



Sachgebiet Sachgebiet 62	Sachbearbeiter Herr Schrauth	Kontakt 09321/20-6201 johannes.schrauth@stadt- kitzingen.de	
Beratung Stadtrat	Datum 25.09.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Multifunktionshaus für Jugend und Familie (HfJuF); hier: Grundsatzbeschluss zu Haushaltsmitteln			

Vorschlag zum Beschluss:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Für das Haus für Jugend und Familie inklusive Radlernerst werden Mittel von insgesamt 13,1 Mio. € zur Verfügung gestellt. Die in dem Stadtratsbeschluss vom 10.12.2020 genannten Gesamtkosten von 9,5 Mio. € werden um 3,6 Mio. € erweitert.
3. Im Rahmen der Gesamtkosten von 13,1 Mio. € wird für das Haushaltsjahr 2025 eine Haushaltsüberschreitung für folgende Haushaltsstelle genehmigt:

HSt.	Bezeichnung	Ansatz	Überschreitung
VmHh 4605.9420	Stadtjugendpflege - jungStil -, Gebäudeneubau, Neubau Haus für Jugend und Familie	3.785.900 €	675.000 €
	Bisher bereitgestellt (durch Dringlichkeitsentscheidung (SiVo 2025/181)):		<u>325.000 €</u>
	Gesamt:		1.000.000 €

Die Deckung der Mehrausgaben erfolgt über Minderausgaben bei HSt. 1.6300.9562 – Breslauer Straße – Straßenausbau, Bau- und Nebenkosten (400.000 €) und HSt. 6306.9592 – Gemeindestraßen; Umgestaltung Bahnhofsvorplatz, Baunebenkosten: Tiefbau, Wachstum u. nachh. Erneuerung Baunebenkosten (275.000 €). Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Deckungsvorschläge für die o. g. Haushaltsüberschreitung, soweit dies haushaltsrechtlich erforderlich ist, zu ändern.

Sachverhalt:**1. Ausgangssituation**

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“ unterzubringen.

Am 21.02.2019 wurde in einer Sitzung des Stadtrates die Grundsatzentscheidung, der Raumbedarf und die Standortfrage geklärt. Der Neubau wird auf dem Florian-Geyer-Platz errichtet. Das Raumkonzept beinhaltet Flächen für die Jugendarbeit (z.B. Bandraum, Medienstudio, Jugendcafé), Büroarbeit, Gemeinschaftsräume (z.B. Bewegungsraum, Küche), Familienstützpunkt, Rappelkiste und für externe Organisationen. Zusammen gefasst ergibt das Konzept eine reine Hauptnutzfläche von ca. 750 m². Hinzu kommen noch Nebenräume und Erschließungsflächen.

Weiterhin bestand Einverständnis, die bestehende Außenfläche im Rahmen des Wettbewerbs mit zu planen.

Nach dem wettbewerblichen Verfahren als Teil eines VgV-Verfahrens wurde am 25.06.2020 die Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus dem Architekturbüro Langensteiner Bienhaus Architekten PartmbB, Ettlingen, und dem Landschaftsarchitekturbüro Ramthun, Baden-Baden, beauftragt.

2. Bauliche Umsetzung

Der einstöckige Neubau in modularer aufgebauter Massivholzbauweise wurde auf eine tragende Beton-Bodenplatte abgesetzt. Das Dach wird durch eine gezielt eingesetzte 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 Entwässerung der geplanten befestigten Flächen erfolgt über die angrenzenden, nicht versiegelten Flächen und es wurden Sicker- bzw. Retentionsmulden ausgebildet. Der Baukörper besetzt und schließt die westliche Grundstücksgrenze an der Jahnstraße. Die Positionierung des Gebäudekörpers parallel zur Jahnstraße und dem Erhalt des alten Baumbestandes wirkt sich positiv zum Thema Lärmemission / Schallschutz aus. Aufgrund der Bauweise des Gebäudes und des relativ flachen Geländes ist eine durchgehende Barrierefreiheit gewährleistet. Die Kombination Wärmepumpe (Energiequelle Luft) mit Photovoltaik versorgt das Gebäude mit Wärme und Strom.

Das ehemalige Radlernerst wurde abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Der zweistöckige Neubau in Massivbauweise besetzt die Ecke Talstraße / Jahnstraße und fügt sich in die dortige Bebauung ein.

Der Außenraum wurde neu geordnet, der Fußballplatz wurde als Bolzplatz verkleinert. Neben den Spielbereichen für die Kleinen finden sich zahlreiche Bewegungs- und Gartenflächen für die Jugendlichen.

