

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

(BWA/002/2025)

## **über die 2. Sitzung des Bauausschusses / Werkausschusses Entwässerungsbetrieb am Dienstag, dem 11.03.2025, 16:00 - 16:50 Uhr, Ratssaal, Rathaus**

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

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

### Nicht öffentliche Tagesordnung - 16:00 Uhr

- siehe Anlage -

### Öffentliche Tagesordnung - 16:15 Uhr

- . Bauausschuss
- 6. Mitteilungen zur Kenntnis Bauausschuss
- 6.1. Mobile Arbeitswelten: Vorbereitung einer Einführung bei der Stadtverwaltung 241/045/2025  
Kenntnisnahme
- 6.2. Baumaßnahme Umgestaltung Housing Area; Hier: Verschiebung des III. Bauabschnittes auf das Jahr 2026 66/256/2025  
Kenntnisnahme
- 6.3. Zukunftsplan Fahrradstadt: Querungshilfe Gebbertstraße; Hier: Aktualisierung des Projektzeitplanes 66/257/2025  
Kenntnisnahme
- 6.4. Realisierung oder Ablehnung von Brunnengenehmigungen auf Privatgrundstücken 31/276/2025  
Kenntnisnahme
- Protokollvermerk-
- 7. Konkretisierung zur Zuarbeit im Klimahaushalt 24/056/2024/1  
Beschluss
- 8. Vorentwurfsbeschluss nach DA-Bau 5.4 - Errichtung eines Erweiterungsgebäudes am Emmy-Noether-Gymnasium in Modulbauweise 242/339/2025  
Gutachten
- 9. Fraktionsantrag Nr. 007/2025 der Stadtratsfraktion "Bündnis 90 Die Grünen, Grüne Liste"; Bericht zur Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 63/119/2025  
Beschluss
- 10. Anfragen Bauausschuss

**TOP**

**Bauausschuss**

**TOP 6**

**Mitteilungen zur Kenntnis Bauausschuss**

**TOP 6.1**

**241/045/2025**

**Mobile Arbeitswelten: Vorbereitung einer Einführung bei der Stadtverwaltung**

**Sachbericht:**

**A) Entwicklung der städtischen Verwaltungsflächen**

Seit Jahren stieg der Flächenbedarf der Verwaltung stetig und führte in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Anmietungen z.T. auch mit der Folge räumlich getrennter Organisationseinheiten.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2019 mit einem externen Berater eine Analyse des Immobilienportfolios aller Verwaltungsstandorte durchgeführt und daraus eine Strategie zur künftigen Entwicklung abgeleitet. Die Ergebnisse beschloss der HFPA per Vorlage 241/089/2019. Die Empfehlung eines Flächenzuwachses um 25 % bis 2024 konnte nicht umgesetzt werden, obwohl sich die Anzahl der Mitarbeitenden wie prognostiziert entwickelt hat. Veränderungen der Arbeitswelt und Gründung des Eigenbetriebs Jobcenter (EJC) waren damals nicht Teil der Strategie.

Die Empfehlung zur Konzentration von Ämtern mit hohem Austauschbedarf untereinander (Verwaltungscluster) oder die Zusammenführung des EJC in Bau-, Ankauf- oder Mietvarianten wurden seit dieser Zeit ebenso nicht realisiert. Eine größere Anmietung konnte nicht abgeschlossen werden. Eine Vielzahl an Flächenbedarfen besteht daher weiterhin unter anderem infolge der angestrebten Einhäusigkeit des EJC (vgl. Vorlage V/003/2021), oder auch der passenden Unterbringung und Verortung von Amt 31 mit Klimazentrum (vgl. Vorlage 31/054/2021).

Insbesondere durch die Corona-Pandemie haben sich die Arbeitswelten in Deutschland gewandelt. Die fortschreitende Digitalisierung, das mobile Arbeiten insbesondere im Home-Office, die Bindung bisheriger und neuer Arbeits- und Fachkräfte an die Arbeitgeberin Stadt Erlangen und die Vernetzung der Mitarbeitenden machen jedoch neue Strukturen notwendig.

Die seitdem gestiegene Nutzung des Home-Office zusammen mit dienstlich oder persönlich bedingten Abwesenheiten verstärken den Effekt, dass die als Arbeitsplatz zugewiesenen Flächen und Räume selten bis nie voll besetzt sind. Gleichzeitig wächst das Personal weiterhin an. Durch die bisherige 1:1 Zuordnung eines Arbeitsplatzes zu einer Person entsteht das Paradoxon, dass Fachämter neue Flächenbedarfe ermitteln, obwohl gleichzeitig Büros stunden- oder tageweise unbesetzt bleiben. Daneben finden sich auf dem Mietmarkt kaum noch Flächen in einer kleinteiligen Zellenstruktur. Die Anmietung der stattdessen anzutreffenden offenen Bürostrukturen ist mit enormen Umbaukosten und Ressourcenverbrauch verbunden.

## **Mobile Arbeitswelt**

Die Stadtverwaltung erprobt bereits seit einiger Zeit neue Arbeitsformen und mobiles Arbeiten und sammelt Erfahrungen mit derartigen Arbeitswelten und offeneren Bürostrukturen. Gelebte Praxis ist dies heute z.B. in den Sachgebieten Hochbau I und II bzw. dem Sachbereich Objektverwaltung in Amt 24 (Schuhstraße 40, Teilflächen im 3.OG bzw. EG), sowie in der Werner-von-Siemens Straße 61 in Amt 17 sowie einer dort untergebrachten sog. Multispace-Testfläche/Ausweichfläche. Allen diesen Flächen ist dabei gemein, dass man durch Aufgabe einer 1:1 Beziehung von Person und Arbeitsplatz und der damit möglichen Mehrfachnutzung eines Arbeitsplatzes durch mehr als eine Person insgesamt zu einer effizienteren Auslastung der Verwaltungsfläche kommt bzw. im günstigsten Fall auf Verwaltungsfläche verzichten kann. Daneben eröffnet es den Vorteil, ergänzende Arbeitsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, die explizit auf den Arbeitsprozess abgestellt und entsprechend möbliert sind und damit diesen ideal unterstützen (tätigkeitsbasiertes Arbeiten).

Zukunftsperspektive bei Nutzung mobiler Arbeitswelten:

Die Bereitstellung und der Betrieb von Verwaltungsflächen binden dauerhaft Finanzmittel und Personal. Durch eine effektivere Nutzung bis hin zur Konsolidierung von Verwaltungsstandorten könnten bisherige Flächen/Standorte aufgegeben werden, was dauerhaft zu einer spürbaren Entlastung des städtischen Haushalts führen würde. Ergänzend ist noch zu berücksichtigen, dass der ausgerufenen Klimanotstand ebenfalls eine ressourcenschonende und effiziente Flächennutzung einfordert. Eine geringere Flächeninanspruchnahme trägt dazu bei, der beschlossenen Klimaneutralität im Rahmen des „Klimaaufbruchs Erlangen“ vor 2030 näher zu kommen.

## **B) Auftrag zur Entwicklung eines strategischen Gesamtkonzepts mobiler Arbeitswelten**

Vor diesem Hintergrund wurde Amt 24 im März 2024 durch die gemeinsame Arbeitsgruppe (GAG) beauftragt, federführend ein beschlussfähiges strategisches Gesamtkonzept zur Entwicklung mobiler Arbeitswelten über das Verwaltungsflächenportfolio der Stadt Erlangen bis Mitte 2025 zu erstellen. Ein Vorschlag für zukunftsfähige und effizient genutzte Verwaltungsflächen soll erarbeitet werden, zusammen mit der Empfehlung eines ersten Umsetzungsprojektes. Die gegründete Projektgruppe wird durch die externe Beratung des Internationalen Instituts für Facility Management GmbH unterstützt. Im Vorfeld gab es bereits Zustimmung für das Projekt durch ein einstimmiges Votum der Referats- und Amtsleitungen. Der Projektauftrag wurde auch noch einmal in einer Referentenbesprechung im November 2023 bestätigt.

Das Thema „mobiles Arbeiten“ beschäftigt deutschlandweit Stadtverwaltungen und Behörden. Über 50 Verwaltungen, darunter auch die Stadt Erlangen, haben sich über die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) im Vergleichsring „Neue Arbeitswelten“ vernetzt. Viele Kommunen und Behörden entwickeln aktuell Strategien für die Einführung mobiler Arbeitswelten und setzen sie bereits um. Der Vergleichsring steht in regelmäßigem Austausch und die Teilnehmer können von den jeweils gewonnenen Erfahrungen der anderen Verwaltungen profitieren.

### **Voraussetzungen zur Neukonzeption:**

Im laufenden Organisationsprojekt wurde folgendes zu Grunde gelegt:

- Die Einführung von mobilen Arbeitswelten gilt für die gesamte Verwaltung, einschließlich der Eigenbetriebe im Sinne eines Gesamtkonzerns. Nur so lässt sich der sinnvollste und wirtschaftlichste Effekt, bezogen auf die Gebäude, erreichen und Ungleichheiten zwischen Fachbereichen verhindern.
- Neben der Kernverwaltung werden speziellere Bereiche (Kulturverwaltung) in eigenen Projekten begleitet.
- Durch Partizipation und Erhebungen werden verlässliche Quoten und Raumarten mit

ausreichend Puffer ermittelt. Das Changemanagement wird begleitet.

- Die Kernvorgabe ist die Auflösung der direkten Zuordnung von Mitarbeitenden und festen Arbeitsplätzen.
- Für die Umsetzung werden entsprechende technische und organisatorische Ressourcen bereitgestellt.
- Die Möblierung der Fläche folgt den Anforderungen aus der jeweiligen Tätigkeit.

