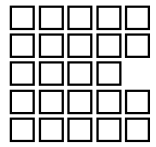


# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung -öffentlich-	3
Vorlagendokumente	
TOP Ö 8.1 Antrag des TV 1848 Erlangen zum Sonderprogramm	
Beschluss Stand: 01.07.2025 52/183/2025	5
5-706 20241212 Kostenschätzung - V3 52/183/2025	9
706 20250121 Kostenschätzung - V3 - Zusatzkosten Barrierfreiheit 52/183/2025	14
706 20250122 Planung mit Bau und Sicherheit 52/183/2025	18
Antrag TV 1848 für Sonderprogramm- KiBZ 52/183/2025	19
Förderantrag, Finanzierungsplan Sonderprogramm KiBZ 52/183/2025	25
KiBZ-Finanzierung Zwi-Finan für Zusch.antrag 29.1.2025 52/183/2025	27
TOP Ö 8.2 Eilverfügung des Oberbürgermeisters gem. Art. 37 Abs. 2 Satz1 der Gemeindeordnung; hier: Aufnahme	
Mitteilung zur Kenntnis 20/070/2025	34
Eilverfügung des Oberbürgermeisters gem. Art. 37 Abs. 3 Satz 1 GO 20/070/2025	35
TOP Ö 8.3 Kulturamt: Zusammensetzung der Kunstkommission 2025 - 2028	
Beschluss Stand: 09.07.2025 47/134/2025	37
Kunstkommission - Geschäftsordnung - Stand 03.07.2013 47/134/2025	39
Mitglieder der Kunstkommission 2025 - 2028 47/134/2025	43
TOP Ö 8.4 Sanierungsfahrplan für "Klimaneutrale städtische Liegenschaften" (Klima-Aufbruch G1a)	
Beschluss Stand: 08.07.2025 24/069/2025	45
Anlage01_sortiert nach Nutzungsgruppen 24/069/2025	54
Anlage02_priorisiert nach Handlungsbedarf 24/069/2025	57
Anlage03_priorisiert nach Gesamtbewertung 24/069/2025	60
Anlage04_CO2-Budget-Panel städtische Gebäude 24/069/2025	63
Anlage05_Werner-von-Siemens-Realschule_Analyse Umstellung Erdgas-Fernwärme 24/069/2025	65
Anlage06_Gebäudesteckbrief 066B Kosbacher Schulhaus 24/069/2025	66
Anlage07_Gebäudesteckbrief 182A Stadtteilzentrum Die Scheune 24/069/2025	68
Anlage08_Gebäudesteckbrief 160A Lernstube am Anger 24/069/2025	70
Anlage09_Gebäudesteckbrief 021A VG Zentralfriedhof 24/069/2025	72
Anlage10_Gebäudesteckbrief 011A FF Steudach 24/069/2025	74
TOP Ö 11 ESTW AG: Bevollmächtigung für die Beschlussfassungen der Hauptversammlung am 25.07.2025	
Beschlussvorlage BTM/102/2025	76
Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2024 der ESTW AG BTM/102/2025	80
TOP Ö 12 ESTW Stadtverkehr GmbH und Zweckverbände: Wechsel durch das Ausscheiden von Herrn Exner und die Bestellung von Frau Weikl in den Vorstand der ESTW AG	
Beschlussvorlage BTM/103/2025	82
TOP Ö 13 Vorläufige Haushaltsführung 2025; Aufnahme von Kassenkrediten in erhöhtem Volumen	
Beschlussvorlage 20/071/2025	84
TOP Ö 14.1 Umschichtung von Verpflichtungsermächtigungen für die IP-Nr. 217F.401 "Emmy-Noether-Gymnasium, Planung An- und Umbau	

Vorlage Mittelbereitstellung 242/356/2025	86
TOP Ö 15 Raumnutzungsgebühren Kubic	
Beschluss Stand: 412/008/2025	89
Tabelle Raumnutzungsgebühren kubic 2025-2026 412/008/2025	92
TOP Ö 16 Neubestellung eines stellvertretenden beratenden Mitglieds des Jugendhilfeausschusses	
Beschlussvorlage 51/176/2025	93
TOP Ö 17 Neubestellung eines stellvertretenden beratenden Mitglieds des Jugendhilfeausschusses	
Beschlussvorlage 51/177/2025	95
TOP Ö 18 Neubestellung eines stellvertretenden stimmberechtigten Mitglieds des Jugendhilfeausschusses	
Beschlussvorlage 51/178/2025	97
TOP Ö 19 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 für den Teilbereich - Siemens Stadtquartier Süd -	
Beschlussvorlage 611/230/2025	99
Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich 611/230/2025	103
Anlage 2: Wirksame Darstellungen des FNP 2003 611/230/2025	104
Anlage 3: Verfahrensstand 611/230/2025	105
TOP Ö 20 Bebauungsplan Nr. 440 der Stadt Erlangen - Siemens Stadtquartier Süd - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss	
Beschlussvorlage 611/236/2025	106
Anlage 1 - Lageplan mit Geltungsbereich 611/236/2025	111
Anlage 2 - Rahmenplan 611/236/2025	112
Anlage 3 - Geltungsbereiche Bebauungspläne 437 und 440 611/236/2025	113
Anlage 4 - Übersicht städtebauliches Umfeld 611/236/2025	114
Anlage 5 - Stand des Bebauungsplanverfahrens 611/236/2025	115
TOP Ö 21 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - "Stubenloh-Süd" - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Billigungbeschluss	
Beschlussvorlage 611/237/2025	116
Anlage 1 Bebauungsplan181 7D-Stubenloh Sued_Planentwurf_250715_gez 611/237/2025	124
Anlage 2 Bebauungsplan181 7D_Entwurf_Begründung_250714_gez 611/237/2025	125
Anlage 3 Lageplan mit Geltungsbereich / Abgrenzung Projektgebiet sonstiges Plangebieä 611/237/2025	198
Anlage 4 Stand des Bauleitplanverfahrens 611/237/2025	199



# Einladung

Stadt Erlangen

## Stadtrat

7. Sitzung • Donnerstag, 24.07.2025 • 16:00 Uhr • Ratssaal, Rathaus

### Nicht öffentliche Tagesordnung - 16:00 Uhr

- siehe Anlage -

### Öffentliche Tagesordnung - 16:15 Uhr

8. Mitteilungen zur Kenntnis

- |      |  |                              |
|------|--|------------------------------|
| 8.1. | Antrag des TV 1848 Erlangen zum Sonderprogramm   | 52/183/2025<br>Kenntnisnahme |
| 8.2. | Eilverfügung des Oberbürgermeisters gem. Art. 37 Abs. 2 Satz1 der Gemeindeordnung; hier: Aufnahme von Kassenkrediten | 20/070/2025<br>Kenntnisnahme |
| 8.3. | Kulturamt: Zusammensetzung der Kunstkommission 2025 - 2028   | 47/134/2025<br>Kenntnisnahme |
| 8.4. | Sanierungsfahrplan für "Klimaneutrale städtische Liegenschaften" (Klima-Aufbruch G1a)                                | 24/069/2025<br>Kenntnisnahme |

9. Bericht aus nichtöffentlicher Sitzung

10. Jahresbericht der Stadt- und Kreissparkasse durch Herrn von Hebel  
**Bericht gegen 16:30 Uhr**

- |     |   |                           |
|-----|---|---------------------------|
| 11. | ESTW AG: Bevollmächtigung für die Beschlussfassungen der Hauptversammlung am 25.07.2025   | BTM/102/2025<br>Beschluss |
| 12. | ESTW Stadtverkehr GmbH und Zweckverbände: Wechsel durch das Ausscheiden von Herrn Exner und die Bestellung von Frau Weikl in den Vorstand der ESTW AG | BTM/103/2025<br>Beschluss |
| 13. | Vorläufige Haushaltsführung 2025; Aufnahme von Kassenkrediten in erhöhtem Volumen   | 20/071/2025<br>Beschluss  |

- |       |   |                           |
|-------|---|---------------------------|
| 14.   | Mittelbereitstellungen  |                           |
| 14.1. | Umschichtung von Verpflichtungsermächtigungen für die IP-Nr. 217F.401 "Emmy-Noether-Gymnasium, Planung An- und Umbau"   | 242/356/2025<br>Beschluss |
| 15.   | Raumnutzungsgebühren Kubic  | 412/008/2025<br>Beschluss |
| 16.   | Neubestellung eines stellvertretenden beratenden Mitglieds des Jugendhilfeausschusses   | 51/176/2025<br>Beschluss  |
| 17.   | Neubestellung eines stellvertretenden beratenden Mitglieds des Jugendhilfeausschusses   | 51/177/2025<br>Beschluss  |
| 18.   | Neubestellung eines stellvertretenden stimmberechtigten Mitglieds des Jugendhilfeausschusses  | 51/178/2025<br>Beschluss  |
| 19.   | 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 für den Teilbereich - Siemens Stadtquartier Süd -<br><b>Vortrag durch CEO Siemens Real Estate,<br/>Herrn Vocke gegen 17:30 Uhr</b> | 611/230/2025<br>Beschluss |
| 20.   | Bebauungsplan Nr. 440 der Stadt Erlangen - Siemens Stadtquartier Süd - mit integriertem Grünordnungsplan<br>hier: Aufstellungsbeschluss   | 611/236/2025<br>Beschluss |
| 21.   | 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - "Stubenloh-Süd" - mit integriertem Grünordnungsplan;<br>hier: Billigungbeschluss  | 611/237/2025<br>Beschluss |
| 22.   | Anfragen  |                           |

Ich darf Sie hiermit zu dieser Sitzung einladen.

Erlangen, den 16. Juli 2025

**STADT ERLANGEN**  
gez. Dr. Florian Janik  
Oberbürgermeister

Falls Tagesordnungspunkte dieser Sitzung aus Zeitgründen auf den nächsten Termin verschoben werden müssen, bitten wir Sie, die entsprechenden Unterlagen aufzubewahren und erneut mitzubringen.

**Die Sitzungsunterlagen können auch unter [www.ratsinfo.erlangen.de](http://www.ratsinfo.erlangen.de) abgerufen werden.**

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
I/52

Verantwortliche/r:  
Amt für Sport und Gesundheitsförderung

Vorlagennummer:  
**52/183/2025**

### Antrag des TV 1848 Erlangen zum Sonderprogramm

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sportbeirat	01.07.2025	Ö	Empfehlung	einstimmig angenommen
Sportausschuss	01.07.2025	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Kenntnisnahme	

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

1. Der Sportausschuss empfiehlt, den Antrag des TV 1848 Erlangen e.V. vorbehaltlich der noch zu belegenden Finanzierung für das Sonderprogramm der Sportförderung vorzuschlagen.
2. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage der Stadt Erlangen wird der Antrag zum jetzigen Zeitpunkt zurückgestellt.
3. Der Antrag wird dem Stadtrat nicht zum Beschluss vorgelegt.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

Ausgangslage:

Der TV 1848 Erlangen e.V. als Mehrspartenverein besitzt mit seiner Jahnhalle eine denkmalgeschützte Sporthalle, in der großflächig Leerstand herrscht. Aufgrund der Auflösung der Kegelabteilung wird die Kegelbahn nicht mehr genutzt, die Tagungsräume im Obergeschoss sind mit vier Wochenstunden sehr gering ausgelastet und die Hauptnutzenden, die Abteilung Lungerer verzeichnet altersbedingt kontinuierlich starke Rückgänge und wird sich voraussichtlich ebenfalls in wenigen Jahren auflösen. Durch den Leerstand werden wertvolle Ressourcen verschwendet, gleichzeitig gibt es einen hohen Bedarf an zusätzlichen Sportflächen, v.a. im Kinder- und Jugendbereich. Eine Weiternutzung der Kegelbahn ist weder sinnvoll noch rentabel.

Der Neubau einer modernen Bewegungslandschaft mit zusätzlichem Kursraum wäre eine bedeutende Verbesserung für den Standort, für den TV 1848 Erlangen und die gesamte Erlanger Sportinfrastruktur insbesondere unter den Gesichtspunkten Bestandserhaltung mit gleichzeitiger Erneuerung und sinnvollem energetischen Betrieb der Gebäude.

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

Der TV 1848 Erlangen beantragt im Rahmen des Erlanger Sonderprogramms (Richtlinien in Kraft getreten mit Beschluss des Stadtrates Erlangen am 22. Juli 2022) die Förderung eines modernen Kinderbewegungszentrums (mit Bewegungslandschaft und Kursraum).

Folgende Maßnahmen sind angedacht:

Der Neubau wird etwas zurückgesetzt und mit einer Fuge an das unangetastete Denkmal Jahnhalle angefügt. Diese Planung ist bereits mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt und findet dort großen Zuspruch. Die Kombination- Denkmal mit Moderne - und Umsetzung eines solchen Projekts ist vermutlich einmalig in ganz Sport-Deutschland, zumindest aber in der Region.

Der marode Leerstand „Kegelbahn“ wird auf gleicher Grundfläche durch einen Neubau mit Bewegungslandschaft und zusätzlichem Kursraum ersetzt. Das Konzept der Bewegungslandschaft wur-

de von der Fa. Benz i.V.m. der Universität Stuttgart für Kinder und Jugendliche entwickelt. Ausgangspunkt war die Erkenntnis von Bewegungsmangel bei dieser Zielgruppe. Dieser Mangel wurde aufgegriffen und ein Prinzip entwickelt, welches man in einen Bewegungsraum übertragen hat, der ausgestattet ist mit Trampolin, Kletteranlage, Balancierstrecken und einer Schnitzelgrube. Dabei entsteht ein hoher Aufforderungscharakter einen derartigen Raum zu erkunden. Das beinhaltet automatisch die Verbesserung von motorischen Fähigkeiten und die Stärkung des Vertrauens in die eigenen Bewegung.

Eine Erschließungsfuge sorgt für die direkte Verbindung der Bewegungslandschaft zum Bestand und dient als barrierefreier Eingangsbereich. Unter einem Teil der Decke der Bewegungslandschaft wird ein großer attraktiver Kursraum eingehängt, der mit Matten belegt ist.

Im Rahmen dieses Projekts wird die leerstehende Gaststätte in ein Eltern-Café bzw. Bistro umgerüstet. Im Obergeschoß wird in der Fuge ein Durchgang in die oberen Räume erstellt. So wird ein kurzer Weg zwischen Kursraum und angedachten Tagungsräumen ermöglicht.

Es soll zudem die sich in Vorbereitung befindliche TV 48 -Akademie integriert werden. Die oberen Räumlichkeiten bieten künftig optimale Bedingungen für Lehrgänge, z.B. die Aus- und Fortbildung von Übungsleitenden und Vereinsmanagern, für Vorträge im Verein, z.B. die 48er- Senioren, für Vereins-Versammlungen und Tagungen. Die Räumlichkeiten sollen darüber hinaus für Hausaufgabenbetreuung, Kinderbetreuung etc. eingesetzt werden.

Optimal ergänzt wird die Planung durch künftige Einbeziehung eines weiteren bisherigen Leerstands. Das früher an die Wirte verpachtete „Jahnstübchen“ wird zu einer weiteren Geschäftsstelle umgerüstet und dient als Anlaufstelle für die Mitglieder und Interessenten vor Ort. Dort werden auch das Aufsichtspersonal und die Übungsleitenden ihren Anlaufpunkt haben.

Mit diesem Konzept soll erreicht werden, dass ca. 600 qm Räumlichkeiten, zuletzt ungenutzte bzw. kaum genutzte Leerstands-Flächen in eine künftige intensive Vereinsnutzung zu überführen.

Die hohe Auslastung aller Räumlichkeiten statt Leerstand ist sowohl nachhaltig als auch Voraussetzung, um den gesamten Standort Jahnhalle auf Dauer wirtschaftlich abzusichern.

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

Das vorberatende Gremium hat sich in seiner Sitzung am 28.05.25 getroffen und über den Antrag des TV 1848 Erlangen e.V. beraten und spricht eine positive Empfehlung zur Aufnahme in das Sonderprogramm aus.

Die Richtlinien der Stadt Erlangen für das Sonderprogramm (Punkt 2.1-2.4) vom 22. Juli 2021 werden durch den TV 1848 Erlangen bei lediglich summarischer Prüfung wie folgt erfüllt:

1. Die Maßnahme übersteigt eine Investitionssumme von 750.000 €.
2. Die Wirkung für Sport und Gesundheit in den Stadtteil wird erheblich gesteigert durch die mit dem Umbau erreichbare Bereitstellung einer zeitgemäßen und für bestehende und v.a. neue Mitglieder attraktiven Infrastruktur, Standortsicherung inklusive erheblich verbesserter Angebote und Zugänglichkeiten für Beeinträchtigte sowie junger und alter Menschen.
3. Die Aspekte Inklusion, demographischer Wandel und Integration bzw. soziale Maßnahmen werden durch die Neugestaltung und Anpassung an moderne Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen auf vorbildliche Art erfüllt.
4. Energetische und ökologische Kriterien zur Unterstützung der Klimaanpassung sind Hauptbestandteil des Umbauprograms und erfüllen so die Kriterien voll umfänglich. Es wird das bestehende kleine BHKW durch ein neues BHKW mit höherer Leistung ersetzt und durch eine angemessen große PV-Anlage ergänzt.

### **4. Klimaschutz:**

### Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

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

#### 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		

#### Haushaltsmittel

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

**Anlagen:** Antragsunterlagen TV 1848 Erlangen e.V.

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Sportausschuss am 01.07.2025

#### Protokollvermerk:

Auf Wunsch von Herrn Bürgermeister Volleth soll der Antrag des TV 1848 zum Sonderprogramm dem Stadtrat in seiner Sitzung am 24. Juli 2025 als Mitteilung zur Kenntnis vorgelegt werden.

#### Ergebnis/Beschluss:

1. Der Sportausschuss empfiehlt, den Antrag des TV 1848 Erlangen e.V. vorbehaltlich der noch zu belegenden Finanzierung für das Sonderprogramm der Sportförderung vorzuschlagen.
2. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage der Stadt Erlangen wird der Antrag zum jetzigen Zeitpunkt zurückgestellt.
3. Der Antrag wird dem Stadtrat nicht zum Beschluss vorgelegt.

mit 8 gegen 0 Stimmen

gez. Volleth  
Vorsitzender

gez. Jakisch  
Schriftführerin

Beratung im Gremium: Sportbeirat am 01.07.2025

#### Protokollvermerk:

Auf Wunsch von Herrn Bürgermeister Volleth soll der Antrag des TV 1848 zum Sonderprogramm dem Stadtrat in seiner Sitzung am 24. Juli als Mitteilung zur Kenntnis vorgelegt werden.

**Ergebnis/Beschluss:**

1. Der Sportausschuss empfiehlt, den Antrag des TV 1848 Erlangen e.V. vorbehaltlich der noch zu belegenden Finanzierung für das Sonderprogramm der Sportförderung vorzuschlagen.
2. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage der Stadt Erlangen wird der Antrag zum jetzigen Zeitpunkt zurückgestellt.
3. Der Antrag wird dem Stadtrat nicht zum Beschluss vorgelegt.

mit 13 gegen 0 Stimmen

gez. Volleth  
Vorsitzender

gez. Jakisch  
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

<b>Kostenschätzung</b>		
Bauvorhaben Neubau Bewegungslandschaft und Kursräume	Bauort Jahnstraße 8 91054 Erlangen	Datum 12.12.2024
Bauherr Turnverein 1848 Erlangen e. V. Kosbacher Weg 75 91056 Erlangen	Planung a+b freie architekten Strümpfelbacher Straße 64 71384 Weinstadt	Bauleitung
Nutzungsart:	Bewegungslandschaft und Kursräume	
Planstand:	12.12.2024 V3: OG mit <b>einem Kursraum</b>	
Brutto-Rauminhalt (BRI):	Neubau ca. 5.187m <sup>3</sup> - Bestand ca. 980m <sup>3</sup>	
Brutto.Grundfläche (BGF):	Neubau ca. 988m <sup>2</sup> - Bestand ca. 280m <sup>2</sup>	
Nutzungsfläche (NUF):		
Konstruktion:		
<p>Diese Kostenschätzung basiert auf der Machbarkeitsstudie V3 (Stand: 12.12.2024) und kann sich sich noch ändern. Mehrkosten für ggf. notwendige Sondergründungsmassnahmen (schlechter Baugrund), Altlasten (verunreinigter Boden) sowie Kosten für verschärfte Auflagen Denkmalschutz (Rekonstruktion) sind in den Kosten nicht berücksichtigt. Es wird von einem mittleren Standard ausgegangen.</p> <p>Für die Kosten liegen derzeit noch keine Berechnungen bzw. Angaben vor für:                      Statik (Art und Dimensionierung der Stützen, Träger und Wände), Bauphysik (Wandaufbau), Haustechnik (Lage und Größe von Versorgungsanlagen, -leitungen und -schächten), Brand- und Schallschutzgutachten, Denkmalschutz bzw. -maßn.</p> <p>Der Kostenschätzung dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Bedarfsplanung sowie für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen.</p>		

<b>Zusammenstellung Kostenschätzung</b>		Blatt 1/5
<b>Alle Beträge einschließlich Mehrwertsteuer</b>		
Kostengruppe		Gesamtbetrag
100	Grundstück	0,00 €
200	Vorbereitende Maßnahmen	57.115,78 €
300	Bauwerk Baukonstruktion	3.544.718,50 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	263.000,00 €
500	Aussenanlagen und Freiflächen	133.270,15 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	1.465.887,50 €
700	Baunebenkosten	1.092.798,39 €
800	Finanzierung	0,00 €
	zur Rundung	-790,31 €
	<b>Summe</b>	<b>6.556.000,00 €</b>
	Risikofaktor 10%	10% 655.600,00 €
	<b>geschätzte Gesamtkosten inkl. Risikofaktor</b>	<b>7.211.600,00 €</b>

Nr.	Grundstück	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag
100	nicht enthalten					
	Summe 100	<b>Grundstück</b>				

Nr.	Vorbereitende Maßnahmen			Teilbetrag	Gesamtbetrag
200	summarisch als Zuschlag:	1,50%	3.807.718,50 €	57.115,78 €	
			(Summe Nr. 300, 400)		
	Summe 200	<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>			57.115,78 €

Nr.	Bauwerk Baukonstruktion	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag
300	Abbruch-, Rückbauarbeiten (ca. 500m²)	1,00	pausch.	80.000 €	80.000,00 €	
	<b>Neubau ca. 988m² BGF, 5.187m³ BRI:</b>					
	EG Bewegungslandschaft 1-ge.	179,76	m² BGF	3.250 €	584.220,00 €	
	EG Schnitzelgrube	enthalten				
	EG Bewegungslandschaft 2-ge.	153,65	m² BGF	4.700 €	722.155,00 €	
	EG Schnitzelgrube	enthalten				
	EG Umkleide Bewegungsland.	31,57	m² BGF	3.100 €	97.867,00 €	
	EG Fuge/Eingang/Foyer	77,63	m² BGF	3.100 €	240.653,00 €	
	2. Rettungsweg"	16,16	m² BGF	3.100 €	50.096,00 €	
	OG Bewegungslandschaft 2-ge.	in EG enthalten				
	OG Bewegungslandschaft 1-ge.	57,15	m² BGF	3.100 €	177.165,00 €	
	OG Fuge/ Erschließung	89,28	m² BGF	3.100 €	276.768,00 €	
	OG Kursaum/ Lager	211,47	m² BGF	3.100 €	655.557,00 €	
	OG 2. Rettungsweg	9,76	m² BGF	3.100 €	30.256,00 €	

Nr.	Bauwerk Baukonstruktion	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag
300	<b>Umbau im Bestand Jahnhalle ca. 280m² BGF, 980m³BRI</b>					
	EG - Ausbau Sauna im Bestand	26,41	m² BGF	2.200 €	58.102,00 €	
	EG Renovierung/Sanierung Bestand (Gastro/ Büro - Denkmalschutz)	117,13	m² BGF	1.850 €	216.690,50 €	
	OG Renovierung/ Denkmalschutz (schul. Kinderbetreuung)	154,43	m² BGF	2.300 €	355.189,00 €	
	Forderung Brandschutz	nicht enthalten				
	Sondergründung	nicht enthalten				
	<b>Summe 300</b>					<b>3.544.718,50 €</b>

Nr.	Bauwerk - Technische Anlagen	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag
400	enthalten in 300 HLS-E Gebäudetechnik Neubau					
	Energetische Ertüchtigung Bestand - BHKW alternativ Solarthermie mit LWP					
	Energet. Ertüchtigung Bestand	1	pausch.	165.000 €	165.000,00 €	
	Photovoltaik ca. 60kWp incl. Speicher	1	pausch.	98.000 €	98.000,00 €	
	<b>Summe 400</b>					<b>263.000,00 €</b>

Nr.	Aussenanlagen und Freiflächen	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag
500	summarisch als Zuschlag: Parkplatz/ Grünkonzept	3,50%		3.807.718,50 € (Summe Nr. 300, 400)	133.270,15 €	
	<b>Summe 500</b>					<b>133.270,15 €</b>

Nr.	Ausstattung und Kunstwerke	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag	
600	Ausstattung grobe Schätzung						
	<b>Neubau:</b>						
	Foyer	1,00	pausch.	10.000 €	10.000,00 €		
	Umkleide, Spinde	1,00	pausch.	18.000 €	18.000,00 €		
	Wasch- und Fönplätze	1,00	pausch.	6.000 €	6.000,00 €		
	Kursraum (Geräte)	1,00	pausch.	20.000 €	20.000,00 €		
	Kursraum (Musikanlage)	1,00	pausch.	8.000 €	8.000,00 €		
	Bewegungslandschaft - kompl. Einb. FA Benz 1-geschossig	236,90	m² BGF	3.000 €	710.700,00 €		
	Einb. FA Benz - 2- geschossig	153,65	m² BGF	3.750 €	576.187,50 €		
	Bestand Jahnhalle						
	Theke	1,00	pausch.	20.000 €	20.000,00 €		
	Küche/ Lager	1,00	pausch.	30.000 €	30.000,00 €		
	Büroarbeitsplätze	1,00	pausch.	18.000 €	18.000,00 €		
	Ausstattung Kindbetreuung	1,00	pausch.	25.000 €	25.000,00 €		
	Sauna	1,00	pausch.	12.000 €	12.000,00 €		
	Aussenwerbung	1,00	pausch.	12.000 €	12.000,00 €		
	sonstiges						
	Hard- und Software - vereinsintern	<b>nicht enthalten</b>					
	<b>Summe 600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>				<b>1.465.887,50 €</b>	

Nr.	Baunebenkosten		Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
700	summarisch als Zuschlag: unter Berücksichtigung GU-Ausschreibung und Umbauschlag im Bestand  Architekt Vermessung Statik Prüfstatik (ab GK 4) Geologie Bauphysik Beweissicherung Denkmalschutz Brandschutz SiGeKo Bewegungslandschaft (FA Benz) HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär) Elektroplanung Entwässerungsgesuch Genehmigungsgebühr Abnahmegebühr Kanalanschlussgebühren Kampfmittelfreiheit sonst. Gebühren Versicherung  Sonstiges	20,00%      5.463.991,93 €  (Summe Nr. 300, 400, 500, 600)	1.092.798,39 €	
	Summe 700	<b>Baunebenkosten</b>		1.092.798,39 €

Nr.	Finanzierung		Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
800	nicht enthalten		0,00 €	
	Summe 800	<b>Finanzierung</b>		0,00 €

<b>Kostenschätzung - Zusatzkosten Barrierefreiheit</b>		
Bauvorhaben Neubau Bewegungslandschaft und Kursräume -Zusatzkosten Barrierefreiheit-	Bauort Jahnstraße 8 91054 Erlangen	21.01.2025
Bauherr Turnverein 1848 Erlangen e. V. Kosbacher Weg 75 91056 Erlangen	Planung a+b freie architekten Strümpfelbacher Straße 64 71384 Weinstadt	Bauleitung
Nutzungsart Planstand:	Bewegungslandschaft mit einem Kursraum 12.12.2024 V3	
Nettogrundfläche (NGF) ca:	973m <sup>2</sup> (Neubau + Bestand)	
Bruttogrundfläche (BGF) ca:	Neubau ca. 988m <sup>2</sup> - Bestand ca. 280m <sup>2</sup>	
Bruttorauminhalt (BRI) ca:	Neubau ca. 5.187m <sup>3</sup> - Bestand ca. 980m <sup>3</sup>	
<b>Förderantrag Aktion Mensch</b>		
<b>Zusatzkosten für Barrierefreiheit</b>		

<b>Zusammenstellung Kostenschätzung</b>			Blatt 1/4
<b>Alle Beträge einschließlich Mehrwertsteuer</b>			
Kostengruppe			
100	Grundstück	nicht enthalten	
200	Vorbereitende Maßnahmen		0,00 €
300	Bauwerk Baukonstruktion		150.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen		41.920,00 €
500	Aussenanlagen		6.250,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		129.240,00 €
700	Baunebenkosten		65.482,00 €
	zur Rundung		108,00 €
	<b>Summe</b>		<b>393.000,00 €</b>
	Risikofaktor 5%		19.650,00 €
	Gesamtkosten inkl. Risikofaktor		412.650,00 €

## Kostenschätzung - Zusatzkosten Barrierefreiheit

Blatt 2/4

Nr.	Grundstück	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag	
100	Grundstück						
100	Grundstück	nicht enthalten					
	Summe 100	<b>Grundstück</b>					

Nr.	Vorbereitende Maßnahmen	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag	
200							
200							
	Summe 200	<b>Herrichten und Erschließen</b>					0 €

Nr.	Bauwerk Baukonstruktion	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag	
300							
	<b>Zusatzkosten</b>						
	Türen EG (leichtgängig mit Schliesser)	10,0	St.	980,0 €	9.800 €		
	Türen OG (leichtgängig mit Schliesser)	5,0	St.	980,0 €	4.900 €		
	Foyer EG (Vergrößerung Bewegungflächen)	20,5	m²	2.100,0 €	43.050 €		
	Foyer OG (Vergrößerung Bewegungsfläche)	33,5	m²	2.100,0 €	70.350 €		
	schwollenfreier Übergang Bestand EG	5,0	pausch.	1.400 €	7.000 €		
	schwollenfreier Übergang Bestand OG	3,0	pausch.	1.400 €	4.200 €		
	taktiler Profil für Treppen	15,0	l/m	180 €	2.700 €		
	Farb und Orientierungskonzept EG	1,00	paschal	4.000 €	4.000 €		
	Farb und Orientierungskonzept OG	1,00	paschal	4.000 €	4.000 €		
	Summe 300	<b>Bauwerk Baukonstruktion</b>					150.000 €

## Kostenschätzung - Zusatzkosten Barrierefreiheit

Blatt 3/4

Nr.	Bauwerk - Technische Anlagen	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag
400	<b>Zusatzkosten Heizung - Elektro</b>					
	Foyer EG (Vergrößerung Bewegungsfläche)	20,5	m²	730,0 €	14.965 €	
	Foyer OG (Vergrößerung Bewegungsflächen)	33,5	m²	730,0 €	24.455 €	
	Aufzugstableau	1,0	pausch.	2.500 €	2.500 €	
	<b>Summe 400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>				41.920 €

Nr.	Aussenanlagen	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag
500	<b>Zusatzkosten</b>					
	beh. Parkplatz 1,5m x 5m x 2 Stück	15,0	m²	250 €	3.750 €	
	Taktile Gestaltung	1,0	pausch.	2.500 €	2.500 €	
	<b>Summe 500</b>	<b>Aussenanlagen</b>				6.250 €

Nr.	Ausstattung und Kunstwerk	Menge	Einh.	€/Einheit	Teilbetrag	Gesamtbetrag
600	<b>Zusatzkosten</b>					
	Bewegungslandschaft - 1- geschossig	107,70	NUF m²	1.200 €	129.240,00 €	
	Ausstattung Geräte, 10% der Gesamtkosten Ausstattung Bewegungslandschaft 1+2 geschossig					
	<b>Summe 600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>				129.240 €

Nr.	Baunebenkosten		Teilbetrag €	Gesamtbetrag €
700	Baunebenkosten (pauschal) anteilig der Zusatzkosten	20,00%	327.410,00 €	65.482 €
	Architekt L1-8			
	Vermessung			
	Statik			
	Prüfstatik (ab GK 4)			
	Geologie			
	Bauphysik			
	Beweissicherung			
	Denkmalschutz			
	Brandschutz			
	SiGeKo			
	Bewegungslandschaft (FA Benz)			
	HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär)			
	Elektroplanung			
	Entwässerungsgesuch			
	Genehmigungsgebühr			
	Abnahmegebühr			
	Kanalanschlussgebühren			
	Kampfmittelfreiheit			
	sonst. Gebühren			
	Versicherung			
	Sonstiges			
	Sonstiges/Reserve			
	Finanzierung	nicht enthalten		
	<b>Summe 700</b>			<b>65.482 €</b>
		<b>Baunebenkosten</b>		



**Stadt Erlangen**

**Amt für Sport und Gesundheitsförderung**

**Fahrstraße 18**

**91056 Erlangen**

## **Antrag an die Stadt Erlangen für das Sonderprogramm zur Bezuschussung von Baumaßnahmen**

### **Ausgangslage:**

In der **Jahnhalle** herrscht in der Kegelbahn seit Jahren Leerstand, die Kegelabteilung ist aufgelöst. Die Gaststätte wurde 2018 stillgelegt. Die Tagungs-Räume im Obergeschoss sind mit ca. 4 Wochenstunden sehr gering ausgelastet. Der Hauptnutzer, die Abteilung Lungerer verzeichnet altersbedingt kontinuierlich starke Rückgänge und wird sich in wenigen Jahren auflösen. In der Jahnhalle, der denkmalgeschützten Heimat des TV 1848, herrscht großflächig Leerstand bzw. eine Verschwendung wertvoller Ressourcen. Gleichzeitig gibt es einen hohen Bedarf nach zusätzlichen Sportflächen, v.a. im Kinder- und Jugendbereich. Eine Weiternutzung der Kegelbahn - in desolatem energetischem Zustand – ist weder sinnvoll noch rentabel. Der Neubau einer moderne Bewegungslandschaft mit zusätzlichem Kursraum wäre eine bedeutende Verbesserung für den Standort, für den TV 1848 Erlangen und für die Erlanger Sportinfrastruktur.

### **Antrag:**

Der TV 1848 Erlangen beantragt im Rahmen des Erlanger Sonderprogramms (Richtlinien in Kraft getreten mit Beschluss des Stadtrates Erlangen am 22. Juli 2022) die Förderung eines modernen Kinderbewegungszentrums (mit Bewegungslandschaft und Kursraum).

Die Verantwortlichen im Vorstand und im Aufsichtsrat des TV 1848 sind sich der aktuellen und künftig schwierigen finanziellen Lage der Stadt Erlangen vollends bewusst. Eine Weiterführung der Planung und Umsetzung der Maßnahme soll dennoch antizyklisch vorgenommen werden.

Der Standort in der Innenstadt hat große Tradition. Die Jahnhalle besteht seit 1912 und soll dank dieser Modernisierung und Erweiterung der Sportmöglichkeiten erfolgreich in die Zukunft geführt werden. Das dort durchführbare zusätzliche attraktive Angebot wird zu einer hohen Auslastung der Anlage führen. Dies wird - im Gegensatz zum aktuellen Leerstand – einen langfristigen positiven Deckungsbeitrag zur Finanzierung des Standorts Jahnhalle sowie des ganzen Turnvereins leisten.

## Beschreibung des Projekts:

Die Jahnhalle ist die traditionsreiche Wiege des Turnvereins. Das Denkmal soll und muss in seiner Besonderheit geschützt und erhalten werden. Die Machbarkeitsstudie von „**a+b freie architekten**“ (siehe Anlagen) trägt dem in besonderer Art und Weise Rechnung.

Der Neubau wird etwas zurückgesetzt und mit einer Fuge an das unangetastete **Denkmal Jahnhalle** angefügt. Diese Planung ist bereits mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt und findet dort großen Zuspruch.

Die Kombination– Denkmal mit Moderne - und Umsetzung eines solchen Projekts ist vermutlich einmalig in ganz Sport-Deutschland, zumindest aber in der Region.

Der marode Leerstand „Kegelbahn“ wird auf gleicher Grundfläche durch einen **Neubau mit Bewegungslandschaft** und zusätzlichem **Kursraum** ersetzt. Eine Erschließungsfuge sorgt für die direkte Verbindung der Bewegungslandschaft zum Bestand und dient als barrierefreier Eingangsbereich. Unter einem Teil der Decke der Bewegungslandschaft wird ein großer attraktiver Kursraum eingehängt, der mit Matten belegt ist. Im Rahmen dieses Projekts wird die leerstehende Gaststätte in ein freundliches Eltern-Caffe, bzw. Bistro umgerüstet. Im Obergeschoß wird in der Fuge ein Durchgang in die oberen Räume erstellt. So wird ein kurzer Weg zwischen Kursraum und möglichen Tagungsräumen ermöglicht.

Wir planen, hier die in Vorbereitung befindliche **TV 48 –Akademie** zu integrieren. Die oberen Räumlichkeiten bieten künftig optimale Bedingungen für Lehrgänge, z.B. die Aus- und Fortbildung von Übungsleitern und Vereinsmanagern, für Vorträge im Verein, z.B. die 48er-Senioren, für Vereins-Versammlungen und für Tagungen. Diese Räumlichkeiten sollen darüber hinaus für Hausaufgabenbetreuung, Kinderbetreuung etc. eingesetzt werden.

Optimal ergänzt wird unsere Planung durch künftig Einbeziehung eines weiteren bisherigen Leerstands im Bestand. Das früher an die Wirte verpachte „Jahnstübchen“ wird zu einer weiteren **Geschäftsstelle** umgerüstet und dient als Anlaufstelle für die Mitglieder und Interessenten vor Ort. Dort wird auch das **Aufsichtspersonal und die Übungsleiter** ihren Anlaufpunkt haben.

Mit diesem Konzept schaffen wir es zudem, ca. **600 qm Räumlichkeiten** zuletzt ungenutzte bzw. kaum genutzte **Leerstands-Flächen in eine künftig intensive Vereinsnutzung zu überführen**. Die hohe Auslastung aller Räumlichkeiten statt Leerstand ist sowohl nachhaltig als auch Voraussetzung, um den gesamten Standort Jahnhalle auf Dauer wirtschaftlich abzusichern.

## Was ist eine Bewegungslandschaft?

Das Konzept der Bewegungslandschaft für Kinder und Jugendliche wurde von der Fa. BENZ Sportgeräte zusammen mit der Universität Stuttgart entwickelt. Ausgangspunkt ist die Erkenntnis, dass Kinder sich die Welt durch Bewegung erschließen. Dieses Prinzip wurde aufgegriffen und in einen Bewegungsraum übertragen, wo große Sportgeräte wie bspw. ein Trampolin und eine Schnitzelgrube mit Kletterwänden, Klettertürmen und Balancierstrecken teilweise auf verschiedenen Ebenen kombiniert werden. Hierdurch entsteht ein sehr hoher Aufforderungscharakter, den Raum zu erkunden. Durch die Anordnung der Geräte werden implizit motorische Fähigkeiten und Fertigkeiten wie Krabbeln, Springen, Klettern, Hangeln oder Balancieren geschult. In sicherer Umgebung wird durch Bewegung in der Höhe zudem das eigene Selbstvertrauen und die Selbstwirksamkeit geschult.

## **Zielstellungen - KiBZ mit Bewegungslandschaft und Kursraum**

Mit dem Konzept, die leerstehende marode Kegelbahn durch eine Bewegungslandschaft mit zusätzlichem Kursraum an der Jahnhalle zu ersetzen, werden folgende Zielstellungen verfolgt:

- Umnutzung vorhandener, wenig genutzter Flächen
- Schaffung eines neuen Angebotsbereichs für Kinder und Jugendliche
- Öffnung der Jahnhalle für neue Ziel- und Altersgruppen (u.a. Kursangebote)
- zusätzliche Ressourcen zur Befriedigung der hohen Nachfrage (u.a. Ferienbetreuung etc.)
- Schaffung zusätzlichen Familienangeboten
- Akquise neuer Mitglieder für die Abteilungen (Turnen, Trampolin, Judo, Ringen etc.)
- Schaffung optimaler Rahmenbedingung für Schulungs- und Bildungsbereich (TV-Akademie)

## **Erfüllung der Förderkriterien:**

Nachfolgend soll kurz auf die Einhaltung der Förderkriterien eingegangen werden:

Die vier Kriterien für förderungsfähige Maßnahmen der Stadt Erlangen (Sonderprogramm Punkte 2.1-2.4) werden wie folgt erfüllt:

- **„Investitionssumme größer 750.000 €“**

Die ermittelte Summe aus der Kostenschätzung (siehe Anlage) der Machbarkeitsstudie übertrifft die o.g. Summe um das Vielfache.

- **„Wirkt in Stadtteil, verbessert Möglichkeiten für Bevölkerung und Mitglieder“**

Das geplante Projekt hat eine Strahlkraft über Erlangen in die ganze Region. Die Bewegungslandschaft mit seinen vielfältigen Möglichkeiten wird insbes. für Kinder und Jugendliche (aktuell über 2.500 im TV 1848) ein sehr attraktives Angebot, das Familien gerne wahrnehmen.

Erfahrungen anderer Vereine in Baden-Württemberg zeigen, dass hier auch Kooperationen mit Kindergärten und Schulen möglich sind und dort sehr erfolgreich ablaufen.

Die Abteilungen in der Jahnhalle wie Turnen, Trampolin, Judo und Ringen werden von dem hohen Zulauf sicher profitieren. Die etablierten Abteilungsstrukturen und qualifizierten Übungsleiter gewährleisten eine nachhaltige Weiterführung des sportlichen Angebots.

Der neue Kursraum ermöglicht 7 Tage/Woche ganztags zusätzliche Angebote für Kindersport, Gesundheitssport, Seniorensport. Auch unsere Matten-Sportarten (Judo, Ringen, Aikido, Karate) werden künftig von zusätzlichen Mattenzeiten profitieren. Hier begrenzen leider die aktuell eingeschränkten Mattenzeiten noch die weitere Entwicklung.

Die geplante TV 1848-Akademie soll Erlangen als einen Standort für Aus- und Fortbildung von Übungsleitern und Vereinsmanagern etablieren. Im Judo ist dies bereits gelungen, hier finden regelmäßig bayernweite Aus- und Fortbildungen im Dojo statt. Das Potential ist hier enorm. Es würde hier sowohl dem BLSV als auch den Vereinen in und um Erlangen helfen, wenn regelmäßige Lehrgänge in Erlangen stattfänden.

- **„Aspekte Inklusion, demographischer Wandel, Integration sowie soziale Maßnahmen werden in besonderer Weise berücksichtigt“**

**Inklusion:** Der TV 1848 hat seit langem inclusive Angebote und Gruppen. Jüngstes Beispiel ist die Gründung der Grauen Bären, einer eigenen **ID-Judo Mannschaft**, die bereits bei bayerischen Meisterschaften angetreten ist und auch zur SOBY in Erlangen 2025 antreten wird. Mit dem geplanten Kursraum ist auch die Erweiterung von Trainingszeiten der ID-Judokas möglich. Wir haben bereits vor über einem Jahrzehnt eine **EiSS** gegründet, eine **Kinder-Rollstuhlgruppe** sowie **Rollstuhlsport** für Erwachsene. Mit dem **barrierefreien Neubau** können wir auch die Jahnhalle erschließen und künftig Rollstuhlfahrer und hochbetagte Senioren wieder am Vereinsleben in den oberen Räumen der Jahnhalle teilhaben lassen.

**Demographischer Wandel:** Der TV 1848 betreut weit über 1.000 Senioren, die regelmäßig zum Sportangebot oder zu Vorträgen und Veranstaltungen der **48-er-Senioren** kommen. Gerade in der Jahnhalle findet traditionell viel Seniorensport statt. Diesen werden wir im neuen Kursraum erweitern, um noch mehr älteren Menschen die Teilnahme an Sport und Bewegungsangeboten in einer sozialen Gemeinschaft zu ermöglichen.

**Integration:** Der TV 1848 ist – wie andere Vereine auch – geradezu **gelebte Integration**. Wir haben zahllose Nationalitäten im Verein, in verschiedenen Abteilungen und Mannschaften oder Sportgruppen.

Als langjähriger **Partnerverein von „Integration durch Sport“** waren und sind wir beteiligt an Integrationsprojekten (z.B. BiSS-Projekt in der Mönaschule, TOBAC etc.). Dafür erhielten wir u.a. den **Integrationspreis des Bezirks Mittelfranken**.

Wir reden nicht groß darüber – wir tun schon lange etwas für die Integration in unserer Stadt.

Sehr viele Mitglieder oder Teilnehmer an Angeboten (z.B. Ferienbetreuung etc.) nehmen bei uns teil dank des **Erlangen Pass**. Durch zusätzliche Vergünstigungen bei Vereinsbeiträgen oder Teilnahme-Gebühren ermöglichen wir deren Teilnahme am Sport. Dies dürfte v.a. für viele Familien interessant werden. Wir sind **Partner im Bündnis für Familien** und haben viele **Erlangen Pass-Inhaber** bei uns im Vereinsprogramm. Dies dürfte künftig noch deutlich ansteigen, wenn z.B. die Bewegungslandschaft künftig im Angebot der Ferienbetreuung mit enthalten ist.

- **Energetische und ökologische Kriterien**

Der Neubau wird ohne eigene Heizzentrale etc. erstellt, sondern an die Versorgung der Bestandsanlage angeschlossen. Dabei orientieren wir uns an den sehr positiven Erfahrungen aus dem TV-Vital.

Im TV-Vital haben wir – aus unserer Sicht - ein derzeit optimales energetisches Konzept umgesetzt. BHKW für Wärmeversorgung und Stromerzeugung, v.a. im Winterhalbjahr. Eine PV-Anlage zur regenerativen Stromversorgung v.a. im Sommerhalbjahr. Ein sehr hoher Eigenverbrauch beim Strom von über zwei Drittel kann künftig über Stromspeicher sogar weiter optimiert werden. Dies Konzept werden wir auch in der Jahnhalle anwenden.

Es wird also das bestehende kleine BHKW durch ein neues BHKW mit höherer Leistung ersetzt und durch eine angemessen große PV-Anlage ergänzt. Im Ergebnis wird ein leicht höherer Wärmebedarf und Strombedarf erzielt. Der Strom wird jedoch fast gänzlich durch PV-Anlage und BHKW selber erzeugt.

Der externe Strombezug und die Stromkosten werden nach Umsetzung für den gesamten Standort drastisch gesenkt, trotz erweiterter Nutzung. Diese Vorteile werden die zu erwartenden steigenden Kosten beim Erdgas (CO<sub>2</sub>-Bepreisung) kompensieren helfen.

Das Architekturbüro wird von uns angehalten, bei der baulichen Umsetzung zudem auf ökologische und energetische Kriterien bestmöglich zu achten und zu berücksichtigen.

## **Finanzierung und Zwischenfinanzierung:**

Die Finanzierung des Projekts soll nach den üblichen Vorgaben erfolgen über: 10% Eigenmittel, Zuschüsse mehrerer Zuschussgeber und anteiliger Vorsteuersteuer (hier 50%).

Die erforderlichen **Eigenmittel** werden wir wie folgt aufbringen: anteilige Etatmittel aus den Haushaltsjahren 2025 bis 2028, Einnahmen aus Spenden-Projekten (Crowd-Funding) sowie ein separates Tilgungs-Darlehen. Die aktuell sehr gute Vereinsentwicklung (Mitglieder- und Beitragsentwicklung etc.) unterstützen dies trotz derzeitiger zu erwartenden Rückgängen oder Ausfällen bei freiwilligen Leistungen der Stadt Erlangen.

Die in der Finanzierung angesetzten Zuschüsse werden wir allesamt über gesonderte **Zwischenfinanzierungs-Darlehen** (ohne Tilgung, mit Sondertilgungsrecht bei Zuschusseingang) finanzieren. Diese Zinsbelastung können wir in der Planungs- und Bauphase bis 2028 – ohne zusätzliche Einnahmen aus dem neuen Projekt – aus freiwerdendem Regel-Kapitaldienst des Vereins decken sowie bei Bedarf durch zusätzliche Darlehensmittel unseres Kreditgebers (bereits mündliche In-Aussicht-Stellung erfolgt).

Die **Zinsbelastung** kann dann ab Inbetriebnahme (geplant 2028) anteilig und mittelfristig ganz von Deckungsbeiträgen des erweiterten Betriebs in den neuen Räumlichkeiten erfolgen. Es ist bereits kurz nach Nutzungsbeginn von einer hohen Auslastung auszugehen, so dass wir hier bereits regelmäßige Einnahmen (Kurseinnahmen, Nutzungsgebühren, Anstieg Mitgliedsbeiträge durch Mitgliederwachstum) zur anteiligen Zinsdeckung generieren können. Diese Einschätzung wird durch vielfältige Aussagen anderer Vereine bestätigt, die ein solche Anlage in ähnlicher Form (v.a. im Raum um Stuttgart) bereits umgesetzt haben.

Wenn nach Nutzungsbeginn mittelfristig die Deckungsbeiträge aus dem neuen Projekt ausreichen, um die Zwischenfinanzierung zu decken, kann der Verein mit der **Tilgung der Darlehen für die anteiligen Eigenmittel** durch Sondertilgungen sogar vorantreiben.

Die anteilige **Tilgung der Zwischen-Finanzierungsdarlehen** beginnt schließlich mit Eingang der ersten Zuschüsse. Hier gehen wir davon aus, dass erste Mittel vom BLSV oder von Aktion Mensch etc. ggf. früher kommen werden als erste Zuschüsse von der Stadt.

Wir sind zudem sehr zuversichtlich, dass wir mit diesem sehr attraktiven Projekt sowohl Spenden über Crowd-Funding erreichen können als auch einen Namenssponsor finden (vgl. Sparkasse Bergwelt des DAV).

Die hier skizzierte Planung der Finanzierung und Zwischenfinanzierung ist in den beiliegenden Unterlagen mit Zahlen dargestellt. Mit Neubau und Erweiterung des TV-Vital und zahlreichen weiteren Großprojekten haben wir bereits ausreichend Erfahrung sammeln können.

Wir sind uns sicher, dass das Projekt an der Jahnhalle erfolgreich umzusetzen und zu betreiben ist. Viele Vereine in Baden-Württemberg haben dies erfolgreich umgesetzt, sogar mit schlechteren Rahmenbedingungen.

Der Turnverein ist solide und stark aufgestellt, um das Projekt zu stemmen, wenn die Chance besteht, dass in späteren Jahren der berechtigte Zuschuss fließen wird.

## Geplante Umsetzung:

Der TV 1848 will dieses Projekt erfolgreich umsetzen. Wir planen nach erfolgter Antragsstellung der Zuschüsse bei der Stadt Erlangen (hiermit erfolgt, und der Antwort der Stadt) und beim BLSV die Beauftragung der nächsten Phase 1 - Entwurfs- und Baugesuchplanung im Sommer 2025. Im Herbst 2025 würden wir dann das Gesamtprojekt (samt Finanzierung und Darlehensaufnahme) der Delegiertenversammlung zur Genehmigung vorlegen. Diese Phase 1 würde dann ca. 6 Monate dauern bis Anfang 2026.

Ab Frühjahr 2026 würde dann 2. Planungsphase anstehen mit der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe. Diese wollen wir dann ebenfalls zeitnah beauftragen, wenn die Delegiertenversammlung im Herbst 2025 grünes Licht gegeben hat.

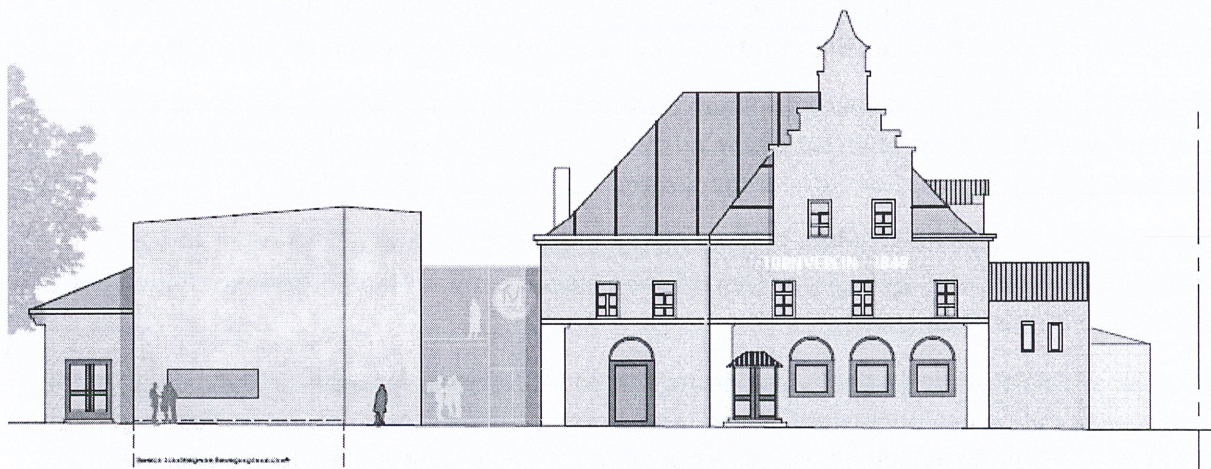
Und im Frühjahr 2027 sollte dann die 3. Phase - Ausführung der Bauarbeiten - beginnen, die sich bis in den Sommer 2028 hinziehen dürfte.

Wenn diese Überlegungen klappen sollten, würden wir für Herbst 2028 die Einweihung und Inbetriebnahme einplanen.

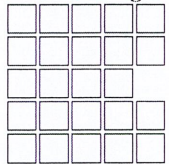
## Fazit:

Der Turnverein verfügt über die die notwendige Struktur, das Personal, die Ressourcen und die Erfahrung/ das Knowhow, um solch ein Projekt erfolgreich zu stemmen. Andere Vereine haben ähnliche Projekte bereits umgesetzt.

Im Interesse einer langfristige Standortsicherung der Jahnhalle und der Zukunftssicherung des Vereins wollen wir die Chancen aus dem Sonderprogramm ergreifen. Auch wenn derzeit die städtischen Rahmenbedingungen negativ erscheinen. Wir sind uns dessen bewusst, dass die Zuschüsse erst später fließen werden, wenn die Anlage schon in Betrieb sein wird.



Langfristig wird dieses Projekt erfolgreich sein und den Standort Jahnhalle sowie den Turnverein 1848 Erlangen auf eine höhere Stufe heben.



Stadt Erlangen  
Sportamt  
91051 Erlangen

Sie erreichen uns in der Fahrstraße 18:

Mo 08:00 - 12:00 und 14:00 - 18:00 Uhr  
Di, Mi, Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 08:00 - 14:00 Uhr  
Telefon 09131 86-2315  
Telefax 09131 86-2587  
E-Mail sportamt@stadt.erlangen.de

### Antrag auf Gewährung eines Zuschusses zur Förderung des Sports

- Allgemeiner Sportstättenbau   
  Sanierung von Sportstätten   
  Beschaffung von Großgeräten  
 Internationale Veranstaltungen   
  Ausrichtungen von Meisterschaften   
  Sonstige Maßnahmen

**Antragsteller**

Name des Vereins

**Bankverbindung**

Geldinstitut	IBAN	BIC
<input type="text" value="Sparkasse Erlangen"/>	<input type="text" value="DE 13 7635 0000 0000 0023 83"/>	<input type="text" value="BYLADEM1ERH"/>

Bezeichnung der zu fördernden Maßnahme:

Ausführliche Begründung:

Beginn der Maßnahme:

Voraussichtliche Beendigung:

**a) Voraussichtliche Gesamtkosten:**

(bitte Kostenvoranschläge beifügen)

**b) Davon zuschussfähige Kosten:**

Diesem Antrag sind die in den Sportförderrichtlinien geforderten Unterlagen beizufügen, insbesondere ein Finanzierungsplan, ein Nachweis über die Energieberatung durch die ESTW bei Maßnahmen über 25.000 € bzw. 75.000 €, Baupläne und Baugenehmigung bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen. Bei einem zuwendungsfähigen Aufwand ab 10.000 € für Baumaßnahmen, ist grundsätzlich ein Zuschussantrag beim BLSV oder dem entsprechenden Fachverband zu stellen..

Die allgemeinen Zuschussrichtlinien und die Sportförderrichtlinien der Stadt Erlangen werden hiermit anerkannt.

**Datenschutzhinweis:**

Die Erhebung der Daten beruht auf Buchst. C. 1. S. 4 Sportförderrichtlinien der Stadt Erlangen und ist für die Bearbeitung von Zuschüssen erforderlich.

Die übermittelten Daten werden nur für diesen Zweck genutzt. Sofern eine Speicherung nicht mehr erforderlich ist, werden die Daten gelöscht.

Erlangen, den 29.01.2025

Ort, Datum

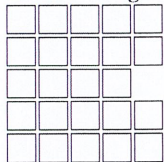


Unterschrift des Vorsitzenden

Turnverein 1848 e.V.  
Kosbacher Weg 75  
91056 Erlangen  
Telefon 0 91 31 / 4 29 11

Seite 1 von 1

© Stadt Erlangen Amt 52 11/2014  
Förderung des Sports



Sie erreichen uns in der Fahrstraße 18:

Stadt Erlangen  
Sportamt  
91051 Erlangen

Mo 08:00 - 12:00 und 14:00 - 18:00 Uhr  
Di, Mi, Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 08:00 - 14:00 Uhr  
Telefon 09131 86-2315  
Telefax 09131 86-2587  
E-Mail sportamt@stadt.erlangen.de

## Zuschuss der Stadt Erlangen zur Förderung des Sports -Finanzierungsplan-

**Antragsteller**

Name des Vereins

TV 1848 Erlangen

Bezeichnung der Maßnahme

Sonderprogramm: Kinderbewegungszentrum Jahnhalle

Zum Antrag vom

29.01.2025

**Gesamtkosten lt. beiliegenden Kostenvoranschlag:**

7.211.600 €

**Eigenmittel:** Barmittel des Vereins

715.000 €

Spenden von

30.000 €

Eigenleistung

€

Sach- und Materialleistungen

€

**Fremdmittel:** Darlehen von Banken, Sparkassen, etc.

€

Darlehen von Mitgliedern, Firmen, etc

€

**Sonstige Mittel und Zuschüsse:**

vom BLSV-BSSB (Staatsmittel)

1.327.177 €

Vorsteuerabzug

575.716 €

Sonstige Zuschüsse vom z.B. Bezirk Mittelfranken, Jugendring, etc.

0€

Sonstige Mittel Aktion Mensch

123.707 €

**Gesamtbetrag:**

2.771.600 €

**Förderung Stadt Erlangen:** Beantragter Zuschuss

4.440.000 €

**Datenschutzhinweis:**

Die Erhebung der Daten beruht auf Buchst. C. 1. S. 4 Sportförderrichtlinien der Stadt Erlangen und ist für die Bearbeitung von Zuschüssen erforderlich.

Die übermittelten Daten werden nur für diesen Zweck genutzt. Sofern eine Speicherung nicht mehr erforderlich ist, werden die Daten gelöscht.

Erlangen, 29.01.2025

Ort, Datum

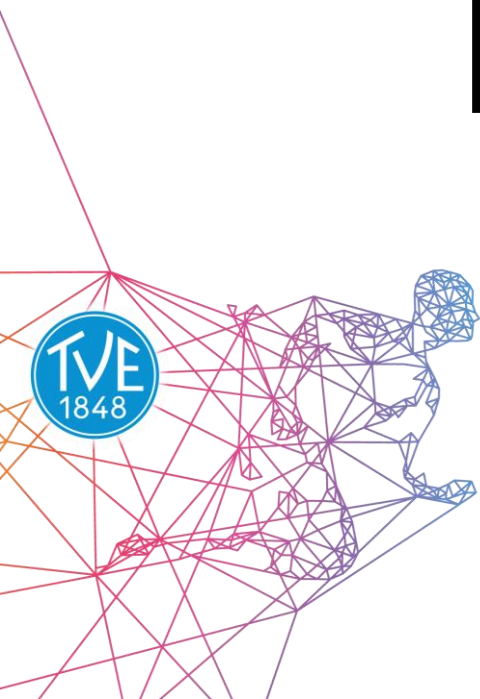


rechtsverbindliche Unterschrift  
Turnverein 1848 e.V.  
Kosbacher Weg 75  
91056 Erlangen  
Telefon 0 91 31 / 4 29 11

Seite 1 von 1  
© Stadt Erlangen Amt 52 11/2014  
Finanzierungsplan

# KiBZ – Finanzierung / Zwischen- Finanzierung

Verwendung im Zuschussantrag  
KiBZ am 29.01.2025



# Ausgangslage im Januar 2025

## Annahmen:

**Bedarf Darlehen** 150T€ für Anschaffung Cardio-Geräte TV-Vital (Abruf November 2025)

Beauftragung Planung KiBZ an a+b architekten (Sommer / Herbst 2025)

## Finanzierung:

anteilige Vorsteuer (50%), 10% Eigenmittel (zus. 665T€ Investitions- Darlehen (ab Winter 2025), Zuschüsse (Stadt, BLSV, Aktion Mensch etc.)

## Zwischen-Finanzierung:

Zwischen-Finanzierungs-Darlehen ohne Tilgung bis Eingang Zuschüsse über (6 Mio€, ab Ausführungsphase 2027), Tilgung beliebig nach Zuschusseingang zeitliche Aufteilung der Baukosten von a+b Arch., mit 50VSt-Abzug

## Deckungsbeitrag ab Nutzungsbeginn:

(z.B. Sommer 2028 erste Deckungsbeiträge zu erwarten für anteilige Finanzierung Kapitaldienst)

## „Finanzierungs-Zusage“

Erste Gespräche mit Sparkassen-Kundenbetreuer signalisierten bereits Bereitschaft zur Finanzierung

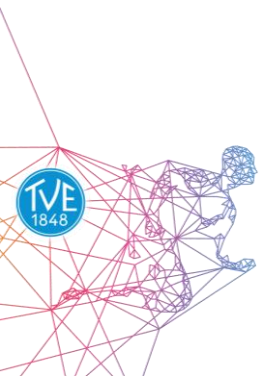
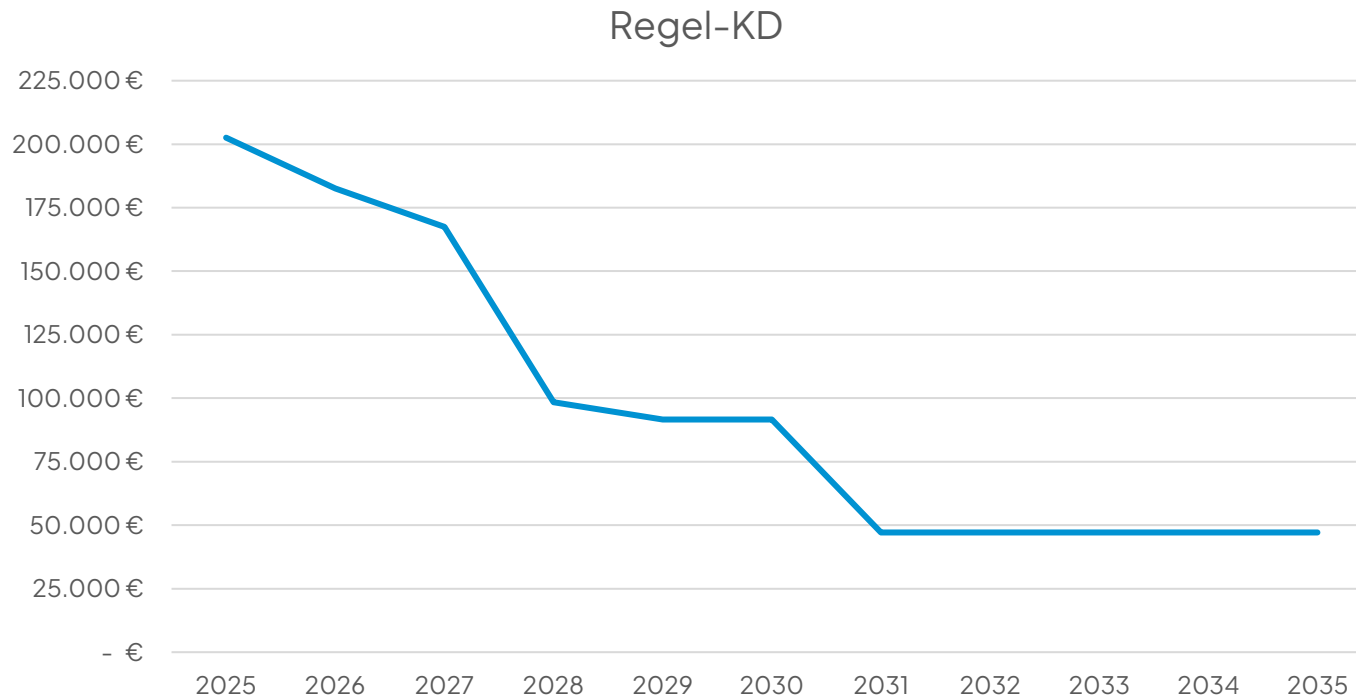
>> <Bisherige Rechnung mit 10% Sicherheitspuffer beim Bau, mit „hohem Zins“ – Erwartung Zins wird noch sinken – und keine frühzeitige Auszahlung von Zuschüssen. Wenn Zinsen noch sinken und erste Zuschüsse fließen, wird sich finanzielle Situation besser darstellen.



