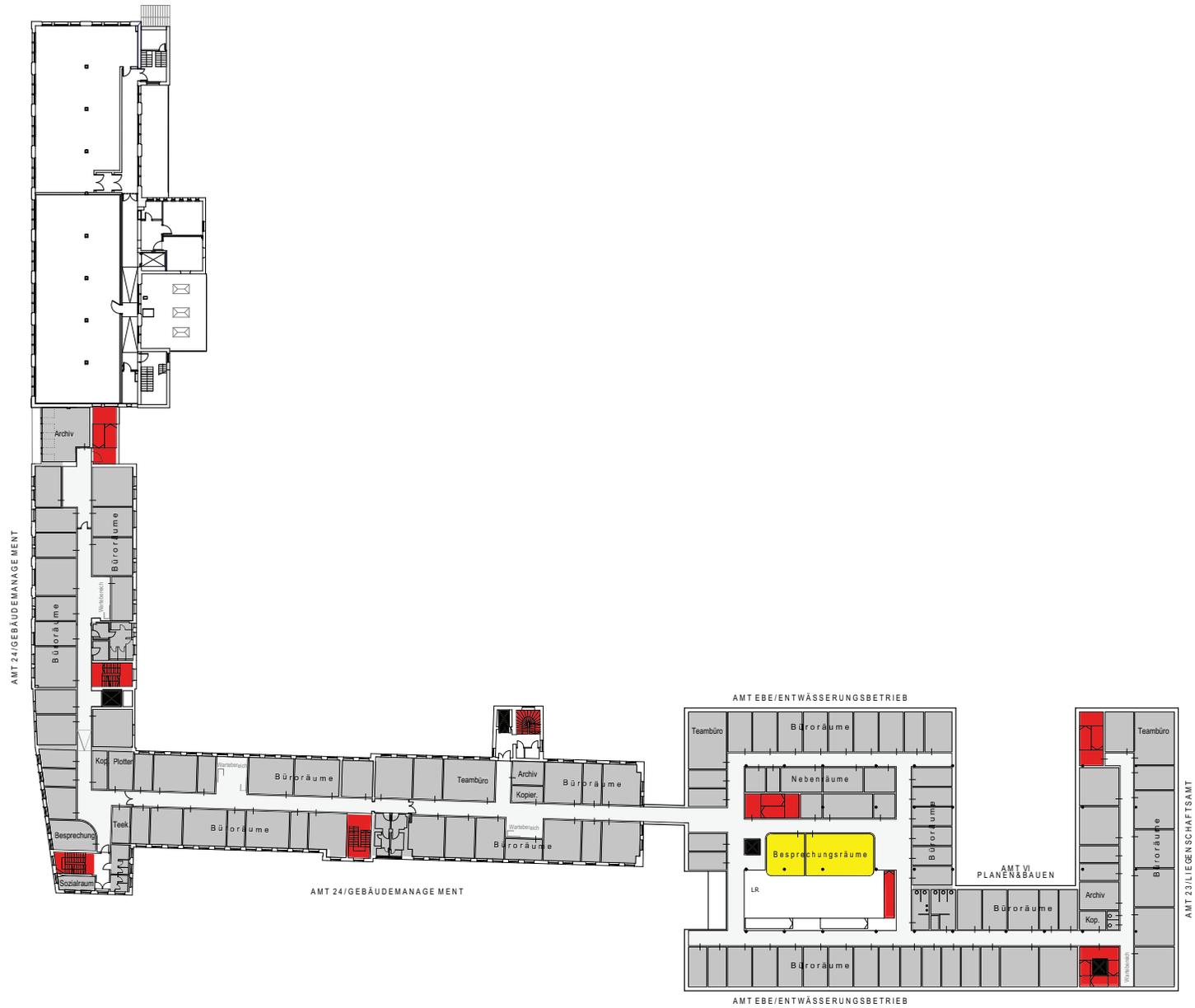
Grundriss 2. Obergeschoss

24/36



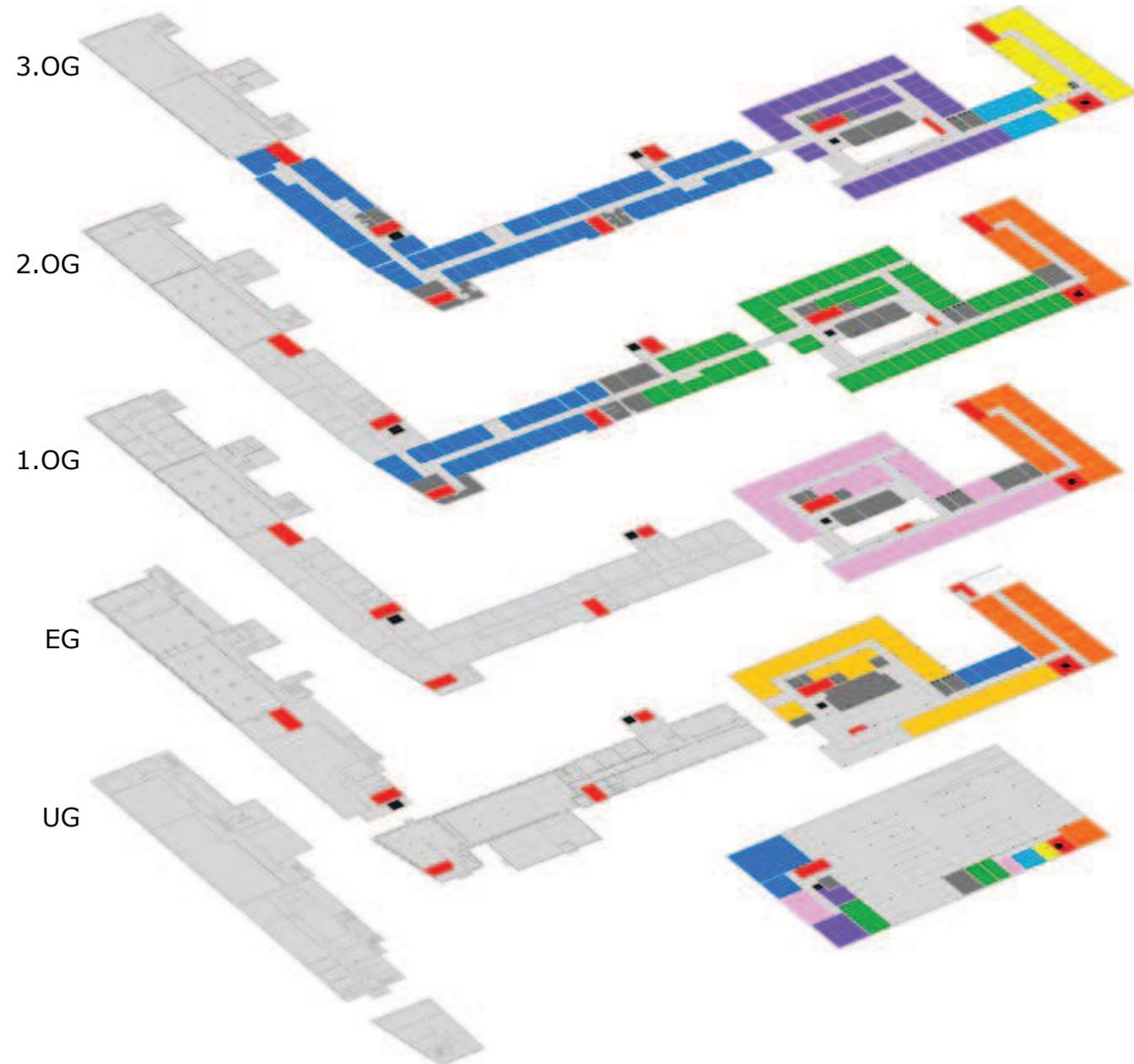
Grundriss 3. Obergeschoss

25/36



Bereichszuordnung – Flächenverteilung

26/36



- Treppen
- Aufzüge
- gemeinsame Nutzungen
- Amt 63 – Bauaufsicht
- Vermietung
- Amt 66 – Tiefbauamt
- Amt 61 – Stadtplanung
- Amt 24 – Gebäudemanagement
- Amt EBE – Entwässerung
- Amt 23 – Liegenschaftsamt
- Amt VI – Planen & Bauen

1. Neubau Verwaltungsgebäude Gebbertstr.

Errichtung eines viergeschossigen Bürogebäudes mit Tiefgarage sowie Umbaumaßnahmen im Museumswinkel

Alle Kosten brutto!

