Beilage

Betreff: **Neubau KITA Grünewaldstraße 18b mit Vorplatz für Kita 18 a und b, Fl.Nrn. 614, 614/4, 614/6, 614/8 je Gemarkung Großreuth h. d. Veste hier: Nachtragsobjektplan**

Entscheidungsvorlage:

1. Ausgangssituation und Planungsanlass

Die Stadt Nürnberg, vertreten durch die WBG KOMMUNAL GmbH, plant und betreut in der Grünewaldstraße 18 b den Neubau bzw. Wiederaufbau einer 10-gruppigen Kindertagesstätte mit einem 4-gruppigen Kindergarten und einem 6-gruppigen Kinderhort für insgesamt 250 Kinder. Anlass ist der Bedarf an entsprechenden Betreuungsflächen sowie die Arrondierung des Areals. Bedarfsträger ist das Amt für Kinder, Jugendliche und Familien Nürnberg.

Der Neubau der Kindertagesstätte Grünewaldstraße 18 b hängt als Auftaktprojekt mit anderen nachfolgenden Maßnahmen zusammen. Das vormals gewerblich genutzte und überwiegend asphaltierte Grundstück wurde bereits beräumt. Nach der Fertigstellung des Wiederaufbaus, der neuen KiTa bis Quartal 2027, ist geplant die südlich gelegene Bestands-KiTa Grünewaldstraße 18 a general zu sanieren. Zwischen beiden Einrichtungen wird künftig eine, die Neubau-KiTa von der Grünewaldstraße aus erschließende Durchwegung zur Uhlandstraße angeordnet. Diese Durchwegung ist eine nach gültigem Bebauungsplan ohnehin an dortiger Stelle vorgesehene Maßnahme und nicht alleinig durch den Neubau-KiTa ausgelöst. Im Zusammenhang mit der neuen Durchwegung ist durch diverse Flächenarrondierungen im Vorbereich der Bestands-KiTa die Möglichkeit eines an der Grünewaldstraße gelegenen Vorplatzes geschaffen worden. Dieser Vorplatz wird eine großzügige Erschließung zu der von der Grünewaldstraße aus rückwärtig gelegenen Neubau-KiTa gewährleisten. Weiterhin können dort in einem vom fußläufigen Verkehr abgegrenzten Bereich die baurechtlich geforderten Stellplätze für die Mitarbeitenden der Neubau-KiTa geschaffen werden. Im Zusammenhang mit der anschließenden Generalsanierung der ebenfalls städtischen Bestands-KiTa Grünewaldstr.18 a werden im Erschließungsbereich Synergien gesucht (gemeinsame Fernwärme-Übergabestation, gemeinsamer Stauraumkanal zur Regenwasserretention und geforderte Entlastung des Kanalsystems).

2. Planung und Baubeschreibung

Bei der Maßnahme handelt es sich um den Neubau einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit 2.637 m² Bruttogeschossfläche. Durch die Gebäudegrundform von zwei versetzt ineinander verschobenen Kuben sowie durch einen Grundstückseinsprung im Nordosten entstehen zwei differenzierte Außenanlagenbereiche. Der im Osten gebildete Außenanlagenbereich soll schwerpunktmäßig dem dort liegenden Kindergartenbereich zugeordnet sein, der im Nordwesten gelegene dem Hortbereich.

Aufgrund der Gebäudetiefe werden im Bereich der gebäudebildend ineinander verschobenen Kuben zwei Atrien angeordnet. Die Atrien bilden den Kern der um sie herum organisierten großzügigen Erschließungsflächen, die über die reine Verkehrsfunktion hinaus durch räumliche Aufweitungen und Verjüngungen auch Zonen mit besonderer Aufenthaltsqualität schaffen.

Im westlich gelegenen KiTa-Kubus sind die sechs Hortgruppen untergebracht und dabei Hort-intern in zwei geschossweise voneinander unabhängige Cluster à drei Gruppen untergliedert.

Die Cluster sind jeweils bis auf die gemeinsam genutzten Räume wie z.B. Mehrzweckraum bzgl. ihren Räumlichkeiten autark voneinander organisiert, um den Kindern der jeweiligen Cluster trotz der Größe der Einrichtung eine kindgerecht-übersichtliche Aufenthaltssituation zu bieten. Im östlich gelegenen KiTa-Kubus sind die vier Kindergartengruppen untergebracht und dabei entsprechend KiGa-intern in zwei geschossweise voneinander unabhängige Cluster à zwei Gruppen untergliedert. Die Küchenandienung ist in Nähe zum südlich gelegenen Haupteingang der Einrichtung organisiert. Weiterhin gibt es für größere Veranstaltungen die Flexibilität Gebäudebereiche zusammenzuschließen, auch unter Einbeziehung der Mehrzweckräume.