Bildhaft lässt sich der Beginn der Neukonzeption wie folgt darstellen:



Auftrag und Ziel des Projekts sind dabei:

**Einblick GAG-Projekt Mobile Arbeitswelten:**



## C) Grundverständnis und Basis im Projekt

Die Umstellung einer Arbeitsumgebung ist keineswegs ein Automatismus und ruft erfahrungsgemäß bei den Betroffenen sehr schnell Unbehagen hervor, was sich auch zu einer Abwehrhaltung manifestieren kann. Ein Erfolgsfaktor des notwendigen „Changeprozesses“ ist daher neben der engen Begleitung und Partizipation aller Beteiligten auch die Klarstellung von Begrifflichkeiten und das Herstellen eines allgemeinen Verständnisses über folgende Definitionen.

### „New Work“ mehr als Arbeit und Raum

Der Begriff „New Work“ beschreibt einen strukturellen Wandel im Sinne von Sinnstiftung, Selbstbestimmung, Eigenverantwortung, Digitalisierung, flache Hierarchien, flexible Bürokonzepte und ist somit mehr als Architektur.

### Mobile Arbeitswelt

Ein entscheidender Faktor von „New Work“ ist die Frage: „Wo arbeite ich?“. Das Grundprinzip „mobile Arbeitswelt“ basiert hier auf Flexibilität und der frei wählbaren Möglichkeit, von verschiedenen Orten aus zu arbeiten, anstatt an einen festen Arbeitsplatz gebunden zu sein.

Ergänzend ist zu beachten:

Technologische Ausstattung und Unterstützung:

Mobile Arbeitsplätze nutzen moderne Technologien wie Laptops, Smartphones, Tablets und Cloud-Dienste, um den Zugriff auf Informationen und die Kommunikation zu ermöglichen.

Wahlmöglichkeit und Flexibilität:

Mitarbeitende können ihre Arbeitszeiten und -orte in gesetzten Grenzen selbst wählen, was eine bessere Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben ermöglicht. Dies kann auch die Produktivität steigern, da Arbeitnehmer in Umgebungen arbeiten können, in denen sie sich am wohlsten fühlen.

Kollaboration:

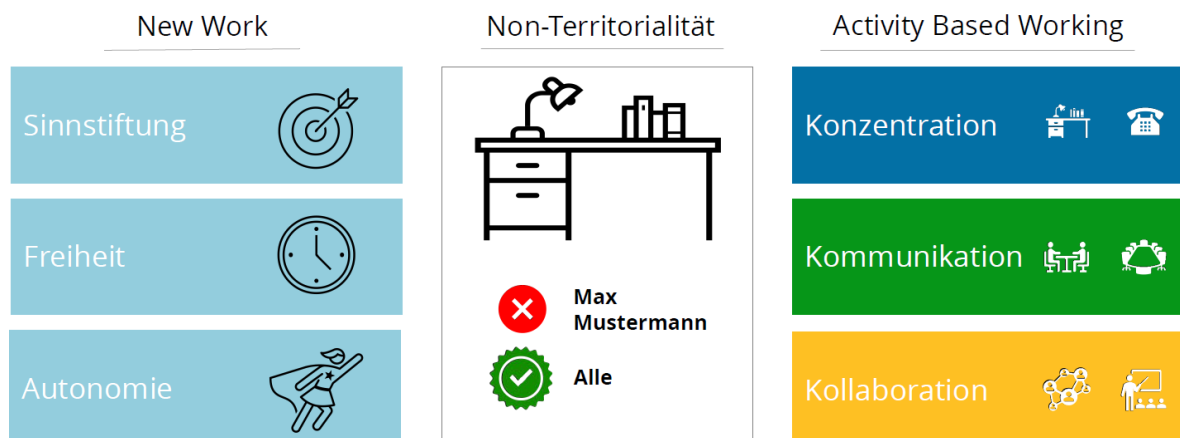
Tools für die Zusammenarbeit (z.B. Videokonferenzen, Instant Messaging, Projektmanagement-Software) sind entscheidend für die Kommunikation zwischen Teammitgliedern, unabhängig davon, wo sie sich befinden.

Ergebnisse statt Präsenz:

Der Fokus liegt oft mehr auf den Ergebnissen und der Qualität der Arbeit als auf der physischen Anwesenheit im Büro. Dies fördert eine ergebnisorientierte Unternehmenskultur.

Sicherheit:

Mit der Zunahme mobiler Arbeit müssen auch Sicherheitsaspekte berücksichtigt werden, insbesondere im Hinblick auf Datenschutz und Datensicherheit



## Mobiles/tätigkeitsorientiertes Arbeiten

Mitarbeitende sind nicht auf einen bestimmten Arbeitsplatz festgelegt, sondern können passend zu ihren Tätigkeiten unterschiedliche Arbeitsmöglichkeiten nutzen. Mobilität ist das Wechselspiel aus Arbeiten an verschiedenen Orten innerhalb des Gebäudes, des Büros, unterwegs, sowie zuhause.

Die Auswahl des Ortes folgt der Frage „Welcher Arbeitsplatz/Arbeitsmöglichkeit dient mir heute am meisten?“ und ist somit bezogen sowohl auf die anstehende Tätigkeit, aber auch auf deren Anforderungen. Die Ausstattung (Technik, Möblierung, Ambiente, Größe, etc.) soll die Arbeit bestmöglich unterstützen. Insgesamt steht für eine Organisation dahinter die grundsätzliche Frage nach der Arbeitsweise, also ein Organisationsprinzip: „Wie arbeiten wir?“ und beinhaltet daher eine Weiterentwicklung der Arbeitskultur, um nicht zu sagen einen Kulturwandel.

Eine non-territoriale/mobile Arbeitswelt/Multi Space ist somit die logische Folgerung. Hierbei wird im sogenannten **Zonen-Prinzip** unterteilt zwischen Bereichen mit externen Kontakten (Front-office und geschützte Beratungszone) und Bereichen ohne Zutritt von außen (Backoffice).

Das Back Office beinhaltet offen gestaltete Flächen („Open Space“) ebenso wie sicht-/schallgeschützte Konzentrationsflächen. Die jeweils passende Ausgestaltung wird durch Partizipation im Vorfeld sichergestellt. Das tätigkeitsbasierte Raumkonzept stellt für die spezifischen Anforderungen von Arbeitsarten die entsprechende Menge von räumlichen Lösungen bereit.

Über „**Heimaten**“ und Marktplätze findet sich ein Anlaufpunkt für die entsprechende Organisationseinheit, welche identitätsstiftend über Partizipation ausgestaltet werden kann und über Teamregeln eine eigene Kultur entwickelt.



## Desk sharing

Bedeutet die Auflösung des 1:1 Bezuges zwischen Mitarbeitenden und Arbeitsplatz. Ist ein Arbeitsplatz über längere Zeit am Tag nicht besetzt, kann jeder andere MA diesen verwenden („no camping“). Der Arbeitsplatz muss daher aufgeräumt sein („clean desk“). Individuelle Arbeitsmittel werden mitgebracht und ansonsten in Spinten untergebracht.

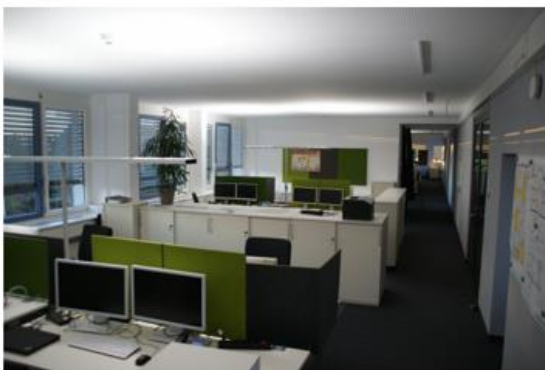
## Sharing-Quote

Ist das Verhältnis der festen Arbeitsplätze (weitere Arbeitsmöglichkeiten werden nicht mit eingerechnet) im Backoffice zu den Mitarbeitenden einer Organisationseinheit. Diese wird nicht vorgeschrieben, sondern aufgrund der unterschiedlichen Aufgabenstellungen in der Partizipation ermittelt. Verlässliche Quoten benötigen eine Gruppengröße ab 100 MAs; dann liegt die Quote auch bereits ohne Home Office allein durch regelmäßige Abwesenheiten (Termin, Urlaub, Krankheit) bei ca. 80 %. Die **Belegungs-Quote** ist die tagesaktuelle Belegung, also das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und anwesenden MA.

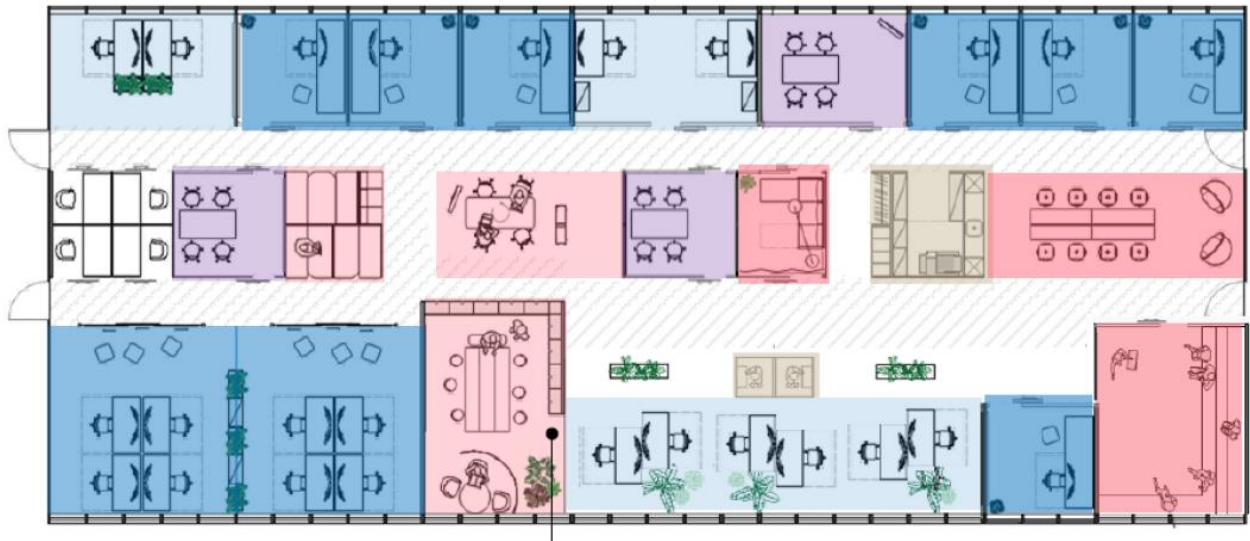
## D) Umgesetzte Beispiele

Stadt Erlangen:  
SG Hochbau I und II, Schuhstraße 40

## Hochbau



KGSt- Vergleichsring:  
Stadt Offenburg



**Protokollvermerk:**

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Der Bericht dient zur allgemeinen Information und Vorbereitung auf eine Beschlussvorlage zum Umgang mit mobilen Arbeitswelten bei der Stadt Erlangen, die für April 2025 vorgesehen ist.

