Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses

13.11.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung -öffentlich- 3

Öffentliche Bekanntmachung 4

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Wöhrder Wiesenweg 45 - Neubau Energie- und Umweltstation

Sitzungsvorlage H/032/2025 5

Entscheidungsvorlage H/032/2025 9

Lageplan H/032/2025 11

Pläne H/032/2025 12

TOP Ö 2 Pauschale zur Erreichung der Klimaneutralität

Sitzungsvorlage H/035/2025 15

Entscheidungsvorlage H/035/2025 19

Projektliste Klimaneutralität 2026 H/035/2025 21

TOP Ö 3 Königstraße 93 – Künstlerhaus / Generalsanierung 3.Bauabschnitt

Sitzungsvorlage H/036/2025 22

Entscheidungsvorlage H/036/2025 26

Lageplan H/036/2025 29

TAGESORDNUNG

Sitzung
Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses

Sitzungszeit
Donnerstag, 13.11.2025, 10:00 Uhr

Sitzungsort
Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. **Wöhrder Wiesenweg 45 - Neubau Energie- und Umweltstation** Beschluss
hier: Nachtragsobjektplan H/032/2025

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

2. **Pauschale zur Erreichung der Klimaneutralität** Beschluss
hier: Beschluss Maßnahmenliste 2026 H/035/2025

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

3. **Königstraße 93 – Künstlerhaus / Generalsanierung 3.Bauabschnitt** Beschluss
hier: 2. Nachtragsobjektplan H/036/2025

Ulrich, Daniel, Referent für Planung und Bau

4. **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.10.2025, öffentlicher Teil**

BEKANNTMACHUNG DER TAGESORDNUNG

Am **Donnerstag, 13.11.2025,** um **10:00 Uhr**
findet im Rathaus, Fünferplatz 2, Großer Sitzungssaal eine
Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses
mit folgender Tagesordnung statt:

1. Wöhrder Wiesenweg 45 - Neubau Energie- und Umweltstation

2. Pauschale zur Erreichung der Klimaneutralität

3. Königstraße 93 – Künstlerhaus / Generalsanierung 3.Bauabschnitt

4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.10.2025, öffentlicher Teil

Zusätzlich findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stadt Nürnberg, 24.10.2025

Marcus König
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
H/032/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Bau- und Vergabeausschuss	13.11.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Wöhrder Wiesenweg 45 - Neubau Energie- und Umweltstation
hier: Nachtragsobjektplan

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Lageplan
Pläne

Sachverhalt (kurz):

Nach der Übereinkunft zwischen dem bayerischen Umweltministerium und der Stadt Nürnberg zur Realisierung einer Energie- und Umweltstation (EUW) am Wöhrder See – unter Beteiligung des Freistaats – wurden die Kosten für den Neubau der EUW am Wöhrder Wiesenweg 45 gemäß dem Beschluss des Umweltausschusses vom 18.03.2015 auf Grundlage eines Kostenrahmens ohne Entwurfsplanung mit Gesamtkosten von 3.250.000 Euro in den MIP 2016–2019 aufgenommen.

Der Freistaat förderte das Projekt mit 1,78 Mio. €, das Wasserwirtschaftsamt trug 450.000 € bei (Unterstellfläche Mähboot).

Der Objektplan der Baumaßnahme wurde mit Kosten in Höhe von 3.435.758,75 Euro brutto auf Basis einer reinen Indizierung im Bau- und Vergabeausschuss am 08.11.2016 genehmigt. Die Maßnahme wurde in den Haushalt mit der MIP Nr. 717 aufgenommen. Zum Richtfest 2019 waren bereits Kosten von 4,23 Mio. € kommuniziert worden. Die Baumaßnahme ist abgeschlossen. Die Übergabe des Gebäudes fand am 26.05.2020 statt.

Ein Nachtragsobjektplan stand bisher aus. Bei den späten Vergaben wurde auf den Kostenstand hingewiesen. Die Mehrkosten der Maßnahme betragen nun bei Abschluß des Projekts 1.094.970,09 Euro brutto. Somit liegen die Gesamtkosten der Maßnahme mit insgesamt 4.530.728,84 Euro brutto zur Genehmigung durch den Bau- und Vergabeausschusses.

Die Erläuterungen zu den Kosten sind in der beiliegenden Entscheidungsvorlage dargelegt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	4.530.729 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft ☐ nur für einen begrenzten Zeitraum	
davon investiv	4.530.729 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Die Maßnahme wurde im MIP forstgeschrieben und ist bereits ausfinanziert.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Im Rahmen der Planung und Bauausführung wurden alle relevanten Anforderungen angemessen berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Ref. IV/IPSN**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Vergabeausschuss genehmigt den Nachtragsobjektplan der Baumaßnahme „Wöhrder Wiesenweg 45 – Neubau Energie- und Umweltstation“ in Höhe von 1.094.970,09 Euro brutto.

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen somit 4.530.728,84 Euro brutto.

Beilage

Betreff: **Wöhrder Wiesenweg 45 – Neubau Energie- und Umweltstation**
hier: **Nachtragsobjektplan**

Entscheidungsvorlage:

Die im Nachtragsobjektplan vorgesehenen Mehrkosten ergeben sich aus nutzungsbedingten Erweiterungen, marktbedingt erhöhten Angebotspreisen, bautechnisch notwendigen Anpassungen sowie externen Einflüssen.
Es handelt sich hierbei nicht um eine Qualitäts- oder Komfortsteigerung, sondern um Maßnahmen, die zur ordnungsgemäßen, rechtssicheren und termingerechten Fertigstellung des Bauvorhabens erforderlich waren.

1. Nutzerbedingte Planungs- und Ausstattungsänderungen

- Auf Wunsch der Nutzerseite (IPSN) wurde die Visualisierung von Erzeuger- und Verbrauchsdaten zu pädagogischen Zwecken erweitert.
- Für die Ausstellungskonzeption waren zusätzliche Elektroinstallationen auf dem Dach erforderlich.
- Im Bootshaus wurde auf Forderung des Wasserwirtschaftsamts (WWA) anstelle eines Flaschenzuges ein Portalkran vorgesehen. Dies machte statische und ausrüstungstechnische Anpassungen notwendig.
- Die öffentliche Toilette wurde auf Wunsch als automatisch selbstreinigende Anlage ausgeführt. der zuständigen Stellen, als Auflage aus Umweltverwaltung und SUN musste ein Kanal-Ast durch den See bis zum Sammler gelegt werden. Eine lokale Lösung wurde nicht akzeptiert.

2. Ausschreibungs- und Marktsituation

- Mehrfache Aufhebungen von Ausschreibungen (u.a. Metallbau- und Schreinerarbeiten) waren aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit erforderlich. Ebenso mussten die Gewerke Betonsteinarbeiten und Heizung mehrfach ausgeschrieben werden, da keine wirtschaftlichen Angebote eingingen. Dies führte zu Bauzeitverlängerungen.
- In mehreren Gewerken lagen die Angebotspreise deutlich über der Kostenberechnung, insbesondere bei:

  - Schreinerarbeiten: +300 %
  - Aufzugsanlage: +30 %
  - Innentüren: +20 %
  - Baureinigung: +20 %
  - sowie bei Metallbau-, Trockenbau-, Fassadenarbeiten und Leistungen im Rahmen der Ausstellungskonzeption.