**Aktuell:
NEUBAU EB77**

Index 2015

GROBKOSTENERMITTLUNG

NEUBAU	TIEFGARAGE	MIETFLÄCHEN (NEUBAU)	UMBAU	Σ
--------	------------	-------------------------	-------	----------

Kosten nach Kostenberechnung DIN 277	Bezug der Kosten		EB77	BKI	EB77	emw					
	100 Grundstück										
200 Herrichten und Erschließen	57.400 €	1%	1%	143.602 €	2%	27.827 €	1%	32.950 €	1%	19.369 €	
300 Bauwerk - Baukonstruktion	2.817.500 €	55%	55%	7.048.767 €	100%	1.252.224 €	55%	1.617.362 €	100%	1.432.603 €	
400 Bauwerk - Techn. Anlagen	991.800 €	19%	19%	2.481.266 €		139.136 €	19%	569.334 €		504.297 €	
500 Außenanlagen	442.200 €	9%	9%	1.106.287 €	16%	222.618 €	9%	253.841 €		100.000 €	
600 Ausstattung und Kunstwerke	43.000 €	1%	1%	107.577 €		-	1%	24.684 €	1%	19.369 €	
700 Baunebenkosten	750.395 €	15%	15%	1.877.325 €	20%	328.361 €	15%	430.758 €	20%	415.128 €	
Summe Gesamtkosten aus Kostenberechnung	5.102.295 €	100%	100%	12.764.825 €		1.970.166 €	100%	2.928.930 €		2.490.766 €	20.154.686 €

Flächenwerte/Daten

NF:	1.343 m ²									
NGF:	2.000 m ²									
BGF:	2.443 m ²			5.962		2.174		1.368	2.767	12.271
BRI:	8.951 m ³								Neubau- + Mietflächen	7.330
Arbeitsplätze	54									
Faktor BGF/NGF	1,22									
Faktor Gesamtkosten/Bauwerkskosten	1,34									

27/36

Kennwerte:

Kosten Bauwerk (KGr. 300 + 400) / NGF	1.904 €/m ² NGF								
Kosten Bauwerk (KGr. 300 + 400) / BGF	1.559 €/m ² BGF	Index 2016	2,5%	1.598	640	1.598	700		
Kosten Bauwerk (KGr. 300 + 400) / BRI	426 €/m ³ BRI								
Kosten Bauwerk (KGr. 300 + 400) / Arbeitsplatz	70.543 €/Platz								
Gesamtkosten / NGF	2.551 €/m ² NGF								
Gesamtkosten / BGF	2.089 €/m ² BGF								
Gesamtkosten / BRI	570 €/m ³ BRI								
Gesamtkosten / Arbeitsplatz	94.487 €/Platz								

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Vorlagennummer:
611/204/2017

Antrag zu TOP 27 im StR 26.10.17: Bplan Hans-Geiger-Straße: Auf Einwendungen eingehen/Rederecht für Einwender

Antrag der Erlanger Linke Nr. 149/2017 vom 21.10.2017

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	26.10.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

1. Die Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Fraktionsantrag Nr. 149/2017 der Erlanger Linke zum Stadtrat am 26.10.17 ist damit bearbeitet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Erlanger Linke hat mit dem Fraktionsantrag Nr. 149 einen Antrag zum TOP 17 (Bebauungsplan Nr. 345 der Stadt Erlangen - Hans-Geiger-Straße - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: teilweise Planreife und Betroffenenbeteiligung) im Stadtrat am 26.10.2017 zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentliche Belange gestellt. Schwerpunkt sind die Themen StUB und Versickerung/Entwässerung.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurden von der Verwaltung geprüft.

Stadt-Umland-Bahn

In innerstädtischer Lage stehen die Belange der StUB dem Belang der dringenden Wohnraumschaffung gegenüber. Dem Belang der Wohnraumschaffung wird hier der Vorrang gegeben, da die StUB durch die künftig dort wohnhaften Bürger einen größeren potentiellen möglichen Kundenkreis aufweisen wird. Die StUB-Führung in diesem Bereich der Nürnberger Straße wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verhindert.

Versickerung / Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird versickert, soweit dies möglich ist. Darüber hinaus erfolgen ggf. eine Rückhaltung und eine gedrosselte Einleitung in das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem.