Vorgestellt werden die Ausgangssituation bei Verwaltungsflächen und der Auslöser einer Neukonzeptionierung zusammen mit den damit verbundenen Effekten bei der Einführung von mobilen Arbeitswelten auf Basis allgemeiner Definitionen.

**Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

**TOP 6.2**

**66/256/2025**

**Baumaßnahme Umgestaltung Housing Area; Hier: Verschiebung des III. Bauabschnittes auf das Jahr 2026**

**Sachbericht:**

Mit Beschluss der Entwurfsplanung vom 18.04.2023 zur Umgestaltung der Housing Area wurde die Ausführungsplanung in Auftrag gegeben.

Die Ausführung der Straßenbauarbeiten wurde wegen der aufrecht zu erhaltenden Zufahrtsmöglichkeiten für Anwohner, Schulen und Kindergärten in 3 Bauabschnitte unterteilt.

Die Straßenbauarbeiten für den BA I begannen im Juni 2023 und wurden im Frühjahr 2024 fertiggestellt. Daraufhin folgte der BA II mit Baubeginn im Juli 2024 und einem geplanten Ende im März 2025.

Der für das laufende Jahr 2025 geplante abschließende letzte Bauabschnitt (BA III) muss auf Grund der notwendigen Einsparungen im Investitionsprogramm auf das Jahr 2026 verschoben werden. Der Bewilligungszeitraum für die beantragten Fördermittel wurde in Abstimmung mit dem Fördergeber auf Ende 2026 verlängert.

Unabhängig von der Verschiebung der Straßenbauarbeiten müssen die ESTW aber die geplanten Arbeiten am Wasserversorgungsnetz umsetzen und den Einmündungsbereich Hartmannstraße/Johann-Kalb-Straße aufgraben. Durch eine Kombination der Arbeiten der Erlanger Stadtwerke (Straßenaufbruch, Verkehrssicherung und Umleitungsorganisation, etc.) mit den geplanten Straßenbauarbeiten (Teilabschnitt Einmündungsbereich) zum Ausbau der Johann-Kalb-Straße besteht die Möglichkeit bzw. die Notwendigkeit unnötige Mehrausgaben durch eine erneute Aufgrabung, eine erneute und nur für den Straßenbau herzustellende Verkehrssicherung und Umleitungsorganisation sowie eine doppelte Wiederherstellung der Verkehrsfläche zu verhindern. Diese Kosten sind in der ursprünglichen Projektkostenkalkulation nicht enthalten und würden bei einer getrennten Umsetzung in 2026 zu einer weiteren Kostensteigerung führen. Somit ist die vorgezogene Durchführung der Straßenbauarbeiten in diesem gemeinsamen Teilbereich zur Vermeidung von wirtschaftlichen Schäden unaufschiebbar.

**Protokollvermerk:**

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

**Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

## TOP 6.3

66/257/2025

### **Zukunftsplan Fahrradstadt: Querungshilfe Gebbertstraße; Hier: Aktualisierung des Projektzeitplanes**

#### **Sachbericht:**

Mit dem BWA Beschluss 66/255/2025 wurde die Entwurfsplanung der Querungshilfe in der Gebbertstraße beschlossen und die Verwaltung beauftragt die Umsetzung der Maßnahme in 2025 weiter vorzubereiten. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung wurden auch weitergehende Fördermöglichkeiten geprüft. Vorbehaltlich der positiven Prüfung eines noch einzureichenden Antrages scheint eine Förderung im Rahmen des Sonderprogramm "Stadt und Land" möglich zu sein. Der Regelfördersatz entspricht 75 % der zuwendungsfähigen Kosten. Die Voraussetzungen für eine Förderung in Höhe von bis zu 90% (für Kommunen die Stabilisierungshilfen bzw. Bedarfszuweisungen erhalten, oder eine sog. Haushaltsnotlage aufweisen) wird die Verwaltung im Rahmen der Antragstellung prüfen lassen.

Vor diesem Hintergrund wird die Verwaltung die bauliche Realisierung dieses Projektes auf 2026 schieben und die Aufnahme in das Sonderprogramm „Stadt und Land“ zeitnah beantragen.

#### **Protokollvermerk:**

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

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

#### **Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

## TOP 6.4

31/276/2025

### **Realisierung oder Ablehnung von Brunnengenehmigungen auf Privatgrundstücken**

#### **Sachbericht:**

Während der 11. Sitzung des Bauausschusses/Werkausschusses für den Entwässerungsbetrieb am 03.12.2025 erkundigte sich ein Ausschussmitglied, ob es weitere Informationen zu Realisierungen oder Ablehnungen bei Brunnengenehmigungen auf Privatgrundstücken aus den vergangenen Jahren gibt. Die Verwaltung sagte zu, dies zu prüfen und zu informieren. Hierzu wurde ein Protokollvermerk gefertigt.

Die meisten Brunnen, die auf privaten Grundstücken gebohrt werden und lediglich der Entnahme zu Gießzwecken dienen, sind nicht erlaubnispflichtig. Diese müssen lediglich beim Amt für Umweltschutz und Energiefragen angezeigt werden. Diese Anzeigen werden vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg fachlich geprüft, welches eine Stellungnahme zur Grundwassersituation und den geologischen Verhältnissen in jedem Einzelfall abgibt. Eine Ablehnung kann nur dann erfolgen, wenn in Sonderfällen beispielsweise eine Altlast im Boden vorliegt oder der Brunnen so tief gebohrt werden müsste, dass nicht mehr nur das oberste Grundwasserstockwerk von ihm betroffen wäre. In den letzten fünf Jahren wurden ca. 85 Brunnen

auf Privatgrundstücken angezeigt und zum größten Teil auch errichtet. Eine weitere Überwachung der Entnahmen erfolgt aufgrund der vorgenannten gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht.

Erlaubnispflichtig sind Brunnen in der Industrie, der Landwirtschaft oder auch für die Bewässerung von Sportanlagen oder größeren Grünflächen sowie Brunnen zur Trinkwasserversorgung. In den letzten fünf Jahren kamen fünf wasserrechtliche Erlaubnisse für die Entnahme von Wasser aus neu errichteten Brunnen hinzu und wenige andere wurden stillgelegt. Vier dieser fünf Brunnen wurden von der Stadt Erlangen selbst zur Sportplatz- oder Grünflächenbewässerung beantragt. Wasserrechtliche Erlaubnisse für Brunnen werden ebenfalls nur nach einer positiven amtlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erteilt. Die Erlaubnisse enthalten eine Entnahmemengenbegrenzung die auch stetig überwacht wird und aufgrund der Grundwasserneubildung an den spezifischen Entnahmeorten festgelegt wird. Die Erlaubnisse sind in der Regel zwischen 5 und 20 Jahren befristet. Nach Ablauf einer Erlaubnis wird ein neuer Antrag erforderlich und es wird unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Technik und der aktuellen geologischen/klimatischen Situation ein neues Erlaubnisverfahren durchgeführt. Bestandsschutz bezüglich der Entnahmemengen besteht nicht.

### **Protokollvermerk:**

Frau Stadträtin Dr. Marenbach stellt den Antrag, diese Mitteilung zur Kenntnis zum TOP zu erheben.

Hiermit besteht einstimmig Einverständnis.

### **Ergebnis/Beschluss:**

Der Sachbericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

### **Abstimmung:**

zur Kenntnis genommen

**TOP 7**

**24/056/2024/1**

**Konkretisierung zur Zuarbeit im Klimahaushalt**

### **Sachbericht:**

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

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Klimahaushalt wird in einer Pilotphase mit dem Amt für Gebäudemanagement (GME) begonnen. Hierfür werden das unter 2. beschriebene Vorgehen bzw. die genannten Festlegungen getroffen.

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

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

Als Grundlage für die Zuarbeit zum Klimahaushalt wird aktuell ein allumfassender mehrjähriger (energetischer) Sanierungsfahrplan mit quantifizierten CO<sub>2</sub>-Einsparungspotentialen für alle städtischen Gebäude erstellt.

## **Festlegungen und Grundparameter des Sanierungsfahrplans**

Der Sanierungsfahrplan basiert hierzu auf einzelnen Gebäudesteckbriefen, welche unter anderem folgende Informationen enthalten:

- aktueller Energieverbrauch für Wärme und Strom (Bezugsjahr 2023),
- Bewertung der Gebäudehülle, der Haustechnik, der Wärmeerzeugung und der Verbrauchskennwerte zur Beurteilung des Energieeinsparpotentials,
- Vorschläge von energetischen Sanierungsmaßnahmen,
- Abschätzung der damit erzielbaren Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung,
- Abschätzung der hierfür notwendigen Investitionskosten.

Im Sanierungsfahrplan werden ausschließlich Gebäude erfasst, die im Eigentum der Stadt Erlangen sind und von städtischen Einrichtungen genutzt und bewirtschaftet werden.

Bei geplanten Neubauten wird bereits in der Planungsphase eine CO<sub>2</sub>-Bilanz für den Bau und den Betrieb des Gebäudes erstellt und im Zuge der Vorplanung nach DA-Bau dem Fachausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt. Die durch den Neubau verursachten Emissionen werden als zukünftige zusätzliche CO<sub>2</sub>-Quelle in die CO<sub>2</sub>-Bilanz (Prognosen) der Bestandsgebäude aufgenommen.