3. Zeitachse Bauliche Umsetzung

- Auftragsvergabe 1. Preisträger 25.06.2020
- Erstes Treffen mit Architekturbüro am 15.07.2020
- Vorstellung LPH 2 im Stadtrat 10.12.2020; Beauftragung LPH 3-4
- Vorstellung LPH 3 im Stadtrat 22.04.2021; Beauftragung LPH 5-9
- Einreichung Bauantrag 06.08.2021
- Wurzelsondierung und Vorarbeiten Dezember 2021
- Einreichung Tektur Bauantrag 08.09.2022
- Ausschreibung Rohbauarbeiten Dezember 2022

- Baubeginn 06.03.2023 Rohbau plus Abriss Radlernest, Fertigstellung Juli 2023
- Spatenstich 27.03.2023
- Start Holzbauarbeiten Mitte September 2023, Fertigstellung Anfang November 2023
- Richtfest 14.11.2023
- Baubeginn Radlernest 30.01.2024 (Gründung und Rohbau)
- Fertigstellung Außenanlagen und Einzug der Nutzer 01.07.2025

4. Stadtratsbeschlüsse

Für das Bauprojekt Haus für Jugend und Familie wurden fortlaufend insgesamt 17 Beschlüsse gefasst.

21.02.2019	Grundsatzentscheidung und Standortfrage (AL 1)
25.06.2020	Wettbewerb und Beauftragung des Architekturbüros
19.11.2020	Vorplanung mit Kostenschätzung
10.12.2020	Beauftragung LPH 3 - 4
22.04.2021	Entwurfsplanung und Kostenberechnung
08.07.2021	Förderantrag LEADER (SG 20)
08.12.2022	Auftragsvergabe Rohbauarbeiten
27.04.2023	Auftragsvergabe Holzbauarbeiten
13.07.2023	Auftragsvergabe Garten-/Landschaftsbauarbeiten und Dacharbeiten
05.10.2023	Auftragsvergabe Verglasungs- und Metallbauarbeiten
16.11.2023	Auftragsvergabe Trockenbau-, Elektro-, Heizung-/Sanitär und Lüftungsarbeiten
12.12.2023	Auftragsvergabe Rohbau Radlernest
21.03.2024	Auftragsvergabe Innenausbau Holz
25.04.2024	Auftragsvergabe HLS-Arbeiten Radlernest, Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten Radlernest, Elektroarbeiten Radlernest, Gussasphaltheizestricharbeiten
04.07.2024	Auftragserweiterung der Verglasungs- und Metallbauarbeiten; Nachträge der Weyer Fensterbau GmbH
25.07.2024	Auftragsvergabe Konstruktionsblech, Fensterbauarbeiten Radlernest
24.09.2024	Auftragsvergabe Innenausbau Türen, Metallbauarbeiten Stege/Rampen, Schreinerarbeiten Einbaumöbel

5. Förderungen

Förderung beim Bayerischen Jugendring (BJR)

Die Förderung bezieht sich nur auf den Anteil für den Bauabschnitt der Jugend. Die Förderhöhe beträgt voraussichtlich 817.196,00 €.

Förderung Leader

Nach dem Leader-Förderprogramm wird das Haus für Jugend und Familie mit einer Summe i. H. v. 1,0 Mio. € gefördert.

Förderung gebundener Kohlenstoff in Gebäuden in Holzbauweise

Das Förderprogramm unterstützt Bauvorhaben in Massivholzbauweise. Die Förderhöhe beträgt 200.000,00 €.

Förderung der Bayerischen Landesstiftung

Nach Rücksprache mit der Bayerischen Landesstiftung, die hauptsächlich modellhafte Baumaßnahmen fördert, kann dort ein Förderbetrag i. H. v. 200.000,00 € erwartet werden.

6. Baukostenentwicklung

Die Steigerung der Baukosten von 9,5 Mio. € auf 13,1 Mio. € hat verschiedene Gründe.

6.1. Bauliche Mehraufwendungen

Ein Teil der Mehrkosten ist auf Mehraufwendungen im Bauprojekt zurückzuführen.