3. Bautechnische Notwendigkeiten / Unvorhergesehenes

- Die umweltgerechte Erschließung der EUW im Landschaftsschutzgebiet erwies sich als technisch sehr aufwendig. Strom-, Frisch- und Abwasserleitungen mussten über eine Entfernung von rund 800 m durch öffentliche Freianlagen geführt werden, was zu Kostensteigerungen führte. Die Fachverwaltungen stimmten preiswerteren lokalen Lösungen nicht zu.

- Leitungsarbeiten während der Nutzung der öffentlichen Freianlagen erforderten mehrfache Sondernutzungen und Aufgrabungserlaubnisse, die wiederum Bauzeitverschiebungen verursachten.

5. Indizierung
Die Zeitspanne zwischen Kostenberechnung und erster Vergabe betrug lediglich vier Monate. Da die BRL wegen der außerordentlichen Fördersituation außer Kraft gesetzt war, konnte kein Projekt-Freeze im Ältestenrat erfolgen. Als maßgeblicher Stichtag wurde daher das Datum der Kostenberechnung am 01.08.2016 herangezogen. Die erste Veröffentlichung der Metallbauarbeiten erfolgte am 30.12.2016.

	Index	Kostensteigerung (%)	Kostensteigerung (Euro brutto)
1.8.2016 – 30.12.2016	80,3/80,6	0,3	**12.879,17**

6. Zusammenfassung / Kostenübersicht
Die genannten Sachverhalte wirken kumulativ kostensteigernd. Sie beruhen überwiegend auf zwingenden Anforderungen (Sicherheit, Funktionalität, Vergaberecht, behördliche Auflagen) sowie marktbedingten Preisentwicklungen.

Kostenberechnung gemäß Objektplan, genehmigt am 08.11.2016 + Kostenfeststellung und Mehrkosten Stand 01.09.2025

		brutto	**Kostenfeststellung**	
KG	DIN 276-1 Hochbau	Objektplan 08.11.2016	**aus SAP-Liste 01.09.25**	**Mehrkosten 01.09.2025**
200	**Herrichten und Erschließen**	**40.460,00 EUR**	**78.372,70 EUR**	**37.912,70 EUR**
300	**Bauwerk- Baukonstruktion**	**1.431.014,30 EUR**	**1.788.132,02 EUR**	**357.117,72 EUR**
400	**Bauwerk-Technische Anlagen**	**357.514,08 EUR**	**707.291,06 EUR**	**349.776,98 EUR**
500	**Außenanlagen**	**434.739,37 EUR**	**522.140,43 EUR**	**87.401,06 EUR**
600	**Ausstattung und Kunstwerke**	**225.386,00 EUR**	**225.386,00 EUR**	**0,00 EUR**
700	**Baunebenkosten**	**946.645,00 EUR**	**1.209.406,63 EUR**	**262.761,63 EUR**
	Baupreisindex 0,3% 08/2016 - 12/2016		12.879,17 EUR	
Mehrkosten KG 200-700				
	Gesamtkosten KG 200-700	3.435.758,75 EUR	**4.530.728,84 EUR**	1.094.970,09 EUR

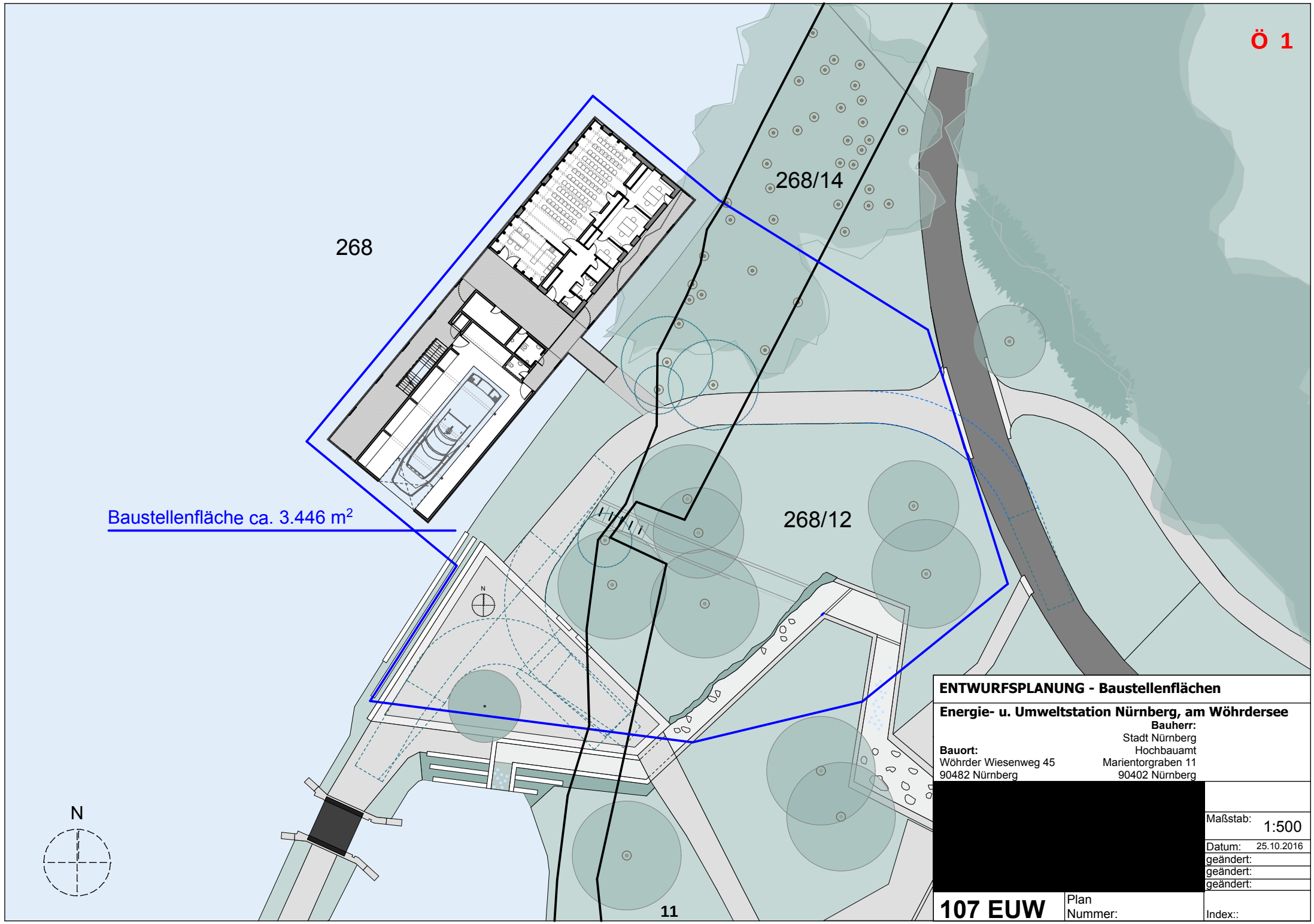
Die Mehrkosten in Höhe von 1.094.970,09 Euro brutto waren erforderlich, um die Funktionsfähigkeit des Bauwerks herzustellen, Terminvorgaben einzuhalten und eine rechtssichere Abwicklung zu gewährleisten. Die neue Summe inkl. der Mehrkosten beträgt 4.530.728,84 Euro brutto. Die Kostendeckung erfolgte über die MIP-Fortschreibung 2020-2023.

