Kartäusertor 1, Tucherbräu am Opernhaus Sanierung der Gaststätte Tucherbräu am Opernhaus

hier: Objektplan

Entscheidungsvorlage:

1. Begründung und Umfang der Maßnahme

Die Gaststätte „Tucherbräu am Opernhaus“ befindet sich am Kartäusertor, direkt an die mittelalterliche Stadtmauer angelehnt, gegenüber dem Opernhaus auf der anderen Straßenseite der Frauentormauer.

Das Gebäude wurde im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstört. Am selben Ort mit annähernd den gleichen Außenmaßen stand bis zur Zerstörung die Geschützhalle des Germanischen Nationalmuseums.

Der Wiederaufbau erfolgte in den Jahren 1947 bis 1951 durch die Fa. Tucher Bräu. Nach Fertigstellung des Gebäudes ging es in das Eigentum der Stadt Nürnberg über.

Über Jahre hinweg wurden keine größeren und damit werterhaltende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Zum Gebäude gehören neben dem Biergarten folgende drei Bauteile: die Gaststätte selbst mit Anbauten an die Stadtmauer, der Stadtmauerturm Frauentormauer 19 und der Kasemattenturm Frauentormauer 17a.

Das Gebäude befindet sich im denkmalgeschützten Ensemble der mittelalterlichen Stadtmauer und ist seit August 2013 auch selbst ein Einzeldenkmal.

Seit Herbst 2012 ist nach der Feststellung von massiven und umfangreichen Mängeln im Bezug auf Lebensmittel- und Arbeitsrecht durch OA und darauf erfolgter Aufgabe des Betriebs durch den Unterpächter der Tucher Bräu die Gaststätte geschlossen. Die Gasträume und Toiletten im Hauptgebäude werden in den Wintermonaten durch die Stadt Nürnberg übergangsweise als Nachtschlafstätte für Obdachlose genutzt.

2. Baubeschreibung

Die wesentlichen Bausteine der Maßnahme sind:

- Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes
- Vollumfängliche Erneuerung der Haustechnik
- Erneuerung der Veranstaltungs- und Medientechnik
- Barrierefreie Erschließung, u.a. neuer Aufzug für das OG (Bibliothek), EG und das UG und neuer Aufzug im Bereich Küche für EG und UG Kegelbahn
- Sanierung aller Sanitärbereiche
- Überarbeitung von Wandoberflächen
- Erneuerung aller abgehängten Decken
- Umsetzung raumakustischer Vorgaben
- Ausbau und Entsorgung von Schadstoffen
- Reaktivierung und Sanierung der Außenanlagen
- Energetische Sanierung der Außenhülle Pächterwohnung

Der geplante Umfang besteht in der kompletten Überarbeitung des Gebäudeinneren inklusive Schadstoffsanierung. In die Tragstruktur wird nur im Bereich der Aufzüge und der Durchdringungen der Technischen Gebäudeausrüstung eingegriffen. Werkstein- und Holzböden bleiben ebenso erhalten.

Die statisch relevante Bausubstanz (Betontragwerk) ist nach derzeitigem Kenntnisstand schadensfrei, jedoch sind Einbauten und Oberflächen zu erneuern.

Im Gebäude sind, der Bauzeit entsprechend, Schadstoffe (z.B. Asbest, Mineralfaser, PAK, PCB) vorhanden. Sie stellen für den laufenden Betrieb keine Gesundheitsgefährdung dar, jedoch sind bei Sanierungsmaßnahmen auch aus Gründen des Arbeitsschutzes der fachgerechte Ausbau und die Entsorgung im Vorfeld der Baumaßnahme erforderlich. Der bauliche Brandschutz (Fluchtwege, Brandmeldeeinrichtungen, Brand- und Rauchschutzeinrichtungen) ist zu überarbeiten. Insbesondere die Versammlungsräume genügen nicht mehr den Anforderungen des geltenden Baurechts.

Die Technische Ausrüstung ist weitestgehend abgewirtschaftet, die Elektroverkabelung ist zweiadrig ausgeführt. Ebenso entspricht die Veranstaltungs- und Medientechnik in keinsten Weise mehr den Erfordernissen, die sich aus einer zeitgemäßen Bespielung ergeben.

3. Termine

In Abstimmung mit LA und Stk wurde zum Beschluss des projekt freeze im Juli 2018 festgelegt, dass die Gaststätte aufgrund der Möglichkeit der 100%-igen Vorsteuerabzugsfähigkeit frühestens im Januar 2021 eröffnet werden soll.

Daraus resultiert folgender weiterer Terminablauf:

- Beginn Werkplanung 09/ 2018
- Genehmigung Objektplan 03/2019
- Schadstoffentsorgung ab 09/2019
- Baubeginn 10/2019
- Baufertigstellung 01/2021
- Inbetriebnahmen 02-03/2021

4. Kosten

Gemäß der Zusammenstellung der Kostenberechnungen der Planer vom 21.01.2019 ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung (alle Zahlen netto):

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in EUR	
100	Grundstück	0,00	EUR
200	Herrichten und Erschließen	69.867,20	EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.616.896,54	EUR
400	Bauwerk – Technische Anlagen	1.229.823,41	EUR
500	Außenanlagen	197.103,40	EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00	EUR
700	Baunebenkosten ohne BVK	1.116.432,28	EUR
Gesamtkosten netto ohne BVK		4.230.122,83	EUR
Bauverwaltungskosten, BVK (7,95% von gesamt netto)		336.294,77	EUR
Gesamtkosten netto mit BVK		4.566.417,60	EUR

Achtung: Sämtliche Kosten sind zu 100% vorsteuerabzugsberechtigt.

5. Finanzierung

Diese Maßnahme ist im MIP 2019-2022 unter der Nr. 418 finanziert.

6. Gutachten und Beschlüsse

12.11.2010

Die Maßnahme der Generalsanierung des Objektes wird im BIC-Prozess angemeldet, mit der Priorisierung „1“ eingestuft und mit Beschluss der Referentenrunde am 19.01.2011 mit einem „+“ versehen und damit ins das BIC-Verfahren aufgenommen.

18.06.2013:

In der Referentenrunde wird beschlossen, dass die Maßnahme der Generalsanierung des Objektes weiter verfolgt und geplant werden soll. Vorentwurf (mit Kostenschätzung) und Entwurf (mit Kostenberechnung) sollen erarbeitet werden.

7. Zuschüsse

Es sind derzeit keine zuschussfähigen Kosten in der Maßnahme enthalten.