

Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Neubau Kinder- und Jugendhaus mit Stützpunkt für Spielmobile in der Nopitschstraße

Die Maßnahme „Neubau eines Kinder- und Jugendhauses mit Stützpunkt für Spielmobile in der Nopitschstraße“ wurde 2018 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 17.07.2018 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst den Ersatzneubau des Kinder- und Jugendhauses „Oase“ mit Stützpunkt für die Spielmobile „Mobbl“ und „Ratz“ in der Nopitschstraße.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Für das in Schweinau zwischen Nopitschstraße und Hinterer Markstraße gelegene und seit 2014 brachliegende ehemalige Akzo-Nobel-Areal wurde 2018 ein Architektenwettbewerb für den Neubau des künftigen Wohnquartiers "Stadtluft Schweinau" durchgeführt. Vor Durchführung des Wettbewerbs und für die Planungen des Wohnquartiers wurde zwischen der Stadt Nürnberg und den Investoren die Vereinbarung getroffen, dass auch das Grundstück des derzeitigen Jugendtreffs Oase in der Hinteren Marktstraße 67a mit einbezogen wird. Dies erfolgte mit der Maßgabe, dass im Planungsumgriff des Wohnquartiers ein Kinder- und Jugendhaus als Ersatz- und Erweiterungsneubau mit anzuordnen sei, da die beiden Objekte des bisherigen Jugendtreffs abgewirtschaftet sind. Zudem verfügt der Jugendtreff nicht über ausreichend räumliche Ressourcen, um den Bedarf im Stadtteil zu decken. Nach finalen Abstimmungen wurde festgelegt, dass der Neubau in der Nopitschstraße, Fl.Nrn. 97, 101/3, Gemarkung Schweinau, entstehen soll.

Planung und Baubeschreibung

In dem 1.574 m² Bruttogeschossfläche großen viergeschossigen Neubau, sind neben dem eigentlichen Jugendhaus auch umfangreiche Lager-, Verwaltungs- und Vorbereitungsräumlichkeiten im Sinne eines Stützpunktes für die beiden Spielmobile „Mobbl“ und „Ratz“ mit unterzubringen und funktional mit zu organisieren.

Der Gebäudeentwurf sieht eine viergeschossige, entlang der Nopitschstraße langgestreckte Bauweise vor, um mit dem Gebäude selber einen möglichst umfassenden Lärmschutz für die nach Norden zum neuen Wohnquartier ausgerichteten KJH-Außenanlagen zu schaffen. Hierdurch soll einerseits weitest möglich auf ansonsten erforderliche Lärmschutzwände erheblicher Höhe verzichtet werden.

Zum Erhalt von angrenzendem Baubestand wurde auf eine Unterkellerung verzichtet und stattdessen als Lager für die Spielmobil-Requisiten das 3.OG als Lagergeschoss ausgebildet. Dieses Lagergeschoss könnte bei eventuellen künftigen Nutzungsänderungen potentiell auch in Nutzfläche umgewandelt werden und erhöht damit die Gebäudeflexibilität. Städtebaulich fügt sich der viergeschossige Neubau schlüssig in die darüber hinaus gehende 5- bis 7-Geschossigkeit der vorhanden und künftigen Nachbarbebauung ein.

Die Südseite des Neubaus ist als sich öffnende Schauseite des KJH zur erschließenden Nopitschstraße hin konzipiert. Die Ost- und Westseite sind minimal befenstert und erhalten weiterhin je einen außenliegenden Fluchttreppenturm. Die Fassade wird mit gelochten Metallfassadenblechen und integrierten PV-Teilbereichen umhüllt. Damit soll ein gestalterischer Bezug zu dem ehemaligen und teils noch verbliebenen industriell-gewerblichen Charakter der Umgebungsbebauung hergestellt

werden. Die Befensterung in verschieden großen quadratischen Formaten wird in unregelmäßigen, frei wirkenden Abständen eingestreut.

Der Neubau wird in Massivbauweise geplant. Die Hauptnutzräume werden mit Lüftungstechnischen Anlagen ausgestattet. Für eine CO₂-neutrale Gebäudebeheizung wird eine Luftwärmepumpenheizung sowie eine Photovoltaik-Anlage geschaffen.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 8,289 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 8,289 Mio. € als Kostenobergrenze festzulegen.

Für den Bau des Kinder- und Jugendhauses können Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ in Höhe 4,157 Mio. € realisiert werden.

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen folgende Auszahlungsansätze:

bis 2020: 255 T€ (bereits zur Verfügung gestellte Planungsmittel)

2021: 995 T€

2022: 2,735 Mio. €

2023: 3,729 Mio. €

2024: 575 T€

Gesamtkosten: 8,289 Mio. €

Im Vergleich zum bisherigen Kinder- und Jugendhaus wird mit keinen gebäudebezogenen Folgemehrkosten gerechnet. Es fallen jedoch zusätzliche Personalkosten von rund 170 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

Der Neubau des Kinder- und Jugendhauses 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.