Der Ausbau von PV-Anlagen auf den städtischen Gebäuden reduziert den Strombezug und wird als Stromsenke in der CO<sub>2</sub>-Bilanz der Bestandsgebäude berücksichtigt.

## **CO<sub>2</sub>-Budget-Panel**

Auf Basis des Sanierungsfahrplans wird ein „CO<sub>2</sub>-Budget-Panel“ erstellt, welches folgende Angaben in grafischer Darstellung ausweist (Entwurfssfassung siehe Anlage):

### Prognose 1 (Minimum):

Darstellung der Reduktions-Kurve von 2023 bis 2030 ohne die Umsetzung zusätzlicher energetischer Baumaßnahmen. Den Startpunkt der Kurve bildet die im Jahr 2023 von allen städtischen Gebäuden emittierte Menge an CO<sub>2</sub>. Die Menge wird aus den Energieverbräuchen der Gebäude berechnet (IST-Stand). Der Verlauf dieser Kurve wird dann allein durch die zu erwartende Zunahme an CO<sub>2</sub>-neutral produzierter Energie („grüner Strom/grüne Wärme“), die in den Gebäuden zum Einsatz kommen, bestimmt. An den Gebäuden vorzunehmende Sanierungsmaßnahmen fließen in diese Kurve nicht ein.

### Prognose 2 (Maximum):

Diese setzt am selben Startpunkt der Prognose 1 an. Sie stellt dar, wie die Abnahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen verstärkt werden kann, falls an den städtischen Gebäuden alle im Sanierungsfahrplan aufgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen bis 2030 durchgeführt und abgeschlossen werden. Die Daten dafür sind in den Gebäudesteckbriefen dokumentiert. Diese zweite Kurve der Prognose 2 sinkt bis 2030 damit deutlich steiler, als die der Prognose 1.

Eine Klimaneutralität des Gebäudebestands wird dabei, selbst bei besten Voraussetzungen, bis 2030 voraussichtlich jedoch nicht erreichbar sein, da diese erst eintritt, wenn alle Energieträger für Wärme und Strom auf regenerativ und CO<sub>2</sub>-neutral umgestellt sind.

Die Prognosen 1 und 2 können jährlich angepasst und auch über das Jahr 2030, zum Beispiel bis 2040, bis 2045 oder später geführt werden.

### IST-Stand

Der IST-Stand wird fortgeschrieben und stellt die Ist-Emissionsmenge auf Basis der tatsächlichen Energieverbräuche dar. Diese Kurve wird zwischen den beiden Kurven der Prognose 1 und 2 verlaufen. Abhängig wird der Verlauf von mehreren Faktoren sein. Diese sind unter anderem der Sanierungsfortschritt (CO<sub>2</sub>-senkend), der Neubau von Gebäuden (CO<sub>2</sub>-steigernd) sowie die Veräußerung oder der Ankauf von Gebäuden. Auch das Nutzerverhalten spielt eine Rolle. Daher wird die IST-Kurve nicht nur nach unten verlaufen, sondern kann auch „Wellen“ aufweisen und dabei die Linien der Prognosen 1 und 2 auch kreuzen.

### Reduktionspfad

Der Reduktionspfad stellt die theoretische Sollvorgabe zur Erreichung der gesetzten Klimaziele dar.

Hierfür wird das von ifeu berechnete „**CO<sub>2</sub>-Budget (SOLL-Stand)**“ zugrunde gelegt und die tatsächlichen Emissionen gegenübergestellt.

Dieses stellt sich aktuell wie folgt dar:

#### *Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudemanagements in Tonnen von 2022-2030*

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>CO<sub>2</sub>-Budget („ifeu“-SOLL- Stand)</b>	<b>8.500</b>	<b>6.400</b>	<b>4.800</b>	<b>3.600</b>	<b>2.700</b>	<b>2.000</b>	<b>1.500</b>	<b>1.100</b>	<b>850</b>
CO <sub>2</sub> -Emissionen (IST-Stand)	8.762	8.133	8.048						
Differenz IST und SOLL	+262	+1.733	+3.248						

Der Reduktionspfad des ifeu basiert dabei auf dem unter Punkt 2.3 Restbudget-Ansatz der Dokumentation zum Fahrplan Klimaaufbruch Erlangen, in welchem das zur Verfügung stehende CO<sub>2</sub>-Restbudget für die Stadt Erlangen definiert wird. Das ifeu setzt zudem eine jährliche Reduzierung der Emissionen von ca. 25% zum Vorjahr voraus, um die Klimaziele zu erreichen.

In Summe werden darin bis 2030 noch 31.450 Tonnen CO<sub>2</sub> durch die städtischen Gebäude emittiert.

Auszug aus dem Fahrplan Klima-Aufbruch Erlangen, 2.3 Restbudget-Ansatz, Seite 17,

Absatz 2:

*„Die Verwendung des CO<sub>2</sub>-Restbudgets zeigt auf, ob klimapolitische Ziele und bisherige CO<sub>2</sub>-Reduktionen mit dem Pariser Abkommen kompatibel sind. „Das CO<sub>2</sub>-Budget bezeichnet die kumulativen anthropogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen, die ab einem gegebenen Zeitpunkt noch emittiert werden können, sodass die daraus resultierende Erwärmung der Erde eine bestimmte Temperaturschwelle nicht übersteigt“ (SRU 2020, S. 38). Das bedeutet, dass die Festlegung eines Zieljahres für die Erreichung der Klimaneutralität nicht ausreicht, sondern zusätzlich ein CO<sub>2</sub>-Restbudget als ergänzendes Kriterium verwendet werden muss.“*

Auszug aus dem Fahrplan Klima-Aufbruch Erlangen, 2.3 Restbudget-Ansatz, Seite 17,

Absatz 4:

„In der Grundlagenstudie Klimanotstand (KlimaKom 2020) wurde das deutsche CO<sub>2</sub>-Restbudget nach der empfohlenen Methodik des Sachverständigenrats für Umweltfragen (SRU) ab 2020 auf 2,5 Mrd. Tonnen CO<sub>2</sub> ermittelt, wenn die Erderwärmung mit einer Wahrscheinlichkeit von 67 % auf 1,5°C beschränkt werden soll. „Mit einer Bevölkerungszahl von 111.962 EinwohnerInnen (Stand 2019) würde der Stadt Erlangen demnach ab 2020 ein Restbudget von 3,4 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> zur Verfügung stehen“ (KlimaKom 2020, S. 28). Im Jahr 2019 emittierte die Stadt Erlangen etwa 0,89 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>. Unter der Annahme von gleichbleibenden Emissionen, wäre das Erlanger Restbudget ab 2020 bereits in vier Jahren verbraucht.“

Ableitung des zur Verfügung stehenden Restbudgets für die städtischen Gebäude, aus der CO<sub>2</sub>-Bilanz Erlangen 2019 nach Verbrauchssektoren (Fahrplan Klima-Aufbruch Erlangen, Seiten 15 und 16):

Emittierte CO <sub>2</sub> -Emissionen 2019	Tonnen	Anteil in %	Restbudget in Tonnen
Stadt Erlangen gesamt	892.000	100,0	3.400.000
Kommunale Einrichtungen	12.000	1,3	44.200
<b>Städtische Gebäude/Liegenschaften</b>	<b>9.160</b>	<b>1,0</b>	<b>34.000</b>
Restliche kommunale Einrichtungen	2.840	0,3	10.200

Auszug aus dem CO<sub>2</sub>-Budget-Panel städtische Gebäude:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CO <sub>2</sub> -Emissionen in t (IST-Stand)	9.160	8.274	9.580	8.762	8.133	8.048
<b>CO<sub>2</sub>-Restbudget in t (SRU)</b>	<b>34.000</b>	<b>25.726</b>	<b>16.146</b>	<b>7.384</b>	<b>- 749</b>	<b>- 8.797</b>

Demnach wurde das nach dem SRU noch zur Verfügung stehende CO<sub>2</sub>-Restbudget für die städtischen Liegenschaften bereits verbraucht und 2023 um 749 Tonnen und 2024 um insgesamt 8.797 Tonnen überschritten. Die Einhaltung des 1,5°C-Ziels ist für diesen Verbrauchssektor nicht mehr möglich, sondern kann nur noch durch höhere Einsparungen bei den weiteren Verbrauchssektoren erreicht werden.

Bei neuer Zielsetzung, wäre ein alternativer Soll-Reduktionspfad für den städtischen Klimahaushalt zu definieren. Bis dahin kann auf Grundlage des vorgegebenen Reduktionspfads aufgezeigt werden, welche der im Sanierungsfahrplan enthaltenen Maßnahmen notwendig sind, um den Reduktionspfad einzuhalten und die dazu notwendigen Ressourcen (finanziell und personell) darzustellen.

Dabei ist stets der zeitliche Versatz zur Umsetzung von Maßnahmen zu beachten. Es treten keine kurzfristigen Reduzierungen der CO<sub>2</sub>-Emissionen ein, da beschlossene Baumaßnahmen finanziert, im Anschluss geplant, ausgeschrieben und umgesetzt werden müssen. Der Zeitaufwand für die Umsetzung ist dabei von der Maßnahmengröße abhängig. Während eine kleinere oder Teil-Sanierung gegebenenfalls noch innerhalb eines Jahres abgewickelt werden kann, liegt der Zeitaufwand für große Sanierungen, zum Beispiel eines Schulgebäudes mit mehreren Bauabschnitten, bei 3 bis 5 Jahren oder mehr.

Die tatsächliche Abnahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird sich somit erst nach Abschluss einer Maßnahme vollständig auswirken.

