1. Änderungsplan zum Systemplan
für die Baumaßnahmen:

Gebietssanierung Neunhof

Erläuterungsbericht

Genehmigter Systemplan

Initiiert durch den anstehenden Sanierungsbedarf von Fahrbahnoberflächen im Nürnberger Ortsteil Neunhof wurde seitens SUN eine umfassende Überprüfung des baulichen Zustands, ebenso eine Berechnung der hydraulischen Aus-/Überlastung des städtischen Kanalnetzes in Neunhof durchgeführt.

Die Auswertung zeigte deutlichen Sanierungsbedarf auf, welcher sich mit folgendem Umfang darstellt:

Gesamtlänge der Kanalerneuerung DN 300 bis DN 1000:	3.213 m
Gesamtlänge der Kanalrenovierung DN 300 bis DN 1000:	323 m

Um die Gesamtbauzeiten auf ein Minimum zu reduzieren, war vorgesehen, möglichst jeweils zwei Baumaßnahmen gleichzeitig durchzuführen. Somit ermittelte sich eine Bauzeit von Mitte 2023 bis Mitte 2029.

Der Werkausschuss der SUN genehmigte in seiner Sitzung am 15.12.2022 den Systemplan Gebietssanierung Neunhof mit Gesamtkosten von 12,539 Mio. €.

Kostenentwicklung Bauabschnitt 1

Der Bauabschnitt 1 (BA 1) „Obere und Untere Dorfstraße“ befindet sich aktuell in Ausführung. Bisher sind ca. 60 % der Leistungen erbracht. Bereits jetzt zeigt sich, dass die kalkulierten Kosten dieses Bauabschnitts deutlich überschritten werden. Nach aktueller Kostenschätzung sind für den BA 1 Gesamtkosten in Höhe von 8,54 Mio. €, statt ursprünglich veranschlagten 2,963 Mio. €, zu erwarten. Die Kostensteigerung lässt sich vornehmlich wie folgt begründen:

- Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers in den anzutreffenden Sanden wurde ein wasserdichter Verbau aus Spundwänden und eine geschlossene Wasserhaltung mittels Bohrbrunnen, statt einer offenen Wasserhaltung mittels Pumpensümpfen erforderlich. Dies zeigte sich erst im Zuge der Ausführungsplanung, nach Erstellung des Objekt- bzw. Systemplans.

- Im Bereich der Unteren und Oberen Dorfstraße sind mehrere denkmalgeschützte Anwesen im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme vorhanden. Für diese Baudenkmäler wurden baubegleitende Erschütterungsmessungen erforderlich.

- Aufgrund der schlechten Bausubstanz der denkmalgeschützten Gebäude Obere Dorfstraße 44 und 44 a (Anlagen des Neunhofer Schlosses) und wegen des unvorhersehbar erschütterungsempfindlichen Bodens musste der Verbau vor diesen Anwesen von Spundwandverbau auf den erschütterungsarmen Bohrpfahlverbau umgestellt werden.

- Bereits im Zuge des Instruktionsverfahrens zeigte sich, dass die Kanalbauarbeiten im archäologisch relevanten Altort Neunhofs durchzuführen sind und daher eine

archäologische Baubegleitung erforderlich wird. Schon zu Beginn der Kanalbauarbeiten wurden erste Funde (Brunnen) angetroffen, welche den Baufortschritt verzögerten. Im weiteren Baufortschritt wurden großflächig alte Wegebefestigungen und Pfahlgruben einer ehemaligen Bebauung angetroffen. Um eine gegenseitige Beeinträchtigung der Kanalbauarbeiten und der archäologischen Baufeldfreimachung zu reduzieren, wurden die Archäologen mit der Gestellung eines Baggers und Baggerführers ausgestattet, um so den Kanalbauarbeiten vorauseilend das Baufeld freizulegen, zu dokumentieren und freizugeben. Zuletzt wurde ein Faßbrunnen angetroffen, welcher freigelegt, im Ganzen verpackt und zur weiteren Begutachtung abtransportiert wurde.

- Die Bauarbeiten mussten planmäßig für die Durchführung der Neunhofer Kirchweih 2024 und bedingt durch die Verzögerungen erneut 2025 unterbrochen werden. Was zu Kosten für das Schließen der offenen Baugruben und Räumen der Baustelleneinrichtungsfläche führte.

- Durch die Vielzahl an Behinderungen und zusätzlichen Arbeiten verlängert sich die Bauzeit zusehends, so dass für die Vorhaltung der Baustelleneinrichtung und Massenmehrungen v.a. der Vorhaltung an Grundwasserhaltungs- und Verkehrsführungsmaßnahmen zusätzliche Kosten anfallen.

Die Mehrkosten des Bauabschnitts 1 in der Unteren und Oberen Dorfstraße werden im 2. Änderungsobjektplan ausführlich erläutert.

Aktualisierung der Bauzeit

Aufgrund der Bauzeitverzögerungen des ersten Bauabschnitts mussten auch die Bauzeiten der künftigen Bauabschnitte entsprechend aktualisiert werden.

Der erste Bauablaufplan der Gebietssanierung sah vor, dass möglichst zwei Baumaßnahmen gleichzeitig durchgeführt werden. Um jedoch den während der Arbeiten des BA1 festgestellten Parkdruck und Verkehrseinschränkungen nicht noch weiter zu erhöhen, wurde in Abstimmung mit der Bürgergemeinschaft Neunhof ein zeitlich entzerrter Bauablaufplan samt Neueinteilung der Bauabschnitte erstellt und der Bürgerschaft bei einer Bürgerinformationsveranstaltung bereits vorgestellt.

Die Bauarbeiten wurden im November 2023 aufgenommen und sollten bis Mitte 2029 andauern. Durch die Entzerrung des Bauablaufplans wird das Bauende nunmehr Mitte 2034 erfolgen.

Aktualisierung der Baukosten

Die bisherigen Genehmigungssumme beläuft sich auf 12,539 Mio. €.

Die Erkenntnisse des ersten Bauabschnitts, vor allem bezüglich des Bodens und des Grundwassers wurden bei der Fortschreibung der Kosten der weiteren Bauabschnitte berücksichtigt.

Da sich der Altort Neunhofs und somit die archäologischen Verdachtsflächen weit über den ersten Bauabschnitt der Unteren und Oberen Dorfstraße erstrecken, wurden bei den Bauarbeiten in der Kreuzäckerstraße, Soosweg, Gwänderweg, Neunhofer Hauptstraße und im weiteren Verlauf der Oberen Dorfstraße zusätzliche Kosten für die archäologische Baubegleitung berücksichtigt.

Im Zuge der Neueinteilung der Bauabschnitte wurden Straßenzüge neu zusammengefasst. So bildet nun zum Beispiel die Straße An der Wind mit dem Irisweg den zweiten Bauabschnitt, war jedoch vorher mit der Straße Am Kriegerdenkmal zum vierten Bauabschnitt zusammengefasst. Einhergehend ist durch diese Neueinteilung kein adäquater Kostenvergleich der alten und neuen Bauabschnitte möglich.

Die neuen Gesamtkosten ergeben sich zu:

BA 1:	8.540.000 €
BA 2:	2.677.000 €
BA 3:	1.069.000 €
BA 4:	2.351.000 €
BA 5:	3.097.000 €
BA 6:	1.448.000 €
BA 7:	199.000 €
	19.381.000 €

Somit ergibt sich eine Erhöhung der Gesamtkosten von 12,539 Mio. €. um 6,842 Mio. € auf 19,381 Mio. €.

Bauablauf

Die Ausführung gliedert sich in folgende neue Abschnitte:

BA 1 Untere und Obere Dorfstraße (in Bau)
Kanalerneuerung mit Dimensions- und Tiefenänderung
Offener Kanalbau

DN 900	Länge: 230 m
DN 1000	Länge: 208 m

Kostenschätzung: 8,540 Mio. €

BA 2 An der Wind / Irisweg
Kanalerneuerung mit Dimensions- und Tiefenänderung, Änderung der Fließrichtung
An der Wind
Offener Kanalbau

DN 300	Länge: 70 m
DN 500	Länge: 90 m
DN 600	Länge: 215 m
DN 800	Länge: 185 m

Kostenschätzung: 2,677 Mio. €

BA 3 Am Kriegerdenkmal / Saatweg
Kanalerneuerung mit Dimensions- und Tiefenänderung
Offener Kanalbau

DN 300	Länge: 140 m
DN 500	Länge: 120 m
DN 600	Länge: 65 m

Kostenschätzung: 1,069 Mio. €

BA 4 Neunhofer Hauptstraße / Reichsbodenweg / Binzenweg / Hornwaldstraße
Kanalerneuerung mit Dimensions- und Tiefenänderung
Offener Kanalbau

DN 300	Länge: 170 m
DN 400	Länge: 605 m

Kostenschätzung: 2,351 Mio. €

BA 5 Soosweg / Kreuzäckerstraße / Gwänderweg
Kanalerneuerung mit Dimensions- und Tiefenänderung
Offener Kanalbau

DN 300	Länge: 305 m
DN 400	Länge: 345 m
DN 500	Länge: 75 m

Kostenschätzung: 3,097 Mio. €

BA 6 Obere Dorfstraße / Reichsbodenweg
Kanalerneuerung mit Dimensions- und Tiefenänderung
Offener Kanalbau

DN 300	Länge: 215 m
DN 400	Länge: 40 m
DN 500	Länge: 135 m

Kostenschätzung: 1,448 Mio. €

BA 7 Kanalrenovierung
Kanalrenovierung in Unterer Dorfstraße, Oberer Dorfstraße, Neunhofer Hauptstraße und Binzenweg
Kanalrenovierung in geschlossener Bauweise

DN 300	Länge: 27 m
DN 400	Länge: 80 m
DN 500	Länge: 120 m
DN 1000	Länge: 96 m

Kostenschätzung: 0,199 Mio. €

Zusammenfassung

Die Erkenntnisse aus der Durchführung des ersten Bauabschnitts führen bei einer Betrachtung der weiteren Baumaßnahmen und des Gesamtprojekts zu einer Erhöhung der Gesamtkosten von 12,539 Mio. €. um 6,842 Mio. € auf 19,381 Mio. €.

Das Bauende der Gesamtmaßnahme verschiebt sich von Mitte 2029 auf Mitte 2034.

Die Finanzierung erfolgt aus dem Hauptansatz I006 des Wirtschafts- und Investitionsplans der SUN, welcher jährlich fortgeschrieben wird.

Nürnberg, 02.02.2026
Stadtentwässerung und
Umweltanalytik Nürnberg
Abwasserableitung
Kanalbau (SUN/S-1/2)
i.A.
gez. Pfeifer Pfeifer
(8579)