



AMT:	6
Sachgebiet:	62
Vorlagen.Nr.:	2021/101
Datum:	12.04.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	22.04.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.04.2021 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.04.2021 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Multifunktionshaus für Jugend und Familie (HfJuF)
hier: Entwurfsplanung und Kostenberechnung

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Das Projekt „Neubau Multifunktionshaus für Jugend und Familie“ wird entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung umgesetzt (siehe Anlage).
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die weiteren Leistungsphasen (LPH 5 – 9) an die Architekten und Fachplaner zu beauftragen.

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 nichtoffenem Planungswettbewerb wurde mit der Beauftragung beendet.

Am 19.11.2020 wurde die Vorplanung dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgestellt und am 10.12.2020 der Beschluss zur Beauftragung der Leistungsphasen 3 - 4 gefasst.

2. Bearbeitung und Beschreibung der Leistungsphase 3

Die Leistungsphasen 1 und 2 wurden 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. Der Aufenthaltsbereich auf der Dachfläche ist verschwunden. Das Dach wird durch eine gezielt eingesetzte intensive Dachbegrünung und durch eine Installation einer Photovoltaikanlage genutzt und gegliedert. Gleichzeitig fungiert die Fläche auch als Wasserspeicher und Rückzugsort für Bienen und andere, bedrohte Insektenarten. Die Teilunterkellerung wurde von der Mitte des Gebäudes zum südlichen Rand verschoben. Der Geländeversprung macht einen ebenerdigen Kellerzugang möglich.

In den Kellerräumen werden die Gebäudetechnik und die Mülltonnen untergebracht.

Die Kombination Wärmepumpe (Energiequelle Luft) mit Photovoltaik versorgt das Gebäude mit Wärme und Strom. Die Flächen für eine PV-Anlage befinden sich auf dem Flachdach des Neubaus.

Das Haus für Jugend und Familie ist nun erdgeschossig, somit fällt die Aufzugsanlage weg. Aufgrund der Bauweise des Gebäudes und des relativ flachen Geländes ist eine durchgehende Barrierefreiheit gewährleistet.

Das Neubauvolumen nimmt das Jugendzentrum „jungStil“ und das Familienzentrum auf, das durch eine gemeinsame gebildete Adresse Jahnstraße 6 aus erreichbar ist. Der Baukörper besetzt und schließt die westliche Grundstücksgrenze an der Jahnstraße und die Bäume bleiben erhalten. Die Positionierung des Gebäudekörpers parallel zur Jahnstraße und dem Erhalt des alten Baumbestandes wirkt sich positiv zum Thema Lärmemission / Schallschutz aus.

Die Unterbringung des Seminarbereichs wird im kernsanierten und baulich behutsam angepassten Radlernerst vorgesehen.

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.

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.

3. Kostenberechnung Architekturbüro

KG 100	0 €
KG 200	90.560 €
KG 300	4.990.947 €
KG 400	1.547.238 €
KG 500	1.208.646 €
KG 600	57.000 €
KG 700	1.489.864 €

Summe (brutto) 9.384.255 €

Die Baukosten KG 300/400 gesamt belaufen sich auf 6.538.185 € brutto. Die Außenanlagen und Freiflächen KG 500 werden mit Gesamtkosten von 1.208.646 € brutto beziffert.

Die Baukosten der Kostenschätzung wurden mit Gesamtkosten von 9.352.088 € genannt (Differenz 32.167 € zur Kostenberechnung). Auf Grundlage des Bodengutachtens ergaben sich notwendige Maßnahmen, wie z.B. die Bodenplatte des Neubaus als elastisch gelagerte Bodenplatte ausbilden.

4. Haushaltsstelle

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 Haushaltsstelle 1.4605.9420 bereitgestellt.

5. Förderung Finanzverwaltung

Förderung beim Bayerischen Jugendring (BJR)

Die Förderhöhe beträgt 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch maximal 1 Mio. € pro Projekt. Die Förderung bezieht sich jedoch nur auf den Anteil für den Bauabschnitt der Jugend.

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 € gefördert.

Förderung der Bayerischen Landesstiftung

Nach Rücksprache mit der Bayerischen Landesstiftung, die hauptsächlich modellhafte Baumaßnahmen fördert, kann dort ein weiterer Zuwendungsantrag gestellt werden. Die Bayerische Landesstiftung entscheidet nach Vorlage von Anträgen, daher kann vorab keine Förderung in Aussicht gestellt werden.

Der Fördersatz bei Maßnahmen ab 1 Mio. € beträgt ca. 4,25 % der zuwendungsfähigen Kosten.

6. Weitere Vorgehensweise

Die Unterlagen für die Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens werden zusammengestellt und der Bauantrag im 3. Quartal 2021 eingereicht. Die Finanzverwaltung stellt die Förderanträge bei den jeweiligen Fachstellen. Im 4. Quartal werden die Vergaben der Bauleistungen vorbereitet und auf den Markt gebracht.

Der voraussichtliche Baubeginn ist für April 2022 geplant. Der Einzug der Nutzer soll im April 2023 erfolgen.

Anlagen:

Anlage Aussenanlagen

Anlage Grundriss Dachgeschoss

Anlage Grundriss Erdgeschoss

Anlage Grundriss Kellergeschoss