



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	62
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2020/249/1
<b>Datum:</b>	30.11.2020

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	10.12.2020	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 30.11.2020  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 30.11.2020  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Johannes Schrauth	Zimmer:	4.2
E-Mail:	johannes.schrauth@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6201

Haus für Jugend und Familie (HfJuF)  
hier: Beauftragung LPH 3 - 4

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Neubau wird gemäß der vorgestellten Planung (Leistungsphasen 1 und 2) der Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus dem Architekturbüro Langensteiner Bienhaus Architekten PartmbB, Ettlingen, und dem Landschaftsarchitekturbüro Ramthun, Baden-Baden, realisiert. Die Arbeitsgemeinschaft wird mit der Stufe 2 (Leistungsphase 3 und 4 HOAI) beauftragt.
3. Die für den Neubau erforderlichen Mittel in Höhe von ca. 9,5 Mio. EUR werden im Haushalt bereitgestellt.

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangssituation

Die Jugendarbeit „jungStil“ der Stadt Kitzingen fand über mehr als 20 Jahre überwiegend in den Räumlichkeiten der Schrankenstr. 35 statt.

Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zur Veräußerung dieses Gebäudes zugunsten eines Hotelprojektes ist „jungStil“ bereits im April 2018 in das Stadtteilzentrum Siedlung umgezogen und hat von dort die Arbeit fortgesetzt.

Im Zuge der Suche nach einem geeigneten, dauerhaften Standort für die städtische Jugendarbeit entstand die vom Jugendbeirat unterstützte Idee, die gewachsenen Bedarfe für Familienangebote sowie für die Jugendarbeit in einem „Haus für Jugend und Familie“ (HfJuF) unterzubringen.

In einer Sondersitzung des Stadtrates am 08.11.2018 wurden die Bedarfe dargelegt und begründet. Es wurden verschiedene Standorte in Kitzingen (Bleichwasen, Marshall Heights, Deusterareal, Florian-Geyer-Platz) geprüft.

Am 21.02.2019 wurde in einer Sitzung des Stadtrates die Grundsatzentscheidung und Standortfrage geklärt. Der Neubau wird am Standort Florian-Geyer-Platz (Süd) errichtet.

Die Verwaltung wurde beauftragt, ein wettbewerbliches Verfahren als Teil eines VgV-Verfahrens am Standort Florian-Geyer-Platz (Süd) durchzuführen.

Gegenstand des Wettbewerbs war die Bauwerks- und Freianlagenplanung zum Neubau eines Multifunktionshauses für Jugend und Familie und der städtebauliche Entwurf der angrenzenden Flächen.

Am 19.03.2020 tagte das Preisgericht in nichtöffentlicher Sitzung unter der fachlichen Leitung von Architekt Rainer Kriebel. Am Mittwoch, 13.05.2020, fand ein Verhandlungsgespräch statt.

In einer Sitzung des Stadtrates am 25.06.2020 wurde die Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus dem Architekturbüro Langensteiner Bienhaus Architekten PartmbB, Ettlingen, und dem Landschaftsarchitekturbüro Ramthun, Baden-Baden, stufenweise mit den Leistungsphasen 1 - 5 HOAI beauftragt.

Das Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem nichtoffenen Planungswettbewerb wurde mit der Beauftragung beendet.

Am 19.11.2020 wurde die Vorplanung dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgestellt.

### 2. Bearbeitung und Beschreibung der Leistungsphasen 1 – 2 Architekturbüro

Die Leistungsphasen 1 und 2 wurden im Wettbewerbsverfahren teilweise bearbeitet. Das Wettbewerbsergebnis wurde mit den Nutzern und den Förderstellen weiterentwickelt und soweit erforderlich überarbeitet.

Der **einstöckige Neubau** in modularer aufgebauter Massivholzbauweise wird auf eine tragende Beton-Bodenplatte abgesetzt und ist unterhalb der Verwaltung für Technikräume teilunterkellert. Unter einem gemeinsamen Dach bildet sich eine leichte pavillonartige Raumstruktur ab. Unterschiedlich große Raumkuben, die die verschiedenen Nutzungen enthalten, werden umspült von bewusst aufgeweiteten Verkehrswegen bis hin zu Lichthöfen und überdachten Außenbereichen. Die Flurzonen werden zu Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das Neubauvolumen nimmt das Jugendzentrum „jungStil“ und das Familienzentrum auf, das durch **eine gemeinsame gebildete Adresse** von der Jahnstraße aus erreichbar ist. Der Kinder- und Familienbereich mit direkt angeschlossenen überdachten Gartenanteil ist im südlichen Bauvolumen untergebracht. Nördlich zur Verwaltungszone liegt das Jugendzentrum mit einem separaten Bewegungsraum. Die Unterbringung des Seminarbereichs wird im kernsanierten und baulich behutsam angepassten Radlernest vorgesehen.

Mit dem **Massivholzbau** wird eine möglichst klimaneutrale Bauweise vorgesehen. Tragende, wie nicht tragende Wände werden in derselben, reinen Materialität der Massivholzwände ausgebildet. Die Sichtseiten der Außenwände haben eine Oberfläche mit pressgefügten Vollholzdielen. Die Innenwände der Räume dagegen sind weiß lasiert. Auch die Decken werden in Holz ausgebildet. Durch die vorgehängte Fassade und den gezielten Einsatz von Sonnenschutzverglasung kann auf einen außenliegenden Sonnenschutz verzichtet werden. Die Rhythmisierung der vor die Attika und Bodenplatte gehängten Fassade besteht aus senkrecht zu dem Baukörper stehenden Holzdielen. Die große, alle Raumbereiche verbindende Dachfläche wird als 5. Fassade entwickelt.

Neben den Flächen des **Dachgartens** des „jungStil“, wird das Dach durch eine gezielt eingesetzte **intensive Dachbegrünung** genutzt und gegliedert. Gleichzeitig fungiert die Fläche auch als Wasserspeicher und Rückzugsort für Bienen und andere, bedrohte Insektenarten.

Der Baukörper besetzt und schließt die westliche Grundstücksgrenze an der Jahnstraße. **Die Bäume bleiben erhalten.** Die Erschließung des Gebäudes entlang der Jahnstraße erfolgt mittels eines Stegs aus feuerverzinkten Gitterrosten. Das angrenzende Radlernest wird kernsaniert, verkehrstechnisch an den Neubau angebunden und erhält die städtebauliche Struktur der kleinteiligen Wohnhausbebauung beidseitig entlang der Talstraße. Die Positionierung des Gebäudekörpers parallel zur Jahnstraße und dem Erhalt des alten Baumbestandes wirkt sich positiv zum Thema Lärmemission / Schallschutz aus. Neubau und Radlernest sind barrierefrei.

Der Außenraum wird neu geordnet, der **Fußballplatz wird als Fußballkleinfeld (35 x 55m) verkleinert** und die dadurch freiwerdenden Flächen dem Haus für Jugend und Familie zugeordnet. Gegenüber der Wohnbebauung unterhalb des Geländeversprungs in Richtung Talstraße entsteht durch gezielte Bepflanzung und Geländemodellierung eine natürliche Schall- und Sicht-Barriere. Neben Spielbereichen für die Kleinen finden sich zahlreiche Bewegungs- und Gartenflächen für die Jugendlichen. Das Thema des Grünraums erweitert sich bis in die Innenhöfe und die überdachten Außenflächen des Gebäudes.

Neben den Themen der Nachhaltigkeit und des Schutzes des Baumbestandes, ist der **Umgang mit Regenwasser** auf dem Gelände von großer Wichtigkeit. Die Entwässerung der geplanten befestigten Flächen erfolgt über die angrenzenden, nicht versiegelten Flächen. An freien Stellen werden z.B. Sicker- bzw. Retentionsmulden ausgebildet.

Gebäude aus Massivholz haben eine sehr hohe Wärmespeicherkapazität. Die Bauweise garantiert eine lange Auskühldauer, ein ausgeglichenes Raumklima ohne große Temperaturschwankungen und niedrige Betriebskosten für die Heizung.

Das Multifunktionshaus für Jugend und Familie will ein **einladendes, offenes Gebäude** sein, welches von den jungen Nutzern ge- und benutzt werden kann. Es muss einfach zu bespielen sein, intuitiv und frei, ohne die Kreativität und Bewegung einzuschränken. Daneben soll es Begriffe wie Gemeinschaft, Verantwortung, Wertschätzung und Nachhaltigkeit baulich vermitteln. Daher wurden bewusst Materialien gewählt, die robust und patinierfähig sind und gleichzeitig eine angenehme und wertige Raumatmosphäre entstehen lassen.

### 3. Kostenschätzung Architekturbüro

KG 100	0,00 €
KG 200	19.040,00 €
KG 300	5.053.108,00 €
KG 400	1.493.093,00 €
KG 500	1.156.845,00 €
KG 600	85.000,00 €
KG 700	1.545.001,00 €

**Summe (brutto) 9.352.088,00 €**

Die Baukosten KG 300/400 gesamt belaufen sich auf 6.546.201 € brutto. Die Außenanlagen und Freiflächen KG 500 werden mit Gesamtkosten von 1.156.845 € brutto beziffert.

### 4. Finanzierung

Zusätzlich zu den Kosten des Architekturbüros kommen noch allgemeine Verwaltungskosten hinzu, wie z. B. Kosten, die im Rahmen der Vergaberichtlinien entstehen (Veröffentlichungen in der Presse und auf der Ausschreibungsplattform) und interne Verrechnungen.

Die Gesamtkosten i. H. v. 9,5 Mio. € sind auf der HHSt. 1.4605.9420 bereitzustellen.

### 5. Förderung Finanzverwaltung

#### Förderung Bayerischer Jugendring (BJR)

Die Förderhöhe beträgt 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch maximal 1 Mio. € pro Projekt.

#### Förderung Leader

Nach dem Leader-Förderprogramm könnte die Innenausstattung für das Haus der Jugend und Familie gefördert werden. Da die Stadt Kitzingen im Raum mit besonderen Handlungsbedarf liegt, würden 60 % der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch max. 200.000,00 € je Projekt gefördert.

Die Antragsmöglichkeit für die Leader- Förderung ist noch bis Ende 2021 möglich, da nach jetzigen Stand noch Mittel vorhanden sind. Die Umsetzung der Maßnahme muss bis Juli 2023 erfolgt sein.

### 6. Weitere Vorgehensweise

Wenn noch im Jahr 2020 bzw. im Januar 2021 die Entscheidung zur Vorplanung getroffen wird, dann kann die Bearbeitung der Leistungsphasen 3 bis 4 bis April 2021 erfolgen.

Das Planungsergebnis und die dann erarbeitete Kostenberechnung wird dem Stadtrat vorgestellt, um dann die weiteren Leistungsphasen (LPH 5 bis 8) stufenweise von den Architekten und Fachplanern abzurufen.

Zur weiteren Planung gehört die Einbindung weiterer Fachplaner.

Der voraussichtliche Baubeginn ist für Anfang 2022 geplant.

**Anlagen:**

Ansichten

Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Untergeschoss

Schnitte