Ein kurzfristiges Nachsteuern, bei einer Überschreitung des jährlich festgesetzten Emissionsbudget, ist baulich nicht umsetzbar und somit nur im Rahmen der Nutzung zu erreichen. Ansonsten müssten dazu z.B. Raumtemperaturen oder die Nutzung von Beleuchtung und elektronischer Geräte erheblich reduziert oder im schlechtesten Fall die Gebäudenutzung sogar eingeschränkt beziehungsweise eingestellt werden.

Ein kurzfristiges Nachsteuern bei einer Überschreitung des jährlichen Emissionsbudgets in Form von Nutzungseinschränkungen, wird aus dem Klimahaushalt nicht abgeleitet. Witterungs- und Nutzungsbedingte Mehrverbräuche sind hinzunehmen. Der Klimahaushalt im GME ist ein Instrument der vorausschauenden Steuerung von Sanierungsmaßnahmen.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der vollständige Sanierungsfahrplan für die städtischen Gebäude wird aufgrund der aufwendigen Datenerfassung voraussichtlich Mitte 2025 vorliegen. Unabhängig davon werden - soweit finanziert und haushaltsrechtlich zulässig - energieeinsparende Maßnahmen im Rahmen des Bauunterhalts, der Gebäudesanierung, sowie der Elektro- und Versorgungstechnik durchgeführt.

Als erste Maßnahme aus dem „Moratorium Kesseleratz“ erfolgte aus Budget-Restmitteln des Jahres 2023 zwischenzeitlich die Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmepumpe incl. der infolge dessen notwendig gewordenen Vergrößerung der Heizkörper am **Jugendclub Frauenaarach** (vgl. Vorlage 24/055/2024).

Aufgrund der Haushaltssituation wurden Mittel für Maßnahmen, die bereits im Vorgriff auf den Sanierungsfahrplan anzugehen wären (sog. „Vorgriffsmaßnahmen“, vgl. Vorlage 24/056/2024), nicht bereitgestellt. Stattdessen werden diese Projektvorschläge in eine künftige umfassende Prioritätenliste integriert.

Dieser Vorschlag zur Priorisierung weiterer Sanierungsmaßnahmen aus den Bereichen „Moratorium Kesseleratz“ und/oder „Klimaneutrale städtische Gebäude“ folgt später mit eigener Vorlage.

Aktueller Stand des Sanierungsfahrplans bzw. der vorbereitenden Gebäudesteckbriefe:

- Erfassung von Gebäudedaten und Verbräuchen: zu 100 % abgeschlossen
- Bewertung der Bausubstanz und technischen Anlagen: zu 100 % abgeschlossen
- Vorschläge von energetischen Sanierungsmaßnahmen: zu 100 % abgeschlossen
- Ermittlung der voraussichtlichen CO<sub>2</sub>-Einsparpotentiale: zu 100 % abgeschlossen
- Abschätzung der Sanierungskosten:
  - Hochbau zu 65 % abgeschlossen
  - Heizung, Lüftung, MSR zu 20 % abgeschlossen
  - Elektrotechnik und Beleuchtung zu 15 % abgeschlossen
- Abschließende Plausibilitätsprüfung der Steckbriefe: offen

Nach Fertigstellung aller Gebäudesteckbriefe werden diese in den Sanierungsfahrplan eingepflegt, in welchem die Maßnahmen sortiert und priorisiert werden können. Dabei können energieeinsparende Einzelmaßnahmen wie Fenster- oder Dachsanierungen oder vollumfängliche energetische Sanierungen definiert und priorisiert werden.

Die so priorisierten Maßnahmen des Sanierungsfahrplans wären abhängig von der zu treffenden Zielsetzung in das Arbeitsprogramm aufzunehmen und ihre Kosten in der *Budgetplanung* zu berücksichtigen. Dieses Vorgehen entspräche dem vorgesehenen Prozess des Klimahaushalts.

Zudem wird in diesem Rahmen geprüft, ob für spezielle Gebäude die Voraussetzungen für den Einsatz von Energiespar-Contracting (ESC) gegeben sind.

Aktuell wird bereits an 24 städtischen Liegenschaften ein Energieliefer-Contracting (ELC) mit den Erlanger Stadtwerken erfolgreich praktiziert, über welches 45% (Stand 2023) der benötigten Gesamtwärmemenge für die städtischen Liegenschaften erzeugt wird. Dabei erfolgt auch eine sukzessive CO<sub>2</sub>-Minderung durch laufende Anlagenoptimierungen und Umrüstung auf regenerative Wärmeerzeuger.

Die fortlaufende energetische Optimierung der städtischen Gebäude wird auch deutlich, wenn die Gesamtenergieverbräuche aller städtischen Einrichtungen (einschließlich Anmietungen) ins Verhältnis zu den Energiebezugsflächen pro m<sup>2</sup> gesetzt werden.

*Spezifische Energieverbräuche [kWh/m<sup>2</sup> a]:*

<b>Wärme</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtverbrauch Wärme in kWh	24.839.582	24.550.918	28.805.154	24.258.603	21.684.074	20.993.911
Bezugsfläche Wärme in m <sup>2</sup>	289.386	288.545	291.884	292.088	292.088	294.765
<b>Wärme kWh pro m<sup>2</sup> Bezugsfläche</b>	<b>86</b>	<b>85</b>	<b>99</b>	<b>83</b>	<b>74</b>	<b>71</b>

<b>Strom</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gesamtverbrauch Strom in kWh	7.081.574	6.582.361	6.700.340	7.074.999	6.922.640	7.003.580
Bezugsfläche Strom in m <sup>2</sup>	302.735	301.895	307.828	307.165	308.863	312.920
<b>Strom kWh pro m<sup>2</sup> Bezugsfläche</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

Dabei ist festzustellen, dass der spezifische Verbrauch an Wärme kontinuierlich abnimmt. Ausnahme das Jahr 2021, was wahrscheinlich mit der Corona-Pandemie und dem vermehrten Lüften zu erklären ist.

Der Stromverbrauch ist jedoch, trotz laufender Umrüstung auf LED-Beleuchtung und der Installation von PV-Anlagen, relativ konstant. Die Ursache dafür liegt vermutlich an immer mehr technischer Ausrüstung und Ausstattung in den Gebäuden.

**4. Klimaschutz:**

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*
- ja, negativ\*
- nein

## 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

### Haushaltsmittel

- werden für die Aufstellung des Sanierungsfahrplans nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind für die Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsfahrplan nicht vorhanden

### Protokollvermerk:

### Ergebnis/Beschluss:

Der vorgeschlagenen Konkretisierung zur Zuarbeit im Klimahaushalt (Klima-Aufbruch S3) im Rahmen der Maßnahmen „Klimaneutrale städtische Liegenschaften“ (Klima-Aufbruch G1a) und „Moratorium Kesselerersatz“ (Klima-Aufbruch E3) wird zugestimmt.

### Abstimmung:

einstimmig angenommen

mit 9 gegen 0 Stimmen

## TOP 8

242/339/2025

### Vorentwurfsbeschluss nach DA-Bau 5.4 - Errichtung eines Erweiterungsgebäudes am Emmy-Noether-Gymnasium in Modulbauweise

### Sachbericht:

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Im März 2024 wurde der einstimmige Beschluss im Stadtrat gefasst, eine bedarfsgerechte Deckung von Raumbedarfen an den Erlanger Gymnasien in zwei Stufen umzusetzen (siehe Vorlagennummer: IV/046/2024). Nach Rücksprache mit der MB-Dienststelle und der Regierung von Mittelfranken soll das Emmy-Noether-Gymnasium zukünftig als 4,5-zügiges Gymnasium mit 40 Klassen und ca. 1.000 Schüler\*innen (im Durchschnitt) geführt werden, um dort das gesamtstädtische Defizit durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu decken.

Mit einstimmigem Beschluss des Stadtrates vom 28.11.2024 (Vorlage 40/234/2024) wurde der Bedarf zur Errichtung eines Modulbaus für naturwissenschaftliche Räume (Fachbereich Chemie) sowie für 5 Klassenräume am Emmy-Noether-Gymnasium bestätigt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die weiteren Planungen aufzunehmen, die anfallenden Kosten zu ermitteln und die erforderlichen Haushaltsmittel anzumelden.

Damit eine Nutzungsaufnahme des Erweiterungsgebäudes bis September 2027 möglich ist, sind die unter Punkt II/5 Ressourcen aufgeführten Finanzmittel und Verpflichtungsermächtigungen im Haushalt 2025ff. zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung ist daher zu beauftragen - in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken zur Förderunschädlichkeit - ein Verfahren zur Generalübernehmervergabe des Erweiterungsbaus vorzubereiten. Soweit

Verpflichtungsermächtigungen hierfür bereits für das Vergabeverfahren 2025 notwendig werden, sind diese bereitzustellen.

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

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

Der Erweiterungsbau soll aus werkstattseitig vorgefertigten Modulen entstehen, die vor Ort fertig ausgebaut werden. Damit verbunden ist neben einer zeitlich schnelleren Umsetzung insbesondere geringere Beeinträchtigung des Schulbetriebs. Die Bautätigkeit vor Ort wird auf ein absolut notwendiges Maß reduziert. Die sehr kleinen zur Verfügung stehenden Baustellenflächen im Zugangsbereich der Schule würden eine Realisierung am vorgesehenen Standort sonst nicht ermöglichen. Der Standort ist für die Schule aus funktionalen Gründen in räumlich naher Anbindung an das Hauptgebäude unbedingt erforderlich.

Die Vorentwurfsplanung wurde mit dem Umwelt-, Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt, der Inklusionsbeauftragten und den ESTW vorab abgestimmt. Die vorliegende Vorentwurfsplanung wurde federführend durch die technische Abteilung des GME in Zusammenarbeit mit EB 77 Stadtgrün als Eigenplanung zusammen mit einem externen Planungsbüro für die Ausstattung der naturwissenschaftlichen Fachräume (Fachbereich Chemie) gemeinsam erarbeitet.