Die Einführung eines Trennsystems des städtischen Kanalnetzes würde einen sehr umfangreichen Umbau des Entwässerungssystems (nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) bedeuten, der sachlich und wirtschaftlich nicht zielführend wäre.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Verwaltung hat hierzu jeweils einen Vorschlag zur Abwägung erarbeitet, der dem Stadtrat am 26.10.2017 zur Entscheidung vorliegt.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
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.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Antrag der Erlanger Linke Nr. 149/2017 vom 21.10.2017

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

Antrag gemäß § 28/ § 29 GeschO	
Eingang:	23.10.2017
Antragsnr.:	149/2017
Verteiler:	OBM, BM, Fraktionen
Zust. Referat:	VI/61
mit Referat:	

Erlangen, den 21.10.2017

**Bplan Hans-Geiger-Straße: Auf Einwendungen eingehen/Rederecht für Einwender
 Antrag zu TOP 27 im Stadtrat am 26.10.17**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir stellen den Antrag zu TOP 27 im Stadtrat am 26.10.:

1. Der Einwender zu Einwendung Nr. 33 (Stub-Zweckverband, S.189) wird eingeladen und erhält Gelegenheit, seine Einwendungen vorzutragen.
2. Der Einwendung 31 (Stub-Zweckverband, S.189) wird stattgegeben.
2. Der von engagierten BürgerInnen erhobene Einwendung Nr. 3 (S. 150) wird stattgegeben.
3. Die Einwendung Nr. 31 des Wasserwirtschaftsamtes (S. 188) fordert ein Trennsystem. Die Verwaltung lehnt dies ohne Begründung ab. Die Verwaltung möge dafür eine Begründung liefern. Alternativ: Der Einwendung stattgeben.
4. Die Verwaltung zieht aufgrund der Verwaltungsstellungnahme des EBE (S. 193) die Aussagen zur Versickerung zurück. Dennoch tauchen diese Aussagen mehrfach textlich identisch als Ergebnis der Prüfung auf, z.B. bei Einwendung Nr. 31. auf Seite 188) Den betroffenen Einwendungen ist stattzugeben.

Begründung:

Zu 1 und 2: Die Stellungnahme des Planungsreferats weigert sich mit formalen Argumenten auf vom Einwender plausibel dargestellten Probleme für die Stadt-Umlandbahn einzugehen, die mit der der Planung einhergehen. Z.B. würde die STUB zwischen Südkreuzung und Stinzingstrasse nicht auf eigenem Gleiskörper geführt werden können.

Der Stadtrat sollte sich vor einer Entscheidung aus erster Hand vom STUB-Zweckverband informieren lassen.

Zu 2: Wir weisen darauf hin, dass die engagierten BürgerInnen sich in ihrer Einwendung nicht gegen das Ziel stellen, neuen Wohnraum zu schaffen. Vielmehr fordern sie Augenmaß bei der Nachverdichtung, Erhaltung von mehr alten Bäumen und auch die Verpflichtung des Bauherren, Solarenergieanlagen auf den Dächern zu errichten.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Pöhlmann
 (Stadtrat)

Anton Salzbrunn
 (Stadtrat)

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
OBM/13-2

Verantwortliche/r:
Bürgermeister- und Presseamt

Vorlagennummer:
13/206/2017

Bestellung der Mitglieder für den Stadtteilbeirat Alterlangen für die Amtszeit vom 1. November 2017 bis 30. April 2020

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	26.10.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Fraktionen

I. Antrag

Entsprechend der Vorschläge der einzelnen Parteien und Stadtratsgruppen wird beschlossen, die nachgenannten Personen (Mitglieder und Ersatzmitglieder) in den neu zu bildenden Stadtteilbeirat Alterlangen zu berufen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Erlanger Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28. Juli 2016 den Grundsatzbeschluss zur Bildung von Stadtteilbeiräten gefasst.

