Beilage 1.1

Königstraße 93 – Künstlerhaus / Generalsanierung 3. Bauabschnitt
hier: Objektplan

Entscheidungsvorlage:

1. Begründung und Umfang der Maßnahme

Das Künstlerhaus in Nürnberg wurde in den Jahren 1906 bis 1910 im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung am Königstor erbaut. Es ist als Baudenkmal in der Denkmalliste des BLfD eingetragen und befindet sich im Altstadt-Ensemble-Bereich, der auch gesamt als Bodendenkmal gilt.
Der Bereich um das Königstor ist auch vor dem Bau des Künstlerhauses schon von zahlreichen baulichen Veränderungen geprägt, gleichwohl zeigt die inzwischen über 100-jährige Geschichte des Künstlerhauses eine bis heute wechselvolle, die Stadt Nürnberg prägende kulturpolitische, gesellschaftliche und städtebauliche Entwicklung.
Seit 2008 ist das Künstlerhaus zentraler Bestandteil des neugegründeten, städtischen KunstKulturQuartiers.
Das Künstlerhaus bietet ein großes Angebot mit knapp 20.000 Veranstaltungen – davon 15 Ausstellungen – in den verschiedensten Kultursparten. Ob jung oder alt, es richtet sich an sämtliche Altersklassen und Zielgruppen. Im Jahr 2015 konnten 239.372 Besucherinnen und Besucher gezählt werden, die das Programm aus KinderKultur-Angeboten, das Seniorenprogramm, Festivals, Führungen, Poetry Slams, Filmvorführungen, Parties und vieles mehr nutzten.
Das Haus steht offen für diskursive, partizipatorische Kulturarbeit, für Experimente, als Labor und Kreativwerkstatt. Das Raumangebot mit Flächen für Ausstellungen und Performances, Konzerte und Partys, mit Kinosälen, Wirtshaus, Café und Biergarten, Tagungsräumen und Werkstätten bietet dafür vielfältige Voraussetzungen. Gemeinsam mit Künstlervereinen und – initiativen, externen Veranstaltern und vielzähliger Bürgerbeteiligung durch ehrenamtliche Gruppen entsteht so ein interdisziplinäres, multikulturelles, breitgefächertes Angebot mit Film und Musik, Tanz und Theater, bildender Kunst und Handwerk, Literatur und Medien.

Bauabschnitte:
- Bauabschnitt 1 („Mittlerer oder Südlicher Bauteil“) wurde in den Jahren 1996 – 2000 saniert. Das Haus wurde nach erheblichen Kriegsschäden im Dach und im 1. OG wieder aufgebaut und mit einem 2. und 3. OG bis unter das Giebeldach ausgebaut.
- Bauabschnitt 2 („Kopfbau“) wurde in den Jahren 2000 – 2002 nach einem Realisierungswettbewerb neu errichtet (Abbruch des hist. Kopfbaus, der teilweise kriegszerstört war).
- Bauabschnitt 3 („nördlicher Bauteil“) wurde bisher nicht saniert, im Laufe der Jahrzehnte aber durch verschiedene Eingriffe immer wieder baulich leicht verändert.

Ziele der Generalsanierung:
- Beseitigung sicherheitstechnischer/baurechtlicher Mängel
- Beseitigung funktionaler Mängel
- Beseitigung bautechnischer Mängel
- Erhalt des Charakters des Hauses, keine Luxussanierung
- Beibehalt aller Nutzergruppen im Haus

Bisherige Verfahrensschritte:
2009 Nutzungskonzept, Kulturausschuss
2011 Aufnahme BIC, geprüfter Kostenrahmen
2012 Kulturausschuss
Projektstillstand wg. fehlender Kapazitäten bei H bis Anfang 2015
2015 Voruntersuchungen, Vergabeverfahren Architekten- und Ingenieurleistungen
2016 Beginn der Planungsphase
Abschluss Vorplanung mit Kostenschätzung
Kulturausschuss 21.10.2016
2017 Abschluss Entwurfsplanung mit geprüfter Kostenberechnung

Baugenehmigung
Kulturausschuss 06.10.2017
Ältestenrat/Finanzausschuss 25.10.2017, MIP-Reife-Beschluss

Wirtschaftlichkeitsberechnung EnEV
Die Sanierungsplanungen umfassen hinsichtlich energetisch relevanter Aspekte aus Gründen des Denkmalschutzes und Berücksichtigung der Bestandsituation die Mindestanforderungen nach Energieeinsparverordnung. Hinsichtlich Wärmedämmung der obersten Geschossdecke/Dach werden die energetischen Standards der Stadt Nürnberg vom 17.11.2009 eingehalten.
Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für unterschiedliche energetische Sanierungsvarianten ist deshalb nicht sinnvoll durchzuführen.

2. Bauwerk

Der im 2. Weltkrieg kaum in Mitleidenschaft gezogene dritte Bauabschnitt nimmt innerhalb des Künstlerhauses nochmals eine besondere Rolle ein, weil in ihm vielfältigste Nutzungen – von der offenen Werkstatt, über Schulungsräume bis hin zum Konzertsaal – in einem komplexen Gefüge versammelt sind. Diese Vielfalt und auch die Tatsache, dass sich im Gebäude die mehr als 100-jährige wechselvolle Geschichte des Hauses auf unterschiedlichste Art widerspiegelt, führen dazu, dass die Nutzer des Hauses sich in hohem Maße mit dem Haus identifizieren. Unabhängig davon gibt es allerdings funktionale, bautechnische und baurechtliche Probleme die dringend behoben werden müssen.

3. Baubeschreibung

Der Entwurf sieht vor, die sichtbaren Eingriffe in den Bestand auf ein Minimum zu reduzieren. Um aber das Schallproblem innerhalb des Hauses in den Griff zu bekommen, wurde ein Raumkonzept entwickelt, bei denen die Räume, die lärmintensiv sind, von den lärmempfindlichen soweit als möglich entfernt angeordnet werden. Dies betrifft vor allem die Bereiche Kulturkellerei und Zentralcafé, die nun in die untersten Ebenen des Gebäudes gelegt werden sollen, da sie lärmintensiv sind, aber auch unabhängig vom Tageslicht betrieben werden können. Die Kulturkellerei wird dabei die Räume der jetzigen Schreinerei übernehmen, für das Zentralcafé wird im Bereich des Anlieferhofes das Gebäude auf Ebene - 2 erweitert. Durch diese und weitere Raumrochaden wird auch erreicht, dass alle Werkstätten auf einer Ebene zusammengeführt werden können und von einem gemeinsamen Flur aus erschlossen sind. Ein weiterer größerer Eingriff in das Gebäude und sein äußeres Erscheinungsbild wird im Bereich des Erschließungshofes und dem bestehenden Anbau erfolgen. Das direkt angrenzende Treppenhaus wird nach oben und unten erweitert, um die baulichen Rettungswege zu verbessern und um einen Lastenaufzug unterbringen zu können, der möglichst viele Ebenen erreicht, als auch möglichst viele zusätzliche Flächen für Sanitär- und Umkleideräume zu schaffen.
Die Neuordnung der Eingangssituation zum Künstlerhaus ist eine weitere wichtige Maßnahme, die einerseits die Abläufe im Gebäude verbessern wird, andererseits das Haus deutlicher nach außen hin öffnen und für eine bessere Auffindbarkeit des Künstlerhauses selbst, aber auch zu einer besseren Orientierung im Gebäude führen wird. In Zukunft wird man über eine breit angelegte Brücke (die auch mit Werkstätten und Technikräumen unterbaut ist und von der Gastronomie als Freisitz genutzt werden kann) vom Königstorgraben aus zu einer Eingangshalle gelangen, die als zentraler Verteiler für alle Nutzungen im Haus dient. Auch der Eingang von der Königstormauer wird in Zukunft direkt zu dieser Halle führen. Die baulichen Eingriffe sind dabei eher unspektakulär. Das jetzige Zentralcafé wird in Zukunft von der Gastronomie genutzt werden, die im Bereich des jetzigen Zugangs von der Königstormauer adäquate Räume für Küche, Lagerung und Personal erhalten wird.
In den Obergeschossen werden die Raumstrukturen überwiegend beibehalten, auch wenn Funktionen getauscht werden. Der Vorsaal wird in Zukunft vor Veranstaltungen und in den Pausen zur Bewirtung der Gäste genutzt, der Nebenfestsaal wird zu einem unabhängig nutzbaren Seminar- und Veranstaltungsraum. Der Festsaal soll durch den Rückbau der jetzigen Bühne und Galerie zu einem multifunktional nutzbaren Veranstaltungsraum, der sehr flexibel angelegt ist und in Zukunft mit deutlich geringerem Aufwand für Veranstaltungen mit unterschiedlichen Anforderungen umgerüstet werden kann. Die schlecht erschlossenen und mit baulichen Rettungswegen nicht ausreichend ausgestatteten weiteren Ober- und Dachgeschosse werden als Lagerräume und zur Unterbringung der großen Lüftungszentralen genutzt.

Die WC-Anlagen sind den Nutzungen zugeordnet. Das Gebäude wird in Zukunft weitestgehend barrierefrei sein.
Im Inneren gilt es einerseits den Charme der Räume zu erhalten und die notwendigen Reparaturmaßnahmen aber auch die Erneuerung der Gebäudetechnik so durchzuführen, dass der Charakter des Hauses erhalten bleibt. Die vorhandenen Oberflächen werden daher grundsätzlich erhalten und bei Bedarf repariert und ergänzt, oder falls nicht mehr funktionstüchtig erneuert und dabei neu interpretiert. Es werden Materialien verwendet, die sich harmonisch in das Materialkonzept des Bestandes einfügen (Putz, Beton mit Zuschlägen aus ortsüblichem Sandstein, Sandstein, Dachdeckungen mit naturroten Ziegeln, Holzfenster, etc.). Auch in der Formensprache nehmen die Neubaumaßnahmen Bezug auf den Bestand, setzen diese aber sehr präzise und reduziert um, so dass die Eingriffe in die Substanz, zumindest auf den zweiten Blick lesbar bleiben.

Außenanlagen
Der Haupteingang soll künftig über die repräsentative, derzeit hinter Bäumen befindliche Loggia geführt werden. Im Zuge eines neuen Eingangs- und Brückenbauwerkes kann der schmale Grünstreifen wieder zum Graben aufgeweitet, das Untergeschoss natürlich belichtet und belüftet werden.
Im Bereich der Königstormauer sollen lediglich die neuen Eingänge angepasst, der angrenzende Straßenraum bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten bzw. wird nach den Bauarbeiten so wiederhergestellt.
Der KulturGarten wird mittels einer den Hof überquerenden Brücke barrierefrei mit dem Künstlerhaus verbunden. Auch von der Königstormauer aus ist der KulturGarten zukünftig über eine Rampe barrierefrei erschlossen. Bislang nicht vorhandene Herren- und Damentoiletten können neben dem Wehrturm und neben dem Ausschank eingerichtet werden.

4. Termine

- Baubeginn: September 2018
- Baufertigstellung: Frühjahr/Sommer 2021

5. Übersicht Kosten und Finanzierung

Gemäß Kostenberechnungen der Planer vom 30.05.2017 ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in EUR	
100	Grundstück	0,00	EUR
200	Herrichten und Erschließen	485.340,00	EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	8.996.615,00	EUR
400	Bauwerk – Technische Anlagen	4.454.170,00	EUR
500	Außenanlagen	1.046.540,00	EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	847.900,00	EUR
700	Baunebenkosten ohne BVK	5.108.505,00	EUR
Zwischensumme		20.939.070,00	EUR
Mehrwertsteuer 13% (gem. KaSt)		2.722.079,10	EUR
Gesamtkosten brutto ohne BVK		23.661.149,10	EUR
Bauverwaltungskosten, BVK (7,2% von gesamt netto)		1.507.613,04	EUR
Gesamtkosten brutto mit BVK		25.168.762,14	EUR
Sicherheitszuschlag 3% von gesamt brutto mit BVK		755.062,86	EUR
Gesamtkosten brutto (inkl. Sicherheitszuschlag)		25.923.825,00	EUR

Es wurden verschiedene Entscheidungen zur Standardreduzierungen von Bauherrnseite getroffen und mittels Bauherrnentscheidungen dokumentiert.

Finanzierung
Vorbehaltlich des Beschlusses aus den Haushaltberatungen im November 2017 wird die Maßnahme unter Nr. 437 in den MIP aufgenommen. Der MIP-Reife-Beschluss („Project Freeze“) erfolgte im Ältestenrat/Finanzausschuss am 25.10.2017.

6. Zuschüsse

Auf Grundlage der Vorplanung und Kostenschätzung vom 29.09.2016 wurde eine Förderbetrachtung durch die Regierung von Mittelfranken auf Grundlage der Städtebauförderung/Programm Soziale Stadt übermittelt, welche eine voraussichtliche Förderhöhe von ca. 10 Mio. EUR erwarten lässt.
Ein Förderantrag ist in Bearbeitung, ein Bewilligungsbescheid wird Anfang 2018 erwartet.