Um die angestrebte Nutzungsaufnahme im Erweiterungsgebäude bis September 2027 ermöglichen zu können, muss nunmehr aufgrund der derzeit ungeklärten, schwierigen Haushaltssituation 2025 auch die Entwurfs- und Genehmigungsplanung als Eigenplanung erstellt werden, da die vorgesehene Vergabe dieser Planungsleistungen an eine Generalübernehmerfirma derzeit nicht möglich ist. Die Entwurfsplanung soll im Juli 2025 zum Beschluss eingebracht werden. Nach Bestätigung des Entwurfs kann -unter Voraussetzung der haushaltsrechtlichen Zulässigkeit- ein Vergabeverfahren kombiniert für die übrigen Planungsleistungen und sämtliche Bauleistungen für den Neubau eingeleitet werden. Die Baufeldherrichtung, die Freianlagen, beratende und gutachterliche Planungsleistungen sowie die Anschlüsse an vorhandene technische Anlagen des Bestandsgebäudes werden separat vergeben.

Bis Oktober 2025 soll auch der FAG-Förderantrag für die Maßnahme eingereicht werden. Durch die Erbringung von Eigenplanungsleistungen in der Leistungsphase 3 und 4 wird bei der FAG-Förderung nach Kostenrichtwert für den Neubau um 15 % gekürzt.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### **3.1 Nutzung**

Auf den Bedarfsbeschluss des Stadtrates vom 28.11.2024 (Vorlage 40/234/2024) wird verwiesen.

Das Erweiterungsgebäude hat eine Hauptnutzfläche von insgesamt rd. 702 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss sind das 2 Lehrsäle, 1 Übungsraum, 1 Vorbereitungs-/Sammlungsraum für den Fachbereich Chemie mit rd. 328 m<sup>2</sup> sowie im Obergeschoss 5 Klassenräume mit 373 m<sup>2</sup>.

Zur barrierefreien Erschließung des neuen Gebäudes wird ein Aufzug im Treppenhaus errichtet.

### **3.2 Vorplanungskonzept**

#### Baukonstruktion

Aus baulogistischen, aus Zeit- und auch aus Nachhaltigkeitsgründen soll das Erweiterungsgebäude in Modulbauweise (Module in hybrider Holz-Stahl-Konstruktion) errichtet. Nach Lieferung der Module auf die Baustelle erfolgt der Ausbau und die Fertigstellung des Fassaden- und Dachaufbaus vor Ort. Auf der Dachfläche wird eine extensive Begrünung als Retentionsdach sowie eine PV-Anlage vorgesehen. Das Gebäude erhält einen außenliegenden

Sonnenschutz mit Zentralsteuerung und es sind in den Chemieunterrichtsräumen Verdunklungsanlagen einzubauen

Als gedeckter Verbindungsgang wird zwischen dem bestehenden Schulgebäude und dem Neubau ein Laubengang in Stahlkonstruktion mit Gründach vorgesehen. Das Erweiterungsgebäude wird höhenmäßig in der vorhandenen Hanglage so platziert, dass der Übergang barrierefrei erfolgen kann und so auch der Seiteneingang des Bestandsgebäudes barrierefrei zugänglich wird (bisher 4 Steigungen vorhanden). Alle neuen Wegebeziehungen im neu herzustellenden Eingangsbereich sollen barrierefrei ausgeführt und das Schulgelände mit einem Zaun und neuen Zugangstor eingefriedet werden.

### Technische Ausrüstung

Die Be- und Entlüftung des Schulgebäudes soll vorrangig über mechanische Lüftungsanlagen erfolgen. Hierfür sind eine Lüftungsanlage für WCs und Putzräume, 8 dezentrale Lüftungsgeräte für die Unterrichtsräume (alternativ ist Fensterlüftung möglich) sowie 8 Abluftanlagen mit Luftnachströmung für die notwendigen Digestorien eingeplant.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Ausführung ist in Monoblockbauweise mit einem Außengerät geplant. Als Heizflächen sind größer dimensionierte Profilheizkörper vorgesehen.

Durch die geplante PV Anlage wird mit einem Stromertrag von ca. 26.300 kWh / Jahr gerechnet.

Die Ausleuchtung erfolgt mittels Deckenleuchten und einer Steuerung über Präsenzmelder in Sanitärräumen, Fluren und im Treppenhaus. Die Beleuchtung in den Chemieräumen ist zwingend dimmbar auszuführen.

Die Unterrichtsräume im Neubau sollen mit Beamer ausgestattet und an das Datennetz der Schule angeschlossen werden.

### Brandschutz

Im Neubau befinden sich insgesamt drei Brandabschnitte: Erdgeschoss, Obergeschoss, Treppenhaus. Der zweite Rettungsweg aus dem 1.OG wird über eine Außenfluchttreppe sichergestellt.

Die Brandmeldeanlage mit Weiterleitung auf die Feuerwehr im Bestandsgebäude wird auf den Neubau ausgeweitet. Die Brandmelder und Zwischendeckmelder sind in einer Ringleitung zu verbinden und im Technikraum zu sammeln. Dort wird die Zuleitung zur Brandmeldezentrale im Keller des Schulhauptgebäudes geführt und aufgelegt. Auch die Sicherheitsbeleuchtungsanlage wird um den Neubau erweitert.

### Freiflächenplanung, Naturschutz und Verbesserung des Mikroklimas

Das Regenwasser der extensiv begrünten Retentionsdachfläche wird im Norden des Neubaus über Sickermulden auf dem Grundstück vor Ort vollständig oberflächennah versickert. Alle neuen Belagsflächen sollen ebenfalls versickerungsfähig ausgeführt werden. In einem geschlossenen Fassadenbereich an der Nordfassade soll das Erweiterungsgebäude gemäß Satzung der Stadt Erlangen eine Fassadenbegrünung bekommen.

## **3.3 Zeitplan**

Geplanter Bauablauf

Erarbeitung Entwurf, DA Bau-Beschluss Entwurf	Ende März bis Juli 2025
-----------------------------------------------	-------------------------

Zuschussantrag FAG und Genehmigungsplanung	Bis Oktober 2025
Umbau der Räume der OGTS in den mobilen Raumeinheiten zu 2 Klassenzimmern	Sommerferien 2025
Vergabe an einen Generalübernehmer anhand einer funktionalen Leistungsbeschreibung (Einleitung des Vergabeverfahrens ab September 2025)	Februar 2026 (wenn haushaltstechnisch möglich!)
Werkplanung durch den Generalübernehmer	Bis ca. Juni 2026
Umbau der Räume der Elektrowerkstatt des Betriebsbüros in den mobilen Raumeinheiten zu 2 Klassenzimmern	Sommerferien 2026
Baufeldfreimachung, Umbau Bestandsgebäude, Elektrohauptverteilung, Einbau Fundamente und Bodenplatte	ca. Juli - Oktober 2026
Anlieferung und Montage der Raummodule zur anschließenden Fertigstellung vor Ort, Arbeiten an den Freianlagen	Voraussichtlich ab November 2026
Nutzungsaufnahme Erweiterungsbau	Schuljahresbeginn September 2027

Die bauliche Umsetzung muss in Abstimmung mit der dann zu beauftragenden Generalübernehmerfirma im Detail vereinbart werden. Je nach Hersteller, Bauweise und Vorfertigungsgrad kann es zu unterschiedlichen Detaillösungen in der Bauumsetzung kommen.

### 3.4 Kosten

Die Kostenschätzung zum Vorentwurf stellt sich wie folgt dar:

Kosten- gruppen	<b>Kostenschätzung zur Vorentwurfsplanung Erweiterungsbau Emmy-Noether-Gymnasium</b>	
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	278.000 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	3.188.000 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	924.000 €
500	Außenanlagen	250.000 €
600	Ausstattung	531.000 €
700	Baunebenkosten	738.000 €
<b>Gesamtkosten mit Einrichtung Amt 40, gerundet</b>		<b>5.909.000 €</b>
<b>Gesamtkosten ohne Einrichtung Amt 40, gerundet</b>		<b>5.378.000 €</b>

Das Ergebnis der Kostenberechnung kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von -10%/+30% ermittelt werden.

Bei geschätzten Gesamtkosten i. H. v. **5.909.000,00 €** wird die Endabrechnungssumme voraussichtlich zwischen 5.318.100 € und 7.681.700 € liegen.

Die Kostenermittlung beruht auf dem Baupreisindex IV/2024. Die konjunkturelle Entwicklung als Kostenfaktor ist derzeit nicht einheitlich erkennbar und kann daher in ihrer Wirkung nur bedingt gesichert eingeschätzt werden.

Zum Vergleich:

Die Grobkostenschätzung von Oktober 2024 lag bei 5.450.000 € inkl. Ausstattung. Die Kostenkonkretisierung ist vor allem auf die KGR 300, 400 und 600 zurückzuführen und fallen für den höheren baulichen und anlagentechnischen Aufwand sowie für höhere schulische Ausstattungsstandards an. Auch muss eine externe Vergabe der Prüfstatik erfolgen.

Durch die erbrachten und noch zu erbringenden Eigenleistungen in den Leistungsphasen 1 – 4 HOAI konnten Honorare in Höhe von 267.000 € eingebracht werden.

Hinweis: Mit der Einleitung des Vergabeverfahrens zur Vergabe eines kombinierten Planungs- und Bauauftrags an eine Generalübernehmerfirma geht die Stadt Erlangen bereits eine rechtliche Bauverpflichtung zur Durchführung der Baumaßnahme ein. Diese Vorgehensweise ist vorliegenden Fall notwendig, um ein bestmögliches wirtschaftliches Angebot erhalten zu können.

### Zuschuss

Die Maßnahme soll durch eine FAG-Zuwendung gefördert werden. Der Antrag hierzu soll bis Oktober 2025 bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht werden. Voraussichtlich kann eine Förderung in Höhe von ca. 1.834.000 € bis 2.445.000 € erreicht werden (Förderquote 45 – 60 % unter Berücksichtigung der Kürzung um 15 %). Dies würde einer Gesamtförderquote von ca. 31 % bis 41 % entsprechen.