# Entwicklung Regel-Kapitaldienst

bestehende Darlehen, mit Neuaufnahme 150T€ im Herbst 2025 für  
Cardiopark im TV-Vital

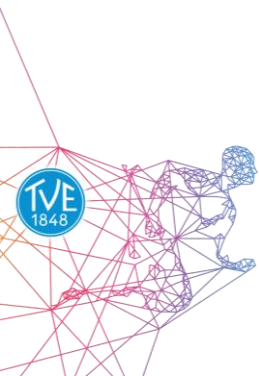
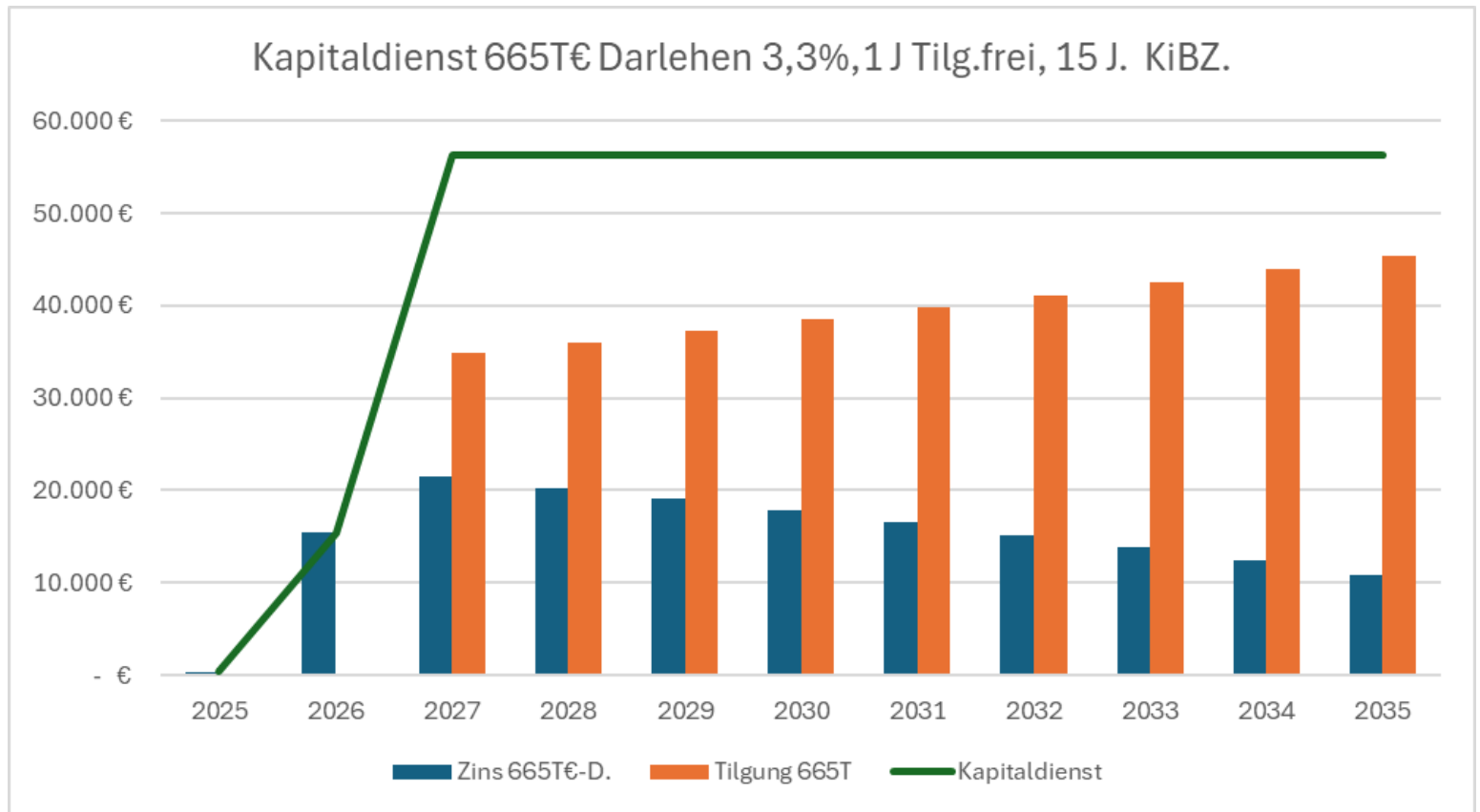
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Regel-KD	202.559 €	182.571 €	167.386 €	98.340 €	91.653 €	91.653 €	47.125 €	47.125 €	47.125 €	47.125 €	47.125 €



# Kapitaldienst für Tilgungs-Darlehen 665T€

Planungsphase KiBZ:

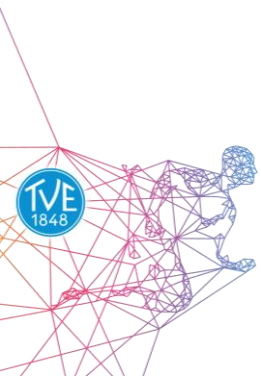
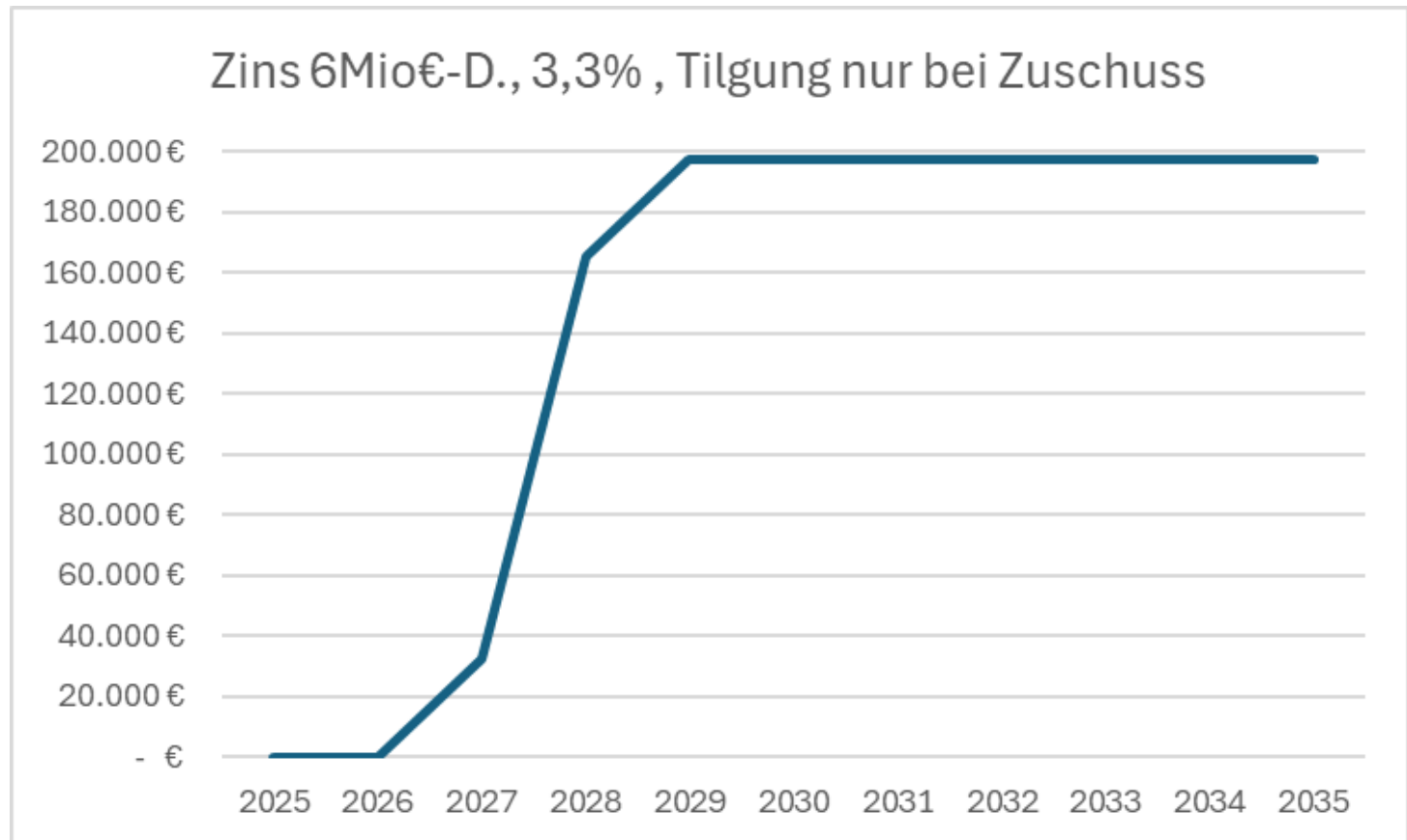
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Zins 665T€-D.	385 €	15.447 €	21.421 €	20.254 €	19.047 €	17.800 €	16.511 €	15.179 €	13.803 €	12.380 €	10.910 €
Tilgung 665T	- €	- €	34.846 €	36.013 €	37.220 €	38.467 €	39.756 €	41.088 €	42.464 €	43.887 €	45.357 €
Kapitaldienst	385 €	15.447 €	56.267 €	56.267 €	56.267 €	56.267 €	56.267 €	56.267 €	56.267 €	56.267 €	56.267 €



## Entwicklung Zins für Zwischen-Finanzierung Darlehen 6Mio €

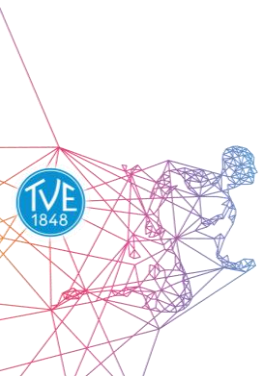
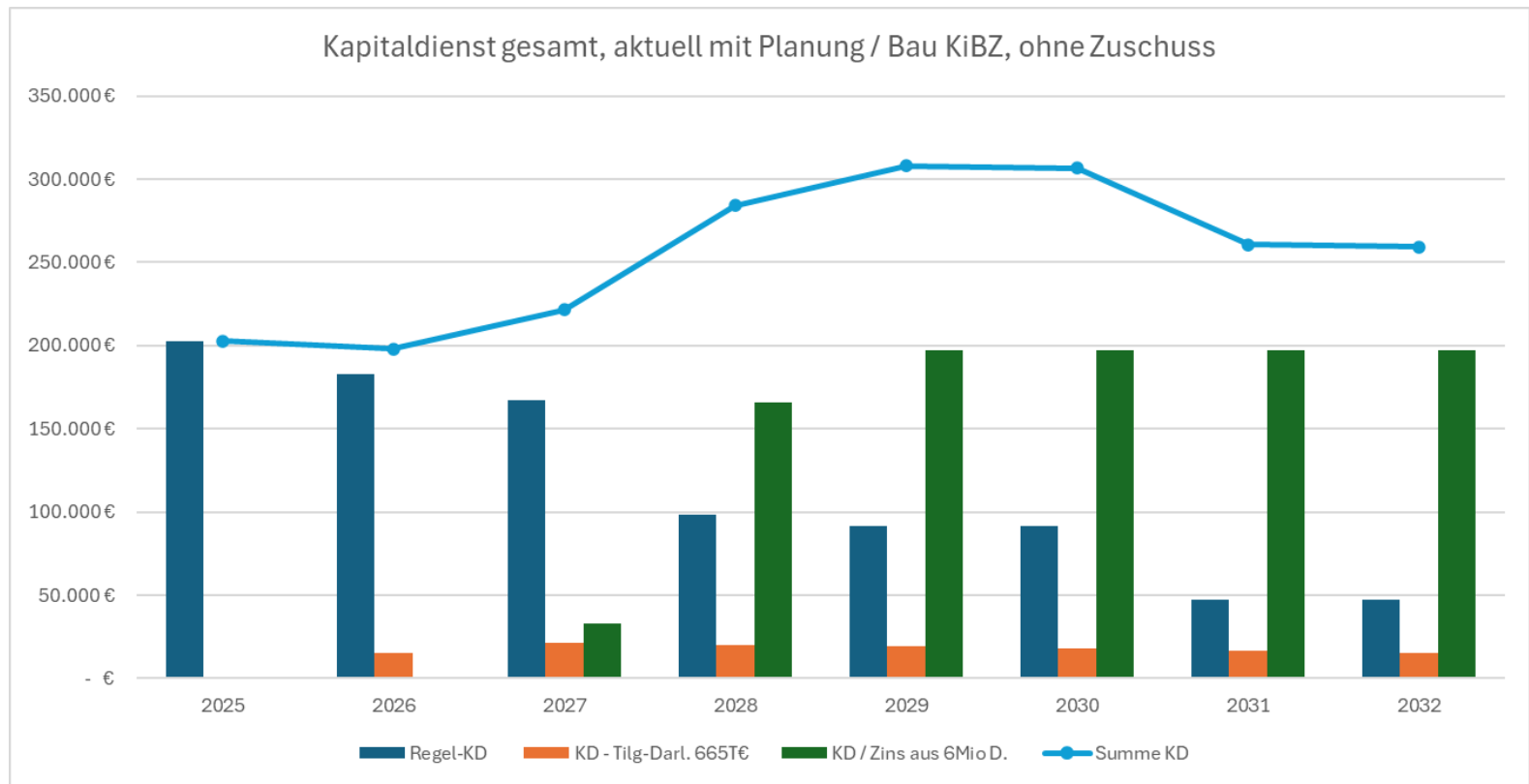
Ab Ausführungsphase KiBZ:

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Zins 6Mio€-D.	- €	- €	32.672 €	165.589 €	197.228 €	197.228 €	197.228 €	197.228 €	197.228 €	197.228 €	197.228 €



# Entwicklung Kapitaldienst mit Planung / Bau KiBZ

	Abruf 90T€	Abruf 569T€	Abruf 2.158T€	Abruf 3.833T€				
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Regel-KD</b>	202.559 €	182.571 €	167.386 €	98.340 €	91.653 €	91.653 €	47.125 €	47.125 €
<b>KD - Tilg-Darl. 665T€</b>	385 €	15.447 €	21.421 €	20.254 €	19.047 €	17.800 €	16.511 €	15.179 €
<b>KD / Zins aus 6Mio D.</b>	- €	- €	<b>32.672 €</b>	<b>165.589 €</b>	<b>197.228 €</b>	<b>197.228 €</b>	<b>197.228 €</b>	<b>197.228 €</b>
<b>Summe KD</b>	<b>202.944 €</b>	<b>198.018 €</b>	<b>221.479 €</b>	<b>284.183 €</b>	<b>307.928 €</b>	<b>306.681 €</b>	<b>260.864 €</b>	<b>259.532 €</b>

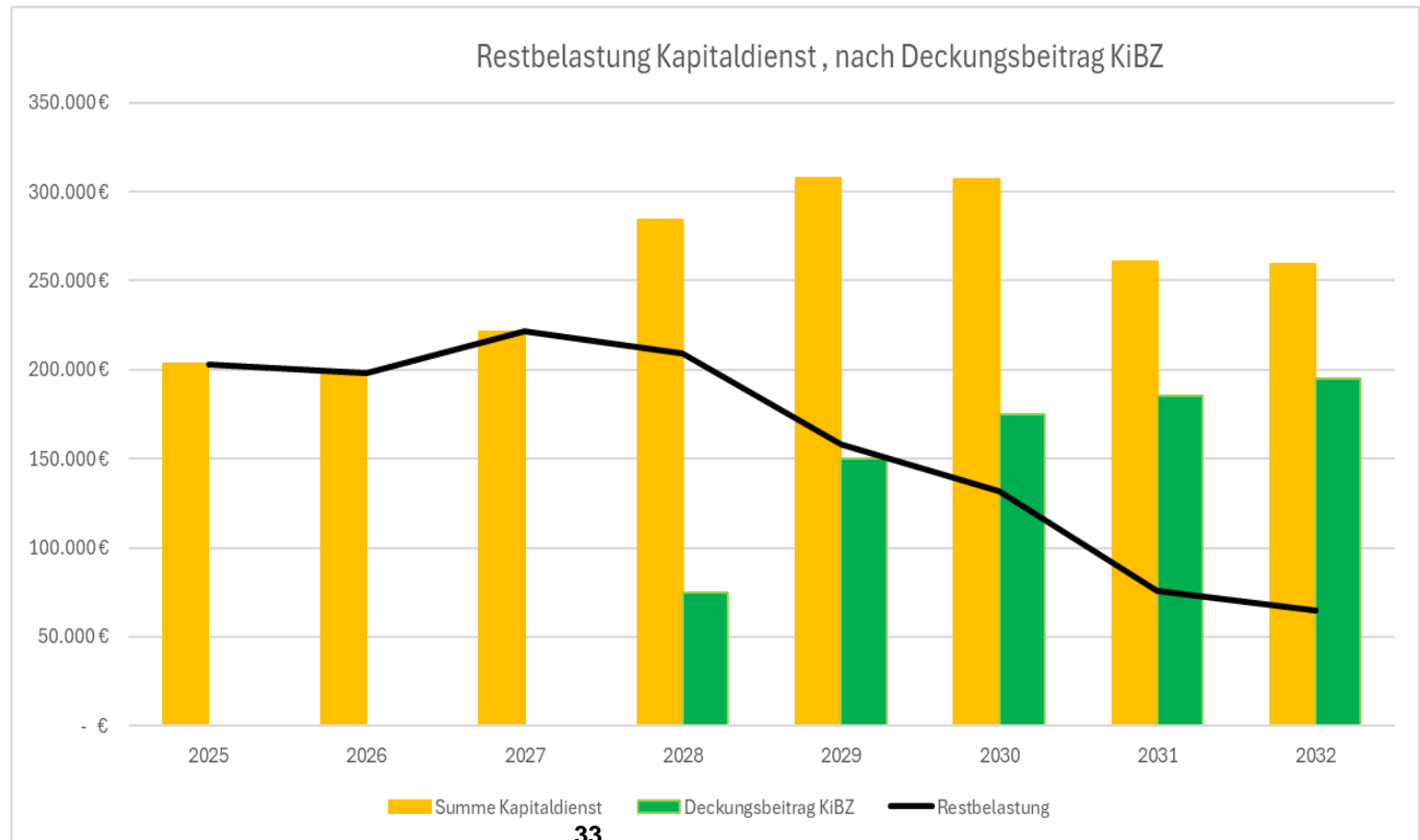


# Restlastung Kapitaleidienst nach Deckungsbeitrag KIBZ

Deckungsbeitrag (DB) im KiBZ ab Eröffnung Sommer 2028.

DB: hier Erfahrungswerte von Referenzvereinen mit Bewegungslandschaft.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Summe Kapitaleidienst</b>	202.944 €	198.018 €	221.479 €	284.183 €	307.928 €	306.681 €	260.864 €	259.532 €
<b>Deckungsbeitrag KIBZ</b>	- €	- €	- €	75.000 €	150.000 €	175.000 €	185.000 €	195.000 €
<b>Restbelastung</b>	<b>202.944 €</b>	<b>198.018 €</b>	<b>221.479 €</b>	<b>209.183 €</b>	<b>157.928 €</b>	<b>131.681 €</b>	<b>75.864 €</b>	<b>64.532 €</b>



**Mitteilung zur Kenntnis**Geschäftszeichen:  
II/20Verantwortliche/r:  
StadtkämmereiVorlagennummer:  
**20/070/2025****Eilverfügung des Oberbürgermeisters gem. Art. 37 Abs. 2 Satz1 der  
Gemeindeordnung;  
hier: Aufnahme von Kassenkrediten**

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Kenntnisnahme	

**Beteiligte Dienststellen****I. Kenntnisnahme**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

**II. Sachbericht**

Auf die beiliegende Eilverfügung des Oberbürgermeisters wird verwiesen.

**Anlagen:** Eilverfügung des Oberbürgermeisters gem. Art. 37 Abs. 3 Satz 1 GO

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang

Referat / Amt: II/20	Bearbeitet von: Herr Beugel	Tel.Nr: 2700	Datum: 01.07.2025
-------------------------	--------------------------------	-----------------	----------------------

**Finanzielle Konsequenzen**

Aufnahme von Kassenkrediten bis zu 140,0 Mio. €

---

I.

**Eilverfügung des Oberbürgermeisters gemäß Art. 37 Abs. 3 Satz 1  
der Gemeindeordnung (GO)**

Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechend der Genehmigung der Regierung von Mittelfranken in der Zeit vom 01.07.2025 bis 15.08.2025 Kassenkredite im Volumen von bis zu 140,0 Mio. € aufzunehmen, um die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen.

Der Oberbürgermeister:



Referat II:



Die Beteiligung der Fraktionen erfolgte am 02.07.2025 im Rahmen der Sitzung des Ältestenrates.

II. **Kopie als Mitteilung zur Kenntnis in der nächsten Sitzung des Stadtrates vom  
24.07.2025**

### III. Sachbericht

Nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 4 GO darf die Gemeinde in der haushaltslosen Zeit Kassenkredite bis zu dem zuletzt in einer Haushaltssatzung festgesetzten Höchstbetrag aufnehmen. Dieser Höchstbetrag beläuft sich nach der Haushaltssatzung für das Jahr 2024 auf 105,0 Mio. €.

Das aufgenommene Kassenkreditvolumen beträgt derzeit 93,2 Mio. € (Stand 01.07.2025). Davon entfällt allein ein Betrag von 60,0 Mio. € auf den Ausgleich des Finanzmittelfehlbetrages des Rechnungsjahres 2024, der somit „gebunden“ ist und nicht zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen des laufenden Haushaltsjahres zur Verfügung steht.

Die derzeitige Kassenlage ist als sehr kritisch zu bewerten. Nach der aktuellen Liquiditätsplanung wird das zulässige Kassenkreditvolumen im Juli 2025 kurzzeitig nicht ausreichen, um die Liquidität der Stadt Erlangen zu sichern, da die Kassenbestände starken Schwankungen unterworfen sind. Insbesondere die Monate Juli (und Oktober) sind starke Auszahlungsmomente: Durch die Auszahlung der wirtschaftlichen Jugendhilfe, der Bezirksumlage, die Auszahlungen an die Bayerische Versorgungskammer sowie der Sozialversicherung und der Löhne wächst der Bedarf an liquiden Mitteln im Laufe der zweiten Monatshälfte überproportional stark an. Erst durch den Zufluss der Beteiligungsbeträge an der Einkommensteuer und der Umsatzsteuer sowie der Einkommensteuerersatz am 31.07.2025 kann sich die Kassenlage wieder unter dem zulässigen Höchstbetrag der Kassenkreditaufnahmen stabilisieren. Finanzielle Rücklagen, aus denen dieser Liquiditätsengpass überbrückt werden könnte, sind nicht vorhanden. Sie sind in Anbetracht des negativen Saldos aus laufender Verwaltungstätigkeit, der sich nach der Planung im Jahr 2025 auf 60,1 Mio. € beläuft, auch nicht zu erwarten.

Die Stadt Erlangen hat deshalb bei der Regierung von Mittelfranken am 24.06.2025 die Erhöhung des Kassenkreditvolumens von 105,0 Mio. € auf 140,0 Mio. € nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 4 GO beantragt, um insbesondere in der zweiten Hälfte des Monats Juli 2025 allen ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Mit Schreiben vom 26.06.2025, eingegangen bei der Stadt Erlangen am 30.06.2025, hat die Regierung die Erhöhung des Kassenkreditvolumens in der Zeit vom 01.07.2025 bis 15.08.2025 auf 140,0 Mio. € genehmigt.

Nach § 14 Abs. 2 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates Erlangen gehört die Aufnahme von Kassenkrediten bis zu dem in der Haushaltssatzung festgesetzten Höchstbetrag zu den laufenden Angelegenheiten, die der Oberbürgermeister in eigener Zuständigkeit (Art. 37 Abs. 1 GO) erledigt. Da das genehmigte Kassenkreditvolumen eine Erhöhung des in der letzten Haushaltssatzung festgesetzten Volumens darstellt, ist der Stadtrat zu befassen. Die nächste Sitzung des Stadtrates am 24.07.2025 kann jedoch nicht abgewartet werden.

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
IV/47/GA020

Verantwortliche/r:  
Kulturamt

Vorlagennummer:  
**47/134/2025**

### Kulturamt: Zusammensetzung der Kunstkommission 2025 - 2028

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Kultur- und Freizeitausschuss	09.07.2025	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Kenntnisnahme	

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

1. Mit der Zusammensetzung der Kunstkommission September 2025 – August 2028 besteht Einverständnis.
2. Die Mitglieder der Kunstkommission werden nach Ziffer 5 der Geschäftsordnung der Kunstkommission Erlangen für den Zeitraum von drei Jahren berufen.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

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

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

##### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

##### 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 alter-

native 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		

### Haushaltsmittel

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

### Anlagen:

Geschäftsordnung der Kunstkommission  
Mitglieder der Kunstkommission 2025 - 2028

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Kultur- und Freizeitausschuss am 09.07.2025

### Protokollvermerk:

Frau Reimann/Amt 47 bringt eine Änderung zu den in der Anlage aufgeführten Mitgliedern vor:  
Für die Ausschussgemeinschaft FDP/FWG wird Herr StR Szekely an Stelle von Frau StRin Wirth-Hücking Teil der Kunstkommission.

### Ergebnis/Beschluss:

3. Mit der Zusammensetzung der Kunstkommission September 2025 – August 2028 besteht Einverständnis.
4. Die Mitglieder der Kunstkommission werden nach Ziffer 5 der Geschäftsordnung der Kunstkommission Erlangen für den Zeitraum von drei Jahren berufen.

mit 9 Stimmen

Aßmus  
Vorsitzende/r

Drummer  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## **Geschäftsordnung Kunstkommission Erlangen**

### **Präambel**

Erlangen positioniert sich als „offene Stadt“, als Standort von Universität und industriellen Unternehmen und weist eine Bevölkerung mit hohem Bildungsniveau und Anspruch auf. Das Aufstellen von Kunstwerken im öffentlichen Raum bewirkt eine Auseinandersetzung mit aktuellen Themen der Gesellschaft und Positionen der Kunst. In diesem Sinn soll der Stadt- raum Erlangens aufgewertet und akzentuiert werden. Der öffentliche Raum gehört allen und muss auch als sozialer Raum gesehen werden. Über die Besetzung durch Kunst muss daher der Diskurs geführt und möglichst ein Konsens erreicht werden, der auch temporärer Art sein kann. Der öffentliche Raum zeugt vom Selbstverständnis einer Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger. Daraus ergibt sich, dass dessen Gestaltung mit größtem Verantwortungsbe- wusstsein behandelt werden muss. Dies gilt für alle öffentlichen Plätze, Straßen, Grünanla- gen und Gebäude. Kunst im öffentlichen Raum zielt darauf hin, die kulturelle Standortattrak- tivität in sozialer, ästhetischer und touristischer Hinsicht zu fördern. Ein hoher Qualitätsan- spruch muss bei Entscheidungen zur Kunst im öffentlichen Raum an erster Stelle stehen. Ziel und baukultureller Anspruch der Stadt Erlangen ist es, qualitativ hochwertige und inno- vative Kunst bei öffentlichen Bauvorhaben zu ermöglichen. Kunst am Bau dient nicht nur dazu, einen kulturellen Mehrwert in der Stadt zu schaffen, sondern ist auch eine Form von Künstler- und Kulturförderung. Kunst am Bau darf dabei nicht auf die Aufgabe reduziert wer- den, einen Neubau zu „dekorieren“, sondern setzt stets eine künstlerische und inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Gebäude, seiner Funktion und dem städtebaulichen Umfeld voraus. Zur Umsetzung der Kunst am Bau bei Bauvorhaben der Kommune können gezielt Einzelkünstler beauftragt werden, ein breiteres Spektrum wird allerdings bei Auslobung von offenen oder geladenen Kunstwettbewerben erzielt. Grundsätzlich können alle Formen der Gegenwartskunst im öffentlichen Raum installiert werden. Auch unabhängig von konkreten Planungsvorhaben soll die Kunstkommission Vorschläge zum Thema Kunst im öffentlichen Raum unterbreiten.

### **1. Geltungsbereich**

- 1.1 Der Aufgabenbereich der Kunstkommission umfasst das Stadtgebiet Erlangen für Kunst am Bau und Kunst im öffentlichen Raum.
- 1.2 Gegenstand dieser Richtlinien sind alle kommunalen Bauvorhaben der Stadt Erlangen in der Zuständigkeit städtischer Referate und Eigenbetriebe.
- 1.3 Städtische Beteiligungsgesellschaften und Eigenbetriebe sollen diese Richtlinien ent- sprechend anwenden und die Beratung der städtischen Kunstkommission in Anspruch nehmen.
- 1.4 Ausnahme sind Verfahren, bei denen über Kunst am Bau und Kunst im öffentlichen Raum in einem konkurrierenden Verfahren entschieden wird (künstlerische Wettbe- werbe). Eine Beteiligung der Kunstkommission wird jedoch empfohlen.
- 1.5 Das Beratungsangebot der Kunstkommission gilt für alle übrigen öffentlichen und pri- vaten Träger.

## **2. Aufgaben der Kunstkommission**

### **2.1 Allgemein**

- 2.1.1 Grundlage für diese Richtlinien sind folgende Beschlüsse:  
Beschluss des Kultur- und Freizeitausschusses vom 30.01.2008 „Beratungs- und Empfehlungsfunktion der Arbeitsgemeinschaft Bildende Kunst“, der Beschluss des Kultur- und Freizeitausschusses „Grundsätze der Kunstkommission“ vom 06.07.2011 sowie der Beschluss des Stadtrats für Kunst am Bau vom 25.10.2012.
- 2.1.2 Die Kunstkommission erstellt Gutachten für Kunst am Bau und Kunst im öffentlichen Raum und gibt Empfehlungen für den Stadtrat.
- 2.1.3 Über Standort und Höhe der einzusetzenden Mittel – ob 1 % oder 2 % der Baukosten – und an welchen Bauwerken Kunst am Bau realisiert wird entscheidet die Kunstkommission in Form einer Empfehlung für den Stadtrat.
- 2.1.4 Die Kunstkommission befundet über Veränderungen an Kunstwerken, Standortverlagerungen und Abbau in Form einer Empfehlung für den Stadtrat.
- 2.1.5 Die Kunstkommission befundet über die Annahme von an die Stadt Erlangen gerichteten Leih- und Schenkungsangeboten Dritter bezüglich künstlerischer Objekte für den öffentlichen Raum in Erlangen in Form einer Empfehlung für den Stadtrat.
- 2.1.6 Die Kunstkommission kann im Allgemeinen wie im Besonderen selbstständig Vorschläge und Empfehlungen für Kunst am Bau und Kunst im öffentlichen Raum im Bezug auf zukünftige Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereichs erstellen.
- 2.1.7 Die Gutachten und Empfehlungen der Kunstkommission werden öffentlich zugänglich gemacht.

### **2.2 Die Beratung und Empfehlung im Bereich Kunst am Bau umfasst**

- 2.2.1 das vorgeschlagene künstlerische Gesamtkonzept einschl. seiner Verweildauer.
- 2.2.2 die Auswahl des zu verwirklichenden künstlerischen Entwurfs.
- 2.2.3 die Durchführung von künstlerischen Wettbewerben.
- 2.2.4 die Besetzung des Preisgerichts bei künstlerischen Wettbewerben.
- 2.2.5 die Auswahl der einzuladenden Künstler bei einem beschränkten Wettbewerb.
- 2.2.6 die Höhe der Beteiligungs-, Entwurfs- und Ausführungshonorare.

### **2.3 Die Beratung und Empfehlung im Bereich Kunst im öffentlichen Raum umfasst**

- 2.3.1 die Frage, an welchen Orten im Stadtgebiet Kunst im öffentlichen Raum verwirklicht werden soll.
- 2.3.2 die Frage, welche Maßnahmen zur künstlerischen Ausgestaltung des öffentlichen Raums und welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der künstlerischen Ausgestaltung des öffentlichen Raums vorzuschlagen sind.
- 2.3.3 die Auswahl des zu verwirklichenden künstlerischen Entwurfs.
- 2.3.4 die Durchführung von künstlerischen Wettbewerben.
- 2.3.5 die Besetzung des Preisgerichts bei künstlerischen Wettbewerben.
- 2.3.6 die Auswahl der einzuladenden Künstler bei einem beschränkten Wettbewerb.
- 2.3.7 die Höhe der Beteiligungs-, Entwurfs- und Ausführungshonorare.

### **3. Zusammensetzung der Kunstkommission**

#### **3.1 Allgemein**

Die Kunstkommission behandelt in ihren Sitzungen Vorgänge zu Kunst am Bau und Kunst im öffentlichen Raum. Die Kunstkommission kann eine/n Sprecher/in ernennen. Die Mitglieder der Kunstkommission nach Ziffer 3.3, 3.4 und 3.5 erstellen im Rahmen einer fachlichen Diskussion ein Meinungsbild. Das Meinungsbild mündet in ein Gutachten und eine Empfehlung für den Stadtrat. Stadträten, die Mitglieder der Kunstkommission nach Ziffer 3.6 sind, obliegt ein Beraterstatus.

#### **3.2 Geschäftsführung**

- Die Geschäftsführung liegt beim Kulturreferat. Das Kulturreferat ernennt die geschäftsführende Person.
- Die geschäftsführende Person koordiniert die vom Stadtrat beschlossenen Empfehlungen in Zusammenarbeit mit den beteiligten Dienststellen.
- Der Geschäftsführung obliegt die fachliche und inhaltliche Vorbereitung der Sitzungen, die Leitung der Kommissionssitzungen sowie die Protokollverantwortlichkeit.
- Die Verwaltung der Haushaltsmittel für Kunst am Bau und Kunst im öffentlichen Raum obliegt der Geschäftsführung.

#### **3.3 Städtische und nichtstädtische Kunsteinrichtungen**

- Stadtmuseum Erlangen
- Kunstpalais Erlangen
- Kunstverein Erlangen e. V.
- Kunstmuseum Erlangen e. V.

#### **3.4 Fach- und sachkundige Personen – mindestens drei Personen u. a. aus:**

- Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg
- Akademie der Bildenden Künste Nürnberg oder andere
- Hochschule für Architektur (z.B. Georg-Simon-Ohm Hochschule Nürnberg/Fachbereich Architektur)
- freischaffende/r Künstler/in (auf Vorschlag der Kunstkommission)
- Stadtplaner/Architekt im öffentlichen Dienst, im Bund Deutscher Architekten BDA (auf Vorschlag der Kunstkommission)
- Sachkundige/r Bürger/in (auf Vorschlag der Kunstkommission)

#### **3.5 Verwaltung**

- Kulturreferat der Stadt Erlangen
- Planungs- und Baureferat der Stadt Erlangen

#### **3.6 Stadtratsmitglieder**

Jede Stadtratsfraktion kann eine/n Vertreter/in in die Kunstkommission entsenden.

## **4. Handlungsfähigkeit**

Die Kunstkommission ist handlungsfähig, wenn insgesamt mindestens vier Personen aus den Gruppen nach Ziffer 3.3, 3.4 und 3.5 anwesend sind.

## **5. Berufung**

Die Mitglieder der Kunstkommission nach Ziffer 3.4 werden vom Kulturausschuss berufen. Die Berufung erfolgt für den Zeitraum von drei Jahren. Eine wiederholte Berufung ist möglich.

## **6. Aufwandsentschädigungen**

Den Mitgliedern der Kunstkommission nach Ziffer 3.4 kann eine Aufwandsentschädigung gewährt werden.

## **7. Kommissionssitzungen**

- 7.1 Die Kunstkommission tagt in nichtöffentlicher Sitzung.
- 7.2 Die Kunstkommission entscheidet über die gesonderte Einladung und Anhörung von Nutzern und Betroffenen bei Kunst am Bau und Kunst im öffentlichen Raum.
- 7.3 Über die Sitzungen sind Ergebnisprotokolle anzufertigen. Diese werden den Mitgliedern der Kunstkommission zugeleitet.
- 7.4 Die Kunstkommission kann ihre Gutachten öffentlich erläutern.

Stand 03.07.2013

gez. Steinert-Neuwirth

## Mitglieder der Kunstkommission Erlangen 2025 - 2028

<b>Geschäftsführung</b>		
Anne Reimann	Kulturamt/Amtsleitung	Geschäftsführung
	<b>Institution</b>	<b>Funktion</b>
<b>Kategorie städtische und nichtstädtische Kunsteinrichtungen</b>		
Amely Deiss	Kunstpalais Erlangen	Leiterin
Brigitte Korn	Stadtmuseum Erlangen	Leiterin
Dr. Herbert Kurz	Kunstmuseum Erlangen	Leiter
Jutta Keller	Kunstverein Erlangen e. V.	Erste Vorsitzende
<b>Kategorie fach- und sachkundige Personen</b>		
Prof. Dr. Christina Strunck	Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg, Institut für Kunstgeschichte	Professorin
Dr. Melitta Kliege	Ludwig-Maximilians-Universität München, Institut für Kunstgeschichte	Curatorial Studies und Kunst der Gegenwart
Ulrike Hammad	Sammlung Faber-Castell	Leiterin
Christof Präg		Stadtplaner und Architekt im Bund deutscher Architekten BDA, in der BYAK und im AKG, Ltd. Baudirektor i. R.
Ulrike Götz, M. A.	Nuremberg Art Syndicate	Vorsitzende des Freundeskreises Kunstpalais
Roger Libesch		freischaffender Künstler
Verena Gerbeth	Verlag Nürnberger Presse	Redakteurin
<b>Kategorie Verwaltung</b>		
Anke Steinert-Neuwirth	Referat für Kultur, Bildung und Freizeit der Stadt Erlangen	Referentin/berufsmäßige Stadträtin
Harald Lang	Referat für Planen und Bauen der Stadt Erlangen	Referent/berufsmäßiger Stadtrat

<b>Kategorie Stadtratsmitglieder</b>		
Birgitt Aßmus	CSU-Fraktion	Kulturpolitische Sprecherin
Valeria Fischer	SPD-Fraktion	Kulturpolitische Sprecherin
Barbara Grille	ödp-Fraktion	
Kerstin Heuer	Grüne Liste-Fraktion	
Michael Székely	Ausschussgemeinschaft FDP / FWG	Kulturpolitischer Sprecher
N. N.	Ausschussgemeinschaft ErLi / Klimaliste	

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
24/069/2025

### Sanierungsfahrplan für "Klimaneutrale städtische Liegenschaften" (Klima-Aufbruch G1a)

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.07.2025	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.07.2025	Ö	Kenntnisnahme	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Kenntnisnahme	

#### Beteiligte Dienststellen

Amt 31, Ref. VII; Amt 20 z.K.; PMA z.K.

#### I. Antrag

Dem Sanierungsfahrplan für die Maßnahmen „Klimaneutrale städtische Liegenschaften“ (Klima-Aufbruch G1a) in Kombination mit „Austausch von Öl- und Gasheizungen“ (Klima-Aufbruch E3) wird zugestimmt.

Die Umsetzung von Einzelmaßnahmen aus dem Sanierungsfahrplan erfolgt in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel nach gesonderter Beschlussfassung gemäß DA-Bau.

Der Mittelbedarf ist im Rahmen des „Klimahaushalts“ (Klima-Aufbruch S3) zum Finanzhaushalt anzumelden.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Der Sanierungsfahrplan für „Klimaneutrale städtische Liegenschaften“ (Klima-Aufbruch G1a) in Kombination mit „Austausch von Öl- und Gasheizungen“ (Klima-Aufbruch E3) stellt einen allumfassenden mehrjährigen (energetischen) Sanierungsfahrplan mit quantifizierten CO<sub>2</sub>-Einsparungspotentialen für alle städtischen Gebäude dar. Es werden zudem die notwendigen finanziellen und personellen Mittel dargestellt, welche zur Umsetzung dieser Maßnahmen notwendig werden.

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

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

###### Ausgangslage des Sanierungsfahrplans

Die Emissionen der städtischen Gebäude und Liegenschaften lagen im Jahr 2022 bei 8.762 Tonnen CO<sub>2</sub>. Dies entspricht einem Anteil von rund 0,9 % der Gesamtemissionen im Stadtgebiet Erlangen (943.000 Tonnen CO<sub>2</sub>, gem. Energie- und OC<sub>2</sub>-Bilanz 2022 - Vorlagennummer 31/282/2025). Um diesen Anteil weiter kontinuierlich zu reduzieren, wurde ein Sanierungsfahrplan ausgearbeitet, der eine Priorisierung von Maßnahmen nach Effizienz und Wirtschaftlichkeit ermöglicht.

Der erstellte Sanierungsfahrplan erfasst beschlussgemäß dabei ausschließlich Gebäude, die im Eigentum der Stadt Erlangen sind und von städtischen Einrichtungen (ohne Eigenbetriebe) genutzt und bewirtschaftet werden.

###### Analyse der Objekte anhand von Gebäudesteckbriefen

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

- Gebäude-Basisdaten (Nutzung, Baujahr, BGF, NRF, Energiebezugsfläche),
- aktueller Energieverbrauch für Wärme und Strom (Bezugsjahr 2023),
- technische Bewertung der Gebäudehülle, der Haustechnik, der Wärmeerzeugung und der Verbrauchskennwerte zur Beurteilung des Energieverbrauchs
- technische Vorschläge von energetischen Sanierungsmaßnahmen,
- Abschätzung der nach Sanierung bzw. Umbau von Anlagen erzielbaren Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung.

Die ermittelten Daten werden anschließend nach Handlungsbedarf bewertet und priorisiert.

Des Weiteren erfolgte die Abschätzung

- der für die Umsetzung notwendigen Investitionskosten,
- des für die Sanierung notwendigen Zeitbedarfs (Planungs- und Bauzeit),
- des hierfür erforderlichen Personalbedarfs für Projektsteuerung und -leitung (Hochbau, HLMSR und Elektro), sowie anteilige Projektassistenz in Vollzeitäquivalente (VZÄ).

Über die abgeschätzten Kosten erfolgt eine Gesamtbewertung nach Wirtschaftlichkeit (Investitionsaufwand pro eingesparter Tonne CO<sub>2</sub>) und Handlungsbedarf und kann dementsprechend priorisiert werden.

### **Betrachtungsumfang und Priorisierungsprozess**

Der Sanierungsfahrplan enthält aktuell 120 Gebäudesteckbriefe von Einzelgebäuden bis zu größeren Gebäudekomplexen. Dabei werden auch Neubauten und bereits generalsanierte Gebäude berücksichtigt, soweit diese noch über eine nicht regenerative Wärmeerzeugung verfügen.

In erster Instanz wurden 107 Gebäude nach dem ermittelten Handlungsbedarf priorisiert. Unberücksichtigt bleiben dabei aktuelle und kürzlich abgeschlossene Neubauten mit bereits regenerativer Wärmeerzeugung bzw. Fernwärme, sowie laufende Generalsanierungen (in den Anlagen 1 - 3 grün hinterlegt).

Anschließend erfolgt die Priorisierung nach der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen. Dabei wird deutlich, dass die Umstellung der Wärmeversorgung von Gas bzw. Heizöl auf Fern-/Nahwärme bzw. Wärmepumpe bei bereits energetisch sanierten Gebäuden am effizientesten ist. Diese sind jedoch teilweise von der kommunalen Wärmeplanung (Fern- und Nahwärmeplanung) abhängig und können somit zeitlich noch nicht fixiert werden.

Vorerst ausgenommen von der Gesamtbewertung wurden zudem die öffentlichen WC-Anlagen, sowie die Aussegnungshallen der städtischen Friedhöfe, da sich diese wegen sehr geringer Gesamtverbräuche kaum auf die Gesamtenergiebilanz auswirken (in den Anlagen 1 - 3 rosa hinterlegt).

Kurz- bis mittelfristig bereits geplante Generalsanierungen (in den Anlagen 1 - 3 hellblau hinterlegt), sowie Gebäude bei welchen die zukünftige Nutzung offen ist (in den Anlagen 1 - 3 grau hinterlegt) blieben ebenfalls unberücksichtigt, so dass final 83 Gebäude und Komplexe zur End-Priorisierung betrachtet werden.

### **Finanzbedarf und Förderkulisse**

Der Sanierungsfahrplan für diese 83 betrachteten Gebäude und Komplexe umfasst derzeit einen geschätzten Finanzbedarf von insgesamt rund 282 Mio. €.

In diesen Kosten sind Planungs- und Baukosten für die energetische Gebäudesanierung, notwendige Wechsel der Energieträger zur Wärmeerzeugung sowie die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, gemäß dem „Leitfaden nachhaltige und energieeffiziente Gebäude“ für den Bereich Städtische Gebäude, Punkt 4.5 Einsatz von Lüftungsanlagen (Vorlagennummer 31/184/2023), enthalten.

Nicht enthalten sind Kosten für Wasser-, Abwasser-, allgemeine Elektroinstallationen und Innensanierungen (Wände, Böden, Decken, Fliesen, etc.), Nutzungsverbesserungen, Umbauten oder nutzungsbedingte Erweiterungen. Ebenfalls nicht enthalten sind die Kosten für eventuell notwendige Ausweichquartiere für die Gebäudenutzer während der Sanierungsphase. Zudem

können noch Kosten für erforderliche Erweiterungsbauten für die Gebäudetechnik anfallen, wenn die vorhandenen Flächen in Technikräumen insbesondere für die Installation einer regenerativen Wärmeerzeugung nicht ausreichend sind. Dies lässt sich jedoch erst im Rahmen einer Vor- bzw. Entwurfsplanung ermitteln.

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) besteht aktuell die Möglichkeit für energetischen Sanierungsmaßnahmen bei Nichtwohngebäuden Zuschüsse zu erhalten. Die jeweilige Förderhöhe bewegt sich in einem Bereich von 15 % bis 35 % der förderfähigen Investitionskosten, wobei diese durch die Gebäudefläche gedeckelt sind.

Für die Maßnahmen aus dem Sanierungsfahrplan können diese nach „BEG NWG EG55“ (energetische Generalsanierungen) zwischen 15 % und 30 % und nach „BEG EM“ (Einzelmaßnahmen) zwischen 3 % und 23 % gefördert werden. Für die Maßnahmen aus dem Sanierungsfahrplan wurde, bezogen auf förderfähigen Investitionskosten von 282 Mio. Euro, eine mögliche durchschnittliche Förderquote von 20 % (ca. 57 Mio.) abgeschätzt. Voraussetzung für die Abschätzung ist die Annahme, dass sich die Förderlandschaft in Zukunft nicht verändern wird.

### **Kommunale Wärmeplanung und Anpassungsbedarf am Sanierungsfahrplan**

Durch fortwährende Veränderungen im Bereich der städtischen Liegenschaften, wie erfolgte Sanierungen, Neubau von Gebäuden sowie der An- und Verkauf von Gebäuden, werden die Gebäudesteckbriefe laufend ergänzt und aktualisiert. Die Prioritäten im Sanierungsfahrplan können sich dadurch verschieben, so dass eine regelmäßige Neubewertung erfolgen muss. Die exakte Festlegung einer Sanierungsreihenfolge der Gebäude ist daher nicht zielführend. Der Sanierungsfahrplan ist ein „lebendes“ Werkzeug, welches laufenden Anpassungen unterliegt.

Zudem sind in dem vorliegenden Sanierungsplan die erst kürzlich veröffentlichten Erkenntnisse der kommunalen Wärmeplanung (Vorlagennummer 31/275/2025) noch nicht vollständig eingearbeitet. Eine Grobanalyse ergab jedoch, dass mehr als 60% der städtischen Gebäude in einem Eignungsgebiet für Wärmenetze liegen.

Für den Anschluss eines städtischen Gebäudes an Nah- oder Fernwärme sprechen die geringeren erstmaligen Investitionskosten gegenüber anderen regenerativen Wärmeerzeuger wie Wärmepumpe, Solarthermie oder Biomasse. Desweiteren entfallen zusätzlich notwendige technische Anpassungsmaßnahmen (Heizflächenvergrößerung, Anpassung vorhandene Lüftungstechnik oder Technikflächen) bei einem Anschluss an ein Wärmenetz. Dieser erstmalige Investitionsgewinn wird jedoch durch höhere zukünftige Verbrauchskosten wieder ausgeglichen (siehe Anlage 5).

Ein Unsicherheitsfaktor ist hierbei die zeitliche Realisierung der Wärmenetze. So sind im Nachgang der kommunalen Wärmeplanung zunächst noch Machbarkeitsstudien für jedes Eignungsgebiet zu erstellen, damit für die möglichen Wärmenetze eine terminliche Realisierung hinterlegt werden kann. Da oftmals große städtische Gebäude in einem potentiellen Wärmenetzeignungsgebiet liegen, können diese als Ankerkunden eine entscheidende Auswirkung auf deren Realisierung haben. Bei der Priorisierung zur Umstellung der städtischen fossilen Wärmeerzeuger werden daher zuerst die Heizungsanlagen berücksichtigt, welche außerhalb eines Wärmeignungsgebietes liegen.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die zeitliche Umsetzung des Sanierungsfahrplans nach Prioritäten ist abhängig von der Zielsetzung.

Bei Beibehaltung der ursprünglichen Zielsetzung, der klimaneutralen städtischen Gebäude vor 2030, müssten die Planungen für alle Maßnahmen 2026 beginnen und anschließend umgesetzt werden (vgl. „Prognose 2 Maximum“ im CO<sub>2</sub>-Budget-Panel). Dennoch würde sich die Ausführung größerer Maßnahmen voraussichtlich bis mindestens 2032 erstrecken. Bei neuer Zielsetzung zum Beispiel bis 2040 oder 2045 können die Maßnahmen über diese Zeiträume verteilt werden.

Bei fiktiver serieller Umsetzung aller Maßnahmen nacheinander, würde sich der Zeitrahmen für Planung und Sanierung sogar auf insgesamt über 250 Jahren erstrecken.

Der Umsetzungszeitraum und entsprechender Finanz-/ Personalbedarf stellt sich wie folgt dar:

Umsetzungszeitraum bei Maßnahmenbeginn ab 2026	Umsetzungszeit in Jahren	durchschnittlicher Finanzbedarf p.a. in Mio. €	durchschnittlicher Personalbedarf p.a. in VZÄ
alle Maßnahmen parallel gleichzeitig Ziel <b>2030</b>	7	40,3 (Verteilung von 2026 bis 2032 s.u.)	anfangs 64,2 auf 0 reduzierend bis 2033 s.u.
Fertigstellung Ziel <b>2040</b>	15	19,0	15,8
Fertigstellung Ziel <b>2045</b>	20	14,3	11,9
alle Maßnahmen fiktiv nacheinander	254	1,1	0,5 – 1,75

Abb. 1 Verteilung des Finanzbedarfs bei Umsetzungszeitraum bis 2030:

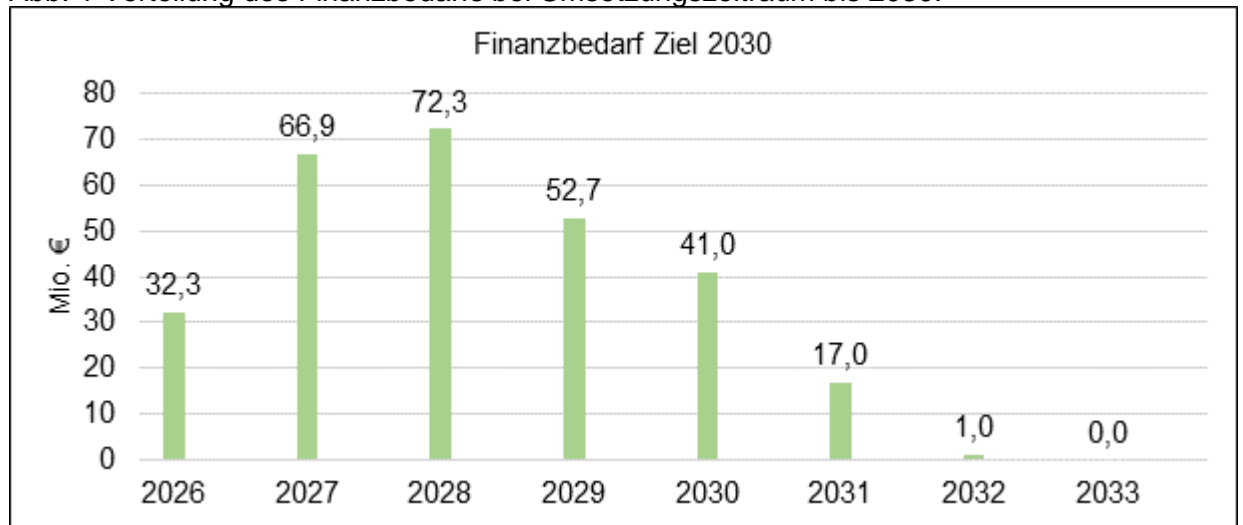
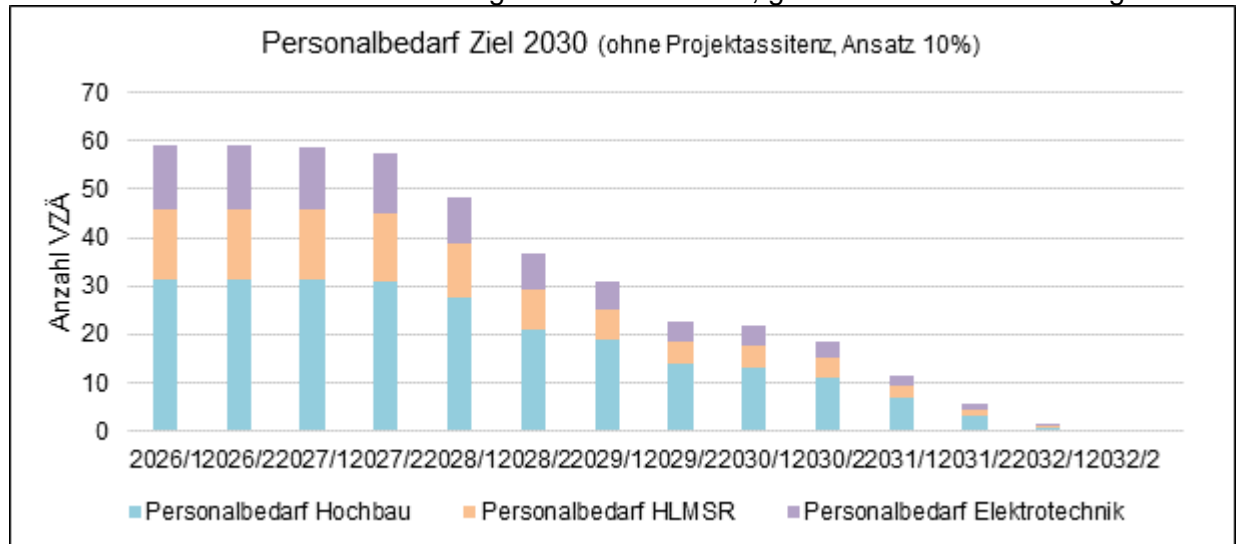


Abb. 2 Personalbedarf bei Umsetzungszeitraum bis 2030, getrennt nach Fachrichtung



Für den Finanzbedarf sind die Kosten für 2025 angesetzt. Ein jährlicher Inflationszuschlag von 3 – 5 % wurde nicht berücksichtigt.

Aufgrund der aktuellen Haushaltssituation lässt sich eine Zeitplanung zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen bis 2040 oder 2045 beziehungsweise einer weiteren alternativen Zielsetzung derzeit nicht belastbar abbilden.

Ein mögliches Szenario zur Einhaltung der Bundesvorgabe 2045 könnte sich jedoch wie folgt

darstellen.

Abb. 3 Verteilung des Finanzbedarfs bei Umsetzungszeitraum bis 2045:

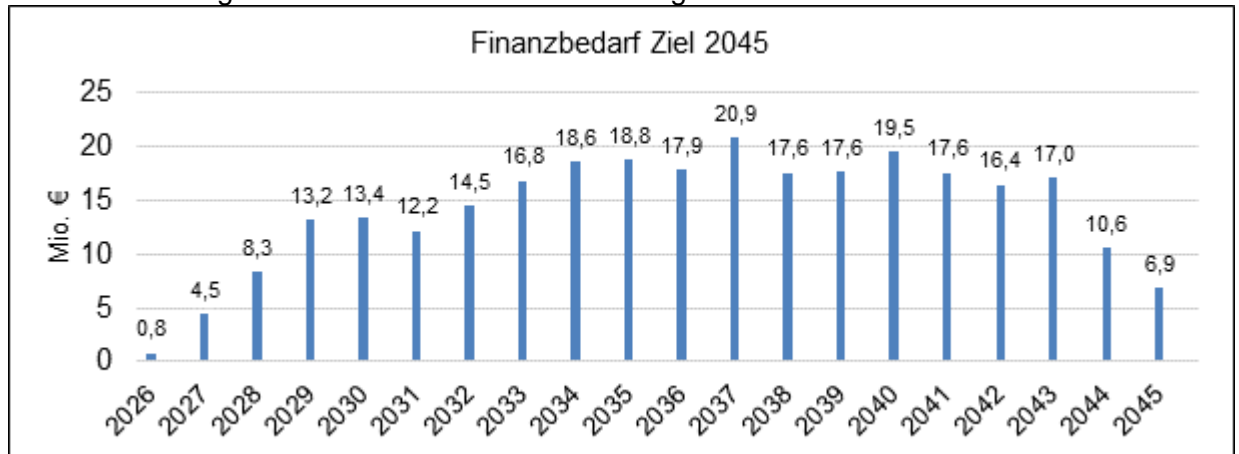
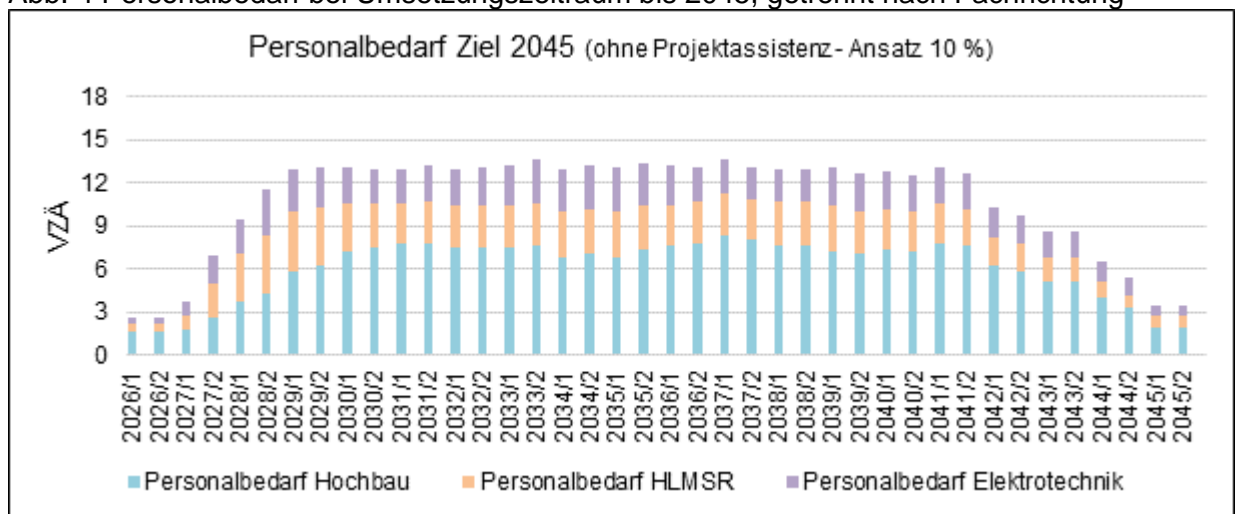


Abb. 4 Personalbedarf bei Umsetzungszeitraum bis 2045, getrennt nach Fachrichtung



### Maßnahmenvorschlag

Für 2026 werden auf Basis der Priorisierung im Sanierungsfahrplan und der zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten, die nachfolgend dargestellten Klimaschutzmaßnahmen (ergänzend zu Maßnahmen mit Energiesparrelevanz, diese jedoch initiiert aus einem Unterhaltsbedarf) der Programme „Klimaneutrale städtische Gebäude“ und „Austausch von Öl- und Gasheizungen“ zum Haushalt angemeldet.

Dabei werden die Maßnahmen für „Klimaneutrale städtische Gebäude“ und „Austausch von Öl- und Gasheizungen“ unterschiedlich bewertet und priorisiert.

Die Maßnahmen für die „Klimaneutrale städtische Liegenschaften“ werden aus der Priorisierung im Sanierungsfahrplan ermittelt, welche die Gebäude ganzheitlich (baulicher und energetischer Zustand, einschl. Wärmeversorgung) betrachtet. Dennoch werden sämtliche Faktoren nochmals einzeln abgewogen. Zum Beispiel überwog bei dem Maßnahmenvorschlag „Die Scheune“ die Bewertung der bestehenden Wärmeversorgung, da diese vom Alter und Zustand bereits dringend sanierungsbedürftig ist.

Die zugehörigen Gebäudesteckbriefe sind als Anlagen (6 – 10) beigefügt.

<i>Maßnahmenvorschlag: Klimaneutrale städtische Liegenschaften (Klima-Aufbruch G1a)</i>					
Standort	Maßnahme	mögliche CO <sub>2</sub> -Einsparung	geschätzte Gesamtkosten in €	Anmeldung HH 2026 in €	Anmeldung HH 2027 in €
Grundschule Büchenbach Dorf / Kosbacher Schulhaus	Dach, Fassade, Fenster, Wärmepumpe	30,1 t/p.a. (2030)	1.105.000	165.000 Planung	940.000 Umsetzung
Bürgertreff „Die Scheune“, Odenwaldallee 2	Dach, Fassade, Fenster, Wärmepumpe	8,2 t/p.a. (2030)	841.000	120.000 Planung	721.000 Umsetzung
<b>Summe Klimaschutzmaßnahmen Klimaneutrale städtische Gebäude aus Sanierungsfahrplan</b>		<b>38,3 t/p.a. (2030)</b>	<b>1.946.000</b>	<b>285.000</b>	<b>1.661.000</b>

Über das Förderprogramm „BEG Kommunen – NWG EG55“ werden für die Maßnahme „Kosbacher Schulhaus“ 257.000 € (23%) und für die Maßnahme „Die Scheune“ 131.000 € (16%) Förderung geschätzt.

Für den „Austausch von Öl- und Gasheizungen“ wird hingegen nur die Wärmeerzeugung, ohne Berücksichtigung der Bausubstanz der Gebäude betrachtet und priorisiert. Dies beinhaltet die Art (Öl- oder Gasheizung) und das Alter sowie den Zustand des Wärmeerzeugers und die durch den Betrieb entstehenden Emissionen. Beispielsweise ist die Lernstube am Anger bereits energetisch saniert, verfügt jedoch noch über eine Erdgas-Heizung, welche bereits in die Jahre gekommen ist. Bauliche Maßnahmen werden dabei nur begleitend durchgeführt.

<i>Maßnahmenvorschlag: Austausch von Öl- und Gasheizungen (Klima-Aufbruch E3)</i>					
<i>Die Priorisierung der Einzelmaßnahmen erfolgt hierbei aus der reinen Betrachtung der Wärmeerzeugung ohne Berücksichtigung der Bausubstanz des Gebäudes</i>					
Standort	Maßnahme	mögliche CO <sub>2</sub> -Einsparung	geschätzte Gesamtkosten in €	Anmeldung HH 2026 in €	Anmeldung HH 2027 in €
Lernstube am Anger, Hertleinstraße 59a	Erdgaskessel - Ersatz durch Wärmepumpe	5,7 t/p.a. (2030)	98.000	98.000	
Verwaltungsgebäude Zentralfriedhof, Michael-Vogel-Str. 4	Erdgaskessel - Ersatz durch Wärmepumpe	28,2 t/p.a. (2030)	570.000	70.000 Planung	500.000 Umsetzung
Freiwillige Feuerwehr Steudach, Am Kosterholz 13	Flüssiggaskessel - Ersatz durch Wärmepumpe	6,8 t/p.a. (2030)	191.000	191.000	
<b>Summe Klimaschutzmaßnahmen Austausch von Öl- und Gasheizungen</b>		<b>40,7 t/p.a. (2030)</b>	<b>859.000</b>	<b>359.000</b>	<b>500.000</b>

Über das Förderprogramm „BEG EM (Einzelmaßnahmen)“ werden für die Maßnahme „Lernstube am Anger“ 14.400 € (15%), für die Maßnahme „VG Zentralfriedhof“ 43.500 € (8%) und für die Maßnahme „Feuerwehr Steudach“ 34.500 € (18%) geschätzt.

Bei einer Umsetzung der Maßnahmen würde sich die mögliche CO<sub>2</sub>-Reduktion voraussichtlich ab dem Jahr 2027 beziehungsweise 2028 auswirken. Nach der erfolgten Umsetzung der Maßnahmen werden die Gebäudesteckbriefe entsprechend aktualisiert, was anschließend zu einer Änderung und Verschiebung der Prioritäten im Sanierungsfahrplan führt.

Unabhängig davon werden - soweit finanziert und haushaltsrechtlich zulässig - energieeinsparende Maßnahmen im Rahmen des Bauunterhalts, der Gebäudesanierung, sowie der Elektro- und Versorgungstechnik durchgeführt. Diese werden für 2026 im Haushalt als Investitions- bzw. Sondermaßnahme angemeldet und abhängig von der Finanzierbarkeit im Arbeitsprogramm des Gebäudemanagements zusätzlich aufgeführt.

## **Energiespar-Contracting (ESC)**

Neben den genannten Maßnahmen soll zudem noch geprüft werden, ob für spezielle Gebäude die Voraussetzungen für den Einsatz von Energiespar-Contracting (ESC) gegeben sind. Dafür ist im ersten Schritt eine externe Beratung erforderlich. In dieser förderfähigen sogenannten Orientierungsberatung wird geprüft, ob ein Gebäude oder ein Gebäudepool für ein ESC Modell geeignet sind. Neben einer Analyse der vorhandenen Eigentums- und Nutzungssicherheit über die Vertragslaufzeit, Mindestenergiekosten und möglichen Einsparpotentialen muss untersucht werden, ob die von dem Energieeinspar-Contractor erforderlichen Investitionen aus den Energiekosteneinsparungen refinanziert werden können. Werden die erforderlichen Einsparpotentiale nicht erreicht, ist ein Gebäude entweder ungeeignet oder es kann ein Baukostenzuschuss (Einmalzahlung oder monatliche Zahlungen) bei beabsichtigter Maßnahmenumsetzung notwendig werden. Der für die Beratung notwendige Mittelbedarf beträgt ca. 20.000 EUR.

### **Konsequenz bei Umstellung der Wärmeversorgung**

Ergänzend gilt zu beachten, dass sich die jährlichen Energiekosten nach der Umstellung von z.B. Erdgas auf Fernwärme bei gleichem Wärmebedarf deutlich erhöhen können, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß aber auch deutlich reduziert wird. Dazu ist eine Analyse zur 2023 erfolgten Umstellung der Wärmeversorgung, von Erdgas auf Fernwärme an der Werner-von-Siemens-Realschule als Anlage 5 beigefügt. Die Mehrkosten werden sich mit der Zeit voraussichtlich durch eine höhere CO<sub>2</sub>-Bepreisung und ggf. kostengünstigere regenerative Wärmeerzeugung relativieren.

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

Das Controlling des Sanierungsfortschritts und der Effizienz der umgesetzten Maßnahmen erfolgt jährlich über das „CO<sub>2</sub>-Budget-Panel städtische Gebäude“ (Anlage 4) im Rahmen der Zusammenarbeit zum Klimahaushalt (Klima-Aufbruch S3), wie in Vorlagennummer 24/056/2024/1 erläutert.

Gemäß Stadtratsbeschluss zum „Statusbericht Klima-Aufbruch und weiteres Vorgehen“ (Vorlagennummer 31/286/2025) richtet sich die künftige Zielsetzung am CO<sub>2</sub>-Restbudget zur Einhaltung der 1,75°C-Grenze (gem. Pariser Klimaabkommen) aus. Abgeleitet aus Berechnungen des Sachverständigenrats für Umweltfragen (SRU) steht der Gesamtstadt Erlangen ab dem 1. Januar 2024 ein Restbudget in Höhe von 6,76 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> zur Verfügung. Der Anteil der städtischen Liegenschaften lag in den letzten Jahren im Durchschnitt bei 1%, was einem anteiligen CO<sub>2</sub>-Restbudget von 67.700 Tonnen entspricht.

Unter der Annahme der Prognose 1 (Minimum) wäre das Restbudget für die städtischen Liegenschaften bereits im Jahr 2037 verbraucht. Bei Umsetzung der Maßnahmen bis 2045 (mögliches Szenario Prognose 3) wäre das CO<sub>2</sub>-Restbudget im Jahr 2040 aufgebraucht. Lediglich bei Umsetzung der Maßnahmen nach Prognose 2 (Maximum) stünden ab dem Jahr 2045 noch 6.533 Tonnen CO<sub>2</sub> zur Verfügung.

Den Prognosen im „CO<sub>2</sub>-Budget-Panel städtische Gebäude“ liegen prognostizierte CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren zu Grunde, welche jährlich aktualisiert und angepasst werden müssen. Aktuell orientieren sich die Emissionsfaktoren im Wesentlichen an den technischen Annex für die Bewertung von kommunalen Klimaschutzmaßnahmen, ifeu 2025;

[https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Publikationen/Energie/IkKa/Neue\\_Versionen/IkKa\\_%E2%80%93\\_Technischer\\_Annex.pdf](https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Publikationen/Energie/IkKa/Neue_Versionen/IkKa_%E2%80%93_Technischer_Annex.pdf)).

Nachdem der erstellte Sanierungsfahrplan sehr umfangreich und komplex ist (Excel-Tool aktuell 144 Zeilen / 558 Spalten), lässt sich dieser nicht als Anlage beifügen. Stattdessen sind aggregierte Übersichten der Gebäudesteckbriefe des Sanierungsfahrplans, mit Bewertung und Priorisierung beigefügt (Anlagen 1 – 3).

## **4. Klimaschutz:**

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

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

## 5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	2026: 644.000 €	bei Sachkonto: 521113
	2027: 2.161.000 €	
	bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen	
	2026: 20.000 € für ext. Beratung Energiespar-Contracting	
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	388.000 € BEG-Förderung bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

### Haushaltsmittel

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

### Anlagen:

- 1) Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan nach Nutzungsgruppen
- 2) Übersicht Gebäudesteckbriefe priorisiert nach Handlungsbedarf
- 3) Übersicht Gebäudesteckbriefe priorisiert nach Gesamtbewertung (Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf)
- 4) CO2-Budget-Panel städtische Gebäude
- 5) Analyse zur Umstellung der Wärmeversorgung von Erdgas auf Fernwärme
- 6) Beispiel Gebäudesteckbrief Kosbacher Schulhaus
- 7) Beispiel Gebäudesteckbrief Stadtteilzentrum „Die Scheune“
- 8) Beispiel Gebäudesteckbrief Lernstube am Anger
- 9) Beispiel Gebäudesteckbrief Verwaltungsgebäude Zentralfriedhof
- 10) Beispiel Gebäudesteckbrief Freiwillige Feuerwehr Steudach

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 08.07.2025

### Protokollvermerk:

Herr Engel/Amt 24 hält einen Sachvortrag zum Sanierungsfahrplan für „Klimaneutrale städtische Liegenschaften“ (Klima-Aufbruch G1a).

Frau Bock/Ref. VII teilt mit, dass die Verwaltung ihr Handeln weiter entsprechend Beschlussstand des Stadtrats mit dem Ziel vor 2030 klimaneutral zu sein, ausrichtet.  
Die in der Vorlage bzw. auch im Sachvortrag genannten Zeithorizonte 2040 und 2045 sind daher als ergänzende Szenarien in Anlehnung an die bayerische bzw. bundespolitische Zeitvorgabe zu verstehen.

Herr Stadtrat Zwanziger stellt den Antrag, dass dieser Tagesordnungspunkt als Mitteilung zur Kenntnis in den nächsten UVPA am 15.07.2025 aufgenommen wird.

Frau Stadträtin Wunderlich stellt den Antrag, dass dieser Tagesordnungspunkt als Mitteilung zur Kenntnis in den nächsten Stadtrat am 25.07.2025 aufgenommen wird.

Hiermit besteht einstimmig Einverständnis.

**Ergebnis/Beschluss:**

Dem Sanierungsfahrplan für die Maßnahmen „Klimaneutrale städtische Liegenschaften“ (Klima-Aufbruch G1a) in Kombination mit „Austausch von Öl- und Gasheizungen“ (Klima-Aufbruch E3) wird zugestimmt.

Die Umsetzung von Einzelmaßnahmen aus dem Sanierungsfahrplan erfolgt in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel nach gesonderter Beschlussfassung gemäß DA-Bau.

