Beilage

Betreff: **Dietzstraße 4, Verwaltungsgebäude, Interimsquartier in den Gebäudeteilen A und C für das Nachbarschaftshaus Gostenhof**
hier: **Objektplan**

Entscheidungsvorlage:

1. Ausgangssituation und Planungsanlass

Ausgangssituation:
Das ehemalige Sozialrathaus in der Dietzstraße 4 wurde als potenzieller Standort für eine Interimsnutzung des Nachbarschaftshauses Gostenhof (im Folgenden: NHG) geprüft und für geeignet befunden.
Das NHG, welches sich in der Adam-Klein-Straße 6 befindet, muss einer brandschutztechnischen Sanierung unterzogen werden. Da diese Maßnahmen während des laufenden Betriebs nicht umsetzbar sind, werden die Räumlichkeiten in der Dietzstraße 4 als Interimsquartier genutzt, um den Betrieb und die Funktion des NHG während der Sanierungsarbeiten aufrechtzuerhalten.
Aktuell werden die Räumlichkeiten in der Dietzstraße 4 noch durch das Jugend- und Sozialamt genutzt. Deren Umzug in das Gebäude "The Q" ist bis Juli 2026 geplant. Die Nutzung der instandgesetzten Dietzstraße 4 durch das NHG ist von September 2027 bis ca. Sommer/Herbst 2030 anberaumt.

Planungsanlass / Ziele:
Ziel des Projekts ist es, den Betrieb und die Funktion des NHG während der Sanierungsarbeiten in der Adam-Klein-Straße 6 weiter gewährleisten zu können. Das Raumprogramm des NHG ist bis auf einige aktuelle Räume und Nutzungen, wie die Gastronomie, sowie die Holz- und Keramikwerkstatt in der Dietzstraße 4 umsetzbar.

2. Planung und Baubeschreibung

Grundstück und Erschließung
Das Gebäude befindet sich auf dem Flurstück 67/3 Gemarkung Steinbühl, grenzt an die Camerariusstraße, Dietzstraße und Stromerstraße und besteht aus fünf zusammenhängenden Baukörpern (A-E). Sie spannen einen geschlossenen (Hof G), sowie einen offenen Hof (Hof F) auf. Der Haupteingang des Gebäudes liegt an der Dietzstraße. Hier wird das Gebäude über ein zentrales Foyer im Hochparterre erschlossen. Die barrierefreie Erschließung ist durch einen Aufzug gewährleistet, der das Gehsteigniveau mit dem Foyer im Hochparterre verbindet. Für die Interimsnutzung durch das NHG werden drei Aufzüge des gesamten Gebäudekomplexes in Betrieb gelassen und technisch im nötigen Maß ertüchtigt.
Unter dem Erdgeschoss in Hochparterre-Lage befindet sich die Tiefgarage mit 64 Stellplätzen, darunter eine weitere Teilunterkellerung, die als Lager genutzt wird. Die Tiefgarage wird für die Interimsdauer geschlossen, es müssen für die Interimsnutzung in der Dietzstraße 4 keine Stellplätze nachgewiesen werden.
Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Gebäude liegt innerstädtisch gut erschlossen in Nürnberg-Steinbühl, südlich des Frauentorgrabens. Im näheren Umkreis besteht mit U-Bahn, Straßenbahn und S-Bahn eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz.
Für die bisherigen Nutzer des NHG ist die Dietzstraße mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Tragwerk/Baukonstruktion

Der Projektumfang beschränkt sich ausschließlich auf punktuelle und nur technisch erforderliche Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Gebäudeteile A und C, die aufgrund der vorhandenen zulässigen Nutzlasten geeignet sind.
Das reduzierte Raumprogramm erfordert wenige Grundrissanpassungen oder Eingriffe in die vorhandene Baukonstruktion.

Fassade

Geplante Eingriffe in die bestehende Fassade sind der Austausch der defekten Haupteingangstür durch eine neue, den Anforderungen an Brandschutz, Einbruchsicherheit, Barrierefreiheit und Wartungstauglichkeit entsprechende Anlage.
Außerdem sind drei weitere Außentüren und ein Fenster im Rettungswegbereich aus brandschutzrechtlichen Gründen zu ersetzen und die Fenster der Nordfassade an Arbeitsplätzen mit einem innenliegenden Blendschutz nachzurüsten.

Sonnenschutz

Sonnenschutzvorrichtungen werden nicht nachgerüstet. Ein innenliegender Blendschutz für die an der Nordseite liegenden Arbeitsplätze soll wegen der nahen, stark reflektierenden Fassade des gegenüberliegenden Gebäudes umgesetzt werden.

Brandschutz

Da eine Nutzungsänderung von Büro und Kantine zu Veranstaltungsräumen stattfindet, ist die Erstellung eines Antrags auf Nutzungsänderung inklusive eines Brandschutzkonzepts für die begrenzte Zeit der Interimsnutzung der Gebäudeteile A und C ab EG aufwärts erforderlich.
Bestandteil des Brandschutzkonzepts sind insbesondere folgende Maßnahmen: Überprüfung und gegebenenfalls nachträgliche Umsetzung des genehmigten Bestands, Sicherstellung eines möglichen Löschangriffs durch die Feuerwehr und Verbesserung beziehungsweise Sicherstellung der ausschließlich baulichen Rettungswege für die geplanten Nutzungsänderungen.
Die Tiefgarage wird daher mit Beginn der Bauarbeiten für die Dauer der Interimsnutzung geschlossen. Lediglich die brandschutzrechtliche Ertüchtigung der Decke über der Tiefgarage im Bereich Ecke Dietzstraße/Camerariusstraße auf F90 und die Ertüchtigung von manchen Stützen werden im Rahmen dieses Projektes vorgenommen.

Sanitärinstallationen

Die im Zuge der Interimsnutzung noch benötigten Sanitärobjekte bleiben erhalten. Nicht mehr benötigte Sanitärobjekte bleiben montiert und werden von der Hausverwaltenden Einheit (HvE), um Gerüche zu vermeiden, abgeklebt.
Für die benötigten Sanitärobjekte wird aus hygienischen Gründen ein neues Trinkkaltwassernetz ab dem Hausanschluss installiert. Dies erfolgt zur Kostenminimierung weitgehend als Aufputzmontage.

Das bestehende Trinkwassernetz sowie die Wandhydrantenanlage in der Tiefgarage werden stillgelegt.

Lüftung
Der große Saal (ehemalige Kantine) soll mit einer Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet werden. Der Standort der Raumlufttechnischen Anlage (RLT-Gerät) befindet sich in dem angrenzenden Anlieferungsbereich, wodurch eine einfache Leitungsführung gewährleistet wird.

Wärmeversorgung
Die Wärmeversorgung wird über den Fernwärmeanschluss sichergestellt, der bereits im Bestand vorhanden ist.

Wärmeverteilung
Die Wärmeverteilung soll nur an zwei Stellen verändert bzw. erweitert werden. Im barrierefreien WC im EG wird ein neuer Heizkörper vorgesehen. Außerdem soll die Zuleitung für das Heizregister der Lüftungsanlage installiert werden.

Elektro
Die geplante Baumaßnahme umfasst die Ergänzung der bestehenden Grundinstallation der Elektrotechnik im Gebäude. Dabei werden verschiedene neue Komponenten installiert, um den aktuellen Anforderungen an Funktionalität, Sicherheit und Barrierefreiheit gerecht zu werden.
Der Anschluss und die Weiterverwendung der IT-Infrastruktur sind möglich.

Schadstoffe
Ergebnis aus der orientierenden Schadstoffuntersuchung des Gebäudes ist, dass Schadstoffe gefunden wurden, aus denen keine Nutzungsbeschränkungen folgen, solange die Schadstoffe nicht beschädigt sind.
Im Fall von baulichen Eingriffen müssen die Schadstoffe in den betroffenen Bereichen allerdings fachgerecht ausgebaut und entsorgt werden.

Nachhaltigkeit
Es werden in erster Linie Maßnahmen zur Einrichtung des Interims durchgeführt. Es erfolgen keine Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Der Wärmeschutz der Gebäudehülle bleibt unverändert, auch die Anlagentechnik wird nicht wesentlich verändert. Es findet keine abbildbare Veränderung des Gebäudes statt. Die geplanten Maßnahmen erzeugen, wie bei Baumaßnahmen üblich, einen CO_2-Ausstoß durch den Einsatz von Material und Energie. Dieser würde jedoch im Nachhaltigkeits-Check zu keiner nennenswerten Veränderung der Nachhaltigkeitsbewertung des Gebäudes führen.

3. Kosten

Laut Kostenberechnung vom 23.07.2025 betragen die Gesamtkosten der Maßnahme 1.718.584 Euro brutto.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten
KG 100	Grundstück	- EUR
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen	50.000,00 EUR
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	631.352,40 EUR
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	288.705,40 EUR
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	- EUR
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	- EUR
KG 700	Baunebenkosten **ohne BVK**	375.740,17 EUR
	Sonstiges	- EUR
	Zwischensumme	1.345.797,97 EUR
	Mehrwertsteuer 19%	255.701,61 EUR
	Aufrundung	- EUR
Gesamtkosten brutto ohne BVK		1.601.499,58 EUR
Bauverwaltungskosten (BVK)		117.084,42 EUR
Gesamtkosten brutto mit BVK		1.718.584,00 EUR

4. Finanzierung/Fördermittel

Die Maßnahme ist im MIP unter der Nummer 1258 eingestellt.
Es werden durch die Städtebauförderung des Freistaats Bayern Fördersummen in Höhe von ca. 800.000 Euro brutto erwartet.

5. Terminrahmen

Im Frühjahr 2026 wird der Vergabeprozess beginnen. Die Bauausführung ist für ein Jahr ab August 2026 vorgesehen. Der Umzug des Nachbarschaftshauses Gostenhof in die Dietzstraße 4 ist ab September 2027 geplant.