Das Vorhaben wird voraussichtlich die Bedingungen zur Förderung nach KFW Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude Kommunen 499 erfüllen. In diesem Fall ist - bei Verfügbarkeit von Fördermitteln zum Antragszeitpunkt - mit einer Förderhöhe von rd. 70.000 € zu rechnen.

### Abstimmung mit dem Zuschussgeber

Nach Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken am 11.02.2025 ist eine Förderung der Maßnahme grundsätzlich möglich. Mit der Erbringung der Entwurfsplanung durch Eigenplanung der Verwaltung werden sich die förderfähigen Kosten um die Nebenkostenpauschale in Höhe von 15 % reduzieren. Zur Einleitung eines Vergabeverfahrens für eine Generalübernehmervergabe vor dem Vorliegen des Vorzeitigen Maßnahmenbeginns ist vorab eine Unbedenklichkeitsbescheinigung einzuholen.

### Haushaltsmittelverteilung (Ist/Soll)

	bis 2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff	Gesamt
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Haushalt 2025 -Vorliegender Entwurf-</b>	100.000	300.000	2.500.000	100.000	-		
VE			2.500.000				
Einrichtung			0	0			
VE			0	0			
Ansatz Amt 24 <b>Tatsächlicher Bedarf für Haushalt 2025 - Soll-</b>	<b>100.000</b>	<b>150.000</b>	<b>2.650.000</b>	<b>2.400.000</b>	<b>50.000</b>	<b>28.000</b>	<b>5.378.000</b>

VE für Folgejahre		VE Vergabe	2.650.000	2.400.000			5.050.000
Einrichtung		VE		490.000			531.000
VE für Folgejahre		Vergabe	41.000	450.000			450.000

#### 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*  
 ja, negativ\*  
 nein

Die zusätzlichen zu erstellenden Schulflächen sind zur Sicherstellung des Unterrichtsbedarfes an Gymnasien in Erlangen im G9-Betrieb notwendig. Mit verschiedenen Änderungen der Vorgaben zur Erfüllung der pädagogischen Bedarfe im wieder eingeführten G9 in den letzten 5 Jahren durch das Bay. Kultusministerium geht ein höherer Flächen- und Differenzierungsbedarf pro Schüler\*in einher.

Der Neubau ist in energetischer und mikroklimatischer Hinsicht optimiert. Der Eingriff durch die Baumaßnahme wird vor Ort kompensiert.

Der städtische Leitfaden für nachhaltige und energieeffiziente Gebäude wird umgesetzt. Das Erweiterungsgebäude entspricht den Energieeffizienzstandard EG 40.

#### 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:

Für Bau: 5.378.000 € bei IPNr.:217F.401  
 Für Ausstattung: 531.000 € bei IPNr.: NEU  
 Sachkosten: bei Sachkonto:  
 Personalkosten (brutto): bei Sachkonto:  
 Folgekosten bei Sachkonto:  
 Korrespondierende Einnahmen ca. 1.904.000 € - bei Sachkonto:  
 2.515.000 €  
 (FAG+BEG)

Weitere Ressourcen

#### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt  
 sind teilweise vorhanden auf IvP-Nr. 217F.401 (bislang geplant: 3,0 Mio. EUR)  
 Ausstattungs-IVP liegt noch nicht vor  
 bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk  
 sind teilweise nicht vorhanden (Differenz Bau: 2,378 Mio. EUR)

Haushalt 2024 (vorläufige Handlungsgrundlage für 2025):

VE:	0 Euro	
HH-Mittel Bau 2024:		100.000 Euro
HH-Mittel Ausstattung 2025-27:	0 Euro	

Haushaltsbeschluss 2025 (bisher nicht genehmigt):

VE:	2.500.000 Euro für 2026 ff.	
HH-Mittel Bau 2025:		300.000 Euro
HH-Mittel Bau 2026:		2.500.000 Euro
HH-Mittel Bau 2027:		100.000 Euro
HH-Mittel Ausstattung 2025-27:	531.000 Euro	
<u>Gesamt geplant lt. HH-Beschluss 2025</u>		<u>3.000.000 Euro</u>

Hinweise:

Die Vergabe der Ausstattung für die naturwissenschaftlichen Fachräume, Fachbereich Chemie, sollen mit dem Generalübernehmervergabe vergeben werden.

Letzter Beschlussstand:

Im Haushalt 2025 zu berücksichtigende Kosten gemäß Stadtratsbeschluss vom 28.11.2024 (Vorlage 40/234/2024):

KGR 200 Umbau Bestand + Leitungsverlegung Anbau	500.000 €
KGR 300 + 400 Anbau Bauwerk + Technische Anlagen	3.570.000 €
KGR 500 Außenanlagen	230.000 €
KGR 600 Fachraum- und Klassenausstattung	450.000 €
KGR 700 Planungskosten	700.000 €
<u>Gesamtkosten brutto:</u>	<u>5.450.000 €</u>

**Einsichtnahme durch das Revisionsamt**

Das Revisionsamt hat die Unterlagen zur Vorentwurfsplanung gemäß Ziffer 5.4 DA Bau zur Einsichtnahme erhalten.

Protokollvermerk:

Ergebnis/Beschluss:

1. Der vorliegenden Vorentwurfsplanung zur schnellstmöglichen Realisierung eines Erweiterungsgebäudes am Emmy-Noether-Gymnasium wird gemäß DA-Bau 5.4 zugestimmt.  
Hierauf aufbauend ist die Entwurfs- und Genehmigungsplanung als Eigenleistung durch die Verwaltung zu erbringen.
2. Die notwendigen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen für eine Generalübernehmervergabe (Planungsleistungen Leistungsphasen 5 – 8 incl. Bauausführung (als Generalunternehmer) ohne ergänzende Arbeiten im Bestand und an Freianlagen) sind anzumelden.

**Abstimmung:**

einstimmig angenommen  
mit 9 gegen 0 Stimmen

**TOP 9**

**63/119/2025**

**Fraktionsantrag Nr. 007/2025 der Stadtratsfraktion "Bündnis 90 Die Grünen, Grüne Liste";  
Bericht zur Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO)**

**Sachbericht:**

**1. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Es wird ein Bericht im BWA und im UVPA zu den Auswirkungen der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf die Stadt Erlangen, insbesondere im Hinblick auf

- Stellplatzsatzung,
- Freiflächengestaltungssatzung und
- Nutzungsänderungen
- 

beantragt.

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

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

Der Bayerische Landtag hat am 10.12.2024 das Erste Modernisierungsgesetz Bayern und das Zweite Modernisierungsgesetz Bayern beschlossen. Betroffen davon sind auch Änderungen in der BayBO. Diese sind z.T. am 01.01.2025 bereits in Kraft getreten und andere, insb. das Satzungsrecht betreffende Regelungen, treten zum 01.10.2025 in Kraft. Wesentliche Zielsetzungen der Gesetzesänderungen waren Bürokratieabbau, Beschleunigung und „Entschlackungen“, um insb. den Wohnungsbau voranzubringen (vgl. hierzu auch den Antrag der CSU-Fraktion Nr. 25/2024 „Fitnesscheck für Bayerns Behörden“ – „...Bürokratieabbau ist zentrales Ziel der Bayer. Staatsregierung...“).

Zu den beantragten Themen:

(Anmerkung: a.F. = alte Fassung; n.F. = neue Fassung; jeweils der BayBO)

**2.1. Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen**

Die Stadt Erlangen hat zuletzt am 14.12.2023 (Inkrafttreten 12.01.2024) eine neue Stellplatzsatzung beschlossen (Vorlage Nr. 30/080/2023). Diese beinhaltet auch die „Anlage 1 – Richtzahlentabelle“. Mit Beschluss des Stadtrates vom 26.09.2024 wurde ergänzend eine Verwaltungsrichtlinie zum Vollzug des § 5 der Stellplatzsatzung beschlossen, die insb. Ermäßigungen der erforderlichen Stellplätze bei sog. „Mobilitätskonzepten“ ermöglicht (Vorlage Nr. 63/109/2024).

Bisher war im Art. 47 Abs. 1 a.F. die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen landesrechtlich vorgeschrieben. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde durch eine Verordnung des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (= Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV-) oder aufgrund der Ermächtigung im Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 a.F. durch die jeweilige Kommune festgelegt (Art. 47 Abs. 2 a.F.).

In diesem Teil erfolgte ein bedeutender materiell-rechtlicher Systemwechsel durch den Landesgesetzgeber. Bei der Änderung des Art. 47 n.F. wurde die landesgesetzliche Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung aus den eingangs genannten Zielvorstellungen heraus (= Bürokratieabbau, Beschleunigung, „Entschlackung“, Förderung Wohnungsbau) vollständig aufgegeben.

Eine Stellplatzpflicht gilt zukünftig nach Art. 47 Abs. 1 n.F. nur noch, wenn die Kommune dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n.F. angeordnet hat. Die neue Ermächtigungsgrundlage im Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 n.F. unterscheidet sich jedoch grundlegend von der alten Fassung. Regelungen zur Beschaffenheit von Stellplätzen, Begrünung etc. sind danach nicht mehr möglich. Ebenso gilt hinsichtlich der festgelegten Anzahl der Stellplätze in der kommunalen Satzung eine Obergrenze, die sich aus der (ebenso überarbeiteten) Anlage zur GaStellV ergibt. Bestehende kommunale Stellplatzsatzungen gelten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 n.F. nur fort, wenn sie die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder sie Bestandteil eines Bebauungsplanes sind, der bis 30.09.2025 in Kraft getreten ist.

Im Übrigen, d.h. wenn sie diese Höchstzahlen überschreiten, treten bestehende Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft (Art. 83 Abs. 5 Satz 3 n.F.).

- Die für die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen maßgebliche Richtzahltabelle in der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen überschreitet in manchen Punkten die in der Anlage zur GaStellV genannten Richtzahlen, somit diese neuen Obergrenzen und tritt damit ohne weiteres Zutun mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft.

