Beilage

Unschlittplatz 7A
Teilsanierung Unschlitthaus
hier: Direkter Objektplan

Entscheidungsvorlage

Begründung und Umfang der Maßnahme

1. Planungsanlass und -historie

Das mittelalterliche Tragwerk des Unschlitthauses ist schadhaft und bedarf der Sanierung. Erstmals im Jahr 2008 waren Verformungen an den tragenden Stützen in den Dachgeschoßen des mittleren Gebäudeteiles festgestellt worden. Die von StA als Lager genutzten Geschosse wurden aufgrund Empfehlung des mit den Untersuchungen beauftragten Statikers in 2009 freigeräumt. Der zum großen Teil mittelalterliche Tragwerksbestand des Gebäudes wurde in der Folgezeit sukzessive statisch-konstruktiv erfasst. Die vorhandenen Schäden wurden kartiert und analysiert. Im Juli 2010 mündeten die gesammelten Untersuchungsergebnisse in ein erstes statisches Instandsetzungskonzept mit Maßnahmenkatalog. Als vorgezogene Notmaßnahme wurden die Fußpunkte des Hauptgespärres im Mittelteil des Hauses temporär mit LKW-Gurten gegen mögliches Abscheren gesichert. Die weitere Nutzung der Flächen wurde vorsorglich untersagt.
Durch SUN wurden im Gebäude Schadstoffuntersuchungen vorgenommen. Im Ergebnis sind die Holzbauteile der Dachkonstruktion aufgrund früherer Behandlung mit Holzschutzmitteln und Verwendung von Insektiziden in den ehemaligen „Hängepfand-Lagern“ als kontaminiert eingestuft. Es wurde außerdem Einbauten mit Mineralwolle der Kategorie 2 gefunden.

2. Baubeschreibung

2.1. Städtebau und Situierung

Das Unschlitthaus wurde 1491 unter Hans Beheim d. Ä. als einer der sieben „Kornkästen“ für die Stadt erbaut. Es handelt sich um ein innerstädtisches Einzeldenkmal, 1899 großzügig umgebaut zum städtischen Leihhaus und Eichamt. Der Nordgiebel des 7-geschossigen Gebäudes grenzt direkt neben dem Henkersteg an das Ufer der Pegnitz. Die östliche Außenwand des mittelalterlichen Bauwerks wurde als Teil der früheren Stadtbefestigung identifiziert. Das Gebäude selbst steht nach Angaben der Denkmalpflege in einem früheren Stadtgraben.
Das Unschlitthaus ist durch Brandwände in einen nördlichen, einen mittleren und einen südlichen Teil gegliedert, welche jeweils drei Massivgeschoße und vier Dachgeschoße umfassen. Der nördliche Gebäudeteil war nach starker Zerstörung im 2. Weltkrieg in moderner Stahlbeton-Bauweise wiederhergestellt worden. Die beiden anderen Teile hatten nur geringfügigere Schäden erlitten.
Das Haus ist im Erdgeschoß von Westen her unter der Adresse Unschlittplatz 7A erschlossen, im 1. OG von Norden her unter der Adresse Obere Wörthstraße 26. An der Ostseite befindet sich ein untergeordneter Eingang der über Gefälle erschlossen ist.
Auf dem Grundstück steht keine nennenswerte Freifläche zur Verfügung. An drei Seiten grenzt das Gebäude an öffentlichen Straßenraum. Der nördliche Gebäudeteil grenzt an die Pegnitz und ein Nachbargrundstück, dass derzeit bebaut wird.

2.2. Funktionen und Nutzung des Gebäudes

Die Funktionsverteilung wird nicht verändert. Bisher nicht genehmigte Nutzungen im mittleren Gebäudeteil wurden mit dem aktuellen Baubescheid genehmigt. Das Amt für Stadtforschung und Statistik nutzt den größten Teil des Hauses. Im Gebäude befinden sich auch das Leihhaus Nürnberg und der Altstadtjuwelier.

2.3. Beschreibung der Maßnahmen

Gebäude

Der viergeschossige historische Dachstuhl wird im Rahmen der Schadstoffsanierung im Innenraum komplett freigelegt. Die Dachkonstruktion wird in diesen Bereichen anschließend über Auswechslungen, Ergänzungen und Einbau von zusätzlichen Stahlteilen saniert. Um die Dachlast geordnet abzutragen, erfolgen Einbauten in den Massivgeschoßen und eine partielle Verstärkung der Gründung. Die horizontale Aussteifung des Gebäudes und der Brandschutz im Gebäude werden über die Ertüchtigung der Deckenkonstruktionen den Erfordernissen angepasst. Nach Abschluss der statischen Sanierung beginnen die Ausbauarbeiten in 2. Obergeschoß und 1. Dachgeschoß Mitte sowie im 1. Dachgeschoß Süd. Darüber hinaus werden Treppenraumwände ertüchtigt und Rettungswege ergänzt.
Alle noch vorhandenen schadhaften Fenster in den Massivgeschoßen und im Dachstuhl werden erneuert.
Ein vom Wahllokal im Erdgeschoß aus erschlossenes WC wird zu einem behindertengerechten WC umgebaut. Neben dem östlichen Treppenhaus wird je ein zusätzliches Damen- und Herren-WC eingerichtet.
Sämtliche Maßnahmen wurden mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

Haustechnik

Die technischen Neuerungen beschränken sich hauptsächlich auf den Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage. Daneben werden mechanische Lüftungen an innenliegenden Räumen ergänzt.
Im Zuge der Baumaßnahme wird ein Teil der datentechnischen Verkabelung erneuert.

Ausstattung und Möblierung

Im 1. Dachgeschoß Mitte wird eine Teeküche ergänzt. Die neue Behindertentoilette wird mit einer Pflegeliege und einem Baba-Wickeltisch ausgestattet.

3. Energetischer Standard und Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme

Die Sanierungsplanungen umfassen bzgl. energetischer Komponenten die Dämmung des Daches und den Einbau neuer Fenster.
Die Dämmung des Dachbereiches erfolgt gemäß den städtischen Standards von 11/2009.
Beim Einbau neuer Fenster muss aus Gründen des Denkmalschutzes und der Schadensvermeidung auf Zweischeiben- statt auf Dreischeibenverglasung zurück gegriffen werden.
Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für unterschiedliche energetische Sanierungsvarianten entfällt daher für diese Maßnahmen.

4. Terminplan

Die umfangreiche Sanierungsmaßnahme wird bei laufendem Betrieb durchgeführt. Temporär werden einzelne Bürobereiche in das als Wahllokal genutzte nördliche Erdgeschoß ausgelagert. Ein Umzug des statistischen Amtes würde aus datentechnischen Gründen einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern.
Die Baugenehmigung liegt seit dem 04.08.2014 vor.

Folgende terminliche Abwicklung ist geplant:

Ausführungsplanung	11.08.2014
Baubeginn	12.01.2015
Rohbau	12.01.2015
Dach und Fassade	01.06.2015
Ausbau	30.11.2015
bauliche Fertigstellung	31.07.2016
Inbetriebnahme bzw. Übergabe	September 2016

5. Finanzierung und Folgelasten

Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der Mittelfreigabe durch Ref. II/Stk aus dem MIP 2014 - 2017, Nr. E1210002400U und vorbehaltlich der Genehmigung in den Haushaltsberatungen aus der MIP-Fortschreibung 2015 - 2018.

Die Folgelasten betragen voraussichtlich ca. 5.000 EUR im Jahr für Wartung Brandmeldeanlage und Feststellanlagen an Türen.
Die Maßnahme wird nicht gefördert.

6. Kosten

Nach der detaillierten Kostenberechnung des Architekturbüros Hübsch & Ramsauer vom 15.08.2014 betragen die voraussichtlichen Gesamtkosten 3.856.000 EUR.