Sachverhaltsdarstellung zur Sanierung des Wächterhauses

I. Ausgangslage

Im Jahr 2021 feiert Großgründlach sein 1000jähriges Jubliäum. Aus der Ortsgemeinschaft und der Politik (Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 02.02.2017 und der CSU-Stadtratsfraktion vom 29.01.2020) wurde der Wunsch vorgebracht, die Stadt Nürnberg möge anlässlich dieses Jubiläums das Wächterhaus sanieren. Das Wächterhaus wird seit 1992 vom Vorstadtverein Alt-Gründlach e.V. als Dorfmuseum genutzt. Der Verein wünscht sich, das Museum in das erste Obergeschoss des Wächterhauses zu erweitern. Vom Verein wurde eine entsprechende Nutzungsidee entwickelt und in einer schriftlichen Skizee der Stadt Nürnberg übermittelt.

II. Das Wächterhaus

Das Wächterhaus bildet eine Einheit (Doppelhaus) mit dem westlich anschließenden Backhaus, welches zum Haller'schen Schlossanwesen gehört. Gemeinsam rahmen sie mit dem alten „Rathaus" den Zugang zum Kirchhof ein. Die Entstehungszeit des im städtischen Besitz befindlichen Wächter- (und zeitweise auch Totengräberhauses) liegt in den Jahren zwischen 1795 und 1800. Beide Gebäude, Wächterhaus und Backhaus, wurden an eine wesentlich ältere Kirchhofmauer angebaut. Der Kirchhof wird auch heute noch als Friedhof genutzt. Die dortigen Gräber liegen in einem Abstand von weniger als 0,5 Meter zur Kirchofmauer. Zudem liegt die Bodenfläche des Friedhofs ca. 1,40 Meter über dem Niveau des Erdgeschosses des Wächterhauses.

Das Wächterhaus hat ergänzend zur Kirchhofmauer ein massives Erdgeschoss aus Sandstein und Obergeschoss aus Fachwerk. Es wurde früher als Wohngebäude genutzt und dient seit 1992 als kleines Heimatmuseum. Das Backofenhaus gehört zum privaten Schlossanwesen und wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Der gesamte Bereich ist als Ensemble eingetragen und ebenso als bedeutend für die Bodendenkmalpflege eingestuft. Beide Gebäudeteile sind zudem als Einzeldenkmal qualifiziert. Für das Wächterhaus muss die Stadt Nürnberg also unabhängig vom Nutzungswunsch des Vorstadtvereins die Sorgfalt für die Wahrung des Denkmals übernehmen.

III. Das Sanierungsprojekt

Nach einem Auftaktgespräch zwischen Bürgermeister Christian Vogel und Freiherr Haller von Hallerstein im Februar 2017 wurde das Hochbauamt beauftragt, Planungen, Sanierungsvarianten und Kostenermittlungen für beide Gebäude (Wächterhaus und Backhaus) zu erstellen. Für die Finanzierung wurde das Projekt für die Baupauschale des Geschäftsbereichs des Bürgermeisters angemeldet. In den folgenden Monaten wurden unter Federführung des Hochbauamtes notwendige Gutachten erstellt für:

- verformungsgerechtes Aufmaß
- Biologisches Gutachten zum Schädlingsbefall
- Statisches Vorgutachten zu Tragwerksschäden
- Bauforschung mit Ermittlung der Baustufen und Veränderungen
- Restauratorische Befunduntersuchungen
- Bohrkernuntersuchungen

Festegestellt wurde ein Befall mit Holz zerstörenden Insekten (Hausbock und Nagekäfer) sowie Schimmelpilzen. Begünstigt wurde der Befall durch eine dauerhaft eindringende Feuchte durch die Kirchhofmauer ins Gebäude sowie eine zu hohe Raumluftfeuchte, die durch unpassende Dispersionsanstriche im Gebäudeinneren verstärkt wurde. In einem ersten

Sanierungsschritt wurde deshalb bereits im Sommer 2019 eine Schädlingsbekämpfung in beiden Häusern erfolgreich durchgeführt.

Der Schädlingsbefall, ältere Sanierungsfehler sowie grundsätzliche Konstruktionsmängel führten im Ergebnis zu statischen Bedenken und Substanzmängeln, die im Anschluss an die Schädlingsbekämpfung erfasst werden mussten. Es zeigte sich unter anderem, dass die Dachtragwerk mittlerweile statische Mängel aufweist, die Sparrenabstände zu weit sind und die Dachlattung zu schwach ist. Das Vorholz an den Zerrbalken ist außerdem zu kurz, die Längsaussteifungen des Dachstuhls mit der Decke des Obergeschosses sind ungenügend. Auch der Kamin ist statisch nicht ausreichend gesichert.

Diese Erkenntnisse aus den unterschiedlichen Gutachen wurden unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in mögliche Sanierungsvarianten überführt. Hierbei mussten insbesondere zwei kritische Aspekte bedacht werden. Zum einen wurde die Durchfeuchtung der Kirchhofmauer als eigentlicher Grund für viele Substanzschäden im Wächterhaus und im Backhaus erkannt. Deshalb wurde eine Abstimmung mit der Friedhofsverwaltung erfrorderlich. Diese ergab, dass aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Totenruhe eine Durchführung von Abdichtungsarbeiten, für die ein Aufgraben auf Seiten des Friedhofs erforderlich ist, für die gesamte Länge der laufenden Ruhezeiten nicht möglich ist.

Desweiteren stellte sich heraus, dass insbesondere die Decke über dem Erdgeschoss im Backhaus derartige konstruktive und statische Schwächen aufweist, dass eine Begehbarkeit für eine öffentliche Nutzung im derzeitigen Zustand auszuschließen ist. Vor einer Nutzung für das Heimatmuseum (auch ggfs. nur als Fluchtweg) müssten diese Schäden zuerst behoben werden.

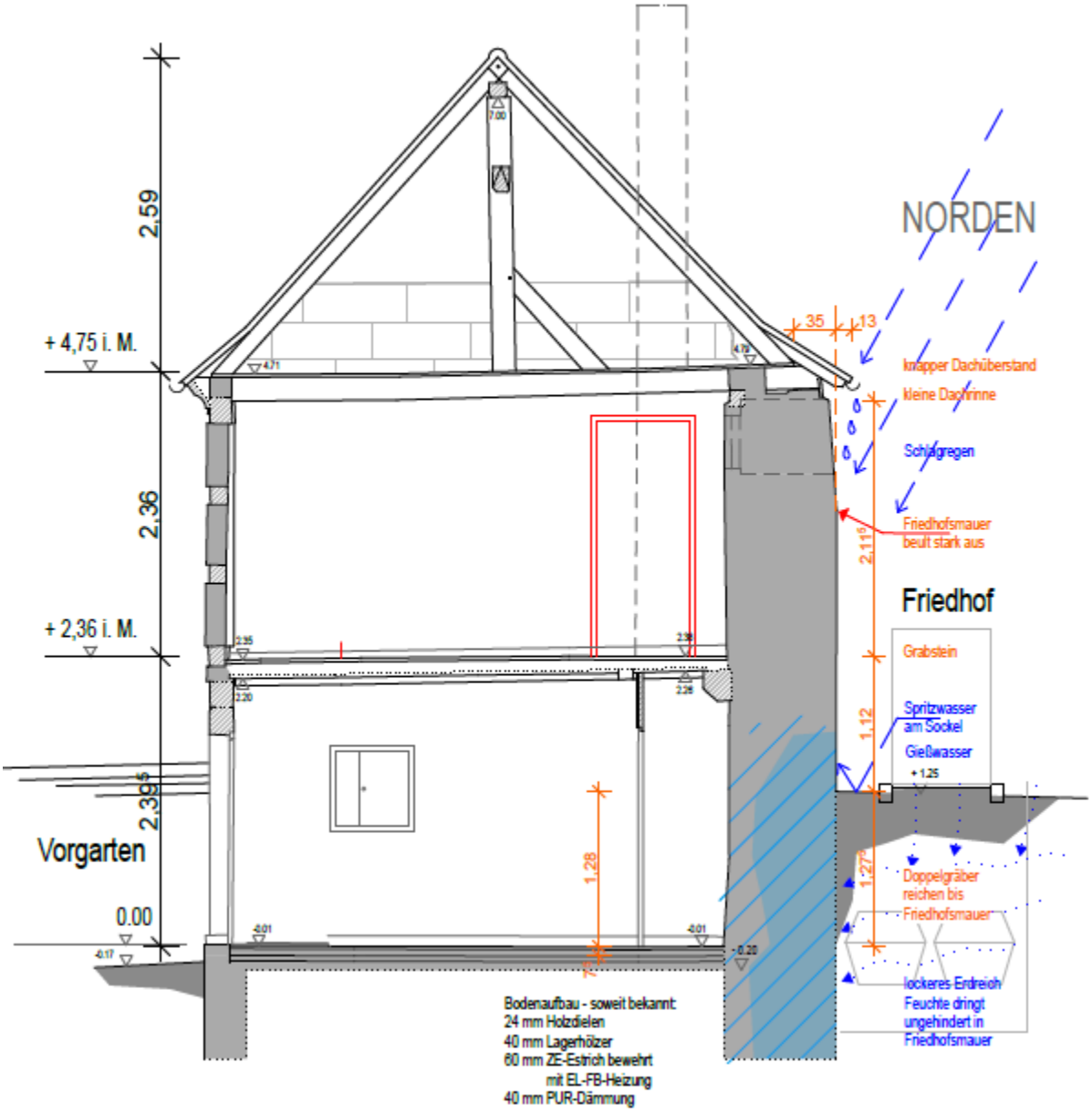
Angesichts dieser Problemstellung entwickelte die Stadt Nürnberg zwei unterschiedliche Sanierungsvarianten. Einmal unter Einbeziehung des Haller'schen Backhauses und einmal nur für das Wächterhaus und das gemeinsame Dach. Die vom Vorstadtverein angestrebte Nutzungserweiterung wäre, auch angesichts eines fehlenden Flucht- und Rettungsweges im Wächterhaus, nur erreichbar wenn das im Eigentum der Familienstiftung befindliche Backhaus mit saniert und mit verwendet werden könnte. Vertreten durch Freiherr Haller von Hallerstein zeigte sich die Familienstiftung zwar jederzeit kooperativ, hilfsbereit und aufgeschlossen, schlussendlich konnte aber auch nach mehreren Abstimmungsgesprächen, in denen unterschiedliche Optionen, z.B. auch für eine Eigentumsübertragung, angesprochen wurden, keine Lösung für eine Einbeziehung des Backhauses in das Sanierungsprojekt gefunden werden. Im Mai 2020 erklärte die Familienstiftung endgültig, sich mit ihrem Backhaus nicht an dem städtischen Sanierungsvorhaben zu beteiligen.

IV. Der Sanierungsvorschlag

Um das historische Erbe des Wächterhauses zu erhalten und einen angemessenen Beitrag der Stadt Nürnberg für das 1000jährige Jubiläum von Großgründlach zu leisten, schlägt die Stadtverwaltung nun vor, zumindest die Sanierung des städtischen Wächterhauses durchzuführen. Wie geschildert, liegt hierfür bereits ein sogenanntes „kleines" Sanierungskonzept vor. Mit diesem soll die Feuchtebelastung des Wächterhauses reduziert werden. Außerdem wird das Raumklima verbessert und schließlich werden die bestehenden Substanz- und Konstruktionsschäden behoben. Die ursprünglichen Ziele des Vorstadtvereins werden somit zwar nicht vollständig erreicht. Dennoch werden die Bedingungen für die Nutzerinnen und Nutzer des Wächterhauses verbessert. Das wichtige Denkmal wird dauerhaft erhalten und es wird ein Zeichen der Wertschätzung für den Stadtteil angesichts dessen Jubiläum gesetzt.

Um diese Verbesserungen zu erreichen, soll von Seiten des Friedhofs (unter Wahrung der Totenruhe) die Wandoberfläche saniert werden, eine Wandnische abgedichtet und der Sockelbereich geschützt werden. Die Dachrinne muss breiter dimensioniert werden. Wenn möglich, ist bei der erforderlichen statischen Sanierung des Dachstuhls ein Dachüberstand zu schaffen. Im Inneren des Wächterhauses sind die Dach- und Deckenauflager statisch zu festigen. Die Innenseite der Kirchhofmauer ist besser zu belüften und ggfs. mit einer Bauteiltempierung auszustatten. Die Wandoberflächen müssen wieder atmungsaktiv werden, um die Feuchtigkeit im Haus zu reduzieren. Eine Lüftungsregelung sowie eine kontunierliche Beobachtung und Messung des Raumklimas müssen gewährleistet werden. Hinzu kommen kleinere Maßnahmen für eine verbesserte Nutzung als Austellungsraum. Das Ziel ist es, die Situation zu verbessern und das Haus nutzungsfähig zu erhalten, auch wenn bei der Austellung künftig zu berücksichtigen sein wird, dass nicht alle Materialien für eine dauerhafte Präsentation geeignet sein werden.

Die so gestaltete Sanierung des städtischen Wächterhauses könnte im ersten Halbjahr 2021 abgeschlossen werden. Die Kostenschätzung beläuft sich derzeit auf rund 400.000 Euro. Die Finanzierung erfolgt über die Baupauschale des 3. BM (ehemals 2. BM).



V. Sonderfall Kirchhofmauer

Der Hauptgrund für die Feuchteschäden im Wächterhaus ist die fehlende Abdichtung der Kirchhofmauer von Seiten des Friedhofs. Diese könnte jedoch nur dann vollflächig angebracht werden, wenn zuvor drei aktive Grabstätten aufgelassen würden. Eine Störung der Totenruhe ist jedoch weder verhältnismäßig noch rechtlich zulässig. Deshalb können die hier erforderlichen Arbeiten, die ein Aufgraben erfordern, frühestens nach Ablauf der Ruhefristen durchgeführt werden. Solange müssen diese Aufgrabungen mindestens aufgeschoben werden. Die Stadtverwaltung steht hierzu im Kontakt mit den Grabbesitzern, um langfristige Lösungen für dieses Bauteil zu finden.

VI. Beschlussvorschlag

Der Ausschuss fordert die Verwaltung auf, das beschriebene „kleine“ Sanierungskonzept für das städtische Wächterhaus umzusetzen und damit einen wichtigen Beitrag für das 1000jährige Jubiliäum von Großgründlach zu leisten.