

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/145/2023

**Neuordnung und Weiterentwicklung Quartier KuBiC / CEG:
Durchführung eines städtebaulichen, freiraumplanerischen und hochbaulichen
Realisierungs- und Ideenwettbewerbs;
hier: Aufgabenstellung**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	20.06.2023	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	20.06.2023	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	21.06.2023	Ö	Gutachten	
Stadtrat	29.06.2023	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

20 (zur Kenntnis), GME, 30, 40, 41, 52, 63, 63-4, EB773-1
Stadtteilbeirat zur Information

Bisherige Behandlung in folgenden Gremien:

Bisherige Behandlung:	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Fraktionsanträge Nr. 031/2017 und Nr. 172/2017 der FDP: Pkw-Parkplatzsituation am KuBiC und Interessensbekundungsverfahren Nachnutzung Fläche Frankenhof; Fraktionsantrag Nr. 191/2018 der ödp: Umgehende Entwicklung des Geländes ehem. Frankenhofbad: Raum für Bildungseinrichtungen, Pflegeplätze, Wohnen sowie unterirdischer Parkraum für Fahrräder und Autos; Anträge aus den Bürgerversammlungen Gesamtstadt (30.11.17 + 29.11.18) zum Grundstück ehem. Hallenbad	UVPA	23.07.2019	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen
Städtebauliche Entwicklung des Quartiers KuBiC – Areal zw. dem KuBiC Frankenhof und dem Christian-Ernst-Gymnasium; hier: Vergabe einer Machbarkeitsstudie	UVPA	23.06.2020	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Städtebauliche Entwicklung des Quartiers KuBiC – Areal zw. dem KuBiC Frankenhof und dem Christian-Ernst-Gymnasium; hier: Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und Durchführung eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs	UVPA	19.10.2021	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

I. Antrag

1. Der Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die vorgesehene Tiefgarage soll eingeschossig geplant werden.

3. Der vorliegenden Aufgabenstellung (Anlage 1) für den Wettbewerb wird zugestimmt.
4. Die für den Wettbewerb zusätzlich notwendigen Finanzmittel i.H.v. 150.000 Euro sind durch Umschichtung von HH-Mitteln aus dem Sachkonto für das Stadtentwicklungskonzept bereitzustellen. Der Umwidmung der beschlossenen HH-Mittel des Masterplans Stadtentwicklungskonzept (STEK) zur Verwendung für den Realisierungs- und Ideenwettbewerbs Quartier KuBiC / CEG wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Das Quartier KuBiC / CEG liegt in einem städtebaulich wichtigen, hochsensiblen Bereich: zentral in der Innenstadt, am Übergang zur historischen Neustadt, an der zukünftigen Achse der Wissenschaft sowie im denkmalgeschützten Ensemblebereich mit mehreren Einzeldenkmälern aus verschiedenen Epochen.

Um eine adäquate städtebauliche und hochbauliche Einbindung in diesem Umfeld sicherzustellen, wurde beschlossen, ein zweistufiges Planungsverfahren durchzuführen.

Als erster Planungsschritt wurde die Machbarkeitsstudie erarbeitet, deren Ergebnisse im UVPA am 19.10.2021 (611/062/2021) vorgestellt wurden. Auf dieser Grundlage wurde im UVPA beschlossen, als zweiten Planungsschritt einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb für das Wettbewerbsgebiet (siehe Anlage 2) durchzuführen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde in Abstimmung mit den beteiligten Dienststellen der Stadt Erlangen eine Vorzugsvariante erarbeitet (Auszug Vorzugsvariante siehe Anlage 3).

Zunächst war der Wettbewerb als rein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb vorgesehen. Im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbs wurde jedoch klar, dass der Wettbewerb nur mit einem hochbaulichen Teil sinnvolle Ergebnisse erbringen kann. Daher soll dieser nun als städtebaulicher, freiraumplanerischer und hochbaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb ausgelobt werden.

Die Aufgabenstellung besteht im Wesentlichen aus:

Realisierungsteil – Hochbau:

- Dreifach-Sporthalle als Ersatz für die sanierungsbedürftige Sponselhalle
- Tiefgarage (ein- oder zweigeschossig)

Realisierungsteil – Städtebau:

- Außensportanlagen für das CEG: Rasenspielfeld, Beachvolleyballfeld, Weitsprung- und Kugelstoßanlage, Geräte- und Platzpflögeräume für die Außensportanlagen
- Fahrradparkhaus für das CEG
- Prüfauftrag für Räume für die Verwaltung (bspw. Amt für Sport und Gesundheitsförderung)
- Prüfauftrag für Räume für Spielepool und Werkstatt
- Zusätzliche Klassenräume für das CEG

Ideenteil:

- Vorschlag für einen städtebaulich angemessenen, sich ins Ensemble integrierenden Baukörper inklusive Nutzungsvorschlägen nach Abbruch der Sponselhalle
- Vorschlag für die Nachnutzung der jetzigen Sing- und Musikschule (nach deren Umzug in den KuBiC Frankenhof) auf dem Grundstück Fl.Nr. 294 (Gem. Erlangen)
- Gestaltungsvorschläge für die Aufwertung der Oberflächen der umliegenden Straßenräume (Fahrstraße, Südliche Stadtmauerstraße und Raumerstraße) im Rahmen der

Neuordnung des Quartiers

- Synergien zwischen den künftigen Kultur-, Sport- und Bildungseinrichtungen

Hierbei sollen folgende städtebauliche und freiraumplanerische Ziele erreicht werden:

- Schließung der Raumkanten in der Fahrstraße und in der Südlichen Stadtmauerstraße und Entwickeln des Quartiers mit identitätsbildendem Charakter
- Schaffung von attraktiven Frei- und Grünräumen mit hoher Aufenthaltsqualität für die schulische Nutzung sowie Erhalt der Freiflächen des CEG und Nutzung von Synergien zwischen den Kultur-, Bildungs- und Sporteinrichtungen
- Erhalt der raumprägenden Großbäume im jetzigen Pausenhof und Vorschläge zur Begrünung
- Durchlässige Gestaltung des Baublocks und Prüfung von möglichen Durchwegungen
- Nutzung der Außensportanlagen durch die Öffentlichkeit außerhalb des Schulsports
- Zukunftsweisende Vorschläge zum Klimaschutz, Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Stadtklima
- Aufwertung des Quartiers als Bestandteil der neuen „Achse der Wissenschaft“

Tiefgarage:

Laut Beschluss vom 19.10.2021 sollte bis zur Auslobung des Wettbewerbs geklärt werden, ob die vorgesehene Tiefgarage ein- oder zweigeschossig geplant werden soll. Die Kosten für die beiden Ebenen wurden wie folgt grob ermittelt:

Ebenen	Anzahl Stellpl.	Kostenrahmen pro Stellpl.		Kostenrahmen gesamt	
		von	bis	von	bis
- 1	138	28.986 €	42.754 €	4,0 Mio €	5,9 Mio €
- 2	138	34.662 €	51.226 €	4,8 Mio €	7,1 Mio €

Eine Tiefgarage mit zwei Untergeschossen ist bautechnisch zwar machbar, würde jedoch z.B. hinsichtlich Brandschutz, Statik und insbesondere aufgrund des vor Ort hoch anstehenden Grundwassers deutlich höhere Kosten je Stellplatz verursachen als eine eingeschossige Tiefgarage.

Eine **eingeschossige Tiefgarage mit 138 Stellplätzen** würde somit zw. **4,0 – 5,9 Mio €** kosten.

Eine **zweigeschossige Tiefgarage mit 276 Stellplätzen** würde zw. **8,8 – 13,0 Mio €** kosten.

Die voraussichtlichen Kosten können nur überschlägig ermittelt werden. Der Kostenrahmen wurde auf Basis der Systematik des BKI in von / bis - Kosten erstellt. Dabei fand der Baupreisindex Stand 4. Quartal 2022 ebenso Berücksichtigung wie der Regionalfaktor für Erlangen. Da die Kosten auf Basis gebauter und abgerechneter Beispiele ermittelt wurden, können die Gesamtkosten in der Realität aufgrund von höheren energetischen Standards, Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Baustoffen, Einsatz von recyclebarem Material, natürlichen Baustoffen, usw. deutlich höher ausfallen. Auch bleibt die weitere Marktentwicklung im Bausektor nicht absehbar und ist als Kostenrisiko zu werten.

Für die Tiefgarage mit Sporthalle und Außenanlagen muss mit Gesamtkosten zw. **28 Mio. € und 40 Mio. €** gerechnet werden (reine Baukosten, ohne Berücksichtigung weiterer Kostenrisiken, unter Annahme einer zweigeschossigen Tiefgarage).

Laut Aussage der Regierung von Mittelfranken besteht unter bestimmten Voraussetzungen (Defizit-Nachweis, Kapitalisierung etwaiger Einnahmen) eine Fördermöglichkeit für öffentliche Stellplätze in der Tiefgarage.

Vor dem Hintergrund der Höhe dieser geschätzten Baukosten empfiehlt die Verwaltung, eine

eingeschossige Tiefgarage der weiteren Planung zugrunde zu legen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die weiteren Termine wie Preisrichtervorbesprechung und Veröffentlichung der Aufgabenstellung sollen nach dem Beschluss erfolgen.

