

## **Bauinvestitionscontrolling (BIC)**

hier: Neubau Kinder- und Jugendtreff Dianastraße mit 3-gruppigem Kindergarten

Die Maßnahme „Neubau Kinder- und Jugendtreff Dianastraße mit 3-gruppigem Kindergarten“ wurde 2018 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 17.07.2018 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst den Neubau eines Kinder- und Jugendtreffs mit einem 3-gruppigen Kindergarten für 75 Kinder im Stadtteil Gibitzenhof.

### **Ausgangssituation und Planungsanlass**

Der bisherige angemietete Jugendclub „Diana“ verfügt nicht über ausreichend räumliche Ressourcen um den hohen Bedarf der offenen Kinder- und Jugendarbeit ausreichend zu erfüllen. Es soll deshalb als Ersatz des Jugendclubs in der Dianastraße, Nürnberg, Fl.-Nr. 368/4, Gemarkung Gibitzenhof, ein Kinder- und Jugendtreff neu errichtet werden. Zur Deckung des prognostizierten Betreuungsbedarfs im Stadtteil und als Ersatz für die städtische Kindertagesstätte in der Heisterstraße (hier besteht hoher Sanierungsbedarf) wird der Kinder- und Jugendtreff gemeinsam mit einem 3-gruppigen Kindergarten für 75 Kinder als „Kinderbetreuungs- und Jugendfreizeit-Ensemble Dianastraße“ errichtet.

### **Planung und Baubeschreibung**

Für den Neubau ist nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung von Alternativen ein Grundstück zwischen der Dianastraße und dem Frankenschnellweg vorgesehen. Trotz der sorgfältigen Auswahl, ist das Baugrundstück dennoch herausfordernd für die Planung, da auf dem Grundstück eine Vorratsfläche für eine künftige Straßenbahnwendeschleife der VAG freizuhalten ist. Damit soll die aktuelle, weiter nördlich gelegene und für neue Straßenbahnzüge wenig geeignete Wendeschleife ersetzt werden.

Die geplante Straßenbahnwendeschleife wird in den südlichen Bereich des insgesamt 3.408 m<sup>2</sup> großen Grundstücks gelegt und umfasst den Jugendtreff und dessen Außenanlagen als ersten Teilbereich des Ensembles. Im nördlichen Grundstücksbereich und damit außerhalb der das Grundstück durchschneidenden Wendeschleife wird der Kindergarten mit seinen Außenanlagen als zweiter Teilbereich des Ensembles angeordnet. Sowohl der Gebäudeteil des Jugendtreffs wie der des Kindergartens sind in einer Gebäudeflucht langgestreckt entlang der Dianastraße orientiert und schirmen durch die zweigeschossige Baumasse schalltechnisch bereits weitestgehend gegen Dianastraße und Gewerbegebiet hin ab.

Der gewählte Standort liegt in unmittelbarer Nähe des Einzugsbereichs der Jugendlichen und kann aus allen umliegenden Wohnquartieren gut erreicht werden. Die vorliegende Planung nutzt den Standort indem sie beide Nutzungen, Jugendtreff und Kindergarten, städtebaulich als eine zusammengehörige große Gebäudeform an der Dianastraße abbildet. Es entsteht ein langgestrecktes markantes Gebäude, das im Umfeld des angrenzenden Gewerbegebietes den Maßstab wahrt. Die künftig notwendige Straßenbahnwendeschleife der VAG wird integriert als Durchfahrt durch das Gebäudeensemble und zioniert damit gleichzeitig die Nutzungsbereiche des Jugendtreffs und des Kindergartens.

Die einheitliche Fassadengestaltung und insbesondere auch die prägnante einheitliche Kubaturgestaltung mit mehrfach satteldachähnlich gefalteten Dächern fassen die beiden Gebäudeteile des Jugendtreffs und des Kindergartens optisch zu einem Gesamtensemble zusammen.

Das insgesamt 1.306 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) große Gebäudeensemble verbindet beide Einrichtungen – Jugendtreff mit 400 m<sup>2</sup> BGF und Kindergarten mit 906 m<sup>2</sup> BGF – unter einer prägnanten Dachform. Zur Dianastraße wirkt seine Gebäudefront mit den gereihten Dächern wie ein großes gewerblich anmutendes Gebäude. Auf der Gartenseite hingegen wird die Gebäudehülle durch vor und zurücktretende Volumen gegliedert in scheinbar einzelne, kleinere Häuser.

Der Neubau wird in Massivbauweise geplant. Aus Schallschutzgründen werden sämtliche personenbelegten Nutzräume mit Lüftungstechnischen Anlagen ausgestattet. Für eine CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudebeheizung wird eine Luftwärmepumpenheizung und sowie eine Photovoltaik-Anlage geschaffen. Im Außenbereich wird zum Frankenschnellweg hin eine Lärmschutzwand errichtet.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 7,816 Mio. €. Die Kostenberechnung wurde von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft und ist plausibel. Seitens Rpr wurde empfohlen, die vorgelegten Kosten in Höhe von 7,816 Mio. € als Kostenobergrenze festzulegen.

Für die Schaffung der Betreuungsplätze werden nach Art. 10 BayFAG Landesmittel in Höhe von 1,249 Mio. € als Zuwendungen erwartet. Für den Bau des Kinder- und Jugendhauses können Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ in Höhe 675 T€ realisiert werden.

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen folgende Auszahlungsansätze:

bis 2020: 219 T€ (bereits zur Verfügung gestellte Planungsmittel)

2021: 938 T€

2022: 2,579 Mio. €

2023: 3,516 Mio. €

2024: 564 T€

Gesamtkosten: 7,816 Mio. €

Für Unterhalt und Betriebsaufwand ist mit Folgemehrkosten von etwa 27 T€/Jahr zu rechnen. Außerdem fallen zusätzlichen Personalkosten von rund 192 T€/Jahr an. Eine genaue Personalbedarfsplanung wird von J zu gegebener Zeit mit DiP abgestimmt.

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden.

### **Zeitliche Umsetzung**

Die Errichtung des Kinderbetreuungs- und Jugendfreizeit-Ensembles Dianastraße ist zur Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans 2021 – 2024 angemeldet und wird als Verwaltungsantrag zum Mittelfristigen Investitionsplans 2021 – 2024 in die Haushaltsberatungen eingebracht. Die Rahmenterminplanung sieht den Baubeginn im 3. Quartal 2021 vor; mit der Inbetriebnahme des Gebäudes ist im 3. Quartal 2023 zu rechnen.

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.