

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: KartäuserTOR 1, Sanierung der Gaststätte „Tucherbräu am Opernhaus“

Die Maßnahme „KartäuserTOR 1, Sanierung der Gaststätte „Tucherbräu am Opernhaus““ wurde 2010 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 19.01.2011 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst die vollständige Generalsanierung aller drei Bauteile (Hauptgebäude, Stadtmauerturm und Kasemattenturm).

Ausgangssituation und Planungsanlass

Die Gaststätte „Tucherbräu am Opernhaus“ befindet sich am KartäuserTOR, direkt an die mittelalterliche Stadtmauer angelehnt, gegenüber dem Opernhaus auf der anderen Straßenseite der Frauentormauer und besteht aus der Gaststätte mit Anbauten an die Stadtmauer, dem Stadtmauerturm und dem Kasemattenturm. Das Gebäude wurde im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstört und nach dem Krieg wiederaufgebaut. Mittlerweile handelt es sich um einen Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles der mittelalterlichen Stadtmauer und ist seit dem Jahr 2013 auch als Einzeldenkmal anerkannt. Seit den 1950er Jahren befindet sich das Gebäude im Eigentum der Stadt Nürnberg.

Die Gebäudesubstanz entspricht nahezu dem Zustand nach dem Wiederaufbau, da über Jahre hinweg keine werterhaltenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Um die Wiedernutzung als Gaststätte zu gewährleisten, müssen dringend alle technischen Anlagen sowie die komplette Haustechnik modernisiert und instandgesetzt werden. Das vollständige Grundleitungsnetz ist marode. In einzelnen Räumen sind im Mauerwerk bereits Feuchtigkeitsschäden erkennbar, da eine ausreichende Be- und Entlüftung nicht vorhanden ist. Alle drei Gebäudeteile entsprechen derzeit nicht den brandschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Wände des Kasemattenturms sowie die Dächer der Gebäude weisen deutliche Rissbildungen und Verformungen auf, so dass dadurch die Statik stark beeinträchtigt ist.

Baubeschreibung

Grundsätzlich soll die Gaststätte nicht komplett umgebaut werden, sondern generalsaniert werden. Vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind jedoch Schadstoffsanierungen und umfangreiche Abbruchmaßnahmen erforderlich, da sich im Gebäude sowie auf der Außenseite zahlreiche Schadstoffe befinden. Hierbei wird das Objekt anhand der vorhandenen Belastungen in kleinräumige Sanierungsbereiche aufgeteilt, in denen die Demontage der betroffenen Einbauten erfolgt.

Nach Abschluss der zeitlich vorgelagerten Schadstoffsanierungen müssen sämtliche technische Anlagen im Bestand entfernt und entsprechend den aktuellen Vorschriften neu eingebaut bzw. errichtet werden. Dabei wird das komplette Grundleitungsnetz sowie das Trink- und Abwassersystem erneuert. Neben der Sanierung der Wärme- und Warmwasserversorgung werden auch raumluftechnische Anlagen sowie die elektrischen Anlagen erneuert. Es werden verschiedene Be- und Entlüftungsanlagen neu eingebaut, die bisher im Bestand nicht vorhanden waren. Im Wirtschaftshof wird außerdem eine neue Aufzugsanlage montiert. Um den Bedarf abzudecken, der an eine Gaststätte dieser Größe gestellt wird, werden die sanitären Anlagen verändert bzw. erweitert.

Unter der Berücksichtigung des Bestandsschutzes im baurechtlichen Sinne sollen die denkmalrechtlichen Belange sowie die aktuellen Vorschriften in Bezug auf die Technik und Bauphysik berücksichtigt und umgesetzt werden. Da die Nutzung als Gaststätte weiterhin erhalten bleiben soll, werden die Gast-, Neben-, Lager- und Technikräume sowie die Küche und Theke ertüchtigt und neu ausgestattet. Durch das Herrichten aller Innenoberflächen soll das Erscheinungsbild deutlich aufgewertet werden.

Um den Anforderungen des Brandschutzes gerecht zu werden, müssen verschiedene Böden, Wände, und Decken, aber auch Fenster und Türen überarbeitet, saniert oder ausgetauscht werden. Die Dächer und Wände werden statisch ertüchtigt. Die Fassaden des Kasemattenturms werden in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geändert um die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen zu können.

Da die Treppenanlage im Außenbereich als 2. Flucht- und Rettungsweg dient, werden die Treppen neugestaltet. Der Außenbereich wird außerdem durch Pflanzung neuer Bäume und Erweiterung der Beleuchtung ansprechend gestaltet.

Kosten und Finanzierung

Die vorgelegte Kostenberechnung gemäß der BIC-Phase 3 wurde von Rpr geprüft. Die durchgeführte Plausibilitätsprüfung ergab Baukosten in Höhe von 5.402.000 Euro inkl. Bauverwaltungskosten. Von Prüfungsseite wird empfohlen, die vorgelegten Gesamtbaukosten in Höhe von 5.402.000 Euro als Kostenobergrenze festzulegen.

Es entfallen auf die einzelnen Jahre folgende Beträge:

bis 2018: 582.000 Euro (bereits bereitgestellte Planungsmittel)

2019: 965.000 Euro

2020: 3.055.000 Euro

2021: 800.000 Euro

Gesamtkosten gerundet: 5.402.000 Euro

Möglicherweise kann für die Sanierung des Gaststättenbereiches ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass die künftige Vermietung mit Ausweisung der Umsatzsteuer erfolgt und auf eine Umsatzsteuerbefreiung verzichtet wird. Die Abstimmungen zum Abschluss des Mietvertrages sind derzeit noch nicht abgeschlossen, so dass noch keine Aussage über einen Vorsteuerabzug getroffen werden kann. Bei einer Vorsteuerabzugsberechtigung würden sich die Investitionskosten entsprechend reduzieren.

Die Realisierung der Maßnahme ist ab Sommer 2019 vorgesehen und soll voraussichtlich bis März 2021 baulich fertig gestellt werden.

Die Maßnahme hat das BIC-Verfahren bis zur Phase 4 durchlaufen und erfüllt somit die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung durch den Ältestenrat und Finanzausschuss zum Projekt Freeze.