Zwei wesentliche Lehren sind aus dem Projekt zu ziehen:

1. Ein Abweichen vom BRL-Weg über gesichertes Raumprogramm, BIC-Aufnahme und project-freeze ist immer zu vermeiden. Unzureichende und unvollständige Planungen erzeugen Mehrkosten.

2. Im Zuge der verwaltungsinternen Genehmigungsverfahren sind kostentreibende Forderungen der Fachdienststellen stärker als bisher zu hinterfragen. Im StR am 22.10. wurde als erster Schritt dazu eine Anpassung der Standrads nach unten („Gebäudetyp E im kommunalen Hochbau“) vorgelegt. Weitere Schritte müssen folgen.

Ö 1



ENTWURFSPLANUNG - Baustellenflächen

Energie- u. Umweltstation Nürnberg, am Wöhrdersee

Bauherr:
Stadt Nürnberg
Hochbauamt
Marientorgraben 11
90402 Nürnberg

Bauort:
Wöhrder Wiesenweg 45
90482 Nürnberg

[redacted]

Maßstab: 1:500

Datum: 25.10.2016

geändert:

geändert:

geändert:

107 EUW

Plan Nummer:

Index::

Ö 1

28 Experimentier Terrasse
NGF: 0,15 m²
LH: 3,100 m

27 Treppe
NGF: 11,59 m²

22 Absetzfläche
NGF: 17,74 m²
LH: 2,800 m

20 Boothaus
NGF: 86,49 m²
LH: 3,600 m

29 Plattformlift
NGF: 2,56 m²

21 Werkzeuglager
NGF: 10,30 m²
LH: 2,800 m

19 Lager/Technik
NGF: 16,01 m²
LH: 3,600 m

17 Technik
NGF: 3,27 m²
LH: 3,600 m

18 Besucher WC
NGF: 3,65 m²
LH: 3,600 m

16 WC öffentl.
NGF: 5,51 m²
LH: 2,220 m

23 Terrasse
NGF: 71,24 m²
LH: 3,100 m

09 Experimente
NGF: 16,37 m²
LH: 2,800 m

10 Seminar/Ausstellung
NGF: 92,00 m²
LH: 2,800 m

08 Küche
NGF: 14,11 m²
LH: 2,800 m

15 Technik
NGF: 1,87 m²
LH: 2,700 m

01 Foyer
NGF: 15,56 m²
LH: 2,700 m

14 Technik
NGF: 1,61 m²
LH: 2,700 m

13 Stuhllager
NGF: 3,42 m²
LH: 2,700 m

12 Technik
NGF: 2,13 m²
LH: 2,700 m

04 Putz
NGF: 2,88 m²
LH: 2,700 m

03 WC
NGF: 4,71 m²
LH: 2,700 m

02 Lager
NGF: 3,79 m²
LH: 2,700 m

06 Vorbereitung
NGF: 9,05 m²
LH: 2,700 m

05 Büro 2
NGF: 17,71 m²
LH: 2,700 m

07 Büro 1
NGF: 17,18 m²
LH: 2,700 m

25 Steg
NGF: 34,53 m²
LH: 3,100 m

26 Steg
NGF: 28,38 m²

S1 S2 S3 S4 S5

A B C D E F G H I J K

1 2 3 4 5

46,40 | 23,20 | 9,39 | 6,82 | 2,18 | 4,80 | 4,40 | 4,40 | 18,60 | 18,60 | 10 | 20 | 4,60

10,50 | 5,10 | 2,00 | 3,80 | 2,10 | 1,15 | ,55 | 3,40 | 3,30 | 12,40 | 14,50 | 1,90 | 1,90

N

ENTWURFSPLANUNG - Grundriss

Energie- u. Umweltstation Nürnberg, am Wöhrdersee

Bauherr:
Stadt Nürnberg
Hochbauamt
Marientorgraben 11
90402 Nürnberg

Bauort:
Wöhrder Wiesenweg 45
90482 Nürnberg

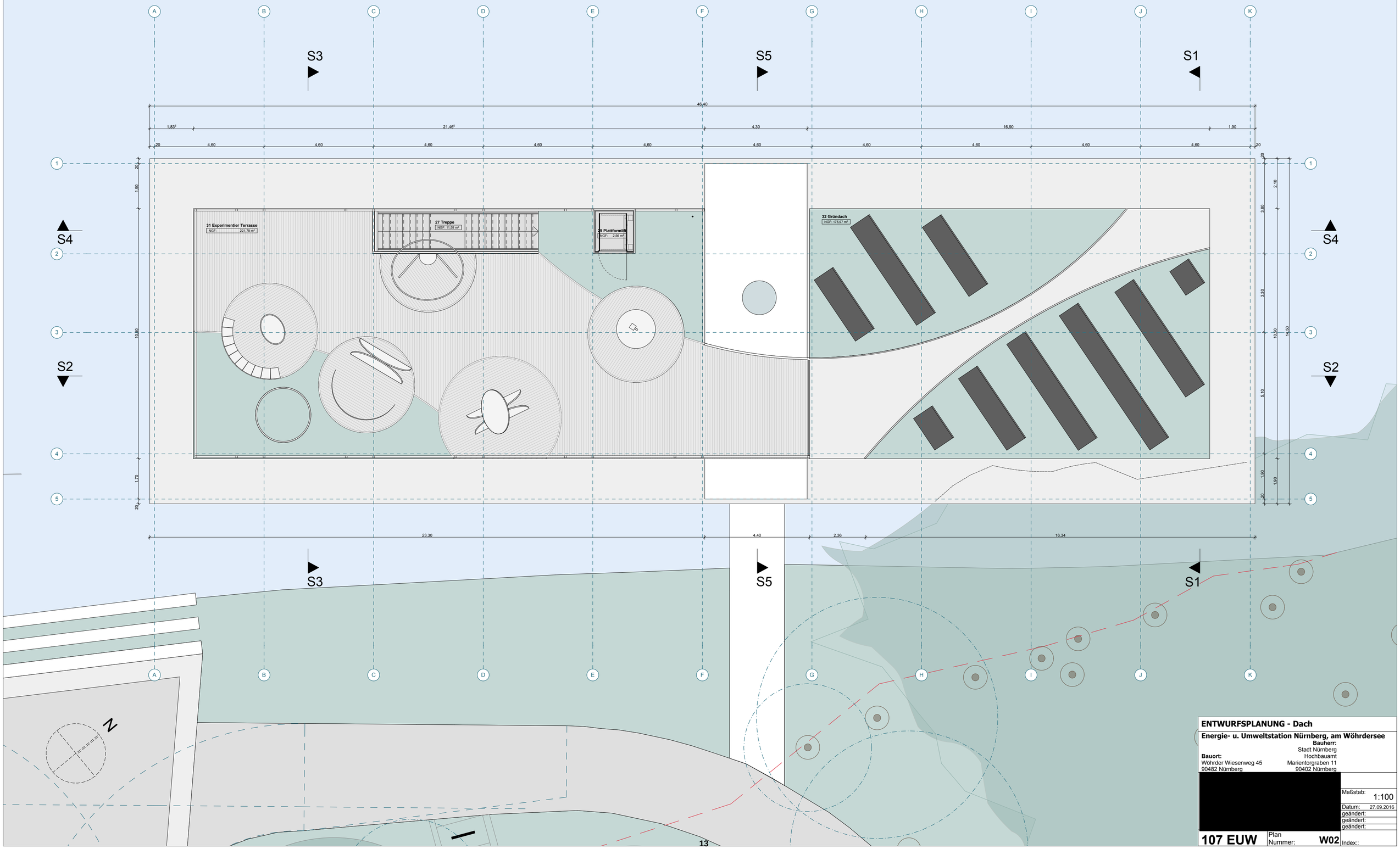
[redacted]

