



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Dr. Sabine Weigand, Christian Zwanziger**
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
vom 17.05.2024

Sachstand und Zukunft des Baudenkmals Bismarckstraße 4 in Erlangen

Das in die bayerische Denkmalliste eingetragene Baudenkmal an der Bismarckstraße 4 in Erlangen ist für seine Umgebung ortsbildprägende Architektur. Für den Erhalt des Denkmals bedarf es einer angemessenen, denkmalverträglichen Nutzung sowie denkmalpflegerischer Maßnahmen, die Teil eines zukunftstauglichen Konzeptes sind.

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Seit wann steht die Bismarckstraße 4 in Erlangen leer? | 3 |
| 1.2 | Wurde seit dem beginnenden Leerstand ein konkretes Nutzungskonzept vom Eigentümer erstellt? | 3 |
| 1.3 | Wieso nutzt die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) das Gebäude nicht weiter? | 3 |
| 2.1 | In welchem baulichen Zustand befindet sich aktuell die Bismarckstraße 4 (bitte mit Einordnung in die entsprechende Bauzustandsstufe)? | 3 |
| 2.2 | Für wen wurden denkmalfachliche Gutachten zum Bauzustand bzw. zur Statik und Sanierungsfähigkeit des Gebäudes erstellt (bitte in diesem Zusammenhang auch Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten und Auftraggeber benennen)? | 3 |
| 2.3 | Beziehen sich diese Gutachten nur auf eine Notsicherung oder auf das gesamte Gebäude? | 3 |
| 3.1 | Wurde vom Landesamt für Denkmalpflege ein Kommunales Denkmalkonzept mit Unterstützung der Stadt Erlangen angeboten? | 4 |
| 3.2 | Wenn ja, warum wurde ein solches Kommunales Denkmalkonzept bisher nicht realisiert? | 4 |
| 3.3 | Gab es unter den Verantwortlichen Gespräche über denkmalpflegerische Fördermöglichkeiten (Entschädigungsfonds, Deutsche Stiftung Denkmalschutz etc.; bitte mit Fördergebern, Datum, Begründung und möglichem Ergebnis beantworten)? | 4 |
| 4.1 | Welche Ortstermine und Besprechungen mit Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege haben in den letzten fünf Jahren bezüglich der Bismarckstraße 4 in Erlangen stattgefunden? | 4 |

4.2	Wann fanden die in Frage 4.1 angesprochenen Termine statt?	4
4.3	Welche Ergebnisse folgten aus den in Frage 4.1 angesprochenen Terminen?	4
5.1	Existieren aktuelle Überlegungen der Unteren Denkmalschutzbehörde, eine Notsicherung bei der Bismarckstraße 4 in Erlangen anzuordnen?	5
5.2	Hat die FAU im Austausch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aus der Verantwortung des Eigentümers für den Denkmalerhalt heraus die Möglichkeit einer Notsicherung besprochen?	5
5.3	Wurde der Unteren Denkmalschutzbehörde in der Vergangenheit (bitte mit Abgabe des genauen Datums, falls zutreffend) von anderer Seite (bitte unter Angabe des Antragenden) angetragen, eine Notsicherung zu vollziehen?	5
6.1	Welche konkreten Anstrengungen für einen Verkauf der Bismarckstraße 4 oder von Teilen des dazugehörigen Grundstücks hat die FAU seit ihrer Entscheidung, das Objekt zu veräußern, unternommen?	6
6.2	Hat die FAU überlegt, die Bismarckstraße 4 an die örtliche jüdische Gemeinde oder die Stadt Erlangen zu veräußern?	6
6.3	Falls Frage 6.2 zutreffend ist, gab es hierzu Verhandlungen und konkrete Vorstellungen zum Kaufpreis?	6
7.1	Wie stellt der Freistaat Bayern sicher, sofern es durch die FAU nicht zu einem erfolgreichen Verkauf kommt, einen Käufer zu finden, der das Gebäude denkmalgerecht saniert und ein angemessenes Nutzungskonzept in Anbetracht der Nachbarschaft zur jüdischen Gemeinde vorlegt?	6
7.2	Gibt es Bestrebungen, den wertvollen Baumbestand der Bismarckstraße 4 vertraglich zu sichern?	6
7.3	Gibt der Freistaat Bayern bezüglich der Punkte in den Fragen 7.1 und 7.2 Auflagen zum Kaufabschluss vor?	6
8.1	Im Falle eines zeitnah nicht zustande kommenden Verkaufes, wie sehen Konzepte der FAU bzw. des Freistaates Bayern für eine weitere Nutzung der Bismarckstraße 4 aus?	6
8.2	Inwieweit spielen die an das Gebäude angrenzenden Grünflächen bei der Nutzungsplanung eine Rolle?	6
8.3	Welche genauen Flächen im direkten Umgriff des Denkmals kommen bei einer angestrebten öffentlichen Nutzung der Bismarckstraße 4 für ein Mobilitätskonzept bzw. Parkraum infrage (bitte mit Plan und Einzeichnung gesetzlich vorgeschriebener Abstandsflächen)?	6
	Hinweise des Landtagsamts	8

Antwort

des Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst in Abstimmung mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 29.07.2024

- 1.1 Seit wann steht die Bismarckstraße 4 in Erlangen leer?**
- 1.2 Wurde seit dem beginnenden Leerstand ein konkretes Nutzungskonzept vom Eigentümer erstellt?**
- 1.3 Wieso nutzt die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) das Gebäude nicht weiter?**

Die Fragen 1.1 bis 1.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das letzte private Mietverhältnis für das Gebäude Bismarckstraße 4 wurde 2011 gekündigt. Bis April 2013 wurde das Gebäude temporär vom Institut für Kirchenmusik der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) als Standort einer Übungsorgel der Universitätsmusik genutzt und steht seither leer. Eine umfassende Bedarfsprüfung ergab 2021, dass das Gebäude bzw. Grundstück sowohl für Zwecke der Universität als auch des Universitätsklinikums entbehrlich ist. Sinnvolle universitäre Nutzungen lassen sich in dem Gebäude nicht realisieren, zumal der gesamte Standort der Philosophischen Fakultät im Areal Bismarckstraße/Kochstraße zum Ende des Jahrzehnts aufgegeben wird und die Nutzungen komplett in den Himbeerpalast und das neue Hörsaalzentrum in der Henkestraße verlagert werden.

Eine sich daran anschließende weiter gefasste Bedarfsprüfung des Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst für den gesamten Ressortbereich führte ebenfalls zu keinem anderen Ergebnis, sodass 2022 die Entbehrlichkeit des Grundstücks gegenüber der Immobilien Freistaat Bayern angezeigt wurde. Da die Universität für das Gebäude keine adäquate Verwendung mehr hat und ein Verkauf beabsichtigt ist, beschränkten sich die Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre ausschließlich auf den Bestandserhalt, auch um künftigen Nutzungen durch Dritte und entsprechenden Erfordernissen nicht vorzugreifen.

- 2.1 In welchem baulichen Zustand befindet sich aktuell die Bismarckstraße 4 (bitte mit Einordnung in die entsprechende Bauzustandsstufe)?**
- 2.2 Für wen wurden denkmalfachliche Gutachten zum Bauzustand bzw. zur Statik und Sanierungsfähigkeit des Gebäudes erstellt (bitte in diesem Zusammenhang auch Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten und Auftraggeber benennen)?**
- 2.3 Beziehen sich diese Gutachten nur auf eine Notsicherung oder auf das gesamte Gebäude?**

Die Fragen 2.1 bis 2.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig. Im Juli 2021 beauftragte die FAU das Staatliche Bauamt Erlangen-Nürnberg mit der statischen Prüfung in Hinblick auf eine mögliche Einsturzgefahr und mit einer Kostenschätzung zu den erforderlichen statischen Mindestsicherungsmaßnahmen für den Gebäudeerhalt. Ein im Januar 2022 dem Staatlichen Bauamt Erlangen-Nürnberg vom beauftragten Statiker vorgelegtes Gutachten bescheinigte die grundsätzliche Sanierbarkeit des Gebäudes. Zu den daraufhin ergriffenen Maßnahmen wird auf die Antwort zu den Fragen 4.1 bis 4.3 verwiesen.

- 3.1 Wurde vom Landesamt für Denkmalpflege ein Kommunales Denkmalkonzept mit Unterstützung der Stadt Erlangen angeboten?**
- 3.2 Wenn ja, warum wurde ein solches Kommunales Denkmalkonzept bisher nicht realisiert?**
- 3.3 Gab es unter den Verantwortlichen Gespräche über denkmalpflegerische Fördermöglichkeiten (Entschädigungsfonds, Deutsche Stiftung Denkmalschutz etc.; bitte mit Fördergebern, Datum, Begründung und möglichem Ergebnis beantworten)?**

Die Fragen 3.1 bis 3.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Ein Kommunales Denkmalkonzept (KDK) für das Gebäude Bismarckstraße 4, das eine Bestandsaufnahme, eine Nutzungsstudie sowie eine Machbarkeitsstudie beinhalten sollte und auf eine konkrete Nutzung des Gebäudes abzielte, wurde vom Landesamt für Denkmalpflege mit Unterstützung der Stadt angeboten und ein zugehöriges Leistungsbild ausgearbeitet. Im Kontext des KDK wurde für den Oktober 2022 ein Ortstermin zur Besprechung des weiteren Vorgehens vereinbart. Die avisierten Nutzer des Gebäudes haben im Zuge der Absage des Termins mitgeteilt, dass von ihrer Seite kein Interesse mehr am Gebäude Bismarckstraße 4 besteht. Die Sondierung möglicher Fördergeber wäre Bestandteil des angedachten KDK gewesen. Ohne konkrete Kosten für eine Sanierung, die auch von der avisierten Nutzung des Gebäudes abhängen, sind Abstimmungen mit potenziellen Fördergebern nicht möglich. Selbstverständlich ist eine denkmalgerechte Planung und Instandsetzung (inkl. Vorprojekt) aus Mitteln der Denkmalpflege grundsätzlich förderfähig.

- 4.1 Welche Ortstermine und Besprechungen mit Vertretern des Landesamtes für Denkmalpflege haben in den letzten fünf Jahren bezüglich der Bismarckstraße 4 in Erlangen stattgefunden?**
- 4.2 Wann fanden die in Frage 4.1 angesprochenen Termine statt?**
- 4.3 Welche Ergebnisse folgten aus den in Frage 4.1 angesprochenen Terminen?**

Die Fragen 4.1 bis 4.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Seit der Eintragung in die Denkmalliste 2013/2014 hat kein Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Die Vorgespräche mit der jüdischen Gemeinde

wurden zunächst mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geführt. Ein Ortstermin mit Vertretern der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Erlangen, des Staatlichen Bauamts Erlangen-Nürnberg und der FAU fand Mitte 2021 statt. Daneben gab es weiteren Austausch und Abstimmung zu den ergriffenen Maßnahmen, insbesondere zwischen dem Bauamt und den zuständigen Denkmalschutzbehörden (siehe die Antwort zu den Fragen 5.1 bis 5.3). Im Ergebnis erfolgte die Erstellung des o. g. statischen Gutachtens mit Einschätzung des Tragwerks zur Vorbereitung weiterer Maßnahmen. Im Juli 2021 erfolgten die unmittelbare provisorische Abdichtung des Daches und der Verschluss der Dachluken von innen sowie die Schließung offener bzw. eingeschlagener Fenster. Ende Oktober 2021 wurden weitere vorläufige Dachabdichtungen vorgenommen und in 2022 substanzerhaltende Schutzmaßnahmen am Dach durchgeführt. Die Abstimmung der Planung zur Notsicherung erfolgte coronabedingt über E-Mail/Videokonferenz, die Erlaubnis für die Notsicherung wurde im Dezember 2022 zuständigkeithalber durch die Regierung von Mittelfranken erteilt. Der anvisierte Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde kurzfristig abgesagt (siehe die Antwort zu Fragen 3.1 bis 3.3).

- 5.1 Existieren aktuelle Überlegungen der Unteren Denkmalschutzbehörde, eine Notsicherung bei der Bismarckstraße 4 in Erlangen anzuordnen?**
- 5.2 Hat die FAU im Austausch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aus der Verantwortung des Eigentümers für den Denkmalerhalt heraus die Möglichkeit einer Notsicherung besprochen?**
- 5.3 Wurde der Unteren Denkmalschutzbehörde in der Vergangenheit (bitte mit Abgabe des genauen Datums, falls zutreffend) von anderer Seite (bitte unter Angabe des Antragenden) angetragen, eine Notsicherung zu vollziehen?**

Die Fragen 5.1 bis 5.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Gemäß Art. 11 Abs. 4 Satz 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) treten bei Vorhaben des Landes die Höheren an die Stelle der Unteren Denkmalschutzbehörden. Eine Notsicherung des Daches und des Tragwerks erfolgte Anfang 2023 durch das Staatliche Bauamt Erlangen-Nürnberg, weshalb diesbezüglich seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde aktuell kein Handlungsbedarf gesehen wird. Im dazugehörigen Erlaubnisbescheid der Regierung von Mittelfranken vom Dezember 2022 wurde beauftragt, dass die notgesicherte Dachfläche bei entsprechenden Wetterereignissen vorher und nachher, jedoch mindestens monatlich, auf ihre Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und gegebenenfalls nachzubessern ist. Außerdem wurde verfügt, dass bei einer Standzeit über zwei Jahre hinaus die Notsicherung vom betreuenden Statiker umfassend zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern ist. Die Notsicherung wurde sowohl mit der Höheren Denkmalschutzbehörde als auch dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Die Durchführung der Arbeiten sowie die Begleitung der Maßnahme wurden durch eine denkmalerfahrene Baufirma durchgeführt und außerdem von einem denkmalerfahrenen Statiker begleitet.

2016, 2018 und zuletzt 2021 hatte ein Stadtrat der Stadt Erlangen auf fehlende Dachziegel, offene Dachluken oder verstopfte Dachrinnen am Gebäude Bismarckstraße 4 hingewiesen. Jedes Mal wurden das Staatliche Bauamt und/oder die FAU über die baulichen Mängel informiert, außerdem wurde der Gesamtzustand des Gebäudes the-

matisiert. Entsprechende Maßnahmen zur Behebung der Mängel wurden vonseiten des Staatlichen Bauamtes zugesichert und wie oben dargestellt auch ausgeführt.

- 6.1 Welche konkreten Anstrengungen für einen Verkauf der Bismarckstraße 4 oder von Teilen des dazugehörigen Grundstücks hat die FAU seit ihrer Entscheidung, das Objekt zu veräußern, unternommen?**
- 6.2 Hat die FAU überlegt, die Bismarckstraße 4 an die örtliche jüdische Gemeinde oder die Stadt Erlangen zu veräußern?**
- 6.3 Falls Frage 6.2 zutreffend ist, gab es hierzu Verhandlungen und konkrete Vorstellungen zum Kaufpreis?**

Die Fragen 6.1 bis 6.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Verkauf von staatlichen Grundstücken erfolgt durch die Immobilien Freistaat Bayern im Wege der öffentlichen Ausschreibung. Das Grundstück wurde sowohl der örtlichen jüdischen Gemeinde als auch der Stadt Erlangen angeboten. Beide haben kein Interesse an diesem Grundstück.

- 7.1 Wie stellt der Freistaat Bayern sicher, sofern es durch die FAU nicht zu einem erfolgreichen Verkauf kommt, einen Käufer zu finden, der das Gebäude denkmalgerecht saniert und ein angemessenes Nutzungskonzept in Anbetracht der Nachbarschaft zur jüdischen Gemeinde vorlegt?**
- 7.2 Gibt es Bestrebungen, den wertvollen Baumbestand der Bismarckstraße 4 vertraglich zu sichern?**
- 7.3 Gibt der Freistaat Bayern bezüglich der Punkte in den Fragen 7.1 und 7.2 Auflagen zum Kaufabschluss vor?**
- 8.1 Im Falle eines zeitnah nicht zustande kommenden Verkaufes, wie sehen Konzepte der FAU bzw. des Freistaates Bayern für eine weitere Nutzung der Bismarckstraße 4 aus?**
- 8.2 Inwieweit spielen die an das Gebäude angrenzenden Grünflächen bei der Nutzungsplanung eine Rolle?**
- 8.3 Welche genauen Flächen im direkten Umgriff des Denkmals kommen bei einer angestrebten öffentlichen Nutzung der Bismarckstraße 4 für ein Mobilitätskonzept bzw. Parkraum infrage (bitte mit Plan und Einzeichnung gesetzlich vorgeschriebener Abstandsflächen)?**

Die Fragen 7.1 bis 8.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Überlegungen für den Fall eines nicht erfolgreichen Verkaufsverfahrens sind derzeit nicht angezeigt. Auf die baurechtlichen Eigenschaften der Liegenschaft wie beispielsweise auch bestehende Denkmalschutzauflagen und etwaige Erhaltungspflichten wird sowohl bereits im Verkaufsexposé als auch im späteren Kaufvertrag hingewiesen. Über die mögliche künftige Nachbarschaft der jüdischen Gemeinde kann – mit Einverständnis selbiger – bereits im öffentlichen Ausschreibungsverfahren hingewiesen werden, um die Entwicklung eng miteinander abstimmen zu können. Die gesetzlichen Anforderungen, etwa betreffend Denkmalschutz oder Naturschutz, hat auch ein Käufer zu beachten. Die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes unterfiele der kommunalen Planungshoheit.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.