Bis zum Erlass einer Satzungsregelung findet die Satzung der Stadt Erlangen über die Ortsbeiräte entsprechende Anwendung; gemäß § 3 Abs. 2 dieser Satzung werden die Mitglieder des Stadtteilbeirates durch den Stadtrat nach den Vorschlägen der ihn bildenden Fraktionen und Gruppen berufen. Aufgrund der Größe der Stadtteile werden die Stadtteilbeiräte 9 Mitglieder haben, die sich nach dem Berechnungsverfahren Hare / Niemeyer wie folgt verteilen:

	Innenstadt	Alterlangen	Ost	Süd	Anger / Bruck	Büchenbach
Sitze	9	9	9	9	9	9
CSU	3	3	3	3	3	3
SPD	3	3	3	3	3	3
Grüne Liste	2	1	2	2	1	1
FDP	1	1	1	1	1	1
Erlanger Linke					1	1
ÖDP		1				
FWG						

Nach den Vorschlägen der Fraktion / Stadtratsgruppierung sind folgende Personen zu berufen:

Stadtteilbeirat Alterlangen

<u>Vorschlag:</u>	<u>Mitglieder:</u>	<u>Ersatzmitglieder/Stellvertreter:</u>
CSU-Fraktion	Herr Torsten Stowasser Herr Sören Brandmühl-Kraus Herr Marcus Fischer	Frau Conny Grosser Herr Udo Peter Winkler Herr Horst Baierlacher
SPD-Fraktion	Herr Peter Gollwitzer Frau Katrin Hurle Herr Robert Krapp	Herr Winfried Stein Frau Petra Rosner Herr Werner Krebs
Grüne Liste:	Frau Katharina Grammel	Frau Anja Kunze
FDP:	Herr Peter Krauss	Herr Martin Hofer
ÖDP:	Herr Herbert Sauer	Herr Heinrich Vitzthum

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?)

Die konstituierende Sitzung des Stadtteilbeirates Alterlangen findet am 19. Dezember 2017 um 18:30 Uhr in der Realschule am Europakanal (Hörsaal) statt.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
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.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

III. Abstimmung
siehe Anlage

- IV. Beschlusskontrolle
- V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- VI. Zum Vorgang

CSU-Stadtratsfraktion Erlangen, Rathausplatz 1, 91052 Erlangen

Herrn Oberbürgermeister

Dr. Florian Janik

Rathaus

91052 Erlangen

Nachprüfungsantrag gemäß §11 GeschO

Eingang: 24.10.2017

Antragsnr.: 152/2017

Verteiler: OBM, BM, Fraktionen

Zust. Referat: VI/61

mit Referat:

24. Oktober 2017/AB

Dringlichkeitsantrag zum Stadtrat am 26. Oktober 2017

hier: Wiederinbetriebnahme des Parkplatzes gegenüber den „Erlangen Arcaden“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

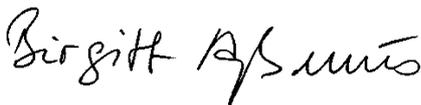
die CSU-Stadtratsfraktion hat bereits am 14. Februar einen Antrag gestellt, dass der Parkplatz gegenüber den Arcaden wieder zur Verfügung gestellt werden sollte. Zusätzliche Parkplätze würden der Innenstadt helfen und es könnten Einnahmen in beträchtlicher Höhe erwirtschaftet werden.

Die Beantwortung unseres Antrags wurde uns für den UVPA am 24. Oktober 2017 fest zugesagt, auch der Oberbürgermeister versprach im HFGA vom 20. September, dass er sich der Angelegenheit annehmen würde. Bis heute haben wir keinerlei Information erhalten.

Die Dringlichkeit des Antrages sehen wir darin begründet, dass diese Parkplätze für das Weihnachtsgeschäft in unserer Stadt wichtig sind und daher unverzüglich zur Verfügung gestellt werden sollten.

Unseren Fraktionsantrag Nr. 023/2017 vom 14. Februar 2017 finden Sie in der Anlage.

Mit freundlichen Grüßen



Birgitt Aßmus
Fraktionsvorsitzende



Gabriele Kopper
stv. Fraktionsvorsitzende



Jörg Volleth
stv. Fraktionsvorsitzender

Anlage: Fraktionsantrag Nr. 023/2017 vom 14. Februar 2017

Büro: Zimmer 1.04, Rathaus, Rathausplatz 1, 91052 Erlangen

Die Stadträtinnen und Stadträte der CSU-Stadtratsfraktion Erlangen:

Fraktionsvorsitzende Birgitt Aßmus, Wolfgang Beck, Sonja Brandenstein, Rosemarie Egelseer-Thurek, Uwe Greisinger, Dr. Kurt Höller, Bezirksrat Dr. med. Max Hubmann, Robert Hüttner, Gabriele Kopper, Christian Lehmann, Ralf Merkel, Adam Neidhardt, Dr. med. Stefan Rohmer, Prof. Dr. med. Rüdiger Schulz-Wendtland, Dr. med. Meinetsberger, Jörg Volleth, Alexandra Wunderlich