Maßstab: 1:100
Datum: 27.09.2016
geändert:
geändert:
geändert:

107 EUW

Plan Nummer: **W01**

Index::



ENTWURFSPLANUNG - Dach

Energie- u. Umweltstation Nürnberg, am Wöhrdersee

Bauherr:
Stadt Nürnberg
Hochbauamt
Marientorgraben 11
90402 Nürnberg

Bauort:
Wöhrder Wiesenweg 45
90482 Nürnberg

[redacted]

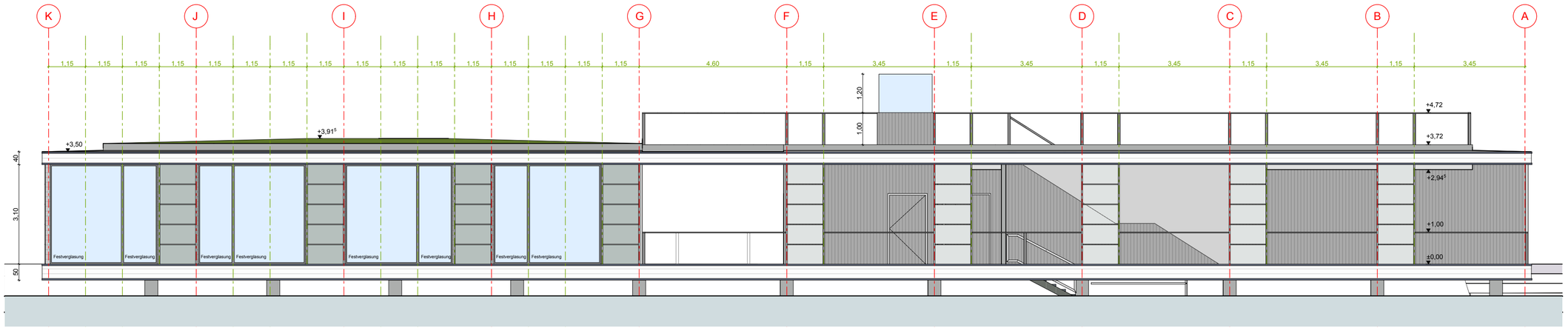
Maßstab: 1:100

Datum: 27.09.2016
geändert:
geändert:
geändert:

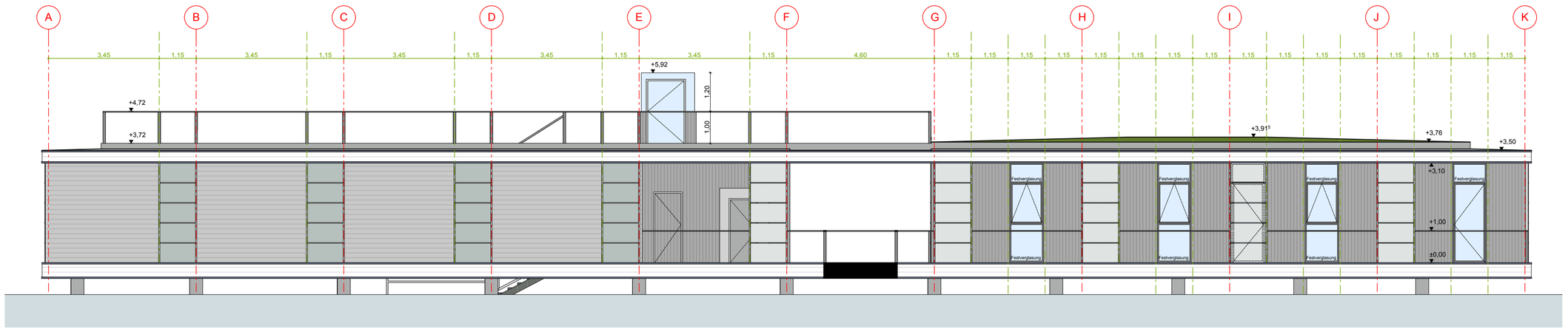
107 EUW

Plan Nummer: **W02**

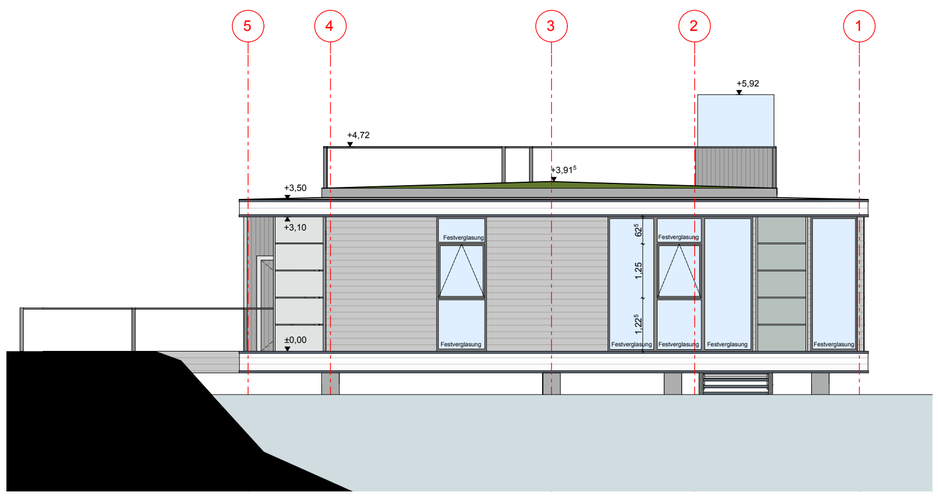
Index::



