Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)
hier: Untere Talgasse 8, Umbau zu einem Kinder- und Jugendhaus und einem 2-gruppigen Hort

Die Maßnahme „Untere Talgasse 8, Umbau zu einem Kinder- und Jugendhaus und einem Hort“ wurde 2018 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 17.07.2018 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst den Umbau des ehemaligen Herrenschießhauses zu einem Kinder- und Jugendhaus und einem 2-gruppigen Kinderhort.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Das städtische Anwesen Untere Talgasse 8 in der Gemarkung St. Sebald, bestehend aus dem sogenannten Herrenschießhaus, einem Renaissancegebäude von 1582/83, und einem Speichergebäude von 1441, befindet sich in der nördlichen Altstadt in unmittelbarer Nähe zum Andreij-Sacharow-Platz und stellt ein hochrangiges Baudenkmal in Nürnberg dar. Der nördlich anschließende sogenannte Schießgraben, ein Teil der vorletzten Stadtmauer, bildet die zugehörige Freifläche des Anwesens. Das ehemalige Herrenschießhaus mit originaler Bausubstanz wurde bereits 1905 als Schule genutzt. Zuletzt beherbergte es den städtischen Bildungscampus und die Abteilung kulturelle und politische Bildung des Amts für Kultur- und Freizeit.

Als Ersatz für das 2011 geschlossene Kinder- und Jugendhaus "Fünfeckturm" und um in der Altstadt ein rudimentäres Angebot für Kinder und Jugendliche zu etablieren, soll das ehemalige Herrenschießhaus zu einem Kinder- und Jugendhaus umgebaut werden. Da sich die Flächenanforderungen im Herrenschießhaus dazu eignen und in der Altstadt ein Bedarf von Hortplätzen besteht, können durch eine gemeinsame Situierung eines Kinder- und Jugendhauses und eines 2-gruppigen Kinderhorts Synergieeffekte genutzt werden. Dabei soll der aktuell geforderte Brandschutz und eine weitgehende Barrierefreiheit hergestellt werden. Weiter ist eine umfassende Sanierung des Gebäudes vorgesehen (statische Ertüchtigung des Dachstuhls, Sanierung der Dachdeckung und der Fassade).

Durch die Lage in der Altstadt, wird das Kinder- und Jugendhaus eine Einrichtung von zentraler Bedeutung auch für Jugendliche aus dem gesamten Stadtgebiet werden. Die stadtweite Bedeutung wird durch die Funktion als Anlaufstelle für das Partizipationsprojekt „laut" noch weiter gefestigt.

Planung und Baubeschreibung

Das winkelförmig verbundene Bauwerk aus Speichergebäude (Westflügel) und Herrenschießhaus (Südflügel) gliedert sich in mehreren Geschoßen. Die Haupteingangsebene liegt im Erdgeschoß des Speichergebäudes. An der nördlichen Giebelseite des Speichergebäudes wird der barrierefreie Zugang in eine vorhandene Fensteröffnung gesetzt.

Zum Anwesen gehört das Gartengeschoß, welches sich zwischen der oberen Talgasse und Grübelstraße nach Norden erstreckt. Das Gartengeschoß beinhaltet die offene Säulenhalle unterhalb des Herrenschießhauses und den Gewölbekeller unterhalb des Speichergebäudes.

Als neue Nutzungen werden in das Gebäude, das Kinder- und Jugendhaus in der Säulenhalle und im Erdgeschoß, sowie im 1. Obergeschoß der Kinderhort integriert. Die Räume im Gewölbekeller

unterhalb des Speichergebäudes (Westflügel) werden für die technischen Installationen vorgesehen. Der östliche Anbau im Gartengeschoß erhält WC-Anlagen.

Die Säulenhalle im Gartengeschoß wird durch Türelemente in großformatigen Stahl-Glas-Fassaden zwischen den Säulen geschlossen. Ziel ist die Außennutzung im geschützten Rahmen zu ermöglichen. Der angrenzende Gewölbekeller wird mit Mindeststandard saniert. Über den Haupteingang mit Windfang im Erdgeschoß, gelangt man in die Verteilerzonen, das historische bestehende Treppenhaus, die barrierefreie Erschließung (Plattformlift und Aufzug), sowie das neue Treppenhaus als zweiter baulicher Rettungsweg. Im Westflügel des Erdgeschoßes werden Büros und Gruppenräume des Kinder- und Jugendhauses integriert. Gegenüber liegen die WCs, inkl. Behinderten-WC, sowie Putz- und Lagerraum. Im Herrenschießhaus (Südflügel) befinden sich die Cafeteria mit angrenzender offener Küche sowie der Mehrzweckraum und ein Tanzraum. Nebenräume, wie Lager, werden als eingestellte Boxen mit Akustikoberflächen geplant, um fehlende Akustikdecken auszugleichen.