Der Mittelbedarf ist im Rahmen des „Klimahaushalts“ (Klima-Aufbruch S3) zum Finanzhaushalt anzumelden.

mit 10 gegen 1 Stimmen

Hr. Thurek  
Vorsitzende/r

Fr. Oschmann  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan sortiert nach Nutzungsgruppen

Komplex-Liege-Nr.	Nutzungsgruppe	Objektbezeichnung	Adresse	Contracting EST W	Energieträger vorher	Energieträger nachher (teilweise in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung)	Bewertung Handlungsbedarf Punkte	Schätzung Sanierungskosten in Mio. €	Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf	Gebäudesteckbriefe abgeschlossen Bemerkungen	geschätzte Umsetzungszeit in Jahren		geschätzter Personalaufwand in Vollzeitäquivalente (VZÄ) - Projektsteuerung/-leitung			
											Vor-berereitung + Planung	Ausführung	Hochbau	HLMSR	Elektro	
021A	01 Verwaltung	Verwaltungsgebäude Zentralfriedhof	Michael-Vogel-Straße 4		Gas	Wärmepumpe	8,56	1,764	5,28			1	1,5	0,40	0,10	0,10
065A	01 Verwaltung	Museumswinkel/Stadtarchiv	Gebbertstraße 1/ Luitpoldstraße 47		Fernwärme	Fernwärme	7,17	4,312	5,97	Stadtarchiv Sanierung 2011, Kellersanierung 2017	1,0	2,0	0,60	0,20	0,30	
198A	01 Verwaltung	Kleines Rathaus	Schuhstraße 40		Fernwärme	Fernwärme	4,55	0,639	6,73	Sanierung 2004	0,5	1,0	0,10	0,20	0,10	
198B	01 Verwaltung	Rathaus	Rathausplatz 1		Fernwärme	Fernwärme	5,45	2,624	4,51	Sanierung 2007	1,0	1,0	0,05	0,20	0,30	
011A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Steudach (ohne Kapelle)	Am Klosterholz 13		Flüssiggas	Wärmepumpe	9,00	1,112	8,50	Mehrfachnutzung !	1,0	1,5	0,40	0,10	0,10	
023A	02 Feuerwehr	Hauptfeuerwache + FF Erlangen Stadt	Außere Brucker Straße 32		Fernwärme	Fernwärme	3,00			Masterplan in Arbeit						
057B	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Dechsendorf	Teplitzer Straße 17		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2024						
072A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Eilersdorf	Egidienstraße 13		Heizöl	Wärmepumpe	10,75	0,639	4,88	Mehrfachnutzung! Neubau Eilersdorfer Str. 32 als Stadtteilzentrum Eilersdorf in Planung / Weiternutzung des	1,5	1,0	0,40	0,10	0,10	
120B	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Neuses	Hirtengang 3		Strom	Wärmepumpe	11,13	0,340	4,84		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10	
138A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Alterlangen	Kosbacher Weg 11		Gas	Wärmepumpe	12,01	0,653	4,81		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10	
149A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Kriegenbrunn	Mansfeldstraße 2		Strom	Direktstrom	6,90			nur Fahrzeughalle						
233A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Tennenlohe / Jugendclub	Sebastianstraße 1		Gas	Wärmepumpe	11,53	1,094	6,26		1,0	1,0	0,40	0,10	0,10	
263B	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Hüttendorf	Vacher Straße 24a		Flüssiggas	Wärmepumpe	8,37	0,455	6,32		1,0	1,0	0,40	0,10	0,10	
014A	03 Schulen	Ohm-Gymnasium (staatlich)	Am Röthelheim 6	Ja	Gas	Fernwärme	7,49	4,957	5,24	Nur Bauteil Turnhalle! SSP-Generalsanierung bis 2014	1,5	2,0	0,50	0,30	0,20	
014B	03 Schulen	Friedrich-Rückert-Grundschule	Ohmplatz 2		Gas	Fernwärme	9,47	3,513	4,36	Generalsanierung 2009	1,0	2,0	0,40	0,20	0,20	
019A	03 Schulen	Wirtschaftsschule	Artilleriestraße 25		Fernwärme	Fernwärme	9,54	5,717	6,02	SSP-Generalsanierung?	1,5	3,0	0,70	0,10	0,00	
037A	03 Schulen	Eichendorffschule	Bierlachweg 11		Fernwärme	Fernwärme	8,28	7,135	6,38		1,5	4,0	0,70	0,20	0,10	
046A	03 Schulen	Ernst-Penzoldt-Mittelschule	Buckenhofer Straße, Spardorf 5		Fernwärme	Fernwärme	8,33	1,561	4,26		1,0	2,0	0,05	0,56	0,20	
050A	03 Schulen	Grundschule Dechsendorf	Campingstraße 32	Ja	Gas	Wärmepumpe	10,59	7,824	5,90		1,5	3,5	0,70	0,20	0,20	
063A	03 Schulen	Albert-Schweitzer-Gymnasium (staatlich)	Dompfaffstraße 111	Ja	Gas	Nahwärme Pellet	5,26	1,879	3,99	SSP-Generalsanierung bis 2016	1,0	1,5	0,05	0,30	0,00	
063B	03 Schulen	Realschule am Europakanal	Schallershofer Straße 18	Ja	Gas	Nahwärme Pellet	9,84	15,114	5,23	SSP-Erweiterung geplant?	1,5	4,0	0,70	0,20	0,20	
063D	03 Schulen	Hermann-Hedenus-Grundschule	Schallershofer Straße 20		Gas	Nahwärme Pellet	6,46	1,648	3,51	SSP-Generalsanierung 2009-2013	1,0	1,5	0,05	0,30	0,20	
064A	03 Schulen	Heinrich-Kirchner-Schule	Dompropststraße 6	Ja	Gas	Nahwärme Pellet	8,06	1,272	3,82		1,0	1,5	0,05	0,20	0,30	
064B	03 Schulen	Turnhalle Heinrich-Kirchner-Schule	Dompropststraße 6			Nahwärme Pellet	8,17	0,696	3,96		1,0	1,0	0,05	0,10	0,10	
066A	03 Schulen	Grundschule Büchenbach Dorf	Dorfstraße 21	Gas	Nahwärme Pellet	6,46	0,457	3,76	Sanierung 2010	1,0	1,0	0,05	0,10	0,20		
066B	03 Schulen	Büchenbach Dorf / Kosbacher Schulhaus	Forchheimer Straße 6		Strom	Wärmepumpe	12,23	1,105	3,95		1,0	1,0	0,40	0,10	0,10	
066C	03 Schulen	Turnhalle Grundschule Büchenbach	Dorfstraße 21		Gas	Nahwärme Pellet	8,27	0,174	3,63	Sanierung 2011	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10	
067A	03 Schulen	Berufsschule	Drausnickstraße 1d			Fernwärme				laufende SSP-Generalsanierung						
067C	03 Schulen	Fachschule für Techniker	Drausnickstraße 1b		Fernwärme	Fernwärme	7,04			künftige Nutzung aufgrund SSP offen						
067D	03 Schulen	Fachoberschule	Drausnickstraße 1c			Fernwärme				laufende SSP-Generalsanierung						
076B	03 Schulen	Werner-von-Siemens-Realschule	Elise-Spaeth-Straße 7	Ja	Fernwärme	Fernwärme	7,70	10,819	9,25		1,5	4,0	0,70	0,30	0,20	
078A	03 Schulen	Grundschule Tennenlohe	Enggleis 6		Gas	Wärmepumpe	6,53	1,445	5,85	SSP-Generalsanierung 2010	1,0	2,0	0,05	0,20	0,20	
131A	03 Schulen	Grundschule Frauenaarach	Keplerstraße 1	Ja	Gas	Wärmepumpe	10,35	9,872	6,39		1,5	3,5	0,70	0,30	0,30	
143A	03 Schulen	Christian-Ernst-Gymnasium Mensa	Langemarckplatz 2		Fernwärme	Fernwärme	8,28	0,462	8,16	Neubau 2006	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10	
143A	03 Schulen	Christian-Ernst-Gymnasium (staatlich)	Langemarckplatz 2		Fernwärme	Fernwärme	7,65	2,708	7,01	SSP-Generalsanierung 2010-2014	1,0	2,0	0,20	0,20	0,00	
145A	03 Schulen	Otfried-Preußler-Schule I	Liegnitzer Straße 24	Ja	Gas	Fernwärme	9,88	6,323	6,08		1,5	2,0	0,50	0,20	0,10	
145B	03 Schulen	Michael-Poeschke-Schule	Liegnitzer Straße 22		Fernwärme	Fernwärme	10,20	10,381	7,23		1,5	3,5	0,70	0,20	0,20	
147A	03 Schulen	Loschgeschule (Grundschule)	Loschgestraße 10	Ja	Gas	Wärmepumpe	12,07	12,341	5,38	Anbau Kinderhort 2004/2005	2,0	4,0	0,70	0,30	0,30	
179A	03 Schulen	Emmy-Noether-Gymnasium (Container)	Noetherstraße 49b		Gas	Wärmepumpe	10,59			Sanierung unwirtschaftlich						
179A	03 Schulen	Emmy Noether Gymnasium (staatlich)	Noetherstraße 49b	Ja	Gas	Wärmepumpe	8,83	9,489	5,71	SSP-Generalsanierung?	2,5	4,0	0,80	0,30	0,20	
179A	03 Schulen	Emmy Noether Gymnasium (Ganztagsbetreuung)	Noetherstraße 49b		Gas	Wärmepumpe	7,49	1,414	5,95	Neubau 2006	1,0	2,0	0,05	0,20	0,20	
192A	03 Schulen	Pestalozzschule	Pestalozzstraße 1	Ja	Gas	Fernwärme	10,62	11,592	5,86	SSP ggf. Abbruch und Neubau geplant	1,5	3,5	0,70	0,20	0,30	
210A	03 Schulen	Max-und-Justine-Elsner-Schule	Sandbergstraße 5		Gas	Fernwärme	6,48	1,175	5,92	Sanierung 2007 / ggf. geplante Erweiterung	1,0	1,5	0,20	0,20	0,20	
210B	03 Schulen	Turnhalle der Max-und-Justine-Elsner-Schule	Zimmermannsgasse 7	Ja	Gas	Fernwärme	11,86	1,397	4,46	SSP-Generalsanierung?	1,0	2,0	0,40	0,10	0,10	

## Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan

sortiert nach Nutzungsgruppen

Komplex- Liegen- schafts- Nr.	Nutzungsgruppe	Objektbezeichnung	Adresse	Contr actin g EST W	Energieträger vorher	Energieträger nachher (teilweise in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung)	Bewertung Handlungs- bedarf Punkte	Schätzung Sanierungs- kosten in Mio. €	Gesamtbewertung Wirtschaftliche it und Handlungsbedar	Gebäudesteckbriefe abgeschlossen Bemerkungen	geschätzte Umsetzungszeit in Jahren		geschätzter Personalaufwand in Vollzeitequivalente (VZÄ) - Projektsteuerung/-leitung		
											Vor-ber eitung + Planung	Ausführung	Hochbau	HLMSR	Elektro
219A	03 Schulen	Marie-Therese-Gymnasium	Schillerstraße 12		Gas	Fernwärme	5,41	1,994	4,25	SSP-Generalsanierung 2020-2025	1,0	1,5	0,05	0,40	0,00
219B	03 Schulen	Turnhalle Marie-Therese-Gymnasium	Fichtestraße 6		Gas	Fernwärme	4,40	0,137	3,86	SSP-Neubau 2018	0,5	1,0	0,00	0,10	0,00
232A	03 Schulen	Gymnasium Fridericianum (staatlich)	Sebaldisstraße 37		Fernwärme	Fernwärme	8,87	9,997	8,07	SSP-Generalsanierung?	2,0	3,5	0,80	0,10	0,30
235A	03 Schulen	Adalbert-Stifter-Schule	Sieglitzhofer Straße 6		Fernwärme	Fernwärme	9,08	12,888	7,99	Erweiterung Mensa 2014/2015	2,0	4,0	0,80	0,10	0,20
239A	03 Schulen	Mönaschule (Hermann-Hedenus-Mittelschule, Standort Nord)	Steigerwaldallee 19	Ja	Gas	Wärmepumpe	9,96	18,490	6,07	SSP Stadtteilschule geplant	2,0	3,5	0,80	0,40	0,30
242A	03 Schulen	Otfried-Preußler-Schule II	Stintzingstraße 22		Fernwärme	Fernwärme	4,79	0,497	8,32	Generalsanierung 2013	1,0	1,5	0,05	0,10	0,00
262A	03 Schulen	Grundschule Eitersdorf	Tucherstraße 16	Ja	Heizöl	Wärmepumpe	12,79	6,514	4,35		1,5	3,5	0,70	0,20	0,10
283A	03 Schulen	Grundschule an der Brucker Lache	Zeißstraße 51	Ja	Gas	Wärmepumpe	10,23	7,900	5,02	Sanierung Bauteil D 2013 + Sanierung Turnhalle 2024	1,5	3,0	0,70	0,20	0,20
067G	04 Kultur	Volkshochschule	Wilhelmstraße 2f		Fernwärme	Fernwärme	9,79	1,263	6,09		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
074D	04 Kultur	Palais Stutterheim	Marktplatz 1		Fernwärme	Fernwärme	5,15	0,667	4,05	Generalsanierung 2007-2010	0,5	1,0	0,00	0,10	0,30
089A	04 Kultur	Egloffstein'sches Palais	Friedrichstraße 17		Fernwärme	Fernwärme	9,92	6,625	8,30		2,0	2,5	0,70	0,20	0,30
089B/C	04 Kultur	Wildenstein'sches Palais	Friedrichstraße 19/21		Fernwärme	Fernwärme	8,55	3,594	10,96		1,5	2,0	0,50	0,10	0,20
152A	04 Kultur	Stadtmuseum / Pinolhaus	Martin-Luther-Platz 9/Altstädter Kirchenplatz 7		Gas	Wärmepumpe	12,12			Planung Museumskarree					
152C	04 Kultur	Toledo/Lennox/Wörner	Martin-Luther-Platz 10		Gas		12,12			Planung Museumskarree					
254A	04 Kultur	Markgrafentheater	Theaterplatz 2		Gas	Wärmepumpe	11,05	13,996	7,18	Theaterstrukturplan 2007 (242-5)	2,0	4,0	0,80	0,70	0,30
254B	04 Kultur	Redoutensaal	Theaterplatz 1			Wärmepumpe	12,35	2,128	5,73	Theaterstrukturplan 2007 (242-5)	1,0	2,0	0,50	0,20	0,20
254C	04 Kultur	Theaterkasse	Theaterstraße 1	Gas	Gas	Wärmepumpe	8,68	0,564	6,49	Theaterstrukturplan 2007 (242-5)	1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
254E	04 Kultur	kleines Theater	Glockenstraße 1a	Gas	Gas	Wärmepumpe	13,19	2,504	4,46		1,5	2,0	0,50	0,20	0,10
025A	06 Jugend und Freizeit	Bürgertreff Die Villa	Äußere Brucker Straße 49		Fernwärme	Fernwärme	8,69	0,284	5,10		1,0	1,0	0,20	0,10	0,00
041A	06 Jugend und Freizeit	Jugendhaus "Black Box"	Remarweg 33			Fernwärme				Neubau 2015					
043A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Arche Noah e. V.	Brauhofgasse 3		Heizöl	Wärmepumpe	12,44	0,395	4,38	Umstellung auf Wärmepumpe 2024 erfolgt	0,5	1,0	0,15	0,10	0,10
048A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub New Force e. V.	Buckenhofer Weg 69		Gas	Wärmepumpe	10,50	2,063	12,38	Mehrfachnutzung !	1,0	1,0	0,40	0,10	0,20
056A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Juice Club e. V.	Damaschkestraße 131		Fernwärme	Wärmepumpe	9,87	0,695	9,79		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
057A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Octopus e. V.	Dechsendorfer Platz 12	Ja	Gas	Wärmepumpe	7,58	1,012	7,81		1,0	1,0	0,05	0,20	0,20
059A	06 Jugend und Freizeit	Stadtteilzentrum mit Stadtteilbibliothek Büchenbach	Lindnerstraße		Fernwärme	Fernwärme				Neubau					
064C	06 Jugend und Freizeit	Jugendhaus West Donato-Polli-Straße	Donato-Polli-Straße 1		Gas	Nahwärme Pellet	9,01	0,423	5,59		1,0	1,0	0,30	0,10	0,10
073A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Terra Nova e. V.	Eginoplatz 2		Strom	Wärmepumpe	11,20	0,371	4,55		1,0	1,0	0,30	0,10	0,20
076A	06 Jugend und Freizeit	Kulturpunkt Bruck	Fröbelstraße 6		Gas	Wärmepumpe	8,04	1,060	6,88		1,0	1,5	0,40	0,10	0,20
091B	06 Jugend und Freizeit	Musikschule	Friedrichstraße 35		Fernwärme	Fernwärme	11,03	0,969	4,92	Elektro wird durch anderes Projekt erneuert, ggf. kleine Anpassungen sinnvoll	1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
098A	06 Jugend und Freizeit	Gemeindezentrum Frauenaarach	Gaisbühlstraße 4			Wärmepumpe	5,44	1,367	5,97	Generalsanierung 2012 - 2015	1,0	1,0	0,05	0,30	0,20
105B	06 Jugend und Freizeit	Familienzentrum BBGZ	Hartmannstraße 118		Fernwärme	Fernwärme				Neubau 2025					
107A	06 Jugend und Freizeit	Familienpädagogische Einrichtung / Familienstützpunkt Büchenbach Süd	Goldwitzer Straße 27		Pellet	Pellet				Neubau 2011					
143B	06 Jugend und Freizeit	Kultur- und Bildungscampus KUBIC (Freizeitzentrum Frankenhof)	Südliche Stadtmauerstraße 35/37		Fernwärme	Fernwärme				laufende Generalsanierung					
159A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Omega e. V.	Michael-Vogel-Straße 1g		Flüssiggas	Wärmepumpe	8,49	0,298	5,65		0,5	1,0	0,10	0,10	0,20
182A	06 Jugend und Freizeit	Stadtteilzentrum Die Scheune	Odenwaldallee 2			Wärmepumpe	12,75	0,841	5,87		1,0	1,5	0,40	0,10	0,00
182B	06 Jugend und Freizeit	Abenteuerspielplatz Büchenbach mit Lernhaus	Odenwaldallee 4			Wärmepumpe	11,38	0,547	4,59		1,0	1,5	0,40	0,20	0,10
263A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Penthouse e. V.	Vacher Straße 24		Flüssiggas	Wärmepumpe	12,16	0,425	7,06		1,0	1,0	0,30	0,10	0,20
271A	06 Jugend und Freizeit	Bürger- und Vereinshaus und Feuerwehr Kriegenbrunn	Kriegenbrunner Straße 25		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2019					
283B	06 Jugend und Freizeit	Abenteuerspielplatz Brucker Lache	Zeißstraße 24		Gas	Wärmepumpe	8,62	0,353	6,50		1,0	1,0	0,10	0,10	0,10
017A	07 Kinder	Kinderhaus Storchennest	Anna-Goes-Straße 13		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2009/2016					
029A	07 Kinder	Erba-Haus für Kinder	Äußere Brucker Straße 54		Fernwärme	Fernwärme	9,15	2,590	7,41	Bedarfsbeschluss für Sanierung und Erweiterung vorhanden (510/078/2022 StR 16.02.2023)	1,5	2,0	0,60	0,10	0,10
064D	07 Kinder	Kinderzentrum Kleeblatt	Donato-Polli-Straße 7		Gas	Wärmepumpe	8,55	1,053	5,25	2023/2024 Machbarkeitsstudie 242-5 zur Erweiterung um eine oder zwei Gruppen, Integration Aufzug.	1,0	1,0	0,30	0,10	0,10
064I	07 Kinder	Lernstube und Spielstube Donato-Polli-Straße in Büchenbach-West	Donato-Polli-Straße 19		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2021					
110A	07 Kinder	Kindergarten Flohkiste	Hans-Sachs-Straße 2		Gas	Wärmepumpe	10,05	1,108	4,34	Erweiterung Krippe und Sanierung 2013 (242-5)	1,0	1,0	0,40	0,20	0,20

Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan sortiert nach Nutzungsgruppen

Komplex-Liegenchafts-Nr.	Nutzungsgruppe	Objektbezeichnung	Adresse	Contracting EST W	Energieträger vorher	Energieträger nachher (teilweise in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung)	Bewertung Handlungsbedarf Punkte	Schätzung Sanierungskosten in Mio. €	Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf	Gebäudesteckbriefe abgeschlossen Bemerkungen	geschätzte Umsetzungszeit in Jahren		geschätzter Personalaufwand in Vollzeitäquivalente (VZA) - Projektsteuerung/-leitung		
											Vor-berereitung + Planung	Ausführung	Hochbau	HLMSR	Elektro
160A	07 Kinder	Integrative Lernstube "Haus für Kinder"	Herteinstraße 59a		Gas	Wärmepumpe	9,20	0,228	5,10	Sanierung 2003	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
160B	07 Kinder	Kindergarten "Haus der kleinen Strolche"	Michael-Vogel-Straße 32		Gas	Wärmepumpe	11,54	2,063	4,95		1,5	2,0	0,60	0,25	0,20
210D	07 Kinder	Kinderhaus Sandberg	Sandbergstraße 6		Gas	Gebäudenetz an Fernwärme	4,49	0,182	4,59	Generalsanierung 2021	1,0	1,0	0,00	0,10	0,00
220A	07 Kinder	Kinderhaus am Brucker Bahnhof	Am Brucker Bahnhof 10			Wärmepumpe				Neubau 2025					
231A	07 Kinder	Kindergarten Rasselbande	Schweinfurter Straße 11		Gas	Wärmepumpe	10,21	2,754	5,83	Brandschadensanierung 2011	1,5	2,0	0,60	0,10	0,20
242B	07 Kinder	Hort Sonnenblume	Reinigerstraße 7			Fernwärme	3,45	0,156	12,70	Generalsanierung 2016	1,0	1,0	0,05	0,10	0,00
254D	07 Kinder	Kindergarten Stadtinsel	Wasserturmstraße 16		Strom	Wärmepumpe	3,90	0,064	4,54	Neubau 2012	0,5	0,5	0,00	0,00	0,10
272A	07 Kinder	Kriegensbrunner Fröschla	Wiener Straße 30		Pellet	Pellet	7,28	0,286	8,58	Umbau für Krippe und Generalsanierung 2011	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
005A	08 Sport und Erholung	Egon-von-Stephani-Sporthalle	Helene-Richter-Straße 5		Fernwärme	Fernwärme	11,54	3,596	5,45		1,5	2,0	0,60	0,20	0,20
063C	08 Sport und Erholung	Sporthalle am Europakanal	Schallershofer Straße 18a		Heizöl	Nahwärme Pellet	12,50	6,106	4,24		1,5	2,5	0,60	0,20	0,30
067B	08 Sport und Erholung	Karl-Heinz-Hiersemann-Halle	Schillerstraße 56		Fernwärme	Fernwärme	10,18	11,067	9,48		2,0	3,0	0,80	0,20	0,30
091A	08 Sport und Erholung	Friedrich-Sponsele-Halle	Fahrstraße 18		Fernwärme	Fernwärme	10,94			zukünftige Nutzung offen Wettbewerb 2024 durchgeführt mit Ersatzbau Sporthalle					
105A	08 Sport und Erholung	Gerd-Lohwasser-Halle	Hartmannstraße 114		Fernwärme	Fernwärme				Neubau 2024					
140A	08 Sport und Erholung	US-Sportgelände	Kurt-Schumacher-Straße 13		Heizöl		13,17			Übertragung im Erbaurecht an Spielvereinigung					
160C	08 Sport und Erholung	Rollschuhbahn	Michael-Vogel-Straße 36			Wärmepumpe	10,95	0,199	5,72		1,0	1,5	0,40	0,10	0,20
179B	08 Sport und Erholung	Emmy-Noether-Sporthalle	Noetherstraße 49c			Gebäudenetz	8,09	3,583	5,37		1,5	2,0	0,60	0,30	0,20
012A	12 Friedhöfe	Friedhof Steudach (Westfriedhof)	Am Klosterholz 20		Flüssiggas	Wärmepumpe	7,71			Neubau 2007 / Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
021B	12 Friedhöfe	Zentralfriedhof (Friedhofsgebäude und WC-Gebäude)	Äußere Brucker Straße 53			Wärmepumpe	11,01			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
038A	12 Friedhöfe	Friedhof Dechsendorf	Bischofsweiherstraße 51			Wärmepumpe	9,01			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
044A	12 Friedhöfe	Friedhof Kriegensbrunn	Bruckweiherstraße 27			Wärmepumpe	10,71			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
082A	12 Friedhöfe	Friedhof Büchenbach	Forchheimer Straße 50		Strom	Wärmepumpe	8,81			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
084A	12 Friedhöfe	Friedhof Tennenlohe	Franzosenweg 19			Wärmepumpe	8,94			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
086A	12 Friedhöfe	Friedhof Bruck, mit Wohnung OG	Friedhofstraße 22		Strom	Wärmepumpe	9,04			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
098B	12 Friedhöfe	Friedhof Frauenaarach	Gaisbühlstraße 6		Strom	Wärmepumpe	7,94			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
136A	12 Friedhöfe	Friedhof Frauenaarach alt	Klostermühlgasse 4			Wärmepumpe	9,19			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
137A	12 Friedhöfe	Friedhof Eilersdorf	Konrad-Haußner-Straße 7			Wärmepumpe	8,94			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
015A	13 AVG	Bergwache	Schützenweg 3		Strom	Wärmepumpe	10,30			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
039A	14 Sonstiges	Öffentliche Bedürfnisanstalt Bohlenplatz	Bohlenplatz			Direktstrom	12,10			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
148A	14 Sonstiges	Öffentliche Bedürfnisanstalt am Zolbahnhof	Luitpoldstraße 31a		Strom	Direktstrom	11,42			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche; Abbruch und Neubau bei Umgestaltung					
257A	14 Sonstiges	Öffentliche Bedürfnisanstalt Theaterplatz	Theaterplatz		Strom	Direktstrom	12,40			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
077A		Verwaltungsgebäude Eilersdorf	Eilersdorfer Straße 32		Heizöl		3,00			Abbruch Bestand und Neubau Bürger- und Vereinshaus und Feuerwehr in Planung					
189A		Bogenpassage	Nürnbergger Straße 35				3,00			Erbaurecht! ab 8/2026 Eigentum					
281,998											98,00	156,00	31,05	14,40	12,90
254,0														58,35	
zzgl. 1 VZA Projektklassifizierung je 10 VZA Projektleitung														5,83	
64,18															

Legende:

- in erster Insanzt unberücksichtigt - Neubauten mit regenerativer Wärmezeugung bzw. Fernwärme, sowie laufende Generalsanierungen
- in zweiter Insanzt unberücksichtigt - kurz- bis mittelfristig bereits geplante Generalsanierungen
- in zweiter Insanzt unberücksichtigt - kurz- wegen geringer Gesamtverbräuche
- in zweiter Insanzt unberücksichtigt - zukünftige Nutzung offen

ggf. Sanierung im Rahmen des Schul-Sanierungs-Programms (SSP)

Maßnahmenvorschlag: Klimaneutrale statische Liegenschaften (Klima-Aufbruch G1a)

Maßnahmenvorschlag: Austausch von Öl- und Gasheizungen (Klima-Aufbruch E3)

Bewertung Handlungsbedarf  
Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf

hoch max. 15	bis	kein min. 3,00
gut min. 3,00	bis	schlecht max. 15

### Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan

priorisiert nach Handlungsbedarf

Komplex-Liegnungs-Nr.	Nutzungsgruppe	Objektbezeichnung	Adresse	Contracting EST W	Energieträger vorher	Energieträger nachher (teilweise in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung)	Bewertung Handlungsbedarf Punkte	Schätzung Sanierungskosten in Mio. €	Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf	Gebäudesteckbriefe abgeschlossen Bemerkungen	geschätzte Umsetzungszeit in Jahren		geschätzter Personalaufwand in Vollzeitäquivalente (VZÄ) - Projektsteuerung/-leitung		
											Vor-berereitung + Planung	Ausführung	Hochbau	HLMSR	Elektro
254E	04 Kultur	kleines Theater	Glockenstraße 1a		Gas	Wärmepumpe	13,19	2,504	4,46		1,5	2,0	0,50	0,20	0,10
140A	08 Sport und Erholung	US-Sportgelände	Kurt-Schumacher-Straße 13		Heizöl		13,17			Übertragung im Erbbaurecht an Spielvereinigung					
262A	03 Schulen	Grundschule Eltersdorf	Tucherstraße 16	Ja	Heizöl	Wärmepumpe	12,79	6,514	4,35		1,5	3,5	0,70	0,20	0,10
182A	06 Jugend und Freizeit	Stadteilzentrum Die Scheune	Odenwaldallee 2			Wärmepumpe	12,75	0,841	5,87		1,0	1,5	0,40	0,10	0,00
063C	08 Sport und Erholung	Sporthalle am Europakanal	Schallershofer Straße 18a		Heizöl	Nahwärme Pellet	12,50	6,106	4,24		1,5	2,5	0,60	0,20	0,30
043A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Arche Noah e. V.	Brauhofgasse 3		Heizöl	Wärmepumpe	12,44	0,395	4,38	Umstellung auf Wärmepumpe 2024 erfolgt	0,5	1,0	0,15	0,10	0,10
257A	14 Sonstiges	Öffentliche Bedürfnisanstalt Theaterplatz	Theaterplatz			Direktstrom	12,40			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
254B	04 Kultur	Redoutensaal	Theaterplatz 1			Wärmepumpe	12,35	2,128	5,73	Theaterstrukturplan 2007 (242-5)	1,0	2,0	0,50	0,20	0,20
066B	03 Schulen	Büchenbach Dorf / Kosbacher Schulhaus	Forchheimer Straße 6		Strom	Wärmepumpe	12,23	1,105	3,95		1,0	1,0	0,40	0,10	0,10
263A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Penthouse e. V.	Vacher Straße 24		Flüssiggas	Wärmepumpe	12,16	0,425	7,06		1,0	1,0	0,30	0,10	0,20
152A	04 Kultur	Stadtmuseum / Pinolihaus	Martin-Luther-Platz 9/Altstädter Kirchenplatz 7		Gas	Wärmepumpe	12,12			Planung Museumskarree					
152C	04 Kultur	Toledo/Lennox/Wörner	Martin-Luther-Platz 10		Gas		12,12			Planung Museumskarree					
039A	14 Sonstiges	Öffentliche Bedürfnisanstalt Bohlenplatz	Bohlenplatz			Direktstrom	12,10			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
147A	03 Schulen	Loschgeschule (Grundschule)	Loschgstraße 10	Ja	Gas	Wärmepumpe	12,07	12,341	5,38	Anbau Kinderhort 2004/2005	2,0	4,0	0,70	0,30	0,30
138A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Alterlangen	Kosbacher Weg 11		Gas	Wärmepumpe	12,01	0,653	4,81		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
210B	03 Schulen	Turnhalle der Max-und-Justine-Elsner-Schule	Zimmermannsgasse 7	Ja	Gas	Fernwärme	11,86	1,397	4,46	SSP-Generalsanierung?	1,0	2,0	0,40	0,10	0,10
160B	07 Kinder	Kindergarten "Haus der kleinen Strolche"	Michael-Vogel-Straße 32		Gas	Wärmepumpe	11,54	2,063	4,95		1,5	2,0	0,60	0,25	0,20
005A	08 Sport und Erholung	Egon-von-Stephani-Sporthalle	Helene-Richter-Straße 5		Fernwärme	Fernwärme	11,54	3,596	5,45		1,5	2,0	0,60	0,20	0,20
233A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Tenenlohe / Jugendclub	Sebastianstraße 1		Gas	Wärmepumpe	11,53	1,094	6,26		1,0	1,0	0,40	0,10	0,10
148A	14 Sonstiges	Öffentliche Bedürfnisanstalt am Zolbahnhof	Luitpoldstraße 31a		Strom	Direktstrom	11,42			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche; Abruch und Neubau bei Umgestaltung					
182B	06 Jugend und Freizeit	Abenteuerspielplatz Büchenbach mit Lernhaus	Odenwaldallee 4			Wärmepumpe	11,38	0,547	4,59		1,0	1,5	0,40	0,20	0,10
073A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Terra Nova e. V.	Eginoplatz 2		Strom	Wärmepumpe	11,20	0,371	4,55		1,0	1,0	0,30	0,10	0,20
120B	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Neues	Hirtengang 3		Strom	Wärmepumpe	11,13	0,340	4,84		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
254A	04 Kultur	Markgrafentheater	Theaterplatz 2		Gas	Wärmepumpe	11,05	13,996	7,18	Theaterstrukturplan 2007 (242-5)	2,0	4,0	0,80	0,70	0,30
091B	06 Jugend und Freizeit	Musikschule	Friedrichstraße 35		Fernwärme	Fernwärme	11,03	0,969	4,92	Elektro wird durch anderes Projekt erneuert, ggf. kleine Anpassungen sinnvoll	1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
021B	12 Friedhöfe	Zentralfriedhof (Friedhofsgebäude und WC-Gebäude)	Außere Brucker Straße 53			Wärmepumpe	11,01			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
160C	08 Sport und Erholung	Rollschuhbahn	Michael-Vogel-Straße 36			Wärmepumpe	10,95	0,199	5,72		1,0	1,5	0,40	0,10	0,20
091A	08 Sport und Erholung	Friedrich-Sponzel-Halle	Fahrstraße 18		Fernwärme	Fernwärme	10,94			zukünftige Nutzung offen Wettbewerb 2024 durchgeführt mit Ersatzbau Sporthalle					
072A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Eltersdorf	Egidienstraße 13		Heizöl	Wärmepumpe	10,75	0,639	4,88	Mehrfachnutzung! Neubau Eltersdorfer Str. 32 als Stadteilzentrum Eltersdorf in Planung / Weiternutzung des Stadteilzentrums Eltersdorf	1,5	1,0	0,40	0,10	0,10
044A	12 Friedhöfe	Friedhof Kriegenbrunn	Bruckweierstraße 27			Wärmepumpe	10,71			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
192A	03 Schulen	Pestalozzischule	Pestalozzistraße 1	Ja	Gas	Fernwärme	10,62	11,592	5,86	SSP ggf. Abruch und Neubau geplant	1,5	3,5	0,70	0,20	0,30
050A	03 Schulen	Grundschule Dechsendorf	Campingstraße 32	Ja	Gas	Wärmepumpe	10,59	7,824	5,90		1,5	3,5	0,70	0,20	0,20
179A	03 Schulen	Emmy-Noether-Gymnasium (Container)	Noetherstraße 49b		Gas	Wärmepumpe	10,59			Sanierung unwirtschaftlich					
048A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub New Force e. V.	Buckenhofer Weg 69		Gas	Wärmepumpe	10,50	2,063	12,38	Mehrfachnutzung !	1,0	1,0	0,40	0,10	0,20
131A	03 Schulen	Grundschule Frauenaarach	Keplerstraße 1	Ja	Gas	Wärmepumpe	10,35	9,872	6,39		1,5	3,5	0,70	0,30	0,30
015A	13 AVG	Bergwache	Schützenweg 3		Strom	Wärmepumpe	10,30			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
283A	03 Schulen	Grundschule an der Brucker Lache	Zeißstraße 51	Ja	Gas	Wärmepumpe	10,23	7,900	5,02	Sanierung Bauteil D 2013 + Sanierung Turnhalle 2024	1,5	3,0	0,70	0,20	0,20
231A	07 Kinder	Kindergarten Rasselbande	Schweinfurter Straße 11		Gas	Wärmepumpe	10,21	2,754	5,83	Brandschadensanierung 2011	1,5	2,0	0,60	0,10	0,20
145B	03 Schulen	Michael-Poeschke-Schule	Liegnitzer Straße 22		Fernwärme	Fernwärme	10,20	10,381	7,23		1,5	3,5	0,70	0,20	0,20
067B	08 Sport und Erholung	Karl-Heinz-Hiersemann-Halle	Schillerstraße 56		Fernwärme	Fernwärme	10,18	11,067	9,48		2,0	3,0	0,80	0,20	0,30
110A	07 Kinder	Kindergarten Flohkiste	Hans-Sachs-Straße 2		Gas	Wärmepumpe	10,05	1,108	4,34	Erweiterung Krippe und Sanierung 2013 (242-5)	1,0	1,0	0,40	0,20	0,20
239A	03 Schulen	Mónauschule (Hermann-Hedenus-Mittelschule, Standort Nord)	Steigerwaldallee 19	Ja	Gas	Wärmepumpe	9,96	18,490	6,07	SSP Stadteilschule geplant	2,0	3,5	0,80	0,40	0,30
089A	04 Kultur	Egloffstein'sches Palais	Friedrichstraße 17		Fernwärme	Fernwärme	9,92	6,625	8,30		2,0	2,5	0,70	0,20	0,30
145A	03 Schulen	Otfried-Preußler-Schule I	Liegnitzer Straße 24	Ja	Gas	Fernwärme	9,88	6,323	6,08		1,5	2,0	0,50	0,20	0,10

## Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan

priorisiert nach Handlungsbedarf

Komplex- Liegen- schafts- Nr.	Nutzungsgruppe	Objektbezeichnung	Adresse	Contr actin g EST W	Energieträger vorher	Energieträger nachher (teilweise in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung)	Bewertung Handlungs- bedarf Punkte	Schätzung Sanierungs- kosten in Mio. €	Gesamtbewertung Wirtschaftliche it und Handlungsbedar	Gebäudesteckbriefe abgeschlossen Bemerkungen	geschätzte Umsetzungszeit in Jahren		geschätzter Personalaufwand in Vollzeitequivalente (VZÄ) - Projektsteuerung/-leitung		
											Vor-ber eitung + Planung	Ausführung	Hochbau	HLMSR	Elektro
056A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Juice Club e. V.	Damaschkestraße 131		Fernwärme	Wärmepumpe	9,87	0,695	9,79		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
063B	03 Schulen	Realschule am Europakanal	Schallershofer Straße 18	Ja	Gas	Nahwärme Pellet	9,84	15,114	5,23	SSP-Erweiterung geplant?	1,5	4,0	0,70	0,20	0,20
067G	04 Kultur	Volkshochschule	Wilhelmstraße 2f		Fernwärme	Fernwärme	9,79	1,263	6,09		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
019A	03 Schulen	Wirtschaftsschule	Artilleriestraße 25		Fernwärme	Fernwärme	9,54	5,717	6,02	SSP-Generalsanierung?	1,5	3,0	0,70	0,10	0,00
014B	03 Schulen	Friedrich-Rückert-Grundschule	Ohmplatz 2		Gas	Fernwärme	9,47	3,513	4,36	Generalsanierung 2009	1,0	2,0	0,40	0,20	0,20
160A	07 Kinder	Integrative Lernstube "Haus für Kinder"	Herteinstraße 59a		Gas	Wärmepumpe	9,20	0,228	5,10	Sanierung 2003	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
136A	12 Friedhöfe	Friedhof Frauenaarach alt	Klostermühlengasse 4			Wärmepumpe	9,19			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
029A	07 Kinder	Erba-Haus für Kinder	Äußere Brucker Straße 54		Fernwärme	Fernwärme	9,15	2,590	7,41	Bedarfsbeschluss für Sanierung und Erweiterung vorhanden (510/078/2022 StR 16.02.2023)	1,5	2,0	0,60	0,10	0,10
235A	03 Schulen	Adalbert-Stifter-Schule	Sieglitzhofer Straße 6		Fernwärme	Fernwärme	9,08	12,888	7,99	Erweiterung Mensa 2014/2015	2,0	4,0	0,80	0,10	0,20
086A	12 Friedhöfe	Friedhof Bruck, mit Wohnung OG	Friedhofstraße 22		Strom	Wärmepumpe	9,04			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
064C	06 Jugend und Freizeit	Jugendhaus West Donato-Polli-Straße	Donato-Polli-Straße 1		Gas	Nahwärme Pellet	9,01	0,423	5,59		1,0	1,0	0,30	0,10	0,10
038A	12 Friedhöfe	Friedhof Dechsendorf	Bischofswelherstraße 51			Wärmepumpe	9,01			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
011A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Steudach (ohne Kapelle)	Am Klosterholz 13		Flüssiggas	Wärmepumpe	9,00	1,112	8,50	Mehrfachnutzung !	1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
084A	12 Friedhöfe	Friedhof Tennerlohe	Franzosenweg 19			Wärmepumpe	8,94			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
137A	12 Friedhöfe	Friedhof Eltersdorf	Konrad-Haußner-Straße 7			Wärmepumpe	8,94			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
232A	03 Schulen	Gymnasium Fridericianum (staatlich)	Sebaldstraße 37		Fernwärme	Fernwärme	8,87	9,997	8,07	SSP-Generalsanierung?	2,0	3,5	0,80	0,10	0,30
179A	03 Schulen	Emmy Noether Gymnasium (staatlich)	Noetherstraße 49b	Ja	Gas	Wärmepumpe	8,83	9,489	5,71	SSP-Generalsanierung?	2,5	4,0	0,80	0,30	0,20
082A	12 Friedhöfe	Friedhof Büchenbach	Forchheimer Straße 50		Strom	Wärmepumpe	8,81			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
025A	06 Jugend und Freizeit	Bürgertreff Die Villa	Äußere Brucker Straße 49		Fernwärme	Fernwärme	8,69	0,284	5,10		1,0	1,0	0,20	0,10	0,00
254C	04 Kultur	Theaterkasse	Theaterstraße 1		Gas	Wärmepumpe	8,68	0,564	6,49	Theaterstrukturplan 2007 (242-5)	1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
283B	06 Jugend und Freizeit	Abenteuerspielplatz Brucker Lache	Zeißstraße 24		Gas	Wärmepumpe	8,62	0,353	6,50		1,0	1,0	0,10	0,10	0,10
021A	01 Verwaltung	Verwaltungsgebäude Zentralfriedhof	Michael-Vogel-Straße 4		Gas	Wärmepumpe	8,56	1,764	5,28		1	1,5	0,40	0,10	0,10
089B/C	04 Kultur	Wildenstein'sches Palais	Friedrichstraße 19/21		Fernwärme	Fernwärme	8,55	3,594	10,96		1,5	2,0	0,50	0,10	0,20
064D	07 Kinder	Kinderzentrum Kleeblatt	Donato-Polli-Straße 7		Gas	Wärmepumpe	8,55	1,053	5,25	2023/2024 Machbarkeitsstudie 242-5 zur Erweiterung um eine oder zwei Gruppen, Integration Aufzuga.	1,0	1,0	0,30	0,10	0,10
159A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Omega e. V.	Michael-Vogel-Straße 1g		Flüssiggas	Wärmepumpe	8,49	0,298	5,65		0,5	1,0	0,10	0,10	0,20
263B	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Hüttendorf	Vacher Straße 24a		Flüssiggas	Wärmepumpe	8,37	0,455	6,32		1,0	1,0	0,40	0,10	0,10
046A	03 Schulen	Ernst-Penzoldt-Mittelschule	Buckenhofer Straße, Spardorf 5		Fernwärme	Fernwärme	8,33	1,561	4,26		1,0	2,0	0,05	0,56	0,20
037A	03 Schulen	Eichendorffschule	Bierlachweg 11		Fernwärme	Fernwärme	8,28	7,135	6,38		1,5	4,0	0,70	0,20	0,10
143A	03 Schulen	Christian-Ernst-Gymnasium Mensa	Langemarckplatz 2		Fernwärme	Fernwärme	8,28	0,462	8,16	Neubau 2006	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
066C	03 Schulen	Turnhalle Grundschule Büchenbach	Dorfstraße 21		Gas	Nahwärme Pellet	8,27	0,174	3,63	Sanierung 2011	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
064B	03 Schulen	Turnhalle Heinrich-Kirchner-Schule	Dompropststraße 6			Nahwärme Pellet	8,17	0,696	3,96		1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
179B	08 Sport und Erholung	Emmy-Noether-Sporthalle	Noetherstraße 49c			Gebäudenetz	8,09	3,583	5,37		1,5	2,0	0,60	0,30	0,20
064A	03 Schulen	Heinrich-Kirchner-Schule	Dompropststraße 6	Ja	Gas	Nahwärme Pellet	8,06	1,272	3,82		1,0	1,5	0,05	0,20	0,30
076A	06 Jugend und Freizeit	Kulturpunkt Bruck	Fröbelstraße 6		Gas	Wärmepumpe	8,04	1,060	6,88		1,0	1,5	0,40	0,10	0,20
098B	12 Friedhöfe	Friedhof Frauenaarach	Gaisbühlstraße 6		Strom	Wärmepumpe	7,94			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
012A	12 Friedhöfe	Friedhof Steudach (Westfriedhof)	Am Klosterholz 20		Flüssiggas	Wärmepumpe	7,71			Neubau 2007 / Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
076B	03 Schulen	Werner-von-Siemens-Realschule	Elise-Spaeth-Straße 7	Ja	Fernwärme	Fernwärme	7,70	10,819	9,25		1,5	4,0	0,70	0,30	0,20
143A	03 Schulen	Christian-Ernst-Gymnasium (staatlich)	Langemarckplatz 2		Fernwärme	Fernwärme	7,65	2,708	7,01	SSP-Generalsanierung 2010-2014	1,0	2,0	0,20	0,20	0,00
057A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Octopus e. V.	Dechsendorfer Platz 12	Ja	Gas	Wärmepumpe	7,58	1,012	7,81		1,0	1,0	0,05	0,20	0,20
014A	03 Schulen	Ohm-Gymnasium (staatlich)	Am Röthelheim 6	Ja	Gas	Fernwärme	7,49	4,957	5,24	Nur Bauteil Turnhalle! SSP-Generalsanierung bis 2014	1,5	2,0	0,50	0,30	0,20
179A	03 Schulen	Emmy Noether Gymnasium (Ganztagsbetreuung)	Noetherstraße 49b		Gas	Wärmepumpe	7,49	1,414	5,95	Neubau 2006	1,0	2,0	0,05	0,20	0,20
272A	07 Kinder	Kriegenbrunner Fröschla	Wiener Straße 30		Pellet	Pellet	7,28	0,286	8,58	Umbau für Krippe und Generalsanierung 2011	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
065A	01 Verwaltung	Museumswinkel/Stadarchiv	Gebbertstraße 1/ Luipoldstraße 47		Fernwärme	Fernwärme	7,17	4,312	5,97	Stadarchiv Sanierung 2011, Kellersanierung 2017	1,0	2,0	0,60	0,20	0,30
067C	03 Schulen	Fachschule für Techniker	Drausnickstraße 1b		Fernwärme	Fernwärme	7,04			künftige Nutzung aufgrund SSP offen					

Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan

priorisiert nach Handlungsbedarf

Komplex-Liegenschafts-Nr.	Nutzungsgruppe	Objektbezeichnung	Adresse	Contracting EST W	Energieträger vorher	Energieträger nachher (teilweise in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung)	Bewertung Handlungsbedarf Punkte	Schätzung Sanierungskosten in Mio. €	Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf	Gebäudesteckbriefe abgeschlossen Bemerkungen	geschätzte Umsetzungszeit in Jahren		geschätzter Personalaufwand in Vollzeitäquivalente (VZA) - Projektsteuerung/-leitung		
											Vor-bereitung + Planung	Ausführung	Hochbau	HLMSR	Elektro
149A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Kriegenbrunn	Mansfeldstraße 2		Strom	Direktstrom	6,90			nur Fahrzeughalle					
078A	03 Schulen	Grundschule Tennenlohe	Enggleis 6		Gas	Wärmepumpe	6,53	1,445	5,85	SSP-Generalsanierung 2010	1,0	2,0	0,05	0,20	0,20
210A	03 Schulen	Max-und-Justine-Elsner-Schule	Sandbergstraße 5		Gas	Fernwärme	6,48	1,175	5,92	Sanierung 2007 / ggf. geplante Erweiterung	1,0	1,5	0,20	0,20	0,20
063D	03 Schulen	Hermann-Hedenus-Grundschule	Schallershofer Straße 20		Gas	Nahwärme Pellet	6,46	1,648	3,51	SSP-Generalsanierung 2009-2013	1,0	1,5	0,05	0,30	0,20
066A	03 Schulen	Grundschule Büchenbach Dorf	Dorfstraße 21		Gas	Nahwärme Pellet	6,46	0,457	3,76	Sanierung 2010	1,0	1,0	0,05	0,10	0,20
198B	01 Verwaltung	Rathaus	Rathausplatz 1		Fernwärme	Fernwärme	5,45	2,624	4,51	Sanierung 2007	1,0	1,0	0,05	0,20	0,30
098A	06 Jugend und Freizeit	Gemeindezentrum Frauenaurach	Gaisbühlstraße 4			Wärmepumpe	5,44	1,367	5,97	Generalsanierung 2012 - 2015	1,0	1,0	0,05	0,30	0,20
219A	03 Schulen	Marie-Therese-Gymnasium	Schillerstraße 12		Gas	Fernwärme	5,41	1,994	4,25	SSP-Generalsanierung 2020-2025	1,0	1,5	0,05	0,40	0,00
063A	03 Schulen	Albert-Schweitzer-Gymnasium (staatlich)	Dompfaffstraße 111	Ja	Gas	Nahwärme Pellet	5,26	1,879	3,99	SSP-Generalsanierung bis 2016	1,0	1,5	0,05	0,30	0,00
074D	04 Kultur	Palais Stutterheim	Marktplatz 1		Fernwärme	Fernwärme	5,15	0,667	4,05	Generalsanierung 2007-2010	0,5	1,0	0,00	0,10	0,30
242A	03 Schulen	Otfried-Preußler-Schule II	Stintzingstraße 22		Fernwärme	Fernwärme	4,79	0,497	8,32	Generalsanierung 2013	1,0	1,5	0,05	0,10	0,00
198A	01 Verwaltung	Kleines Rathaus	Schuhstraße 40		Fernwärme	Fernwärme	4,55	0,639	6,73	Sanierung 2004	0,5	1,0	0,10	0,20	0,10
210D	07 Kinder	Kinderhaus Sandberg	Sandbergstraße 6		Gas	Gebäudenetz an Fernwärme	4,49	0,182	4,59	Generalsanierung 2021	1,0	1,0	0,00	0,10	0,00
219B	03 Schulen	Turnhalle Marie-Therese-Gymnasium	Fichtestraße 6		Gas	Fernwärme	4,40	0,137	3,86	SSP-Neubau 2018	0,5	1,0	0,00	0,10	0,00
254D	07 Kinder	Kindergarten Stadinsel	Wasserturmstraße 16		Strom	Wärmepumpe	3,90	0,064	4,54	Neubau 2012	0,5	0,5	0,00	0,00	0,10
242B	07 Kinder	Hort Sonnenblume	Reinigerstraße 7			Fernwärme	3,45	0,156	12,70	Generalsanierung 2016	1,0	1,0	0,05	0,10	0,00
023A	02 Feuerwehr	Hauptfeuerwache + FF Erlangen Stadt	Äußere Brucker Straße 32		Fernwärme	Fernwärme	3,00			Masterplan in Arbeit					
077A		Verwaltungsgebäude Eltersdorf	Eltersdorfer Straße 32		Heizöl		3,00			Abbruch Bestand und Neubau Bürger- und Vereinshaus und Feuerwehr in Planung					
189A		Bogenpassage	Nürnbergger Straße 35				3,00			Erbaurecht! ab 8/2026 Eigentum					
057B	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Dechsendorf	Tepitzer Straße 17		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2024					
067A	03 Schulen	Berufsschule	Drausnickstraße 1d			Fernwärme				laufende SSP-Generalsanierung					
067D	03 Schulen	Fachoberschule	Drausnickstraße 1c			Fernwärme				laufende SSP-Generalsanierung					
041A	06 Jugend und Freizeit	Jugendhaus "Black Box"	Remarweg 33			Fernwärme				Neubau 2015					
059A	06 Jugend und Freizeit	Stadtteilzentrum mit Stadtteilbibliothek Büchenbach	Linderstraße		Fernwärme	Fernwärme				Neubau					
105B	06 Jugend und Freizeit	Familienzentrum BBGZ	Hartmannstraße 118		Fernwärme	Fernwärme				Neubau 2025					
107A	06 Jugend und Freizeit	Familienpädagogische Einrichtung / Familienstützpunkt Büchenbach Süd	Goldwitzer Straße 27		Pellet	Pellet				Neubau 2011					
143B	06 Jugend und Freizeit	Kultur- und Bildungscampus KUBIC (Freizeitzentrum Frankenhof)	Südliche Stadtmauerstraße 35/37		Fernwärme	Fernwärme				laufende Generalsanierung					
271A	06 Jugend und Freizeit	Bürger- und Vereinshaus und Feuerwehr Kriegenbrunn	Kriegenbrunner Straße 25		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2019					
017A	07 Kinder	Kinderhaus Storchennest	Anna-Goes-Straße 13		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2009/2016					
064I	07 Kinder	Lernstube und Spielstube Donato-Polli-Straße in Büchenbach-West	Donato-Polli-Straße 19		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2021					
220A	07 Kinder	Kinderhaus am Brucker Bahnhof	Am Brucker Bahnhof 10			Wärmepumpe				Neubau 2025					
105A	08 Sport und Erholung	Gerd-Lohwasser-Halle	Hartmannstraße 114		Fernwärme	Fernwärme				Neubau 2024					
<b>281.998</b>											98,00	156,00	31,05	14,40	12,90
<b>254,0</b>														58,35	
zzgl. 1 VZA Projektassistenz je 10 VZA Projektleitung														5,83	
<b>64,18</b>															

Legende:

- in erster Insanzt unberücksichtigt - Neubauten mit regenerativer Wärmeerzeugung bzw. Fernwärme, sowie laufende Generalsanierungen
- in zweiter Insanzt unberücksichtigt - kurz- bis mittelfristig bereits geplante Generalsanierungen
- in zweiter Insanzt unberücksichtigt - kurz- wegen geringer Gesamtverbräuche
- in zweiter Insanzt unberücksichtigt - zukünftige Nutzung offen

ggf. Sanierung im Rahmen des Schul-Sanierungs-Programms (SSP)  
 Maßnahmenvorschlag: Klimaneutrale statische Liegenschaften (Klima-Aufbruch G1a)  
 Maßnahmenvorschlag: Austausch von Öl- und Gasheizungen (Klima-Aufbruch E3)

Bewertung Handlungsbedarf  
 Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf

hoch max. 15 bis kein min. 3,00  
 gut min. 3,00 bis schlecht max. 15

## Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan

proirisiert nach Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf

Komplex-Liegnungs-Nr.	Nutzungsgruppe	Objektbezeichnung	Adresse	Contracting EST W	Energieträger vorher	Energieträger nachher (teilweise in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung)	Bewertung Handlungsbedarf Punkte	Schätzung Sanierungskosten in Mio. €	Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf	Gebäudesteckbriefe abgeschlossen Bemerkungen	geschätzte Umsetzungszeit in Jahren		geschätzter Personalaufwand in Vollzeitäquivalente (VZÄ) - Projektsteuerung/-leitung		
											Vor-berereitung + Planung	Ausführung	Hochbau	HLMSR	Elektro
063D	03 Schulen	Hermann-Hedenus-Grundschule	Schallershofer Straße 20		Gas	Nahwärme Pellet	6,46	1,648	3,51	SSP-Generalsanierung 2009-2013	1,0	1,5	0,05	0,30	0,20
066C	03 Schulen	Turnhalle Grundschule Büchenbach	Dorfstraße 21		Gas	Nahwärme Pellet	8,27	0,174	3,63	Sanierung 2011	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
066A	03 Schulen	Grundschule Büchenbach Dorf	Dorfstraße 21		Gas	Nahwärme Pellet	6,46	0,457	3,76	Sanierung 2010	1,0	1,0	0,05	0,10	0,20
064A	03 Schulen	Heinrich-Kirchner-Schule	Dompropststraße 6	Ja	Gas	Nahwärme Pellet	8,06	1,272	3,82		1,0	1,5	0,05	0,20	0,30
219B	03 Schulen	Turnhalle Marie-Therese-Gymnasium	Fichtestraße 6		Gas	Fernwärme	4,40	0,137	3,86	SSP-Neubau 2018	0,5	1,0	0,00	0,10	0,00
066B	03 Schulen	Büchenbach Dorf / Kosbacher Schulhaus	Forchheimer Straße 6		Strom	Wärmepumpe	12,23	1,105	3,95		1,0	1,0	0,40	0,10	0,10
064B	03 Schulen	Turnhalle Heinrich-Kirchner-Schule	Dompropststraße 6			Nahwärme Pellet	8,17	0,696	3,96		1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
063A	03 Schulen	Albert-Schweitzer-Gymnasium (staatlich)	Dompfaffstraße 111	Ja	Gas	Nahwärme Pellet	5,26	1,879	3,99	SSP-Generalsanierung bis 2016	1,0	1,5	0,05	0,30	0,00
074D	04 Kultur	Palais Stutterheim	Marktplatz 1		Fernwärme	Fernwärme	5,15	0,667	4,05	Generalsanierung 2007-2010	0,5	1,0	0,00	0,10	0,30
063C	08 Sport und Erholung	Sporthalle am Europakanal	Schallershofer Straße 18a		Heizöl	Nahwärme Pellet	12,50	6,106	4,24		1,5	2,5	0,60	0,20	0,30
219A	03 Schulen	Marie-Therese-Gymnasium	Schillerstraße 12		Gas	Fernwärme	5,41	1,994	4,25	SSP-Generalsanierung 2020-2025	1,0	1,5	0,05	0,40	0,00
046A	03 Schulen	Ernst-Penzold-Mittelschule	Buckenhofer Straße, Spardorf 5		Fernwärme	Fernwärme	8,33	1,561	4,26		1,0	2,0	0,05	0,56	0,20
110A	07 Kinder	Kindergarten Flohkiste	Hans-Sachs-Straße 2		Gas	Wärmepumpe	10,05	1,108	4,34	Erweiterung Krippe und Sanierung 2013 (242-5)	1,0	1,0	0,40	0,20	0,20
262A	03 Schulen	Grundschule Eltersdorf	Tucherstraße 16	Ja	Heizöl	Wärmepumpe	12,79	6,514	4,35		1,5	3,5	0,70	0,20	0,10
014B	03 Schulen	Friedrich-Rückert-Grundschule	Ohmplatz 2		Gas	Fernwärme	9,47	3,513	4,36	Generalsanierung 2009	1,0	2,0	0,40	0,20	0,20
043A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Arche Noah e. V.	Brauhofgasse 3		Heizöl	Wärmepumpe	12,44	0,395	4,38	Umstellung auf Wärmepumpe 2024 erfolgt	0,5	1,0	0,15	0,10	0,10
254E	04 Kultur	kleines Theater	Glockenstraße 1a		Gas	Wärmepumpe	13,19	2,504	4,46		1,5	2,0	0,50	0,20	0,10
210B	03 Schulen	Turnhalle der Max-und-Justine-Elsner-Schule	Zimmermannsgasse 7	Ja	Gas	Fernwärme	11,86	1,397	4,46	SSP-Generalsanierung?	1,0	2,0	0,40	0,10	0,10
198B	01 Verwaltung	Rathaus	Rathausplatz 1		Fernwärme	Fernwärme	5,45	2,624	4,51	Sanierung 2007	1,0	1,0	0,05	0,20	0,30
254D	07 Kinder	Kindergarten Stadtlinsel	Wasserturmstraße 16		Strom	Wärmepumpe	3,90	0,064	4,54	Neubau 2012	0,5	0,5	0,00	0,00	0,10
073A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Terra Nova e. V.	Eginoplatz 2		Strom	Wärmepumpe	11,20	0,371	4,55		1,0	1,0	0,30	0,10	0,20
182B	06 Jugend und Freizeit	Abenteuerspielplatz Büchenbach mit Lernhaus	Odenwaldallee 4			Wärmepumpe	11,38	0,547	4,59		1,0	1,5	0,40	0,20	0,10
210D	07 Kinder	Kinderhaus Sandberg	Sandbergstraße 6		Gas	Gebäudenetz an Fernwärme	4,49	0,182	4,59	Generalsanierung 2021	1,0	1,0	0,00	0,10	0,00
138A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Alterlangen	Kosbacher Weg 11		Gas	Wärmepumpe	12,01	0,653	4,81		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
120B	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Neuses	Hirtengang 3		Strom	Wärmepumpe	11,13	0,340	4,84		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
072A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Eltersdorf	Egidienstraße 13		Heizöl	Wärmepumpe	10,75	0,639	4,88	Mehrfachnutzung! Neubau Eltersdorfer Str. 32 als Stadtteilzentrum Eltersdorf in Planung / Weiternutzung des	1,5	1,0	0,40	0,10	0,10
091B	06 Jugend und Freizeit	Musikschule	Friedrichstraße 35		Fernwärme	Fernwärme	11,03	0,969	4,92	Elektro wird durch anderes Projekt erneuert, ggf. kleine Anpassungen sinnvoll	1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
160B	07 Kinder	Kindergarten "Haus der kleinen Strolche"	Michael-Vogel-Straße 32		Gas	Wärmepumpe	11,54	2,063	4,95		1,5	2,0	0,60	0,25	0,20
283A	03 Schulen	Grundschule an der Brucker Lache	Zeißstraße 51	Ja	Gas	Wärmepumpe	10,23	7,900	5,02	Sanierung Bauteil D 2013 + Sanierung Turnhalle 2024	1,5	3,0	0,70	0,20	0,20
160A	07 Kinder	Integrative Lernstube "Haus für Kinder"	Herteinstraße 59a		Gas	Wärmepumpe	9,20	0,228	5,10	Sanierung 2003	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
025A	06 Jugend und Freizeit	Bürgertreff Die Villa	Äußere Brucker Straße 49		Fernwärme	Fernwärme	8,69	0,284	5,10		1,0	1,0	0,20	0,10	0,00
063B	03 Schulen	Realschule am Europakanal	Schallershofer Straße 18	Ja	Gas	Nahwärme Pellet	9,84	15,114	5,23	SSP-Erweiterung geplant?	1,5	4,0	0,70	0,20	0,20
014A	03 Schulen	Ohm-Gymnasium (staatlich)	Am Röthelheim 6	Ja	Gas	Fernwärme	7,49	4,957	5,24	Nur Bauteil Turnhalle! SSP-Generalsanierung bis 2014	1,5	2,0	0,50	0,30	0,20
064D	07 Kinder	Kinderzentrum Kleeblatt	Donato-Polli-Straße 7		Gas	Wärmepumpe	8,55	1,053	5,25	2023/2024 Machbarkeitsstudie 242-5 zur Erweiterung um eine oder zwei Gruppen, Integration Aufzug	1,0	1,0	0,30	0,10	0,10
021A	01 Verwaltung	Verwaltungsgebäude Zentralfriedhof	Michael-Vogel-Straße 4		Gas	Wärmepumpe	8,56	1,764	5,28		1	1,5	0,40	0,10	0,10
179B	08 Sport und Erholung	Emmy-Noether-Sporthalle	Noetherstraße 49c			Gebäudenetz	8,09	3,583	5,37		1,5	2,0	0,60	0,30	0,20
147A	03 Schulen	Loschgeschule (Grundschule)	Loschgestraße 10	Ja	Gas	Wärmepumpe	12,07	12,341	5,38	Anbau Kinderhort 2004/2005	2,0	4,0	0,70	0,30	0,30
005A	08 Sport und Erholung	Egon-von-Stephani-Sporthalle	Helene-Richter-Straße 5		Fernwärme	Fernwärme	11,54	3,596	5,45		1,5	2,0	0,60	0,20	0,20
064C	06 Jugend und Freizeit	Jugendhaus West Donato-Polli-Straße	Donato-Polli-Straße 1		Gas	Nahwärme Pellet	9,01	0,423	5,59		1,0	1,0	0,30	0,10	0,10
159A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Omega e. V.	Michael-Vogel-Straße 1g		Flüssiggas	Wärmepumpe	8,49	0,298	5,65		0,5	1,0	0,10	0,10	0,20
179A	03 Schulen	Emmy Noether Gymnasium (staatlich)	Noetherstraße 49b	Ja	Gas	Wärmepumpe	8,83	9,489	5,71	SSP-Generalsanierung?	2,5	4,0	0,80	0,30	0,20
160C	08 Sport und Erholung	Rollschuhbahn	Michael-Vogel-Straße 36			Wärmepumpe	10,95	0,199	5,72		1,0	1,5	0,40	0,10	0,20
254B	04 Kultur	Redoutensaal	Theaterplatz 1			Wärmepumpe	12,35	2,128	5,73	Theaterstrukturplan 2007 (242-5)	1,0	2,0	0,50	0,20	0,20
231A	07 Kinder	Kindergarten Rasselbände	Schweinfurter Straße 11		Gas	Wärmepumpe	10,21	2,754	5,83	Brandschadensanierung 2011	1,5	2,0	0,60	0,10	0,20

## Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan

proirisiert nach Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf

Komplex- Liegen- schafts- Nr.	Nutzungsgruppe	Objektbezeichnung	Adresse	Contr actin g EST W	Energieträger vorher	Energieträger nachher (teilweise in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung)	Bewertung Handlungs- bedarf Punkte	Schätzung Sanierungs- kosten in Mio. €	Gesamtbewertung Wirtschaftliche it und Handlungsbedar	Gebäudesteckbriefe abgeschlossen Bemerkungen	geschätzte Umsetzungszeit in Jahren		geschätzter Personalaufwand in Vollzeitzquivalente (VZÄ) - Projektsteuerung/-leitung		
											Vor-beretung + Planung	Ausführung	Hochbau	HLMSR	Elektro
078A	03 Schulen	Grundschule Tennohe	Enggleis 6		Gas	Wärmepumpe	6,53	1,445	5,85	SSP-Generalsanierung 2010	1,0	2,0	0,05	0,20	0,20
192A	03 Schulen	Pestalozzschule	Pestalozzstraße 1	Ja	Gas	Fernwärme	10,62	11,592	5,86	SSP ggf. Abbruch und Neubau geplant	1,5	3,5	0,70	0,20	0,30
192A	06 Jugend und Freizeit	Stadtteilzentrum Die Scheune	Odenwaldallee 2			Wärmepumpe	12,75	0,841	5,87		1,0	1,5	0,40	0,10	0,00
050A	03 Schulen	Grundschule Dechsendorf	Campingstraße 32	Ja	Gas	Wärmepumpe	10,59	7,824	5,90		1,5	3,5	0,70	0,20	0,20
210A	03 Schulen	Max-und-Justine-Elsner-Schule	Sandbergstraße 5		Gas	Fernwärme	6,48	1,175	5,92	Sanierung 2007 / ggf. geplante Erweiterung	1,0	1,5	0,20	0,20	0,20
179A	03 Schulen	Emmy Noether Gymnasium (Ganztagsbetreuung)	Noetherstraße 49b		Gas	Wärmepumpe	7,49	1,414	5,95	Neubau 2006	1,0	2,0	0,05	0,20	0,20
065A	01 Verwaltung	Museumswinkel/Stadtarchiv	Gebbertstraße 1/ Luitpoldstraße 47		Fernwärme	Fernwärme	7,17	4,312	5,97	Stadtarchiv Sanierung 2011, Kellersanierung 2017	1,0	2,0	0,60	0,20	0,30
098A	06 Jugend und Freizeit	Gemeindezentrum Frauenaarach	Gaisbühlstraße 4			Wärmepumpe	5,44	1,367	5,97	Generalsanierung 2012 - 2015	1,0	1,0	0,05	0,30	0,20
019A	03 Schulen	Wirtschaftsschule	Artilleriestraße 25		Fernwärme	Fernwärme	9,54	5,717	6,02	SSP-Generalsanierung?	1,5	3,0	0,70	0,10	0,00
239A	03 Schulen	Mönaschule (Hermann-Hedenus-Mittelschule, Standort Nord)	Steigerwaldallee 19	Ja	Gas	Wärmepumpe	9,96	18,490	6,07	SSP Stadteilschule geplant	2,0	3,5	0,80	0,40	0,30
145A	03 Schulen	Otfried-Preußler-Schule I	Liegnitzer Straße 24	Ja	Gas	Fernwärme	9,88	6,323	6,08		1,5	2,0	0,50	0,20	0,10
067G	04 Kultur	Volkshochschule	Wilhelmstraße 2f		Fernwärme	Fernwärme	9,79	1,263	6,09		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
233A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Tennohe / Jugendclub	Sebastianstraße 1		Gas	Wärmepumpe	11,53	1,094	6,26		1,0	1,0	0,40	0,10	0,10
263B	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Hüttendorf	Vacher Straße 24a		Flüssiggas	Wärmepumpe	8,37	0,455	6,32		1,0	1,0	0,40	0,10	0,10
037A	03 Schulen	Eichendorffschule	Bierlachweg 11		Fernwärme	Fernwärme	8,28	7,135	6,38		1,5	4,0	0,70	0,20	0,10
131A	03 Schulen	Grundschule Frauenaarach	Keplerstraße 1	Ja	Gas	Wärmepumpe	10,35	9,872	6,39		1,5	3,5	0,70	0,30	0,30
254C	04 Kultur	Theaterkasse	Theaterstraße 1		Gas	Wärmepumpe	8,68	0,564	6,49	Theaterstrukturplan 2007 (242-5)	1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
283B	06 Jugend und Freizeit	Abenteuerspielplatz Brucker Lache	Zeißstraße 24		Gas	Wärmepumpe	8,62	0,353	6,50		1,0	1,0	0,10	0,10	0,10
198A	01 Verwaltung	Kleines Rathaus	Schuhstraße 40		Fernwärme	Fernwärme	4,55	0,639	6,73	Sanierung 2004	0,5	1,0	0,10	0,20	0,10
076A	06 Jugend und Freizeit	Kulturpunkt Bruck	Fröbelstraße 6		Gas	Wärmepumpe	8,04	1,060	6,88		1,0	1,5	0,40	0,10	0,20
143A	03 Schulen	Christian-Ernst-Gymnasium (staatlich)	Langemarckplatz 2		Fernwärme	Fernwärme	7,65	2,708	7,01	SSP-Generalsanierung 2010-2014	1,0	2,0	0,20	0,20	0,00
263A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Penthouse e. V.	Vacher Straße 24		Flüssiggas	Wärmepumpe	12,16	0,425	7,06		1,0	1,0	0,30	0,10	0,20
254A	04 Kultur	Markgrafentheater	Theaterplatz 2		Gas	Wärmepumpe	11,05	13,996	7,18	Theaterstrukturplan 2007 (242-5)	2,0	4,0	0,80	0,70	0,30
145B	03 Schulen	Michael-Poeschke-Schule	Liegnitzer Straße 22		Fernwärme	Fernwärme	10,20	10,381	7,23		1,5	3,5	0,70	0,20	0,20
029A	07 Kinder	Erba-Haus für Kinder	Äußere Brucker Straße 54		Fernwärme	Fernwärme	9,15	2,590	7,41	Bedarfsbeschluss für Sanierung und Erweiterung vorhanden (510/078/2022 StR 16.02.2023)	1,5	2,0	0,60	0,10	0,10
057A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Octopus e. V.	Dechsendorfer Platz 12	Ja	Gas	Wärmepumpe	7,58	1,012	7,81		1,0	1,0	0,05	0,20	0,20
235A	03 Schulen	Adalbert-Stifter-Schule	Sieglitzhofer Straße 6		Fernwärme	Fernwärme	9,08	12,888	7,99	Erweiterung Mensa 2014/2015	2,0	4,0	0,80	0,10	0,20
232A	03 Schulen	Gymnasium Fridericianum (staatlich)	Sebaldustraße 37		Fernwärme	Fernwärme	8,87	9,997	8,07	SSP-Generalsanierung?	2,0	3,5	0,80	0,10	0,30
143A	03 Schulen	Christian-Ernst-Gymnasium Mensa	Langemarckplatz 2		Fernwärme	Fernwärme	8,28	0,462	8,16	Neubau 2006	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
089A	04 Kultur	Egloffstein'sches Palais	Friedrichstraße 17		Fernwärme	Fernwärme	9,92	6,625	8,30		2,0	2,5	0,70	0,20	0,30
242A	03 Schulen	Otfried-Preußler-Schule II	Stintzingstraße 22		Fernwärme	Fernwärme	4,79	0,497	8,32	Generalsanierung 2013	1,0	1,5	0,05	0,10	0,00
011A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Steudach (ohne Kapelle)	Am Klosterholz 13		Flüssiggas	Wärmepumpe	9,00	1,112	8,50	Mehrfachnutzung !	1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
272A	07 Kinder	Kriegensbrunner Fröschla	Wiener Straße 30		Pellet	Pellet	7,28	0,286	8,58	Umbau für Krippe und Generalsanierung 2011	1,0	1,0	0,05	0,10	0,10
076B	03 Schulen	Werner-von-Siemens-Realschule	Elise-Spaeth-Straße 7	Ja	Fernwärme	Fernwärme	7,70	10,819	9,25		1,5	4,0	0,70	0,30	0,20
067B	08 Sport und Erholung	Karl-Heinz-Hiersemann-Halle	Schillerstraße 56		Fernwärme	Fernwärme	10,18	11,067	9,48		2,0	3,0	0,80	0,20	0,30
056A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub Juice Club e. V.	Damaschkestraße 131		Fernwärme	Wärmepumpe	9,87	0,695	9,79		1,0	1,5	0,40	0,10	0,10
089B/C	04 Kultur	Wildenstein'sches Palais	Friedrichstraße 19/21		Fernwärme	Fernwärme	8,55	3,594	10,96		1,5	2,0	0,50	0,10	0,20
048A	06 Jugend und Freizeit	Jugendclub New Force e. V.	Buckenhofer Weg 69		Gas	Wärmepumpe	10,50	2,063	12,38	Mehrfachnutzung !	1,0	1,0	0,40	0,10	0,20
242B	07 Kinder	Hort Sonnenblume	Reinigerstraße 7			Fernwärme	3,45	0,156	12,70	Generalsanierung 2016	1,0	1,0	0,05	0,10	0,00
140A	08 Sport und Erholung	US-Sportgelände	Kurt-Schumacher-Straße 13		Heizöl		13,17			Übertragung im Erbaurecht an Spielvereinigung					
257A	14 Sonstiges	Öffentliche Bedürfnisanstalt Theaterplatz	Theaterplatz		Strom	Direktstrom	12,40			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
152A	04 Kultur	Stadtmuseum / Pinolhaus	Martin-Luther-Platz 9/Altstädter Kirchenplatz 7		Gas	Wärmepumpe	12,12			Planung Museumskarree					
152C	04 Kultur	Toledo/Lennox/Wörner	Martin-Luther-Platz 10		Gas		12,12			Planung Museumskarree					
039A	14 Sonstiges	Öffentliche Bedürfnisanstalt Bohlenplatz	Bohlenplatz			Direktstrom	12,10			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					

Übersicht Gebäudesteckbriefe im Sanierungsfahrplan

proirisiert nach Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf

Komplex-Liege-schafts-Nr.	Nutzungsgruppe	Objektbezeichnung	Adresse	Contr actin g EST W	Energieträger vorher	Energieträger nachher (teilweise in Abhängigkeit von der kommunalen Wärmeplanung)	Bewertung Handlungsbedarf Punkte	Schätzung Sanierungs-kosten in Mio. €	Gesamtbewertung Wirtschaftliche it und Handlungsbedar	Gebäudesteckbriefe abgeschlossen Bemerkungen	geschätzte Umsetzungszeit in Jahren		geschätzter Personalaufwand in Vollzeitäquivalente (VZA) - Projektsteuerung/-leitung		
											Vor-beretung + Planung	Ausführung	Hochbau	HLMSR	Elektro
148A	14 Sonstiges	Öffentliche Bedürfnisanstalt am Zollbahnhof	Luitpoldstraße 31a		Strom	Direktstrom	11,42			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche; Abbruch und Neubau bei Umgestaltung					
021B	12 Friedhöfe	Zentralfriedhof (Friedhofsgebäude und WC-Gebäude)	Äußere Brucker Straße 53			Wärmepumpe	11,01			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
091A	08 Sport und Erholung	Friedrich-Sponsel-Halle	Fahrstraße 18		Fernwärme	Fernwärme	10,94			zukünftige Nutzung offen Wettbewerb 2024 durchgeführt mit Ersatzbau Sporthalle					
044A	12 Friedhöfe	Friedhof Kriegenbrunn	Bruckweiherstraße 27			Wärmepumpe	10,71			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
179A	03 Schulen	Emmy-Noether-Gymnasium (Container)	Noetherstraße 49b		Gas	Wärmepumpe	10,59			Sanierung unwirtschaftlich					
015A	13 AVG	Bergwache	Schützenweg 3		Strom	Wärmepumpe	10,30			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
136A	12 Friedhöfe	Friedhof Frauenaarach alt	Klostermühlgasse 4			Wärmepumpe	9,19			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
086A	12 Friedhöfe	Friedhof Bruck, mit Wohnung OG	Friedhofstraße 22		Strom	Wärmepumpe	9,04			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
038A	12 Friedhöfe	Friedhof Dechsendorf	Bischofsweiherstraße 51			Wärmepumpe	9,01			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
084A	12 Friedhöfe	Friedhof Tennerlohe	Franzosenweg 19			Wärmepumpe	8,94			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
137A	12 Friedhöfe	Friedhof Eltersdorf	Konrad-Haußner-Straße 7			Wärmepumpe	8,94			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
082A	12 Friedhöfe	Friedhof Büchenbach	Forchheimer Straße 50		Strom	Wärmepumpe	8,81			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
098B	12 Friedhöfe	Friedhof Frauenaarach	Gaisbühlstraße 6		Strom	Wärmepumpe	7,94			Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
012A	12 Friedhöfe	Friedhof Stedach (Westfriedhof)	Am Klosterholz 20		Flüssiggas	Wärmepumpe	7,71			Neubau 2007 / Vorerst keine Priorisierung wegen geringer Gesamtverbräuche					
067C	03 Schulen	Fachschule für Techniker	Drausnickstraße 1b		Fernwärme	Fernwärme	7,04			künftige Nutzung aufgrund SSP offen					
149A	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Kriegenbrunn	Mansfeldstraße 2		Strom	Direktstrom	6,90			nur Fahrzeughalle					
023A	02 Feuerwehr	Hauptfeuerwache + FF Erlangen Stadt	Äußere Brucker Straße 32		Fernwärme	Fernwärme	3,00			Masterplan in Arbeit					
077A		Verwaltungsgebäude Eltersdorf	Eltersdorfer Straße 32		Heizöl		3,00			Abbruch Bestand und Neubau Bürger- und Vereinshaus und Feuerwehr in Planung					
189A		Bogenpassage	Nürnbergger Straße 35				3,00			Erbaurecht! ab 8/2026 Eigentum					
057B	02 Feuerwehr	Freiwillige Feuerwehr Dechsendorf	Tepitzer Straße 17		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2024					
067A	03 Schulen	Berufsschule	Drausnickstraße 1d			Fernwärme				laufende SSP-Generalsanierung					
067D	03 Schulen	Fachoberschule	Drausnickstraße 1c			Fernwärme				laufende SSP-Generalsanierung					
041A	06 Jugend und Freizeit	Jugendhaus "Black Box"	Remarweg 33			Fernwärme				Neubau 2015					
059A	06 Jugend und Freizeit	Stadtteilzentrum mit Stadtteilbibliothek Büchenbach	Linderstraße		Fernwärme	Fernwärme				Neubau					
105B	06 Jugend und Freizeit	Familienzentrum BBGZ	Hartmannstraße 118		Fernwärme	Fernwärme				Neubau 2025					
107A	06 Jugend und Freizeit	Familienpädagogische Einrichtung / Familienstützpunkt Büchenbach Süd	Goldwitzer Straße 27		Pellet	Pellet				Neubau 2011					
143B	06 Jugend und Freizeit	Kultur- und Bildungscampus KUBIC (Freizeitzentrum Frankenhof)	Südliche Stadtmauerstraße 35/37		Fernwärme	Fernwärme				laufende Generalsanierung					
271A	06 Jugend und Freizeit	Bürger- und Vereinshaus und Feuerwehr Kriegenbrunn	Kriegenbrunner Straße 25		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2019					
017A	07 Kinder	Kinderhaus Storchennest	Anna-Goes-Straße 13		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2009/2016					
064I	07 Kinder	Lernstube und Spielstube Donato-Polli-Straße in Büchenbach-West	Donato-Polli-Straße 19		Strom	Wärmepumpe				Neubau 2021					
220A	07 Kinder	Kinderhaus am Brucker Bahnhof	Am Brucker Bahnhof 10			Wärmepumpe				Neubau 2025					
105A	08 Sport und Erholung	Gerd-Lohwasser-Halle	Hartmannstraße 114		Fernwärme	Fernwärme				Neubau 2024					
<b>281,998</b>											98,00	156,00	31,05	14,40	12,90
<b>254,0</b>															
zzgl. 1 VZA Projektsistenz je 10 VZA Projektleitung															
<b>64,18</b>															

- Legende:
- in erster Insantz unberücksichtigt - Neubauten mit regenerativer Wärmeerzeugung bzw. Fernwärme, sowie laufende Generalsanierungen
  - in zweiter Insantz unberücksichtigt - kurz- bis mittelfristig bereits geplante Generalsanierungen
  - in zweiter Insantz unberücksichtigt - kurz- wegen geringer Gesamtverbräuche
  - in zweiter Insantz unberücksichtigt - zukünftige Nutzung offen

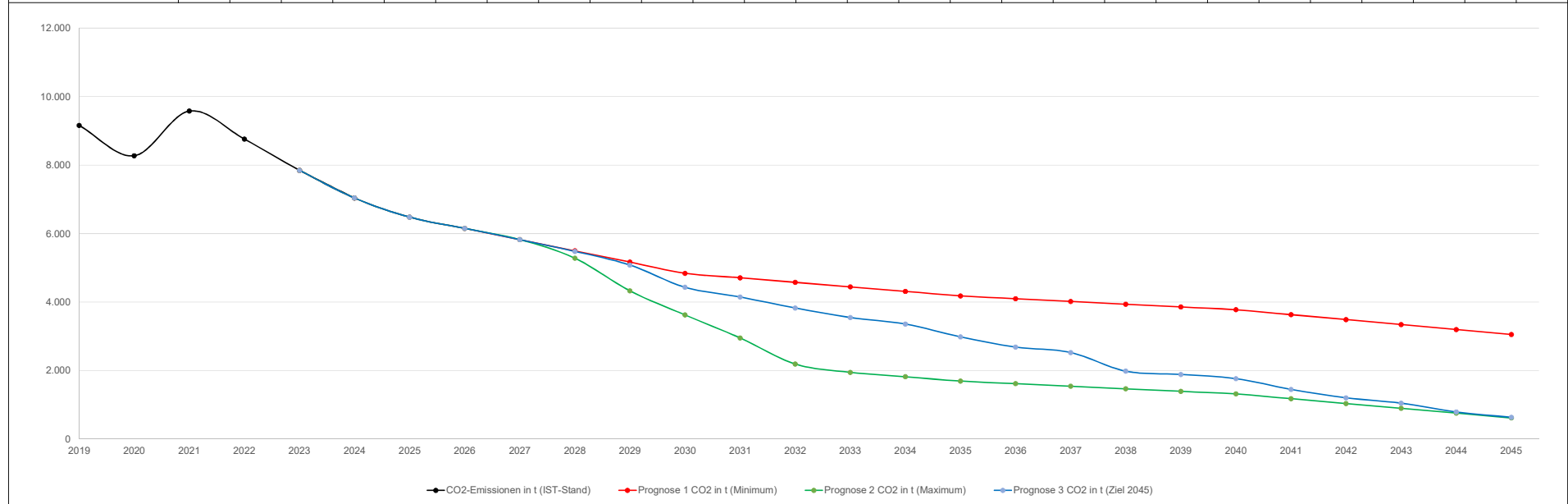
- ggf. Sanierung im Rahmen des Schul-Sanierungs-Programms (SSP)
  - Maßnahmenvorschlag: Klimaneutrale statische Liegenschaften (Klima-Aufbruch G1a)
  - Maßnahmenvorschlag: Austausch von Öl- und Gasheizungen (Klima-Aufbruch E3)
- Bewertung Handlungsbedarf  
Gesamtbewertung Wirtschaftlichkeit und Handlungsbedarf
- |               |     |                  |
|---------------|-----|------------------|
| hoch max. 15  | bis | kein min. 3,00   |
| gut min. 3,00 | bis | schlecht max. 15 |

### CO2-Budget-Panel städtische Gebäude

#### CO2-Emissionen städtische Gebäude

Zielsetzung Klimaneutralität - Stadt Erlangen: vor 2030 - Freistaat Bayern: 2040 - Bundesrepublik Deutschland: 2045

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
CO2-Emissionen in t (IST-Stand)	9.160	8.274	9.580	8.762	7.850	7.039																						
Prognose 1 CO2 in t (Minimum)					7.850	7.039	6.482	6.154	5.826	5.498	5.170	4.842	4.709	4.577	4.445	4.313	4.181	4.100	4.019	3.939	3.858	3.778	3.633	3.488	3.343	3.198	3.053	
Prognose 2 CO2 in t (Maximum)					7.850	7.039	6.482	6.154	5.826	5.281	4.327	3.625	2.953	2.192	1.947	1.820	1.693	1.618	1.543	1.468	1.394	1.319	1.178	1.038	897	757	616	
Prognose 3 CO2 in t (Ziel 2045)					7.850	7.039	6.482	6.154	5.826	5.481	5.081	4.434	4.148	3.827	3.549	3.358	2.984	2.686	2.527	1.983	1.887	1.765	1.450	1.205	1.047	791	633	
Differenz Vorjahr in t (IST-Stand)		-886	1.306	-818	-912	-811																						
Differenz Vorjahr in % (IST-Stand)		-9,7%	15,8%	-8,5%	-10,4%	-10,3%																						



#### Spezifische Energieverbräuche Gebäude mit städtische Einrichtungen einschließlich Anmietungen [kWh/m² a]:

Wärme - Zielwert 57 kWh/m²	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
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 m²	289.386	288.545	291.884	292.088	292.088	294.765																					
Wärme kWh pro m² Bezugsfläche	86	85	99	83	74	71																					

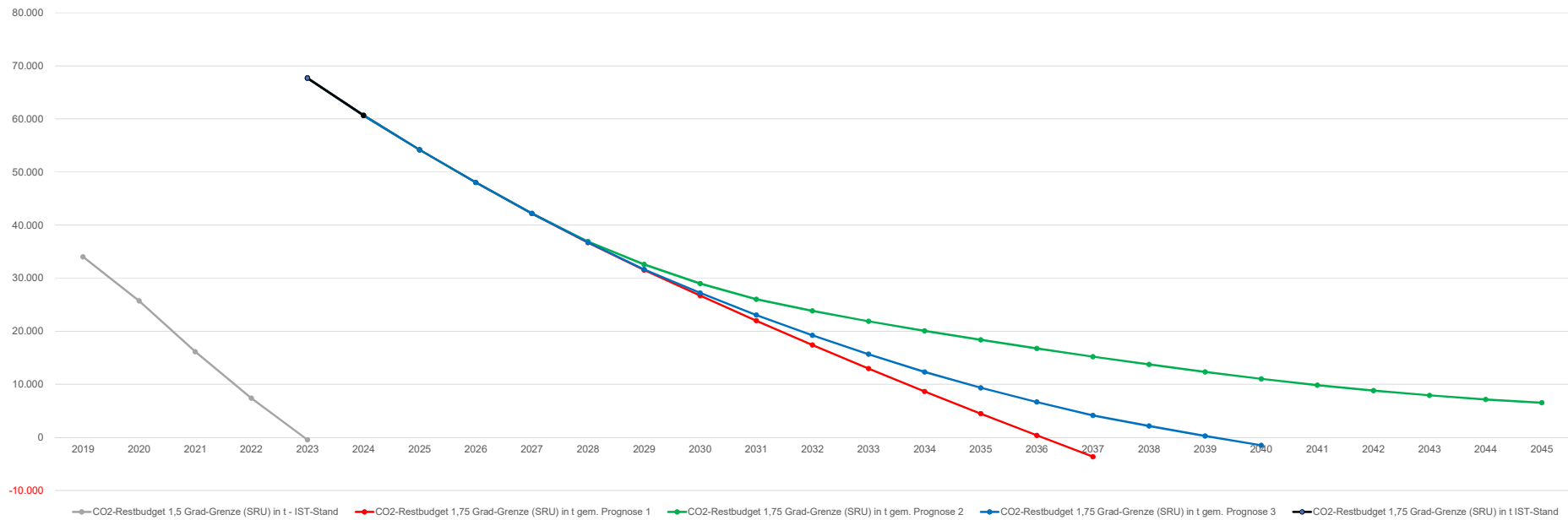
Strom - ohne Zielwert	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Gesamtverbrauch Strom in kWh	7.081.574	6.582.361	6.700.340	7.074.999	6.922.640	7.003.580																					
Bezugsfläche Strom in m²	302.735	301.895	307.828	307.165	308.863	312.920																					
Strom kWh pro m² Bezugsfläche	23	22	22	23	22	22																					

### CO2-Budget-Panel städtische Gebäude

#### CO2-Restbudget SRU

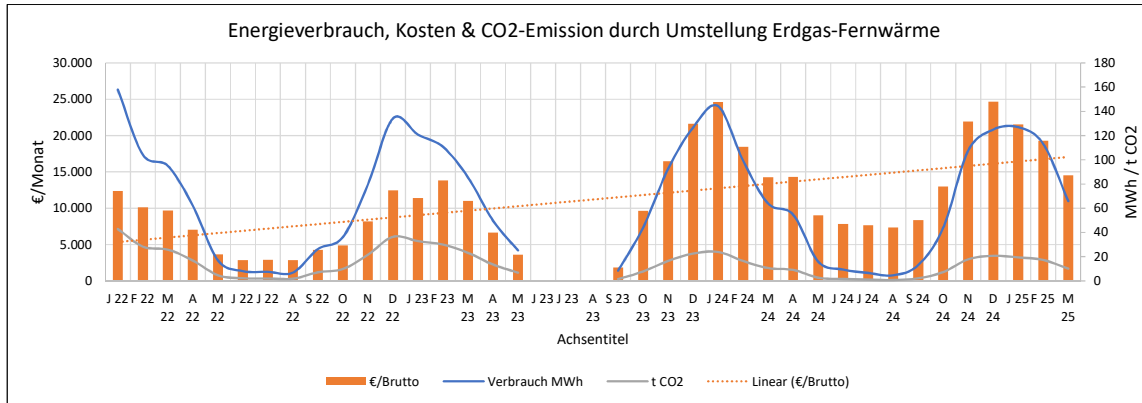
Gemäß Stadtratsbeschluss zum „Statusbericht Klima-Aufbruch und weiteres Vorgehen“ (31/286/2025) richtet sich die künftige Zielsetzung am CO2-Restbudget zur Einhaltung der 1,75°C-Grenze (gem. Pariser Klimaabkommen) aus. Abgeleitet aus Berechnungen des Sachverständigenrats für Umweltfragen (SRU) steht der Gesamtstadt Erlangen ab dem 1. Januar 2024 ein Restbudget in Höhe von 6,76 Millionen Tonnen CO2 zur Verfügung. Der Anteil der städtischen Liegenschaften lag in den letzten Jahren im Durchschnitt bei 1%, was einem anteiligen CO2-Restbudget von 67.700 Tonnen entspricht.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	
Prognose 1 CO2 in t (Minimum)					7.850	7.039	6.482	6.154	5.826	5.498	5.170	4.842	4.709	4.577	4.445	4.313	4.181	4.100	4.019	3.939	3.858	3.778	3.633	3.488	3.343	3.198	3.053	
Prognose 2 CO2 in t (Maximum)					7.850	7.039	6.482	6.154	5.826	5.281	4.327	3.625	2.953	2.192	1.947	1.820	1.693	1.618	1.543	1.468	1.394	1.319	1.178	1.038	897	757	616	
Prognose 3 CO2 in t (Ziel 2045)					7850	7039	6482	6154	5826	5481	5081	4434	4148	3827	3549	3358	2984	2686	2527	1983	1887	1765	1450	1205	1047	791	633	
CO2-Emissionen in t (IST-Stand)	9.160	8.274	9.580	8.762	7.850	7.039																						
CO2-Restbudget 1,5 Grad-Grenze (SRU) in t - IST-Stand	34.000	25.726	16.146	7.384	-466																							
CO2-Restbudget 1,75 Grad-Grenze (SRU) in t gem. Prognose 1					67.700	60.661	54.179	48.025	42.199	36.702	31.532	26.691	21.981	17.404	12.959	8.646	4.466	366	-3.654									
CO2-Restbudget 1,75 Grad-Grenze (SRU) in t gem. Prognose 2					67.700	60.661	54.179	48.025	42.199	36.918	32.591	28.966	26.013	23.821	21.874	20.054	18.361	16.743	15.200	13.732	12.338	11.019	9.841	8.803	7.906	7.149	6.533	
CO2-Restbudget 1,75 Grad-Grenze (SRU) in t gem. Prognose 3					67.700	60.661	54.179	48.025	42.199	36.718	31.638	27.204	23.055	19.229	15.680	12.322	9.338	6.652	4.125	2.142	255	-1.510						
CO2-Restbudget 1,75 Grad-Grenze (SRU) in t IST-Stand					67.700	60.661																						



Monat	Verbrauch MWh	€/Brutto	t CO2
J 22	158	12.374	43
F 22	104	10.152	28
M 22	95	9.676	26
A 22	62	7.037	17
M 22	17	3.642	5
J 22	8	2.873	2
J 22	8	2.902	2
A 22	7	2.854	2
S 22	26	4.281	7
O 22	36	4.889	10
N 22	80	8.188	22
D 22	134	12.456	36
J 23	121	11.423	33
F 23	111	13.839	30
M 23	86	11.020	23
A 23	50	6.653	14
M 23	25	3.635	7
J 23			
J 23		Umbauphase	
A 23			
S 23	9	1.842	2
O 23	44	9.625	8
N 23	93	16.464	16
D 23	127	21.613	23
J 24	144	24.634	24
F 24	99	18.440	16
M 24	64	14.278	11
A 24	55	14.338	9
M 24	16	9.008	3
J 24	9	7.835	2
J 24	7	7.652	1
A 24	5	7.375	1
S 24	13	8.375	2
O 24	44	13.003	7
N 24	108	21.949	18
D 24	125	24.641	21
J 25	127	21.560	19
F 25	113	19.306	17
M 25	66	14.507	10
Jahr	Verbrauch MWh	€/Brutto	t CO2
Gas 2022	735	81.324	200
Gas theoretisch 2024	689	118.708	187
Fernwärme 2024	689	171.528	114

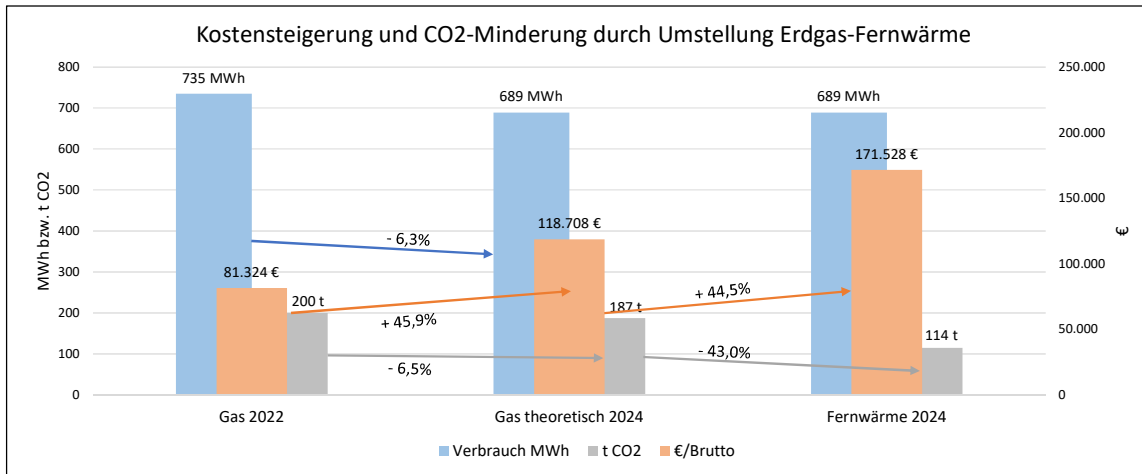
Sondervertrag Werner-v.-Siemens-Realschule V. 600204 mit Leasinganteil



Die CO2-Emissionen für Erdgas wurden nochmals mit dem Faktor 1,1 multipliziert, um die Kesselverluste nicht zu vernachlässigen. Der Emissionsfaktor von 247 g/kWh Erdgas bezieht sich auf den Heizwert. Da die Liegenschaft ein Contracting Objekt ist, wird die Wärmemenge nach dem Kessel verrechnet.

<- Ab hier Umstellung auf Fernwärme.

Sondervertrag Werner-v.-Siemens-Realschule V.601712 mit Leasinganteil



Bei der Preissteigerung ist zu beachten, dass die Fernwärme im Contracting im Schnitt von 2022 auf 2024 um 76% teurer geworden ist (Durchschnitt gebildet aus Bruttokosten €/MWh der Wirtschaftsschule, Eichendorffschule, Berufsschule, VHS Friedrichstraße, Michael-Poeschke- & Adalbert-Stifterschule). Die Gas-Sonderverträge unterstanden im selben Zeitraum einer Preissteigerung von durchschnittlich 56% (Durchschnitt aller Gas-Sonderverträge)

Allgemeine Preissteigerung Fernwärme 2022-2024

	2022 [€/MWh]	2024 [€/MWh]	Preissteigerung
Wirtschaftsschule	143,218	228,312	59,4%
Eichendorffschule	135,369	227,837	68,3%
Berufsschule 1	152,557	206,514	35,4%
Berufsschule 2	126,729	310,712	145,2%
VHS Friedrichstraße	116,835	205,547	75,9%
Michael-Poeschke	117,728	219,293	86,3%
Adalbert-Stifter	145,566	250,121	71,8%
Durchschnitt	134,000	235,477	75,7%

Allgemeine Preissteigerung Gas 2022-2024

	2022 [€/MWh]	2024 [€/MWh]	Preissteigerung
Durchschnitt aller Gas Sonderverträge	64,32436253	100,2618021	55,87%

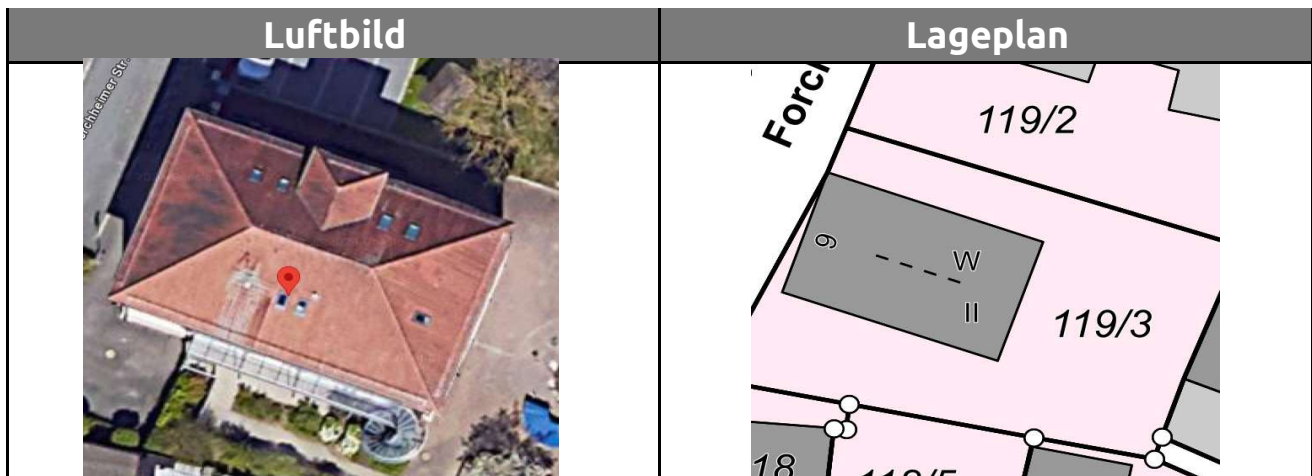


Amt für Gebäudemanagement  
Stabsstelle Energie und Umwelt

Werner-von-Siemens-Realschule

Umstellung Wärmeversorgung von Erdgas auf Fernwärme 2023  
Analyse - Mai 2025

## Gebüdesteckbrief



### Allgemeine Angaben

Komplexnummer:	066B
Bezeichnung:	Kosbacher Schulhaus
Adresse:	Forchheimer Straße 6, 91058 Erlangen
Nutzung:	03 Schulen
Baujahr Gebäude:	ca. 1900
Sanierungsjahr:	
Kesseltyp:	Strom (Nachtspeicheröfen)
Baujahr Kessel:	
BGF [m <sup>2</sup> ]:	620
NRF [m <sup>2</sup> ]:	478
Energiebezugsfläche [m <sup>2</sup> ]:	429
Spezifischer Verbrauch Wärme (Bereinigt) [kWh/m <sup>2</sup> a]:	159
Spezifischer Verbrauch Wärme [kWh/m <sup>2</sup> a]:	135
Spezifischer Verbrauch Strom [kWh/m <sup>2</sup> a]:	15

Handlungsbedarf	1: Kein	2: Gering	3: Mittel	4: Höher	5: Hoch
<b>Bauteile</b>	<b>Kurzbeurteilung</b>				
Außenwände	4,5				
Kellerdecke	5				
Dach	4,5				
Fenster	4,5				
Gebäude (Mittelwert)	4,575				
Lüftung/Klimatisierung	1				
Leuchtmittel	1,3				
Haustechnik (Mittelwert)	1,15				
Energieträger	4				
Alter des Wärmeerzeugers	5				
Zustand Regelung	4				

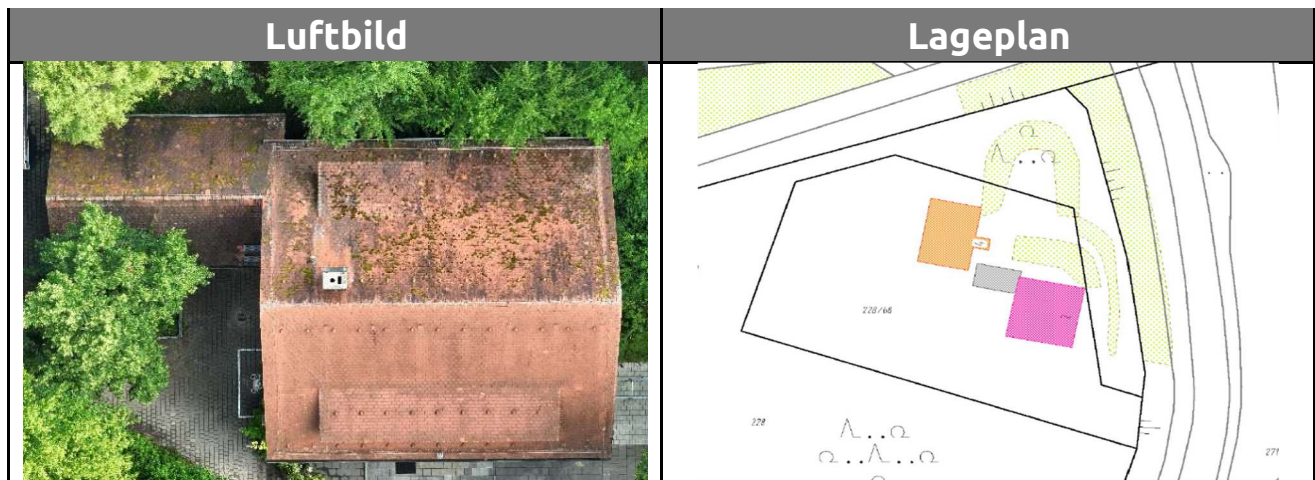
Wärmeübertragung/-Verteilung	4
Wärmeerzeugung (Mittelwert)	4,15
<b>Medienverbrauch (Witterungsbereinigt)</b>	
Wärme	5
Strom	2
Verbräuche (Mittelwert)	4,7
Summe (Gebäude, Haustechnik, Wärmeerzeugung, Wärme, Strom)	12,23

Maßnahmenvorschläge	
Außenwände:	WDVS
Kellerdecke:	-
Dach/oberste Geschossdecke:	Dachdämmung
Fenster/Türen:	Fenstertausch
Lüftung/Klimatisierung:	Einbau Einzelraumlüftung mit WRG in Klassenzimmern und Gruppenräume
Beleuchtung:	Restumrüstung auf LED
Kessel:	Wärmepumpe (Luft-Luft)
Regelung:	Im Zuge des Energieträgerwechsels zu erneuern
Wärmeübertragung/-Verteilung:	Im Zuge des Energieträgerwechsels zu erneuern
Sonstiges:	

Energieeinsparung			CO2 [Tonnen]		
	Referenz	Schätzung (Wärme 60% max.)	Vorher 2023	Einsparung	Nachher 2030
Dachsanierung/ oberste Geschossdecke	18%	16%			
Fassadensanierung	30%	23%			
Fenstersanierung	20%	13%			
Kellerdecke Dämmen	10%	0%			
Wärmeerzeugung erneuern	33%	20%			
SUMME		72%			
Beleuchtung	Siehe Ansatz	1%	32,04	30,07	1,97
Umstellung auf Wärmepumpe (SCOP von 3)?				Ja	3

Sanierungskosten				
	€/BGF	Referenz	Schätzung	Mio. €
Dach	3.600	15,0%	10,0%	0,223
Fassade	3.600	15,0%	15,0%	0,335
Fenster	3.600	10,0%	8,0%	0,179
Kellerdecke	3.600	5,0%	0,0%	0,000
Innensanierung	3.600	20,0%	0,0%	0,000
Wärmeversorgung	3.600	10,0%	10,0%	0,223
Lüftungsinstallation	3.600	5,0%	5,5%	0,123
Elektro & Beleuchtung	3.600	12,5%	1,0%	0,022
Sanitärerneuerung	3.600	7,5%	0,0%	0,000
SUMME	3.600	100,0%	49,5%	1,105

## Gebüdesteckbrief



### Allgemeine Angaben

Komplexnummer:	182A
Bezeichnung:	Stadtteilzentrum Die Scheune
Adresse:	Odenwaldallee 2
Nutzung:	06 Jugend und Freizeit
Baujahr Gebäude:	1980
Sanierungsjahr:	
Wärmeenergieträger:	Gas
Baujahr Kessel:	1989
BGF [m <sup>2</sup> ]:	334
NRF [m <sup>2</sup> ]:	219
Energiebezugsfläche [m <sup>2</sup> ]:	219
Spezifischer Verbrauch Wärme (Bereinigt) [kWh/m <sup>2</sup> a]:	146
Spezifischer Verbrauch Wärme [kWh/m <sup>2</sup> a]:	150
Spezifischer Verbrauch Strom [kWh/m <sup>2</sup> a]:	27

Handlungsbedarf	1: Keiner	2: Gering	3: Mittel	4: Höher	5: Hoch
<b>Bauteile</b>					<b>Kurzbeurteilung</b>
Außenwände					4
Kellerdecke					4
Dach					4
Fenster					3,5
Gebäude (Mittelwert)					3,875
Lüftung/Klimatisierung					4
Leuchtmittel					4
Haustechnik (Mittelwert)					4
Kessel					5
Alter der Kessel					5
Zustand Regelung					2,5
Wärmeübertragung/-Verteilung					2,5
Wärmeerzeugung (Mittelwert)					4,125

Medienverbrauch	
Wärme	5
Strom	3
Verbräuche (Mittelwert)	4,8

Summe (Gebäude, Haustechnik, Wärmeerzeugung, Wärme, Strom)	12,75
--	-------

Maßnahmenvorschläge	
Außenwände:	WDVS
Bodenplatte:	nicht möglich
Dach:	Dachsanierung
Fenster/Türen:	Erneuerung der Fenster
Lüftung/Klimatisierung:	Energetische Verbesserung der vorhandenen Lüftungsanlage, Einzelraumlüftung mit WRG in Gruppenräume
Beleuchtung:	Obergeschoss bereits erneuert, Erdgeschoss Beleuchtung zu erneuern
Kessel:	Umstellung auf Luft-Wasser-Wärmepumpe
Regelung:	Umstellung der Regelung entsprechend der Wärmepumpe
Wärmeübertragung/-Verteilung:	Optimierung im Zuge der Heizungsumstellung
Sonstiges:	

Energieeinsparung			CO2 [Tonnen]		
	Referenz	Schätzung (60% max.)	Vorher 2023	Einsparung	Nachher 2030
Dachsanierung/ oberste Geschossdecke	18%	18%			
Fassadensanierung	30%	14%			
Fenstersanierung	20%	8%			
Kellerdecke Dämmen	10%	0%			
Wärmeerzeugung erneuern	33%	21%			
SUMME		61%			
Beleuchtung	Siehe Ansatz	8%		9,72	8,22
Umstellung auf Wärmepumpe (SCOP von 3)?				Ja	3

Sanierungskosten				
	€/BGF	Referenz	Schätzung	Mio. €
Dach	3.600	15,0%	25,0%	0,300
Fassade	3.600	15,0%	10,0%	0,120
Fenster	3.600	10,0%	5,0%	0,060
Kellerdecke	3.600	5,0%	0,0%	0,000
Innensanierung	3.600	20,0%	0,0%	0,000
Wärmeversorgung	3.600	10,0%	20,0%	0,240
Lüftungsinstallation	3.600	5,0%	7,0%	0,084
Elektro & Beleuchtung	3.600	12,5%	3,0%	0,036
Sanitärerneuerung	3.600	7,5%	0,0%	0,000
SUMME	3.600	100,0%	70,0%	0,841

## Gebüdesteckbrief



### Allgemeine Angaben

Komplexnummer:	160 A
Bezeichnung:	Lernstube Anger
Adresse:	Hertleinstraße 59a, 91052 Erlangen
Nutzung:	07 Kinder
Baujahr Gebäude:	1955
Sanierungsjahr:	2003 Sanierung Fassade/Dach/Heizung
Kesseltyp:	Erdgaskessel
Baujahr Kessel:	2003
BGF [m <sup>2</sup> ]:	301
NRF [m <sup>2</sup> ]:	247
Energiebezugsfläche [m <sup>2</sup> ]:	240
Spezifischer Verbrauch Wärme (Bereinigt) [kWh/m <sup>2</sup> a]:	84
Spezifischer Verbrauch Wärme [kWh/m <sup>2</sup> a]:	70
Spezifischer Verbrauch Strom [kWh/m <sup>2</sup> a]:	27

Handlungsbedarf	1: Kein	2: Gering	3: Mittel	4: Höher	5: Hoch
<b>Bauteile</b>	<b>Kurzbeurteilung</b>				
Außenwände	2				
Bodenplatte	5				
Dach	2				
Fenster	2				
Gebäude (Mittelwert)	2,45				
Lüftung/Klimatisierung	2				
Leuchtmittel	4				
Haustechnik (Mittelwert)	3				
Energieträger	5				
Alter des Wärmeerzeugers	3,5				

Zustand Regelung	3,5
Wärmeübertragung/-Verteilung	3,5
Wärmeerzeugung (Mittelwert)	4,25

<b>Medienverbrauch (Witterungsbereinigt)</b>	
Wärme	3
Strom	3
Verbräuche (Mittelwert)	3

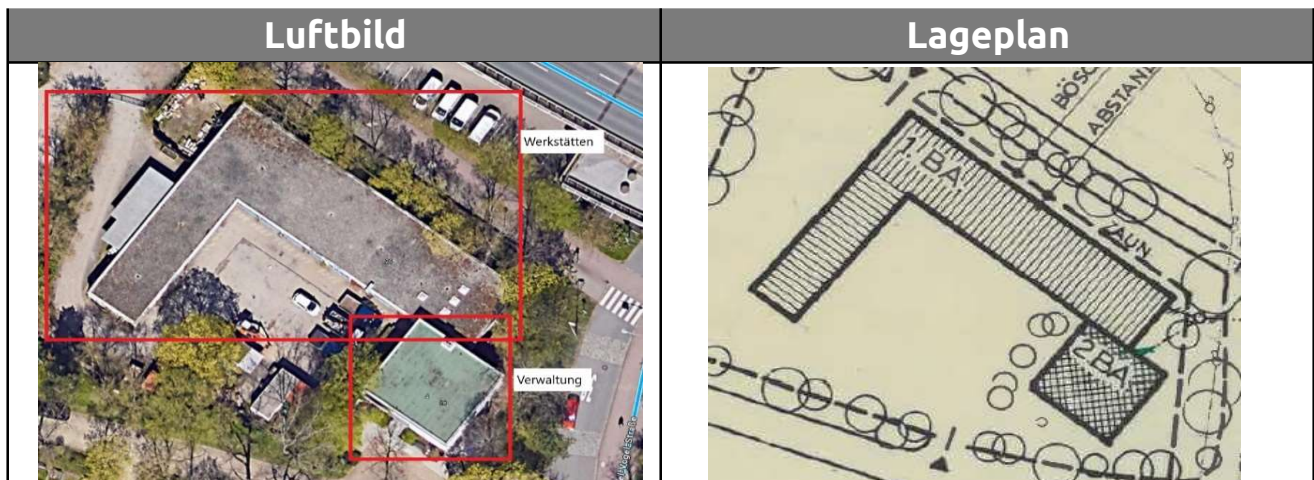
Summe (Gebäude, Haustechnik, Wärmeerzeugung, Wärme, Strom)	9,20
--	------

Maßnahmenvorschläge	
Außenwände:	-
Kellerdecke:	-
Dach/oberste Geschossdecke:	-
Fenster/Türen:	-
Lüftung/Klimatisierung:	Einbau Einzelraumlüftung mit WRG in Gruppenräume
Beleuchtung:	Wechsel zu LED
Kessel:	Umstellung auf Wärmepumpe
Regelung:	Im Zuge des Energieträgerwechsels durchzuführen
Wärmeübertragung/-Verteilung:	Anpassung Heizflächen und Hydraulik, Hydraulischer Abgleich
Sonstiges:	

	Energieeinsparung		CO2 [Tonnen]		
	Referenz	Schätzung (Wärme 60% max.)	Vorher 2023	Einsparung	Nachher 2030
Dachsanierung/ oberste Geschossdecke	18%	0%			
Fassadensanierung	30%	0%			
Fenstersanierung	20%	0%			
Kellerdecke Dämmen	10%	0%			
Wärmeerzeugung erneuern	33%	21%			
SUMME		21%			
Beleuchtung	Siehe Ansatz	13%	7,33	5,66	1,67
Umstellung auf Wärmepumpe (SCOP von 3)?				Ja	3

Sanierungskosten				
	€/BGF	Referenz	Schätzung	Mio. €
Dach	3.600	15,0%	0,0%	0,000
Fassade	3.600	15,0%	0,0%	0,000
Fenster	3.600	10,0%	0,0%	0,000
Kellerdecke	3.600	5,0%	0,0%	0,000
Innensanierung	3.600	20,0%	0,0%	0,000
Wärmeversorgung	3.600	10,0%	9,0%	0,098
Lüftungsinstallation	3.600	5,0%	6,0%	0,065
Elektro & Beleuchtung	3.600	12,5%	6,0%	0,065
Sanitärerneuerung	3.600	7,5%	0,0%	0,000
SUMME	3.600	100,0%	21,0%	0,228

## Gebüdesteckbrief



### Allgemeine Angaben

Komplexnummer:	021 A
Bezeichnung:	Verwaltungsgebäude Zentralfriedhof
Adresse:	Michael-Vogel-Straße 4, 91052 Erlangen
Nutzung:	01 Verwaltungsgebäude
Baujahr Gebäude:	BA1 1978 / BA2 1980
Sanierungsjahr:	Verwaltungsgebäude: Dach 2005/ Fenster 2018
Kesseltyp:	Erdgaskessel
Baujahr Kessel:	2006
BGF [m <sup>2</sup> ]:	1276
NRF [m <sup>2</sup> ]:	1096
Energiebezugsfläche [m <sup>2</sup> ]:	943
Spezifischer Verbrauch Wärme (Bereinigt) [kWh/m <sup>2</sup> a]:	136
Spezifischer Verbrauch Wärme [kWh/m <sup>2</sup> a]:	113
Spezifischer Verbrauch Strom [kWh/m <sup>2</sup> a]:	19

Handlungsbedarf	1: Kein	2: Gering	3: Mittel	4: Höher	5: Hoch
<b>Bauteile</b>	<b>Kurzbeurteilung</b>				
Außenwände	1				
Kellerdecke	5				
Dach	1				
Fenster	1				
Gebäude (Mittelwert)	1,6				
Lüftung/Klimatisierung	1				
Leuchtmittel	4				
Haustechnik (Mittelwert)	2,5				
Energieträger	5				
Alter des Wärmeerzeugers	2				

Zustand Regelung	1
Wärmeübertragung/-Verteilung	4
Wärmeerzeugung (Mittelwert)	3,6

<b>Medienverbrauch (Witterungsbereinigt)</b>	
Wärme	4
Strom	2
Verbräuche (Mittelwert)	3,8

Summe (Gebäude, Haustechnik, Wärmeerzeugung, Wärme, Strom)	8,56
--	------

Maßnahmenvorschläge	
Außenwände:	Werkstattgebäude dämmen
Kellerdecke:	-
Dach/oberste Geschossdecke:	Werkstattgebäude dämmen
Fenster/Türen:	Konzept für Tore der Werkstätten
Lüftung/Klimatisierung:	-
Beleuchtung:	Wechsel zu LED
Kessel:	Wärmepumpe
Regelung:	im Zuge Umstellung Wärmeträger
Wärmeübertragung/-Verteilung:	Ineffiziente Luftheizungen in den Werkstätten müssen bei einem Energieträgerwechsel getauscht werden, Ergänzung/Anpassung Heizflächen
Sonstiges:	

Energieeinsparung			CO2 [Tonnen]		
	Referenz	Schätzung (Wärme 60% max.)	Vorher 2023	Einsparung	Nachher 2030
Dachsanieerung/ oberste Geschossdecke	18%	12%			
Fassadensanieerung	30%	10%			
Fenstersanieerung	20%	15%			
Kellerdecke Dämmen	10%	0%			
Wärmeerzeugung erneuern	33%	20%			
SUMME		57%			
Beleuchtung	Siehe Ansatz	24%	35,16	30,38	4,78
Umstellung auf Wärmepumpe (SCOP von 3)?				Ja	3

Sanierungskosten				
	€/BGF	Referenz	Schätzung	Mio. €
Dach	3.600	15,0%	10,0%	0,459
Fassade	3.600	15,0%	8,0%	0,368
Fenster	3.600	10,0%	6,0%	0,276
Kellerdecke	3.600	5,0%	0,0%	0,000
Innensanieerung	3.600	20,0%	0,0%	0,000
Wärmeversorgung	3.600	10,0%	12,4%	0,570
Lüftungsinstallation	3.600	5,0%	0,0%	0,000
Elektro & Beleuchtung	3.600	12,5%	2,0%	0,092
Sanitärerneuerung	3.600	7,5%	0,0%	0,000
SUMME	3.600	100,0%	38,4%	1,764

## Gebüdesteckbrief



### Allgemeine Angaben

Komplexnummer:	011 A
Bezeichnung:	Freiwillige Feuerwehr Steudach mit Kapelle
Adresse:	Am Klosterholz 11/13, 91056 Erlangen
Nutzung:	02 Feuerwehr
Baujahr Gebäude:	1971
Sanierungsjahr:	
Kesseltyp:	Flüssiggas
Baujahr Kessel:	2010
BGF [m <sup>2</sup> ]:	691
NRF [m <sup>2</sup> ]: <b>gesamtes Gebäude</b>	<b>503</b>
Energiebezugsfläche [m <sup>2</sup> ]: <b>nur Feuerwehr (EG)</b>	<b>317</b>
Spezifischer Verbrauch Wärme (Bereinigt) [kWh/m <sup>2</sup> a]:	83
Spezifischer Verbrauch Wärme [kWh/m <sup>2</sup> a]:	75
Spezifischer Verbrauch Strom [kWh/m <sup>2</sup> a]:	11

Handlungsbedarf	1: Kein	2: Gering	3: Mittel	4: Höher	5: Hoch
<b>Bauteile</b>	<b>Kurzbeurteilung</b>				
Außenwände	3				
Kellerdecke	5				
Dach	3				
Fenster	3				
Gebäude (Mittelwert)	3,3				
Lüftung/Klimatisierung	1				
Leuchtmittel	4				
Haustechnik (Mittelwert)	2,5				
Energieträger	5				
Alter des Wärmeerzeugers	1				

Zustand Regelung	1
Wärmeübertragung/-Verteilung	1
Wärmeerzeugung (Mittelwert)	3

<b>Medienverbrauch (Witterungsbereinigt)</b>	
Wärme	3
Strom	2
Verbräuche (Mittelwert)	2,9

Summe (Gebäude, Haustechnik, Wärmeerzeugung, Wärme, Strom)	9,00
--	------

<b>Maßnahmenvorschläge</b>	
Außenwände:	WDVS
Bodenplatte:	-
Dach/oberste Geschossdecke:	Flachdach mit neuem Dachaufbau dämmen, Satteldach Innendämmung
Fenster/Türen:	Holzfenster tauschen
Lüftung/Klimatisierung:	
Beleuchtung:	Tausch zu LED
Kessel:	Luftwasserwärmepumpe
Regelung:	Im Zuge eines Wärmeerzeugerwechsels zu erneuern
Wärmeübertragung/-Verteilung:	HK ergänzen, Hydraulischer Abgleich
Sonstiges:	

<b>Energieeinsparung</b>			<b>CO2 [Tonnen]</b>		
	Referenz	Schätzung (Wärme 60% max.)	Vorher 2023	Einsparung	Nachher 2030
Dachsanierung/ oberste Geschossdecke	18%	18%			
Fassadensanierung	30%	10%			
Fenstersanierung	20%	10%			
Kellerdecke Dämmen	10%	0%			
Wärmeerzeugung erneuern	33%	20%			
SUMME		58%			
Beleuchtung	Siehe Ansatz	20%	8,29	7,27	1,02
Umstellung auf Wärmepumpe (SCOP von 3)?				Ja	3

<b>Sanierungskosten</b>				
	€/BGF	Referenz	Schätzung	Mio. €
Dach	3.600	15,0%	15,0%	0,373
Fassade	3.600	15,0%	10,0%	0,249
Fenster	3.600	10,0%	10,0%	0,249
Kellerdecke	3.600	5,0%	0,0%	0,000
Innensanierung	3.600	20,0%	0,0%	0,000
Wärmeversorgung	3.600	10,0%	7,7%	0,191
Lüftungsinstallation	3.600	5,0%	0,0%	0,000
Elektro & Beleuchtung	3.600	12,5%	2,0%	0,050
Sanitärerneuerung	3.600	7,5%	0,0%	0,000
SUMME	3.600	100,0%	44,7%	1,111

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
II/BTM

Verantwortliche/r:  
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:  
**BTM/102/2025**

### ESTW AG: Bevollmächtigung für die Beschlussfassungen der Hauptversammlung am 25.07.2025

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	16.07.2025	Ö	Gutachten	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

Referat für Recht, Personal und Digitalisierung (III), ESTW AG

#### I. Antrag

Herr berufsmäßiger Stadtrat Thomas Ternes wird bevollmächtigt, die Stadt Erlangen in der Ordentlichen Hauptversammlung 2025 der ESTW AG als Aktionärsvertreter zu vertreten und zu den folgenden Beschlussempfehlungen die Zustimmung zu erteilen:

- Aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2024 i.H.v. 7.954.472,84 € werden 4.000.000 € zum 01.10.2025 an die alleinige Aktionärin, die Stadt Erlangen ausgeschüttet. Die verbleibenden 3.954.472,84 € werden in die Bilanzposition „andere Gewinnrücklagen“ eingestellt.
- Den Mitgliedern des Vorstands wird für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.
- Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.
- Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 wird die Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Bremen gewählt.

#### II. Begründung

Zu den o.g. Beschlussvorlagen hat sich der Aufsichtsrat der ESTW AG in seiner Sitzung am 04.07.2025 beraten und seine Beschlussempfehlungen an die Hauptversammlung der **ESTW AG** am 25.07.2025 ausgesprochen. In der Hauptversammlung der ESTW AG wird die Aktionärin Stadt Erlangen von Herrn berufsmäßiger Stadtrat Ternes vertreten. Gemäß § 3 Abs. 12 i.V.m. § 4 Abs. 12 der Geschäftsordnung des Erlanger Stadtrats hat der Stadtrat das Weisungsrecht für die Stimmabgaben des Vertreters der Stadt Erlangen in der Hauptversammlung der ESTW AG.

##### 1. Jahresabschluss der ESTW AG zum 31.12.2024

Der Jahresabschluss und der zusammengefasste Lagebericht der ESTW AG sowie die Jahresabschlüsse und Lageberichte des Konzerns und der Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2024 wurden erstmals von der Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Bremen geprüft und mit einem **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** versehen. Der Auftrag umfasste auch die Prüfung nach § 53 HGrG über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

## Kennzahlen zum Jahresabschluss 2024 der ESTW AG im Vergleich zu den beiden Vorjahren:

	2024	2023	2022
<b>Bilanz</b>			
Bilanzsumme (T€)	<b>336.900</b>	352.512	299.640
Anlagendeckungsgrad (EK/AV)	<b>57,1%</b>	57,4%	54,9%
Investitionen (T€)	<b>35.627</b>	28.783	25.791
Kreditaufnahme (T€)	<b>10.000</b>	12.500	20.400
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Umsatz (T€)	<b>241.630</b>	346.377	228.737
davon Strom Netz	<b>23.192</b>	16.841	15.311
Strom Sonstige Aktivitäten	<b>79.448</b>	145.150	90.099
Erdgas Netz	<b>2.338</b>	2.962	2.470
Erdgas Sonstige Aktivitäten	<b>30.514</b>	64.168	31.114
Nah- und Fernwärme	<b>73.397</b>	87.074	59.098
Wasser	<b>21.439</b>	19.196	20.116
Sonstige Aktivitäten	<b>11.302</b>	10.986	10.529
Personalaufwand (T€)	<b>48.124</b>	45.950	44.754
Verlustübernahmen (T€)	<b>16.614</b>	17.969	12.062
(nachrichtl.: Steuervorteil durch steuerl. Querverbund, T€)	<b>(6.268)</b>	(5.615)	(3.906)
Jahresergebnis (T€)	<b>+7.954</b>	+7.952	+6.614
<b>Sonstiges</b>			
Anzahl der Mitarbeiter im Jahres-Ø	<b>663</b>	654	632
Cash-Flow nach DVFA/SG <sup>*)</sup> (T€)	<b>24.898</b>	25.269	25.106
<b>Leistungsdaten</b>			
Stromprod. aus erneuerbaren Energien (Mio. kWh)	<b>45,6**)</b>	58,8	42,9
Abgabe an Kunden (Mio. kWh)			
Strom (Mio. kWh)	<b>273,2</b>	390,5	417,9
Erdgas (Mio. kWh)	<b>287,2</b>	286,6	291,9
Fern- und Nahwärme/Kälte (Mio. kWh)	<b>340,5</b>	347,7	382,4
Wasser (Mio. m <sup>3</sup> )	<b>7,4</b>	7,1	8,5
Verteilungsnetz (km) <sup>***)</sup>			
Strom	<b>1.080,6</b>	1.073,8	1.062,7
Erdgas	<b>255,3</b>	255,3	255,3
Fernwärme	<b>108,5</b>	106,3	103,7****)
Wasser	<b>339,0</b>	339,0	336,6

\*) Cash-Flow nach DVFA/SG = Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Veränderung d. langfristigen Rückstellungen +/- sonstige zahlungsunwirksame wesentliche Aufwendungen und Erträge, ohne Sondereinflüsse

\*\*\*) 2023 war ein sehr gutes Windjahr, 2024 wieder ein „Normaljahr“

\*\*\*\*) ohne Hausanschlussleitungen

\*\*\*\*\*) Verringerung aufgrund statistischer Korrekturen

Nach den Verwerfungen der letzten Jahre ist das Preisniveau an den Energiemärkten im Jahr 2024 wieder deutlich gesunken. Dies und der Verlust von großen Strom-Sonderkunden führten dazu, dass die Umsatzerlöse der ESTW AG um 30,2% unter denen des Vorjahres lagen.

Zwar gingen auch die Bezugs- und Beschaffungskosten für Strom und Gas stark zurück, für das Rohergebnis ergab sich aber immer noch eine Verschlechterung um 4,4 Mio. € bzw. 4,2%

Die sonstigen betrieblichen Erträge nahmen um 2,5 Mio. € zu, im Wesentlichen durch außergewöhnliche Erträge i.H.v. 3,4 Mio. €. (Vj. 0,8 Mio. €). Gegenläufig wirkten sich gestiegene Aufwendungen vor allem für Personal, Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen aus. Der Personalaufwand erhöhte sich um 2,2 Mio. € bzw. +4,7% aufgrund von Personalmehrung, Tarifsteigerung und Inflationsausgleichszahlung. Die Abschreibungen stiegen 0,7 Mio. € infolge der hohen Investitionstätigkeit der Vorjahre. Bei der Zunahme der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 2,8 Mio. € schlägt sich eine Einzelwertberichtigung von Forderungen i.H.v. 2,5 Mio. € nieder. Insgesamt verschlechterte sich das Betriebsergebnis um 7,3 Mio. € bzw. 24,0%.

Die Aufwendungen für die Übernahme des Verlusts der ESTW Stadtverkehr GmbH, mit der ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, waren um 1,4 Mio. € niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2024 wurde das Ergebnis der ESTW Stadtverkehr durch den Zuschuss für das Deutschlandticket i.H.v. 2,6 Mio. € (Vj. 1,3 Mio. €) und den städtischen Zuschuss für die CityLinie i.H.v. 1,1 Mio. € entlastet. Dass das Jahresergebnis der ESTW AG mit rd. 8 Mio. € wieder das Niveau des Vorjahres erreicht, ist im Wesentlichen auf Sondereffekte zurückzuführen, die aus der steuerlichen Behandlung der Verbuchung von Zuschüssen resultieren. Dies führte zu einem Steuerguthaben i.H.v. 3,1 Mio. €, im Vorjahr war eine Steuerschuld i.H.v. 3,0 Mio. € zu verzeichnen.

Investiert wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 36,2 Mio. €, im Wesentlichen in die Versorgungsnetze (21,0 Mio. €), die Wassergewinnung, -aufbereitung und -speicherung (3,6 Mio. €), den Telekommunikationsbereich (2,4 Mio. €), den Stadtverkehr (2,0 Mio. €), die Fernwärmeerzeugung (1,8 Mio. €), den Fuhrpark (1,0 Mio. €), den IT-Bereich (0,7 Mio. €), die regenerative Stromerzeugung (0,4 Mio. €), den Messstellenbetrieb (0,4 Mio. €) sowie in den Nahwärme- bzw. Kältebereich (0,3 Mio. €).

Als Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushalts sieht der Gewinnverwendungsvorschlag eine Ausschüttung i.H.v. 4 Mio. € vor, die verbleibenden rd. 4 Mio. € werden in die andere Gewinnrücklage eingestellt. Die Eigenkapitaldeckung des Anlagevermögens verbleibt damit trotz der weiterhin hohen Investitionstätigkeit bei sehr guten 57,1%.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der ESTW AG für das Geschäftsjahr 2024 sind als **Anlage** beigefügt. Der vollständige Jahresabschluss einschließlich Lagebericht und die Prüfberichte des Abschlussprüfers zum Konzern und den Konzernunternehmen können beim Beteiligungsmanagement der Stadt eingesehen werden.

## **Auszug aus dem Lagebericht der ESTW**

### Geschäftsverlauf

*Das Jahr 2024 begann für die ESTW und ihre Kunden sehr positiv: Die Strom- und Erdgaspreise konnten zum 1. Januar 2024 deutlich gesenkt werden. Nach einem turbulenten Jahr 2022 mit massiven Preissteigerungen und Preisspitzen an den Energiemärkten folgte 2023 eine gewisse Beruhigung. In dieser Übergangsphase gab es zunächst kaum günstige Angebote für Energiekunden. Aber bereits ab dem Frühjahr 2023 belebte sich der zwischenzeitlich sehr schwache Wettbewerb. Dieser Trend setzte sich 2024 dann sogar verstärkt fort. Für die ESTW war es gut und wichtig, die Energiepreissenkungen zum Jahresbeginn 2024 bereits frühzeitig im Herbst 2023 zu kommunizieren. Dies unterstrich die eigene Wettbewerbsfähigkeit und sandte positive Signale aus. Insgesamt lässt sich daher auch für das Jahr 2024 eine hohe Loyalität und Kundennähe feststellen. Zudem wurden die langfristige Strategie der ESTW und das positive Marken-Image auch für das Geschäftsjahr 2024 mit gutem Service, guter telefonischer Erreichbarkeit, dem Ausbau digitaler Möglichkeiten sowie marktfähigen Preisen klar erfüllt.*

*Nach Auffassung des ESTW-Vorstandes sind die Gesamtentwicklung und die wirtschaftliche Lage der ESTW im Geschäftsjahr 2024 als sehr zufriedenstellend einzuschätzen.*

### Risiken und Chancen

*Der Ausstieg aus den fossilen Energien erfordert einen radikalen Umbau der Fernwärmeerzeugung. Der Transformationsplan hierfür wurde erstellt und die benötigten Mittel sind in der Unternehmensplanung bereits berücksichtigt.*

*Der Verkauf von Erdgas ist auf Grund der Zielsetzung einer nachhaltigen Wirtschaft ein Auslaufmodell. Ob eine Fortführung des heutigen Gasnetzes mit regenerativen Brennstoffen realisiert werden kann, ist noch offen, sodass damit zu rechnen ist, dass sich nach und nach Erdgaskunden verabschieden werden.*

*Im Stromnetz wird verstärkt in den Ausbau der Umspannwerke investiert, um zukünftige Leistungsspitzen sicher abdecken zu können. Dies führt zu einem deutlich steigenden Bedarf an Finanzmitteln, die erst verzögert über den Mechanismus der Anreizregulierung in das Unternehmen zurückfließen.*

*Der Ausfall von Erzeugungs- und Gewinnungsanlagen ist immer ein potenzielles Risiko. Für die Produktion von Wärme und die Förderung von Trinkwasser stehen bei den ESTW ausreichend Reservekapazitäten bereit.*

*Durch Termingeschäfte für die Jahre 2025 bis 2027 wurde bereits ein Teil der Erzeugungsmarge gesichert. Ein weiterer und dauerhafter Verfall der Marge stellt ein Risiko für das Unternehmensergebnis dar.*

*Die ESTW haben im Allgemeinen weiterhin eine starke Position durch ihre Kundennähe bei gleichzeitig wettbewerbsfähigen Preisen. Als 100%ige Tochter der Stadt Erlangen (und damit ihrer Bürger) besteht u.a. eine starke emotionale Bindung der Bürger an „ihr“ Unternehmen. Somit rechnen die ESTW weiterhin mit einem sehr hohen Marktanteil im Privatkundengeschäft, auch wenn sich durch die volatilen Preise auf dem Beschaffungsmarkt der Wettbewerb um Endkunden wieder belebt hat.*

### **2. Gewinnverwendungsbeschluss**

Der Vorstand schlägt vor, von dem im Geschäftsjahr 2024 erzieltem Jahresüberschuss 4.000.000 € an die alleinige Aktionärin, Stadt Erlangen, auszuschütten. Die verbleibenden 3.954.472,84 € des Jahresüberschusses werden in die Bilanzposition „andere Gewinnrücklagen“ eingestellt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2025 eine entsprechende Beschlussempfehlung an die Hauptversammlung beschlossen.

### **3. Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025**

Die Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH, Bremen (GPP) hat mit ihrer Würzburger Niederlassung erstmals die Jahresabschlüsse von ESTW AG und Konzern geprüft. Die zuständigen Fachbereiche der ESTW waren mit dem Prüfungsablauf sehr zufrieden.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2025 beschlossen, der Hauptversammlung zu empfehlen, die Göken, Pollak und Partner Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Bremen zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 zu wählen.