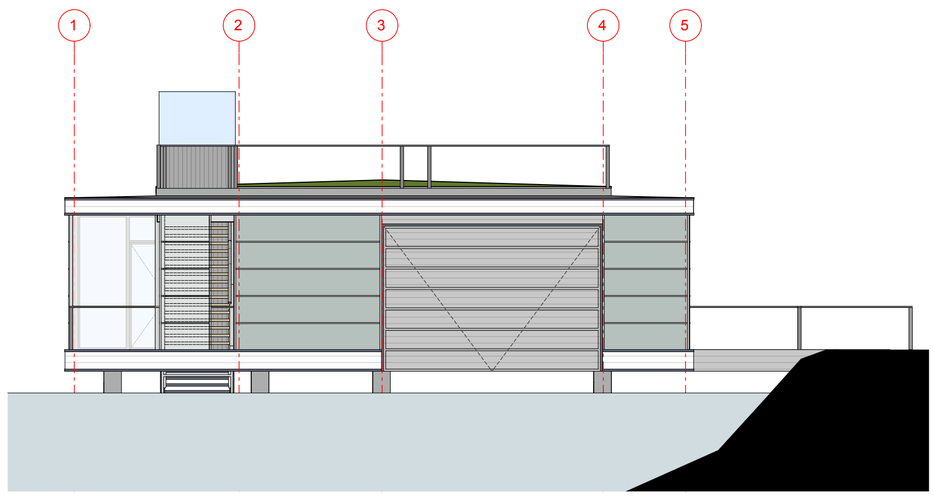
Ansicht West, Seeseite



Ansicht Ost, Uferseite



Ansicht Nord



Ansicht Süd

ENTWURFSPLANUNG - Ansichten

Energie- u. Umweltstation Nürnberg, am Wöhrdersee

Bauherr:
Stadt Nürnberg
Hochbauamt
Marientorgraben 11
90402 Nürnberg

Bauort:
Wöhrder Wiesenweg 45
90482 Nürnberg

Maßstab: 1:100
Datum: 27.09.2016
geändert:
geändert:
geändert:

107 EUW

Plan Nummer: **W03**

Index::

Beschlussvorlage
H/035/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Bau- und Vergabeausschuss	13.11.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Betreff: Pauschale zur Erreichung der Klimaneutralität
hier: Beschluss Maßnahmenliste 2026

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Projektliste Klimaneutralität 2026

Sachverhalt (kurz):

Zur Vorbereitung der Mittelfristigen Investitionsplanung 2026 - 2029 wird der Entwurf der Maßnahmenliste für das neu geschaffene Verfahren der Pauschale zur Erreichung der Klimaneutralität erstmalig zur Genehmigung vorgelegt. Die Pauschale speist sich aus den Einsparungen durch die Ändeurng der energetischen Standards 2025.

Das Gesamtvolumen für das Jahresprogramm 2026 dieser Pauschale in Höhe von 5.363.000 Euro brutto wurde mit dem Finanzreferat abgestimmt. Es ist geplant, insgesamt sechs Einzelmaßnahmen umzusetzen.

Darüberhinaus werden über das Verfahren der Pauschale zur Erreichung der Klimaneutralität die MIP-Raten des EU-Projekts ZEROit finanziert. In 2026 werden hierfür 535.000 Euro brutto benötigt. Dieses Projekt ist unter der Maßnahmennummer 1373 im MIP erstmalig im Haushaltsjahr 2026 veranschlagt.

Für weitere Details wird auf die Entscheidungsvorlage verwiesen.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	5.363.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	1.552.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	3.811.000 €	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☒ Nein

☐ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Die Projekte im Klimaverfahren sind nicht Diversity-relevant.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **Ref. I/II**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Vergabeausschuss beschließt die Maßnahmenliste 2026 der Pauschale zur Erreichung der Klimaneutralität in Höhe von 5.363.000 Euro brutto gemäß Entwurf vom 06.10.2025.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Änderungen der Maßnahmenliste selbst vorzunehmen. Im Bau- und Vergabeausschuss ist hierüber zu berichten.

Beilage

Betreff: **Jahresprogramm 2026: Klimaneutralität Bestandsgebäude**
hier: **Beschluss der Maßnahmenliste**

Entscheidungsvorlage:

Die neu geschaffene Pauschale zur Erreichung der Klimaneutralität ist Bestandteil des Umsetzungsplan zur Zielerreichung *"Klimaneutraler städtischer Gebäudebestand ab dem Jahr 2035"*. Dieser wurde in der Stadtratssitzung vom 14.12.2022 beschlossen. Die Pauschale speist sich aus den Einsparungen durch die Anpassung der „energetsichen Standards“ sowie weiterer Positionen, hier vor allem aus der „Energiemangellage“.

Eine Erweiterung der städtischen Baurichtlinien um ein weiteres pauschaliertes „*Verfahren zur Erreichung der Klimaneutralität“* erfolgte zum 01.08.2024.

Erste energetische Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Pauschale erfolgten bereits 2024 und 2025. Eine Beteiligung des Bau- und Vergabeausschusses konnte aufgrund der notwendigen Vorlaufplanung der Bauprojekte, nicht mehr sinnvoll im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung eingetaktet werden.

Das Jahresprogramm der MIP-Pauschale 94 (Klimaneutralität Bestandsgebäude) sieht konsumtive wie investive Maßnahmen zwischen 75.000 Euro bis 2.000.000 Euro vor. Übersteigen die Kosten eine Höhe von 2.000.000 Euro, so ist eine BIC-Anmeldung erforderlich.

Gegenstand dieses Verfahrens sind Sanierungen im Gebäudebestand mit einem energetischen Schwerpunkt, bei welchen die Aspekte der Energieeinsparung und des Klimaschutzes im Vordergrund stehen.

Darüber hinaus wird über die genannte Pauschale der städtische Eigenanteil für das EU-Innovationsförderprojekt ZEROit gedeckt und im Rahmen eines gesonderten MIP-Ansatzes veranschlagt. Für das Jahr 2026 werden hierfür 535.000 Euro angesetzt.

Inhaltlich gliedert sich das EU-Projekt ZEROit in zwei Bereiche:

Ein Teil sieht die Weiterentwicklung eines digitalen Portfolio-Softwaretools zur datenbasierten Analyse und wirtschaftlichen Priorisierung von Investitionen im kommunalen Gebäudebestand vor, um den Pfad zur Erreichung der Klimaneutralität zu unterstützen und zu optimieren. Mit Fokus auf schnelle Nullemission-Teilsanierungen wird zudem die serielle Dekarbonisierung kleiner und mittlerer Gebäude mittels prozessorientierter Methodik erprobt und evaluiert.

Der zweite Bereich des Projekts sieht vor, dass die beteiligten Kommunen bauliche Pilotmaßnahmen, insbesondere Energieträgerumstellungen fossiler Heizungsanlagen, an drei bis fünf eigenen Liegenschaften umsetzen. Diese

Pilotprojekte werden über den gesondert geschaffenen MIP-Ansatz finanziert. Dadurch soll eine schnellere, datenbasierte und zielgerichtete Entscheidungsgrundlage für künftige Investitionen in den städtischen Gebäudebestand geschaffen werden.

Ab dem Jahresprogramm 2027 wird die entsprechende Maßnahmenliste in der Juli-Sitzung des Ausschusses zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach derzeitiger Finanz- und Personalplanung sollen jedes Jahr ca. 7,5 Mio. Euro für das neue Verfahren Klimaneutralität bereitgestellt und abgearbeitet werden.

Zur Vorbereitung des Haushalts 2026 wird nun der Entwurf der Maßnahmenliste für das Jahresprogramm 2026 zur Klimaneutralität vorgelegt.

1. Der Fokus wurde auf Maßnahmen gelegt, die dem Ziel des Klimaverfahrens entsprechen. Dazu zählt die vollständige oder teilweise Sanierung der Gebäudehülle (Dach/Fenster/Fassade/Wärmedämmung), die Installation von Photovoltaikanlagen oder eine Energieträgerumstellung (=Wechsel von fossilen Energieträgern zu nachhaltigen Energien).