Der Hauptzugang für den Kinderhort im 1.OG wird über die historische Treppe erschlossen. Im Westflügel werden Büros und Gruppenräume sowie der Mehrzweckraum geschaffen. Gegenüber liegen die WCs, inkl. Umkleide und ein WC der Hauswirtschaftskraft. Im Herrenschießhaus (Südflügel) befinden sich der Speiseraum mit pädagogischer Küche und angrenzender Verteilerküche sowie die Gruppenräume, Garderoben und ein Werk- bzw. Therapieraum.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen folgt die Vervollständigung von bereits begonnenen Maßnahmen, wie beispielsweise die Weiterführung der energetischen Sanierung. In allen Geschossen erfolgt die Sanierung hinsichtlich der Baukonstruktion sowie des Brand- und Denkmalschutzes. Die Schadstoffsanierung wird um die aktuellen Erkenntnisse aus Beprobungen erweitert.

Ziel der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ist es, die denkmalprägenden Bauteile des Gebäudes zu sichern und zu bewahren sowie den Eingriff in die historische Substanz so gering als möglich zu halten. Im Zuge der zuletzt erfolgten Sanierungsmaßnahmen wurden historische Bauteile verkleidet und Decken großflächig mit Gipskartonplatten abgehängt. Erhaltenswerte Bauteile wie z.B. Fachwerkwände, Stützen und Unterzüge wurden der Planung zugrunde gelegt. So wurde beispielsweise auch die Lage des Aufzuges so gewählt, dass dieser nicht in ein historisches Deckenfeld eingreift, sondern eine bereits vorhandene Auswechslung in der Erdgeschossdecke nutzt. Der Dachstuhl wird hiervon nicht berührt, da die geringe Überfahrt des gewählten Aufzuges unterhalb der Zerrbalkenlage endet.

Für die künftige Nutzung des Gebäudes ist es Ziel, historische Bauteile wie z.B. die Balkendecken im Herrenschießhaus wieder freizulegen und erlebbar zu machen. Neue Trennwände werden entweder als raumhohe Glaswände errichtet oder erhalten als oberen Abschluss Oberlichtverglasungen, um die historischen Decken auch bis in die benachbarten Räume zeigen zu können. Die Leitungsführungen für die notwendigen Installationen nehmen Rücksicht auf die denkmalrelevante Substanz.

Aufgrund der aktuellen Lage in den vergangenen Monaten (Covid-19) konnte die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde noch nicht abschließend bis ins Detail erfolgen. Insbesondere hinsichtlich der Lage des Aufzuges sind weitere Abstimmungen im Projektverlauf notwendig, mit dem Ziel eine wirtschaftlichere Variante zu finden.

Als Freifläche wird der Schießgraben genutzt, welcher umfangreich saniert und neugestaltet wird. Der Hofbereich um die Platane wird von einem gut versickerungsfähigen Pflaster geprägt. Unmittelbar um die Platane ist ein großes Baumpodest geplant. Der Stammbereich verbleibt als eine unversiegelte Rindenmulchfläche. Die vorhandenen Betonmauern vor den Gehölzen werden mit Sandsteinelementen kaschiert, die auch als Sitzgelegenheiten dienen. Hier werden drei Sitzgruppen mit Tischen und Bänken platziert. Hinter den Sandsteinelementen entsteht ein großzügiger Freiraumbereich zum Klettern, der vorrangig den Hortkindern zugeordnet ist. Es ist geplant, in die ca. 120 m² große Fläche eine Art Baumhaus aufzustellen in der Form eines Kobels, zu dem verschiedene Aufstiegsmöglichkeiten und Seilelemente hinaufführen.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen voraussichtlich 12,450 Mio. € inkl. Bauverwaltungskosten. Die vorgelegte Kostenberechnung wurde von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft. Aufgrund des engen zeitlichen Prüfungszeitraums konnten die vorgelegten Kosten seitens Rpr jedoch nicht abschließend beurteilt werden. Es sind daher innerhalb der Verwaltung noch weitere Abstimmungen und Prüfungen notwendig, die möglicherweise Auswirkungen auf die vorgelegte Kostenberechnung haben. Die Gesamtkosten sind daher ggf. noch anzupassen und nur als vorläufige Kosten zu verstehen.

Für die Sanierung und Umgestaltung des im Stadterneuerungsgebiet Nördliche Altstadt liegenden Herrenschießhauses zu einem Kinder- und Jugendhaus erhält die Stadt Nürnberg aus dem Sonderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ einen Zuschuss in Höhe von 3,6 Mio. Euro. Außerdem wird für den Bau des Hortes wird mit einer Zuweisung vom Land nach Art. 10 FAG in Höhe von 933.000 Euro gerechnet.

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen folgende Auszahlungsansätze:
bis 2020: 850.000 € (bereits zur Verfügung gestellte Planungsmittel)
2021: 2.000.000 €
2022: 2.250.000 €
2023: 2.250.000 €
2024: 4.500.000 €
2025 ff.: 600.000 €
Gesamtkosten inkl. Bauverwaltungskosten: 12,450 Mio. €

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden. Es wird mit zusätzlichen Personalkosten von etwa 489.000 € gerechnet. Die genaue Personalbedarfsplanung wird von J zu gegebener Zeit mit DiP abgestimmt. Die Folgekosten für Unterhalt und Bewirtschaftung betragen ca. 109.000 €/Jahr.

Zeitliche Umsetzung

Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist im März 2022 zu rechnen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich bis Ende 2024 erfolgen.

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.