#### 2.1.1. Möglichkeiten

Nach aktuellem Kenntnisstand bestünde eine mögliche Alternative (Alternative 1) darin, im 9-monatigen Übergangszeitraum bis 30.09.2025 die bestehende Stellplatzsatzung, samt Richtzahltabelle, so anzupassen, dass sie den neuen Vorgaben zu den Stellplatzzahlen entspricht und somit fortgilt. Nach dem 30.09.2025 ist eine Anpassung nicht mehr möglich.

Dazu wäre bis spätestens zur Sitzung des Stadtrates am 24.07.2025 der Satzungsbeschluss zu fassen. Eine Beschlussfassung in der Sitzung am 25.09.2025 wäre nicht ausreichend, da die geänderte Satzung noch vor dem 30.09.2025 bekannt gemacht sein müsste.

Eine weitere überdenkenswerte und sinnvolle Alternative (Alternative 2) wäre, im Sinne der landesgesetzgeberischen Zielsetzung (Bürokratieabbau, Beschleunigung, „Entschlackung“, Förderung Wohnungsbau) mit Ablauf des 30.09.2025 auf eine Stellplatzsatzung zu verzichten. Damit bestünde zukünftig keine Verpflichtung mehr, Stellplätze zu schaffen (weniger Versiegelung, geringere Baukosten etc.).

Die Möglichkeit Stellplätze zu schaffen, bliebe den Bauherrn jedoch in eigener Entscheidungsfreiheit unbenommen.

Im Falle dieser Alternative 2 müssten Stellplätze, die, aus welchen Gründen auch immer, nicht tatsächlich hergestellt werden können, auch nicht mehr in Geld abgelöst werden (ohne Stellplatzpflicht, keine Ablöseverpflichtung). Diese Ablösebeträge waren nach Art. 47 Abs. 4 a.F. zweckgebunden u.a. für Parkeinrichtungen, ÖPNV.

Im Schnitt der letzten 10 Jahre betrug die jährliche Einnahme aus Ablösebeträgen ca. 720.000 €.

Unberührt bliebe die Möglichkeit für die Stadt Erlangen, in Bebauungsplänen (z.B. für Neubaugebiete) eine Regelung zur Stellplatzpflicht zu integrieren, die den Vorgaben der neuen Ermächtigungsgrundlage entspricht.

Über das Referat für Planen und Bauen wird zeitnah eine Abstimmung über das weitere Vorgehen zu den Alternativen angestoßen werden.

## 2.2. Freiflächengestaltungssatzung

Die bestehenden Freiflächengestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 a.F.) in Bayern treten alle mit Inkrafttreten der Gesetzesänderung, also mit Ablauf des 30.09.2025, außer Kraft (Art. 83 Abs. 5 Satz 1 n.F.; vgl. Regierungserklärung des Ministerpräsidenten vom 13.06.2024 „...Über Blumen, Bäume oder Vogelhäuschen im Garten soll nicht die Behörde mit Satzungen, sondern wieder die Eigentümer entscheiden...“). Heilungsmöglichkeiten gibt es hier nicht.

Dieser Wegfall gilt auch für Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungssatzungen, die Bestandteil eines Bebauungsplanes sind und deren Rechtsgrundlage auf der bauordnungsrechtlichen Regelung der BayBO basiert. Auf die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes als Ganzes und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hat dies keine Auswirkungen.

Die geänderte Ermächtigungsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. ermöglicht es den Kommunen, ein Verbot von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung zu regeln. Detaillierte, positiv regelnde Vorgaben zur Begrünung, Bepflanzung usw. von Freiflächen sind nach dem klaren Wortlaut des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 n.F. zukünftig nicht mehr möglich. Entsprechende Satzungsmuster sind nach Aussagen des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr sowie des Bayer. Städtetags in Arbeit.

Aus Sicht der Verwaltung bedarf es einer derartigen Satzungsregelung nicht, da bereits Art. 7 n.F. das Gebot enthält, die nicht mit Gebäuden etc. überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Eine Bodenversiegelung ist auch bei zulässiger Verwendung möglichst zu vermeiden.

## 2.3. Nutzungsänderungen

Der bisherige Verfahrensfreiheitstatbestand des Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 a.F. für Nutzungsänderungen wurde erweitert. Hiernach sind Änderungen der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b n.F. als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen. Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen in diesem Sinne lassen die Verfahrensfreiheit unberührt, soweit die neue Nutzung gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist und kein Sonderbau betroffen ist. Nutzungsänderungen werden mit der Änderung also dann erleichtert, wenn die neue Nutzung nach den Vorschriften der

Baunutzungsverordnung im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig ist. Die Erweiterung beschränkt sich ausweislich des Wortlauts („soweit“) und der Gesetzesbegründung auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Das bedeutet, dass die Nutzungsänderung nur in den Fällen verfahrensfrei ist, in denen für die neue Nutzung ausschließlich andere bauplanungsrechtliche Anforderungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung in Betracht kommen. Sobald durch die Nutzungsänderung (zumindest auch) andere öffentlich-rechtliche Belange (Abstandsflächenrecht, Stellplätze, Brandschutz etc.) nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 und 62b berührt werden, greift Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 n.F. nicht. Das Vorhaben ist dann verfahrenspflichtig. Die Vorschrift ist nicht so zu verstehen, dass es auf die sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nicht mehr ankommt, sofern die neue Nutzung nur gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig ist.

Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 n.F. gilt auch für faktische Baugebiete im unbeplanten Innenbereich.

Auch Nutzungsänderungen nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 n.F. sind trotz Verfahrensfreiheit nach dem neuen Art. 57 Abs. 7 n.F. der Gemeinde zwei Wochen vor Aufnahme der geänderten Nutzung in Textform anzuzeigen.

Nach den unveränderten Grundsätzen in der BayBO entbindet u.a. die Verfahrensfreiheit eines Vorhabens nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Bauvorhaben gestellt werden (Art. 55 Abs. 2). Verantwortlich hierfür sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (Art. 49).

#### 2.4. Weitere Änderungen -beispielhaft-

##### 2.4.1. Aufstockungen, Art. 46 Abs. 6 n.F.

Die Regelung bringt eine Erleichterung für Fälle, bei denen sich durch eine geplante Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum eine Änderung der Gebäudeklasse ergibt. Trotz Änderung der Gebäudeklasse muss das Gebäude nicht die materiellen Anforderungen erfüllen, die für die neue Gebäudeklasse gelten. Bestehende tragende Wände und Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken, Treppen sowie notwendige Treppenräume und Flure müssen hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit nicht angepasst werden. Für den Bereich der Aufstockung kann für die neuen Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der bisherigen Gebäudeklasse angesetzt werden. Voraussetzung ist, dass Gebäude und Nutzung bestandsgeschützt sind und die Aufstockung um nicht mehr als ein Geschoss erfolgt. Mit einer einmal nach dieser Vorschrift erfolgten Aufstockung ist dieses Privileg verbraucht. Der zweite Rettungsweg ist für neue Bereiche oder Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung stets erforderlich, unabhängig von der bisherigen oder künftigen Gebäudeklasse.

Nach den unveränderten Grundsätzen in der BayBO entbindet u.a. die Verfahrensfreiheit eines Vorhabens nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Bauvorhaben gestellt werden (Art. 55 Abs. 2). Verantwortlich hierfür sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (Art. 49).

##### 2.4.2. Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken und Dachgauben, Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 n.F.

Der neu eingefügte Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 stellt Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben verfahrensfrei, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert wird. Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken sind somit nunmehr vollständig verfahrensfrei. Ungeachtet der Verfahrensfreiheit sind Dachgeschossausbauten im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 n.F. nach dem neuen Art. 57 Abs. 7 n.F. der Gemeinde zwei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Nach den unveränderten Grundsätzen in der BayBO entbindet u.a. die Verfahrensfreiheit eines Vorhabens nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Bauvorhaben gestellt werden (Art. 55 Abs. 2). Verantwortlich hierfür sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (Art. 49).

#### 2.4.3. Kinderspielplätze, Art. 7 Abs. 3 a.F.

Durch die Streichung des Art. 7 Abs. 3 a.F. besteht ab 01.10.2025 keine gesetzliche Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen. Die Kommunen müssen entscheiden, ob in ihrem Gemeindegebiet eine Spielplatzpflicht gelten soll oder nicht (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 n.F.). Regelungen zur Beschaffenheit des Spielplatzes können dabei zukünftig nicht mehr getroffen werden.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Sollte eine Anpassung der bestehenden Stellplatzsatzung erwogen werden, könnte diese Aufgabe durch Amt 63 / Verwaltung i.V.m. dem Rechtsamt (30) bis zur Sitzung des Stadtrates am 24.07.2025 vorbereitet werden.

Darüber hinausgehende Satzungen können bis zur Wiederbesetzung einer Stelle im Verwaltungsbereich aktuell nicht erstellt werden; Satzungsmuster wären zudem abzuwarten.

### 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.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

## 5. 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	Im Falle der Alternative 2 / Stellplatzsatzung werden -zweckgebundene- Mindereinnahmen (Schnitt der letzten 10 Jahre ca. 720.000 €/p.a.) eintreten.	

### Haushaltsmittel

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

### Protokollvermerk:

### Ergebnis/Beschluss:

1. Der Sachbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag Nr. 007/2025 der Stadtratsfraktion „Bündnis 90 Die Grünen, Grüne Liste“ ist damit bearbeitet.

### Abstimmung:

einstimmig angenommen  
mit 10 gegen 0 Stimmen

**TOP 10**

**Anfragen Bauausschuss**

## **Sitzungsende**

am 11.03.2025, 16:50 Uhr

Der Vorsitzende:

.....  
Stadtrat  
Thurek

Die Schriftführerin:

.....  
Oschmann

### **Kenntnis genommen**

**Für die CSU-Fraktion:**

**Für die SPD-Fraktion:**

**Für die Grüne/Grüne Liste-Fraktion:**

**Für die ödp-Fraktion:**

**Für die Ausschussgemeinschaft FDP/FWG:**

**Für die Ausschussgemeinschaft Klimaliste Erlangen:**