Durch seine in die Nähe der westlichen Grundstücksgrenze hin gerückte Lage schirmt das Gebäude selbst die KiTa-Nutzung gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung ab bzw. umgekehrt und trägt somit zu einer guten nachbarlichen Vereinbarkeit bei. In dem westlich randseitig gelegenen Grundstücksstreifen ist ein weniger intensives Außenanlagenangebot geplant.

3. Kosten mit Begründung und Umfang des Nachtragsobjektplanes

Die Kostenberechnung vom 02.09.2019 wurde mit dem Objektplan am 04.02.2020 im Bau- und Vergabeausschuss (BVA) in Höhe von 11,580 Mio. Euro brutto genehmigt.

Im IV. Quartal 2025 wurden die Zimmermannsarbeiten (Rohbau) abgeschlossen und die Hauptgewerke vergeben. Auf dieser Grundlage wurden die Gesamtbaukosten für den 1:1 Wiederaufbau auf 12,70 Mio. Euro brutto fortgeschrieben. Die entsprechende Kostenfortschreibung vom 03.12.2025 wurde am 18.12.2025 im BVA in Höhe von 12,70 Mio. Euro brutto genehmigt.

Nach Fertigstellung der Außenanlagen mit dem Vorplatz für die KiTa 18 a und b im Quartal II 2027 werden sich die **Gesamtbaukosten** auf **13,688 Mio. Euro** brutto, also **988.000,00 Euro** brutto mehr als die genehmigte Summe aus dem Objektplan belaufen.

Die **reine Indexsteigerung** im Zeitraum zwischen Objektplanbeschluss (2023) und dem aktuellen Ausschreibungszeitraum (Stand Mai 2026) beträgt gemäß den Werten des Statistischen Landesamtes 11,9%. Das würde theoretisch **Projektkosten von 14,2 Mio. Euro** brutto begründen.

Die **erklärbare Differenz** in Höhe von **988.000,00 Euro** brutto ist darüber hinaus folgend zu begründen:

<u>Mehrkosten aufgrund der vorzeitig erforderlichen Herstellung des Vorplatzes zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Erschließung der KiTa 18 b (629.000 Euro)</u>

In weiteren Planungs- und Abstimmungsprozessen wurde festgestellt, dass zur barrierefreien und ordnungsgemäßen Erschließung der Kindertagesstätte Grünewaldstraße 18 b die Herstellung des Vorplatzes bereits mit Fertigstellung des Neubaus Grünewaldstraße 18 b und somit vor Beginn der Sanierung der Bestands-KiTa Grünewaldstraße 18 a erforderlich ist. Die Inbetriebnahme der KiTa 18 b im II. Quartal 2027 setzt die rechtzeitige Fertigstellung des Vorplatzes als Hauptanbindung einschließlich der Feuerwehrzufahrt sowie die Sicherstellung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für den Kindergarten 18 b voraus.

Der westlich gelegene Vorplatz mit einer Fläche von 917 m² wird als öffentlich zugänglicher Stadtteilplatz gestaltet und städtebaulich in das Quartier integriert. Vorgesehen sind Sitzmöglichkeiten, Holzpodeste sowie ökologisch angepasste Pflanzflächen. Darüber hinaus werden insgesamt fünf Stellplätze gemäß der neuen Stellplatzsatzung hergestellt. Die Feuerwehrzufahrt für die KiTa 18 b erfolgt ebenfalls über den Vorplatz.

Die Mehrkosten für den Vorplatz sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass seit der ursprünglichen Kostenermittlung aus dem Jahr 2019 konkrete Abstimmungen mit der Stadt Nürnberg, insbesondere mit SÖR, stattgefunden haben. Dabei wurden die Anforderungen an den Vorplatz weiter konkretisiert und planerisch detailliert ausgearbeitet. Die heute vorliegende Planungstiefe bestand im Jahr 2019 noch nicht.

Kostensteigernd wirken sich insbesondere notwendige Provisorien, das vorgesehene spezielle Verfahren zur Kanalsanierung, die Instandsetzung des öffentlichen Gehwegs sowie erforderliche Sicherungsmaßnahmen zur Gewährleistung des laufenden KiTa-Betriebs aus.

Ergänzend wird entlang der Nordgrenze ein öffentlicher, städtebaulich in das Quartier einbindender, Geh- und Radweg hergestellt, der die Grünewaldstraße mit der Uhlandstraße verbindet. Im Eingangsbereich werden 12 Fahrradabstellplätze geschaffen. Die gesamte Außenanlage wird barrierefrei erschlossen und gem. Materialvorgaben von SÖR erstellt. Hierzu wird das Gelände im Zugangsbereich angehoben und über Rampenanlagen an das Straßenniveau angebunden.