CSU-Stadtratsfraktion Erlangen, Rathausplatz 1, 91052 Erlangen

Herrn Oberbürgermeister

Dr. Florian Janik

Rathaus

91052 Erlangen

Antrag gemäß § 28/ § 29 GeschO

Eingang: 16.02.2017

Antragsnr.: 023/2017

Verteiler: OBM, BM, Fraktionen

Zust. Referat: VI/61

mit Referat: V

14. Februar 2017/AB

Antrag

hier: Wiederinbetriebnahme des Parkplatzes gegenüber den „Erlangen Arcaden“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Parkplatz gegenüber den „Erlangen Arcaden“ war früher einer der bestausgelasteten Parkplätze in der Erlanger Innenstadt. Er war bei vielen Erlangern und Besuchern aus der Umgebung wegen seiner Zentrumsnähe äußerst beliebt.

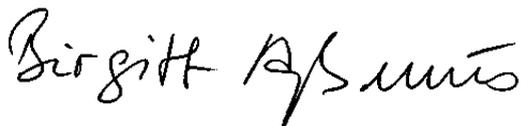
Aufgrund der Bauarbeiten der Deutschen Bahn musste er zwischenzeitlich aufgegeben werden und wurde als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt.

Wie uns bekannt ist, gibt es auch schon erste Überlegungen, diese Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen. Derzeit liegt die Fläche allerdings brach und ungenutzt da.

Wir beantragen daher, die Fläche bis zu einer anderweitigen Nachnutzung wieder als Parkplatz aufzubereiten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Dies dient nicht nur der Stärkung der Erlanger Innenstadt, sondern generiert auch Einnahmen (Parkgebühren) für die Stadt Erlangen.

Mit freundlichen Grüßen



Birgitt Aßmus
Fraktionsvorsitzende



Jörg Volleth
stv. Fraktionsvorsitzender

Büro: Zimmer 1.04, Rathaus, Rathausplatz 1, 91052 Erlangen

Die Stadträtinnen und Stadträte der CSU-Stadtratsfraktion Erlangen:

Fraktionsvorsitzende Birgitt Aßmus, Wolfgang Beck, Sonja Brandenstein, Rosemarie Egelseer-Thurek, Uwe Greisinger, Dr. Kurt Höller, Bezirksrat Dr. med. Max Hubmann, Robert Hüttner, Gabriele Kopper, Christian Lehrmann, Ralf Merkel, Adam Neidhardt, Dr. med. Stefan Rohmer, Prof. Dr. med. Rüdiger Schulz-Wendtland, **35/36** Dr. med. Meinetsberger, Jörg Volleth, Alexandra Wunderlich

An
Oberbürgermeister Dr. F. Janik
Rathausplatz 1
91052 Erlangen

<u>Nachprüfungsantrag gemäß §11 GeschO</u>	
Eingang:	26.10.2017
Antragsnr.:	154/2017
Verteiler:	OBM, BM, Fraktionen
Zust. Referat:	III/11
mit Referat:	

Erlangen, den 26. Oktober 2017

**ÖDP-Dringlichkeitsantrag zur Stadtratssitzung am 26. Oktober 2017:
Änderung des aktuellen Stellenplanverfahrens**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Janik,

**wir beantragen, das aktuelle Stellenplanverfahren ab den nun anstehenden
Haushaltsberatungen einzustellen und wieder den bis 2013 gültigen Modus
anzuwenden!**