6.1.1. Absehbare Mehraufwendungen von Bauleistungen

Zum Umfang der Leistungen der Garten-/Landschaftsbauarbeiten sind weitere Arbeiten hinzugekommen. Im Außenbereich wurden mehr Mastleuchten montiert, der Vorplatz an der Florian-Geyer-Halle wurde mitbearbeitet, 2 E-Ladesäulen für Autos wurden vorbereitet und die Bearbeitungsfläche der ausführenden Firma wurde mit dem neuen Bolzplatz deutlich erweitert (siehe Erläuterungen SiVo 2023/155).

6.1.2. Nicht absehbare Mehraufwendungen von Bauleistungen

Im Verlauf der Baumaßnahme zeigten sich zuvor nicht bekannte Sachverhalte, die einen gravierenden baulichen Mehraufwand zur Folge hatten.

- Es waren erhöhte Gründungsaufwände notwendig aufgrund sehr schlechter Bodenverhältnisse. Notwendige Bodenverbesserungsmaßnahmen verursachten Massenmehrungen sowie höhere Entsorgungskosten.
- Ein erhöhter Aufwand im Bereich der Realisierung von Baumschutz und Artenschutz kam hinzu. Hauptsächlich waren es die Auflagen und Umsetzungen aus den Vorgaben im Baumgutachten.
- Anstatt einer geplanten Kernsanierung musste das ehemalige Radlernerst abgerissen werden und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Sanierungskosten hätten den Neubaupreis erheblich überschritten.

Die Kosten dieser o.g. Mehraufwendungen betragen ca. 1,0 Mio. €.

Durch verschiedene Optimierungen und Maßnahmen wurde seitens der Stadtverwaltung dem Kostendruck entgegengewirkt, der durch die unter Ziff. 6 genannten baulichen Mehraufwendungen entstand. Das Vorhaben wurde intensiv begleitet, Änderungsvorschläge eingebracht und Ausführungsdetails hinterfragt. Auch wurden verschiedene Detailplanungen in der Ausführung optimiert. Die Gebäudehüllen vom Multifunktionshaus und Radlernerst wurden gesamtheitlich gekürzt, verkleinert und vereinfacht.

Darüber hinaus konnten die Möglichkeiten der Stadtgärtnerei und des Stadtbauhofs genutzt werden.

Damit konnten die Mehraufwendungen unter Punkt 6.1. weitgehend kompensiert werden.

6.2. Kostensteigerungen wegen der weltpolitischen Lage

Die Kostensteigerung beruht ganz wesentlich auf der Erhöhung der allgemeinen Baukosten wegen der schwierigen weltpolitischen Lage, die den Projektverlauf begleitete. Der Start für die ersten Ausschreibungen war im Dezember 2022.

Einordnung der weltpolitischen Lage

Pandemie Covid-19 März 2020

Blockade Suezkanal März 2021

Ukraine-Krise Februar 2022

Ausschreibung Rohbau Dezember 2022

In Deutschland haben sich die Baukosten in den letzten Jahren stark entwickelt, mit einem starken Anstieg zwischen 2021 und 2023, der auf Inflation, Lieferengpässen und gestiegene Materialkosten zurückzuführen ist. Infolge dessen betrug der Baupreisindex Statistischen Bundesamtes bei Bauarbeiten im Hochbau 37,01 %, Zeitrahmen von 2019 bis 2022 (Quelle: Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Statistisches Bundesamt)
Die Kostensteigerung hat sich auch auf die Jahre 2023 und 2024 massiv ausgewirkt.

Die hier vorliegende Kostensteigerung von 9,5 Mio € auf 13,1 Mio € liegt trotz der unter Ziff. 6.1. genannten baulichen Mehraufwendungen vollständig im Rahmen des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes.

Kostenberechnung 2021:	9.485.569 €
Kosten plus 37,01 %:	12.996.178 €
Kostenfeststellung 2025:	13.100.000 €

Die tatsächliche Höhe der weltpolitisch begründeten Baukostensteigerungen konnte in ihrem gesamten Umfang erst in den letzten Monaten abgeschätzt werden.

7. Haushaltsmittelüberschreitung

Im Haushalt sind derzeit für 2025 ca. 198.400 € vorhanden. Um die Rechnungen zu finanzieren, braucht es 675.000 € in 2025.

Die Deckung der Mehrausgaben erfolgt über Minderausgaben bei HSt. 1.6300.9562 – Breslauer Straße – Straßenausbau, Bau- und Nebenkosten (400.000 €), HSt. 6306.9592 – Gemeindestraßen; Umgestaltung Bahnhofsvorplatz, Baunebenkosten: Tiefbau, Wachstum u. nachh. Erneuerung Baunebenkosten (275.000 €).