2. Der haushaltswirksame Gesamtbetrag wird zunächst auf den Hauptauftrag der MIP-Pauschale 94 veranschlagt und im Haushaltsvollzug auf die einzelnen Projektaufträge umgeschichtet.

   Die Veranschlagung der Haushaltsmittel erfolgt analog zur Hochbau-Baupauschale über zwei Jahre. Im ersten Jahr werden 35% der Gesamtkosten, im zweiten Jahr die restlichen 65% der Kosten veranschlagt. Dies wird unternommen, um die Entstehung künftiger Haushaltsreste zu minimieren und dadurch den städtischen Haushalt zu entlasten.

   Die endgültige Beschlussfassung erfolgt durch den Stadtrat im Rahmen der Etatberatungen auf der Grundlage des hier vorliegenden Beschlussvorschlags. Die für die Bauherrnaufgaben anfallenden Kosten (Bauverwaltungskosten = BVK) für investive Maßnahmen sind wie üblich gesondert darzustellen, da diese nicht finanzwirksam sind. Im Bereich der konsumtiven Maßnahmen erfolgt die Abrechnung dieser Kosten über die interne Leistungsverrechnung (ILV), sie werden nicht ausgewiesen.

3. Der Entwurf des Jahresprogramms 2026 zur Erreichung der Klimaneutralität wurde aufgrund der Prioritätensetzung des Hochbauamtes/Kommunales Energiemanagement aufgestellt und die zeitliche Umsetzung mit den betroffenen Gebäudenutzern abgestimmt.

4. Mit Beschlussfassung im Bau- und Vergabeausschuss ist die Pauschale verbindlich. Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Haushalts ist der Auftrag an die Verwaltung erteilt, das Programm in den betreffenden Haushaltsjahren zu verwirklichen. Bei Änderungen ist das BRL-Genehmigungsverfahren einzuhalten und ein förmlicher Mittelantrag zu stellen. Über den aktuellen Stand (inkl. Änderungen) wird jährlich im Bau- und Vergabeausschuss berichtet.

Klimaneutralität - Prioritätenliste 2 0 2 6

Stand: 06.10.2025

Nr.	Bedarfs-tragend. Ref.	haus-verw. Dienstst.	Objekt ID/ Gebäude ID	Abt. H	Straße, Hausnr.	Maßnahme	bereitgestellte Planungsmittel	InvestIv =I Konsum=K	Kostenberechnungen in EUR (ohne BVK)	BVK in EUR	Kostenberechnungen in EUR (inkl. BVK)
1	Ref. V	ZD	333/120	H/EV	Vordere Bleiweißstraße 2	Dachsanierung und Errichtung PV-Anlage	132.417	K	1.777.663	129.947	1.907.610
2	Ref. V	ZD	731/118	H/EV	Hintere Bleiweißstraße 15	Dachsanierung und Errichtung PV-Anlage	135.273	K	1.530.578	111.885	1.642.463
3	Ref. IV	HVE-SuS	97/632	H/B	Kalchreuther Straße 130	Kiho: Sanierung Gebäudehülle	125.000	I	1.036.282	75.752	1.112.034
4	Ref. VII	LA	501/9	H/K	Adolf-Braun-Straße 40	Naturfreundehaus: Dachsanierung u. Wärmedämmung	-	K	503.530	96.023	599.553
5	Ref. V	HVE-SuS	298/8	H/T	Adam-Kraft-Straße 8 A	Kiga: Energieträgerumstellung	-	I	111.996	8.187	120.183
6	Ref. V	ZD	85/484	H/T	Heroldsberger Weg 4	Kiho: Energieträgerumstellung	-	I	297.442	21.743	319.185
						Summe konsumtive Anteile		*K*	*3.811.771*	*337.855*	*4.149.626*
						Summe investive Anteile		*I*	*1.445.720*	*105.682*	*1.551.402*
						Gesamtsumme konsumtiv und investiv		***K + I***	***5.257.491***	***443.537***	***5.701.028***
						Davon haushaltswirksam (konsumtiv ohne BVK und investiv inkl. BVK)					**5.363.173**

Beschlussvorlage
H/036/2025

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Bau- und Vergabeausschuss	13.11.2025	öffentlich	Beschluss

Betreff:

Königstraße 93 – Künstlerhaus / Generalsanierung 3.Bauabschnitt
hier: 2. Nachtragsobjektplan

Anlagen:
Entscheidungsvorlage
Lageplan

Sachverhalt (kurz):

Der Objektplan der Baumaßnahme wurde mit Kostenberechnung vom 30.05.2017 im Bau- und Vergabeausschuss am 05.12.2017 genehmigt. Die genehmigten Gesamtkosten der Maßnahme beliefen sich auf 25.924.000 Euro brutto (inkl. BVK) Die Maßnahme wurde in den Haushalt mit der MIP-Nr. 437 aufgenommen.

Der 1. Nachtragsobjektplan mit neuen Gesamtkosten in Höhe von 30.084.000 Euro brutto (inkl. BVK) wurde im Bau- und Vergabeausschuss am 27.07.2023 genehmigt.

Die Baumaßnahme ist inzwischen abgeschlossen. Die Übergabe des Gebäudes fand am 29.04.2024 statt. Ein letzter NOP wurde seinerzeit angekündigt.

Dieser hier zur Genehmigung vorliegende 2. Nachtragsobjektplan schließt mit Gesamtkosten in Höhe von 32.952.000 Euro brutto (inkl. BVK) ab. Das bedeutet eine Steigerung um 7.028.000 Euro (ca. 27%) seit der Kostenberechnung aus dem Jahr 2017. Der Wert liegt unterhalb des Wertes, der über die Baupreisindizierung erklärbar wäre.

In der Entscheidungsvorlage ist die Kostenentwicklung dargestellt und ein Vergleich mit der Baupreisentwicklung gemäß dem Bayerischen Landesamtes für Statistik gegenübergestellt.

1. Finanzielle Auswirkungen:

☐ Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ *weiter bei 2.*)

☐ Nein (→ *weiter bei 2.*)

☒ Ja

☐ Kosten noch nicht bekannt

☒ Kosten bekannt

Gesamtkosten	32.952.000 €	**Folgekosten**	€ pro Jahr
		☐ dauerhaft	☐ nur für einen begrenzten Zeitraum
davon investiv	32.952.000 €	davon Sachkosten	€ pro Jahr
davon konsumtiv	€	davon Personalkosten	€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?
(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

☒ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

☒ Nein (→ *weiter bei 3.*)

☐ Ja

☐ Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

☐ Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

☐ Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

☐ Ja

☐ Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

☐ Nein

☒ Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

Im Rahmen der Planung und Bauausführung wurden alle relevanten Anforderungen angemessen berücksichtigt.

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

☐ **RA und DiP** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

☒ **2. BM / KuKuQ**

☐

☐

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Vergabeausschuss genehmigt den 2. Nachtragsobjektplan der Baumaßnahme „Königstraße 93 – Künstlerhaus / Generalsanierung 3. Bauabschnitt“ in Höhe von 2.868.000 Euro brutto.

Die abschließenden Gesamtkosten der Maßnahme betragen somit 32.952.000 Euro brutto (inkl. BVK).

Beilage

Betreff: **Königstraße 93 – Künstlerhaus / Generalsanierung 3. Bauabschnitt**
hier: **2. Nachtragsobjektplan**

Entscheidungsvorlage:

Die im 2. Nachtragsobjektplan benannten Mehrkosten ergeben sich aus weiteren Bauzeitverzögerungen während der Covid-19-Pandemie, Lieferschwierigkeiten aufgrund des Ukrainekriegs und dadurch bedingten Verzögerungen bei der Inbetriebnahme des Gebäudeteils.

Bauzeitverzögerungen während der Covid-19-Pandemie
Im 1. Nachtragsobjektplan 2023 wurde beschrieben, dass die Ausschreibungsergebnisse der ersten Gewerke im Jahr 2018 aufgrund der überhitzten Baukonjunktur erheblich über den berechneten Kosten aus dem Jahr 2017 lagen. Die Vergabeverfahren wurden daraufhin aufgehoben, Vereinfachungen geplant und anschließend erneut ausgeschrieben. Dieses Vorgehen führte zwar zu wirtschaftlicheren Angeboten, aber auch zu einem verzögerten Baubeginn (statt Herbst 2018 begann der Bau erst im Mai 2019) und damit zu weiteren Baupreissteigerungen. Auch für nachfolgende Gewerke gingen entweder keine oder nur deutlich überhöhte Angebote ein, die teils beauftragt werden mussten, um weitere Bauzeitverzögerungen zu vermeiden.
Ab dem Jahr 2020 führten die Einschränkungen aus den Pandemiebedingungen zu einem verlangsamten Baufortschritt, sodass die Rohbau-/Tiefbauarbeiten und technischen Rohinstallationen nur verzögert fertiggestellt werden konnten. Den Mehrkostenforderungen hinsichtlich Personal- und Materialpreissteigerungen der betroffenen Nachfolgegewerke musste teils nachgekommen werden.

Lieferschwierigkeiten aufgrund Ukrainekrieg
Trotz des verlangsamten Baufortschritts in den Vorjahren konnten die Ausbauarbeiten und technischen Feininstallationen im Jahr 2023 deutlich vorangetrieben werden. Das Kunstwerk „Flagge zeigen“ und auch die Außenanlagen im Bereich des Kulturgartens und dem Königstorgraben waren in den Jahren 2022 und 2023 fertiggestellt.
Die aufgrund des Ukrainekriegs aufgekommenen Material-Lieferschwierigkeiten führten jedoch zu Problemen, die umfangreichen Elektroinstallationsarbeiten fertigzustellen. Weitere Materialpreissteigerungen und Forderungen aus Bauzeitverzögerungen trugen zur Gesamtmehrkostenentwicklung bei.
Über Einsparmaßnahmen und Standardreduzierungen, die das Gesamtziel der Maßnahme nicht gefährdeten, wurde jedoch regelmäßig gegengesteuert.
Um den Rückzug der Nutzergruppen in das sanierte Künstlerhaus zu ermöglichen und damit auch weitere Mehrkosten für Auslagerungsmieten etc. zu vermeiden, wurde die Inbetriebnahme in einem ersten Schritt für die Werkstatt-Gruppen Ende 2023 realisiert.
Die komplexeren technischen Anforderungen (z.B. Veranstaltungstechnik, küchentechnischen Anlagen) und sicherheitsrelevanten Anlagen (Brandmeldeanlage, Lüftungsanlagen, Sicherheitsstrom, Sicherheitsbeleuchtung etc.), die für den

Veranstaltungsbetrieb des Kulturzentrums zwingend notwendig waren, konnten erst zum Jahreswechsel 2023 / 2024 fertiggestellt und für den öffentlichen Betrieb dann im Mai 2024 freigegeben werden. Seit Juli 2024 befindet sich das Künstlerhaus mit seinem sanierten Gebäudeteil (3. Bauabschnitt) wieder im Vollbetrieb.

Kostenentwicklung

			Genehmigte Gesamtkosten OP MIP 2018 ff Kostenberechnung 30.05.2017 Ältestenrat/Freeze 25.10.2017 Objektplan 05.12.2017	**NOP 2023** (angepasste Fortschr. MIP 2024 ff)	**2.NOP (abschließend) 2025** Kostenfeststellung Stand 14.10.2025, final
Kosten-gruppe	**Bezeichnung**		**Kosten in EUR**	**Kosten in EUR**	**Kosten in EUR**
100	Grundstück	netto	- EUR		
200	Herrichten und Erschließen	netto	485.340,00 EUR	587.500,00 EUR	644.625,00 EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	netto	8.996.615,00 EUR	12.053.796,00 EUR	12.620.995,00 EUR
400	Bauwerk Technische Anlagen	netto	4.454.170,00 EUR	5.569.000,00 EUR	7.604.907,00 EUR
500	Außenanlagen	netto	1.046.540,00 EUR	742.864,13 EUR	744.782,00 EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	netto	847.900,00 EUR	848.981,04 EUR	735.837,00 EUR
700	Baunebenkosten	netto	5.108.505,00 EUR	4.800.000,00 EUR	4.800.672,00 EUR
Gesamtkosten netto (ohne BVK, ohne Interim)			**20.939.070,00 EUR**	**24.602.141,17 EUR**	**27.151.818,00 EUR**
MWSt. (Mischsteuersatz)			2.722.079,10 EUR	3.198.286,83 EUR	3.529.736,34 EUR
Gesamtkosten brutto (ohne BVK)			**23.661.149,10 EUR**	**27.800.428,00 EUR**	**30.681.554,34 EUR**
	Interims-Kosten		Interimskosten 420.000 netto in KGr. 700	512.000,00 EUR	543.317,00 EUR
Gesamtkosten brutto (ohne BVK, inkl. Interi			**23.661.149,10 EUR**	**28.312.428,00 EUR**	**31.224.871,34 EUR**
BVK			1.507.613,04 EUR	1.771.345,00 EUR	1.726.735,39 EUR
Gesamtkosten brutto (mit BVK, ohne Sicherl			**25.168.762,14 EUR**		
Sicherheitszuschlag 3% von Gesamtbrutto (mit BVK)			755.062,86 EUR	Sicherheitszuschlag vollständig in KGr. 300 (Risiken im Bestand)	Sicherheitszuschlag vollständig in KGr. 300 (Risiken im Bestand)
Gesamtkosten brutto			**25.923.825,00 EUR**	**30.083.773,00 EUR**	**32.951.606,73 EUR**
	gerundet		**25.924.000 EUR**	**30.084.000 EUR**	**32.952.000 EUR**

Vergleich Baupreisindex

Die Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung aus dem Jahr 2017 betragen 7.028.000 Euro brutto und stellen somit bilanzierend eine Kostensteigerung um 27,1% dar. Dem gegenüber kann die Baupreisentwicklung aus dem Bayerischen Landesamt für Statistik für den Zeitraum wie folgt dargestellt werden:

Kostenberechnung Mai 2017			Kostenfeststellung 2025	
Gesamtkosten brutto, inkl. Interim, ohne BVK	23.661.149,10			
Sicherheitszuschlag	755.062,86			
Gesamtkosten brutto, inkl. Interim, ohne BVK	**24.416.211,96**		**Gesamtkosten brutto, inkl. Interim, ohne BVK**	**31.224.871,34**

Vergleich Baupreisentwicklung

			Index gemäß Bay. Landesamt f. Statistik	Steigerung um Euro brutto	Entwicklung
Kostenberechnung Mai 2017 (ohne BVK)					**24.416.211,96**
Kostenberechnung Mai 2027 bis 1. Vergabepaket	100% der Gesamtkosten Kostenberechnung 2017	2017-2018	11,60%	2.832.280,59	27.248.492,55
Neuausschreibungen / tatsächl. Baubeginn Mai 2019 bis Abschluss Hauptausschreibungspaket	75% der indizierten Gesamtkosten (2019)	2019-2021	17,00%	3.474.182,80	30.722.675,35
letzte Vergaben	25% der indizierten Gesamtkosten (2019)	2022-2024	29,90%	2.036.824,82	32.759.500,17
Gesamtkostenvergleichswert					**32.759.500,17**

Der Gesamtkostenvergleichswert (32.759.500,17 Euro) stellt einen theoretischen Wert der Gesamtkosten dar, der über die Baupreisindizierung des Bayerischen Landesamtes für Statistik erklärbar wäre. Die Gesamtkosten der Kostenfeststellung liegen mit 31.224.871,34 Euro (brutto, inkl. Interim, ohne BVK) unter diesem Wert.

Die Kostensteigerung ist demnach geringer als der statistisch erklärbare Wert.

Fördermittel

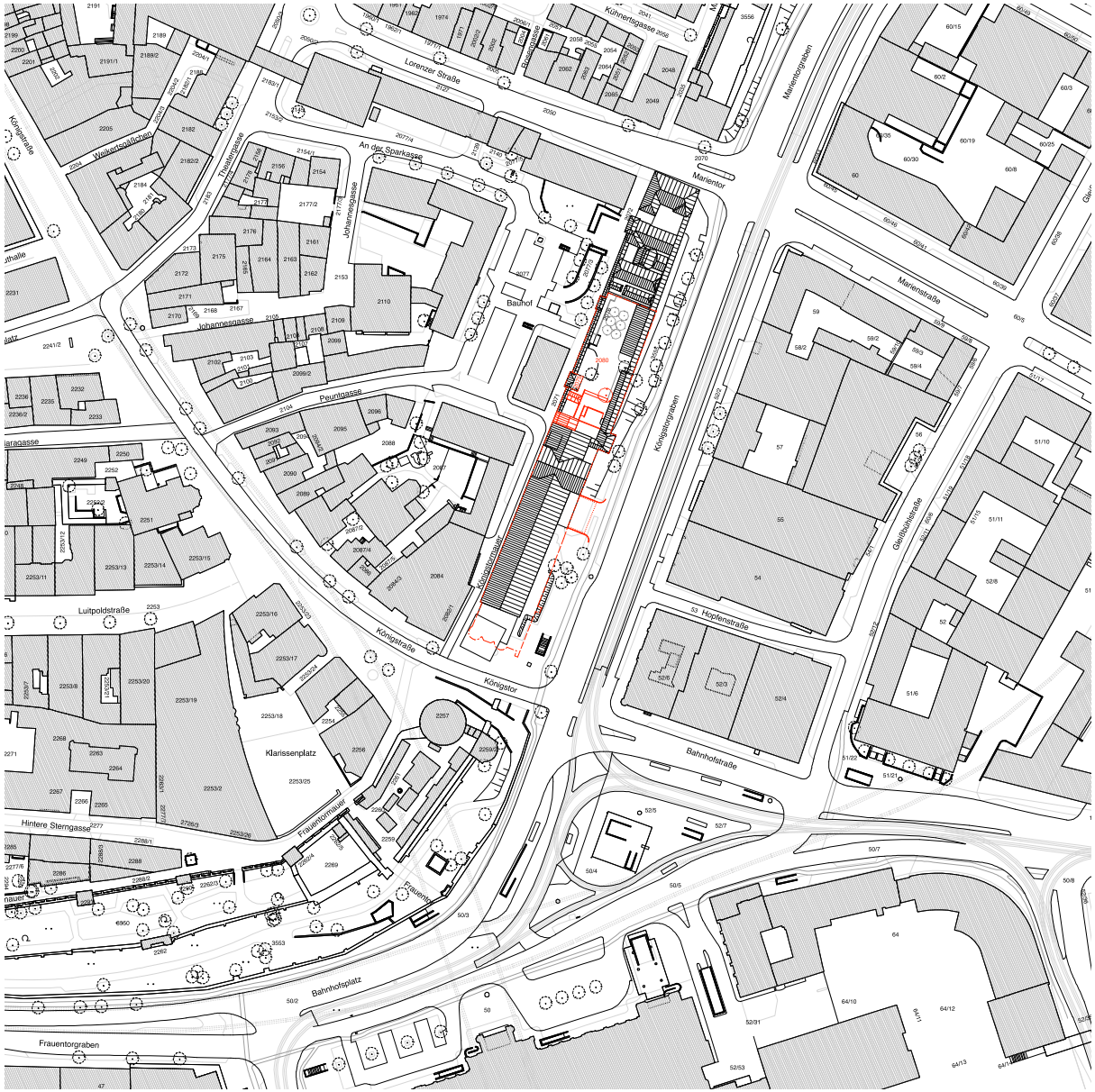
Aus Städtebauförderungsmitteln sind für die Generalsanierungsmaßnahme 10,6 Mio. Euro bewilligt, für die Zwischennutzung beträgt die Förderung gemäß Abschlussbescheid 302.000 Euro.

Finanzierung

Die Deckung der Mehrkosten erfolgt nach Rücksprache mit Stk durch höhere Einnahmeerwartungen durch Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen, übrige Haushaltsmittel aus dem Jahr 2025 und übrige Mittel der MIP-Maßnahme 1006 (Integrierte Fachunterrichtsräume).

Auszeichnungen

Für die herausragende Qualität der Künstlerhaus-Sanierung vergab eine unabhängige Jury im November 2024 den Architekturpreis der Stadt Nürnberg. Auch im Rahmen der Denkmalprämierung 2024 des Bezirks Mittelfranken wurde das sanierte Künstlerhaus ausgezeichnet.



Lageplan M 1/1000

Legende:

Bestand – grau

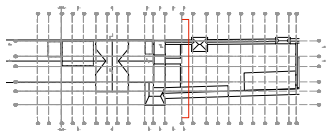
Abbruch – gelb

Neubau – rot

Grundstücksgrenzen - rot (Flurstücke Nr. 2080 und 2075)

NÜRNBERG

Königstraße 93
Künstlerhaus 3.BA



Bauherrnvertretung

Stadt Nürnberg
Hochbauamt H/Kultur
Marientorgraben 11
90402 Nürnberg
Tel.: +49(0)911 231-1549
Fax: +49(0)911 231-5628
anke.seitz@stadt.nuernberg.de

21.06.2017

Entwurfsplanung

Lageplan M 1/1000