

Nachbarschaftshaus Gostenhof - Generalsanierung und Interim-Nutzung hier: Bericht zum aktuellen Stand der Planungen

1. Ausgangslage

Das Nachbarschaftshaus Gostenhof ist seit 42 Jahren ein fester Begriff und ein weithin bekannter und viel genutzter Ort der Begegnung, der Beratung, Integration und Förderung, der Selbsthilfe und des Bürgerengagements im Stadtteil und weit darüber hinaus.

Für viele Gruppierungen aus dem Stadtteil und der Gesamtstadt ist das NHG ein Zuhause geworden und ein regelmäßiger Anlaufpunkt für Treffen, Veranstaltungen, interkulturellen Austausch und Beratungsangebote. Derzeit nutzen ca. 150 Gruppen und Vereine das NHG regelmäßig. 2023 gab es über 6.000 Raumbuchungen. Das Nachbarschaftshaus liegt in einem diversen Stadtteil mit besonderem sozialen Entwicklungsbedarf. Das Einzugsgebiet des NHG reicht weit zugleich über den Stadtteil ins gesamte Stadtgebiet und über die Stadtgrenzen hinaus.

Diesen für die vielfältige Stadtgesellschaft so bedeutsamen Ort gilt es auch für zukünftige Nutzerinnen und Nutzer zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das Nachbarschaftshaus Gostenhof ist aber auch baulich in schlechtem Zustand und dringend sanierungsbedürftig. Bereits seit 2011 sind Teile des Gebäudes nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzbar (bspw. „Kulturdach“, Gänge, Sitzecken und Begegnungsflächen). Seit 2022 unterliegt die Nutzung des gesamten Gebäudes aufgrund erheblicher Brandschutzmängel weiteren Einschränkungen. Zur Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit entstanden in den letzten Jahren durch vorgezogene bzw. provisorische Ertüchtigungsmaßnahmen erhebliche Kosten. (Brandschutzabschottungen, Schließanlage, Wasserschäden, ...).

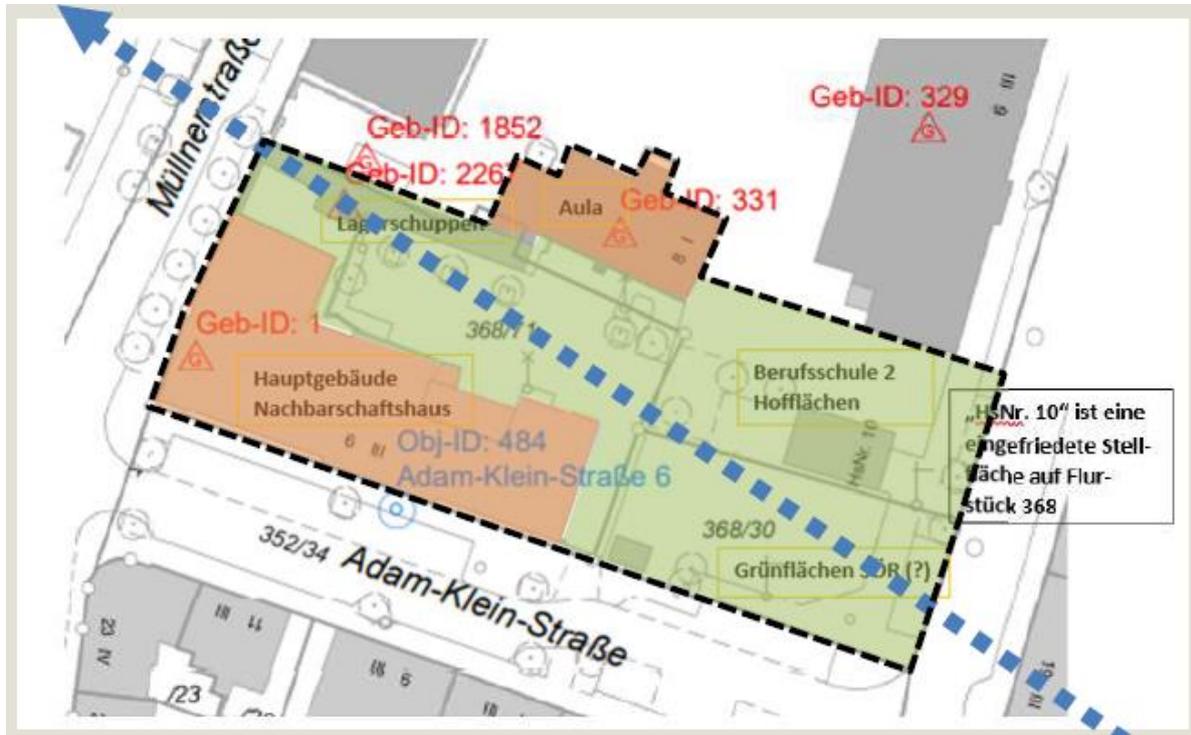
Das Amt für Existenzsicherung und soziale Integration – Sozialamt als Träger des NHG arbeitet daher in enger Kooperation mit dem Hochbauamt und weiteren beteiligten Dienststellen intensiv daran, die Generalsanierung vorzubereiten und zugleich die Angebote des Nachbarschaftshauses über die Bauzeit hinweg in Interimsräumen aufrecht zu erhalten.

