

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Palmenhofbunker, Neubau einer Kindertagesstätte mit zwei Kindergartengruppen sowie sieben Wohneinheiten

Die Maßnahme „Palmenhofbunker, Neubau einer Kindertagesstätte mit zwei Kindergartengruppen sowie Wohnungen“ wurde zum 30.09.2018 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 15.01.2019 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst die Überbauung des Palmenhofbunkers mit einer Kindertagesstätte. Um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erhöhen und dem knappen Wohnraum entgegenzuwirken, werden über der Kindertagesstätte mehrere Wohnungen entstehen.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Nürnberg verfügt durch den konsequenten Ausbau von Betreuungsplätzen über eine gute, weitgehend flächendeckende Infrastruktur und bietet Nürnberger Familien damit ein verlässliches Betreuungsangebot in vielfältiger Trägerschaft. Derzeit besteht in der Lorenzer Altstadt ein Bedarf von 81 Kindergartenplätzen, der sich in naher Zukunft auf 91 Plätze steigern wird. Langfristig wird im Quartier ein Bedarf von ca. 85 Kindergarten-Plätzen prognostiziert. Bereits vor über 10 Jahren begann die Suche nach einem Standort in der Lorenzer Altstadt. Als einzig geeigneter Standort konnte das Grundstück mit dem ehemaligen Palmenhofbunker gefunden werden. Die Fläche ist ökologisch wenig wertvoll, da sie durch die zweigeschossige Bunkeranlage unterbaut ist.

Um den Bedarf weiterhin decken zu können, ist daher der Neubau eines 2-gruppigen Kindergartens, der später von einem freien Träger betrieben wird, in der Lorenzer Altstadt notwendig. Zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme und um dem knappen Wohnraum entgegenzuwirken, werden über der Kindertagesstätte außerdem sieben Wohnungen entstehen. Nach Fertigstellung wird das Gebäude an die wbg Nürnberg GmbH veräußert.

Planung und Baubeschreibung

Der Palmenhofbunker ist in der südwestlichen Altstadt an der Spittlertormauer gelegen. Das für den Neubau des Kindergartens samt Wohnungen vorgesehene Grundstück hat eine Größe von ca. 767 m². Der Baukörper entsteht entlang der Spittlertormauer und schließt direkt an das bestehende Gebäude im Westen an. Die Erschließung erfolgt über die östlich gelegene Mohrengasse sowie dem westlich gelegenen Betzengäßchen.

Das Gebäude ist 4-geschossig plus Dachgeschoss geplant. Der Kindergarten, der Platz für 50 Kinder bieten wird, wird einen Teil des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses belegen und ist mittels einer internen Treppe sowie einem Aufzug miteinander verbunden. Die Nutzung ab dem 2. Obergeschoss ist vollständig für Wohnzwecke ausgelegt, so dass für die restlichen Geschosse sieben Wohneinheiten realisiert werden können. Der Zugang erfolgt über zwei ebenerdig getrennte Hauptzugänge (Zugang Kindergarten und Zugang Wohnungen).

Unter der Oberfläche des Grundstücks befindet sich in ca. 8 m tiefe der denkmalgeschützter Luftschutzbunker. Die Gründung des Neubaus erfolgt durch Mikro-Bohrpfähle und einer darüber sitzenden wärmeisolierten Stahlbetonbodenplatte. Auf dieser Bodenplatte wird ein Massivbau, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Stahlbetonaufzugsschacht errichtet. Alle Geschosse

werden in massiver Bauweise in Form einer dreischaligen Wand errichtet. Die Decken werden als Stahlbetondecken geplant. Das Gebäude erfüllt den in der Energieeinsparverordnung 2016 geforderten energetischen Standard und wird mit einer auf der Stahlbetonwand angebrachten Wärmedämmung gedämmt.

Das Erdgeschoss bildet den Zugang zu dem Kindergarten an der Spittlertormauer. Nach Osten, zur Nachbarbebauung „Seniorenstift Palmenhof“ hin, schiebt sich ein 3-geschossiger Anbau mit einer großzügigen verglasten Öffnung aus dem Hauptbaukörper heraus. Die Fassade ist zu den öffentlichen Seiten hin (Norden und Osten) als Lochfassade gestaltet, zum Freibereich der Kindereinrichtung öffnet sich die Fassade durch verglaste Bereiche im Mehrzweckraum bzw. große Sitzfenster in einem Gruppenraum. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss neben dem Elternwartebereich ein Personalraum, WC-Anlagen und die Garderobe. Im Obergeschoss befinden sich die zwei Gruppenräume, die Gruppennebenräume sowie ein Waschraum und der Speiseraum mit integrierter Küche.

Die Außenspielflächen werden auf einem angrenzenden 500 m² großen Grundstück bereitgestellt. Für das Gebäude werden zwei Stellplätze erstellt. Diese werden im Nord-Osten des Grundstücks untergebracht und über die Spittlertormauer erschlossen. Die weiteren nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen sieben Stellplätze für die Wohnbebauung, werden abgelöst.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten des Neubaus betragen 5,281 Mio. € inkl. Bauverwaltungskosten. Die vorgelegte Kostenberechnung wurde von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft. Die Massen- und Mengenansätze bautechnisch zusammengehörender Positionen sind plausibel. Die Höhe der Einheitspreise erscheint angemessen. Seitens Rpr wurde empfohlen, die vorgelegten Kosten in Höhe von 5,281 Mio. € als Kostenobergrenze festzulegen.

Für den Bau von Kindertagesstätten werden nach Art. 10 FAG Landesmittel in Höhe 1,242 Mio. € als Zuweisungen erwartet.

Mit einem Mittelabfluss der Haushaltsmittel wird bis 2022 gerechnet. Es entfallen daher auf die einzelnen Haushaltsjahre folgende Auszahlungsansätze:

bis 2019: 400.000 € (bereits bereitgestellte Planungsmittel)

2020: 1.148.000 €

2021: 1.792.000 €

2022: 1.941.000 €

Gesamtkosten inkl. Bauverwaltungskosten: 5,281 Mio. €

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex ist bereits in den Gesamtkosten enthalten. Da das Objekt nach Fertigstellung veräußert wird, entstehen keine städtischen Folgekosten.

Zeitliche Umsetzung

Nachdem im Jahr 2020 die Ausschreibung erfolgt, kann mit dem Beginn der baulichen Umsetzung 2021 gerechnet werden. Die Fertigstellung und anschließende Inbetriebnahme des Kindergartens ist bis Juni 2022 vorgesehen. Die Maßnahme ist für die Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans

2020/2023 angemeldet und wird in den Haushaltsberatungen als Verwaltungsantrag zum Mittelfristigen Investitionsplans 2020/2023 eingebracht.

Die Maßnahme hat das BIC-Verfahren bis zur Phase 4 durchlaufen und erfüllt somit die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung durch den Ältestenrat und Finanzausschuss zum Projekt Freeze.