<u>Mehrkosten aufgrund des Brandereignisses und daraus resultierenden erforderlichen Sanierung- und Instandsetzungsmaßnahmen in den TGA-Gewerken (359.000 Euro)</u>

Nach der Vergabe sämtlicher Gewerke ergeben sich im weiteren Bauablauf zusätzliche Leistungen in den Gewerken der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Die hieraus resultierenden Mehrkosten sind im Wesentlichen auf erforderliche Anpassungen an geänderte Rahmenbedingungen, außerplanmäßige Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen infolge des Brandereignisses und Fertigstellung des erweiterten Vorplatzes mit öffentlicher Zuwegung für die Kinder zurückzuführen.

Zusätzliche Kosten entstehen weiterhin durch brandschutztechnische Änderungen infolge der Prüfung durch den Brandschutzprüfer sowie durch geänderte Normvorgaben für den Blitzschutz auf dem Flachdach (u.a. nicht mehr zulässige Aluminiumleitung).

Im Zusammenhang mit dem Brandereignis sind darüber hinaus verschiedene Maßnahmen zur Überprüfung und Wiederherstellung der technischen Anlagen erforderlich. So ist die Fernwärmeübergabestation aufgrund des Wassereintritts auf mögliche Schäden und Funktionsbeeinträchtigungen zu untersuchen und zu ertüchtigen, um einen ordnungsgemäßen und sicheren Betriebszustand wiederherzustellen.

Auch der Ring- und Fundamenterder im Erdreich ist aufgrund der im Zuge des Brandereignisses durchgeführten Lösch- und Abrissarbeiten auf mögliche Beschädigungen zu prüfen. Da die Erdungsanlage hierbei an mehreren Stellen beschädigt wurde, ist eine fachgerechte Prüfung sowie voraussichtliche Instandsetzung oder Erneuerung erforderlich.

Darüber hinaus ist voraussichtlich eine Instandsetzung der im Erdreich verlegten Heizungszuleitungen erforderlich, da diese infolge des Brandereignisses Schäden an der Sauerstoffsperrschicht erlitten haben. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit der Heizungsanlage sind daher die betroffenen Leitungsabschnitte zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern.

Ein weiterer außerplanmäßiger Mehraufwand ergibt sich im Bereich des Fettabscheiders sowie der zugehörigen Hebeanlage. Nach aktuellem Kenntnisstand ist ein vollständiger Austausch der Anlage erforderlich, da die ursprünglich verbauten Pumpen beschädigt und teilweise nicht mehr vorhanden sind. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob eine Anzeige wegen eines möglichen Diebstahls gegen Unbekannt zu erstatten ist.

Infolge dieser zusätzlichen Leistungen erhöhen sich die Gesamtkosten von 12,7 Mio. Euro brutto auf **13,688 Mio. Euro** brutto und lagen damit um **988.000 Euro** über der im Objektplan genehmigten Summe.

Aufgliederung der Gesamtbaukosten (brutto) nach DIN 276

KG	Kostenberechnung gem. genehm. OP vom 03.12.2025	Mehr- und Minderkosten	Kostenfortschreibung vom 24.09.2026
100 Baugrundstück			
200 Erschließung	308.551.- €		308.551.- €
300 Bauwerk	5.925.561.- €		5.925.561.- €
400 Techn. Anlagen	2.246.804.- €	+276.255.- €	2.523.059.- €
500 Außenanlagen	1.009.487.- €	+495.172.- €	1.504.659.- €
600 Ausstattung und Kunstwerke	720.252.- €		720.252.- €
700 Baunebenkosten	2.490.000.- €	+216.479.- €	2.706.479.- €
Gesamt [gerundet]	12.700.000.- €	+988.000.- €	13.688.000.- €

Finanzierung der Mehrkosten

Die Finanzierung der Kostensteigerungen erfolgte im Rahmen vergangener MIP-Fortschreibungen. Es werden nach Art. 10 BayFAG neue FAG-Mittel auf Basis der Kostenberechnung vom 11.10.2023 in Höhe von mind. 5,153 Mio. Euro, Kinderbetreuungsfinanzierung in Höhe von min. 697 Tsd. Euro, Zuwendung nach Richtlinie zur Förderung von Investitionen zum Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter (RiLi GaFöG) in Höhe von mind. 900 Tsd. Euro, min. 225 Tsd. Euro nach Ganztagsförderungsgesetz (GaFöG) und nach Bayerischer Förderrichtlinie Holz (BayFHolz) Förderungen in Höhe von mind. 200 Tsd. Euro als Zuweisung erwartet bzw. wurden teilweise bereits ausgezahlt.

4. Zeitliche Umsetzung

Die Fertigstellung des Gebäudes sowie die Herstellung der Außenanlagen einschließlich des für die KiTa 18 a und 18 b erforderlichen Vorplatzes sind für das II. Quartal 2027 vorgesehen.