Es hat sich gezeigt, dass weder die Rathausmehrheit - die Erlanger Ampel - den Personalhaushalt im Griff hat, noch dass eine inhaltlich qualitativ sinnvolle Diskussion bei den Haushaltsberatungssitzungen erfolgt. Allein in den letzten drei Jahren - bis 2017 - wurden bereits 161 Stellen neu geschaffen, eine Ende ist nicht in Sicht. Der Schwerpunkt der Diskussion in den Sitzungen liegt seit der Einführung dieses aktuellen Personalstellenverfahrens mehr auf das schnelle Priorisieren und zackige Rochieren. Die Sitzungen zu den Haushaltsberatungen laufen sehr wirr ab. Der direkte Austausch mit den Amtsleitern während der Haushaltsberatungen in den jeweiligen Ausschüssen und damit die konkrete inhaltliche Abwägung bzgl. einer Stellenneuschaffung ist vollkommen in den Hintergrund geraten. Zudem werden Beiratsmitglieder dazu aufgefordert, auch bei Stellen mit abzustimmen, die gar nicht ihren Zuständigkeitsbereich betreffen. Und schließlich treffen die endgültige Entscheidung, also die tatsächliche Schaffung der neuen Stellen bei den jeweiligen Referaten, die hauptamtlichen Referenten „unter sich“. Der eigentlich souveräne Stadtrat ist damit lediglich zur Priorisierung degradiert worden. Dies hatten wir ÖDP-Stadträte von Anfang an befürchtet und deshalb dieses Verfahren auch von Beginn an abgelehnt. Nun, nach dreijähriger Anwendung, sehen wir uns in unserer Einschätzung bestätigt. Sollte dieses Personalstellenverfahren jedoch weiterhin beibehalten werden, werden wir, die ÖDP-Stadträte, uns daran bei den Haushaltsberatungen nicht mehr beteiligen, denn dieses Verfahren wird dem besonderen Anliegen und der großen Verantwortung nicht gerecht.



Barbara Grille und **gez. Frank Höppel**
ehrenamtliche Stadträte



**Ökologisch-Demokratische
Partei
ÖDP-Stadtratsgruppe**

Adresse:
Rathausplatz 1
Zimmer 128
91052 Erlangen
Fon & Fax: 09131/ 86-2493
E-mail: oedp@erlangen.de

Stadträtin **Barbara Grille** M.A.
Stadtrat **Frank Höppel**

Geschäftsführung:
Joachim Jarosch

www.oedp-erlangen.de

Sprechzeiten i.d.R.:
Mittwoch 14.30 – 16.30 Uhr
Donnerstag, 14:00 – 16:00 Uhr

"Die Welt hat genug
für jedermanns
Bedürfnisse,
aber nicht für
jedermanns Gier."

Mahatma Gandhi



Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tischauflagen -öffentlich-	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 10.6 Aktuelle Lage und Bedarfe auf dem Erlanger Wohnungsmarkt	
Antrag Erlanger Linke 503/005/2017	2
TOP Ö 10.7 Wechsel im Ortsbeirat Tennenlohe; Berufung von Herrn Horst Gwinner	
Mitteilung zur Kenntnis 13-2/202/2017	3
TOP Ö 12 Erlanger Mietspiegel 2017: Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel	
Antrag Erlanger Linke 13/205/2017	4
TOP Ö 17 Organisatorische Veränderungen im Referat Recht, Sicherheit und Person	
Anlage - Tischauflage zur Beteiligung des Personalrats 112/105/2017	5
TOP Ö 20 Änderung der Abfallgebühren 2018 bis 2019 und Einführung der 60 Liter	
Anlage 3: Antrag Erlanger Linke 30/068/2017	6
TOP Ö 26.1 Nachprüfungsantrag gemäß §11 GeschO: BWA vom 17.10.2017 TOP 23: Sani	
Beschlussvorlage VI/123/2017	7
Antrag Nr. 151/2017 VI/123/2017	8
Beschluss_Stand_17_10_2017_BWA_Sanierung Gebbertstraße mti Neubau V	9
TOP Ö 27.1 Antrag zu TOP 27 im StR 26.10.17: Bplan Hans-Geiger-Straße: Auf Einw	
Beschlussvorlage 611/204/2017	28
Antrag Nr. 149/2017 611/204/2017	30
TOP Ö 28.1 Bestellung der Mitglieder für den Stadtteilbeirat Alterlangen für di	
Beschlussvorlage 13/206/2017	31
TOP Ö 28.2 Dringlichkeitsantrag zum Stadtrat am 26. Oktober 2017; hier: Wiederi	
Antrag Nr. 152/2017 152/2017/CSU-A/024	34
Antrag Nr. 152/2017 Anlage 1 152/2017/CSU-A/024	35
TOP Ö 28.3 ÖDP-Dringlichkeitsantrag zur Stadtratssitzung am 26. Oktober 2017: Ä	
Antrag Nr. 154/2017 154/2017/ödp-A/013	36
Inhaltsverzeichnis	37