**Anlagen:** Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 2024 der ESTW AG

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

Bilanz zum 31. Dezember 2024 der Erlanger Stadtwerke AG

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	€	31.12.2024 €	Vorjahr Tsd. €		€	31.12.2024 €	Vorjahr Tsd. €
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		25.000.000,00	25.000
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.324.548,97		1.595	<b>II. Kapitalrücklage</b>		35.659.391,60	35.659
2. geleistete Anzahlungen	137.589,54	2.462.138,51	188	<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
			1.783	1. gesetzliche Rücklage	2.500.000,00		2.500
<b>II. Sachanlagen</b>				2. andere Gewinnrücklagen	85.252.642,07		77.301
1. Grundstücke und Bauten	50.431.161,53		48.766			87.752.642,07	79.801
2. technische Anlagen und Maschinen	187.574.431,07		179.022	<b>IV. Jahresergebnis</b>		7.954.472,84	7.952
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.229.718,47		9.140			156.366.506,51	148.412
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	13.659.989,11		9.473	<b>B. Empfangene Ertragszuschüsse</b>		36.179.640,68	34.164
		260.895.300,18	246.401	<b>C. Rückstellungen</b>			
<b>III. Finanzanlagen</b>				1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.758.688,00		15.193
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	110.451,10		110	2. Steuerrückstellungen	144.631,32		1.399
2. Beteiligungen	10.236.733,09		10.101	3. sonstige Rückstellungen	26.630.961,97		25.691
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	218.058,28		82			42.534.281,29	42.283
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	88.752,15		89	<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
5. sonstige Ausleihungen	12.600,47		16	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.583.206,00		66.725
		10.666.595,09	10.398	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.072.258,73		39.364
<b>B. Umlaufvermögen</b>		274.024.033,78	258.582	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		1.457
<b>I. Vorräte</b>				4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.950.409,99		8.102
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	15.112.108,62		16.376	5. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Erlangen	412.093,03		1.211
2. unfertige Leistungen	211.268,95		404	6. sonstige Verbindlichkeiten	6.763.531,08		10.787
		15.323.377,57	16.780	davon aus Steuern: 5.453.440,09 € (Vorjahr: 8.373 Tsd. €)		101.781.498,83	127.646
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		38.532,58	6
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen abzüglich erhaltene Anzahlungen für Energie- und Wasserlieferungen	80.193.510,85		103.759				
	-53.712.286,28		-73.051				
		26.481.224,57	30.708				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	944.972,42		0				
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.481.261,62		1.541				
4. Forderungen gegen die Stadt Erlangen	2.604.540,27		2.470				
5. sonstige Vermögensgegenstände	11.760.783,78		15.749				
		16.791.558,09	19.760				
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		2.860.908,60	25.152				
		61.457.068,83	92.399				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.419.357,28	1.531				
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>336.900.459,89</b>	352.512	<b>Summe der Passiva</b>		<b>336.900.459,89</b>	352.512

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

	€	2024 €	Vorjahr Tsd. €
1. Umsatzerlöse	249.045.627,25		353.934
Erdgassteuer	-1.880.299,96		-1.785
Stromsteuer	-5.535.744,95		-5.772
		<b>241.629.582,34</b>	346.377
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen		<b>-192.262,99</b>	61
3. andere aktivierte Eigenleistungen		<b>4.325.923,88</b>	3.904
4. sonstige betriebliche Erträge		<b>3.978.577,38</b>	1.487
		<b>249.741.820,61</b>	351.829
5. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	129.131.726,64		229.865
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.669.656,95		11.243
		<b>140.801.383,59</b>	241.108
6. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	36.751.494,85		35.759
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.372.280,01		10.191
davon für Altersversorgung: 3.712.453,54 € (Vorjahr: 3.358 Tsd. €)			
		<b>48.123.774,86</b>	45.950
7. Abschreibungen:			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>19.734.688,83</b>	19.080
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>17.016.864,76</b>	14.200
		<b>24.065.108,57</b>	31.491
9. Erträge aus Beteiligungen		<b>72.767,11</b>	50
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		<b>12.821,19</b>	9
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<b>101.562,09</b>	181
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme davon aus verbundenen Unternehmen: 16.613.720,42 € (Vorjahr: 17.969 Tsd. €)		<b>16.613.720,42</b>	17.969
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>1.675.547,25</b>	1.506
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<b>-3.091.086,43</b>	3.033
15. Ergebnis nach Steuern		<b>9.054.077,72</b>	9.224
16. sonstige Steuern		<b>1.099.604,88</b>	1.272
<b>17. Jahresergebnis</b>		<b>7.954.472,84</b>	<b>7.952</b>

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
II/BTM

Verantwortliche/r:  
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:  
**BTM/103/2025**

### **ESTW Stadtverkehr GmbH und Zweckverbände: Wechsel durch das Ausscheiden von Herrn Exner und die Bestellung von Frau Weigl in den Vorstand der ESTW AG**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Ö/N</b>	<b>Vorlagenart</b>	<b>Abstimmung</b>
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	16.07.2025	Ö	Gutachten	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

Bürgermeister- und Presseamt (Amt 13), ESTW

## I. Antrag

- 1 Als von der Stadt entsandter Vertreter wird Herr Beugel beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der ESTW Stadtverkehr GmbH zu folgenden Beschlussempfehlungen die Zustimmung zu erteilen:
  - Herr Matthias Exner wird zum 29.07.2025 als Geschäftsführer der ESTW Stadtverkehr GmbH abberufen.
  - Frau Eva Weigl wird zum 29.07.2025 als Geschäftsführerin der ESTW Stadtverkehr GmbH bestellt.
- 2 Herr Matthias Exner wird zum 1. Oktober 2025 als Verbandsrat bzw. als stellvertretender Verbandsrat in den u.g. Zweckverbänden abberufen. Neu entsandt werden:
  - Zweckverband zur Wasserversorgung der Seebachgruppe  
Verbandsrätin : Frau Eva Weigl  
Stellvertretung: Herr Matthias Stiegler
  - Zweckverband zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe  
Stellvertretung des Verbandsrats Herr Oneseit: Frau Eva Weigl
  - Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum (WFW)  
Stellvertretung des Verbandsrats Herr Oneseit: Frau Eva Weigl

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Als Nachfolgerin von Herrn Matthias Exner, der zum 30.09.2025 in den Ruhestand geht, wurde mit Beschluss des Erlanger Stadtrats vom 12.12.2024 Frau Eva Weigl zum 01.07.2025 als kaufmännisches Vorstandsmitglied der ESTW AG bestellt. Der Wechsel ist für weitere Funktionen von Herrn Exner nachzuvollziehen, für deren Bestellung bzw. Entsendung die Stadt zuständig ist.

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

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

#### 1. ESTW Stadtverkehr GmbH

Für die ESTW Stadtverkehr GmbH, einer 100%igen Tochter der ESTW AG, sind zwei Geschäftsführer bestellt, derzeit Herr Exner als kaufmännisches Vorstandsmitglied und Herr Wurzschnitt als Prokurist und Bereichsleiter Recht der ESTW AG.

Der Wechsel in der Geschäftsführung soll in der Gesellschafterversammlung der ESTW Stadtverkehr GmbH am 29.07.2025 beschlossen werden. Der Vorstand der ESTW AG hat seine Gesellschafterrechte in der Gesellschafterversammlung des Tochterunternehmens uneingeschränkt in allen Angelegenheiten an die Stadt abgetreten, um das Kontrollkriterium als Voraussetzung für die ÖPNV-Direktvergabe im Jahr 2019 zu erfüllen. Das Stimmrecht wird daher von Herrn Beugel, dem vom Stadtrat bestellten Vertreter der Stadt, ausgeübt.

2. Zweckverband zur Wasserversorgung der Seebachgruppe  
Zweckverband zur Wasserversorgung der Eltersdorfer Gruppe  
Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum (WFW)

Als Mitglied in den o.g. Zweckverbänden entsendet die Stadt Erlangen Verbandsräte und deren Stellvertretungen in die Verbandsversammlungen.

Da Frau Weikl als Verbandsrätin für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Seebachgruppe neu entsandt wird, ist für sie satzungsgemäß auch eine persönliche Stellvertretung für den Verhinderungsfall zu benennen. Für diese Aufgabe wird Herr Matthias Stiegler, designierter Abteilungsleiter der Wasserspeicherung/-aufbereitung bei den ESTW vorgeschlagen.

In den übrigen beiden Zweckverbänden wird Frau Weikl die Stellvertretung von Verbandsrat Herr Oneseit übernehmen.

Der Wechsel in den Gremien soll zum 1. Oktober 2025 erfolgen.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Beschlussfassung gemäß § 3 Nr. 11 der Geschäftsordnung für den Stadtrat.

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
II/20

Verantwortliche/r:  
Stadtkämmerei

Vorlagennummer:  
20/071/2025

### Vorläufige Haushaltsführung 2025; Aufnahme von Kassenkrediten in erhöhtem Volumen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Die Verwaltung wird ermächtigt, im 2. Halbjahr 2025 Kassenkredite bis zu dem von der Regierung von Mittelfranken genehmigten Volumen aufzunehmen, um die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen

#### II. Begründung

##### 1. Ausgangslage

Nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 4 GO darf die Gemeinde in der haushaltslosen Zeit Kassenkredite bis zu dem zuletzt in einer Haushaltssatzung festgesetzten Höchstbetrag aufnehmen. Dieser Höchstbetrag beläuft sich nach der Haushaltssatzung für das Jahr 2024 auf 105,0 Mio. €.

Das aufgenommene Kassenkreditvolumen beträgt derzeit 85,5 Mio. € (Stand 10.07.2025). Davon entfällt allein ein Betrag von 60,0 Mio. € auf den Ausgleich des Finanzmittelfehlbetrages des Rechnungsjahres 2024, der somit „gebunden“ ist und nicht zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen des laufenden Haushaltsjahres zur Verfügung steht.

Nach der aktuellen Liquiditätsplanung kann es in Anbetracht der starken Schwankungen des Kassenbestandes bereits im September 2025 wieder zu einer Überschreitung des zulässigen Kassenkreditvolumens von 105,0 Mio. € kommen, sodass die Zahlungsfähigkeit der Stadt Erlangen nicht mehr sichergestellt ist.

Der Kassenkreditbestand wird Ende Juli den in der Haushaltssatzung festgelegten Höchstbetrag deutlich übersteigen. Erst durch den Zufluss der Beteiligungsbeträge an der Einkommensteuer und der Umsatzsteuer am 31.07.2025 kann sich die Kassenlage wieder unter dem zulässigen Höchstbetrag der Kassenkreditaufnahmen stabilisieren. Eine weitere Entlastung des Kassenkreditvolumens bringt der Steuertermin am 15.08.2025. Da in den darauffolgenden Wochen nicht mit größeren Einzahlungen zu rechnen ist, steigt der Kassenkreditbestand in der Folge wieder an. Die Auszahlungen von Bezirks- und Krankenhausumlage lassen den Kassenkreditbestand weiter anwachsen. Zu einem deutlichen Überschreiten des zulässigen Höchstbetrages für Kassenkredite wird die Auszahlung der Löhne und Gehälter führen. Es ist davon auszugehen, dass die deutliche Überschreitung des Höchstbetrages von 105,0 Mio. € im Laufe des Monats Oktober fort dauert. Erst die Einzahlungen aus den Beteiligungsbeträgen an der Einkommensteuer und Umsatzsteuer am 31.10.2025 lassen das Kassenkreditvolumen wieder unter den zulässigen Höchstbetrag fallen.

Finanzielle Rücklagen, aus denen ein Liquiditätsengpass überbrückt werden könnte, sind nicht

vorhanden. Sie sind in Anbetracht des negativen Saldos aus laufender Verwaltungstätigkeit, der sich nach der Planung im Jahr 2025 auf 60,1 Mio. € beläuft, auch weiterhin nicht zu erwarten.

Die Stadt Erlangen wird deshalb erneut nach Art. 69 Abs. 1 Nr. 4 GO bei der Regierung von Mittelfranken die Erhöhung des Kassenkreditvolumens von 105,0 Mio. € auf 140,0 Mio. € beantragen, um in den Monaten September und Oktober allen ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

Nach § 14 Abs. 2 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates Erlangen gehört die Aufnahme von Kassenkrediten bis zu dem in der Haushaltsatzung festgesetzten Höchstbetrag zu den laufenden Angelegenheiten, die der Oberbürgermeister in eigener Zuständigkeit (Art. 37 Abs. 1 GO) erledigt. Da das beantragte Kassenkreditvolumen eine Erhöhung des in der letzten Haushaltssatzung festgesetzten Volumens darstellt, ist der Stadtrat zu befassen.

Selbstverständlich sind langfristige Liquiditätsprognosen mit Unwägbarkeiten verbunden. Insbesondere sind Ein- und Auszahlungen in relevanter Höhe (0,25 Mio. € bzw. 0,15 Mio. €) von den Dienststellen erst 6 Wochen im Voraus der Stadtkasse mitzuteilen, sodass sich in der Liquiditätsprognose noch Änderungen ergeben können. Ein Zuwarten bis zur nächsten Stadtratssitzung am 29. September 2025 ist unter dem Aspekt der Sicherstellung der allzeitigen Zahlungsfähigkeit jedoch nicht möglich.

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

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

Aufnahme von Kassenkrediten bis zu dem von der Regierung von Mittelfranken genehmigten Volumen zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Abschluss von Kassenkreditverträgen soweit erforderlich

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## Sitzungsvorlage Mittelbereitstellung

Geschäftszeichen:  
VI/24

Verantwortliche/r:  
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:  
242/356/2025

### Umschichtung von Verpflichtungsermächtigungen für die IP-Nr. 217F.401 "Emmy-Noether-Gymnasium, Planung An- und Umbau"

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.07.2025	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalaus-schuss	16.07.2025	Ö	Gutachten	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

Die Zustimmung zur Mittelbereitstellung wird erteilt.

1.7.2025, gez. Beugel  
Unterschrift Referat II

#### I. Antrag

Die Verwaltung beantragt nachfolgende Umschichtung von Verpflichtungsermächtigungen im Deckungskreis des GME beim Projekt Erweiterungsbau am Emmy-Noether-Gymnasium (einschl. Verpflichtungsermächtigung für die Fachraumausstattung):

IP-Nr. 217F.401 Emmy-Noether-Gym. Planung An- und Umbau	Kostenstelle 240090 Amt 24 Sachkosten	Produkt 21710010 Gymnasien	<b>2.800.000 € für</b> Sachkonto 033202 Zugänge Gebäude, Auf- bauten und Betriebsvor- richtungen von Schulen
---	--	-------------------------------	--

Die Verpflichtungsermächtigung soll im Haushaltsjahr 2025 für das Haushaltsjahr 2027 bereitgestellt werden.

Die Deckung erfolgt durch Nichtinanspruchnahme von Verpflichtungsermächtigungen bei

IP-Nr. 211J.574 M-Poeschke-GS, ZGG Anbau Mensa und Ganz- tagsbetreuung	Kostenstelle 240090 Amt 24 Sachkosten	in Höhe von Produkt 21110010 Grundschulen	<b>2.800.000 € bei</b> Sachkonto 033202 Zugänge Gebäude, Auf- bauten und Betriebsvor- richtungen von Schulen
---	--	---	--

Die Verpflichtungsermächtigung ist im Haushaltsjahr 2025 bei der IP 211J.574 für das Haushaltsjahr 2027 vorhanden.

Aufgrund der haushaltslosen Zeit bedarf die Inanspruchnahme der freigegebenen VE des Einverständnisses der Regierung.

## II. Begründung

### 1. Ressourcen

#### Emmy-Noether-Gymnasium IP-Nr. 217F.401

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

Im Investitionsbereich stehen dem Fachbereich zur Verfügung (Ansatz)	150.000 €
Es stehen Haushaltsreste zur Verfügung in Höhe von	97.781 €
Bisherige Umschichtung von Verpflichtungsermächtigungen für den gleichen Zweck ist bereits erfolgt in Höhe von	0 €
<b>Summe der bereits vorhandenen Mittel</b>	<b>247.781 €</b>
Gesamt-Ausgabebedarf (inkl. vorhandene Verpflichtungsermächtigung im Haushaltsplan 2025 in Höhe von 2.300.000 € und hiermit beantragte VE-Umschichtung in Höhe von 2.800.000 €)	5.347.781 €

Die Mittel werden benötigt  auf Dauer  
 einmalig 2025

#### Nachrichtlich:

Verfügbare Mittel im Budget zum Zeitpunkt der Antragstellung €  
 Das Sachkonto ist nicht dem Sachkostenbudget zugeordnet.

Verfügbare Mittel im Deckungskreis €  
 Die IP-Nummer ist keinem Budget bzw. Deckungskreis zugeordnet.

### 2. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Zur Einleitung des Vergabeverfahrens für die vorgesehene GÜ-Beauftragung für den Neubau ist die Freigabe der bei der IP-Nr. 217F.401 vorhandenen Verpflichtungsermächtigung von 2.300.000 € und die Umschichtung eines Teilbetrags der im Haushaltsjahr 2025 bei der IP-Nr. 211J.574 (GS Michael-Poeschke) für 2027 vorhandenen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.800.000 € notwendig.

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

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

Der Beginn des Vergabeverfahrens bis September 2025 ist Voraussetzung für eine Nutzungsaufnahme im Neubau bis zu Beginn des Schuljahres 2026/2027 im September 2027. Dazu ist die beantragte Umschichtung der Verpflichtungsermächtigung notwendig. Auf die DA-Bau-Beschlussvorlage 242/354/2025 wird verwiesen.

### 4. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme/Leistungsangebote erbracht werden?)

#### Deckung aus IP-Nr. 211J.574, GS Michael-Poeschke ZGG Anbau Mensa und Ganztagsbetreuung

Die bei der IP-Nr. 211J.574 im Haushalt 2025 vorhandene Verpflichtungsermächtigung über 3.900.000 Euro für das Jahr 2027 wird durch den erst später möglichen Baubeginn in diesem Jahr teilweise nicht benötigt und kann daher in Höhe von 2.800.000 € umgeschichtet werden. Zum Haushalt 2026 wird die VE für die IP-Nr. 211J.574 bedarfsgerecht entsprechend den zu erwartenden Beauftragungserfordernissen und dem zu erwartenden Mittelabfluss neu angemeldet.

Für weitere notwendige Beauftragungen stehen im Haushalt 2025 die verbleibende Verpflichtung

tungsermächtigung in Höhe von 6.400.000 € für das Jahr 2026 und der verbleibende Rest in Höhe von 1.100.000 € für 2027 weiterhin zur Verfügung. Das wird entsprechend dem aktualisierten, fortgeschriebenen Projektablaufplan als ausreichend angesehen.

## 5. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

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

**Anlagen:** keine

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
IV/41

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtteilarbeit

Vorlagennummer:  
412/008/2025

### Raumnutzungsgebühren Kubic

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Kultur- und Freizeitausschuss	09.07.2025	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	16.07.2025	Ö	Gutachten	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Die Nutzungsentgelte im Kubic werden wie in der Anlage beigefügt beschlossen und treten ab Inbetriebnahme des Kubic in Kraft (nach aktuellem Sachstand voraussichtlich Oktober 2025).

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Für Vereine und soziokulturelle Gruppierungen, die die Gruppenräume in Mehrfachnutzung temporär nutzen, wird wie in den Stadtteilzentren keine Nutzungsgebühr erhoben.

Die Nutzungsentgelte sind vornehmlich einerseits so gestaffelt, dass sich Vereine und die freie Kulturszene die Säle im Kubic für eigene Veranstaltungen leisten können, andererseits berücksichtigen sie die Nutzungsgebühren der weiteren, vergleichbaren Räume in Erlangen und der Region (E-Werk, Redoutensaal, Auf AEG etc.), um nicht einen Verdrängungswettbewerb in Gang zu setzen.

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

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

Die Nutzung der Gruppen- und Seminarräume durch Gruppen- und Kulturvereine für ihre regelmäßigen Treffen ist für diese kostenfrei.

Raumvermietungen für private Feiern sind nicht möglich. Daher greifen auch die Ermäßigungen für spezifische Bevölkerungsgruppen nicht.

Tarife für die Nutzung der Säle und Gruppenräume (Beträge siehe Anlage):

Tarif 1	Kommerzielle Nutzung
Tarif 2	Gruppen- und Kulturvereine, soziale Gruppen und Freie Szene ohne Bezug zur Stadt Erlangen
Tarif 3	Gruppen- und Kulturvereine, soziale Gruppen und Freie Szene mit Bezug zur Stadt Erlangen; Städtische Dienststellen außerhalb von Referat IV; Parteien und Gewerkschaften

Werden für den Vermietungszweck mehrere Räume benötigt, ergibt sich die Nutzungsgebühr auf Basis der Kosten für die einzelnen Räume. Räume, die hier nicht explizit aufgeführt sind, werden wie kleine Gruppenräume, bzw. wie Seminarräume behandelt, je nach Äquivalenz zur Raumgröße.

Die Einrichtungen des kubie erhalten die Räume kostenfrei. Stadtratsfraktionen und Personalrat erhalten die Räume kostenfrei.

### 3. Prozesse und Strukturen

Die Nutzungsentgelte sollen zunächst bis Ende 2026 gelten. Sollte sich ein Änderungsbedarf ergeben, wird die Verwaltung eine entsprechende Vorlage bis Ende 2026 einbringen. Ansonsten verlängert sich die Gültigkeit automatisch um ein Jahr.

### 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		

#### Haushaltsmittel

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

**Anlagen:** Tabelle Raumnutzungsgebühren kubie 2025-2026

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Kultur- und Freizeitausschuss am 09.07.2025

**Ergebnis/Beschluss:**

Die Nutzungsentgelte im kubic werden wie in der Anlage beigefügt beschlossen und treten ab Inbetriebnahme des kubics in Kraft (nach aktuellem Sachstand voraussichtlich Oktober 2025).

mit 9 gegen 0 Stimmen

Aßmus  
Vorsitzende/r

Drummer  
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

Raumnutzungsgebühr kubic					Tarif 1 (100%)			Tarif 2 (40% Rabatt)			Tarif 3 (60% Rabatt)				
Gültig bis 31.12.2026					Kommerzielle Nutzung			Vereine / Gruppen ohne Bezug zu Erlangen			Vereine / Gruppen mit Bezug zu Erlangen				
Räume	m²	max. Personenzahl	Preis / m² bis 3h	Preis / m² ab 8h	Grundgebühr bis 3h	Jede weitere Angefangene Stunde	Nutzung ab 8 h /Tag Ganzer Tag	Grundgebühr bis 3h	Jede weitere Angefangene Stunde	Nutzung ab 8 h /Tag Ganzer Tag	Grundgebühr bis 3h	Jede weitere Angefangene Stunde	Nutzung ab 8 h /Tag Ganzer Tag		
<b>Säle</b>	Großer Saal	430	250	0,86 €	2,33 €	500,00 €	100,00 €	1.000,00 €	300,00 €	60,00 €	600,00 €	200,00 €	40,00 €	400,00 €	
	Stufensaal	188	130	0,75 €	3,32 €	250,00 €	75,00 €	625,00 €	150,00 €	45,00 €	375,00 €	100,00 €	30,00 €	250,00 €	
	Kleiner Saal	106	100	0,71 €	3,77 €	150,00 €	50,00 €	400,00 €	90,00 €	30,00 €	240,00 €	60,00 €	20,00 €	160,00 €	
	Gruppenraum 1-2	80		1,00 €	2,25 €	80,00 €	20,00 €	180,00 €	48,00 €	12,00 €	108,00 €	32,00 €	8,00 €	72,00 €	
	Seminarraum 1-3	80		1,00 €	2,25 €	80,00 €	20,00 €	180,00 €	48,00 €	12,00 €	108,00 €	32,00 €	8,00 €	72,00 €	
	Gruppenraum 3-5	45		0,89 €	2,56 €	40,00 €	15,00 €	115,00 €	24,00 €	9,00 €	69,00 €	16,00 €	6,00 €	46,00 €	
<b>Zusatzkosten</b>	Klavierstimmer		250,00 € Weitergabe der Kosten												
	Tanzboden		150,00 €												
	Techniker/Stunde		49,00 €												
	Sonderaufbauten/Medientechnik		nach Aufwand												
	Servicepersonal/Stunde		21,00 €												
	Sicherheitsdienst		nach Aufwand												
	Reinigungspauschale	Gr. Saal		75,00 €											
		St.Saal		50,00 €											
		Kl. Saal		30,00 €											
	Bestuhlungspauschale (Umbestuhlung)		60,00 €												
	Bestuhlungspauschale Tisch+Stehtisch+Stuhl		100,00 €												
Catering (LH)		nach Aufwand													
Brandwache		Weitergabe der Kosten													

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
V/51

Verantwortliche/r:  
Stadtjugendamt

Vorlagennummer:  
51/176/2025

### Neubestellung eines stellvertretenden beratenden Mitglieds des Jugendhilfeausschusses

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Jugendhilfeausschuss	17.07.2025	Ö	Beschluss	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Für das Stadtjugendamt Erlangen wird Herr Christian Schübel-Gabler zum stellvertretenden beratenden Mitglied des Jugendhilfeausschusses bestellt.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Umbesetzung des Jugendhilfeausschusses aufgrund von personellen Veränderungen.

##### 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?)

Herr Schübel-Gabler, Abteilungsleiter Abteilung Grundsatzangelegenheiten sowie stellvertretender Amtsleiter im Stadtjugendamt, tritt die Nachfolge von Herrn Thomas Mark an, der aus dem Jugendhilfeausschuss ausgeschieden ist.

##### 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 alter-

native 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		

### Haushaltsmittel

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

### Anlagen:

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
V/51

Verantwortliche/r:  
Stadtjugendamt

Vorlagennummer:  
51/177/2025

### Neubestellung eines stellvertretenden beratenden Mitglieds des Jugendhilfeausschusses

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Jugendhilfeausschuss	17.07.2025	Ö	Beschluss	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Für die evangelische Kirche wird Frau Dr. Nina Mützlitz zum stellvertretenden beratenden Mitglied des Jugendhilfeausschusses bestellt.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Umbesetzung des Jugendhilfeausschusses aufgrund von personellen Veränderungen.

##### 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?)

Frau Dr. Mützlitz tritt die Nachfolge von Herrn Christian Sudermann an, der aus dem Jugendhilfeausschuss ausscheidet.

##### 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 alter-

native 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:	12,50 € je Sitzungsteilnahme	bei Sachkonto: 542121
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	12,50 € je Sitzungsteilnahme	bei Sachkonto: 542121
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden im Budget von Amt 13 auf Kst/ 130090 KTr 11110010/Sk 542121
- sind nicht vorhanden

### Anlagen:

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
V/51

Verantwortliche/r:  
Stadtjugendamt

Vorlagennummer:  
**51/178/2025**

### Neubestellung eines stellvertretenden stimmberechtigten Mitglieds des Jugendhilfeausschusses

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Jugendhilfeausschuss	17.07.2025	Ö	Beschluss	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Für die katholische Jugend wird Frau Jennifer Winterhalter zum stellvertretenden stimmberechtigten Mitglied des Jugendhilfeausschusses bestellt.

#### II. Begründung

##### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Umbesetzung des Jugendhilfeausschusses aufgrund von personellen Veränderungen.

##### 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 stimmberechtigten Mitglieder des Jugendhilfeausschusses (Art. 18 Gesetz zur Ausführung der Sozialgesetze / AGSG) werden gem. § 4 Abs. 2 der Satzung für das Stadtjugendamt Erlangen durch Beschluss des Stadtrates bestellt. Frau Winterhalter ist kein Mitglied des Erlanger Stadtrats. Die Bestellung erfolgt durch Beschluss.

##### 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:	12,50 € je Sitzungsteilnahme	bei Sachkonto: 542121
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	12,50 € je Sitzungsteilnahme	bei Sachkonto: 542121
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden im Budget von Amt 13 auf Kost. 130090 / KTr. 11110010 / Sk 542121
- sind nicht vorhanden

### Anlagen:

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/230/2025

### 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 für den Teilbereich - Siemens Stadtquartier Süd -

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	15.07.2025	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.07.2025	Ö	Gutachten	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

Amt 31, Ref. II / WA  
Stadtteilbeirat Anger/Bruck, Süd zur Info

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Siemens Campus Erlangen – Fortschreibung Masterplan Stadtquartier Süd	Stadtrat	30.11.2023	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Siemens Campus Erlangen – Stadtquartier Süd – Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb; hier: Zustimmung zur Aufgabenstellung	Stadtrat	27.06.2024	N	Beschluss	einstimmig angenommen

## I. Antrag

Für das Gebiet zwischen der Günther-Scharowsky-Straße, der Schuckertstraße und der Henri-Dunant-Straße ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Erlangen (FNP 2003) nach den Vorschriften des BauGB zu ändern und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Auf dem ca. 54 ha großen, ehemaligen Siemens Forschungsgelände im Süden der Stadt Erlangen entwickelt die Siemens AG seit ca. zehn Jahren einen offenen, modernen und nachhaltig gestalteten Stadtteil – den Siemens Campus Erlangen (SCE).

Im südlichen Bereich des Geländes sollen nun die Flächen abweichend vom ursprünglichen Masterplan städtebaulich neugeordnet und einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Am 30. November 2023 hat der Stadtrat von Erlangen zur Fortschreibung des Masterplans den hierzu erforderlichen Grundsatzbeschluss gefasst und am 27. Juni 2024 die Vorgaben und die

Aufgabenstellung des Wettbewerbs bestätigt. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde daraufhin durch die Siemens AG ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, um ein qualitätsvolles bauliches und freiräumliches Gesamtkonzept zu erhalten.

Dieses sieht ein Stadtquartier mit einem Angebot unterschiedlicher Wohnformen, ergänzt um gewerbliche Nutzungen, wie Hotel, Ärztehaus, Seniorenunterkunft, Boardinghouse, Nahversorgungseinrichtungen, aber auch soziale Infrastruktur, vor.

## **b) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bruck vollständig die Flurstücke mit den Nrn. 451/18, 451/6, 483, 483/2, 483/4, 484, 484/1, 484/3, 485/5, 485/6, 485/7, 485/9, 486/1, 486/2, 486/3, 510/1, 510/2, 510/3, 510/4, 510/5, 510/6, 510/7, 510/8, 510/9, 510/10, 510/11, 510/12, 510/13, 538, 539, 539/1, 539/2, 542, 543, 544, 544/2, 544/3, 544/13, 546, 563, 563/3, 563/7, 563/8, 563/10, 564, 564/2, 565, 565/2, 565/3, 566/2 sowie 566/4 und Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 482, 485, 485/8, 485/10, 510, 528, 528/2, 530, 530/1, 544/1, 544/4, 544/9, 549, 561/4, 563/4, 564 sowie 564/1 und in der Gemarkung Erlangen Teilflächen der Flurstücke mit den Nrn. 1949/129, 1949/182, 1949/191, 1949/265 sowie 1949/286.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 16,5 ha (vgl. Anlage 1).

## **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan 2003 (FNP 2003) sollen die ehemaligen gewerblichen Flächen als gemischte Bauflächen für eine Entwicklung im Sinne des Wettbewerbsergebnisses nutzbar gemacht werden.

Im wirksamen FNP ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nördlich, östlich, südlich und westlich angrenzend stellt der FNP ebenfalls gewerbliche Bauflächen dar. Weiter südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet der „Brucker Lache“ mit überörtlichen und örtlichen Haupttrassen/-strecken an (vgl. Anlage 2).

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 440 der Stadt Erlangen – Siemens Stadtquartier Süd – mit integriertem Grünordnungsplan (vgl. gesonderte Beschlussvorlage 611/236/2025 in gleicher Sitzung). Mit der Änderung im Parallelverfahren wird die nach § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung der verbindlichen Planung aus dem FNP in abgestimmter Weise gewährleistet.

## **d) Rahmenbedingungen**

Bei der Änderung des FNP sind nach derzeitigem Kenntnisstand u. a. zu berücksichtigen:

- Altlasten
- Natur- und Artenschutz
- Schallimmissionen von Verkehrswegen und angrenzendem Gewerbe
- Verkehrliche und technische Infrastruktur
- Klimaschutz
- Klimaanpassung
- Boden- und Gewässerschutz
- Erholung

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

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

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemaligen gewerblichen Flächen zu gemischten Bauflächen geschaffen und die Vorteile der Innentwicklung genutzt werden.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

#### a) Verfahren

##### Änderung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) beschließt die Einleitung des Änderungsverfahrens für einen den FNP 2003 im Teilbereich – Siemens Stadtquartier Süd – nach den Vorschriften des BauGB.

##### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

##### Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

#### b) Umweltprüfung

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

#### c) Standortalternativen

Im Sinne der Innenentwicklung und in Anbetracht der knappen Verfügbarkeit von Bauflächen, in denen auch Wohnungsbau realisiert werden kann, sollen die ehemaligen gewerblichen Bauflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies dient dem Ziel einer funktionsgemischten Stadt mit kurzen Wegen. Da es sich um einen planerisch geeigneten Standort für ein konkretes Vorhaben handelt, sind keine weiteren Standortalternativen zu prüfen.

### 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

**Haushaltsmittel**

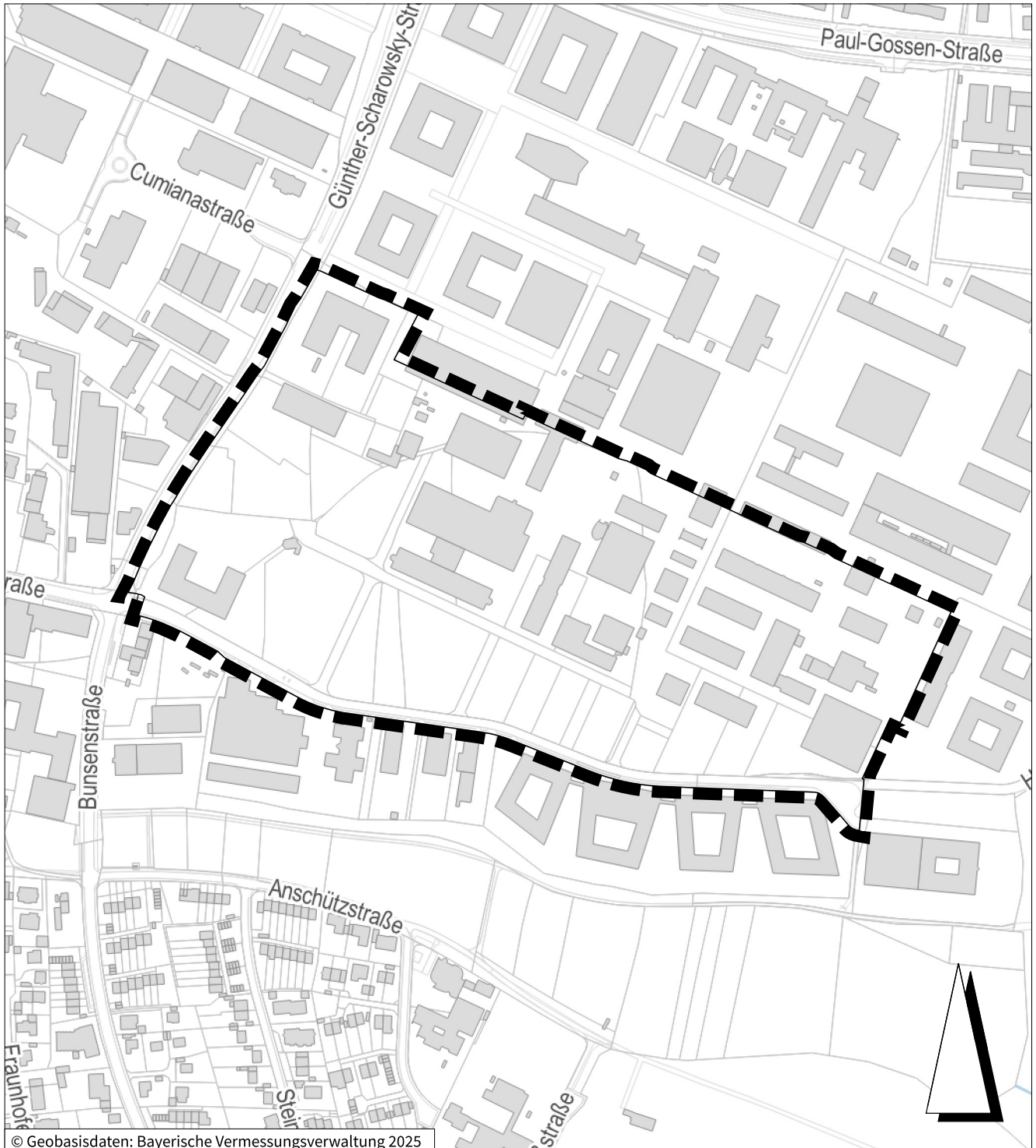
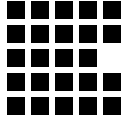
- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

**Anlagen:** Anlage 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich  
Anlage 2: Wirksame Darstellungen des FNP 2003  
Anlage 3: Verfahrensstand

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

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

24. Änderung des Flächennutzungsplans mit  
integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003  
für den Teilbereich  
- Siemens Stadtquartier Süd -



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Zeichenerklärung

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

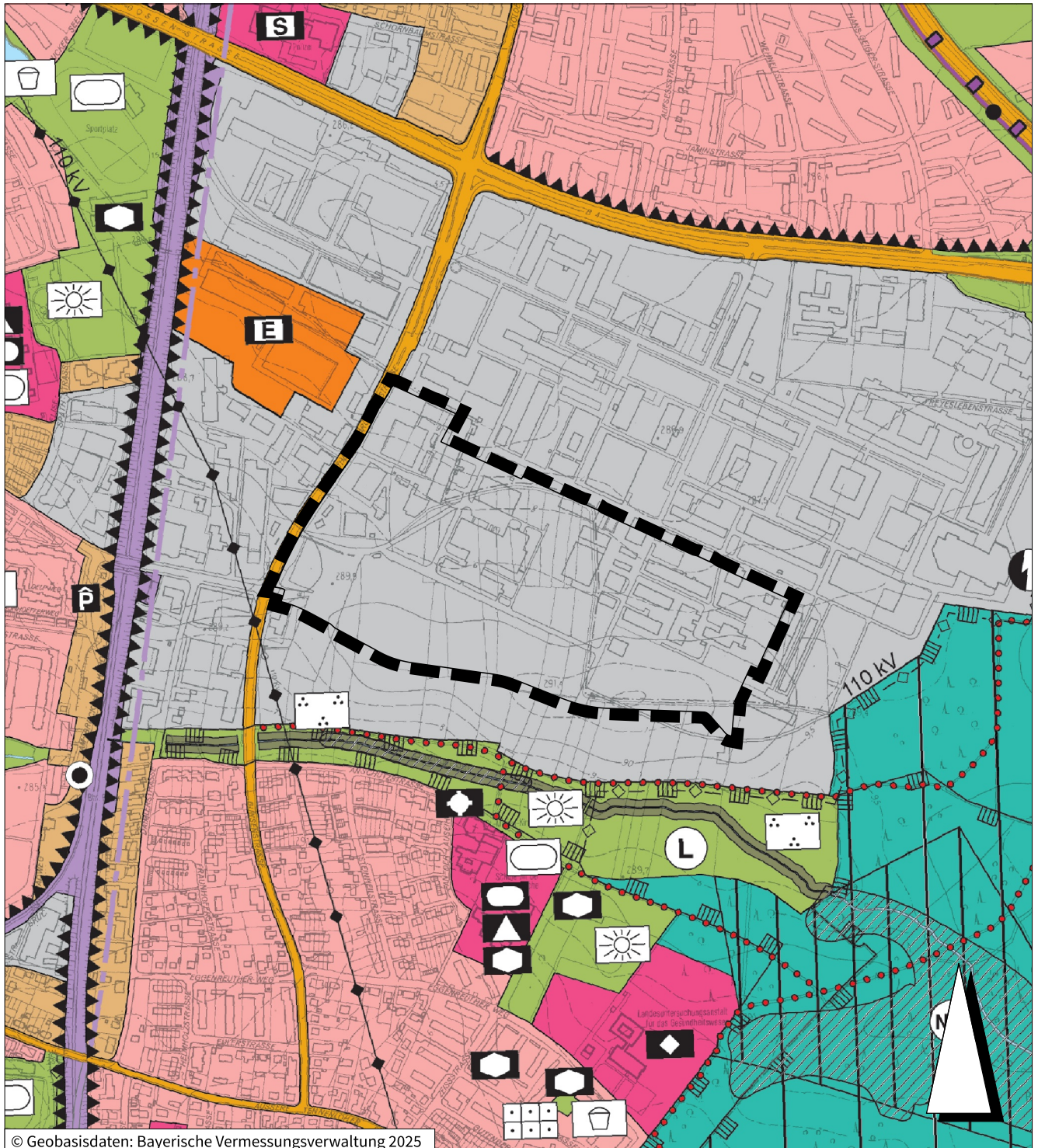
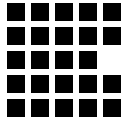
Stadt Erlangen  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: Juni 2025

# Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003

- Ausschnitt -

- Siemens Stadtquartier Süd -



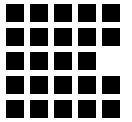
## Zeichenerklärung

▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

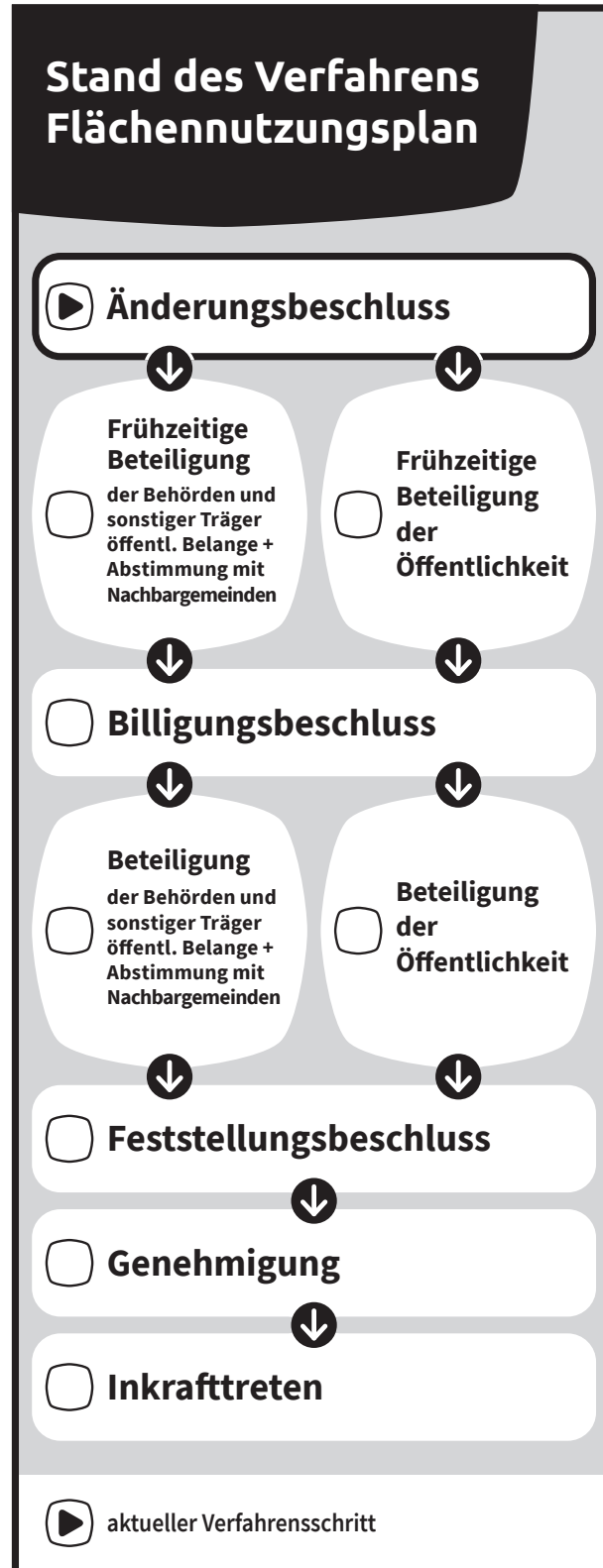
Stadt Erlangen  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: Juni 2025

# 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Erlangen 2003 für den Bereich



- Siemens Stadtquartier Süd -



## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/236/2025

**Bebauungsplan Nr. 440 der Stadt Erlangen - Siemens Stadtquartier Süd - mit integriertem Grünordnungsplan  
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	15.07.2025	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.07.2025	Ö	Gutachten	
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

**Beteiligte Dienststellen**

Stadtteilbeiräte Süd und Bruck/Anger zur Information

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bebauungsplan Nr. 437 der Stadt Erlangen - Siemens Campus Modul 3 - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss	UVPA	24.10.2017	Ö	Beschluss	Einstimmig
Siemens Campus Erlangen – Fortschreibung Masterplan Stadtquartier Süd	Stadtrat	30.11.2023	Ö	Beschluss	Einstimmig
Siemens Campus Erlangen - Stadtquartier Süd - Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb hier: Zustimmung zur Aufgabenstellung	Stadtrat	27.06.2024	N	Beschluss	Einstimmig

**I. Antrag**

- Für das Gebiet zwischen der Günther-Scharowsky-Straße, der Schuckertstraße und der Henri-Dunant-Straße (siehe Anlage 1) ist der Bebauungsplan Nr. 440 - Siemens Stadtquartier Süd - nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.
- Die Grundlage für den Bebauungsplan soll der überarbeitete Siegerentwurf des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs vom Architekturbüro LAUX Architekten GmbH, München in Zusammenarbeit mit Terra.Nova Landschaftsarchitektur, München bilden (siehe Anlage 2).

3. Das am 24.10.2017 vom UVPA der Stadt Erlangen eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 437 für das Gebiet südlich der geplanten Schuckertstraße, östlich der Günther-Scharowsky-Straße und nördlich der Henri-Dunant-Straße (siehe Anlage 3) wird hiermit eingestellt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

#### a) Anlass und Ziel der Planung

Auf dem ca. 54 ha großen, ehemaligen Siemens Forschungsgelände im Süden der Stadt Erlangen entwickelt die Siemens AG seit ca. 10 Jahren einen offenen, modernen und nachhaltig gestalteten Stadtteil - den Siemens Campus Erlangen (SCE).

Auf dem Gelände im südlichen Bereich des Campus (ehemals Module 3, 4 und 6) soll nun – dem Beschluss zur Fortschreibung Masterplan Stadtquartier Süd vom 30.11.2023 folgend - ein vielfältiges und nachhaltiges Lebensumfeld in einem neuen urbanen Stadtquartier mit einem Angebot unterschiedlicher Wohnformen, ergänzt um gewerbliche Nutzungen, wie Hotel, Ärztehaus, Seniorenunterkunft, Boardinghouse, Nahversorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur, entwickelt werden. Zur konkreteren Entwicklung des städtebaulichen Konzepts als Grundlage für die nun anstehende Baurechtschaffung führte die Siemens AG in enger Abstimmung mit der Stadt Erlangen einen städtebaulichen Planungswettbewerb durch. Am 27. Juni 2024 hatte der Stadtrat hierbei den Vorgaben und der Aufgabenstellung für den Wettbewerb zugestimmt.

Wesentliches Ziel ist die Integration des neuen Stadtquartiers in das bestehende städtische und naturräumliche Geflecht sowie die verträgliche Vermittlung mit der vielfältigen Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauungsstrukturen. Neben der Verzahnung mit dem nördlichen Campus sind insbesondere die funktionalen Verbindungen und Beziehungen zur Friedrich-Alexander-Universität (FAU), zu den Wohngebieten im erweiterten Umfeld und zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet in geeigneter Form zu schaffen, welche zur Verbesserung der Anbindung des Stadtquartiers an den Naturraum Brucker Lache beitragen.

Im Preisgericht, das am 18.12.2024 getagt hat, waren neben Vertretern von Siemens auch Mitglieder der Fraktionen und externe Sachverständige stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros LAUX Architekten GmbH, München in Zusammenarbeit mit Terra.Nova Landschaftsarchitektur, München gewonnen.

Das Preisgericht empfahl dem Auslober, den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf zur Grundlage der weiteren Planung zu machen und deren Verfasser mit der weiteren Bearbeitung unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung des Preisgerichts sowie der einschlägigen Grundsatzbeschlüsse des Erlanger Stadtrats zu beauftragen. Das überarbeitete Wettbewerbsergebnis (Anlage 2) wird die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 440 bilden.

#### b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flstk.-Nrn. 451/18, 451/6, 484, 485/6, 485/7, 486/1, 486/2, 486/3, 510/1, 510/10, 510/11, 510/12, 510/13, 510/2, 510/3, 510/4, 510/5, 510/6, 510/7, 510/8, 510/9, 538, 539, 539/1, 539/2, 542, 543, 544, 544/13, 544/2, 544/3, 546 und Teilflächen der Flstk.-Nrn. 483, 483/2, 484/1, 484/2, 484/3, 485, 485/10, 485/5, 485/8, 510, 525, 528, 528/2, 544/1, 544/5, 544/6, 563, 563/3, 563/7, 564, 564/1, 565, 566/2 der Gemarkung Bruck, sowie die Flstk.-Nrn. 1949/265, 1949/286 und Teilflächen der Flstk.-Nrn. 1949/129, 1949/182, 1949/191, 1949/295, 1949/353, 1949/354 der Gemarkung Erlangen.

Der Geltungsbereich umfasst somit insgesamt ca. 16,5 ha.

### **c) Planungsrechtliche Grundlage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan 2003 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan steht somit der Darstellung im FNP entgegen. Eine Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Eine entsprechende Beschlussvorlage zur 24. Änderung des FNP wird mit Vorlagen-Nr. 611/230/2025 in die gleiche Sitzungskette eingebracht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 440 werden Teilflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 251 und 435, 438 und des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 437 überplant (Anlage 3).

### **d) Rahmenbedingungen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind u.a. zu berücksichtigen:

#### Bebauung

- Grundlage für die Gestaltung des Plangebietes bildet der überarbeitete 1. Preis des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs (siehe Anlage 2).
- Umsetzung des Einzelhandels- und Vergnügungstättenkonzeptes.
- Berücksichtigung der Allianz klimaneutrales Erlangen und Beachtung der Ergebnisse der Hitzekartierung.

#### Schallimmissionsschutz

- Es ist zu prüfen und zu bewerten, ob anlagenbezogene und verkehrliche Emissionen und Immissionen ggf. besondere Vorkehrungen erfordern, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

#### Energie und Klima

- Die Dachflächen sollen extensiv begrünt werden, wodurch sowohl Regenwasser gespeichert als auch das lokale Stadtklima positiv beeinflusst werden kann.
- Die Ziele der Stadt Erlangen zur Freiflächengestaltung u.a. hinsichtlich einer Fassaden- und Dachbegrünung sind zu beachten.
- Durch Solarthermie- und/oder Photovoltaik-Anlagen werden Warmwasser und/oder Strom vor Ort gewonnen, dadurch kann der Energieverbrauch des Quartiers gesenkt werden.
- Es wird angestrebt, die Wärmeversorgung über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Erlanger Stadtwerke sicherzustellen.

#### Natur und Landschaft

- Der vorhandene Baumbestand und der spezielle Artenschutz sind zu berücksichtigen.

#### Freiraum

- Entwicklung eines qualitätsvollen Freiraumkonzepts

#### Mobilität

- Freihalten des Quartiers von Autoverkehr
- Nord-Süd-Querung der öffentlichen Grünfläche möglichst nur für eine Busverbindung
- Anbindung des Quartiers über die Günther-Scharowsky-Straße, Schuckertstraße, sowie Henri-Dunant-Straße mit einem Ringschluss, unabhängig der vorgenannten Nord-Süd-Querung
- Nachweis der erforderlichen Pkw-Stellplätze in Mobility-Hubs, überwiegend in Hochgaragen, um die Unterbauung von Freiflächen weitestgehend zu vermeiden.

#### Soziale Infrastruktur

- Der entstehende Bedarf an sozialer Infrastruktur (bspw. Kita, Hort, Stadtteilzentrum) ist innerhalb des Plangebiets zu decken, und die Firma Siemens ist im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten an den Kosten hierfür zu beteiligen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass der Bedarf an Schulerweiterungen, der außerhalb des Plangebiets

ggf. entsteht, ebenfalls adressiert und angemessen berücksichtigt wird.

#### Grundsatzbeschlüsse der Stadt Erlangen

- Die derzeit geltenden Grundsatzbeschlüsse der Stadt Erlangen (Stand: Stadtratsbeschluss am 24.07.2025) wie etwa zur Quote für den geförderten Wohnungsbau oder zum Klimafreundlichen Neubau (KFN) sind anzuwenden.

#### **e) Städtebauliche Ziele**

Die städtebaulichen Ziele wurden bereits in der Auslobung zum Wettbewerb definiert und wurden vom Wettbewerbssieger bisher weitgehend umgesetzt und im Weiteren konkretisiert:

- verträgliche Vermittlung mit der vielfältigen Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauungsstrukturen - Verzahnung mit dem nördlichen Campus, eine baulich-räumliche Beziehung zur Friedrich-Alexander-Universität (FAU), zu den Wohngebieten im erweiterten Umfeld und zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet ist in geeigneter Form zu schaffen (siehe Anlage 4).
- Für das Wohnen sollen verschiedene Typologien von Geschosswohnungsbauten für die erwarteten Zielgruppen entstehen.
- Es soll mindestens ein „Quartierszentrum“ als Identität stiftender Ort mit Treffpunktcharakter und Aufenthaltsqualität entstehen. Dieser soll grün bzw. grün-urban geprägt sein und ihm sollen öffentlich wirksame Nutzungen zugeordnet werden.
- Die Nutzung im östlichen Teil des Wettbewerbsgebiets soll sich auf Wohnen in verschiedenen Formen und einer sozialen Durchmischung konzentrieren. Der Schwerpunkt für die Anordnung gewerblicher Nutzung liegt im westlichen Bereich, mit einer maßvollen Überlagerung der Wohnbereiche mit kleinteiligem Gewerbe.
- Die Integration von zwei Bestandsgebäuden im Osten des Gebietes (Parkhaus und Community Hub als Stadtteilzentrum – siehe Anlage 2 und 4) ist vorzusehen.
- Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen und des Klimawandels sind durch eine angepasste Dimensionierung und Anordnung der Gebäude, klimafreundliche Planungsaspekte, die Durchlüftung des Gebietes, die Vermeidung von Kaltluftbarrieren sowie wassersensiblen und hitzeresilienten Städtebau, zu berücksichtigen und Immissionschutzanforderungen zu beachten.

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

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 440 - Siemens Stadtquartier Süd - der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 440 umfasst den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 437 annähernd vollständig (s. Anlage 3). Die Planungen für diesen Bereich werden somit mit dem Bebauungsplan Nr. 440 fortgeführt und in diesen übergeleitet. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 437 ist demnach nicht mehr erforderlich. Zur Klarheit gegenüber der Öffentlichkeit als auch zur Bereinigung der digitalen Planungsrechtsauskunft und der Bebauungsplanstatistik wird das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 437 somit eingestellt.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### **a) Aufstellung**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 440 für das Gebiet zwischen der Günther-Scharowsky-Straße, der Schuckertstraße und der Henri-Dunant-Straße nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB).

### b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

### c) Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden

### d) Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 437 - Siemens Campus Modul 3 -

Der Einstellungsbeschluss wird zeitgleich mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bekannt gemacht.

## 4. Klimaschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung und im Umweltbericht auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

## 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		

### Haushaltsmittel

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

- Anlagen:**
1. Lageplan mit Geltungsbereich
  2. Rahmenplan
  3. Geltungsbereiche Bebauungspläne 437 und 440
  4. Übersicht städtebauliches Umfeld
  5. Stand des Bebauungsplanverfahrens

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

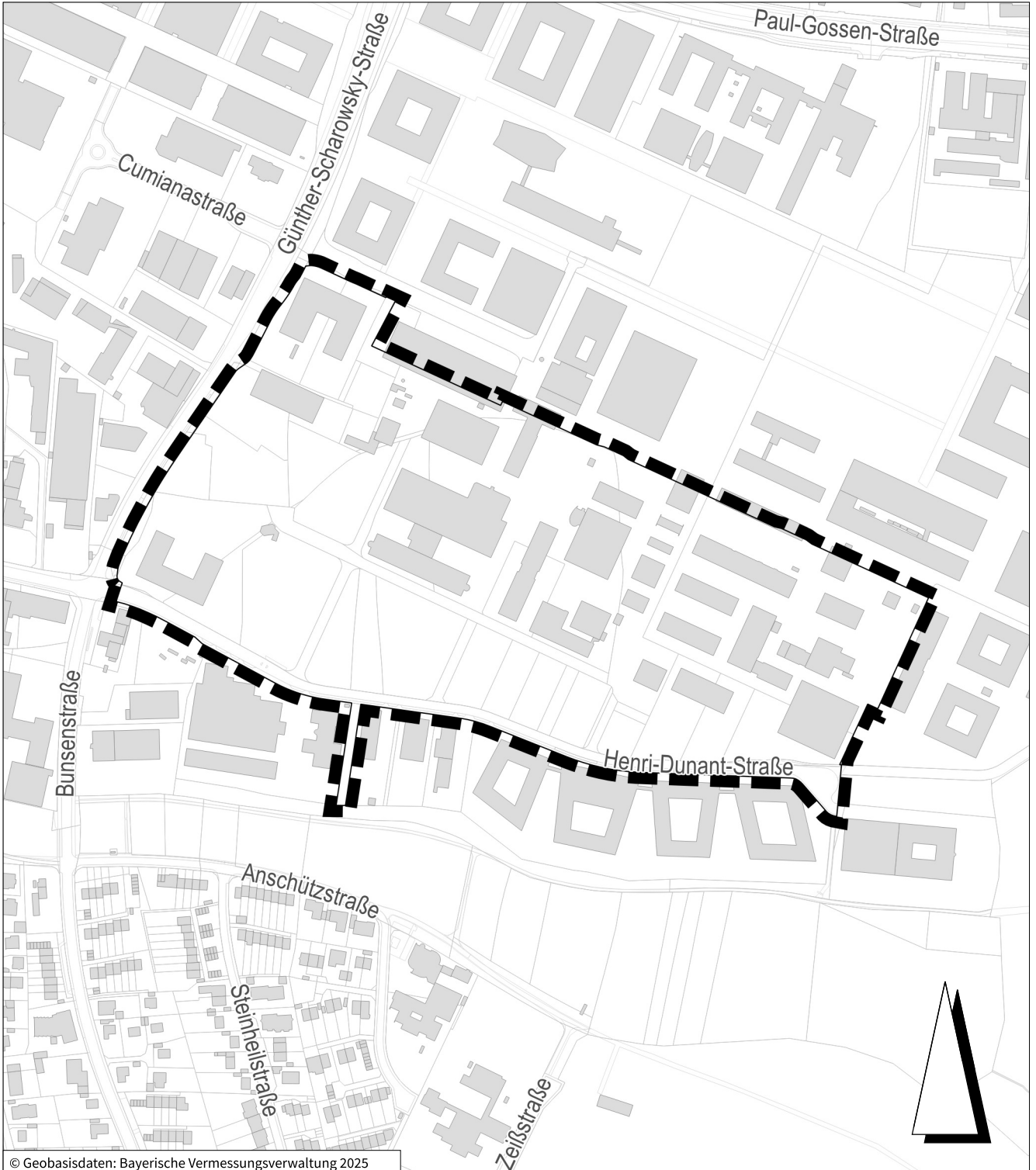
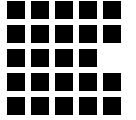
IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

# Bebauungsplan Nr. 440

- Siemens Stadtquartier Süd -



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025



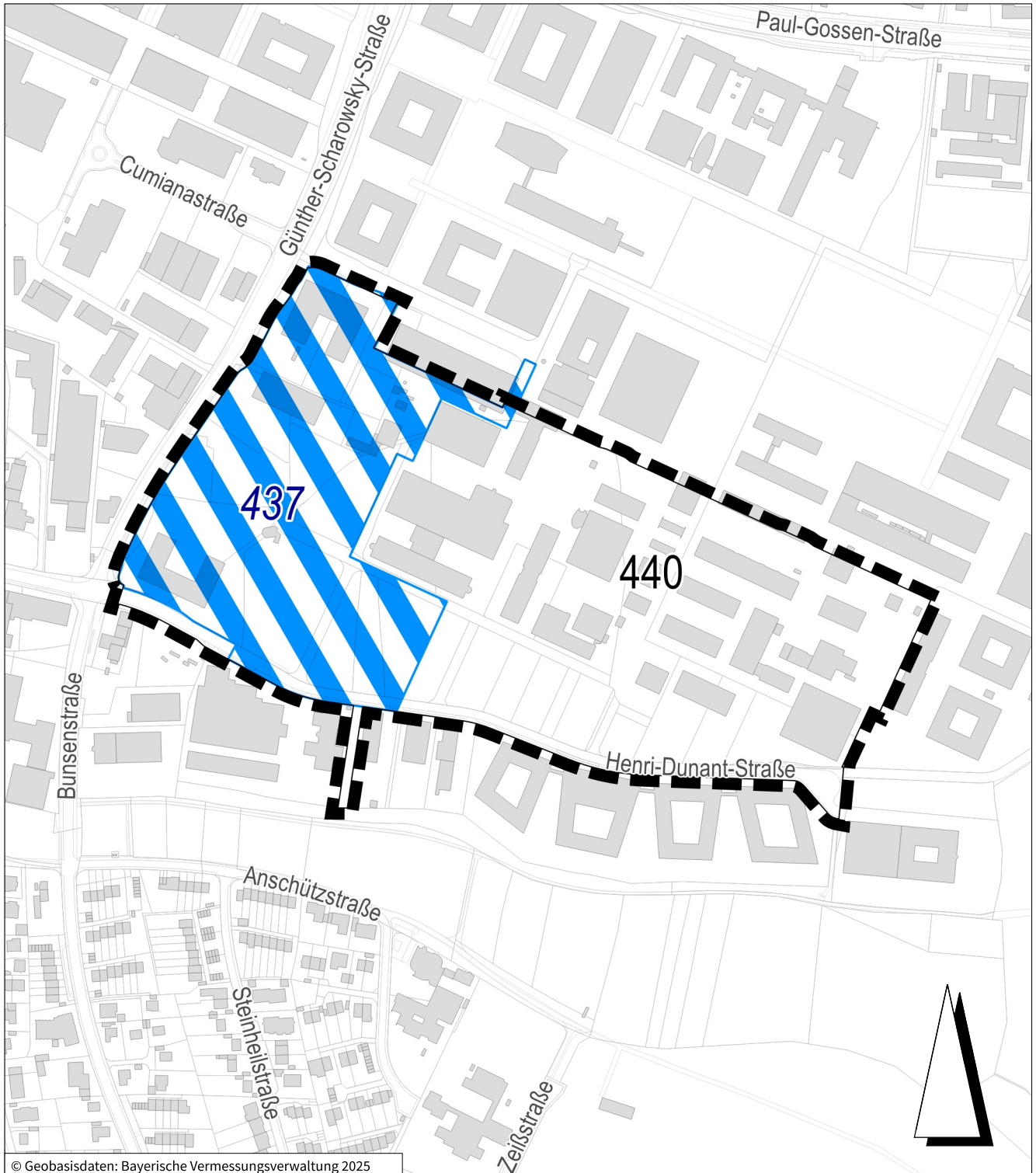
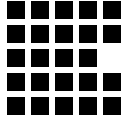
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadt Erlangen  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: Juni 2025




# Bebauungsplan Nr. 440 mit Bebauungsplan Nr. 437 (einzustellen)



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

—— Grenze des  
räumlichen Geltungsbereichs

 Geltungsbereich Bebauungsplan 437  
(einzustellen)

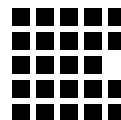
Stadt Erlangen  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: Juni 2025

## Schwarzplan

mit den Bereichen

Siemens Campus, Siemens Stadtquartier Süd, FAU-Modul



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

## Zeichenerklärung

## Bereich

- Siemens Campus
- Siemens Stadtquartier Süd
- Friedrich-Alexander-Universität  
mit Wettbewerbsfläche Südkreuzung

## Gebäude

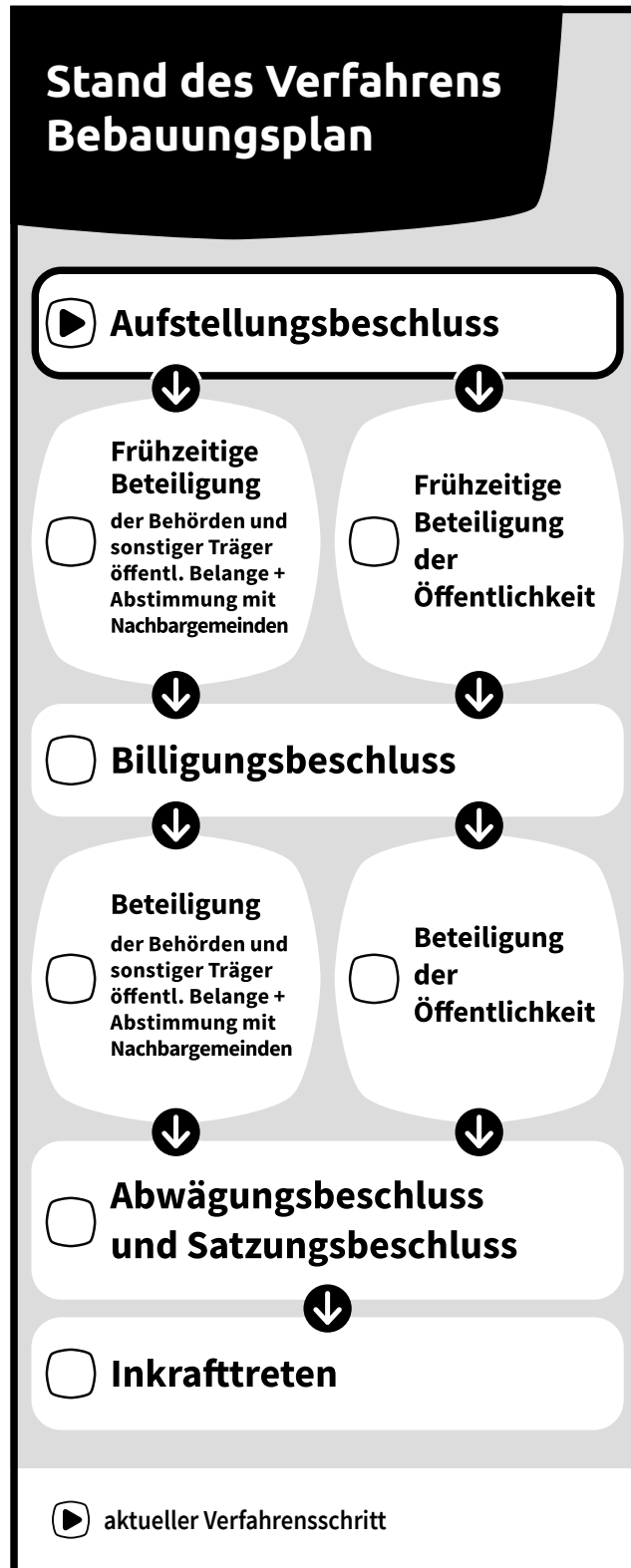
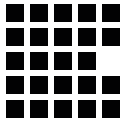
- Bestandsgebäude
- Siemens Campus - Planung bzw. im Bau
- Siemens Stadtquartier Süd - Planung

Stadt Erlangen  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: Juni 2025

# Bebauungsplan Nr. 440

- Siemens Stadtquartier Süd -



## Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:  
611/237/2025

### 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - "Stubenloh-Süd" - mit integriertem Grünordnungsplan; hier: Billigungsbeschluss

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	24.07.2025	Ö	Beschluss	

#### Beteiligte Dienststellen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
 Frühzeitige Beteiligung der städtischen Fachämter  
 Stadtteilbeirat Süd und Ost zur Information

Bisherige Behandlung in den Gremien	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Erlangen - Stubenloh-Süd - mit integriertem Grünordnungsplan hier: Aufstellungsbeschluss	UVPA	12.12.2023	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### I. Antrag

Der Entwurf des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 „Stubenloh-Süd“ - mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.07.2025 mit Begründung wird gebilligt und ist gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen (Anlage 1 und 2).

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

##### a) Anlass und Ziel der Planung

Verbunden mit der Verlagerung des Siemensstandorts im Quartier an der Werner-von-Siemens-Straße in den Siemens Campus war eine Auffassung und Vermarktung der dort vorhandenen Gewerbeobjekte. Die rund 35.000 Quadratmeter umfassende Liegenschaft „Siemens-Mitte“ (Elefantentreppe, Glaspalast / Blaues Hochhaus, Bingelhaus, Casino) mit insgesamt fünf Gebäuden wurde im Herbst 2021 von der Vorhabenträgerin, Empira und Engelhardt Real Estate erworben, mit dem Ziel einer hochwertigen, innerstädtischen Quartiersentwicklung, die Wohnen und Arbeiten beinhalten soll.

Um vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Himbeerpalast und dem auf dem Grundstück befindlichen denkmalgeschützten blauen

Hochhaus (stehende Scheibe) mit Casino (liegende Scheibe) ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein eingeladenen hochbaulichen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für die zukünftige Neubebauung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Im Preisgericht, das am 14.12.2022 getagt hat, waren neben Vertreter\*innen der Vorhabenträgerin auch Mitglieder der Fraktionen und externe Sachverständige stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros ssparchitekten, Erlangen mit Lemke Landschaftsarchitektur, Schwabach gewonnen.

Das Preisgericht beschloss einstimmig die Empfehlung an die Ausloberin, den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf der weiteren Planung zugrunde zu legen und deren Verfasser mit der weiteren Bearbeitung unter Berücksichtigung der schriftlichen Beurteilung des Preisgerichts sowie der einschlägigen Grundsatzbeschlüsse des Erlanger Stadtrats zu beauftragen.

Planungsansatz ist die Errichtung eines lebendigen innerstädtischen Quartiers, das in innovativer und zugleich wirtschaftlicher Form, Raum für Wohnen und Arbeiten nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege bietet und das Ziel des nachhaltigen Bauens verfolgt.

Die Umsetzung des 1. Preises war nicht auf Grundlage des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 möglich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wurde das 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 aufgestellt.

Auf Basis des 1. Preises soll ein urbanes und gemischt genutztes Quartier unter Berücksichtigung des städtischen Einzelhandelskonzepts (SEHK) und des Vergnügungstättenkonzepts entwickelt werden. Dabei soll neben der gewerblichen Nutzung grundsätzlich auch eine überwiegende Wohnnutzung in der ersten Reihe (nach aktueller Planung wird nur im Erdgeschoss des neuen Bingelhochhauses eine gewerbliche Nutzung sein, ansonsten Wohnen) entlang der Werner-von-Siemens-Straße als auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird neben der Wohnnutzung auch ein Lebensmittelmarkt im Casino ermöglicht. Damit handelt es sich im Sinne der Beschlüsse zur Gewerbeentwicklung in Erlangen (VorlagenNr. II/WA/020/2019) und zur Nachnutzungskonzeption: „Siemens-Mitte“ (VorlagenNr. PET/015/2018) um einen relevanten, konzeptbezogenen Einzelfall, der dem Leitgedanken Rechnung trägt, „Wohnen und Arbeiten“ stärker zusammen zu denken. Die vorwiegend gewerbliche Nutzung in den Bereichen der Erdgeschosszone soll dabei weitestgehend in der ersten Reihe entlang der Werner-von-Siemens-Straße erhalten bleiben.

Das Wettbewerbsgebiet liegt innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 181 und seinem 2. Deckblatt festgesetzten Mischgebiets, das sich östlich über die Gebbertstraße und Schellingstraße bis zur Hartmannstraße ausdehnt. Ein Mischgebiet setzt grundsätzlich ein ausgewogenes Mischverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung voraus. Bisher befand sich der gewerbliche Schwerpunkt im Westen innerhalb der von Siemens genutzten Flächen, während der wohnbauliche Schwerpunkt im Osten des Mischgebiets liegt. Diese Nutzungsstruktur wird sich mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses verändern, da dieses ein urbanes, gemischt genutztes Quartier auf den bisher rein gewerblich genutzten Flächen vorsieht. Um im östlichen Gebiet weiterhin sowohl eine vorwiegend wohnbauliche Nutzung als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen, werden die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und die Art der Nutzung entsprechend angepasst. Abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan ist hier gem. aktueller BauNVO die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets (WB, Art und Maß der baulichen Nutzung). Die übrigen Festsetzungen, wie etwa die überbaubaren Grundstücksflächen, werden in diesem Bereich nicht angepasst.

Die Aufstellung des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 soll vor diesem Hintergrund die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere und angemessene Dichte im innerstädtischen Umfeld (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und auch den in Erlangen dringend benötigten Wohnraum schaffen.

## b) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.:

1069/3, 1070, 1072, 1072/2, 1072/5, 1073, 1073/1, 1073/2, 1073/4, 1073/5, 1073/6, 1073/7, 1073/8, 1074, 1074/1, 1075/1, 1075/2, 1075/4, 1076/4, 1780, 1780/2, 1780/3, 1780/4, 1780/5, 1780/6, 1780/7, 1782/2, 1783, 2209/1, 2210, 2210/2, 2212, 2212/2, 2212/3, 2212/4, 2212/5, 2212/6, 2212/7, 2212/8, 2212/9, 2213, 2214, 2214/1, 2214/2, 2215, 2215/2, 2215/3, 2215/4, 2216, 2216/3, 2216/4, 2217, 2217/2, 2217/3, 2218, 2220, 2220/1, 2220/2, 2220/3, 2220/4, 2220/5, 2220/6, 2220/7, 2221, 2221/1, 2222, 2222/3, 2222/4, 2222/6, 2238, 2238/2, 2238/4, 2238/5, 2242, 2243, 2244/2, 2245, 2246, 2247, 2248, 2250, 2250/1, 2251, 2252, 2326, 2328, 2328/5, 2330, 2331, 2332, 2332/2, 2333, 2333/1, 2333/2, 2334, 2334/1, 2335, 2336, 2337, 2337/1, 2337/2, 2338, 2338/3, 2338/4, 2338/5, 2339, 2340, 2341, 2342, 2344/2, 2346, 2346/1, 2347, 2348, 2349, 2350, 2350/1, 2351, 2352 und Teilfläche der Flstk.-Nr. 1782 der Gemarkung Erlangen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 18,5 ha.

## c) Planungsrechtliche Grundlage

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Werner-von-Siemens-Straße bis Gebbertstraße) und Wohnbaufläche (Gebbertstraße bis Hartmannstraße) dargestellt. Die künftige Art der baulichen Nutzung steht der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufstellung des 7. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 181 – Stubenloh Süd – der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan.

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

### a) Verfahren

#### Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Das Planungskonzept geht auf das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs zurück. Der erste Preisträger bildet die Basis für den Bebauungsplan Nr. 181 7. Deckblatt.

#### Aufstellung

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss (UVPA) hat am 12.12.2022 beschlossen für das Gebiet zwischen Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Sophienstraße das 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 – Stubenloh-Süd – der Stadt Erlangen nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Form stattgefunden, dass vom 28.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben wurde. Am 19.03.2025 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der etwa 15 Personen teilnahmen. Die vorgetragenen Äußerungen bezogen sich überwiegend auf folgende Punkte:

## Städtebau

### Städtebauliches Konzept / Maß der Bebauung / Gesunde Wohnverhältnisse

Ziele der Planung sind für das Projektgebiet die Errichtung eines lebendigen innerstädtischen Quartiers, das in innovativer und zugleich wirtschaftlicher Form Raum für Wohnen und Arbeiten nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege bietet und das Ziel des nachhaltigen Bauens verfolgt. Es sind EOF-Wohnungen (einkommensorientiert geförderte Wohnungen) geplant. Das Maß der Bebauung im „Zenkerareal“ entspricht der Zielsetzung eines „urbanen Gebietes“.

Dazu wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt und eine Beschattungsstudie erarbeitet. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass sowohl für die Umgebung wie auch die neu geschaffenen Wohnungen die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.

### Nutzung / Gewerbe

Im ehemaligen Casino ist vorgesehen, einen Lebensmittelhandel zuzüglich Bäcker/Café zu etablieren. Das zulässige Kernsortiment umfasst das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß der "Erlanger Liste" des städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erlangen

## Freiraum

### Freifläche Grüner Platz

Mit der geplanten Umgestaltung des „Roten Platzes“ soll eine deutliche Verbesserung der Begrünung und des Kleinklimas erreicht werden. Begrünte Streifen und Erhöhungen können als Freifläche / zum Sitzen und Verweilen genutzt werden.

## Verkehr

### Stellplätze

Die Stellplätze werden nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen nachgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden ober- und unterirdisch geschaffen. Es soll eine Mobilitätskonzept umgesetzt werden.

### ÖPNV

Es ergibt sich keine Änderung zum Bestand für die Nutzung des Busverkehrs. Bei einer Realisierung der „STUB“ erhält das Gebiet eine zusätzliche ÖPNV-Anbindung.

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 stattgefunden. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und haben zu Änderungen und Ergänzungen der Planung geführt.

Zu den Umweltbelangen fand am 13.03.2025 ein Scoping-Termin statt.

Die verwaltungsinterne Abstimmung hat zu Änderungen im Bebauungsplan geführt. Bezüglich folgender Themen wurden die textlichen Festsetzungen u.a. geändert / ergänzt:

- Denkmalschutzbelange
- Immissionsschutz (Lärmschutz)
- großflächiger Einzelhandel

- Differenzierte Pflanzgebote für Bäume
- Bestimmung von Baumstandorten / Schutz von Bäumen insbes. Wurzelschutz
- Einzug Eigentümerweg am „roten Platz“
- Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen und Berücksichtigung bei Bauwasserhaltungen
- Dachbegrünung und technische Aufbauten
- Festsetzungen zum Bodenschutz
- Maßnahmen zum Schutz für Brutvögel und Fledermäuse / Schaffung von Ersatz-Habitaten

### Klimaschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in der Begründung auf mögliche Folgen und Auswirkungen auf das Klima eingegangen.

### **b) Städtebauliche Ziele**

Die städtebaulichen Ziele wurden bereits in der Auslobung zum Realisierungswettbewerb definiert und das Ergebnis des Wettbewerbes hat gezeigt, dass diese Ziele umsetzbar sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 181 7D soll ein nachhaltig errichtetes, urbanes und gemischt genutztes, lebendiges innerstädtisches Quartier entstehen, das Arbeiten und Wohnen integriert. Es soll zudem ein Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand gefunden werden, der die Integration dieser Gebäude in den urbanen Kontext erhält und stärkt. Durch eine neue Nutzung des ehemaligen „Casino“ ist vorgesehen, einen Lebensmittelmarkt zu etablieren. Zudem soll eine fünfgeschossige Überbauung den Standort städtebaulich ergänzen und den Bau weiterer Wohnungen ermöglichen.

### Nutzungskonzept

- Auf dem Gelände des Bingelhauses ist ein achtgeschossiger teils 15-geschossiger, gemischt genutzter Neubau vorgesehen, der im EG und 1.OG eine gewerbliche Nutzung anordnet und den städtebaulichen Fußabdruck des Bingelhauses aufnimmt. Hierdurch wird sowohl ein ruhiger Rahmen für das denkmalgeschützte Hochhaus geschaffen, als auch gleichzeitig eine klare Raumkante zum Platz. Zum inneren des Grundstücks wird die Höhe des Gebäudes auf zwei bzw. sechs Geschosse reduziert. Die Situation im Bereich der Werner-von-Siemens-Straße / Mozartstraße hingegen wird mit einem vierzehngeschossigen Hochpunkt betont.
- Auf dem bisher als Parkhaus genutzten Zenker-Areal wird eine vier- bis sechsgeschossige Wohnbebauung mit zugeordneten Freiräumen vorgesehen, die einen angemessenen Übergang zur kleinteiliger werdenden östlich angrenzenden Bebauungsstruktur darstellt.
- Das Gebäude Elefantentreppe soll in seiner Struktur erweitert werden und überwiegend für eine Wohnnutzung umgenutzt werden. Im EG zum Platz nach Norden ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, ebenso entlang der Werner-von-Siemens-Straße. Der Hofbereich der Elefantentreppe wird durch eine drei- bzw. sechsgeschossige Wohnbebauung ergänzt. Insgesamt ist das neu entstehende Quartier durch Grünstrukturen vernetzt.

Insgesamt entsteht durch die Planung ein nachhaltig gebautes Quartier, das durch seine bauliche Dichte einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum und sparsamen Umgang mit Grund und Boden leistet. Die geplanten gewerblichen Strukturen können zu einer lebendigen und urbanen Wohnumgebung beitragen.

### Verkehrerschließung / Verkehrsanbindung / Ruhender Verkehr

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt gebündelt von der Mozartstraße im Norden bzw. von der Sophienstraße im Süden (im Bestand bereits vorhanden).

### Energie und Klimaschutz

Durch vertikale Fassadenbegrünung, intensive Dachbegrünung und durchgrünte Hofbereiche sowie der Verwendung zertifizierter nachhaltiger Baustoffe und der Integration von Photovoltaik in die Gebäudehülle wird ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet. Die Dachflächen dienen zusammen als Retentionsflächen. Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die aktive und passive Nutzung

von Solarenergie festgesetzt.

#### Grundwasser

Eine Grundwasserabsenkung wird im Zuge der Bauausführung durch eine Rohbaufirma beantragt. Diese Absenkungen werden nur für die Bauzeit beantragt und müssen bewilligt werden, da das Grundwasserniveau nicht dauerhaft gestört werden soll.

Die Versickerung von anfallendem Regenwasser begünstigt / verbessert das Grundwasserverhältnis. Somit wird durch die Gesamtmaßnahme das Grundwasser verbessert und das WHG kann eingehalten werden.

#### Umsetzung Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Erlangen, das vom Erlanger Stadtrat am 23.07.2015 beschlossen wurde, wird umgesetzt.

### **c) Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

#### Zusammenfassung des Umweltberichts:

Um die durch die Planung entstehenden Wirkungen auf die Umwelt zu beurteilen, wurde der momentane Zustand der relevanten Schutzgüter untersucht und eine Prognose für ihre Entwicklung im Planungsfall erstellt. Folgende Schutzgüter wurden im Einzelnen und in ihren Wechselwirkungen zueinander betrachtet:

- Der Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung
- Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft / Ortsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Umsetzung von Maßnahmen, die im städtebaulichen Vertrag gesichert werden:

- Anbringen von Nistkästen / Quartiermöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse

#### Auswirkungen der Planung

##### Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung :

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

##### Schutzgut „Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz“:

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

##### Schutzgüter Boden

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden auf Grund des bestehenden, hohen Versiegelungsgrades gering nachteilige Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Boden erwartet.

##### Wasser / Klima/Luft / Landschaft/Ortsbild:

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen erwartet. Die Begrünung des „Roten Platzes“ stellt eine Aufwertung dar. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung im sonstigen Plangebiet MU2 / WB führt nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Eine Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude wird voraussichtlich Eingriffe mit sich bringen, die gesondert mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind.

#### 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.*

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Umwelt- und Klimaaspekte durch die Ausarbeitung des Umweltberichts einer eingehenden Betrachtung zugeführt. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind zum Teil überbaut. Die unbebauten Flächen sind weitgehend versiegelt.

Durch die Neubebauung wird zwar eine höhere Baudichte erreicht, allerdings werden die verbleibenden Freiflächen intensiv begrünt und für das künftige Wohnumfeld als attraktive Aufenthaltsräume ausgestaltet. Auch im Bereich der Dachflächen werden im Vergleich zum Bestand Verbesserungen für das Mikroklima erreicht: Dachbegrünung, Dachgärten, solare Baupflicht, energieeffiziente Bauweise etc. Somit wird insgesamt eine positive Entwicklung für das Mikroklima erreicht.

#### 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		

##### Haushaltsmittel

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

#### Anlagen:

Anlage 1 – Entwurf des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 - Stubenloh-Süd

Anlage 2 – Entwurf der Begründung des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 - Stubenloh-Süd

Anlage 3 – Lageplan mit Geltungsbereich/Abgrenzung Projektgebiet und sonstiges Plangebiet

Anlage 4 – Stand des Bauleitplanverfahrens

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

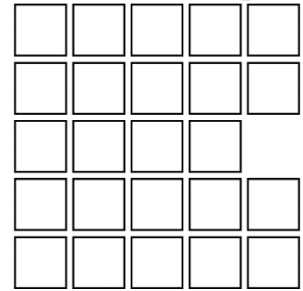
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang



7. Deckblatt zum  
Bebauungsplan Nr. 181 mit  
integriertem Grünordnungs-  
plan

**Stadt Erlangen**



- Stubenloh Süd -

# Begründung

einschließlich Umweltbericht

- Entwurf -

Referat für Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: 24.07.2025

Herausgeber	Stadt Erlangen Referat für Planen und Bauen Amt für Stadtplanung und Mobilität
Bearbeitung	Planungsbüro Vogelsang Glockenhofstraße 28 90478 Nürnberg  WGF Landschaft – Landschaftsarchitekten GmbH Vordere Cramergasse 11 90478 Nürnberg
unter Mitwirkung von	Amt für Umweltschutz und Energiefragen Betrieb für Stadtgrün, Abfallwirtschaft und Straßenreinigung

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf und Grundlagen</b> .....	<b>7</b>
1.1	Verfahrensablauf.....	7
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans .....	7
<b>2</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	10
4.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
4.1.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	10
4.1.3	Sonstige städtebauliche Planungen .....	10
4.2	Plangebiet .....	14
4.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	14
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie.....	15
4.2.3	Verkehrliche Erschließung.....	16
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand.....	17
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	17
4.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft .....	17
4.3.1	Widmung.....	18
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>19</b>
5.1	Einleitung .....	19
5.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	19
5.1.2	Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen.....	20
5.1.3	Informelle Planungen.....	22
5.2	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung .....	23
5.2.1	Der Mensch und seine Gesundheit .....	23
5.2.2	Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz .....	24
5.2.3	Boden / Fläche.....	29
5.2.4	Wasser.....	30
5.2.5	Luft / Klima .....	31
5.2.6	Landschaft / Ortsbild .....	32
5.2.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	32
5.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	34

5.3	Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) .....	34
5.3.1	Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ und der „Europäischen Vogelschutzgebiete“ .....	34
5.3.2	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	34
5.3.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	34
5.3.4	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden .....	34
5.3.5	Klimaschutz/ Klimaanpassung.....	34
5.3.6	Störfallschutz .....	34
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	35
5.5.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	35
5.5.3	Maßnahmen zum Artenschutz (CEF- und FCS - Maßnahmen).....	37
5.5.4	Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope .....	38
5.5.5	Eingriff in Überschwemmungsgebiete .....	38
5.5.6	Eingriff nach Baumschutzverordnung.....	38
5.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	38
5.6.1	Standortalternativen.....	38
5.6.2	Alternative Bebauungskonzepte .....	38
5.7	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	38
5.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	38
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>40</b>
6.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	40
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	40
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	42
6.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	44
6.5	Bauweise.....	44
6.6	Überbaubare Grundstücksflächen .....	44
6.7	Abstandsflächen.....	45
6.8	Flächen für Nebenanlagen, Standplätze für Abfallbehälter .....	49
6.9	Tiefgarage / KfZ-Stellplätze / Fahrradstellplätze .....	49
6.10	Straßenverkehrsflächen .....	50

6.11	Dienstbarkeiten: Geh- und Radfahrrecht, Leitungsrecht .....	50
6.12	Ver- und Entsorgungsleitungen / Anlagen zu Versorgung .....	50
6.13	Grünflächen.....	51
6.14	Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen.....	51
6.15	Fassadenbegrünung .....	52
6.16	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	52
6.17	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....	52
6.18	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	55
6.19	Anpflanzen von Bäumen .....	55
6.20	Örtliche Bauvorschriften / Baugestalterische Festsetzungen .....	56
<b>7</b>	<b>Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>57</b>
7.1	Verkehrerschließung.....	58
7.2	Ver- und Entsorgung .....	58
7.3	Naturschutz und Landschaftspflege.....	60
7.4	Immissionsschutz.....	60
7.5	Klimaschutz und Energieeffizienz.....	60
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>61</b>
<b>9</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne und Hinweise auf Fachplanungen.....</b>	<b>62</b>
<b>10</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>62</b>
10.1	Flächen im gesamten Plangebiet .....	62
10.2	Wohneinheiten im Projektgebiet*.....	62
10.3	Kfz-Stellplätze* im Projektgebiet.....	62
10.4	Einwohnerprognose* im Projektgebiet.....	63
<b>11</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>63</b>
11.1	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	63
11.2	DIN-Normen und sonstige Hinweise.....	64
11.3	Bodendenkmalschutz .....	64
11.4	Baudenkmal .....	64
11.5	Grundwasser .....	64
11.6	Sortimentskonzept Erlanger Liste.....	64

11.7 Lärmschutz.....	66
11.8 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen.....	66
11.9 Pflanzen – Artenliste .....	66
11.10Baumpflanzungen, Wurzelschutz .....	71
11.11Fachgutachten.....	71
Anlagen	

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2023 (Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen Nr. 10, 80. Jg. S. 6ff) eingeleitet. Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss hat beschlossen den Bebauungsplan im Normalverfahren aufzustellen.

Folgende Vorgehensweise bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses festgelegt worden: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung hat nach der Bekanntmachung vom 27.02.2025 (Die amtlichen Seiten – Offizielles Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Erlangen Nr. 5, 82. Jg. S.1ff) in der Zeit vom 28.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurde in der Zeit vom 28.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 durchgeführt. Ein Scoping zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung hat am 13.03.2025 und eine Abstimmung zur technischen Infrastruktur hat am 14.03.2025 stattgefunden.

### **1.2 Grundlagen des Bebauungsplans**

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## **2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Mit der Verlagerung der verschiedenen Siemensstandorte im Stadtgebiet Erlangen in den neuen Siemens Campus wurde für das Quartier an der Werner-von Siemens-Straße eine Auffassung und Vermarktung der dort vorhandenen, zum Teil denkmalgeschützten Gewerbeobjekte notwendig. Die rund 35.000 Quadratmeter umfassende Liegenschaft Siemens-Mitte (Elefantentreppe, Glaspalast / Blaues Hochhaus mit Casino, Bingelhaus) mit insgesamt fünf Gebäuden wurde im Herbst 2021 von der Vorhabenträgerin erworben, mit dem Ziel einer hochwertigen, innerstädtischen Quartiersentwicklung, die Wohnen und Arbeiten beinhalten soll.

Um vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, der direkten Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Himbeerpalast und dem auf dem Grundstück befindlichen denkmal-

geschützten Blauen Hochhaus (stehende Scheibe) mit Casino (liegende Scheibe und eingeschossiger Anbau entlang der Mozartstraße) ein verträgliches Konzept zu entwickeln, hat in Abstimmung mit der Verwaltung ein eingeladener hochbaulicher Realisierungswettbewerb und Ideenteil mit der Bezeichnung „Big Apple“ für die zukünftige Neubebauung durch die Vorhabenträgerin stattgefunden. Im Preisgericht, das am 14.12.2022 getagt hat, waren neben VertreterInnen der Vorhabenträgerin auch Mitglieder der Fraktionen und externe Sachverständige stimmberechtigt. Den 1. Preis hat die Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros ssp-architekten, Erlangen mit Lemke Landschaftsarchitektur, Schwabach gewonnen.

Die Umsetzung des 1. Preises ist nicht auf Grundlage des 2. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 möglich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wird das 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 aufgestellt.

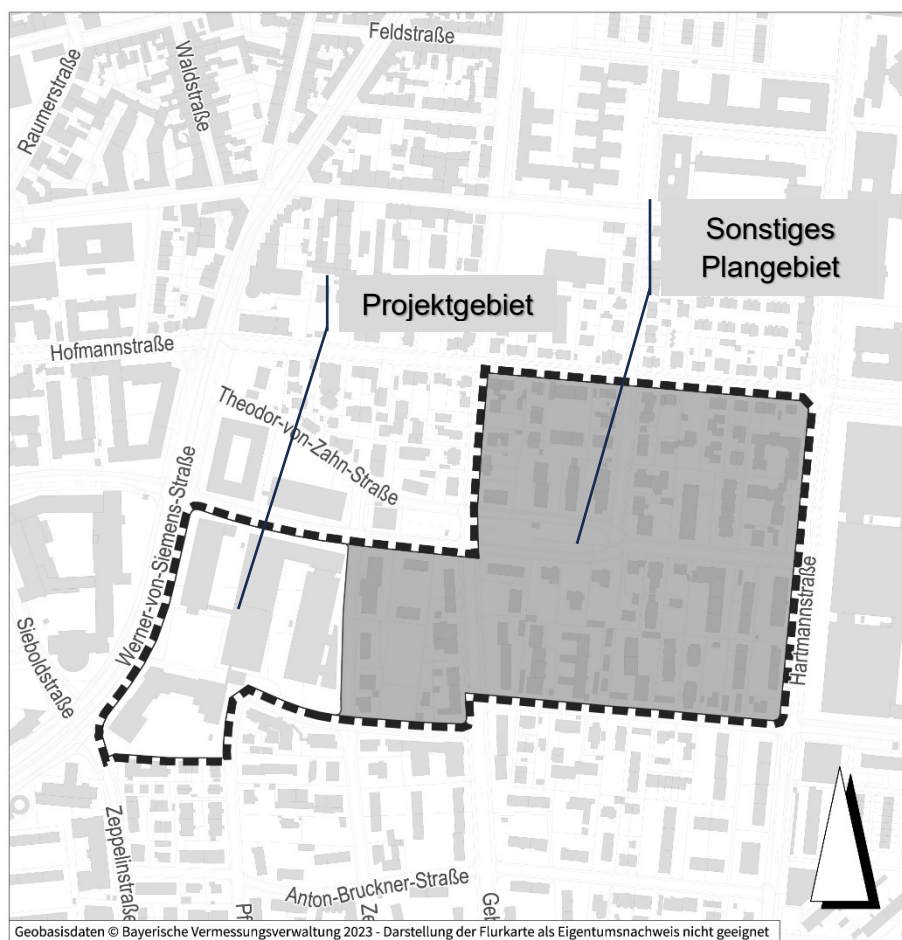


Abb. 1: Geltungsbereich des 7. Deckblatts des Bebauungsplans Nr. 181. weiß = Projektgebiet der Vorhabenträgerin, grau = sonstiges Plangebiet (Darstellung der Stadt Erlangen zum Aufstellungsbeschluss 12.12.2023)

Das Wettbewerbsgebiet (Projektgebiet) liegt innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 181 und seinem 2. Deckblatt. Das bisher festgesetzte Mischgebiet dehnt sich – über das Projektgebiet hinaus – in Richtung Osten über die Gebbertstraße und Schellingstraße bis zur Hartmannstraße aus. Ein Mischgebiet setzt grundsätzlich ein ausgewogenes Mischverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung voraus. Bisher befand sich der gewerbliche Schwerpunkt im Westen innerhalb der von Siemens genutzten Flächen, wäh-

rend der wohnbauliche Schwerpunkt im Osten des Mischgebiets liegt (sonstiges Plangebiet, s. Abb. 1). Diese Nutzungsstruktur wird sich mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses verändern, da dieses ein urbanes, gemischt genutztes Quartier auf den bisher rein gewerblich genutzten Flächen vorsieht. Um im östlichen Gebiet weiterhin sowohl eine vorwiegend wohnbauliche Nutzung als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen, werden die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und die Art der Nutzung angepasst. Mit der Änderung von Mischgebiet zu Urbanem Gebiet bzw. Besonderen Wohngebiet ist eine Anpassung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) verbunden, wie sie in § 17 (1) BauNVO als Obergrenzen formuliert werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 181, wie etwa die überbaubaren Grundstücksflächen, werden in diesem Bereich nicht angepasst.

Die Aufstellung des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 soll vor diesem Hintergrund die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen. Im westlich liegenden Projektgebiet wird mit einem umfangreichen Katalog an Festsetzungen die geplante städtebauliche Entwicklung ermöglicht, während im östlich liegenden sonstigen Plangebiet nur die Art der baulichen Nutzung geändert und somit die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der dort vorhandenen Quartiere gesichert werden.

### **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Ziele der Planung sind für das Projektgebiet die Errichtung eines lebendigen innerstädtischen Quartiers, das in innovativer und zugleich wirtschaftlicher Form Raum für Wohnen und Arbeiten sowie Einzelhandel nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege bietet und das Ziel des nachhaltigen Bauens verfolgt. Für das sonstige Plangebiet soll die Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich abgesichert und damit verbunden auch das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden, um die bestehenden Quartiere in ihrer Eigenart zu sichern und eine zukünftige Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Im Projektgebiet soll auf Basis des 1. Preises ein urbanes und gemischt genutztes Quartier unter Berücksichtigung des städtischen Einzelhandelskonzepts (SEHK) und des Vergnügungsstättenkonzepts entwickelt werden. Dabei soll neben der gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung in der ersten Reihe in den Obergeschossen entlang der Werner-von-Siemens-Straße ermöglicht werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird neben einer Wohnnutzung auch ein Lebensmittelmarkt im Casino ermöglicht. Damit handelt es sich im Sinne der Beschlüsse zur Gewerbeentwicklung in Erlangen (Beschlussvorlage II/WA/020/2019) und zur Nachnutzungskonzeption: Siemens-Mitte (Beschlussvorlage PET/015/2018) um einen relevanten, konzeptbezogenen Einzelfall, der dem Leitgedanken Rechnung trägt, Wohnen und Arbeiten stärker zusammen zu denken. Die vorwiegend gewerbliche Nutzung in den Bereichen der Erdgeschosszone soll dabei insbesondere in der ersten Reihe entlang der Werner-von-Siemens-Straße erhalten bleiben.

Für das sonstige Plangebiet soll mit Festsetzung eines Urbanen Gebiets sowie eines Besonderen Wohngebiets der Charakter der gemischtgenutzten Wohnbebauung gesichert und in ihrer Weiterentwicklung gestärkt werden.

Mit dem Bebauungsplan kann sowohl für das Projektgebiet als auch für das sonstige Plangebiet der Bedarf an benötigten Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gedeckt werden und gleichzeitig auch zukünftig Flächen für nicht störendes Gewerbe vorgehalten werden.

Zusätzlich sind neben der gewerblichen Nutzung in Urbanen Gebieten auch Nutzungen

im kulturellen und sozialen Bereich vorzusehen, womit der gemischt genutzte Charakter und die Stadt der kurzen Wege gestärkt werden können.

Für die Stärkung der Freiräume soll der „Rote Platz“ in einen „Grünen Platz“ umgewandelt und halböffentliche Freiräume in den rückwärtigen Bereichen aufgewertet und mit Spielflächen versehen werden, um qualitätvolle Aufenthaltsbereiche zu schaffen. In den Freiräumen sind zudem Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser vorzusehen, um dem Prinzip der Schwammstadt gerecht zu werden.

## **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung**

#### **4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) und im Regionalplan Region Nürnberg festgelegt. Die Stadt Erlangen ist Teil der gemeinsamen Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach, eingebettet in den Verdichtungsraum der gleichnamigen Metropolregion.

Die Metropolen sollen als landes- und bundesweite Bildungs-, [...] Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen [...] beitragen.

Auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen hingearbeitet werden.

Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte für die Wirtschaft, das Bildungswesen, den Dienstleistungsbereich und das kulturelle Leben mit überregionaler Ausstrahlung. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken.

Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden.

#### **4.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (zwischen Werner-von-Siemens-Str. und Gebbertstraße) und Wohnbaufläche (Gebbertstraße bis Hartmannstraße) dargestellt. Die künftige Art der baulichen Nutzung steht der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

Der Landschaftsplan trifft zum Plangebiet keine Aussagen.

#### **4.1.3 Sonstige städtebauliche Planungen**

Bei der Planung werden die einschlägigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Erlangen berücksichtigt. Hierzu zählen u. a. die Stellplatzsatzung, das städtebauliche Einzelhandelskonzept (SEHK), das Vergnügungstättenkonzept und die Baumschutzverordnung.

Zusätzlich dient das Wettbewerbsergebnis als Ausgangslage für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers. Der Realisierungswettbewerb umfasste nur die Flächen um das Verwaltungshochhaus herum, nicht aber das denkmalgeschützte Gebäude. Aussagen zur städtebaulichen Konzeption sowie der Freiraumentwicklung auf Grundlage des Realisierungswettbewerbs lauten wie folgt (zusammengefasstes Preisgerichtsprotokoll; Anlage Nr. 3 zum Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans vom 12.12.2023, das ausführliche Preisgerichtsprotokoll s. Anlage Nr. 11):

*Der Entwurf reagiert auf die städtebaulich heterogene Situation des Umfeldes, indem er die unterschiedlichen Maßstäbe und Körnungen des Kontextes aufgreift und zusammenfügt. Dabei wird der „Rote Platz“ als zentraler Quartiersplatz zusammen mit dem erhaltenswerten Gebäudebestand integriert und gestärkt. Zum übergeordneten öffentlichen Raum beruhigen straßenbegleitende Strukturen das Erscheinungsbild des neuen Quartiers.*



Abb. 2: 1. Preis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (ssp Architekten, Lemke Landschaftsarchitekten)

*Das städtebauliche Motiv ist die konzeptionelle Graduierung der unterschiedlichen Baustrukturen im städtebaulichen Kontext. Das städtebauliche Motiv der konzeptionellen Graduierung findet auch in der Höhenentwicklung der Baukörper statt. Ein neuer Hochpunkt an der Ecke zur Mozartstraße dient als Vermittler in der Stadtstruktur und als Teil der Gesamtstadt. Unter Einhaltung (...) der Belichtungsregeln entsteht eine differenzierte Gebäudefigur, welche sich aus den Bausteinen der Nachbarschaft ableitet, und gleichzeitig den Anspruch des Auslobers gerecht wird, ein Ensemble zu schaffen, das in innovativer und zugleich wirtschaftlicher Form Raum für Wohnen und Arbeiten bietet und dabei eine zeitgemäße Antwort auf das selbstverständliche Ziel nachhaltigen Bauens gibt.*

*Auf dem „Roten Platz“ als zentraler Quartiersplatz wird als Maßnahme im Sinne einer hitzeangepassten Stadt die Pflanzung eines Klimawaldes vorgeschlagen, der sich auch im Quartiersinneren der Neubebauung fortsetzt. Der Klimawald hat positiven Einfluss auf das örtliche Mikroklima, spendet Schatten, erhöht die Aufenthaltsqualität im städtischen Raum, schafft neue Wegeverbindungen und verbessert die Möglichkeiten für Regenwasserzwischen-speicherung. Ökologie wird im Sinne einer klimagerechten und nachhaltigen Nutzung des Stadtraumes gedacht.*

*Die neuen Gebäude schaffen klar definierte Außenbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen und Charakteren. Die bauliche Figur bietet vielfältige Bezüge und gestaffelte Übergänge in den Freiraum. Im Inneren umschließt sie gemeinschaftliche urbane Wohnhöfe mit Freiraumangebot und Kinderspielflächen frei von Feuerwehrflächen. Diese werden mit Obstgehölzen. z.B. alte Sorten an Apfel, Birnen oder Zwetschgen, mehrstämmigen Baumarten. z.B. Zier-Kirschen, Felsenbirnen und mit Stadtklimabäumen. z.B. Gleditschie, Hopfen-Buche, o.ä. bepflanzt. Die gemeinschaftliche Nutzung der halböffentlichen Freiflächen schafft eine Identifizierung mit dem Quartier.*

*Auch die Dachlandschaft wird in unterschiedlichen Intensitäten zu Aufenthalt oder für extensiv begrünte Ausgleichsflächen als Biodiversitätsdächer genutzt. Kombinationen aus intensiv genutzten und extensiv begrünten mit zur Energieversorgung ausgestatteten Dächern lockert die Dachlandschaft auf. Die intensive Begrünung der Dächer erhöht die nutzbare Fläche bei gleichem Versiegelungsgrad, Nachhaltige Energieversorgung bleibt dabei nicht außer Acht.*

Im Zuge der Vorbereitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans ist parallel die städtebauliche Konzeption weiterentwickelt worden. Hierbei ergeben sich für folgende Teilbereiche Änderungen:

Im Bereich der Elefantentreppe ist auf dem nördlichen Flügel eine Aufstockung von sechs auf sieben Geschosse vorgesehen und die nach Osten und Süden abgetrepten Geschosse wurden geringfügig angepasst. Die geplante Neubebauung im Hof der Elefantentreppe wird aufgrund der darunterliegenden Bestandstiefgarage weiter südlich geplant. Das Thema der Abtrepung des Bestandsgebäudes wird bei dem Neubau aufgegriffen, sodass auch hier für die BewohnerInnen nutzbare Dachterrassen entstehen können.

Im Bereich des neuen Bingelhauses (auch „Big-L“) ist eine Erhöhung der Geschossigkeit des Turms im nordwestlichen Gebäudeteil von 14 auf 15 Geschosse vorgesehen.

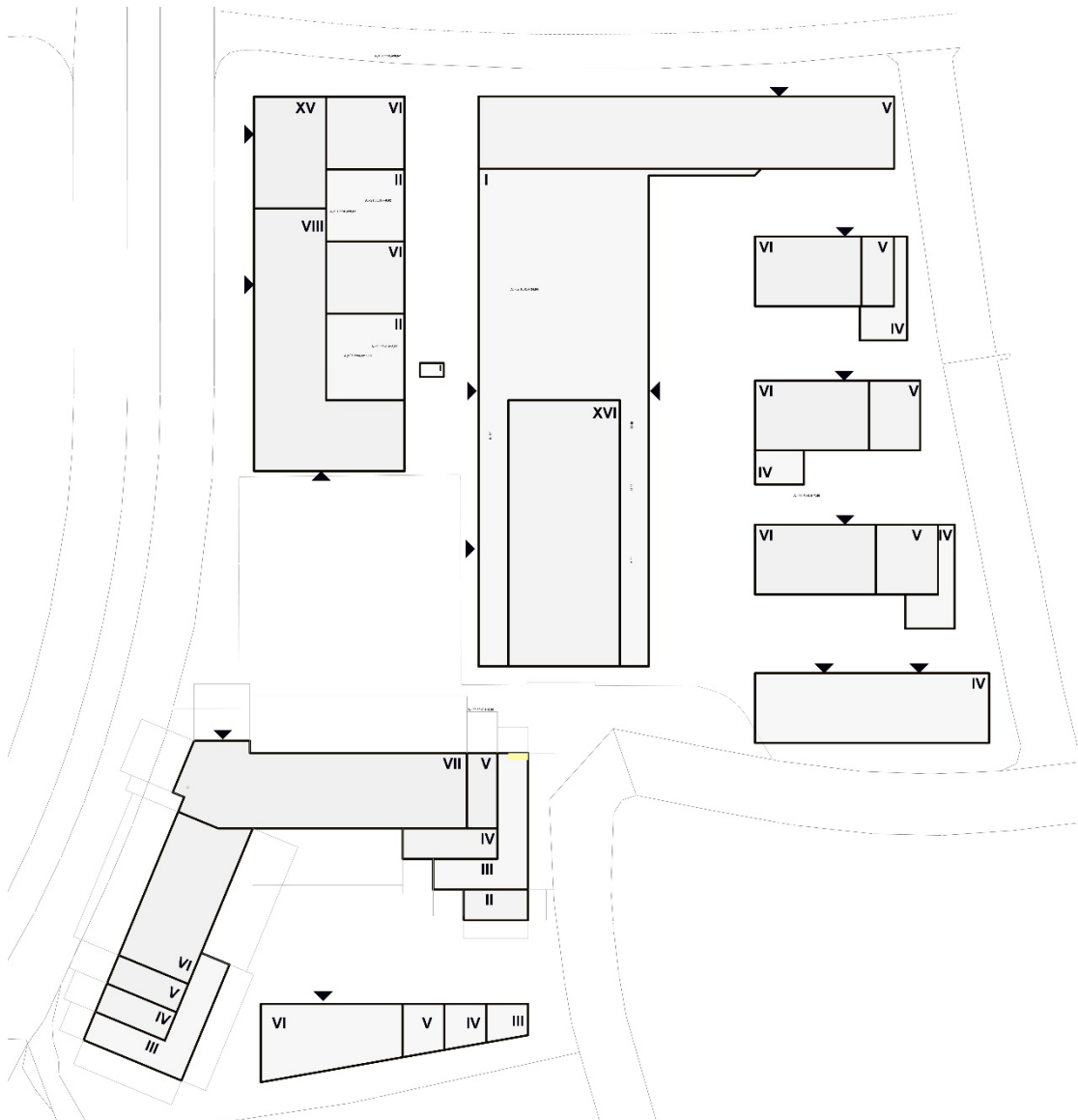


Abb. 3: Abstandsflächenplan (ssp-architekten, 28.01.2025)

Im nordöstlichen Bereich sah der Realisierungswettbewerb eine Überbauung des straßenbegleitenden Bereichs zur Mozartstraße mit vier bis sechs Geschossen vor. In der Weiterbearbeitung wurden die Geschossigkeiten auf durchgehend fünf Geschosse vereinheitlicht.

Die Neubauten im Bereich des Zenkerareals, welches bisher durch das Parkdeck geprägt ist, waren zum Realisierungswettbewerb vier- bis fünfgeschossige Gebäude geplant. Zu Gunsten der östlich gegenüberliegenden, kleinteiligen Bestandsgebäude wurde in Teilen die fünfgeschossige Bebauung auf vier Geschosse reduziert und stattdessen in Richtung Westen auf bis zu sechs Geschosse erhöht. Für das südliche Gebäude Ecke Zenkerstraße / Sophienstraße werden maximal vier Geschosse geplant.

## 4.2 Plangebiet

### 4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt östlich der Werner-von-Siemens-Straße und des Zentrums der Stadt Erlangen im statistischen Bezirk Stubenloh.

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss unterteilt sich das Plangebiet in des westliche „Projektgebiet“, das von der Vorhabenträgerin entwickelt wird, und dem östlichen „sonstigen Plangebiet“, worin die Art und das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

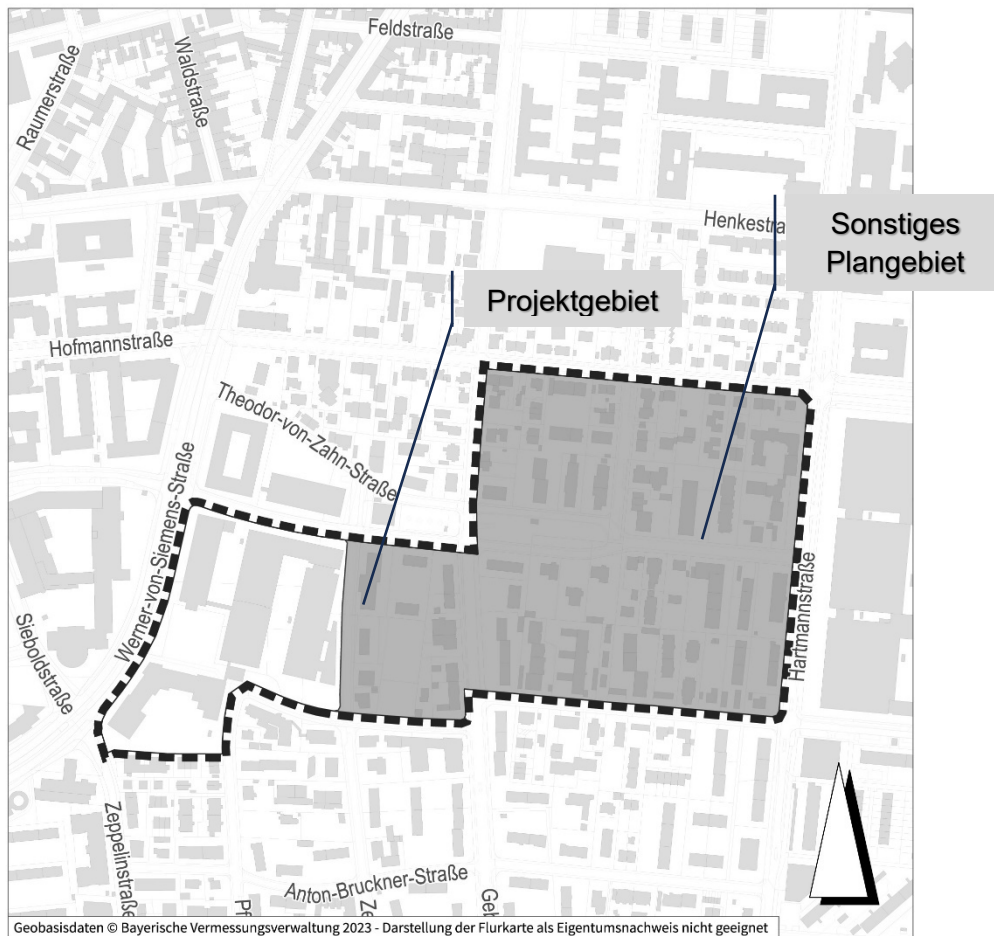


Abb 4.: Geltungsbereich des 7. Deckblatts des Bebauungsplans Nr. 181. weiß = Projektgebiet der Vorhabenträgerin, grau = sonstiges Plangebiet (Darstellung der Stadt Erlangen zum Aufstellungsbeschluss 12.12.2023)

Das Projektgebiet grenzt im Westen an die Werner-von-Siemens-Straße an und liegt direkt gegenüber dem als Himbeerpalast genannten ehemaligen Verwaltungsgebäude von Siemens. Im Norden grenzt die Mozartstraße an, die jenseits von Verwaltungsgebäuden und zukünftig nach Abschluss des Bebauungsplans Mozartstraße (Nr. 181, 6. Deckblatt) mit einer Hotel- sowie Wohnnutzung geprägt ist. Im Osten und Süden begrenzen die Zenkerstraße und die Sophien- bzw. Pfälzerstraße das Plangebiet. Diese sind vorwiegend von Wohngebäuden aber auch nicht störendem Gewerbe geprägt.

Das östlich der Zenkerstraße anschließende sonstige Plangebiet wird im Norden und Nordosten von der Mozartstraße sowie der Gebberstraße und Hofmannstraße begrenzt. Im Osten grenzen die Hartmannstraße und im Süden die Sophienstraße an. Das Gebiet

selbst ist geprägt von Wohngebäuden unterschiedlichen Alters sowie unterschiedlicher Bauweisen und ist zudem stark mit Dienstleistungsnutzungen wie auch nicht störendem Gewerbe durchmischt. Dies gilt auch für die nördlich und südlich angrenzenden Quartiere. Östlich der Hartmannstraße hingegen grenzen gewerblich genutzte Strukturen an das Plangebiet an, die derzeit von Siemens Healthineers genutzt werden. Um die Gewerbe- nutzung östlich der Hartmannstraße in ihrem Bestand nicht zu gefährden und gleichzeitig die durchmischten Wohngebiete westlich der Hartmannstraße zu schützen, ist aus Sicht des Schallschutzes eine Gebietsart gem. §§ 2-11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zu wählen, deren Immissionsrichtwerte (TA Lärm) einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO entsprechen. Mit der Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets (WB) gem. § 4a BauNVO kann eine Weiterentwicklung der Wohn- und Gewerbequartiere ermöglicht und gleichzeitig der Schutz der Wohnquartiere gewährleistet werden.

#### **4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topografie**

Das Projektgebiet ist entlang der Werner-von-Siemens-Straße im Bestand von sechs- bis siebengeschossigen Bürogebäuden geprägt, die in ihrer Mitte eine städtebauliche Zäsur lassen und somit den „Roten Platz“ als urbanen Freiraum fassen. Der Rote Platz wird rückwärtig vom 17-geschossigen ehemaligen Verwaltungshochhaus von Siemens gefasst (auch Stehende Scheibe bzw. Blaues Hochhaus genannt) und dient diesem als Vorplatz. Der Sockelbereich des Hochhauses wird als eingeschossiger Bau Richtung Norden fortgeführt (auch Liegende Scheibe genannt) und diente bis zuletzt als Kantinenbau (Casino) für Siemens-Angestellte. Der Küchenbereich der Mensa wird L-förmig entlang der Mozartstraße bis zur Zenkerstraße fortgeführt. Entlang der Zenkerstraße bis zur Sophienstraße liegt ein viergeschossiges Parkhaus für Siemens-Mitarbeiter. Zusammen mit der Liegenden Scheibe bildet das Parkhaus ein U aus, in dessen Hof die Zugänge zum Parkhaus und der Mensa sowie ein gastronomischer Freibereich liegen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Gebiet von Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie einem zentralen Platz und unterstützenden Funktionen wie Mensa, Parkhaus und Tiefgarage geprägt ist. Das Gebiet ist zudem von straßenbegleitenden und platzeinfassenden Bäumen geprägt.

Das Verwaltungshochhaus als Stehende Scheibe und dessen fortgeführter Sockelbereich als Liegende Scheibe mit dem eingeschossigen Anbau entlang der Mozartstraße (Küchenbereich der Mensa) sind zudem eingetragene Denkmale (D-5-62-000-1032, „*Verwaltungshochhaus der Firma Siemens, 17-geschossiger Stahlbetonskelettbau mit quadratisch gerasterter, an den Ecken nicht zusammengeführter Aluminium-Glas-Vorhangsfassade und innerem Erschließungs- und Funktionskern mit Großraum- und Zellenbüros, nördlich angesetzt eingeschossiger Kantinenbau, nach Plänen von Hans Maurer und der Bauabteilung der Siemens AG, 1959-62.*“).

Das sonstige Plangebiet ist geprägt von einer kleinteiligen Baustruktur bestehend aus Wohngebäuden und einer durchmischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe. Die Gebäude sind unterschiedlichen Alters (vereinzelt aus Vor- und Zwischenkriegszeit, vermehrt aus Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre und Nachverdichtungen seit der 1990er Jahre bis heute) und unterschiedlicher Bauweise sowie Geschossigkeiten. Die Bandbreite rangiert hier von drei Geschossen für Doppelhäuser über drei- bis viergeschossige Zeilenbauten bis hin zu achtgeschossigen Punkthochhäusern.

Das Projektgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einem Niveau von 281 m bis 282 m über Normalhöhennull (NHN), wobei der niedrigste Punkt im Bereich der Kreuzung Werner-von-Siemens-Straße / Mozartstraße und der höchste Punkt im Bereich Zenkerstraße / Sophienstraße liegt.

Für das sonstige Plangebiet liegt keine Vermessung vor. Aus der Überlagerung „Geländere relief“ des Bayernatlas kann entnommen werden, dass der Bereich ebenfalls weitgehend eben ist.

### **4.2.3 Verkehrliche Erschließung**

#### Externe Erschließung/ Motorisierter Individualverkehr

Das gesamte Plangebiet ist durch ein engmaschiges Straßennetz zwischen Hofmannstraße im Norden und der Sophienstraße im Süden sowie der Hartmannstraße im Osten und der Werner-von-Siemens-Straße im Westen erschlossen. Über die Werner-von-Siemens-Straße ist ein direkter Anschluss an die im Westen liegende Autobahn BAB 73 in ca. 1,5 km Entfernung gegeben. Über die Gebbertstraße ist in Richtung Süden zudem ein Anschluss an die als Bundesstraße B 4 klassifizierte Äußere Nürnberger Straße und somit eine direkte Verbindung Richtung Nürnberg möglich.

#### Ruhender Verkehr

Das Projektgebiet verfügt über eine zweigeschossige Tiefgarage, die sich unter dem Roten Platz sowie dem südlich angrenzenden Bürohaus – der Elefantentreppe – erstreckt. Die Zufahrt zu der Tiefgarage befindet sich in der Sophienstraße / Pfälzer Straße. Des Weiteren befindet im Osten ein viergeschossiges Parkhaus, das über die Zenkerstraße erschlossen wird. Im Rahmen der Um- und Neubauten soll die Tiefgarage 1-geschossig unter weiten Teilen des Projektgebietes weitergebaut und das Parkhaus abgerissen werden.

Im Bereich des sonstigen Plangebiets befinden sich die Stellplätze zum großen Teil auf den Baugrundstücken. Vereinzelt sind Garagenhöfe und Tiefgaragen errichtet worden, die die Stellplätze umliegender Grundstücke aufnehmen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Das gesamte Plangebiet wird über das Busnetz der Stadt Erlangen erschlossen. Haupt-routen befinden sich entlang der Werner-von-Siemens-Straße im Westen sowie der Mozartstraße und der Gebbertstraße im Zentrum und der Hartmannstraße im Osten des Plangebiets. Durch die zentrale Lage der Haltestellen können mit den Buslinien sowohl Orte in der Innenstadt als auch in den umliegenden Stadtvierteln gut erreicht werden. Über die Buslinien ist zudem ein Anschluss an den Erlangener Bahnhof gegeben, wodurch ein Zugang an das regionale und überregionale öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht wird.

Zusätzlich ist eine Haltestelle der Stadt-Umland-Bahn (StUB) im Bereich der Kreuzung Werner-von-Siemens-Straße / Sieboldstraße geplant (ca. 250 m vom Roten Platz entfernt), wodurch zukünftig eine direkte Verbindung nach Nürnberg bzw. zum Bahnhof Erlangen oder nach Herzogenaurach besteht.

#### Fußgänger/Radfahrer

Die Straßenzüge im und an das Plangebiet angrenzend besitzen beidseitig Bürgersteige, die den Fußgängern eine sichere Fortbewegung ermöglichen. Entlang der Hauptstraßen wie Werner-von-Siemens-Straße, Gebbertstraße sowie Hartmannstraße sind separate Radwege und in der Mozartstraße zumindest Radschutzstreifen auf der Fahrbahn vorhanden, womit eine sichere Durchwegung des Plangebiets ermöglicht und das Plangebiet in das weiterführende Radwegenetz eingebettet wird.

#### **4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand**

Die Bürogebäude im Projektgebiet (Bingelhaus, Blaues Hochhaus, Elefantentreppe) stehen leer, das Casino und das Parkhaus sind weiterhin in Betrieb. Für die Planung ist vorgesehen, das Bürogebäude im Bereich Werner-von-Siemens-Straße / Mozartstraße (Bingelhaus) durch ein neues, gemischt genutztes Gebäude sowie das östlich liegende Parkhaus durch Wohngebäude zu ersetzen. Im Erdgeschossbereich des Bingelhauses wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, sodass hier gewerbliche sowie soziale und kulturelle Nutzungen ermöglicht werden können.

Für die im Süden liegende Elefantentreppe ist eine Umnutzung zu Wohnen und Studentenappartements sowie eine Aufstockung um ein Geschoss geplant. Für das Blaue Hochhaus ist ebenfalls eine Umnutzung geplant, hier soll eine Wohnnutzung etabliert werden. Für das Casino ist eine Umnutzung zu einem Lebensmittelmarkt geplant. Entlang der Mozartstraße wird der eingeschossige Bau zudem mit einer Wohnnutzung mit vier Obergeschossen aufgestockt. Die zweigeschossige Tiefgarage unter dem Roten Platz sowie unter der Elefantentreppe wird erhalten und im Bereich der Neubauten wird eine eingeschossige Tiefgarage ergänzt.

Das sonstige Plangebiet zeichnet sich durch einen Bestand an Wohnhäusern aus, die von nicht störendem Gewerbe mitgenutzt werden. Punktuell bestehen rein gewerblich genutzte Gebäude. Für die hier liegenden Quartiere liegt kein nennenswerter Leerstand vor. Bauliche Änderungen können individuell durch die jeweiligen Eigentümer ausgelöst werden.

#### **4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Bereich des Projektgebietes sind im Besitz der Vorhabenträgerin. Die Baugrundstücke im sonstigen Plangebiet sind im Besitz der jeweiligen Eigentümer. Die inbegriffenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind im Eigentum der Stadt Erlangen.

### **4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 181 „Für das Gebiet zwischen Nürnberger Straße, Werner-von-Siemens-Straße, Hofmannstraße, Hartmannstraße und Schenkstraße“ aus dem Jahr 1969.

Für das Projektgebiet ist das 2. Deckblatt aus dem Jahr 1979 zur Bewertung von Bauvorhaben heranzuziehen. Hierin wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt und vom anvisierten Vorhaben abweichende Bauhöhen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die nicht zur Realisierung des Wettbewerbsergebnisses ausreichen. Mit dem vorliegenden 7. Deckblatt werden diese Parameter an das Vorhaben angepasst und der bisher geltende Bebauungsplan mit dessen 2. Deckblatt überplant.

Für das sonstige Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 181. Aufgrund der zukünftig fehlenden Durchmischung für ein Mischgebiet wird in diesem Bereich die Art der baulichen Nutzung angepasst und damit zusammenhängend auch das Maß der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung sieht für den Bereich zwischen Zenker- und Gebbertstraße ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO und für die übrigen Bereiche ein besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO vor. Da das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 181 über die Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO gere-

gelt wird, ändert sich das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenzen eines Mischgebiets zu den Obergrenzen für ein urbanes Gebiet bzw. eines besonderen Wohngebiets. Mittelbar wird das Maß der baulichen Nutzung damit erhöht.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan weisen für die Bereiche westlich der Gebbertstraße gemischte Bauflächen und östlich der Gebbertstraße Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und eine Änderung ist nicht erforderlich.

#### 4.3.1 Widmung

Der Eigentümerweg mit Fuß- und Radverkehr auf den Fl.Nrn. 1072/5 u. 1069/3 Gmkg. Erlangen ist seit 1983 gewidmet.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird diese Widmung eingezogen. Ein separates Einziehungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

Um künftig dennoch eine Durchwegung für die Allgemeinheit zu ermöglichen, soll an gleicher Stelle ein Geh- und Radfahrrecht für die Stadt Erlangen zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.



Abb. 5: Übersichtsplan – Widmung öffentlicher Eigentümerweg auf Flst.-Nrn. 1072/5 und 1069/3 (Stadt Erlangen)

## **5 UMWELTBERICHT**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

##### **Angaben zum Standort.**

Der Geltungsbereich des 7. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 181 „Stubenloh Süd“ liegt südöstlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Werner-von-Siemens-Straße, im Süden durch die Sophienstraße, im Osten durch die Hartmannstraße und im Norden durch die Hofmann- und Mozartstraße begrenzt. Das Bebauungsplangebiet teilt sich in das Projektgebiet zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und der Zenkerstraße und in das „Sonstiges Plangebiet“ östlich der Zenkerstraße. Für das Projektgebiet werden umfangreiche Festsetzungen zum Städtebau und zur Grünordnung getroffen. Für das sonstige Plangebiet wird die Art der Nutzung neu festgesetzt und damit mittelbar auch das Maß der baulichen Nutzung sowie geringfügig zwei bereits vorhandene Eigentümerwege in private Verkehrsflächen geändert.

Der Umweltbericht bezieht sich auf das Projektgebiet zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und der Zenkerstraße. Für das „sonstige Plangebiet“ sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie alle Angaben zum Baumschutz/Baumerhalt beziehen sich ebenfalls ausschließlich auf das Projektgebiet.

##### **Geplante Neuordnung**

Die Neuordnung des Projektgebietes „Big Apple“ auf den ehemaligen Siemensflächen in Erlangen Mitte umfasst folgende Teilbereiche:

- Abbruch des Binglehauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses („Big-L“ bzw. neues Binglehaus) mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- Neuordnung der Außenanlagen zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und dem bestehenden Hochhaus mit Casino.
- Umgestaltung des „Roten Platzes“ zwischen Neubau Binglehaus, Hochhaus und Elefantentreppe.
- Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie Neuordnung der Freianlagen südlich der Elefantentreppe.
- Abbruch des bestehenden Parkhauses entlang der Zenkerstraße mit Neubau von vier Mehrfamilienhäusern und Neuordnung der Freianlagen.

##### **Freiflächenplanung**

Im Zuge der baulichen Neuordnung werden auch die Freiflächen im Projektgebiet zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und der Zenkerstraße neu geplant.

- Der „Rote Platz“ wird in einen „Grünen Platz“ transformiert. Auf dem Platz sind Baumpflanzungen in Hochbeeten vorgesehen. Damit kann die bessere Nutzbarkeit des Platzes sowie eine kleinklimatische Verbesserung auf dem Platz realisiert werden. Die statischen Voraussetzungen bieten nur wenige Flächen für die Hochbeete, weshalb die Baumpflanzungen genau über dem Raster der Stützen der bestehenden zweigeschossigen Tiefgarage erfolgen. Die Umgestaltung berücksichtigt die Denkmalschutzbelange.
- Entlang der Werner-von-Siemens-Straße wird die Baumreihe vor der Elefantentreppe

im Süden des Areals über den neuen „Grünen Platz“ und dem Vorbereich des Big-L zur Mozartstraße ergänzt. Die Ost-West-Fahrradwegeverbindung zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und der Sophienstraße bleibt erhalten.

- Das Mehrfamilienhaus südlich der Elefantentreppe wird im direkten Anschluss an die Tiefgarage angeordnet. Der Kinderspielplatz wird auf der Bestandstiefgarage vorgesehen. Nebengebäude und Überdachungen für Fahrräder werden im Innenhof verortet.
- An der Stelle des Parkhauses entlang der Zenkerstraße entstehen 4 Mehrfamilienhäuser (MFH) mit vielen Freiflächen. Der komplette Bereich wird mit einer neuen Tiefgarage unterbaut, am Randbereich können Bestandsbäume erhalten werden. Erdgeschossig werden Privatgartenflächen an den MFH vorgesehen, in den Innenhöfen zwischen den Gebäuden werden Nebengebäude und Überdachungen für Fahrräder vorgesehen.
- In der großen Freifläche zwischen dem Hochhaus und Zenkerareal werden Spielflächen für Kleinstkinder (0-3), Kinder (3-12) sowie Sportflächen für die Anwohner vorgesehen.
- Das Areal wird auf Grund der notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze sowie der Nebenräume fast komplett mit neuen bzw. bestehenden Tiefgaragen unterbaut sein. Bestandsbäume können daher nur an den Randbereichen des Areals erhalten werden (19 Stück).
- Auf den Neubauten sowie Erweiterungen mit Flachdach (ausgenommen Hochhäuser) wird eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen vorgesehen. Ausgenommen ist hierbei das Dach des Big-L, da hier der Kinderspielplatz sowie eine intensive Dachbegrünung vorgesehen ist.
- Alle unterbauten Flächen sind mit Dachbegrünung vorgesehen und als Retentionsdächer geplant. Aufgrund des Wasserrückhalts auf den Dächern und den Tiefgaragenflächen kann das gesamte anfallende Regenwasser auf dem Areal in unterirdischen Versickerungsanlagen direkt zur Versickerung gebracht werden. Ein Anschluss von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz, wie im Bestand vorhanden, wird somit nicht erforderlich.

### **Bedarf an Grund und Boden**

Der Teil des Projektgebietes im Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 3,6 ha. Externer Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

#### **5.1.2 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen**

Für das laufende Bauleitplanverfahren ist das BauGB mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung und den Bestimmungen zum Schutz der Umwelt maßgeblich (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Von Bedeutung sind auch die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, die sich aus § 1a BauGB ergeben.

Weiterhin sind die Bestimmungen der Wassergesetze, des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den entsprechenden Verordnungen und des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung) wesentlich. Ebenso ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) entscheidend, worauf im Folgenden kurz eingegangen wird.

Gem. § 17 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls als Umweltbericht nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Der Umweltbericht führt für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sowie nach § 1a BauGB eine Umweltprüfung durch, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die nachfolgende Umweltprüfung entspricht voll umfänglich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und somit entfällt gem. § 17 Abs. 1 S. 2 UVPG die Pflicht einer Vorprüfung des Einzelfalls, da ja ohnehin eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt wird.

### Schutzgebiete

In der Stadtbiotopkartierung Erlangen sind im Plangebiet Teilflächen des Biotops ER-1019 erfasst (siehe Abbildung unten). Es handelt sich um Baumreihen, Einzelbäume bzw. Baumgruppen und Grünanlagen im Bereich der Gebbert- und Hartmannstraße. Im Bereich des MU1 zwischen Werner-von-Siemens-Straße und Zenkerstraße sind keine Biotopflächen erfasst.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete des Naturschutzes erfasst.

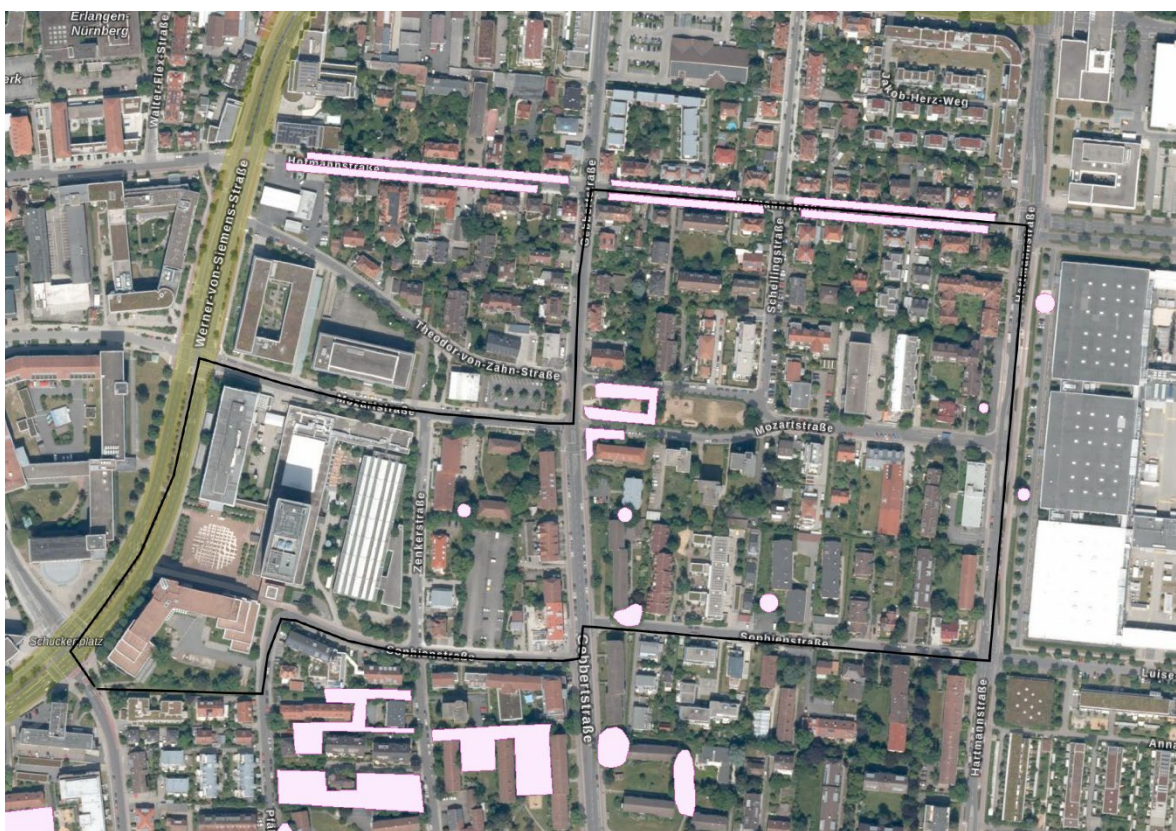


Abb. 6: Stadtbiotop, Quelle: Bayernatlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 2003 - mit wirksamen Änderungen und Berichtigungen, Stand 31.12.2024, als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dargestellt. Eine kleinere Fläche an der Mozartstraße ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zu Art der baulichen Nutzung entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

## Sonstige Pläne

Weiterführende Plandarstellungen des Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **5.1.3 Informelle Planungen**

#### **Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK) und Fahrplan Klima-Aufbruch**

Mit dem integrierten Klimaschutzkonzept will die Stadt Erlangen die bereits vorliegenden Untersuchungen, Klimaschutzberichte und Maßnahmenlisten zu einer Strategie zusammenfassen. Hierfür bilden die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz die Basis. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu reduzieren, um eine nachhaltige Energieversorgung zu ermöglichen. Dabei sollen auch fossile Energieträger in Zukunft vermieden werden. Außerdem soll das nachhaltige Verkehrsverhalten weiter gefördert werden, indem der öffentliche Nahverkehr weiter ausgebaut und der klimaneutrale Radverkehr gestärkt wird.

Im Folgenden entstand ein Fahrplan mit Klimaschutz-Maßnahmen, die zeigen, wie Klimaneutralität in Erlangen erreicht werden kann. Im Herbst 2022 beschloss der Stadtrat, die Maßnahmen im Fahrplan Klima-Aufbruch zur Grundlage des weiteren Handelns zu machen und in den nächsten Jahren weiter zu konkretisieren.

#### **Städtebaulicher Realisierungswettbewerb – Freiraumbeschreibung**

Die grundlegende städtebauliche Idee – im Sinne eines sozioökologisch hochwertigen Stadtraumes - ist es, an diesem Ort mit hohem Verkehrsaufkommen einen öffentlich zugänglichen Frei- und Grünraum aufzuspannen, um die Aufenthaltsqualität des städtischen Raumes an dieser Stelle vor allem für Fußgänger, Radfahrer und die BewohnerInnen des neuen Quartiers qualitativ deutlich zu erhöhen. Auf dem "Roten Platz" als zentraler Quartiersplatz wird als Maßnahme im Sinne einer hitzeangepassten Stadt die Pflanzung eines „Grünen Platzes“ vorgeschlagen, der sich auch im Quartiersinneren der Neubebauung fortsetzt. Der „Grüne Platz“ hat positiven Einfluss auf das örtliche Mikroklima spendet Schatten, erhöht die Aufenthaltsqualität im städtischen Raum, schafft neue Wegeverbindungen und verbessert die Möglichkeiten für Regenwasserzwischenspeicherung. Als grüner Puffer zum Verkehr erhöht die städtebauliche Setzung die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten der neuen BewohnerInnen deutlich. Ökologie wird im Sinne einer klimagerechten und nachhaltigen Nutzung des Stadtraumes gedacht.

Die neuen Gebäude schaffen klar definierte Außenbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen und Charakteren. Die bauliche Figur bietet vielfältige Bezüge und gestaffelte Übergänge in den Freiraum. Im Inneren umschließt sie gemeinschaftliche urbane Wohnhöfe mit Freiraumangebot und Kinderspielflächen frei von Feuerwehrflächen. Diese werden mit Obstgehölzen, z. B. alte Sorten an Apfel, Birnen oder Zwetschgen, mehrstämmigen Baumarten, z. B. Zier-Kirschen, Felsenbirnen und mit Stadtklimabäumen, z.B. Gleditschie, Hopfen-Buche, o.ä. bepflanzt. Privatgärten im Erdgeschoss mit Terrassen beleben die Außenanlagen sowie die Balkone in den oberen Geschossen.

Auch die Dachlandschaft wird in unterschiedlichen Intensitäten zum Aufenthalt oder für extensiv begrünte Ausgleichsflächen für Biodiversitätsdächer genutzt. Kombinationen aus intensiv genutzten und extensiv begrünten mit zur Energieversorgung ausgestatteten Dächern lockert die Dachlandschaft auf. Die intensive Begrünung der Dächer erhöht die nutzbare Fläche bei gleichem Versiegelungsgrad. Eine nachhaltige Energieversorgung bleibt dabei nicht außer Acht.

## **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1992)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für die Stadt Erlangen dient dazu, durch gezieltes Vorgehen dem Rückgang der Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Um die Arten zu erhalten bzw. ihre Situation zu verbessern, ist es wichtig, die ökologisch noch intakten Bereiche zu sichern und die verarmten Bereiche zu verbessern bzw. neu zu gestalten. Das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält konkrete Aussagen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung bestehender natürlicher, naturnaher und sonstiger bedeutsamer Lebensräume. Außerdem enthält es Aussagen zur Notwendigkeit von Neuschaffungs-, Förderungs- und Vernetzungsmaßnahmen von Lebensräumen in biologisch verarmten Gebieten sowie zu den Möglichkeiten für eine grundlegende Förderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Das Plangebiet befindet sich in der ökologischen Raumeinheit Schwabachtal und -terrasse. Die ökologische Raumeinheit liegt im Zentrum des Stadtgebiets und ist dicht bebaut. Etwa ein Fünftel der Fläche nimmt die Altstadt mit der Hugenottensiedlung, dem Schloss, dem Schlosspark und den alten Universitäts- und Klinikgebäuden ein. Die übrige Bebauung gehört zu gemischten Siedlungsstrukturen.

Das ABSP beschreibt die ökologischen Bodenfunktionen als Böden mit kaum mehr intakten Bodenfunktionen aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades zwischen 70 und 100%. Als Ziele und Maßnahmen nennt das ABSP die Sicherung aller offenen Restflächen, das vorrangige Flächenrecycling und damit die Entlastung von Inanspruchnahme neuer Flächen sowie die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen.

Hinsichtlich des Stadtklimas wird das Plangebiet als Wärmebelastungsgebiet eingestuft. Kaltluftflüsse oder Frischluftschneisen grenzen nicht an.

Im Plangebiet sind keine für den Arten- und Biotopschutz relevanten (bedeutsamen) Vegetationstypen vorhanden. Entwicklungsziele sind nicht benannt.

## **Lärminderungsplanung (Lärmkarten, Lärmaktionsplan) (LMP)**

Der Lärminderungsplan ist ein gesetzlicher Auftrag für die Kommunen und betrifft alle Lärmarten. In Erlangen wurde der Bereich des Straßenverkehrslärmes bearbeitet (Entwurf Lärmaktionsplan 2024). Im LMP sind für das Plangebiet keine unmittelbaren Maßnahmen benannt.

## **5.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung**

### **5.2.1 Der Mensch und seine Gesundheit**

#### Bestandsanalyse

Verkehrsrgeräusche (s. Anlage 6 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung)  
Zur Tagzeit werden an den zur Werner-von-Siemens-Straße und teilweise zur Mozartstraße nahegelegenen Gebäuden und deren zugewandten Fassaden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV überschritten, ansonsten an den anderen Fassaden und weiter entfernten Gebäuden eingehalten. Der Schwellenwert von tags 70 dB(A) wird nicht überschritten.

Zur Nachtzeit werden an den zur Werner-von-Siemens-Straße und teilweise zur Mozart-

straße nahegelegenen Gebäuden und deren zugewandten Fassaden die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte überschritten, ansonsten an den anderen Fassaden und weiter entfernten Gebäuden eingehalten. Der Schwellenwert von nachts 60 dB(A) wird nicht überschritten.

Gewerbegeräusche (s. Anlage 6 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung)

Im Bestand sind keine bekannten Immissionen vorhanden.

- Erholung

Das Projektgebiet hat für die Erholung keine Funktion. Der „Rote Platz“ hat keine Aufenthaltsqualitäten.

- Elektromagnetische Felder

In der Mozartstraße 35, ist ein vom Bayernwerk betriebenes 110 kV Umspannwerk vorhanden, welches unter die Regelungen der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung fällt. Aus den von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz veröffentlichten Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder geht hervor, dass für Umspannwerke lediglich ein fünf Meter breiter, an die Anlage angrenzender Streifen, innerhalb dessen die Grenzwerte nach der 26. BImSchV eingehalten werden müssen, vorliegen soll. Außerhalb dieses Sicherheitsabstands ist nach dem aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstand eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen (Stadt Erlangen, Umweltamt, Technischer Umweltschutz VII/31/FA003 T. 2713 Stellungnahme 27.02.24).

#### Prognose der Auswirkungen

In der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen auf das neue Baugebiet und auf die Nachbarschaften bewertet. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

#### Verkehrsgeräusche

Die von der Mozartstraße und auch der Werner-von-Siemens-Straße ausgehenden Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Lärmschutzwände und -wälle sind im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Daher sind zur Einhaltung der Schallwerte in den Aufenthaltsräumen Lärmschutzgrundrisse und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind durch textliche Festsetzung bestimmt.

#### Gewerbegeräusche

Gewerbegeräusche können in der Neuplanung durch Anlieferungen und Zu-/Abfahrten zu Tiefgaragen entstehen. Zur Tagzeit werden die Anforderungen in alle Richtungen eingehalten. Zur Nachtzeit treten Überschreitungen auf. Im Bebauungsplan sind Regelungen zu Anlieferzeiten und zur Einhausung von Tiefgaragenzufahrten getroffen werden.

**Bei der Realisierung des Bebauungsplans sind Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen erforderlich.**

### **5.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz**

#### Bestandsanalyse Pflanzen

Eine Biotop- und Nutzungstypen Kartierung wurde im Jahr 2024 von WGF Landschaft

GmbH durchgeführt. Das Projektgebiet ist weitgehend überbaut und versiegelt. Wertbestimmend für die Bestandsbewertung ist der Baumbestand. Die Freiflächen sind als Abstandsgrünflächen ohne besondere Wertigkeit einzustufen.

Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Nutzung nicht vor, da ihre Standortansprüche nicht verwirklicht sind. Bei der Begehung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten keine Hinweise auf Standorte solcher saP-relevanten Pflanzenarten gefunden werden.

#### Biotop und Nutzungstypen im Projektgebiet

Heimische Standortgerechte Bäume	3.437 m <sup>2</sup>
Nicht heimische, nicht Standortgerechte Bäume	876 m <sup>2</sup>
Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	233 m <sup>2</sup>
Nichtheimische, standortfremde Hecken- / Gebüschpflanzungen	150 m <sup>2</sup>
Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen	4.425 m <sup>2</sup>
Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (mit und ohne Gebüschpflanzungen)	461 m <sup>2</sup>
Durchlässige Beläge, z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze. Rasenpflaster, Rasengittersteine	281 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche	25.899 m <sup>2</sup>
Summe	35.762 m <sup>2</sup>

#### Baumbestand

Der Baumbestand im Projektgebiet des MU1 wurde vom Büro Lemke Landschaftsarchitektur auf Grundlage einer Vermessung nach Art und Stammumfang erhoben und hinsichtlich des Anhangs zu § 6 der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen vom 10.03.1988 bewertet. Nach der Aktualisierung der Daten vom Dezember 2024 unterliegen 64 Bäume der Baumschutzverordnung. Davon sind 53 Bäume als „Erhaltenswert ohne Einschränkungen bzw. leicht beeinträchtigt“ eingestuft. Elf Bäume wurden als „Erhaltenswert mit deutlichen bis großen Beeinträchtigungen“ und kein Baum als „nicht Erhaltenswert, mit erheblichen Schäden“ bewertet. Weitere 68 Bäume haben einen Stammumfang < 80 cm und sind somit nicht nach Baumschutzverordnung geschützt. Der Baumbestandsplan mit Bewertungstabelle ist der Begründung als Anlage beigefügt.

#### Prognose der Auswirkungen Pflanzen

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG sind nicht einschlägig, da Habitats von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können. Gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG sind nicht betroffen. Es sind keine Ausnahmen von den Verboten des § 30 Absatz 2 erforderlich.

Der vorhandene Baumbestand wird aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen so weit als möglich als zu erhaltend festgesetzt. Nicht zu erhaltende Bäume werden gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen ersetzt. Für die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich. Das Büro Lemke Landschaftsarchitektur, dass mit der

Entwurfsplanung der Freiflächen beauftragt ist, hat eine Baumwertermittlung gemäß Baumschutzverordnung vorgenommen. Das Ergebnis ist im Baumbestandsplan (s. Anlage 1) dargelegt.

### Bestandsanalyse Tiere

Zum Bebauungsplanverfahren wurden vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH Bayreuth Kartierungen der Tierwelt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Fachgutachten liegt mit Datum 16.12.2024, aktualisiert 03.07.2025 vor und ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Auszüge aus der saP:

*Durch die Umstrukturierung des Geländes und insbesondere durch den Abbruch von Gebäuden können Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Im Zeitraum März bis Juni wurden die Erhebungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien durchgeführt. Auch mögliche (potenzielle) Vorkommen aus anderen Artengruppen mit EU-artenschutzrechtlich streng geschützten Arten (Gefäßpflanzen, Insekten, Amphibien, sonstige Kleinsäuger etc.) wurden recherchiert und vor Ort geprüft.*

*Das Untersuchungsgebiet bietet nur für einige wenige saP-relevante Arten geeignete Lebensräume, da die vorhandenen Lebensraumtypen bzw. Vegetationstypen und Habitatstrukturen sowie Flächengrößen nur teilweise mit den ökologischen Ansprüchen dieser Arten übereinstimmen. Aufgrund der bestehenden Nutzung und der ermittelten Baumstrukturen sind reproduktive Vorkommen von saP-relevanten Tierarten wie z.B. in Gehölzen brütende Vögel wie Stieglitz oder Haussperling möglich. Für z.B. Amphibien, Reptilien, Libellen, Muscheln fehlen geeignete Gewässer. Für Tag- und Nachtfalter sowie Totholzbewohnende Käfer fehlen die Voraussetzungen.*

*Übersicht über das Vorkommen von saP-relevanter Tierarten:*

#### Fledermäuse:

Es wurden mehrere saP-relevante Baumstrukturen ermittelt. In den 145 kontrollierten Bäumen gemäß Baumbestandsplan wurden 12 Baumhöhlen, acht Baumspalten und acht abplatzende Rindenbereiche gefunden. Die häufig nachgewiesenen Zwergfledermäuse können diese Baumstrukturen als Quartiere nutzen, ebenso Wasserfledermaus und Großer Abendsegler. Im Stadtgebiet Erlangen kommen weiter mehrere Fledermausarten vor, die spaltenförmige Strukturen wie abplatzende Rindenbereiche als Quartier nutzen können. Das Parkdeck wurde von innen und außen intensiv auf Spuren von Fledermäusen abgesucht, ohne dass Hinweise auf ein Quartier im Parkdeck ermittelt werden konnten. Weiter wurden die Außenfassaden auf Spuren von Fledermäusen geprüft, ohne dass Hinweise auf Einflugbereiche ermittelt wurden. Am 25.9.2024 wurde das Gebäude Elefantentreppe auf allen Stockwerken sowie das Gebäude auf der Nordseite des Roten Platzes im ersten Stock auf Spuren von Fledermäusen (z. B. Kot) hin untersucht und vorhandene Fensterbänke und Fenstersimse auf Kot überprüft. Die Stockwerke 1 bis 7 und der Keller des Gebäudes auf der Nordseite des Roten Platzes wurden am 21.10.2024 untersucht. Hierbei wurden keine Kotspuren von Fledermäusen gefunden, ebenso keine Individuen, und auch keine Verfärbungen an der Fassade oder an Jalousien, die Hinweise auf Einflügelöffnungen geben könnten.

Brutvögel:

Schwerpunkt der Nistplätze des Haussperlings und des Hausrotschwanzes ist das Parkdeck (Siemens Parkhaus Zenkerstraße). Alle Stockwerke wiesen Nester des Haussperlings auf. Daneben siedelte im Jahr 2024 die Art in Wandbegrünungen (z. B. Efeu oder Wilder Wein), an und in Fassaden oder Baumpflanzungen. Der Stieglitz brütet im Kronenraum von Bäumen. Der Turmfalke brütet auf dem Siemenshochhaus, Mozartstraße 28. Östlich des Untersuchungsgebietes befindet sich in einem Garten ein Revier des Trauerschnäppers.

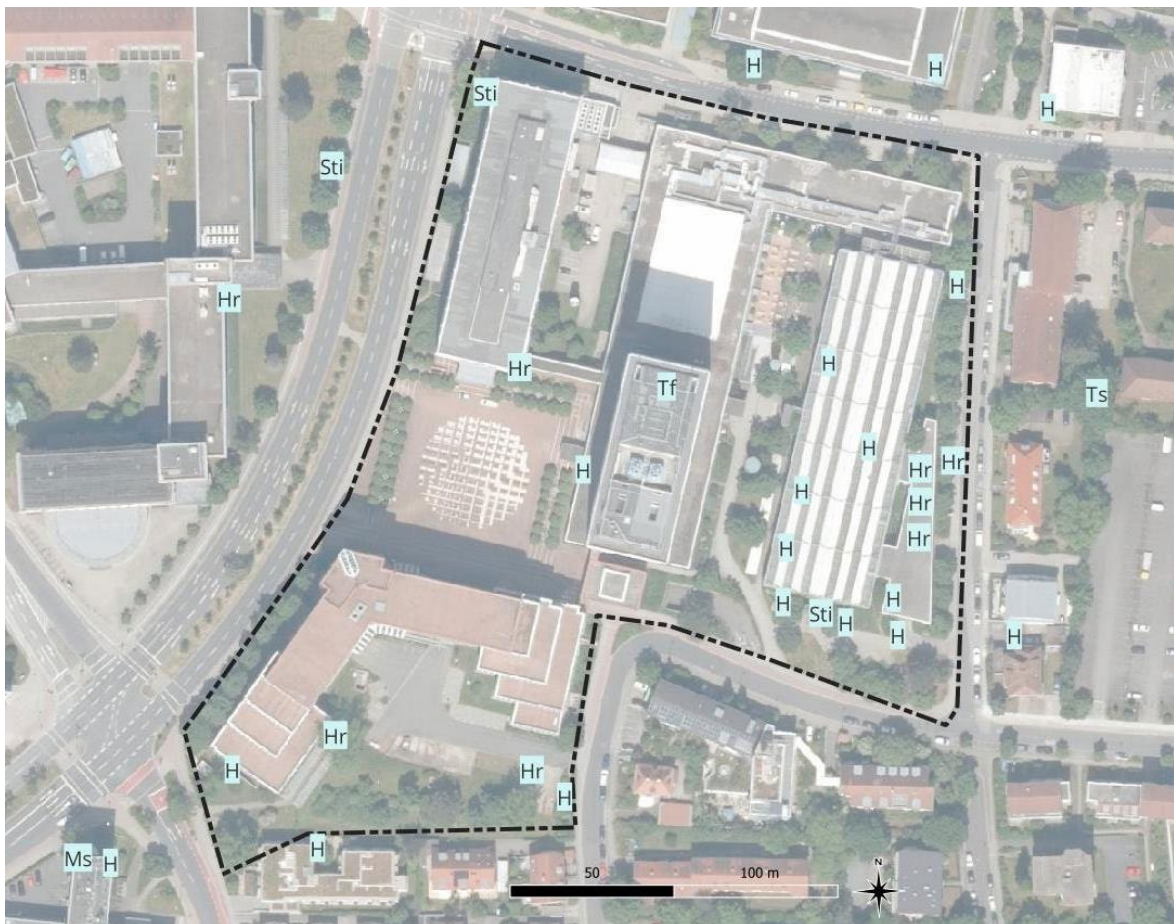


Abb. 7: Reviermittelpunkte saP-relevanter Vogelarten (Anlage 4: Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, Oktober 2024)

H: Haussperling / Hr: Hausrotschwanz / Sti: Stieglitz / Tf: Turmfalke / Ms: Mauersegler / Ts: Trauerschnäpper

Sonstige Tiergruppen

Das Untersuchungsgebiet besteht aus Gebäuden und versiegelten Flächen, mit randlichen Begrünungen und Gehölzen. Der Zustand der Planungsfläche ist aus Sicht der saP-relevanten Arten wie folgt:

Für die saP-relevanten Schmetterlingsarten der FFH-Richtlinie (v.a. Wald-Arten, z. B. Wald- und Moorwiesenvogelchen, Heckenwollfläcker, Maivogel, Haarstrangwurzeleule, Gelbringfalter, Großer und Blauschillernder Feuerfalter, Apollo und Schwarzer Apollo) sind keine Futterpflanzen sowie keine geeignete Bestandsstruktur und Mikroklima vorhanden, sodass Vorkommen entsprechender Arten ausgeschlossen werden können.

Geeignete Bäume, die für xylobionte Käfer der FFH-Richtlinie, Anhang IV, geeignet sind,

sind auf der Untersuchungsfläche nicht vorhanden, wie sich aus der Kartierung ergab. Ein Vorkommen dieser Käfer-Arten kann daher ausgeschlossen werden.

Die Untersuchungsfläche weist keine geeigneten Stand- oder Fließgewässer auf. Reproduktive Vorkommen saP-relevanter Amphibien- oder Libellenarten oder Muscheln sind somit auf der Planungsfläche nicht möglich.

Strukturen, die für die Zauneidechse geeignete Fortpflanzungsstätten sein könnten, sind auf der Untersuchungsfläche nicht vorhanden, da versiegelte Flächen dominieren und die wenige nicht versiegelten Flächen Zierbeete, Gebüsche und mehrfach gemähte Rasenflächen sind.

Horste von Greifvögeln wurden in den Bäumen nicht gefunden.

SaP-relevante Amphibien können nicht vorkommen, da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind.

### Prognose der Auswirkungen Tiere

#### Fledermäuse:

Durch die Entfernung von Strukturen wie Baumhöhlen und Baumspalten können Störungen der Tiere und der Verlust von potenziellen Quartieren auftreten. Aktuell wurden in oder an den Gebäuden keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden. Damit zukünftig keine Schädigungen durch Bautätigkeit an den Gebäuden entstehen, sind vorsorgliche Vermeidungsmaßnahme durchzuführen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes nur außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig. Bis zum Abbruch oder zum Umbau von Bestandsgebäuden sind Fenster und nach außen offenen Gebäudespalten zu verschließen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse zu vermeiden.

Für das Planungsgebiet sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) für Fledermausarten notwendig, da mehrere saP-relevante Strukturen wie abplatzende Rindenbereiche oder Baumspalten und Baumhöhlen ermittelt wurden, und diese voraussichtlich verloren gehen werden. Der Verlust ist mit CEF-Maßnahmen zu ersetzen. Somit sind Nistkästen für baumbewohnende Fledermausarten erforderlich.

CEF 1: Aufhängen von 36 Rund-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für 12 Baumhöhlen.

CEF 2: Aufhängen von 16 Flach-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für acht Baumspalten und acht abplatzende Rindenbereiche

#### Brutvögel

Da Reviere von saP-relevanten Vogelarten möglich sind, die Baumhöhlen oder Halbhöhlen besiedeln, sind Nistkästen für Vogelarten erforderlich.

CEF 3: Aufhängen von 36 Nistkästen für Vogelarten als Kompensation für 12 Baumhöhlen

CEF 4: Installation von 58 Haussperlings-Nistkästen als Kompensation für den Verlust von 58 Nestern bzw. Revieren.

CEF 5: Installation von ein Turmfalken-Nistkasten auf einem hohen Gebäude.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Arten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen nicht entgegen.

Zur Absicherung des Artenschutzes im Rahmen der Abrissarbeiten und Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Diese ist auf Vorhabenebene nachzuweisen und bei einer abschnittswisen Entwicklung in den einzelnen Bauantragsunterlagen darzustellen.

**Zusammenfassend ist bei den Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt / Artenschutz“ von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.**

### 5.2.3 Boden / Fläche

#### Bestandsanalyse

Die Geologische Karte Bayerns zeigt im Plangebiet als geologische Einheit würmzeitliche Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse) über Sandsteinkeuper.

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Schulz + Lang vom 03.09.2024 handelt es sich bei dem im Projektgebiet anstehenden Böden vorwiegend um Auffüllungen aus mineralischen Erdstoffen. Die Mächtigkeit der Auffüllungen schwankt zwischen 0,5 m und 2,2 m. Die Auffüllungen waren z. T. organoleptisch auffällig. Weiterhin wurden aus dem natürlich anstehenden Boden drei Proben chemisch auf die Parameter der Bundesbodenschutz-Verordnung analysiert und ausgewertet. Hierbei wurden für einige Parameter die Prüfwerte überschritten. Somit sind hinsichtlich einer möglichen Versickerung auf dem Standort weitere Untersuchungen notwendig. Unter den Auffüllungen wurden erdfeuchte, im Grundwasser nasse Sandschichten erbohrt. Unter den Sanden finden sich Keupersande bzw. Sandsteinkeuper.

Das Projektgebiet ist weitestgehend versiegelt. Hierin ist keine altlastenrelevante Vornutzung bekannt, jedoch wurden im Rahmen einer Erkundung für das Bodengutachten Bodenbelastungen in einer Tiefe von 1 m bis zu 1,5 m angetroffen. Diese umfassen Überschreitungen der Prüfwerte am Ort der Probenahme für PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), PCP (Pentachlorphenyl, chlorierter, aromatischer Kohlenwasserstoff) sowie für Arsen. Eine genaue Abgrenzung der Schadstoffbelastung ist derzeit nicht vorhanden.

Nordwestlich außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Grundwassersanierung mit Schluckbrunnen. Ein Kampfmittelverdacht besteht nicht.

#### Prognose der Auswirkungen

Die Eingriffe durch die geplante Über- und Unterbauung finden in Auffüllungen und darunterliegenden Sanden statt. Mutterboden oder schützenswerte Böden sind nicht betroffen. Der Grad der Versiegelung wird sich nicht erhöhen.

Hinsichtlich der Bodenbelastungen ist eine horizontale und vertikale Eingrenzung in der nachgelagerten Planungsebene notwendig sowie eine Klärung der Ursache der Belastungen.

Bei künftigen Bodeneingriffen sowie bei der Errichtung von Versickerungsanlagen von Re-

genwasser sind auffällige Bodenpartien separat auszuheben und zu beproben. Eine regelwerkkonforme Deklarationsanalyse und eine ordnungsgemäße Entsorgung/Wiederverwertung der Aushubmaterialien ist sicherzustellen. Falls Restbelastungen verbleiben sollten, sind die genauen Lagen und Mengen zu erfassen und im Abschlussbericht inkl. Sickerwasserprobe und Gefährdungsabschätzung ausführlich zu dokumentieren. Über die Durchführung dieser Arbeiten ist der Fachbehörde ein Abschlussbericht vorzulegen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind die geplanten Freiflächen mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial zu errichten bzw. auf bestehenden Flächen ein Bodenaustausch gemäß der BBodSchV durchzuführen.

Im Rahmen von Bauwasserhaltungen ist die vorgenannte Grundwassersanierung inkl. des Schluckbrunnens zu berücksichtigen und mit dem Umweltamt der Stadt Erlangen abzustimmen.

**Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden auf Grund des bestehenden, hohen Versiegelungsgrades gering nachteilige Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Boden erwartet.**

#### 5.2.4 Wasser

##### Bestandsanalyse

Die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Schulz + Lang vom 03.09.2024 umfasst auch Untersuchungen zu Grundwasserständen, zur chemischen Analytik des Grundwassers hinsichtlich Betonaggressivität, Einleitparameter und Pfaden nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Weiterhin wurden Sickerversuche zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit durchgeführt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Sickerversuche lassen auf eine gute Durchlässigkeit des Untergrundes schließen, was zunächst eine geeignete Grundlage darstellt.

Im Süden und im Norden des Projektgebietes westlich der Zenkerstraße befinden sich zwei Grundwassermessstellen (Anlage 3: Geotechnischer Bericht, Schulz + Lang, Spardorf, 03.09.2024).

Grundwasser wurde bei den Untersuchungen in den Jahren 1955, 1977 und insbesondere beim Grundwassermonitoring seit 2022 sowie den aktuellen Aufschlussbohrungen innerhalb des Sandsteinkeupers sowie als sog. aufliegendes Grundwasser an der Basis der Keupersande im Übergang zum mürben Sandstein angetroffen und eingemessen. Im Grundwassermonitoring wird der maximale Grundwasserstand im Februar 2024 mit 4,02 m unter Gelände dokumentiert. Der Bemessungswasserstand ist auf Basis des derzeitigen Grundwassermonitorings und einem zusätzlichen Sicherheitszuschlag von 0,9 m in Höhe von 278,50 müNN, d. h. etwa drei Meter unter Gelände anzunehmen. Das Grundwasser ist nach den vorliegenden chemischen Analysen in der Grundwassermessstelle GWM1 als nicht betonangreifend und in der Grundwassermessstelle GWM2 als XA1 „schwach angreifend“ nach DIN 4030 einzustufen.

Im Projektgebiet wurden bis ca. zwei Meter unter Gelände Absenkversuche durchgeführt. Die Versickerungsbeiwerte (kf-Werte) wurden vor Ort mit Werten zwischen  $10^{(-6)}$  und  $10^{(-5)}$  und im Labor mit ca.  $10^{(-4)}$  m/sec ermittelt. Die im Untergrund anstehenden grobkörnigen Sandschichten sind somit aus hydraulischer Sicht grundsätzlich für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser nach ATV-Merkblatt A138 geeignet. Neben der hydraulischen Eignung des Untergrundes sind auch die Anforderungen an den Schutz des Grundwassers vollumfänglich zu erfüllen. In diesem Zusammenhang sind die im Baugrundgutachten festgestellten Schadstoffbelastungen zu berücksichtigen.

Im hydraulischen Wirkungsbereich von geplanten Versickerungsanlagen dürfen keine Untergrundverunreinigungen vorliegen, die mobilisiert werden und damit zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserbeschaffenheit führen können bzw. es sind Verhältnisse zu schaffen (z. B. durch Beseitigung der belasteten Bodenpartien bzw. Auffüllungen), die eine schadlose Versickerung gewährleisten.

Das Projektgebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind weder im Projektgebiet noch daran angrenzend vorhanden.

Die Anforderungen an den Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sind bei der Errichtung von Versickerungsanlagen zu beachten. Bekannte Bodenverunreinigungen sind auszuheben, zu beproben und mit einer regelwerkkonformen Deklarationsanalyse ist eine ordnungsgemäße Entsorgung/Wiederverwertung der Aushubmaterialien sicherzustellen. Es sind Alternativen für die Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht zu ziehen, sofern die Versickerung technisch nicht möglich sein sollte. Das bedeutet hier konkret, sofern eine Beseitigung der belasteten Bodenpartien nicht oder nur unter unzumutbarem Aufwand möglich ist, sind alternative Regenwasserbewirtschaftungselemente umzusetzen.

#### Prognose der Auswirkungen

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erlangen ist anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen im gesamten Projektgebiet zu bewirtschaften (versickern, zurückhalten, nutzen oder verdunsten). Die Festsetzung wird im Freianlagenplan vollständig umgesetzt. Es ist eine vollständige Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen (vgl. Kapitel 7.2). Sollten auf Grundlage der weiterführenden Untersuchungen neue Verhältnisse bekannt werden, die auf eine schwerwiegendere Verunreinigungssituation als derzeit abgeleitet hinweisen, ist die momentane Planungsgrundlage nicht umsetzbar und entsprechend neu zu bewerten.

**Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden keine nachteiligen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Wasser erwartet.**

### **5.2.5 Luft / Klima**

#### Bestandsanalyse

Der Stadtbereich von Erlangen gehört zum Mittelfränkischen Becken, das durch ein trockenwarmes, kontinentales Klima gekennzeichnet ist. Die geringen Niederschläge liegen zwischen 650 und 750 mm/Jahr, die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen zwischen 8°C und 9°C deutlich über dem bayerischen Durchschnitt.

#### Kaltluftentstehungsflächen

Bei dem Projektgebiet handelt es sich vorwiegend um bebaute / versiegelte Flächen. Im Klimaanpassungskonzept (KLAK 2020) ist das gesamte Plangebiet mit einer sehr deutlichen Überwärmung von 5 bis 6 Grad/Celsius gegenüber Grünflächen dargestellt. In der Planungshinweiskarte für den Tageszeitraum ist das gesamte Plangebiet mit einer sehr ungünstigen bioklimatischen Situation beschrieben. Grundsätzlich sollen bauliche Eingriffe möglichst nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen. Bei sehr ungünstigen bioklimatischen Situationen sind Maßnahmen wie zusätzliche Begrünung, Verschattung und Entsiegelung zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig und prioritär.

Eine lufthygienische Vorbelastung des Gebiets durch den Straßenverkehr auf der Werner-von-Siemens-Straße kann angenommen werden.

### Prognose der Auswirkungen

In der Neuentwicklung des Projektgebietes sind neben Freiflächen im baulichen Umfeld Entsiegelungen auf dem „Roten Platz“ und umfangreiche Dachbegrünungen vorgesehen. Diese wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

### Auswirkungen des Vorhabens auf das Globale Klima

Die Bauleitplanung bereitet die bauliche Umnutzung und Weiterentwicklung eines bereits überwiegend bebauten und versiegelten Areals vor. Es findet keine Überbauung klimarelevanter Böden (wie z. B. Moore, Gleye) statt. Bau- und betriebsbedingte Emissionen sollen durch Erhalt und Umnutzung von Gebäuden sowie durch ressourcenschonendes Bauen und Nutzung regenerativer Energie so weit als möglich vermieden werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Vorhaben, die durch die Bauleitplanung zugelassen werden können, nur marginale Auswirkungen auf das globale Klima haben werden. Die Bauleitplanung steht der Erreichung der nationalen Klimaschutzziele nicht entgegen.

**Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden derzeit keine nachteiligen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft erwartet.**

## **5.2.6 Landschaft / Ortsbild**

### Bestandsanalyse

Das Ortsbild wird von den vier Gebäuden Bingelhaus im Westen, Liegende Scheibe (Casino) im Norden, Hochhaus in der Mitte und der Elefantentreppe im Süden geprägt. Die Gebäude Bingelhaus, Elefantentreppe und Hochhaus gruppieren sich um den markanten sogenannten „Roten Platz“. Gegenüber dem Projektgebiet liegt das ehemalige Verwaltungszentrum der Fa. Siemens, der denkmalgeschützte Himbeerpalast. Prägend für das Ortsbild ist neben den besonderen Gebäuden auch der breite Straßenraum der von drei Baumreihen begleiteten Werner-von-Siemens-Straße. Ortsbildprägende Freiflächen oder Gehölzbestände / Bäume gibt es nicht.

### Prognose der Auswirkungen

Für das Projektgebiet westlich der Zenkerstraße wurde ein städtebaulich/freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Wesentlicher Teil der Aufgabe war der Umgang mit der besonderen städtebaulichen und historischen Situation des Projektgebietes. Die ortsbildprägenden Strukturen Blaues Hochhaus, Elefantentreppe und der „Rote Platz“ bleiben in der Grundform erhalten. Vorgesehen sind energetische Sanierungen. Der „Rote Platz“ wird entsiegelt und mit Baumpflanzungen aufgewertet. Das Parkhaus an der Zenkerstraße wird abgebrochen und durch mehrere Einzelgebäude ersetzt. Diese fügen sich besser in die umgebende Baustruktur ein.

**Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden derzeit keine nachteiligen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Landschaft/Ortsbild erwartet. Die Begrünung des „Roten Platzes“ stellt eine Aufwertung dar.**

## **5.2.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### Bestandsanalyse

Das Hochhaus mit Casino sowie der entlang der Mozartstraße nördlich anschließende Anbau ist hinsichtlich der äußeren Bauteile wie Fassaden, Fenster, Eingangstüren usw. sowie auch hinsichtlich der bauzeitlichen Innenausstattungen als Einzeldenkmal gemäß

BayDSchG Art. 1 geschützt (Denkmal Nr.- D-5-62-000-1032). Maßnahmen am und im Baudenkmal sind demnach mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Auch Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern, die sich auf Bestand und Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken können, sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG, das betrifft auch die Freiraumgestaltung in Denkmalnähe.

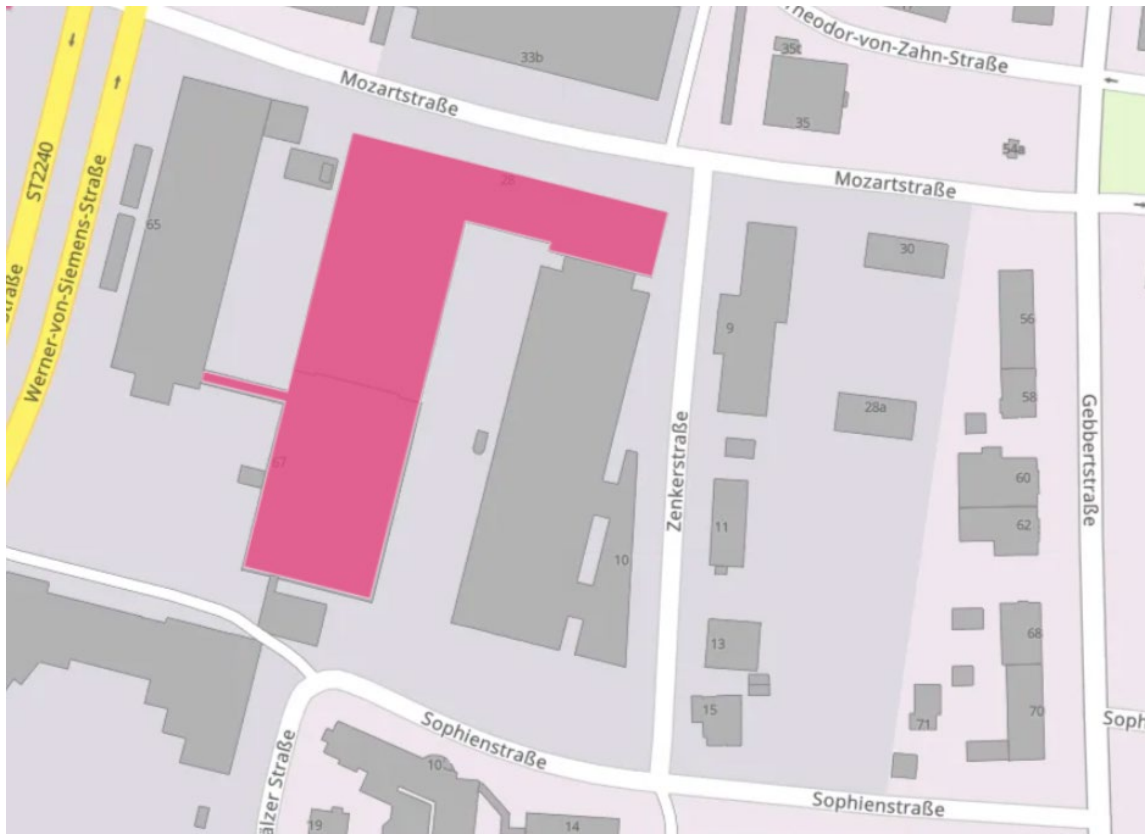


Abb. 8: Bayernatlas, Baudenkmal, Abruf 15.05.2025

### Prognose der Auswirkungen

Das Hochhaus zusammen mit dem Casino-Anbau ist aufgrund des Denkmalschutzgesetzes grundsätzlich zu erhalten. Von besonderer denkmalfachlicher Bedeutung ist die Vorhangsfassade, für die ein Ertüchtigungskonzept zu erarbeiten ist. Maßnahmen am und im Baudenkmal sind erlaubnispflichtig nach dem BayDSchG. Das Hochhaus bleibt in der Grundform erhalten. Lediglich der nördliche Teil vom Casino entlang der Mozartstraße wird mit vier Obergeschossen überbaut. Für das Hochhaus sind zudem energetische Sanierungen vorgesehen. Aufgrund der eingesetzten Baumaterialien und ihrer Haltwertzeit muss davon ausgegangen werden, dass nähere Untersuchungen erhebliche Schäden und einen allgemein schlechten Zustand der Bausubstanz offenlegen (u. a. in den Bereichen Statik und Tragwerksplanung, Fassade, Gebäudetechnik). Zudem erwachsen aus der ausgeprägten Nutzungsspezifität als Büronutzung unter den Standards der frühen 1960er-Jahre weitere absehbare Eingriffe: Dies betrifft notwendige Modernisierungen bei einer Fortführung der Büronutzung ebenso, wie Anpassungen bei einer u.U. für den Erhalt des Gebäudes notwendigen Umnutzung nach Auszug von Siemens. Eine Umnutzung wird voraussichtlich gewisse Eingriffe mit sich bringen, die gesondert mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind.

### **5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Die Wechselwirkungen zwischen den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Prüfkriterien beschränken sich auf die allgemeinen funktionalen Zusammenhänge, z. B. zwischen der Versickerungsfunktion des Bodens und der Grundwasserneubildung. Darüber hinaus gehende Wechselwirkungen, die zu einer Erhöhung der Eingriffserheblichkeit führen würden, sind im vorliegenden Fall aktuell nicht zu erkennen.

### **5.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)**

#### **5.3.1 Auswirkungen auf Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ und der „Europäischen Vogelschutzgebiete“**

Es sind keine Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“ nach der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten betroffen.

#### **5.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird anfallendes Schmutzwasser den bestehenden Systemen zu einer sachgerechten Aufbereitung zugeführt.

Regenwasser wird getrennt durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Projektgebiets bewirtschaftet.

Anfallende Abfälle werden ordnungsgemäß gesammelt und einer geeigneten Nutzung zugeführt.

#### **5.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Es werden so weit als möglich technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude installiert. Für die Wärmeversorgung werden verschiedenen Modelle geprüft.

#### **5.3.4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

Das Vorhaben stellt die Konversion und Wiedernutzung bereits intensiv bebauter Flächen dar und leistet so einen wesentlichen Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

#### **5.3.5 Klimaschutz/ Klimaanpassung**

#### **5.3.6 Störfallschutz**

Es sind weder Schutzbereiche von Störfallbetrieben betroffen noch werden Nutzungen ausgewiesen, die eine Störfallrelevanz aufweisen können. Es sind somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Durch eine Nichtdurchführung der Planung würde sich der bauliche Zustand der ortsbildprägenden Gebäude und der Pflegezustand des „Roten Platzes“ weiter verschlechtern. Dies würde das Ortsbild massiv beeinträchtigen.

Für die anderen Schutzgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **5.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

#### Grünordnung

- Erhalt von Bäumen
- Schadensminderungsmaßnahmen gem. DIN 19020 und R SBB bei nicht vermeidbaren Eingriffen in den Wurzelbereich zu erhaltender Bäume
- Geeigneter Abstand von Nebenanlagen zum Kronenbereich von Bäumen
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Baulich nicht genutzte Flächen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu erhalten
- Wege sowie Feuerwehraufstellflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen
- Für Pflanz- und Begrünungsmaßnahme sind die in der Pflanzen-Artenliste der Abteilung Stadtgrün der Stadt Erlangen aufgeführten standortheimischen und klimaangepassten Baum- und Gehölzarten zu verwenden
- Flächige Begrünung von Dächern der Hauptgebäude, der Nebenanlagen und der Tiefgaragen

#### Artenschutz

Gemäß den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 4: Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, Oktober 2024) sind nachfolgende Maßnahmen erforderlich, um Gefährdungen besonders geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes sind nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.
- Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Der Abbruch von Gebäuden mit Besatz durch Haussperlinge ist nur außerhalb der Brutzeit von 1. November bis 28. Februar zulässig.
- Der Abbruch von Gebäuden mit Besatz durch Turmfalken ist nur außerhalb der Brutzeit von September bis 31. März zulässig.
- Bis zum Abbruch oder zum Umbau von Bestandsgebäuden sind Fenster und nach außen offenen Gebäudespalten zu verschließen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse zu vermeiden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Bebauungsplan weiterhin folgende Maßnahmen festgesetzt.
- Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen.
- Beleuchtungsanlagen sind auf den jeweils zulässigen Verkehr erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben möglichst insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit einer warm-weißen Farbtemperatur ( $\leq 3000$  Kelvin) zulässig.

Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird festgelegt, dass anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen ist im gesamten Projektgebiet zu bewirtschaften (versickern, zurückhalten, nutzen oder verdunsten) ist.

Schutzgut Boden

Das Projektgebiet ist weitestgehend versiegelt und bebaut. Um weitere negative Auswirkungen auf den Boden zu vermeiden, soll der Versiegelungsgrad nicht weiter steigen. Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzflächen von Bäumen sind vor Versiegelung, Verdichtung, Befahren und Ablagerungen zu schützen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

**5.5.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich****Kompensationsbedarf, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß der „Erlanger Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen“ vorgenommen, vgl. Satzung der Stadt Erlangen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch (BauGB) – KostenErstS.

Hierbei wird sämtlichen Teilflächen innerhalb des Projektgebiets zunächst gemäß der bestehenden Biotop- und Nutzungstypen ein ökologischer Wertfaktor (Bestandswert) zugeordnet. Anschließend wird für den geplanten Zustand im Projektgebiet allen Teilflächen ein Entwicklungswert zugeordnet. Die Summe der Wertpunkte im Bestand wird der Summe der Wertpunkte im Planungszustand gegenübergestellt.

## Bestandswert

Biotop-/ Nutzungstyp	Ökolog. Wertfaktor	Fläche m <sup>2</sup>	Wertpunkte (gerundet)
1.1 heimische Standortgerechte Bäume	0,8	3.437	2.750
1.2 nicht heimische, nicht Standortgerechte Bäume	0,5	876	440
2.4 heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	0,6	233	140
2.5 Nichtheimische, standortfremde Hecken- / Gebüschpflanzungen	0,4	150	60
5.3 Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen	0,3	4.425	1.329
5.7 Intensiv gepflegte Straßenränder und Mittelstreifen (mit und ohne Gebüschpflanzungen)	0,2	461	92

Biotop-/ Nutzungstyp	Ökolog. Wertfaktor	Fläche m <sup>2</sup>	Wertpunkte (gerundet)
7.5 Durchlässige Beläge, z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze. Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	281	28
7.6 Versiegelte Fläche	0	25.899	0
Gesamtergebnis		35.762	4.837

### Planungswert

Biotop-/ Nutzungstyp	Ökolog. Wertfaktor	Fläche m <sup>2</sup>	Wertpunkte (gerundet)
5.2 strukturreiche Hausgärten, strukturreiche Grünanlagen, strukturreiche Abstandsgrünflächen bzw. Tiefgaragenoberflächen	0,4	12.431	4.972
7.1 Extensiv begrünte Dachfläche (Hauptgebäude)	0,4	9.346	3.738
7.1 Extensiv begrünte Dachfläche (Nebengebäude)	0,4	468	187
7.2 Intensiv begrünte Dachfläche	0,4	925	370
7.5 Durchlässige Beläge, z. B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze. Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	971	97
7.6 Versiegelte Fläche (Gebäude)	0	6.466	0
8.3 Versiegelte Fläche (Außenbereich) mit techn. Regenwasserversickerung	0,1	15.894	1.589
Gesamtergebnis		35.762	10.955

Die Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert zeigt deutlich, dass kein Kompensationsbedarf entsteht.

### 5.5.3 Maßnahmen zum Artenschutz (CEF- und FCS - Maßnahmen)

Gemäß der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 4: Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, 16.12.2024, aktualisiert 03.07.2025) sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der durchgehenden ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden:

- CEF 1: Aufhängen von 36 Rund-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für 12 Baumhöhlen.
- CEF 2: Aufhängen von 16 Flach-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für 8 Baumspalten und 8 abplatzende Rindenbereiche
- CEF 3: Aufhängen von 36 Nistkästen für Vogelarten als Kompensation für 12 Baumhöhlen
- CEF 4: Installation von 58 Haussperlings-Nistkästen als Kompensation für den Verlust von 58 Nestern bzw. Revieren.

- CEF 5: Installation von 1 Turmfalken-Nistkasten auf einem hohen Gebäude.

Im Scopingtermin am 13.03.25 wurde festgehalten, dass die Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in den einzelnen Bauantragsunterlagen darzustellen und zu konkretisieren sind, da es um eine abschnittsweise Entwicklung geht und derzeit nicht alle Maßnahmen erforderlich sind, bzw. konkretisiert und verortet werden können.

#### **5.5.4 Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope**

Ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope findet nicht statt.

#### **5.5.5 Eingriff in Überschwemmungsgebiete**

Es erfolgt kein Eingriff in ein Überschwemmungsgebiet.

#### **5.5.6 Eingriff nach Baumschutzverordnung**

Es sind 48 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume zur Fällung vorgesehen. Die Wertermittlung kann im Baumbestandsplan mit Bewertungstabelle nachvollzogen werden.

### **5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

#### **5.6.1 Standortalternativen**

Das Vorhaben stellt die Konversion und Wiedernutzung bereits intensiv bebauter Flächen dar und leistet so einen wesentlichen Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Aufgrund der Nachnutzung des Hochhauses und der Elefantentreppe scheiden Standortalternativen aus.

#### **5.6.2 Alternative Bebauungskonzepte**

Das Planungskonzept beruht auf der Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros ssp-architekten, Erlangen mit Lemke Landschaftsarchitektur, Schwabach. Alternative Bebauungskonzepte wurden im Realisierungswettbewerb geprüft und werden nicht weiterverfolgt.

### **5.7 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen liegen die erforderlichen Gutachten vor.

### **5.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Zum laufenden Grundwassermonitoring sind zwei Grundwassermessstellen eingerichtet.

### **5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Aufgabe des Umweltberichts ist es, die Belange des Umweltschutzes, soweit sie von der vorliegenden Planung berührt werden, zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht dient als Entscheidungsgrundlage und der sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen umweltfachlichen Belange des Bauleitplanverfahrens.

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des Umweltschutzes sowie den gesetzlichen Vorgaben wird im Umweltbericht die Planung beschrieben, es wird ein Überblick über den Zustand der Umwelt-Schutzgüter im Entwicklungsbereich gegeben sowie die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Verlust von Bäumen verbunden. Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Schutzgut Wasser wird festgelegt, dass anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen im gesamten Projektgebiet zu bewirtschaften ist. Die Begrünung des „Roten Platzes“ stellt eine Aufwertung dar.

## 6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

1069/3, 1070, 1072, 1072/2, 1072/5, 1073, 1073/1, 1073/2, 1073/4, 1073/5, 1073/6, 1073/7, 1073/8, 1074, 1074/1, 1075/1, 1075/2, 1075/4, 1076/4, 1780, 1780/2, 1780/3, 1780/4, 1780/5, 1780/6, 1780/7, 1782/2, 1783, 2209/1, 2210, 2210/2, 2212, 2212/2, 2212/3, 2212/4, 2212/5, 2212/6, 2212/7, 2212/8, 2212/9, 2213, 2214, 2214/1, 2214/2, 2215, 2215/2, 2215/3, 2215/4, 2216, 2216/3, 2216/4, 2217, 2217/2, 2217/3, 2218, 2220, 2220/1, 2220/2, 2220/3, 2220/4, 2220/5, 2220/6, 2220/7, 2221, 2221/1, 2222, 2222/3, 2222/4, 2222/6, 2238, 2238/2, 2238/4, 2238/5, 2242, 2243, 2244/2, 2245, 2246, 2247, 2248, 2250, 2250/1, 2251, 2252, 2326, 2328, 2328/5, 2330, 2331, 2332, 2332/2, 2333, 2333/1, 2333/2, 2334, 2334/1, 2335, 2336, 2337, 2337/1, 2337/2, 2338, 2338/3, 2338/4, 2338/5, 2339, 2340, 2341, 2342, 2344/2, 2346, 2346/1, 2347, 2348, 2349, 2350, 2350/1, 2351, 2352 und Teilfläche der Flst.-Nr. 1782 der Gemarkung Erlangen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 18,5 ha. Der Geltungsbereich umfasst mithin die Flächen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Ziele und Zwecke der Planung erforderlich sind.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 181 und dessen 2. Deckblatt setzen für innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ein Mischgebiet fest. Das einzuhaltende Verhältnis für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus Wohnen auf der einen und nicht störendem Gewerbe auf der anderen Seite, ergibt sich insbesondere aufgrund des hohen Anteils gewerblicher Nutzung im Bereich des Hochhauses zwischen Zenker- und Werner-von-Siemens-Straße. Mit der anvisierten Weiterentwicklung dieses Areals zu einem durchmischten Wohnstandort, fällt für die übrigen Teilflächen des Mischgebiets der Gewerbeanteil und somit auch eine gleichgewichtige Nutzungsmischung eines Mischgebiets gem. § 6 Abs. 1 BauNVO weg.

Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet in das Projektgebiet und das sonstige Plangebiet unterteilt (s. Abbildung Kapitel 2). Das Projektgebiet spiegelt den Planbereich des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs wider, worin über die Art der baulichen Nutzung hinaus weiterführende Festsetzungen getroffen werden. Für das sonstige Plangebiet hingegen besteht das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans in der Anpassung der Art der baulichen Nutzung und damit mittelbar auch im Maß der baulichen Nutzung. Die bisher in den Bebauungsplan Nr. 181 eingeschriebene BauNVO von 1968 wird durch das 7. Deckblatt mit der BauNVO von 1990 ersetzt, womit auch die festgesetzten urbanen Gebiete gem. § 6a BauNVO und besonderen Wohngebiete gem. § 4a BauNVO ermöglicht werden. Die Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 181 bestimmt die bauliche Dichte durch die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung der neuen Baugebiete gelten zukünftig auch deren (Orientierungswerte der) Obergrenzen der BauNVO, was einer Erhöhung der GRZ und GFZ entspricht. Alle übrigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 wie zum Beispiel zur Überbaubarkeit der Grundstücke etc. bleiben vom vorliegenden 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 unberührt und weiterhin rechtsverbindlich.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich in den einzelnen Teilgebieten an den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Erlangen, welcher westlich der Gebbertstraße gemischte Bauflächen und östlich davon Wohnbauflächen darstellt. Für die Baugebiete westlich der Gebbertstraße werden daher Urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO und östlich der Gebbertstraße Besondere Wohngebiete (WB)

gem. § 4a BauNVO festgesetzt und eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets kann eine Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe, aber auch soziale, kulturelle und sonstige öffentliche Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Eine gleichgewichtige Nutzungsmischung wie im bisher festgesetzten Mischgebiet ist nach aktueller Rechtsprechung nicht erforderlich. Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Qualität und um gegenseitige Störungen der Nutzungen untereinander zu verringern, werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung von Besonderen Wohngebieten kann die bestehende Wohnnutzung, welche mit nicht störendem Gewerbe angereichert ist, berücksichtigt und in ihrer Eigenart erhalten und fortentwickelt werden. Im Gegensatz zu Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO, die vorwiegend dem Wohnen dienen, sind Besondere Wohngebiete vom Gesetzgeber überwiegend für bereits bebaute Gebiete vorgesehen, die in ihrer gewachsenen Struktur erhalten werden sollen. Sie dienen dem Wohnen wie auch der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben und weiteren unter § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen wie z.B. Läden, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürobetriebe, Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher oder sportlicher Zwecke, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen zur Vorbeugung städtebaulicher Missstände ausgeschlossen.

Um dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme zu entsprechen, wird mit der Festsetzung von Besonderen Wohngebieten eine Gebietsart gewählt, deren Schutz vor Gewerbelärm einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ähnelt. Die Immissionsrichtwerte (TA Lärm) für Besondere Wohngebiete sind im Tageszeitraum mit 60 dB(A) gleich hoch wie bei Mischgebieten, lediglich im Nachtzeitraum liegen sie mit 40 dB(A) etwas tiefer als die 45 dB(A) für Mischgebiete. Damit ist der Schutzstatus der Quartiere entlang der Hartmannstraße zukünftig im Nachtzeitraum leicht erhöht und gleichzeitig kann der Gewerbestandort östlich der Hartmannstraße im Bestand gesichert werden.

Für das Urbane Gebiet wird der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt: Im Teilbaugebiet MU 1 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich eines Bäckers / Cafés zulässig. Durch eine Differenzierung in ein Kernsortiment mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie einem Randsortiment von 15 % der Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i.S. der „Erlanger Liste“ (siehe Kapitel 11.3) können potenzielle Konflikte für einzelne Sortimente des Innenstadtbedarfs unterbunden werden.

In einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Vollsortimenters (Anlage 8: GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 17.12.2024) sind die Umsatzverteilungen auf umliegende Einzelhandelsstandorte sowie den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Erlangen wie Nahversorgungsbereichen untersucht worden. Hierbei ist mit einer zuvor anvisierten Verkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> gerechnet worden. Aufgrund der umfangreichen, bestehenden Wettbewerbssituation in den umliegenden Zentren sowie im weiteren Untersuchungsraum können sich wettbewerbliche Effekte auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen und städtebaulich relevante Auswirkungen (Beeinträchtigungsverbot) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO treten nicht auf. Die größten Umverteilungen ent-

fallen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit 6 % - 8 % sowie die Nahversorgungslagen Röthelheimpark und Tal (8 % bzw. 10 %). Die Umverteilungen bis zu 10 % werden als relevant eingestuft, negative Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von Versorgungsbereichen können jedoch ausgeschlossen werden.

Zusätzlich ist eine Variante mit 2.060 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berechnet worden, worin die Auswirkungen auf die Innenstadt mit ca. 5 % - 6 % und auf das Nahversorgungszentrum Tal mit ca. 8 % bewertet werden. Damit kann bei der Betrachtung der zu erwartenden Umsatzverteilungen der regelmäßig herangezogene Schwellenwert von 10 %, ab dem Negativeffekte angenommen werden, deutlich unterschritten werden. Mit der festgesetzten Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> sind die Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren als noch gering einzustufen und das Beeinträchtungsverbot gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird eingehalten.

Für das Teilbaugebiet MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die Festsetzungen dienen der Aufrechterhaltung der Versorgungsbedeutung der Erlanger Innenstadt und der Nahversorgungslagen. Darüber hinaus kann die Innenstadt Erlangens als zentraler Versorgungsbereich geschützt, ihre Attraktivität als Einzelhandelsstandort dauerhaft gesichert werden und gleichzeitig am Standort des MU 1 eine neue, notwendige Nahversorgungssituation geschaffen werden.

Für die sonstigen zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment werden zentrenrelevante Randsortimente grundsätzlich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 80 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit soll einer Aushöhlung des Sortimentskonzepts durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten begegnet werden.

Für die im Urbanen Gebiet sowie im Besonderen Wohngebiet allgemein zulässigen Handwerksbetriebe und produzierenden Gewerbebetriebe wird bestimmt, dass diese ausnahmsweise untergeordnete Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten haben dürfen. Die Verkaufsfläche darf maximal 80 m<sup>2</sup> groß sein. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung der Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 80 m<sup>2</sup> ist aufgrund der Eigenart des Gebiets angemessen.

Um den Charakter eines Urbanen Gebiets weiter zu stärken und städtebauliche Missstände vorzubeugen, werden die Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sowie bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch absolute Grundflächen (GR) sowie Geschossflächen (GF), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen.

#### **Grundfläche GR**

Das Urbane Gebiet MU 1 wird in verschiedene Teilflächen gegliedert, worin die maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter festgesetzt wird. Die unterschiedlichen Teilflächen

werden in die Bereiche um das Bingel-Gebäude, das Hochhaus mit Casino und den nördlich angrenzenden Küchenbereich, das Zenker-Areal sowie die Elefantentreppe unterteilt. Die maximal zulässige Grundfläche wird in die GR I und GR II differenziert, womit die überbaubare Fläche für Hauptgebäude sowie für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bestimmt wird. Vor dem Hintergrund noch durchzuführender Teilungen sind die zukünftigen Grundstücksgrößen derzeit nicht absehbar, wodurch eine Festsetzung einer GRZ (überbaubare Fläche je Grundstücksfläche) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen könnte. Die für das Teilbaugebiet MU 1 ermittelte GRZ von 0,5 aus dem Vorentwurf bleibt erhalten. Diese orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung in dem Baugebiet und ermöglicht dennoch die anvisierten Erweiterungen. Sie liegt deutlich unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,8).

Grundsätzlich kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die GRZ bis zu 0,8 überschritten werden, um mehr Flexibilität für die Errichtung von Hauptgebäuden zu ermöglichen.

Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 S. 4 i.V.m. § 21a Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, hier die Fläche für Gemeinschaftstiefgarage, bei der Ermittlung der GR und GF nicht mitgerechnet werden. Bei voller Ausnutzung der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen, kann die vom Gesetzgeber aufgeführte Kappungsgrenze von einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist es möglich, neben einem hohen Maß an baulicher Nutzung zur Schaffung von Wohnraum gleichzeitig qualitätsvolle Aufenthaltsräume im Freiraum anzubieten. Durch die Ausführung der Tiefgaragenüberdeckung als Retentionsfläche, kann die Überschreitung darüber hinaus kompensiert werden.

### **Geschossfläche GF**

Das Urbane Gebiet MU 1 wird in verschiedene Teilflächen gegliedert, worin die maximal zulässige Geschossfläche in Quadratmeter festgesetzt wird. Wie auch bei der Festsetzung der GR I und GR II geschieht dies vor dem Hintergrund noch durchzuführender Teilungen, weshalb die zukünftigen Grundstücksgrößen derzeit nicht absehbar sind und die Festsetzung einer GFZ (Fläche Geschossfläche je Grundstücksfläche) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen könnte. Die im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs ermittelte GFZ von 2,6 für das Teilbaugebiet MU 1 wird mit der Festsetzung einzelner Geschossflächen weiterhin eingehalten. Damit ist der gemäß § 17 BauNVO zulässige Orientierungswert für die Obergrenze für Urbane Gebiete von 3,0 eingehalten.

### **Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung**

Innerhalb des Teilbaugebiets MU 1 wird das Maß der baulichen Nutzung in die Teilbauflächen Bingel, Casino, Hochhaus, Zenker-Areal und Elefantentreppe vorgenommen, um für die Teilflächen maximal zulässige Grundflächen sowie Geschossflächen in Quadratmetern bestimmen zu können.

Innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster sind Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung festgesetzt. Diese spiegeln die unterschiedlichen Höhenentwicklungen der Bestandsgebäude sowie der Neuplanungen aus dem Wettbewerbsergebnis in den einzelnen Baufenstern wieder. So kann bereits auf Ebene des Bebauungsplans der anvisierte Städtebau abgelesen werden, wie z.B. bei der Elefantentreppe mit ihren abgestuften Gebäudeenden von sieben auf drei Geschosse, dem Neubau im Bereich

des Bingelhäuses mit dessen Turm zur Kreuzung Werner-von-Siemens-Straße / Mozartstraße und den kammartigen Öffnungen nach Osten oder die geplanten Wohngebäude entlang der Zenkerstraße mit vier bis sechs Geschossen.

#### **6.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Für Hauptgebäude wird eine maximal zulässige Anzahl an Geschossen sowie eine entsprechende maximale Wandhöhe mit einem, auf der Planzeichnung festgesetzten, unteren Bezugspunkt von 281,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Geschossigkeiten und die maximale Wandhöhe orientieren sich zum einen am vorhandenen Bestand (Hochhaus mit zentralem Casino, teilweise Elefantentreppe) und zum anderen am Wettbewerbsergebnis und dessen Anpassungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Neubau anstelle des Bingelhäuses, Aufstockung Küchenbereich der Mensa entlang Mozartstraße, Wohngebäude anstelle des Parkhauses, teilweise Aufstockung Elefantentreppe und Neubau in dessen Hof). Damit wird sowohl die Höhe der umgebenden Bebauung als auch das Erfordernis der höheren Ausnutzung der Fläche (flächensparendes Bauen) berücksichtigt.

Zur Schaffung eines klaren Abschlusses des Straßenraums entlang der Mozartstraße soll der nördliche, denkmalgeschützte Anbau des Casinos auf seiner vollen Länge entlang der Mozartstraße mit einer Überbauung versehen werden. Ein Abriss des eingeschossigen Abschlusses des Casinos ist nicht vorgesehen. Mit der damit verbundenen Nachverdichtung kann mit der Entwicklung des Quartiers weiterer Wohnraum geschaffen werden

Um im Bereich von Dachterrassen, die von der Attika (Abschluss der Wand) abgesetzt sind, Geländer und Brüstungen zu ermöglichen, kann hier die maximal zulässige Wandhöhe um 1,50 m überschritten werden. Dies ist erforderlich, um die Sicherheit auf den Dachterrassen (Sturzsicherung) herzustellen. Um eine ruhige Dachlandschaft zu wahren und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verhindern, sind die Absturzsicherungen in transparenter Form und um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt zu errichten.

Um die Ausbildung des Erdgeschosses in einer Hochparterre-Bauweise zu ermöglichen und gleichzeitig Souterrain-Geschosse zu unterbinden, wird eine maximale Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss gegenüber dem festgesetzten Höhenbezugspunkt im MU 1 festgesetzt.

#### **6.5 Bauweise**

Um die bestehenden wie auch die geplanten Gebäude planungsrechtlich zu sichern, gilt von der offenen Bauweise abweichend, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

#### **6.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Das Planungskonzept basiert auf dem Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs sowie der darauf aufbauenden und vertiefenden Weiterentwicklung der Rahmenplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren. Es entspricht der Vorgabe des § 1a BauGB eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Es setzt den Leitgedanken der Reaktivierung des Quartiers und einer verträglichen Nachverdichtung um.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Freihaltung von Freiflächen

zu sichern. So geben die Baugrenzen genügend Freiraum für geringfügige Anpassungen durch die Vorhabenträger und sind dennoch so eng gesetzt, dass der anvisierte Städtebau bereits auf Ebene des Bebauungsplans ablesbar ist.

Für die Teilflächen, außer dem Hochhaus und dem Bestandsgebäude der Elefantentreppe, sind bei den Neubauten Balkone und Terrassen geplant, die durch eine Abweichung von der Baugrenze textlich erfasst werden. Damit können diese untergeordneten Bauteile ermöglicht werden und gleichzeitig wird mit den überbaubaren Grundstücksflächen lediglich die Kubatur des Hauptgebäudes erfasst. Um hierdurch keine Verschlechterung der Belichtung der zukünftigen Aufenthaltsräume zuzulassen, sind diese Anlagen entsprechend dem Abstandsflächenrecht der BayBO zu errichten, womit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen sind.

Um Fluchttreppenhäuser, Lüftungsanlagen sowie Zugänge von Untergeschossen außerhalb der Baugrenze zu ermöglichen, sind diese separat erfasst. Da eine konkrete Verortung dieser Zugänge und Anlagen derzeit noch nicht möglich ist, sind diese ausnahmsweise zulässig. Damit kann stadtseitig auf der nachgelagerten Planungsebene eine Steuerung zur städtebaulichen Verträglichkeit bei der Platzierung der Anlagen vorgenommen werden. Die Berücksichtigung von Baumpflanzungen berücksichtigt zudem die Freiraumgestaltung.

## 6.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und das sich daraus ergebende Maß bestimmt. Von den Fassaden abstehende Balkone (z.B. entsprechend textl. Festsetzung 4.) sind entsprechend dem Abstandsflächenrecht der BayBO zu errichten, um eine ausreichende Belichtung zukünftiger Aufenthaltsräume zu gewährleisten.

Die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei maximaler Ausnutzung der Bauräume und der Wandhöhe wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch hilfsweise Anwendung der Abstandsflächenregelung der BayBO mit  $0,4 H$  geprüft (s. Abbildung). Eine Überschreitung der Grundstücksfläche auf öffentliche Verkehrsflächen, wie im Abstandsflächenplan dargestellt, ist bis zur Hälfte der Fläche allgemein zulässig.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass nach außen hin lediglich im Nordwesten des Projektgebietes entlang der Mozartstraße eine Überschreitung der Straßenmitte auftritt. Diese entsteht aufgrund des 15-geschossigen Turmbaus als städtebauliche Dominante. An dieser Stelle ist in einer Besonnungsstudie (Anlage 7: Besonnungsstudie Siemens Mitte, Erlangen, IfB Sorge, Bericht Nr. 16742.1a, Nürnberg, 07.02.2025) untersucht worden, ob sich hieraus erhebliche Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der gegenüberliegenden Gebäude ergeben. Aufgrund der geringen Überschreitung ergeben sich keine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Fassaden.

Im Innenverhältnis zeigen sich an verschiedenen Stellen Überlagerungen von dargestellten Abstandsflächen z.B. zum bestehenden Hochhaus oder zwischen den geplanten Gebäuden entlang der Zenkerstraße. Bei den aufgezeigten Überlagerungen wurde mittels einer Besonnungsstudie auf Grundlage der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen - Teil 1 Allgemeine Anforderungen) überprüft, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass insbesondere Nordfassaden sowie einzelne Erdgeschossbereiche keine ausreichende Beson-

nung erfahren. Hier sind auf der nachgelagerten Planungsebene Maßnahmen zu ergreifen, die dennoch eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen ermöglichen. Eine ausführliche Beschreibung erfolgt im nachfolgenden Kapitel zur Besonnungsstudie.

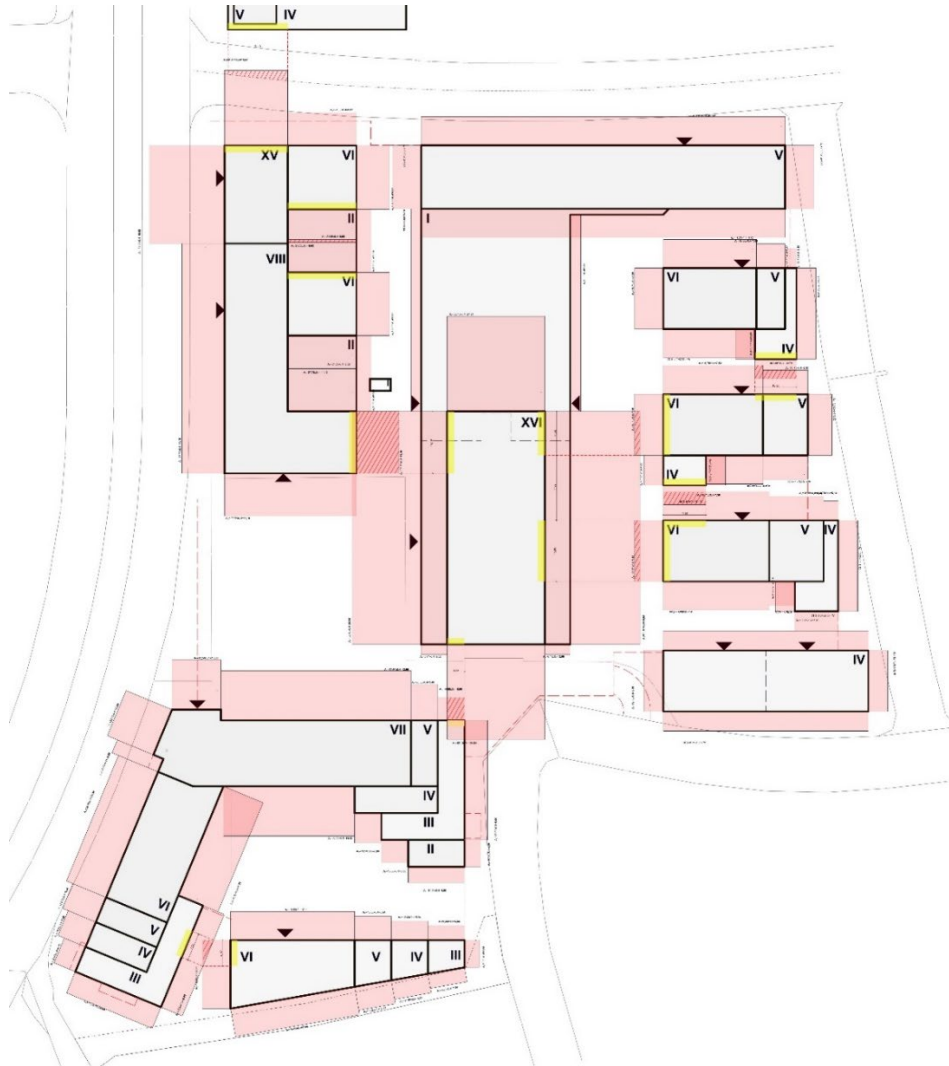


Abb. 9: Abstandsflächenplan (ssp-architekten, 28.01.2025)

### **Besonnungsstudie**

Da im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und der weiteren Überarbeitung für den vorliegenden Bebauungsplan sich die überschlägig ermittelten Abstandsflächen teilweise überschneiden, ist in einem Gutachten (Anlage 7: Besonnungsstudie Siemens Mitte, Erlangen, IfB Sorge, Bericht Nr. 16742.1a, Nürnberg, 07.02.2025) die Besonnung der Gebäude in der Planungssituation untersucht und bewertet worden. Damit kann überprüft werden, ob durch die Geschossigkeit der Bebauung eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund einer fehlenden Besonnung hervorgerufen würde.

Für die Besonnungsdauer sind alle regelmäßig und über längere Zeit von Menschen genutzten Räume relevant. Im übertragenen Sinne sind damit alle Aufenthaltsräume zu verstehen. Diese umfassen Wohnräume, Arbeitsräume und sonstige Räume. Küchen, Flure und andere Räume, die primär nicht zu mehr als vorübergehenden Aufenthalt bestimmt

sind, gelten auch dann nicht als Wohnräume, wenn sie durch Einrichten von Ess-, Ruhe- oder Arbeitsplätzen zum zeitweiligen Aufenthalt genutzt werden.

Mit der Besonnungsdauer wird die Summe der Zeit innerhalb eines Zeitraums angegeben, während der die Sonne an einem unbewölkten Himmel über dem tatsächlichen Horizont steht, was durch dauerhafte Verbauungen wie Berge, Gebäude usw. eingeschränkt sein kann.

Ein Aufenthaltsraum sollte an einem Datum zwischen 1. Februar und 21. März für einen dem Wohlbefinden zuträglichen Zeitraum eine Besonnung erhalten. Die Norm DIN EN 17037:2022-05 schlägt drei Empfehlungsstufen für die Besonnungsdauer vor: Gering = 1,5 h / Mittel = 3,0 h / Hoch = 4,0 h. Bei der Anwendung der Empfehlung auf eine Wohnung sollte mindestens eine geringe Besonnungsdauer von 1,5 h einhalten werden.

Die Anforderungen haben keine baurechtliche Verankerung. Die DIN 17037 stellt darüber hinaus keinen Bezug von Raumnutzungen zu den Empfehlungsstufen her. Es kann daher nur indirekt abgeleitet werden, dass grundsätzlich die Empfehlungsstufe „geringe Besonnungsdauer“ als Mindestbesonnungsdauer für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden einzuhalten ist, sofern anderweitig keine Festlegungen getroffen worden sind.

### **Außerhalb des Geltungsbereichs**

Aufgrund des 15-geschossigen Turms als Teil des Ersatzbaus des Bingelhauses im Nordwesten des Projektgebietes kommt es zu einer Überschreitung der Straßenmitte bei der Berechnung des Abstandsflächen nach Norden. Mit der Besonnungsstudie kann aufgezeigt werden, dass es zwar infolge der geplanten Bebauung an den Fassaden des nördlich gelegenen Bestandsgebäudes zu einer Reduzierung der Dauer der Besonnung kommen wird, jedoch werden die aus DIN EN 17037:2022-05 grundsätzlich für Wohnungen bzw. für Aufenthaltsräume abzuleitenden Anforderungen an erforderliche Tageslichtverhältnisse (Empfehlungsstufe „geringe Besonnungsdauer“, Mindestbesonnungszeit 1,5 h pro Tag) mit mindestens 4 h pro Tag weiterhin eingehalten.

### **Innerhalb des Projektgebietes**

Die in der untenstehenden Abbildung markierten und nummerierten Fassadenbereiche sind in der Besonnungsstudie auf ihre Mindestbesonnung untersucht worden. Für ein Großteil der untersuchten Fassaden ergeben sich eine noch geringe Besonnungsdauer (mind. 1,5 h pro Tag) bis hin zu einer hohen Besonnungsdauer (mind. 4 h pro Tag). An einzelnen Fassadenabschnitten (1.0, 1.1, 3, 4, 8.0, 8.1, 10.1, 11, 12.1, 13) ergibt sich jedoch keine ausreichende Besonnungsdauer. Von den zehn Fassadenbereichen können nach Aussage von ssp-Architekten in neun Fällen mithilfe von Grundrisslösungen über andere Fassadenbereiche ausreichend Belichtung in die Aufenthaltsräume gebracht werden. Lediglich im Erdgeschoss der Fassade 1.0 ist in der Genehmigungsplanung ein Tageslichtnachweis zu führen bzw. muss davon abgesehen werden, in diesem Bereich Aufenthaltsräume zu errichten.

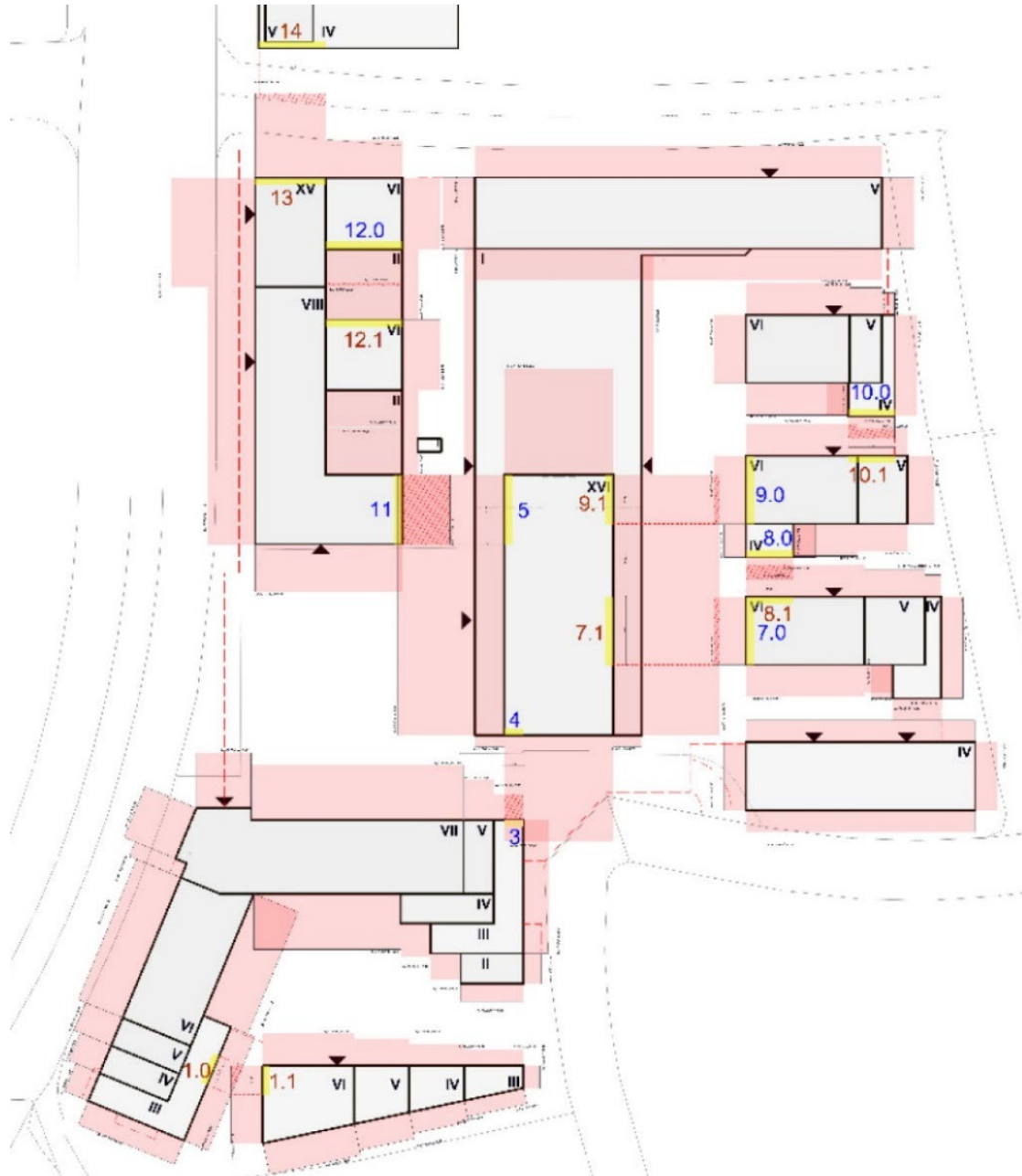


Abb. 10: Untersuchte Fassadenbereiche zur ausreichenden Besonnung aufgrund Überschreitungen von Abstandsflächen (Anlage 7: Besonnungsstudie Siemens Mitte, Erlangen, IfB Sorge, Bericht Nr. 16742.1a, Nürnberg, 07.02.2025)

Im Gutachten wird weiterhin empfohlen, im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung mit folgenden Maßnahmen eine Verbesserung der Tageslichtqualität zu erzielen und im Rahmen der Genehmigung nachzuweisen:

- Optimierung der Raumnutzung, z. B. Verlagerung von Räumen, die nicht als Wohnräume anzusehen sind, in Bereiche ungünstigerer Tageslichtverhältnisse.
- Räume in Beherbergungsbetrieben, die vorwiegend nur der Übernachtung dienen, sind nicht als Wohnräume im Sinne der Festlegungen der DIN 5034 anzusehen. Sie sind daher bezüglich der Tageslichtqualität nicht zu beurteilen.
- Optimierung der Wohnungsgeometrie und Raumaufteilung (z. B. durchgesteckte Wohnungen)

- Optimierung der Belichtungsverhältnisse im Rauminnern (Helligkeit), z. B. durch geeignete Fenster- und Raumgeometrie und Farbgestaltung der Oberflächen (Innen- und Außenbereich)
- Im Rahmen der Genehmigung erfolgt der Nachweis der Tageslichtqualität mit Hilfe einer Belichtungsstudie mittels Berechnung des Tageslichtquotienten nach DIN 5034 auf Grundlage der optimierten Grundrisse und Raumnutzungen.

### **6.8 Flächen für Nebenanlagen, Standplätze für Abfallbehälter**

Festsetzungen zu Nebenanlagen beinhalten vor allem Fahrradstellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter und werden zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Nebenanlagen sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren.

Oberirdische Nebenanlagen sind grundsätzlich überdacht herzustellen und ab einer Grundfläche von mehr als 15 m<sup>2</sup> flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Sichtseiten von Nebenanlagen sind blickdicht einzuhausen und zu begrünen. Bei Nebengebäuden in Denkmalnähe sind Überdachungen und Einhausungen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Mit diesen Festsetzungen wird das gestalterische Erscheinungsbild der oberirdischen Nebenanlagen geregelt.

### **6.9 Tiefgarage / Kfz-Stellplätze / Fahrradstellplätze**

Im Urbanen Gebiet MU 1 sind die notwendigen Stellplätze für Kfz gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen vollständig in einer Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets im Stadtbereich Erlangens mit seiner guten fußläufigen Anbindung an Nahversorgungseinrichtungen sowie seiner Einbindung in das ÖPNV- und Radwegenetz kann im Rahmen der Genehmigung des Bauvorhabens eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze betrachtet werden. Hierfür sind mithilfe eines Mobilitätsgutachtens Maßnahmen für ein alternatives Mobilitätsangebot zu ergreifen und deren Umsetzung zu sichern. Alternativ ist die Ablöse der Stellplätze denkbar. Damit können Flächen für den ruhenden Verkehr verringert und Versiegelungen reduziert werden, was zu geringeren, negativen Auswirkungen auf das Klima führt.

Die nachzuweisenden Stellplätze für Fahrräder sind vorwiegend in der Tiefgarage oder in den Gebäuden integriert unterzubringen. Ebenfalls zulässig sind Fahrradstellplätze in den dafür vorgesehenen oberirdischen Flächen für Nebenanlagen, welche im Bereich der Hauszugänge oder entlang wichtiger Wegeverbindungen errichtet werden können.

Durch die Unterbringung der KFZ-Stellplätze in einer Tiefgarage werden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm reduziert und Freiflächen für Freizeitnutzung geschaffen. Weiterhin werden Störungen des Wohnumfeldes vermieden und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freigehalten.

Mit der geforderten Überdeckung der neu geplanten Tiefgaragen von mindestens 0,8 m bzw. 0,9 m / 1,2 m bei Baumpflanzungen wird sichergestellt, dass trotz flächiger Unterbauung des Projektgebietes die Begrünung und Pflanzung von Bäumen möglich ist. Für die bestehende Tiefgarage ist aufgrund der Statik lediglich ein Bodenaufbau von 0,4 m festgesetzt. Um dennoch Bäume anpflanzen zu können, sind im Bereich darunterliegender Tiefgaragenstützen Aufhöhungen bis zu 0,5 m zulässig. In der parallel durchgeführten Freianlagenplanung werden Pflanzbeete mit ca. 4 m x 4 m Innenmaß und durchschnittlich 0,9 m Substrataufbau anvisiert, wodurch mindesten 12 m<sup>3</sup> je Baum erreicht werden und

die FFL-Empfehlung eingehalten wird.

Im Projektgebiet werden zur bestehenden Zufahrt zur Tiefgarage in der Sophienstraße zwei weitere Zufahrten zu den geplanten Tiefgaragen einmal entlang der Mozartstraße sowie entlang der Zenkerstraße festgesetzt. Durch die ausschließende Wirkung dieser Festsetzung sind Zufahrten an anderen Stellen nicht zulässig, wodurch die Freiraumqualität wie auch die Verkehrssicherheit erhöht werden können.

#### **6.10 Straßenverkehrsflächen**

Das gesamte Plangebiet wird im Norden von der Hofmannstraße, im Osten von der Hartmannstraße, im Süden von der Sophienstraße sowie der Pfälzer Straße und im Westen von der Werner-von-Siemens-Straße und im Nordwesten von der Mozartstraße sowie Gebbertstraße begrenzt. Die Mozart- und Theodor-von-Zahn-Straße durchlaufen das Plangebiet in Ost-West-Richtung und die Zenker-, Gebbert- und Schellingstraße queren das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Über die angrenzenden und querenden Straßen wird das Plangebiet und deren einzelne Baugebiete erschlossen. Bis auf Anpassungen der Gehwege für Zufahrten oder andere Gehwegabsenkungen werden durch die Planung im Projektgebiet keine Maßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen ausgelöst.

Der im Projektgebiet geplante Einzelhandelsbetrieb wird über die Zufahrt zur Tiefgarage in der Zenkerstraße erschlossen. Die Anlieferungen sind im Tageszeitraum (6-22 Uhr) durchzuführen, um die benachbarten Wohngebäude nicht zu beeinträchtigen.

Zusätzlich werden private Verkehrsflächen festgesetzt. Hiermit werden bereits bestehende Widmungen auf planungsrechtlicher Ebene berücksichtigt.

#### **6.11 Dienstbarkeiten: Geh- und Radfahrrecht, Leitungsrecht**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181, 2. Deckblatt festgesetzte besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Gehweg, die die Werner-von-Siemens-Straße über den Roten Platz mit der Sophienstraße verbindet, wird im vorliegenden Plan als Geh- und Radfahrrecht für die Stadt Erlangen und zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit kann die planerische Absicht, das Plangebiet fußläufig oder per Fahrrad queren zu können, in ein heutiges planungsrechtliches Verständnis übertragen werden. Das Festsetzen einer öffentlichen Verkehrsfläche wird vor dem Hintergrund der darunterliegenden privaten Tiefgarage nicht weiterverfolgt.

Im Süden des Plangebiets wird das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Erlanger Stadtwerke (ESTW) entsprechend dem tatsächlichen Verlauf der Trasse aktualisiert und festgesetzt.

#### **6.12 Ver- und Entsorgungsleitungen / Anlagen zu Versorgung**

Um Störungen des Stadtbildes bzw. des gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Zum Schutz von Bestandsbäumen und Baumneupflanzungen sind Regelungen zu Schutzabständen und Schutzmaßnahmen getroffen.

Im Südwesten des Projektgebiets besteht bereits eine Trafostation zur Versorgung des Bestandsgebäudes der Elefantentreppe mit Strom. Dieser Standort bietet sich für eine Erweiterung des Trafogebäudes an, womit die elektrische Leistung im südwestlichen Bereich erhöht werden kann. In der Planzeichnung ist der Standort des Trafos festgesetzt,

eine genaue Abgrenzung eines Grundstücks für ein zu planendes Trafogebäude ist derzeit nicht bekannt.

Laut überschlägiger Berechnung der notwendigen elektrischen Leistung sind noch zwei weitere Trafo-Standorte notwendig. Diese sind gebäudeintegriert oder in den Tiefgaragen-geschossen geplant.

### **6.13 Grünflächen**

Im Sonstigen Plangebiet wird entlang der Mozartstraße zwischen Gebbertstraße und Schellingstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Spielplatz festgesetzt. Damit wird die Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 übernommen und der innerhalb der Fläche bestehende Quartierspark für die BewohnerInnen planungsrechtlich weiterhin gesichert.

Im Projektgebiet werden „zu begrünende Flächen“ festgesetzt. Diese privaten Flächen stellen die erforderliche wohnungsnaher Frei- und Spielflächenversorgung dar und bilden die grünen Inseln innerhalb der Bebauung. Zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und dem bestehenden Hochhaus mit Casino werden die Außenanlagen neu geordnet. Das bestehende Parkhaus an der Zenkerstraße wird abgebrochen. Mit der Neubebauung werden neue Freianlagen geschaffen.

Ein wesentlicher Teil der Grünordnung ist die Umgestaltung des sog. „roten Platzes“ zwischen Neubau Bingelhaus, Hochhaus und Elefantentreppe. Der Bereich wird neu geordnet. Der „Rote Platz“ wird in einen „Grünen Platz“ transformiert, indem auf dem Platz Baumpflanzungen in Hochbeeten vorgesehen werden. Die statischen Voraussetzungen bieten nur wenige Flächen für die Hochbeete an, weshalb die Baumpflanzungen genau über den Stützen der bestehenden zweigeschossigen Tiefgaragen erfolgt. Die Ost-West Wegeverbindung zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und der Sophienstraße bleibt erhalten. Entlang der Werner-von-Siemens-Straße wird die Baumreihe vor der Elefantentreppe im Süden des Areals über den „Grünen Platz“ und dem Vorbereich des Big-L zur Mozartstraße ergänzt. Bestandsbäume bleiben an den Randbereichen des MU1 so weit als möglich erhalten. Kinderspielplatzflächen für das Zenkerareal sowie für das Hochhaus und Casino können in der großen Freifläche zwischen dem Hochhaus und dem Zenkerareal vorgesehen werden. Hier werden Spielflächen für Kleinstkinder (0-3), Kinder (3-12) sowie Sportflächen für die Anwohner vorgesehen.

Auf den Neubauten sowie Erweiterungen mit Flachdach (ausgenommen Hochhäuser) wird eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen vorgesehen. Ausgenommen ist hierbei das Dach des Big-L, da hier ein Kinderspielplatz sowie eine intensive Dachbegrünung vorgesehen sind.

### **6.14 Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen**

Um eine möglichst große Begrünung und Klimawirksamkeit der Freiflächen zu erzielen, werden Festsetzungen zur Bepflanzung von Freiflächen getroffen.

Um eine möglichst große Versickerungsleistung im Baugebiet sicherzustellen, wird für Belagsflächen eine Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge getroffen, sofern nicht andere Regelungen oder Ansprüche an diese Flächen der Verwendung eines versickerungsfähigen Belags entgegenstehen.

### **6.15 Fassadenbegrünung**

Die positive Wirkung von begrünten Freiflächen im Projektgebiet sollen nicht nur durch Bepflanzung des Bodens erzielt werden, sondern auch durch Nutzung geeigneter Wandflächen. Die kühlende Wirkung von Fassadenbegrünungen trägt zur Verringerung der thermischen Belastung und zum Regenrückhalt bei. Daher wird festgesetzt, dass fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m bei Hauptgebäuden, Fassaden von Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen sowie Mauern mit erdgebundenen Kletterpflanzen zu begrünen sind. Der erforderliche durchwurzelbare Bodenraum muss je Pflanze mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen und auf Privatgrund liegen. An privaten Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Wurzelschutz auf Privatgrund einzubauen. Aus brandschutzrechtlichen Gründen sind bei den geplanten Gebäudehöhen ausschließlich erdgebundene Begrünungsarten zulässig. Soweit Fassadenteile für die Nutzung von Sonnenenergie in Anspruch genommen werden, entfällt die Fassadenbegrünung zugunsten der Energiegewinnung. Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung ausgenommen, da eine Fassadenbegrünung an den Denkmälern sowohl aus denkmalfachlichen als auch aus statisch-konstruktiven Gründen nicht möglich ist.

### **6.16 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Der Ausbau der Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stellt einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, zur dezentralen Energieversorgung und zur Reduktion von Luftschadstoffen dar. Zudem werden dadurch Energieversorgungs- und Energiepreisisiken reduziert.

Daher beschloss der Erlanger Stadtrat am 16.12.2020 die sog. solare Baupflicht. Der Beschluss sieht vor, dass bei der Schaffung von neuem Bauplanungsrecht bzw. der Änderung von bestehendem Bauplanungsrecht die Pflicht zur flächendeckenden Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden eingeführt wird.

Mit diesen Festsetzungen wird ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt und Fehlstellungen von Dachaufbauten vermieden, die das Ortsbild nachhaltig stören würden und einer wirtschaftlichen Solarenergienutzung entgegenstehen.

Unbenommen der textlichen Festsetzung sind die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. die BayBO) zu beachten.

Im Bereich von Dachterrassen, Dachaufbauten und erforderlichen Rettungswegen auf den Dächern sind keine Solaranlagen erforderlich, um diese Nutzungen nicht einzuschränken. Eine Kombination von Dachbegrünung und den vorgesehenen Retentionsdächern ist erforderlich. Hieraus ergibt sich das Erfordernis der Aufständigung der Photovoltaikanlagen.

### **6.17 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

Da auf das Projektgebiet sowohl Verkehrs- und Anlagengeräusche einwirken als auch vom Projektgebiet ausgehen, ist ein Gutachten mit einer Bewertung der Schallimmissions- und Schallemissionsprognosen zum Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt worden (Anlage 6: IfB Sorge, Nürnberg, 03.02.2025), um sicherzustellen, dass durch die Planung keine schutzwürdigen Nutzungen beeinträchtigt werden. Maßgabe für diese Bewertung sind verschiedene gesetzliche Vorschriften und Normen, welche Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte (Verkehrslärm) sowie Immissionsrichtwerte (Anlagenlärm) beinhalten.

Für die Beurteilung der schallimmissionsschutztechnischen Situation im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit dem Beiblatt 1 heranzuziehen, welche Orientierungswerte enthält. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 ist „für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen“ die 16. BImSchV zugrunde zu legen. Für diesen Fall gelten Immissionsgrenzwerte, die etwas höher liegen als die Orientierungswerte der DIN 18005.

Zusätzlich ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Im Vergleich zur DIN 18005 enthält die TA Lärm keine Orientierungs- oder Immissionsgrenzwerte, sondern Immissionsrichtwerte, welche nicht überschritten werden dürfen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden hierbei unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenplanung (vorwiegende Nutzung aus Wohnen in den Obergeschossen und an nicht störendem Gewerbe in den Erdgeschosszonen) die auf das Projektgebiet einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen ermittelt. Des Weiteren wurde ergänzend überprüft, ob für bestehende Nutzungen im Umfeld des Plangebiets durch den Verkehrszuwachs der geplanten Nutzung Anspruch auf Lärmvorsorge gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV hervorgeht. Hinsichtlich des Anlagen- und Gewerbelärms, welcher nach der TA Lärm bewertet wird, werden die Schallemissionen des geplanten Einzelhandelsbetriebs sowie der bestehenden wie auch der geplanten Tiefgaragenzufahrten bewertet.

## **Verkehrsgeräusche**

### Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet

Im Gutachten wurden die auf das Projektgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche untersucht. Auf das Projektgebiet wirken vor allem Verkehrsgeräusche von der Werner-von-Siemens-Straße im Westen sowie der Mozartstraße im Norden ein. Zusätzlich ist bereits die Stadt-Umland-Bahn als Emittent im Gutachten bewertet worden. Hierbei werden Beurteilungspegel verursacht, die die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV entlang der lärmzugewandten Fassaden zur Werner-von-Siemens-Straße um 3 bis 5 dB(A) im Tageszeitraum und um 5 bis 6 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten. Entlang der lärmzugewandten Fassaden im Bereich der Mozartstraße werden die Immissionsgrenzwerte um 1 dB(A) im Osten bis 4 dB(A) im Westen im Tageszeitraum und um 1 bis 5 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Entlang der lärmabgewandten Fassaden sowie entlang der Zenker-, Sophien- und Pfälzer Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

### Schallschutzmaßnahmen:

Gemäß den Vorgaben der DIN 18005 sind in der städtebaulichen Planung die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Da der von einer Schallquelle erzeugte Beurteilungspegel mit dem Abstand abnimmt, sollte stets versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen ausreichende Abstände einzuhalten. Da mit der vorliegenden Planung eine Neustrukturierung und Nachverdichtung eines im städtischen Kontext bereits bebauten Areals in direkter Nähe schallemittierenden und Straßen vorbereitet wird, können ausreichende Abstände nicht eingeplant werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schirmwände entlang von Straßen) vor allem zum Schutz der Obergeschosse wären nur mit einem hohen bautechnischen Aufwand umsetzbar und wären städtebaulich nicht gewünscht.

Wie oben aufgezeigt werden im Tages- und Nachtzeitraum die Immissionsgrenzwerte überschritten und die Planung des Wettbewerbsergebnisses reagiert bereits städtebaulich durch Raumkanten zur westlich und nördlich direkt angrenzenden Werner-von-Siemens und Mozartstraße, wodurch Emissionen gestoppt und die übrigen Fassadenseiten vor Verkehrslärm geschützt werden.

Auf architektonischer Ebene ist weiterhin zu prüfen, ob mithilfe lärmorientierter Grundrissgestaltung mindestens ein Fenster jedes schutzbedürftigen Raums zu einer lärmabgewandten Seite orientiert werden kann. Alternativ können die Grundrisse so gestaltet werden, dass an den betroffenen Fassadenabschnitten keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. So können unter anderem Treppenhäuser, Flure oder Bäder angeordnet werden.

Anschließend können durch passive Schallschutzmaßnahmen die eingesetzten Bauteile so dimensioniert werden, dass zu Lärmquellen orientierte Aufenthaltsräume geschützt und der Innenraumpegel so weit reduziert wird, dass gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan sind sowohl Grundrissorientierungen als auch passive Schallschutzmaßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen gewährleistet werden.

#### Schallschutz für Außenwohnbereiche

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von Aufenthaltsräumen in Gebäuden ab. Weiterhin ist der Schutz von Außenwohnbereichen mit Aufenthaltsqualität (Privatgärten, Terrassen, Balkone o. Ä.) zu prüfen. Bei Dauerschallpegeln > 62 dB(A) können unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung auftreten, sodass Festsetzungen zum Schutz des Außenwohnbereichs zu treffen sind. In der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) entsteht für die Außenwohnbereiche keine Betroffenheit.

Auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen kann der Schwellenwert von 64 dB(A) entlang der Werner-von-Siemens-Straße sowie der Mozartstraße nur teilweise eingehalten werden und bei einer Ausgestaltung von Balkonen oder Loggien sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen (z.B. verglaste Balkone) zu treffen. Für die lärmabgewandten Bereiche sowie für die Fassaden entlang der übrigen Straßenzüge wird der Schwellenwert eingehalten und bei der Ausgestaltung von Außenwohnbereichen sind keine weiteren Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

#### Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft

Die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die bestehende Nachbarschaft hilfsweise entsprechend der Beurteilung von Verkehr auf öffentlichen Straßen nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet.

In der Prognose ohne die Planung (Prognose-Nullfall 2035) zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte an den Immissionsorten (IO) entlang der Werner-von-Siemens-Straße und in den Kreuzungsbereichen der Zeppelinstraße sowie der Mozartstraße bereits überschrit-

ten werden. Die Schwellenwerte von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden ebenfalls eingehalten. Lediglich im Kreuzungsbereich Werner-von-Siemens-Straße / Sieboldstraße werden beim IO 14 im Nachtzeitraum Pegel von über 60 dB(A) erreicht.

Mit der Realisierung des Vorhabens im Projektgebiet tritt neben den oben genannten Immissionsorten zusätzlich beim IO 3 auf der gegenüberliegenden Seite in der Mozartstraße eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auf. Die Pegeländerungen liegen zwischen 0,1 bis 1,7 dB bzw. 2,2 dB bei dem IO 3 in der Mozartstraße. Die Schwellenwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts werden weiterhin bis auf den IO 14 eingehalten. Beim IO 14 tritt eine Pegeländerung von 0,2 bis 0,3 dB auf.

Für den IO 3 in der Mozartstraße wird der Immissionsgrenzwert erstmalig überschritten. Sofern im Zuge der Abwägung Maßnahmen geprüft werden sollen, wäre hier vor allem eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h wirkungsvoll. Für den IO 14 wird der Schwellenwert von 60 dB(A) nachts bereits im Prognosenußfall überschritten. Da hier Büronutzungen vorliegen, sind weitere Schutzmaßnahmen nicht zu ergreifen.

## **Anlagengeräusche**

### Gewerbe- und Anlagengeräusche

Für den Tageszeitraum werden die entsprechenden umliegenden Gebietsanforderungen (Norden: Mischgebiet, Osten: urbanes Gebiet, Südosten: allgemeines Wohngebiet) eingehalten. Lediglich für den Nachtzeitraum würden Überschreitungen bei einer LKW-Nachtanlieferung im Bereich der Zenkerstraße für den geplanten Einzelhandel auftreten. Als Maßnahme wird festgesetzt, eine Nachtanlieferung auszuschließen sowie Einhausungen der Tiefgaragen vorzusehen.

Für die Tiefgaragenzufahrten werden Entwässerungsrinnen und Garagentore festgesetzt, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, um die darum geplanten Wohnnutzungen nicht zu beeinträchtigen. Zusätzlich wird für die bestehende Tiefgaragenzufahrt zur Sophienstraße eine konkrete Schalldämmung festgesetzt, um die bestehenden Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Sophienstraße durch mögliche Zusatzverkehrs nicht zu beeinträchtigen.

## **6.18 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert in Kap. 5.5.2 zeigt deutlich, dass kein Kompensationsbedarf entsteht.

## **6.19 Anpflanzen von Bäumen**

Aus Gründen des Klimaschutzes, zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und aus Gründen der Stadtgestaltung werden Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Stärkung des Straßenbildes werden entlang der Werner-von-Siemens-Straße, Mozartstraße und Zenkerstraße straßenbegleitend Bäume mit Standortbindung festgesetzt.

Auf dem geplanten „Grünen Platz“ ist die Anlage eines Baumhains vorgesehen. In den zu begrünenden Flächen sollen Bäume als schattenspendende Gruppen gepflanzt werden. Die Darstellungen erfolgen ohne Standortbindung, da die genauen Standorte sehr stark

vom Freiflächenkonzept abhängen. Die exakten Standorte werden im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag dargestellt.

Für die Bepflanzung mit Bäumen wird festgelegt, dass ausreichend hitze- und trockenheitstolerante standortgerechte Laubbäume zu verwenden sind, die an die Klimaveränderungen angepasst sind und langfristig gute Chancen zur Entwicklung haben. Zur Auswahl kann auf die in der Pflanzen-Artenliste der Abteilung Stadtgrün der Stadt Erlangen aufgeführten Baum- und Gehölzarten zurückgegriffen werden.

Durch Festsetzung von Mindest-Pflanzqualitäten und Mindestvolumen des Wurzelraums werden eine gute frühzeitige räumliche Wirkung der Pflanzungen und die Vitalität und Überlebensfähigkeit der Baumpflanzungen dauerhaft sichergestellt.

Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen und geplanten Leitungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten und Mindestabstände von 2,5 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu den geplanten festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Bei Unterschreitung von Abständen unter 2,5 m sind Schutzvorkehrungen durch den Veranlasser zu treffen. An der Grenze privater Flächen zu öffentlichen Wegen muss bei Baumpflanzungen mit Unterschreitung des Grenzabstands der Baumachse zur Grundstücksgrenze von 2,0 zwingend einen Wurzelschutz entlang der privaten Grundstücksgrenze vorgenommen werden um die öffentlichen Verkehrsflächen als uneingeschränkt nutzbaren Verlege- raum für die öffentliche Versorgung sicherzustellen.

Im Süden des MU1 ist zwischen Zeppelinstraße und Pfälzer Straße eine mit Leitungsrechten belastete Flächen zu beachten und von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

## **6.20 Örtliche Bauvorschriften / Baugestalterische Festsetzungen**

### Dächer und Dachaufbauten

Im Teilbaugebiet MU1 sind die ausschließlich zulässigen Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen flächendeckend zu begrünen, um Regenwasser aufzufangen und zurückzuhalten sowie mithilfe der Anpflanzungen klimatisch günstige Verdunstungseffekte herbeizuführen und die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren zu fördern. Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind Gebäude, deren oberste Fußbodenoberkante mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 Meter über der festgelegten Geländeoberfläche liegt (Hochhaus gemäß BayBO). An die Begrünung von Dachflächen auf Hochhäusern werden besondere Bedingungen gestellt. Zu beachten sind z.B. bei der Pflanzenauswahl der Brandschutz (Muster-Hochhaus-Richtlinie) und beim Schichtenaufbau der Windsog. Auch bei starkem Wind muss eine Dachbegrünung lagesicher bleiben. Dies erfordert zusätzliche Last zur Sicherung gegen abhebende Windsogkräfte, was wiederum erhöhte Anforderungen an die Statik stellt.

Aus Gründen der verbesserten Rückhaltung von Regenwasser (Schwammstadtprinzip) wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet MU1 für die Dachbegrünung von Hauptgebäuden eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm (ohne Drainschicht) vorzusehen ist. Abweichend davon muss die Vegetationstragschicht im Bereich von Anpflanzungen auf den Dächern mindestens 0,6m stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Von der Begrünung auch ausgenommen sind auf allen Dächern die erforderlichen Rettungswege, Flächen für technische Anlagen und Dachterrassen.

Auf der Decke der Bestandstiefgarage kann aus statischen Gründen der fachgerechte Bodenaufbau auf 40 cm reduziert werden. Um trotzdem die Pflanzung von Bäumen zu ermöglichen, kann auf technische Hilfsmittel zurückgegriffen werden.

Alle haustechnischen Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und zusammenfassend abzuschirmen. Die haustechnischen Anlagen können auch durch eine entsprechend hohe Attika abgeschirmt werden. Eine Sichtbarkeit der Anlagen vom Straßenraum aus ist dann ausgeschlossen. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und Gründen des Ortsbildes.

Auf allen Dachflächen sind zusätzlich Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu errichten (s. Kap.6.16). Davon ausgenommen sind Rettungswege, Dachterrassen und technische Anlagen (Lüftung, Kamine etc.).

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit eine homogene Fassade zu gewährleisten, sind diese nur auf den obersten Dachflächen zulässig und entsprechend ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Festsetzungen zielen sowohl auf ein qualitätsvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude als auch der Dachlandschaft und auf das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung ab, ohne jedoch die notwendigen technischen Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gebäude einzuschränken.

Im Bereich der Denkmäler sind die Dachaufbauten gesondert mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Das gilt auch für mögliche Dachbegrünungen und/oder PV-Anlagen auf den Denkmälern.

Da bei den bestehenden wie auch den geplanten Wohngebäuden verstärkt auf die Ausbildung von Staffelgeschossen zurückgegriffen wird, sind Außenwohnbereiche als Dachterrassen zur Steigerung der Wohnqualität zulässig. Um im Bereich der Staffelgeschosse weiterhin Flächen für eine Begrünung und Solaranlagen vorsehen zu können, werden Dachterrassen auf 20 m<sup>2</sup> befestigte Fläche je Wohneinheit begrenzt. Die Dächer des Staffelgeschosses sind zu begrünen und mit Solaranlagen zu versehen.

#### Werbeanlagen

Für das Plangebiet werden keine expliziten Regelungen getroffen und es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Erlangen.

#### Einfriedungen

Einfriedungen werden im Urbanen Gebiet MU 1 gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO grundsätzlich ausgeschlossen. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und grünordnerischen Gründen. Lediglich zur Abgrenzung von Gemeinschaftsgrünräumen oder Nebenanlagen können Hecken und für Außenspielflächen neben Hecken auch Metallzäune zugelassen werden. Damit wird dem Abgrenzungsbedürfnis der Nutzer in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

## **7 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Das Bebauungsplangebiet teilt sich in das Projektgebiet zwischen der Werner-von-Siemens-Straße und der Zenkerstraße und in das „Sonstiges Plangebiet“ östlich der Zenkerstraße. Für das sonstige Plangebiet hingegen besteht das städtebauliche Erfordernis zur

Aufstellung eines Bebauungsplans in der Anpassung der Art der baulichen Nutzung und damit mittelbar auch im Maß der baulichen Nutzung. Die bisher in den Bebauungsplan Nr. 181 eingeschriebene BauNVO von 1968 wird durch das 7. Deckblatt mit der BauNVO von 1990 ersetzt, womit auch die festgesetzten urbanen Gebiete gem. § 6a BauNVO und besonderen Wohngebiete gem. § 4a BauNVO ermöglicht werden. Die Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 181 bestimmt die bauliche Dichte durch die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung der neuen Baugebiete gelten zukünftig auch deren (Orientierungswerte der) Obergrenzen der BauNVO, was einer Erhöhung der GRZ und GFZ entspricht. Alle übrigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 wie zum Beispiel zur Überbaubarkeit der Grundstücke etc. bleiben vom vorliegenden 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 unberührt und weiterhin rechtsverbindlich.

Die Auswirkungen der Planung auf die nachfolgenden Belange beziehen sich auf das Projektgebiet. Lediglich im Bereich Immissionsschutz liegen Auswirkungen vor, diese werden dort explizit genannt.

### **7.1 Verkehrserschließung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind für das Lärmschutzgutachten die Lärmkennwerte nach RLS-19 durch eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden (Anlage 5: Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, 13.11.2024), welche die derzeitige Verkehrsbelastung sowie die prognostizierte Belastung in einem Prognose-Nullfall und einem Prognose-Planfall bewertet. Hierbei wurden die Knotenpunkte im Bereich der Kreuzungen Werner-von-Siemens-Straße / Zeppelinstraße, Werner-von-Siemens-Straße / Mozartstraße, Mozartstraße / Zenkerstraße Sophienstraße / Zenkerstraße untersucht und zusätzlich die Verkehrszunahme des nördlich parallel aufgestellten Bebauungsplans mit einbezogen.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass der durch das Bauvorhaben neu erzeugte Verkehr vor allem einen Einfluss auf die Verkehrsbelastung der Mozartstraße haben wird. Der entstehende Mehrverkehr ist jedoch nicht groß genug, um die bestehenden Qualitätsstufen zu verschlechtern.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Das Projektgebiet (MU 1) soll durch den Einsatz von geothermischer Energie mit Wärme versorgt werden. Unter der Zielsetzung einer CO<sub>2</sub>-freien Fernwärmeversorgung sollen die Gebäude an die Fernwärme der Erlanger Stadtwerke angeschlossen werden.

#### Strom- / Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Erlanger Stadtwerke AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über die angrenzenden Straßenzüge gesichert werden. Für den Grundschutz wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden aus dem Wasserrohrnetz der Erlanger Stadtwerke, unter Berücksichtigung der Grundbelastung im Wasserrohrnetz und den Rahmenbedingungen nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, bereitgestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erlanger Stadtwerke AG. Zusätzlich wird über Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern ein Teil des Strombedarfs bereits gedeckt bzw. können die Anlagen zur Gewinnung geothermischer Wärme betrieben werden. Die zeichnerisch festgesetzte Trafostation im Südwesten des Projektgebiets kann in

Abstimmung mit den Erlanger Stadtwerken erweitert werden, um die benötigte elektrische Leistung teilweise zu decken. Weitere Trafostationen sind für eine vollständige Abdeckung notwendig und können in den Untergeschossen der geplanten Neubauten errichtet werden.

#### Wärmeversorgung

Im Projektgebiet des Bebauungsplanes besteht eine Fernwärmeversorgung der Erlanger Stadtwerke AG. Die momentane arealinterne Versorgungsstruktur soll aufgelöst werden, so dass jedes Gebäude einen neuen, separaten Fernwärmeanschluss ab dem Fernwärmenetz der Erlanger Stadtwerke erhält.

#### Abfallbeseitigung

Die festen Abfallstoffe sind entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erlangen zu entsorgen. Eine Abstimmung mit dem Betrieb für Stadtgrün, Abfallwirtschaft und Straßenreinigung (EB77) findet statt.

#### Abwasserbeseitigung

Die Entwässerungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen. Die Entwässerung innerhalb des MU 1 ist im Trennsystem geplant und das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Die Erschließung ist aus planungsrechtlicher Sicht gesichert.

#### Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist gem. der Entwässerungssatzung (EWS) auf den Baugrundstücken selbst zu behandeln. Es ist geplant, dass anfallende Regenwasser über extensive Dachbegrünungen der geplanten Gebäude zu puffern und anschließend auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Der hierfür notwendige Flächenbedarf für ein Regenwassermanagement bei vollständiger Versickerung ist in der parallel erstellten Erschließungs- und Entwässerungsplanung auf Grundlage der städtebaulichen Parameter (maximale Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen) überschlägig ermittelt worden. Notwendige Aushebungen und eine fachgerechte Entsorgung von Bodenbereichen, die verunreinigt sind, werden auf der nachgelagerten Planungsebene vorgenommen, um eine schadhafte Versickerung zu ermöglichen. Die Bemessung der Regenwasserbewirtschaftung erfolgt für ein 100 jähriges Regenereignis. Damit ist auch der Überflutungsnachweis geführt. Die Unterlagen zum erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren werden zum Bauantragsverfahren eingereicht.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf Altlastenverdachtsflächen (bezieht sich auf die aktuell nicht für eine Bebauung vorgesehene Fläche [WB]) oder in Bereichen mit Schadstoffbelastung nur in Abstimmung mit der unteren Wasserrechtsbehörde zulässig.

#### Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen und Einrichtungen zur Telekommunikation ist über die angrenzenden Straßenzüge möglich und kann seitens verschiedener Netzeigentümer und Anbieter auf den Baugrundstücken ermöglicht werden. Rechtzeitige Abstimmungen mit den Versorgungsträgern z.B. zu Zeitpunkt der Maßnahmen, erforderliche Breiten von Leitungstrassen und Mindestabständen zu Bäumen sind im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich.

### 7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung ist mit dem Verlust von Bäumen verbunden. Zum Ausgleich sind im Bebauungsplan Festsetzungen für neu zu pflanzende Bäume getroffen. Durch Maßnahmen der Grünordnung wie Pflanzgebote, Dachbegrünung und Regenwasserversickerung werden nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt einen deutlichen Zuwachs der Wertpunkte Planung gegenüber dem Bestand. Dies ist vor allem auf Maßnahmen zur Dachbegrünung, zur Anlage von Freiflächen und zur Regenwasserbewirtschaftung zurückzuführen.

### 7.4 Immissionsschutz

Um dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme zu entsprechen, wird mit der Festsetzung von Besonderen Wohngebieten eine Gebietsart gewählt, deren Schutz vor Gewerbelärm einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ähnelt. Die Immissionsrichtwerte (TA Lärm) für Besondere Wohngebiete sind im Tageszeitraum mit 60 dB(A) gleich hoch wie bei Mischgebieten, lediglich im Nachtzeitraum liegen sie mit 40 dB(A) etwas tiefer als die 45 dB(A) für Mischgebiete. Damit ist der Schutzstatus der Quartiere entlang der Hartmannstraße zukünftig im Nachtzeitraum leicht erhöht und gleichzeitig kann der Gewerbestandort östlich der Hartmannstraße im Bestand gesichert werden.

Um die geplanten Nutzungen vor den auf das Projektgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen zu schützen, sind schallschutzoptimierte Grundrisse vorzusehen. Dies bedeutet, dass schützenswerte Aufenthaltsräume (z.B. Schlafräume) zu der ruhigeren Fassadenseite orientiert werden. Des Weiteren sind die Außenbauteile gemäß aktueller DIN 4109 zu dimensionieren. Für Schlafräume ist der Einbau einer schallgedämmten Belüftung vorzusehen.

Die Zufahrten von Tiefgaragen sind mit schallgedämmten Regenrinnen und lärmarmen Garagentoren auszustatten, um die daran angrenzenden Nutzungen (innerhalb und außerhalb des Projektgebiets) vor Lärmimmissionen zu schützen.

### 7.5 Klimaschutz und Energieeffizienz

#### Grünflächen und Aufenthaltsbereiche im Freien

Eine intensivere Begrünung des sog. „Roten Platzes“ und die Durchgrünung und Bepflanzung tragen zur Klimaanpassung bei und steigern die Aufenthaltsqualität im Freien beträchtlich, da mehr beschattete und kühlere Bereiche entstehen.

#### Dachbegrünung

Zu den weiteren effektiven Maßnahmen, die Erwärmung der Gebäude am Tage abzuschwächen, zählen Dach- und Fassadenbegrünung. Bei einer Dachbegrünung wirkt die Vegetation zusammen mit dem Substrat isolierend und verringert damit das Aufheizen darunterliegender Räume. Zudem senkt die Dachbegrünung die Oberflächentemperatur des Daches aufgrund der Verdunstung von Wasser ab und verringert die Temperatur in der oberflächennahen Luftschicht.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass sämtliche Dächer flächendeckend zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind die Dächer von Hochhäusern, entsprechend Art. 2 Abs. 4 BayBO.

### Regenwasserversickerung

Das im Projektgebiet anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll innerhalb des Projektgebiets bewirtschaftet werden. Dies wirkt den nachteiligen Auswirkungen von Versiegelung auf den Wasserhaushalt entgegen: die Grundwasserneubildung wird gefördert und die Wasserversorgung der Vegetation in den Freiflächen verbessert.

### Mobilität

Die Kfz-Stellplätze sind im Projektgebiet innerhalb der Fläche für Gemeinschafts-Tiefgaragen nachzuweisen, womit die oberirdischen Freiräume von Verkehr freigehalten und zum Aufenthalt von den BewohnerInnen genutzt werden können. Im ÖPNV gilt es die bereits bestehenden Potenziale zu nutzen und auszubauen, vor allem die Erreichbarkeit mit dem Bus. Für den Fuß- und Radverkehr werden bestehende Wegeverbindungen erhalten und zusätzliche Fuß-/Radwege zwischen den geplanten Gebäuden etabliert.

### Energieeffizienz

Die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen sorgt für eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Klima. Die Photovoltaikanlagen werden in Kombination mit Dachbegrünung als Solargründächer errichtet.

Die Wärmeversorgung der bestehenden und geplanten Gebäude im Projektgebiet erfolgt durch die Nutzung von Geothermie. Unter der Zielsetzung einer CO<sub>2</sub>-freien Fernwärmeversorgung sollen die Gebäude an die Fernwärme der Erlanger Stadtwerke angeschlossen werden.

## **8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Erlangen wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Wesentliche Vertragsinhalte werden zum Entwurf des Bebauungsplans gefasst und sind folgende:

- Bauverpflichtung
- Umsetzung geförderter Wohnungsbau (EOF)
- Übernahme ursächlicher Kosten durch die Vorhabensträger
- Umsetzung der solaren Baupflicht / Energieeffizienz
- Klimafreundlicher Neubau
- Verkehrliche Erschließungsanlagen
- Natur- und Artenschutz
- Umsetzung Schwammstadtprinzip
- Sicherung des Stellplatzbedarfes
- Einzug Eigentümerweg
- Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Öffentliche Zugänglichkeit von Spielflächen
- Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans

## 9 AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE UND HINWEISE AUF FACHPLANUNGEN

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Bebauungsplan Nr. 181, 2. Deckblatt im Bereich des Urbanen Gebiets MU 1 ersetzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 181 im Bereich der Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park und Spielplatz“ sowie in den Baugebieten des Urbanen Gebiets MU 2 und den Besonderen Wohngebieten in der Art der baulichen Nutzung und damit mittelbar auch im Maß der baulichen Nutzung ersetzt. Die bisher in den Bebauungsplan Nr. 181 eingeschriebene BauNVO von 1968 wird durch das 7. Deckblatt mit der BauNVO von 1990 ersetzt, womit auch die festgesetzten urbanen Gebiete gem. § 6a BauNVO und besonderen Wohngebiete gem. § 4a BauNVO ermöglicht werden. Die Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 181 bestimmt die bauliche Dichte durch die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung der neuen Baugebiete gelten zukünftig auch deren (Orientierungswerte der) Obergrenzen der BauNVO, was einer Erhöhung der GRZ und GFZ entspricht. Alle übrigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 wie zum Beispiel zur Überbaubarkeit der Grundstücke etc. bleiben vom vorliegenden 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 unberührt und weiterhin rechtsverbindlich.

## 10 FLÄCHENANGABEN

### 10.1 Flächen im gesamten Plangebiet

Flächen	Fläche in	
	m <sup>2</sup>	%
<b>Baugebiete</b>	<b>136.073,7</b>	<b>89,8</b>
Urbanes Gebiet MU 1	35.752,3	23,6
Urbanes Gebiet MU 2	16.864,8	11,1
Besonderes Wohngebiet	83.456,6	55,1
<b>Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park und Spielplatz“</b>	<b>3.181,2</b>	<b>2,1</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>12.285,5</b>	<b>8,1</b>
<b>Summe</b>	<b>151.540,4</b>	<b>100</b>

### 10.2 Wohneinheiten im Projektgebiet\*

Wohneinheiten (WE)	Ca. Anzahl WE
Studentenappartements	435
Geschosswohnung	419
Geschosswohnung, gefördert	145
<b>gesamt</b>	<b>999</b>

\* Stand: ssp Architekten 28.01.2025

### 10.3 Kfz-Stellplätze\* im Projektgebiet

Stellplatznachweis	Anzahl Stellplätze
<b>Erforderliche Stellplätze</b>	
Studentenappartements	109

Geschosswohnung	419
Geschosswohnung, gefördert	36
Gewerbe	Ca. 150
<b>Mobilitätsfaktor**</b>	<b>0,75</b>
<b>Erforderliche Stellplätze mit Mobilitätskonzept</b>	<b>536</b>
Geplante Stellplätze	Ca. 600
<b>Saldo</b>	<b>Ca. +64</b>

\* Überschlägige Berechnung gem. Richtzahlenliste StS Stadt Erlangen

\*\* Anpassung gem. § 5 StS Stadt Erlangen (Mobilitätskonzept) im Rahmen Baugenehmigung

#### 10.4 Einwohnerprognose\* im Projektgebiet

Einwohner im Geltungsbereich			
Studentenappartements	0,94 EW/WE	0,94 x 435	409
Geschosswohnungsbau, mit durchschnittlich 1 – 2,5 Räumen/Wohnung	1,23 EW/WE	1,23 x 364	448
Geschosswohnungsbau, mit durchschnittlich 2,5 – 4 Räumen/Wohnung	1,90 EW/WE	1,90 x 200	380
<b>Einwohner gesamt</b>			<b>1.237</b>

\*Berechnungsgrundlage ist der Gebäudebestand der statistischen Gebäudedatei (Stand 2023) mit Fertigstellung 2019 bis 2021

## 11 HINWEISE

### 11.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Bereich des Urbanen Gebiets MU1 werden die bisherigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 und dessen 2. Deckblatt durch die vorliegenden Festsetzungen des 7. Deckblatts des Bebauungsplan Nr. 181 "Stubenloh-Süd" vollständig ersetzt.

In den Bereichen des Urbanen Gebiets MU2 und des Besonderen Wohngebiets WB werden die bisherigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 und dessen Deckblätter zu der Art der baulichen Nutzung und damit mittelbar auch im Maß der baulichen Nutzung ersetzt. Die bisher in den Bebauungsplan Nr. 181 eingeschriebene BauNVO von 1968 wird durch das 7. Deckblatt mit der BauNVO von 1990 ersetzt, womit auch die festgesetzten urbanen Gebiete gem. § 6a BauNVO und besonderen Wohngebiete gem. § 4a BauNVO ermöglicht werden. Die Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 181 bestimmt die bauliche Dichte durch die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO. Mit der Festsetzung der neuen Baugebiete gelten zukünftig auch deren (Orientierungswerte der) Obergrenzen der BauNVO, was einer Erhöhung der GRZ und GFZ entspricht. Alle übrigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 wie zum Beispiel zur Überbaubarkeit der Grundstücke etc. bleiben vom vorliegenden 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 unberührt und weiterhin rechtsverbindlich.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche sowie zu den Straßenverkehrsflächen ersetzen die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 und dessen Deckblättern.

## 11.2 DIN-Normen und sonstige Hinweise

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht Amt für Stadtplanung und Mobilität der Stadt Erlangen (Gebbertstr. 1, 3. Etage) während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

## 11.3 Bodendenkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Es wird auf Art. 8 DSchG hingewiesen:

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 11.4 Baudenkmal

Es wird auf das Baudenkmal D-5-62-000-1032 (Verwaltungshochhaus und Kantinenbau der Firma Siemens) innerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen.

Verwaltungshochhaus der Firma Siemens, 17-geschossiger Stahlbetonskelettbau mit quadratisch gerasterter, an den Ecken nicht zusammengeführter Aluminium-Glas-Vorhangsfassade und innerem Erschließungs- und Funktionskern mit Großraum- und Zellenbüros, nördlich angesetzt eingeschossiger Kantinenbau, nach Plänen von Hans Maurer und der Bauabteilung der Siemens AG, 1959-62.

Gem. Art. 6 BayDSchG sind Maßnahmen am und im Baudenkmal mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen bzw. sind diese erlaubnispflichtig. Auch Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern, die sich auf Bestand und Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken können, sind erlaubnispflichtig. Das betrifft auch die Freiraumgestaltung in Denkmalnähe.

## 11.5 Grundwasser

Die notwendige vorübergehende Absenkung von Grundwasser während der Bauarbeiten (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Auch Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem erheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen, gelten als Gewässerbenutzungen und bedürfen einer Erlaubnis.

Die geplanten Neubauten binden bereichsweise in das Grundwasser ein, eine Bauwasserhaltung wird notwendig sein. Je nach Ergebnissen der Materialuntersuchung sowie Betrachtung naheliegender Altstandorte und Altlastverdachtsflächen sind die standortrelevanten Parameter im Rahmen der Bauwasserhaltung ebenfalls zu berücksichtigen. Das Beweissicherungskonzept ist mit vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Fachbehörde abzustimmen.

## 11.6 Sortimentskonzept Erlanger Liste

Die Erlanger Liste dient als Grundlage für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Unterscheidung der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht

zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Als Baustein des Städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Erlangen (SEHK) wurde dieses Sortimentskonzept vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 31.03.2011 beschlossen.

## **B. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

### Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Baby- / Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaus-  
haltwaren,
- Fotowaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften, Schreibwaren

## **B. Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

- Getränke
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen
- Elektrogroßgeräte / -installation, Leuchten
- Computer, Büromaschinen
- Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- / Badeinrichtung
- Matratzen
- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf
- Fliesen
- Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel,
- Torf
- Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten, Farben / Lacke
- Autos, Motorräder und Zubehör
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Tauchsportzubehör)
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse

### 11.7 Lärmschutz

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Hierfür sind für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel (La) die im Bericht Nr. 16693.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG berechneten Beurteilungspegel (Lr) heranzuziehen. Wird davon abgewichen, so ist der maßgebliche Außenlärmpegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

### 11.8 Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna werden folgende Regelungen getroffen:

Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes sind nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden mit Besatz durch Haussperlinge ist nur außerhalb der Brutzeit von 1. November bis 28. Februar zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden mit Besatz durch Turmfalken ist nur außerhalb der Brutzeit von September bis 31. März zulässig.

Bis zum Abbruch oder zum Umbau von Bestandsgebäuden sind Fenster und nach außen offenen Gebäudespalten zu verschließen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse zu vermeiden.

### 11.9 Pflanzen – Artenliste

Pflanzen-Artenliste für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen. Vorrangig sollten heimische standortgerechte und klimaangepasste Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

#### A. Großkronige Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Aesculus in Arten und Sorten	-	Kastanie
Alnus glutinosa	-	Sandbirke
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia x intermedia 'Pallida'	-	Kaiserlinde

#### B. Mittel- und kleinkronige Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus 'Carrierei'	-	Apfeldorn
Crataegus coccinea	-	Scharlachdorn
Crataegus crus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Malus communis	-	Garten-Apfel
Malus silvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus domestica	-	Zwetschge
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus padus	-	Gemeine Traubenkirsche
Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
Pyrus communis	-	Gartenbirne
Pyrus pyraeter	-	Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	-	Säuleneiche
Sorbus aria 'Magnifica'	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum
Sorbus aucuparia var. edulis	-	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeerbaum

#### C. Klimaangepasste Bäume (Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021+“ - LWG)

Acer buergerianum	-	Dreizahn-Ahorn
Acer monspessulanum	-	Französische Ahorn
Alnus x spaethii	-	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	-	Hainbuche
Celtis australis	-	Zürgelbaum
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	-	Nordamerikanische Rotesche
Ginkgo biloba	-	Ginkgo
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	-	Lederhülsenbaum
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum

Magnolia kobus	-	Kobushi-Magnolie
Ostrya carpinifolia	-	Hopfen-Buche
Parrotia persica 'Vanessa'	-	Eisenholzbaum
Quercus cerris	-	Zerr-Eiche
Quercus frainetto 'Trump'	-	Ungarische Eiche
Quercus x hispanica 'Wageningen'	-	Spanische Eiche
Styphnolobium japonicum 'Regent'	-	Perlschnurbaum, Honigbaum
Tilia tomentosa 'Brabant'	-	Silber-Linde
Ulmus 'Lobel'	-	Ulme 'Lobel'
Zelkova serrata 'Green Vase'	-	Zelkove
Acer opalus	-	Italienischer Ahorn
Acer rubrum 'Somerset'	-	Rot-Ahorn 'Somerset'
Eucommia ulmoides	-	Guttaperchabaum
Juglans nigra	-	Schwarznuß
Malus tschonoskii	-	Woll-Apfel
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	-	Breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana 'Redmond'	-	Breitblättrigen Mehlbeere
Tilia mongolica	-	Mongolische Linde
Ulmus 'Rebona'	-	Ulme 'Rebona'

#### D. Sträucher (über 2 m Höhe)

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cotoneaster, in hohen Arten wie C. bullatus, C. divaricatus	-	Felsenmispel
Crataegus, in Arten wie Abs. B.	-	Dorn
+ Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
+ Ligustrum vulgare	-	Liguster
+ Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	-	Wintergrüner Liguster
+ Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
+ Lycium barbarum	-	Gewöhnlicher Bocksdorn
Prunus, in Arten wie Abs. B.	-	Kirsche, Zwetschge
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyracantha in Arten u. Sorten	-	Feuerdorn
Ribes aureum	-	Goldjohannisbeere
Ribes divaricatum	-	Amerik. Wildstachelbeere
Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
+ Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa, in Arten wie: R. canina	-	Hundsrose
R. glauca (R. rubrifolia)	-	Blaue Hechtrose
R. multiflora	-	Vielblütige Rose
R. rubiginosa	-	Schottische Zaunrose
R. rugosa	-	Apfelrose
Salix, in Arten wie S. caprea mas	-	Kätzchenweide

S. purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Syringa in Arten u. Sorten	-	Flieder
+ Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

#### E. Sträucher (unter 2 m Höhe)

Aronia melanocarpa	-	Apfelbeere
Berberis, niedrige Arten	-	Berberitze
Cornus stolonifera 'Kelsey'	-	Niedriger Hartriegel
Cotoneaster, niedrige Arten	-	Felsenmispel
+ Cytisus scoparius	-	Besenginster
+ Genista tinctoria	-	Färberginster
+ Ligustrum obtusifolium		
var. regelianum	-	Niedriger Liguster
+ Ligustrum vulgare 'Lodense'	-	Zwergliguster
Potentilla, in Arten u. Sorten	-	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
Rosa, in niedrigen Arten wie:	-	Allgemeine Strauchrose
R. arvensis	-	Feldrose
R. pimpinellifolia (R. spinosissima)	-	Bibernellrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Spiraea in Arten u. Sorten	-	Spierstrauch
+ Symphoricarpos, in Arten u. Sorten	-	Schneebeere

#### F. Gehölzarten für freiwachsende Sichtschutzhecken - Ortsrandeingrünung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
+ Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
+ Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

#### G. Kletter- und Schlingpflanzen

zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen

##### Selbstklimmend:

+ Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Wilder Wein

##### Rankhilfe erforderlich:

	Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
+	Clematis, starkwüchsige Arten	-	Waldrebe
	Humulus lupulus	-	Hopfen
	Lonicera, in Arten	-	Geißblatt
	Polygonum aubertii	-	Knöterich
	Rosa, in Sorten	-	Kletterrosen
+	Wisteria sinensis	-	Blauregen

#### H. Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung

##### Sedum, Arten wie

S. acre	-	Scharfer Mauerpfeffer
S. album	-	Weißer Mauerpfeffer
S. reflexum	-	Felsenmauerpfeffer

##### Kräuter / Stauden, Arten wie

Allium schoenoprasum	-	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	-	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	-	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	-	Frühlingsfingerkraut
Petrorhagia saxifraga	-	Felsennelke

##### Gräser, Arten wie

Agrostis tenuis	-	Rotes Straußgras
Festuca ovina	-	Schafschwingel
Festuca rubra	-	Rotschwingel

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

#### I. Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

##### Bäume / Hochstämme und Stammbüsche

mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm

##### Solitärsträucher

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

##### Sträucher

verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm

##### Bodendeckende Gehölze

3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

### **11.10 Baumpflanzungen, Wurzelschutz**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden oder geplanten Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen aufgrund von Baumanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen, wird darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich der Bäume auf Privatgrund an der Grundstücksgrenze endet und z.B. durch Wurzelschutz an der Grenze sichergestellt wird. Dies gilt ebenfalls im Schutzbereich von Versorgungsleitungen.

### **11.11 Fachgutachten**

Übersichtsplan Baumbestandsplan, Lemke Landschaftsarchitektur, Schwabach, 12.12.2024

Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, BV Erlangen Mitte, Werner-von-Siemens-Straße 65-69, Schulze + Lang, Spardorf, 03.09.2024

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für „Bebauung Big Apple Erlangen“, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, 16.12.2024, aktualisiert 03.07.2025

Verkehrsuntersuchung – Bauvorhaben Big Apple Erlangen, Ermittlung Lärmkennwerte nach RLS-19, Projekt Nr. 30505, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, 13.11.2024, redaktionell ergänzt 12.05.2025

Schallimmissionstechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, 7. Deckblatt zum Bebauungsplans Nr. 181 – Stubenloh Süd, Stadt Erlangen, Bericht Nr. 16693.1, IfB Sorge, Nürnberg, 03.02.2025

Schalltechnische Maßnahmen und Festsetzungsvorschläge für die Tiefgaragenausfahrt Süd, Bericht Nr. 16693.2, IfB Sorge, Nürnberg, 16.05.2025

Besonnungsstudie Siemens Mitte, Erlangen, Bericht Nr. 16742.1a, IfB Sorge, Nürnberg, 07.02.2025

Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Vollsortimenters in Erlangen, Werner-von-Siemens-Straße 65 – Big Apple, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 17.12.2024

Aufgestellt am 12.12.2023

**STADT ERLANGEN**

– Amt für Stadtplanung und Mobilität –

gez. Lohse

.....

Lohse  
Amtsleiter

Geändert am 24.07.2025

**STADT ERLANGEN**

– Amt für Stadtplanung und Mobilität –

gez. Lohse

.....

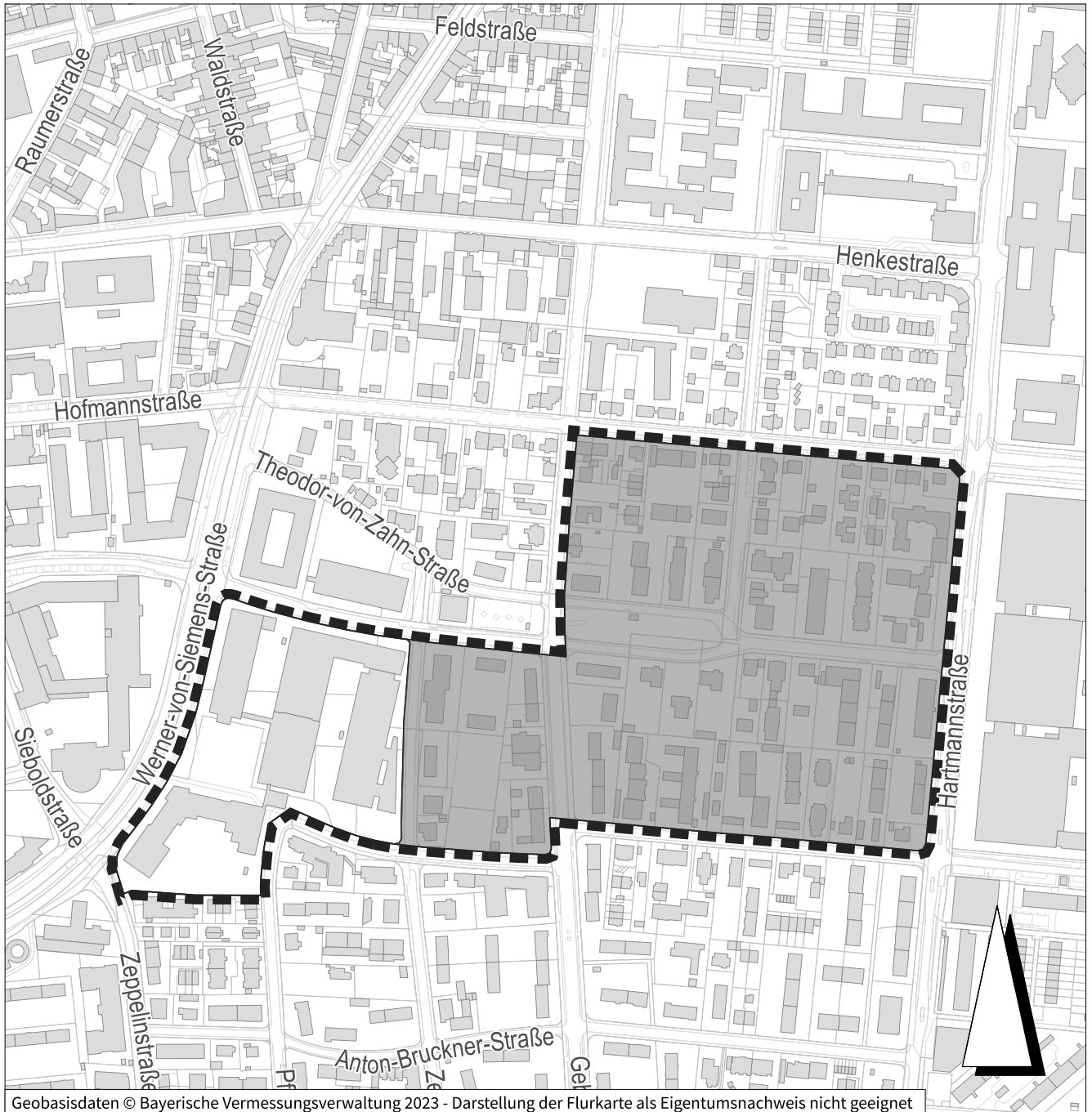
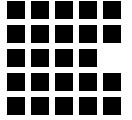
Lohse  
Amtsleiter

**ANLAGEN**




- Anlage 1      Übersichtsplan Baumbestandsplan, Lemke Landschaftsarchitektur, Schwabach, 12.12.2024
- Anlage 2      Freianlagenplan (Übersichtsplan, Dachflächen Übersichtsplan, Elefantentreppe, Zenkerareal, Big-L), Lemke Landschaftsarchitektur, Schwabach, , 08.07.2025
- Anlage 3      Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, BV Erlangen Mitte, Werner-von-Siemens-Straße 65-69, Schulze + Lang, Spardorf, 03.09.2024
- Anlage 4      Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für „Bebauung Big Apple Erlangen“, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, 16.12.2024, aktualisiert 03.07.2025
- Anlage 5      Verkehrsuntersuchung – Bauvorhaben Big Apple Erlangen, Ermittlung Lärmkennwerte nach RLS-19, Projekt Nr. 30505, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München, 13.11.2024, redaktionell ergänzt 12.05.2025
- Anlage 6      Schallimmissionstechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, 7. Deckblatt zum Bebauungsplans Nr. 181 – Stubenloh Süd, Stadt Erlangen, Bericht Nr. 16693.1, IfB Sorge, Nürnberg, 03.02.2025
- Anlage 7      Schalltechnische Maßnahmen und Festsetzungsvorschläge für die Tiefgaragenausfahrt Süd, Bericht Nr. 16693.2, IfB Sorge, Nürnberg, 16.05.2025
- Anlage 8      Besonnungsstudie Siemens Mitte, Erlangen, Bericht Nr. 16742.1a, IfB Sorge, Nürnberg, 07.02.2025
- Anlage 9      Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Vollsortimenters in Erlangen, Werner-von-Siemens-Straße 65 – Big Apple, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, 17.12.2024
- Anlage 10      Regenwasserbewirtschaftung Vorentwurf (Übersichtsplan, Big-L, Elefantentreppe, Grüner Platz, Zenker Areal), Lemke Landschaftsarchitektur, 14.11.2024
- Anlage 11      Ergebnisprotokoll Preisgerichtssitzung vom 14.12.2022, erstellt am 12.01.2023, [phase eins], Berlin

## 7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181

- Stubenloh Süd -



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 - Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

-  Projektgebiet der Vorhabenträgerin
-  sonstiges Plangebiet
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadt Erlangen  
 Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stand: November 2023

# Stand des Verfahrens Bebauungsplan

**Aufstellungsbeschluss**



**Frühzeitige  
Beteiligung**



der Behörden und  
sonstiger Träger  
öffentl. Belange +  
Abstimmung mit  
Nachbargemeinden



**Frühzeitige  
Beteiligung  
der  
Öffentlichkeit**



**Billigungsbeschluss**



**Beteiligung**



der Behörden und  
sonstiger Träger  
öffentl. Belange +  
Abstimmung mit  
Nachbargemeinden



**Beteiligung  
der  
Öffentlichkeit**



**Abwägungsbeschluss  
und Satzungsbeschluss**



**Inkrafttreten**



aktueller Verfahrensschritt