2. Aktueller Planungsstand

2.1 Generalsanierung Bestandsgebäude und Quartiersentwicklung

Ziel einer Generalsanierung des Nachbarschaftshaus Gostenhof ist es neben der Beseitigung von Mängeln im Brandschutz und einer Bestandssanierung zum dauerhaften Erhalt der Bausubstanz auch, die Nutzbarkeit des Hauses durch bauliche Maßnahmen zu verbessern. Hinzu kommen stadtplanerische Überlegungen, wie nicht nur das Nachbarschaftshaus Gostenhof, sondern auch das angrenzende Quartier für die zukünftigen Bedarfe und Anforderungen entwickelt und neugestaltet werden kann.

Die Stadtverwaltung strebt eine Generalsanierung und konzeptionelle Neuordnung des Bestandsgebäudes und eine Quartiersentwicklung durch eine Arrondierung und Aufwertung der Freiflächen an. Der derzeitige räumliche Planungsumgriff der Gesamtmaßnahme ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Eine zwischenzeitlich verfolgte Planungsvariante unter Einbeziehung der Stadtteilbibliothek wird aktuell nicht mehr weiterverfolgt. Seitens des Bildungscampus Nürnberg (BCN) wird die Nutzung des frei werdenden Sparkassengebäudes in der Fürther Straße favorisiert. Damit wird auf eine „große Lösung“ als multifunktionales Stadtteilzentrum in Verbindung mit der Stadtteilbibliothek verzichtet. Diese hätte zusätzliche räumliche und inhaltliche Synergien für den Stadtteil bieten können. Demgegenüber stellt eine gemeinwohlorientierte, zügige Nachnutzung der Sparkassenfiliale durch die Stadtteilbibliothek ebenfalls einen Mehrwert für den Stadtteil dar.

Planungsziele

- umfassende und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Bestandssanierung des Nachbarschaftshauses inkl. funktionaler Optimierung entsprechend aktueller Bedarfe
- Flexibilität und Multifunktionalität in Grundrissgestaltung und Ausstattung, zur Optimierung der Flächennutzung sowie auch, um auf zukünftige Bedarfe mit minimalem Zeit- und Kostenaufwand reagieren zu können
- Fortsetzung der Nutzung potenzialreicher Veranstaltungsfläche der Aula (SchB) zur synergetischen Nutzung und optimalen Auslastung
- Qualitative und auf die Nutzung abgestimmte Aufwertung der Freianlagen
- positive Impulse für die Stadtentwicklung durch Vernetzung mit dem Stadtraum, (Teil-) Öffnung der Freianlagen für die Öffentlichkeit, Verzahnung mit potenzialreichen angrenzenden Flurstücken (Teilbereich Pausenhof B2, SÖR-Fläche) zur Schaffung eines zusammenhängenden und größerflächigen Freiraums mit Mehrwert für die Allgemeinheit unter Berücksichtigung nutzungsbedingter zeitlich gestaffelter Schließungen von Teilbereichen

- öffentliche Durchwegung zwischen Veit-Stoß-Anlage und Kernstraße und Stärkung der Blickachse Kernstraße – Dreieinigkeitskirche (u.a. Forderung des Denkmalschutzes)
- Neustrukturierung, Erweiterung und Öffnung der Gastronomie zum Außenbereich, mit separatem Zugang
- Verbesserung der Barrierefreiheit (Abbau der Türschwellen, Leitsysteme für Blinde- und Sehbehinderte, Raumakustik und Lärmschutz, mehr behindertengerechte Toiletten, Induktionsanlage im Saal)
- zeitgemäße technische Ausstattung (auch im Hinblick auf Digitalisierung und Teilhabe)
- Herstellung von offenen Bereichen für niederschweligen Zugang im Sinne der Zielsetzung des Hauses
- attraktivere Gestaltung des Eingangsbereichs
- Hohe Effizienz bei Investitions- und Folgekosten

Fördermöglichkeiten über die Städtebauförderung

Das Nachbarschaftshaus Gostenhof liegt im förmlich festgelegten Stadterneuerungsgebiet Weststadt. Gespräche mit der Regierung von Mittelfranken haben ergeben, dass für das Nachbarschaftshaus als stadtteilzentrale Gemeinbedarfseinrichtung eine Bezuschussung aus der Städtebauförderung von bis zu 60 % der förderfähigen Kosten möglich sein kann. Voraussetzung hierfür ist, neben der baulichen Ertüchtigung und Aufwertung des Gebäudes, auch die Überarbeitung der Nutzungskonzepte und der damit verbundene Umbau. Insgesamt muss das Gebäude dem aktuellen technischen Standard angepasst werden.

Gleichzeitig sollen die Außenbereiche überarbeitet werden. Dies betrifft vor allem die o.g. Erweiterung und Öffnung der vorhandenen Grünflächen zum Straßenbereich der Kreuzung Kern-/Adam-Klein-Straße, die dadurch erforderliche Neuordnung von Müll- und Abstellplätzen sowie die Möglichkeit, das Grundstück zukünftig Richtung Veit-Stoß-Anlage ebenerdig durchqueren zu können.

Weitere Verfahrensschritte und Zeitplanung

Nach der noch anstehenden finalen Entscheidung über den Planungsumgriff der Maßnahme ist der Planungsauftrag sowie eine fortgeschriebene Bedarfsplanung seitens Bedarfsträger an die Baudienststelle H zu übermitteln. Auf dieser Grundlage erfolgt die Erstellung des fachlichen Gutachtens sowie eines Kostenrahmens.

Nach Billigung dieser planerischen Vorbetrachtungen werden die Ausschreibungsverfahren (weitgehend EU-weit) für die Planungsbüros gestartet und notwendige Voruntersuchungen veranlasst. Anschließend erfolgt der Einstieg in die Grundlagenermittlung / Vorentwurfsplanung und fortfolgende Leistungsphasen. Der Projekt-Freeze sollte spätestens in 2026 erfolgen.

Das Hochbauamt weist darauf hin, dass die Maßnahme unter enormem Zeitdruck steht, da sie bis 2030 abgerechnet sein muss, um Städtebaufördermittel der Regierung von Mittelfranken in Anspruch nehmen zu können.

Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme ist die Schaffung einer Interimslösung in der Dietzstraße 4, Gebäudeteile A + C nach Auszug der aktuell dort ansässigen Verwaltung in die neuen Räumlichkeiten von „The Q“.

2.2 Zwischennutzung des Ämtergebäudes Dietzstraße 4

Im Laufe der Sanierungsplanungen wurde festgestellt, dass die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nicht bei laufendem Betrieb im Nachbarschaftshaus durchgeführt werden können. Ein Auszug der Nutzer aus dem Haus für die gesamte Dauer der Baumaßnahme ist unabdingbar. Daraufhin wurde im Sozialamt die Idee entwickelt, für einen Übergangsbetrieb die Nutzung der Feuerwache 1 in der Reutersbrunnenstraße zu prüfen.

Die alte Feuerwache 1 wurde daraufhin 2022 baufachlich untersucht und auf Grundlage des baufachlichen Gutachtens ein Kostenrahmen ermittelt. Angesichts der städtischen Haushaltslage und der noch offenen zukünftigen Nutzung der alten Feuerwache 1 nach dem Interimszeitraum wurde verwaltungsseitig eine Kostenobergrenze von 3,3 Mio. € festgelegt.

Die Bauverwaltung geht davon aus, dass im Zuge der weiteren Untersuchungen und Planungsvertiefung baujahrbedingt mit weiteren erheblichen zeitlichen und finanziellen Risiken zu rechnen ist. Derzeit ist höchst fragwürdig, ob die Ertüchtigung der alten Feuerwache 1 zu diesen Bedingungen und innerhalb des Kostenrahmens noch realisierbar wäre.

Dies bedeutet, dass für die alte Feuerwache 1 und das damit verbundene Gelände ein neues Entwicklungskonzept erdacht werden muss, welches eine Nachnutzung möglich macht.

Aufgrund dieser Restriktionen wurde die Nachnutzung des städtischen Dienstgebäudes Dietzstraße 4 nach dem Umzug der dort untergebrachten Dienststellen (Jugendamt, Sozialamt) in das Sozialrathaus Quelle in 2025 als Option zur Interimsnutzung geprüft.

Der vorbereitende Aufwand für die Ertüchtigung vor der Interimsnutzung wird im Rahmen des vorliegenden baufachlichen Gutachtens als deutlich geringer als bei der Ertüchtigung der alten Feuerwache 1 eingeschätzt. Gleiches gilt für weitere Planungsrisiken (Statik, Brandschutz, Denkmalschutz, Schadstoffe etc.).

Die Lösung auf das Ämtergebäude Dietzstraße 4 als Interimsquartier zurückzugreifen bietet die Möglichkeit die Generalsanierung des Nachbarschaftshauses Gostenhof zügig anzugehen und gleichzeitig Einsparungen für den Haushalt in erheblichem Umfang zu realisieren. Neben dem im Vergleich zur alten Feuerwache 1 absehbar deutlich günstigeren Interimsbetrieb des Nachbarschaftshauses Gostenhof im Ämtergebäude Dietzstraße 4 ergeben sich durch einen früheren Beginn der eigentlichen Hauptmaßnahme (Vermeidung weiterer Kosten zur provisorischen Aufrechterhaltung des Betriebes im unsanierten Zustand) bei gleichzeitiger Reduktion der Maßnahme auf eine Bestandssanierung (mitsamt der Realisierung der Potentiale einer Quartiersentwicklung durch eine Arrondierung und Aufwertung der Freiflächen; vgl. Ziffer 2.1) weitere erhebliche Einsparpotentiale. Zudem gilt es den engen Zeitplan für die Finanzierung durch Städtebaufördermittel in die Abwägung einzubeziehen.

Aus Sicht des Sozialamtes ist aufgrund dieser Vorteile trotz der räumlich entfernten Lage und Herausforderung der Aufrechterhaltung stadtteilbezogener Kontakte und Nutzungen eine Interimsnutzung der Dietzstraße 4 die insgesamt zielführendere Lösung. Wichtigstes Ziel der weiteren Planung der Zwischennutzung ist es, möglichst viele der bisherigen Nutzungen auch in den Räumlichkeiten des Ämtergebäudes Dietzstraße umsetzen zu können.

Damit die Funktion des Nachbarschaftshauses als Anlaufstelle, Ermöglichungsraum, Netzwerk, u.a. erhalten werden kann, braucht es aber neben einer gewissen Anzahl an festen Räumen für Vereine auch ein Kontingent buchbarer Räume.

Nach derzeitigem Planungsstand werden für die Interimsnutzung die Gebäudeteile A und C, das Untergeschoss und der Hof genutzt, die zukünftigen Nutzer der restlichen Gebäudeteile für die Zeit der Interimsnutzung befindet sich in Klärung. Die Umsetzung des erforderlichen Raumprogramms des NHG ist voraussichtlich nahezu – die Gastronomie (Café), Holz- und Keramikwerkstatt werden nicht umsetzbar sein – ohne Grundrisseingriffe im Interimsgebäude möglich. Die Möblierung und Ausstattung der Räumlichkeiten kann durch den Bestand des NHG erfolgen.

März 2024

Amt für Existenzsicherung und soziale
Integration - Sozialamt