Beilage

Betreff: **Neubau des Kinderbetreuungs- und Jugendfreizeit-Ensembles Dianastraße – Kindergarten [3] und Jugendtreff, Dianastraße 90+100**
hier: Nachtragsobjektplan

Entscheidungsvorlage:

1. Ausgangssituation und Planungsanlass

Die Stadt Nürnberg, vertreten durch die WBG KOMMUNAL GmbH; plant und baut im Stadtteil Gibitzenhof in der Dianastraße den Neubau eines dreigruppigen Kindergartens für 75 Kinder und eines Jugendtreffs. Bedarfsträger ist das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien Nürnberg.

Die im Stadtteil Gibitzenhof erforderlichen Neubauten wurden städtebaulich von der Stadt Nürnberg zu einer einheitlich zu planenden Bauaufgabe zusammengefasst. Nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung von Alternativen, ist das brach liegende Grundstück zwischen der Dianastraße und dem Frankenschnellweg, südliche des ehemaligen Möbelhaus Werner ausgewählt worden.

Die Lärmeinwirkungen der angrenzenden Straßen, das gegenüber der Dianastraße liegende Gewerbegebiet sowie die Anforderung auf dem Grundstück eine Vorratsfläche für eine zukünftige Straßenbahnwendeschleife freizuhalten, stellen hohe Herausforderungen an die Planung, die darauf ausgerichtet ist, für Kinder und Jugendliche einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität, zur Identifikation und Geborgenheit zu schaffen.

2. Planung und Baubeschreibung

In dem insgesamt 1.306 m² Bruttogeschossfläche großen zweigeschossigen Gebäudeensemble mit Außenspielflächen, ist der dreigruppige Kindergarten mit 75 Kindern und der Jugendtreff als stadtteilorientierte Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit für Kinder und junge Erwachsene zwischen 6-27 Jahren untergebracht.

Durch das mehrfach satteldachähnlich gefaltete Dach entsteht ein langgestrecktes markantes Gebäude, das visuell die beiden Einrichtungen verbindet und im Umfeld des angrenzenden Gewerbegebietes als zweigeschossiges Gebäudeensemble den Maßstab wahrt. Die Ausführung erfolgt in Massivbauweise in Stahlbeton und EnEV-Standard.

3. Kosten

Die Kostenberechnung vom 02.10.2020 wurde mit dem Objektplan am 25.06.2021 im Bau- und Vergabeausschuss in Höhe von 7.816.000 Euro genehmigt.

Nach der im vierten Quartal 2025 geplanten Fertigstellung werden sich die prognostizierten Gesamtkosten auf 10.155.000 Euro brutto belaufen und damit 2.339.000 Euro über der genehmigten Summe aus dem Objektplan.

Durch Corona und den Ukrainekrieg ist ab Anfang 2020 der Baupreisindex stark gestiegen. Das Hauptausschreibungspaket wurde im vierten Quartal 2022 veröffentlicht.

Die reine Indexsteigerung im Zeitraum zwischen Objektplanbeschluss und Hauptausschreibungszeitraum beträgt gemäß den Werten des Bayerischen Landesamtes für Statistik 24,3%, das begründet Projektkosten von 9.715.000 Euro brutto.

Die nicht durch den Index erklärte Differenz von 440.000 Euro ist folgend zu begründen:

Mehrkosten durch multikausale Bauablaufstörung in der Bauausführung (411.000 Euro)

Im Gewerk Zimmermannsarbeiten und Metallbedachung entstanden erhebliche Verzögerungen zum Bauzeiten-Soll aufgrund fehlender freigegebener Statikunterlagen für das Dachtragwerk und mangels kontinuierlicher Leistungserbringung und fehlender Kooperation des Bauunternehmers. Weiterhin wurden während der Ausführung gravierende Baumängel an der statischen Konstruktion sowie Wassereintritt an der unvollendeten Dachkonstruktion und Dachhaut festgestellt. Nach außerordentlicher Kündigung des Auftragnehmers für das Dachtragwerk mit Dachhaut, wurde ein aufwendiges Sanierungskonzept zur Mängelbeseitigung des Gewerks Zimmermannsarbeiten mit Metallbedachung erarbeitet und die Leistungen neu ausgeschrieben.

Die Ausbaugewerke wurden in Ihrer Leistungserbringung aufgrund der fehlenden finalen Dachhaut (aktuell wetterfestes Notdach vorhanden) nur eingeschränkt tätig, da das Risiko eines Wassereintritts im Dachbereich bestand.

Durch die erheblichen Verzögerungen zum Bauzeiten-Soll sind in den Gewerken Rohbauarbeiten, Zimmermannsarbeiten mit Metallbedachung, Baustelleneinrichtung und allen nachfolgenden Gewerken (Innenausbau und Außenanlagen) Mehrkosten entstanden.

Selbstverständlich werden Ansprüche gegen den Verursacher geltend gemacht. Da das gerichtliche Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, kann die Höhe des Schadensersatzes noch nicht abschließend beziffert werden. Der erwartete Schadensersatz wurde vom vorliegenden Nachtragsobjektplan nicht abgezogen.

Mehrkosten durch zusätzliche Anforderung Bedarfsträger „Schließanlage mit Transponder“ Bedarfsträger (29.000 Euro)

Die zusätzliche Anforderung "Schließanlage mit Transpondern an den Innentüren im Gebäude Jugendtreff" ist von der Jugendverwaltung während der Bauausführung (Lph 08 - Objektüberwachung) neu hinzugekommen. Dadurch sind Mehrkosten im Gewerk Schließanlage und Elektroarbeiten von etwa 29.000 € entstanden.

Aufgliederung der Gesamtbaukosten (brutto) nach DIN 276

KG	Kostenberechnung gem. genehm. OP vom 25.06.2021	Mehrkosten	Kosten NOP
100 Baugrundstück			
200 Erschließung	194.660 €	47.302 €	241.962 €
300 Bauwerk	3.347.965 €	1.239.056 €	4.587.021 €
400 Techn. Anlagen	1.558.547 €	393.227 €	1.951.774 €
500 Außenanlagen	927.926 €	225.486 €	1.153.412 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	325.500 €	79.097 €	404.597 €
700 Baunebenkosten	1.460.920 €	355.004 €	1.815.924 €

Gesamt [gerundet]	**7.816.000 €**	**2.339.171 €**	**10.155.000 €**

Finanzierung der Mehrkosten

Die Finanzierung der Kostensteigerungen erfolgt über die MIP-Fortschreibung 2026-2029. Die Genehmigung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates bei den Haushaltsberatungen 2025.

Es werden nach Art. 10 unverändert FAG-Mittel in Höhe von mind. 1.441.000 Euro, von der KFW in Höhe von 332.150 Euro und vom Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt- Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ in Höhe von 1.139.000 Euro als Zuweisung erwartet.

4. Zeitliche Umsetzung

Die Projektfertigstellung mit Nutzungsaufnahme ist für das vierte Quartal 2025 geplant.