Als Sachpreisrichter bzw. als Berater sind neben Vertretern der Stadt Erlangen, der Fraktionen und Ausschussgemeinschaften des Erlanger Stadtrats, des Stadtteilbeirates Innenstadt sowie des CEG in den Wettbewerb eingebunden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Das Wettbewerbsverfahren wird 2023 / 2024 durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis liegt voraussichtlich Mitte 2024 vor und wird der Öffentlichkeit in einer einwöchigen Ausstellung zugänglich gemacht. Anschließend wird das Wettbewerbsergebnis dem UVPa vorgestellt.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☐ ja, positiv*
- ☐ ja, negativ*
- ☒ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ☐ ja*
- ☐ nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Der Wettbewerb soll die klimatische Situation verbessern und es werden hierzu Aussagen abverlangt. Durch die geplante Neuordnung des Quartiers werden derzeit unbebaute Flächen bebaut. Diese Freiflächen bestehen einerseits aus einer Brachfläche (ehem. Schwimmhalle), andererseits aus den Freisportanlagen des CEG (Rasenfeld, Laufbahn, Weitsprung und Beachvolleyballfeld). Diese Flächen besitzen im Hinblick auf das Mikroklima sowie für Flora und Fauna wenig Bedeutung; sie weisen einen sehr geringen Anteil an Bepflanzung auf.

Die geplante Neuordnung des Quartiers soll u.a. eine bessere Nutzung des Geländes für die Öffentlichkeit ermöglichen, mit vielfältig nutzbaren Freiräumen, die besser durchgrünt und so weit wie möglich versickerungsfähig gestaltet werden sollen.

Vorhandene wertvolle Grünstrukturen sollen weitgehend erhalten bleiben. Die Großbäume im Pausenhof des CEG, die erheblich zum Kleinklima beitragen (Verminderung der sommerlichen Aufheizung im Quartier), bleiben erhalten. Weitere Begrünungsmaßnahmen werden angestrebt, um einen Ausgleich zur geplanten Überbauung der bestehenden Freiflächen zu erreichen.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Zunächst war der Wettbewerb als rein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb

vorgesehen und mit 110.000 EUR im Finanzhaushalt für 2023 veranschlagt. Im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbs wurde deutlich, dass der Wettbewerb nur mit einem hochbaulichen Teil sinnvolle Ergebnisse erbringen kann.

Daher soll dieser nun als städtebaulicher, freiraumplanerischer und hochbaulicher Realisierungs- und Ideenwettbewerb ausgelobt werden. Dies bedingt im Ergebnis, dass eine deutlich höhere Preisgeldsumme notwendig ist und Gesamtkosten von ca. 260.000 EUR entstehen. Die zunächst vorgesehenen und im Haushalt vorgemerkten Finanzmittel unter der IP-Nr. 511.607 reichen für den Wettbewerb nicht mehr aus.

Die erforderlichen Finanzmittel von zusätzlich 150.000 EUR sollen durch eine Umschichtung von HH-Mitteln aus dem Masterplan Stadtentwicklungskonzept (STEK) bereitgestellt werden. Hier ist es aus personellen Gründen nicht möglich, das Projekt im laufenden Kalenderjahr zu bearbeiten. Daher werden die für 2023 bereitgestellten HH-Mittel nicht abgerufen. Die Umschichtung wurde mit der Kämmerei abgestimmt und kann aufgrund eines Haushaltsvermerks durchgeführt werden. Die Umwidmung der HH-Mittel bedarf der Zustimmung des Stadtrates. Die Höhe der Preisgelder ist u.a. davon abhängig, ob eine ein- oder zweigeschossige Tiefgarage geplant werden soll. Die finale Ermittlung der Wettbewerbskosten erfolgt somit nach Beschluss dieser Vorlage. Der o.s. Wert geht von der zweigeschossigen Tiefgarage aus.

Das Wettbewerbsgebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Erlanger Neustadt und Teile des Quartiers Lorlebergplatz“. Vorbereitende Planungsleistungen können über die Städtebauförderung bezuschusst werden. Daher soll, wie bereits für die Machbarkeitsstudie erfolgt, auch für den Wettbewerb ein Förderantrag bei der Regierung von Mittelfranken gestellt werden (zu erwartender Fördersatz: 60% der förderfähigen Kosten).

Investitionskosten:	€ 230.000	bei IPNr.: 511.607
Sachkosten:	€ 30.000	bei Sachkonto: 527151, 523111
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	ggf. 60% der förderf. Kosten	bei IPNr.: 511.607ES, 511.607EB

Weitere Ressourcen

Haushaltsmittel

- ☐ werden nicht benötigt
- ☒ sind vorhanden auf IvP-Nr. 511.607 i.H.v. 110.000 EUR bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- ☒ sind nicht vorhanden → zusätzliche 150.000 EUR werden durch Umschichtung bereitgestellt

Anlagen: Anlage 1: Wettbewerbsauslobung (Entwurf): Teil II - Aufgabenstellung
Anlage 2: Lageplan mit Umgriff des Wettbewerbsgebietes
Anlage 3: Vorzugsvariante Machbarkeitsstudie (Auszug)

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang