



## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Markus Ganserer BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

vom 28.07.2014

### Renovierung Zentrum Bayern Familie Soziales

In der Sitzung des Baukunstbeirats (BKB) der Stadt Nürnberg am 14. November 2013 wurde im öffentlichen Teil der Tagesordnungspunkt Nr. 3 „Zentrum Bayern für Familie und Soziales (ZBFS) – Neubau Regionalstelle Mittelfranken“ behandelt.

Die Architekten Heinle, Wischer und Partner legten dort erste Pläne für den Neubau an der Roonstraße in Nürnberg vor. Diese Pläne sahen den Abriss mehrerer historisch bedeutender Gebäude vor, die zum letzten verbliebenen Kasernenbau aus dem 19. Jahrhundert im ehemaligen Militärviertel Nürnbergs gehören.

In diesem Zusammenhang frage ich die Staatsregierung:

1. a) Warum wurde bisher kein Städtebau-Workshop – wie vom BKB vorgeschlagen – zur Entwicklungsperspektive des Standorts durchgeführt?  
b) Soll ein solcher noch durchgeführt werden?
2. a) Warum sind die Einwände gegen die Planung eines Parkhauses mit 130 Stellplätzen nicht beachtet worden?  
b) Warum wurde nicht zu Beginn der Planung an die Errichtung einer Tiefgarage gerade an diesem Standort gedacht?  
c) Wie hoch sind die Kosten für den Bau einer Tiefgarage?
3. a) Wie hoch sind die Kosten für ein Parkhaus mit Abrisskosten und Wertverlust von Grund und Boden?  
b) Wie hoch sind die Kosten für die Sanierung des Gebäudes Bärenschanzstraße 8c?  
c) Warum wird das Grundstück nicht für Wohnbauland – ob zum Verkauf oder in Erbbaurecht – zur Verfügung gestellt?
4. a) Wie hoch ist der Energieverbrauch einschließlich des berechneten Energieaufwands zur Herstellung der neu zu verwendenden Baumaterialien bei einem Abriss und nachfolgendem Neubau im Vergleich zu einer angemessenen energetischen Ertüchtigung und Weiternutzung der bestehenden Altgebäude?  
b) Will der Freistaat die baudenkmalwürdigen Gebäude in der Roonstraße weiterhin abreißen lassen?
5. a) Welche Instandhaltungsmaßnahmen hat der Freistaat Bayern in den letzten 25 Jahren im Zentrum Bayern für Familie und Soziales durchgeführt?  
b) Welche Kosten sind in den letzten 25 Jahren angefallen?

6. a) Wie viele Mitarbeiter/-innen arbeiten beim Zentrum Bayern für Familie und Soziales?  
b) Wie viele Mitarbeiter/-innen kommen mit Pkws zur Arbeit?  
c) Wie viele Stellplätze sind vorzuhalten für Besucher/-innen?
7. a) Wird für Mitarbeiter/-innen des ZBFS ein Jobticket für den ÖPNV angeboten?  
b) Wenn ja, wie groß ist der finanzielle Zuschuss des Freistaats Bayern an den Kosten des Jobtickets?  
c) Wenn nein, ist die Staatsregierung bereit, ein Jobticket anzubieten?
8. a) Welche Parkhäuser befinden sich im Umkreis von zwei Kilometern des ZBFS (bitte mit Angabe der Anzahl der Stellplätze)?  
b) Wie hoch ist die Auslastung der Parkhäuser?  
c) Wäre es möglich, für Mitarbeiter/-innen Stellplätze anzumieten?

## Antwort

**des Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration**

vom 01.10.2014

### 1. a) Warum wurde bisher kein Städtebau-Workshop – wie vom BKB vorgeschlagen – zur Entwicklungsperspektive des Standorts durchgeführt?

Die vorgeschlagene Planung basiert auf einem rechtskräftigen Vorbescheid nach Art. 71 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. V. m. Art. 73 der BayBO der Regierung von Mittelfranken aus dem Jahre 2012. Hierfür hatte die Stadt Nürnberg ihr gemeindliches Einvernehmen erteilt. Die Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt sowie dem Stadtplanungsamt Nürnberg reichen bis ins Jahr 2008 zurück. Ein städtebaulicher Workshop wurde in diesen Abstimmungsgesprächen, auch vonseiten der Stadt Nürnberg, nicht in Erwägung gezogen, da die Entwicklungsperspektive des Freistaates Bayern für die Bauaufgabe klar war und am Behördenstandort Bärenschanze festgehalten werden sollte.

Die Bayerische Staatsbauverwaltung hat auf Grundlage dieser Abstimmungen mit der Stadt Nürnberg die Planung zur Aufstellung der Haushaltsunterlage Bau nach RL Bau durchgeführt. Die Belange der Denkmalpflege wurden in allen Planungsstadien entsprechend den Abstimmungsergebnissen berücksichtigt. Die Forderung nach einem städtebaulichen Workshop wurde erstmalig am 14.11.2013 vom Baukunstbeirat (BKB) als beratendes Gremium der Stadt Nürnberg aufgeworfen. Eine entsprechende Forderung der Stadt Nürnberg gegenüber dem Freistaat Bayern resultierte daraus nicht.

**b) Soll ein solcher noch durchgeführt werden?**

Ein Städtebau-Workshop ist vonseiten des Freistaates Bayern nicht beabsichtigt. Die Haushaltsunterlage Bau wurde am 21. Mai 2014 vom Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags in der vorliegenden Form genehmigt. Gegenwärtig läuft die Ausführungsplanung.

Die vorgelegte und haushaltsrechtlich genehmigte Planung ist nach Vorabstimmungen mit der Stadt Nürnberg und der Regierung von Mittelfranken genehmigungsfähig.

**2. a) Warum sind die Einwände gegen die Planung eines Parkhauses mit 130 Stellplätzen nicht beachtet worden?**

Die notwendigen Stellplätze nach Stellplatzsatzung müssen öffentlich-rechtlich nachgewiesen werden. Eine Stellplatzabläse ist in diesem Gebiet der Stadt und bei vorherrschender Klientel des ZBFS nicht sinnvoll und geboten. Zur technischen Lösung im Rahmen einer Tiefgarage siehe Antwort

Die Planung erfolgte auf Grundlage von mehrfachen Abstimmungen mit den zuständigen Gremien der Stadt Nürnberg sowie des gültigen Vorbescheids. Die Errichtung der notwendigen Stellplätze im Rahmen eines Parkhauses ist zulässig und bereits bei Baumaßnahmen im Nachbarbereich ebenfalls umgesetzt. Vor Behandlung der Baumaßnahme im BKB am 14.11.2013 bestand vonseiten der Stadt Einverständnis mit der Errichtung oberirdischer Stellplätze.

**b) Warum wurde nicht zu Beginn der Planung an die Errichtung einer Tiefgarage gerade an diesem Standort gedacht?**

Der Freistaat Bayern ist verpflichtet, grundsätzlich die wirtschaftlichste Lösung zu suchen. Diese ist in diesem Fall die oberirdische Bereitstellung von Stellplätzen, da ausreichend Grundstücksfläche zur Verfügung steht. Gerade durch den erheblichen Bodeneingriff bei dem neu zu errichtenden Gebäude (Archivierungsflächen im Hanggeschoss und Geländesituation) war die Umsetzung sowohl technisch als auch wirtschaftlich nicht geboten. Daher wurde von der Planung einer Tiefgarage abgesehen.

**c) Wie hoch sind die Kosten für den Bau einer Tiefgarage?**

Ausgehend von einem Projekt in einer ähnlichen Situation wurden größen- und indexbereinigt Kosten von 5,6 Mio. Euro ermittelt. Hierin sind 700.000 Euro an besonderen Kosten für die Gründung im Fels bzw. den Felsaushub mit eingerechnet. Zu diesen Kosten ist insbesondere noch der erhebliche Bauunterhalt, der erfahrungsgemäß für Tiefgaragen anfällt, hinzuzurechnen.

**3. a) Wie hoch sind die Kosten für ein Parkhaus mit Abrisskosten und Wertverlust von Grund und Boden?**

Im Rahmen eines baufachlichen Gutachtens wurden im Jahre 2012 Kosten in Höhe von 2,6 Mio. Euro für den Abriss des Gebäudes Bärenschanzstraße 8c und die Errichtung eines zweigeschossigen Parkhauses genannt.

Da die Nutzung der Festlegung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg (Fläche für Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung) entspricht, ist laut der Immobilien Freistaat Bayern ein Wertverlust von Grund und Boden grundsätzlich nicht erkennbar.

**b) Wie hoch sind die Kosten für die Sanierung des Gebäudes Bärenschanzstraße 8c?**

Es handelt sich bei dem Gebäude Bärenschanzstraße 8c um einen Wiederaufbau eines durch Brandbomben zu ca. 80 Prozent zerstörten Gebäudes. Das ehemals Offizierswohnungen beherbergende Gebäude wurde in den Nachkriegsjahren mit einfachen Mitteln wieder aufgebaut, um dem mit der Kriegsopferversorgung beschäftigten Versorgungsamt als enorm schnell wachsender Behörde kostengünstig Büroräume anbieten zu können. Hierbei wurde die Anzahl der Geschosse bei gleicher Kubatur von 2 auf 3 Geschosse geändert. Die Substanz des Gebäudes ist in einem sehr schlechten Zustand. Eine Sanierung ist daher aus baufachlicher Sicht nicht zu empfehlen. Eine detaillierte Aussage zu den Kosten für eine Sanierung ist nur nach eingehender Planung möglich. Eine aufwendige Planung für eine Maßnahme, die im Rahmen des mit allen Beteiligten abgestimmten Gesamtkonzepts nicht vorgesehen ist, ist nicht angezeigt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Sanierungskosten die Kosten für einen Neubau übersteigen würden.

**c) Warum wird das Grundstück nicht für Wohnbau – ob zum Verkauf oder in Erbbaurecht – zur Verfügung gestellt?**

Für die Grundstücksfläche besteht nach wie vor staatlicher Bedarf. Bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnitts wird das Dienstgebäude Bärenschanzstraße 8c vom ZBFS genutzt (Büronutzung). Es ist geplant, dass nach Abbruch dieses Gebäudes an dessen Stelle ein Parkdeck errichtet wird. Die Parkflächen werden für die Mitarbeiter und Besucher des ZBFS benötigt. Da das Grundstück für den Freistaat Bayern deshalb nicht entbehrlich ist, sind die Voraussetzungen für eine Verwendung der Liegenschaft zu Wohnbauzwecken nicht gegeben.

**4. a) Wie hoch ist der Energieverbrauch einschließlich des berechneten Energieaufwands zur Herstellung der neu zu verwendenden Baumaterialien bei einem Abriss und nachfolgendem Neubau im Vergleich zu einer angemessenen energetischen Ertüchtigung und Weiternutzung der bestehenden Altgebäude?**

Diese Frage kann in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht beantwortet werden, da hier u. a. externe Sachverständige beauftragt werden müssten, um diese Fragestellung im Rahmen einer Studie bzw. eines Gutachtens angemessen zu beantworten.

Würde das Gebäude 8c saniert und weiter genutzt, müssten die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Der Energieverbrauch für die Herstellung einer Tiefgarage müsste dann gegengerechnet werden. Wie oben dargestellt (siehe Antwort zu Frage 2. c) und 3. b)) sind sowohl die Sanierung von Gebäude 8c als auch die Errichtung einer Tiefgarage unwirtschaftlich.

**b) Will der Freistaat die bauendenkmalwürdigen Gebäude in der Roonstraße weiterhin abreißen lassen?**

Die Frage dürfte sich auf die Gebäude der Liegenschaft des ZBFS beziehen. Das Gebäude Bärenschanzstraße 8b ist ein Einzeldenkmal im Sinne des Art. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) und wird als solches erhalten.

Die Gebäude Bärenschanzstraße 8a und 8c sind keine Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 DSchG. Dies wurde im Rahmen einer Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege im Jahre 2002 festgestellt und im Jahr

2013 noch einmal bestätigt. Auch für eine Eintragung des Ensembles nach Art. 1 Abs. 3 DSchG konnten im Rahmen der genannten Untersuchung keine hinreichenden Gründe gefunden werden.

Nach aktuellem Planungsstand ist beabsichtigt, das Gebäude 8a zu erhalten und das Gebäude 8c in einem weiteren Bauabschnitt im Zuge der Errichtung der notwendigen Stellplätze abzubrechen.

**5. a) Welche Instandhaltungsmaßnahmen hat der Freistaat Bayern in den letzten 25 Jahren im Zentrum Bayern für Familie und Soziales durchgeführt?**

**b) Welche Kosten sind in den letzten 25 Jahren angefallen?**

Die bauliche Betreuung der gesamten Liegenschaft, die aus vier Bürogebäuden und einem Wohngebäude besteht und in der neben dem ZBFS auch das Landesarbeitsgericht und das Arbeitsgericht Nürnberg sowie das Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Mittelfranken untergebracht sind, oblag in der Vergangenheit und bis Ende dieses Jahres dem staatlichen Bauamt Erlangen-Nürnberg. Im Rahmen der im Jahr 2007 abgeschlossenen großen Baumaßnahme wurden knapp 1,8 Mio. € in dringliche Brandschutzmaßnahmen und die Sanierung der Lüftungsanlage des Dienstgebäudes in der Roonstraße 20 investiert.

Dem staatlichen Bauamt wurde in den Jahren 2011 bis 2014 jährliche Bauunterhaltungsmittel von rd. 300.000 € zur Bewirtschaftung zugewiesen. Die Mittel wurden überwiegend für Sicherheits- und Substanz erhaltende Maßnahmen im Hochhaus Roonstraße 22 benötigt. Die restlichen Mittel wurden für die Verkehrssicherheit der Außenanlagen (z. B. Baumpflege, Reparatur von Pflaster- und Plattenbelägen) und in die Unterhaltung der übrigen Gebäude in der Bärenschanzstraße 8a, 8b, 8c und Roonstraße 20 investiert. Auch in den Jahren vorher wurden dem staatlichen Bauamt entsprechende Haushaltsmittel für laufend erforderliche Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten an den Gebäuden zugewiesen.

In den letzten Jahren erfolgte z. B. der Einbau eines Notrufsystems im Landesarbeitsgericht, die Errichtung einer Sicherheitsschleuse im Eingangsbereich, diverse Brandschutzmaßnahmen, die Überdachung der Anlieferzone, die Wartung der Natursteinfassade sowie Reparaturarbeiten an Küchengeräten in der Kantine. Zudem wurde die oberste Geschossdecke des Hochhauses energetisch ertüchtigt.

**6. a) Wie viele Mitarbeiter/-innen arbeiten beim Zentrum Bayern Familie und Soziales?**

Derzeit sind 260 Mitarbeiter beim ZBFS beschäftigt. Hinzu kommen noch 160 bei den anderen Behörden und Gerichten, die auf der Liegenschaft untergebracht sind.

**b) Wie viele Mitarbeiter/-innen kommen mit Pkws zur Arbeit?**

Da die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ZBFS teilweise sehr weite Anfahrtsstrecken haben, Fahrgemeinschaften existieren, eine hohe Teilzeitquote besteht und es wegen der Kinderbetreuung oft nicht möglich ist, öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen, sind viele auf die Pkw-Nutzung angewiesen. Der jetzige Parkplatz mit knapp 100 Plätzen reicht zu keinem Zeitpunkt aus. Bereits jetzt besteht ein hoher Parkplatzdruck in den umgebenden Wohnvierteln, bedingt auch durch in der Nachbarschaft angesiedelte Firmen wie Novartis oder Datev, aber auch durch die evangelische Fachhochschule.

Die Zahl der im Rahmen der geplanten Baumaßnahme zu schaffenden Stellplätze wird im Übrigen durch die Stellplatzverordnung der Stadt Nürnberg vorgeschrieben.

**c) Wie viele Stellplätze sind vorzuhalten für Besucher/-innen?**

Das Besucheraufkommen beim ZBFS ist ausgesprochen hoch. Es handelt sich dabei hauptsächlich um schwerbehinderte Menschen sowie Eltern mit Säuglingen oder Kleinkindern. Gerade Letztere nutzen wegen der Praktikabilität oft das Auto. Hinzu kommen die Besucher der anderen Behörden, wie Prozessbeteiligte, ehrenamtliche Richter etc. Eine Mindestzahl von 30 Stellplätzen für Besucher ist daher unbedingt erforderlich. Bei Sitzungen und Veranstaltungen reicht auch diese Größenordnung bei Weitem nicht aus.

**7. a) Wird für Mitarbeiter/-innen des ZBFS ein Jobticket für den ÖPNV angeboten?**

Nein. In der Vergangenheit wurden wohl Verhandlungen vom Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat mit dem Verkehrsverbund Großraum Nürnberg geführt vor dem Hintergrund, eine vertragliche Regelung für die staatlichen Bediensteten abweichend von den vorhandenen Tarifmodellen der VGN zu ermöglichen, da der von dort geforderte prozentuale Anteil nicht erreichbar ist. Eine Einigung wurde nicht erzielt.

Die mehrfach ergriffenen Initiativen zur Einführung eines Firmenabonnements scheiterten aus dem gleichen Grund. Da der VGN selbst nun Anfang des Jahres festgestellt hat, dass der Geschäftsbereich des Firmenabonnements stagniert, wurde die Hürde für Neukunden gesenkt. Im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen läuft aktuell erneut eine Umfrage zur Einführung eines solchen Abos.

**b) Wenn ja, wie groß ist der finanzielle Zuschuss des Freistaates Bayern an den Kosten des Jobtickets?**

**c) Wenn nein, ist die Staatsregierung bereit, ein Jobticket anzubieten?**

Hier wird auf die Antwort des Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat zu der schriftlichen Anfrage des Abgeordneten Markus Ganserer vom 16. Juli 2014 zum Thema „Jobticket“ (siehe Drs. 17/3272) verwiesen.

**8. a) Welche Parkhäuser befinden sich im Umkreis von zwei Kilometern des ZBFS (bitte mit Angabe der Anzahl der Stellplätze)?**

**b) Wie hoch ist die Auslastung der Parkhäuser?**

Im Umkreis gibt es neben den privatrechtlich betriebenen Innenstadtparkhäusern nur firmeneigene Parkhäuser. Dass letztere sehr gut ausgelastet sind, zeigt schon die Tatsache, dass die Unternehmen, wie zuletzt die Firma Novartis, bezüglich freier Parkplätze beim ZBFS anfragen. Bei der Firma Datev werden z. B. die Plätze im eigenen Parkhaus aufgrund der hohen Bedarfslage verlost.

**c) Wäre es möglich, für Mitarbeiter/-innen Stellplätze anzumieten?**

Eine Anmietung von Parkplätzen in den privatrechtlich betriebenen, innenstädtischen Parkhäusern ist nicht möglich, da in der von uns benötigten Größenordnung keine Bereitschaft zur Vermietung besteht. Hier sollen Geschäftskunden Platz finden. Im Übrigen würde damit nicht die Stellplatzverordnung der Stadt erfüllt, die Teil der Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist.