

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Laufertorzwinger 1, Laufertorturm, Fassaden- und Dachsanierung

Die Maßnahme „Laufertorzwinger 1, Laufertorturm, Fassaden- und Dachsanierung“ wurde im Jahr 2011 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 31.05.2011 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Die Maßnahme umfasst eine Fassaden- und Dachsanierung des Laufertorturms unter der Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des baulichen Bestands.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Laufertorturm, erbaut um 1377, ist einer der vier markanten runden Haupttürme der ehemaligen Stadtbefestigung und steht unter Denkmalschutz. Im Jahr 1552 wurde der Torturm im zweiten Markgrafenkrieg stark beschädigt. Um die Türme weitestgehend vor weiteren gezieltem Beschuss zu schützen, wurde der Turm um 1556 rund ummantelt. Im Inneren ist noch der quadratische Turm erhalten. Den Bereich zwischen dem runden Mantel und dem quadratischen Kern wurde mit Schutt und Steinen verfüllt. Ende des 19. Jahrhunderts wurden das zugehörige Tor sowie alle umliegenden Gebäude abgerissen, um den Anforderungen des wachsenden Verkehrs gerecht zu werden. Der denkmalgeschützte Rundturm wurde in der Vergangenheit als Lager- und Zivilschutzraum genutzt. Heute steht der Turm leer und ist nicht mehr in Bunkerbindung.

Der Turm besteht aus Sandstein- und Ziegelmauerwerk, Stahlbetondecken (Holzbalkendecke im obersten Geschoss), Holzdachstuhl und Biberschwanzziegeln. Die Treppen sind aus Holz. Die Böden sind Estrichböden mit Anstrich. Der Innenausbau im Turm ist bauzeitlich (1946/1947) und sehr einfach gehalten. Im Jahr 2009 wurde im Rahmen der Verkehrssicherung die Natursteinfassade befahren und absturzgefährdete Teile abgenommen. Zeitgleich wurden Dachreparaturen durchgeführt. Im Jahr 2011 lösten sich weitere Mauerwerkteile. Es wurde damals direkt gehandelt und ein Großteil der losen Fassadenteile entfernt. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine Notsicherung durchgeführt und anschließend durch eine Fachfirma die Fassadenoberfläche im Zuge einer restauratorischen Voruntersuchung untersucht und ihr Zustand kartografisch erfasst. Um den Schutz der Passanten und Fahrzeuge zu gewährleisten und eine temporäre Sicherung des Bauwerkes zu erzielen, wurde der Turm in der Vergangenheit in den unteren Etagen eingerüstet.

Zur Schadensbeseitigung und Substanzerhaltung wurde ein denkmalgerechtes Sanierungskonzept entwickelt, das jetzt umgesetzt werden soll.

Planung und Baubeschreibung

Ziel der Sanierung ist die Sicherung der Fassade unter weitest gehendem Erhalt des historischen Erscheinungsbildes sowie eine statische Sicherung des Dachstuhls und einer neuen Dachhaut unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange und den aktuellen Vorschriften. Im Fokus steht dabei der Schutz und die Wiederherstellung der denkmalgeschützten Substanz und die uneingeschränkte Verkehrssicherheit. Zudem soll die öffentliche Wahrnehmung des Turms als zentrales Element der Nürnberger Stadtbefestigung verbessert werden.

Eine dauerhafte Nutzung des Turmes wäre aufgrund der baulichen Beschaffenheit und der damit verbundenen baurechtlichen Anforderungen schwierig und nur mit einem hohen finanziellen Aufwand umsetzbar. Durch die Höhe des Gebäudes mit ca. 28 m wird der Rundturm laut der Bayerischen

Bauordnung (BayBO) u. a. als Sonderbau (Hochhaus) eingestuft. Dem zufolge bringt diese Einstufung vor allem immense Auflagen durch konkrete Sonderbauvorschriften und -richtlinien (Hochhausrichtlinie) und erhöhte Brandschutzanforderungen mit sich. Daher werden im Inneren des Turmes nur Reparaturarbeiten ausgeführt, die Planung einer zukünftigen Nutzung ist nicht Bestandteil der Maßnahme. Das Hochbauamt empfiehlt die Beibehaltung des Leerstandes der Räumlichkeiten. Die Möglichkeit einer untergeordneten Nutzung könnte jedoch mit der Bauordnungsbehörde abgestimmt werden.

Die historische Substanz soll weitgehend erhalten bleiben. Dabei wird aber auch der Aspekt der Nachhaltigkeit verfolgt, indem so weit wie möglich Schadensursachen diagnostiziert und Schadensprozessen entsprechend begegnet wird. Einzusetzende Stoffe und Materialien werden weitestgehend auf den historischen Bestand abgestimmt.

Der Zustand des gesamten Daches macht eine Dachsanierung notwendig. Alte statische Reparaturen werden nach aktuellem Stand der Technik ersetzt und nachverschraubt. Zusätzlich wurde ein denkmalgerechtes Konzept über weitere statisch notwendige Maßnahmen am Dachgebälk erarbeitet. Die Dachhaut soll komplett abgedeckt und neu eingedeckt werden. Im Zuge der Maßnahme wird der Blitzschutz den aktuellen Vorgaben angepasst. Eine neue Beleuchtung auf der Dachplattform und sowie eine Laterne wird installiert, da die derzeitige Beleuchtungsanlage aufgebraucht ist und nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Im Inneren des Turmes sind noch alte Luftschutzeinbauten vorhanden. Die im Turm befindliche WC- und Waschtisanlage wird für die Benutzung während der Bauphase ertüchtigt. Die restlichen WC- und Waschtisanlagen sollen stillgelegt und rückgebaut werden.

Die Außenanlagen werden durch die Gerüststellung sowie die Baustelleneinrichtung nur in geringem Umfang beeinträchtigt. Aufgrund der komplexen Gerüststellung muss jedoch der Untergrund aufbereitet und angepasst werden. Für einen sicheren Stand der Einrüstung ist eine Gehwegverbreiterung durch Asphalt vorgesehen. Außerdem wird eine Änderung der Verkehrs- und Fußgängerüberführung erforderlich sein.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 1,713 Mio. Euro inkl. Bauverwaltungskosten bzw. 1,475 ohne Bauverwaltungskosten. Da es sich um eine konsumtive Maßnahme handelt und somit die internen Bauverwaltungskosten nicht aktivierbar sind, werden die Bauverwaltungskosten nicht im Mittelfristigen Investitionsplan veranschlagt. Die vorgelegte Kostenberechnung wurde von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft. Die Massen- und Mengenansätze bautechnisch zusammengehörender Positionen sind plausibel. Die Höhe der Einheitspreise erscheint angemessen. Seitens Rpr wurde empfohlen, die vorgelegten Kosten in Höhe von 1,713 Mio. Euro (inkl. Bauverwaltungskosten) als Kostenobergrenze festzulegen.

Es werden Zuwendungen von der „Deutsche Stiftung Denkmalschutz“ in Höhe von etwa 40.000 bis 50.000 Euro erwartet. Außerdem besteht Aussicht auf weitere Fördermittel von der „Deutsche Stiftung Denkmalschutz“, die voraussichtlich im Rahmen einer Spendenkampagne generiert werden können. Auch durch die Bayerische Landesstiftung werden in etwa 120.000 Euro Fördermittel erwartet.

Auf die einzelnen Haushaltsjahre entfallen folgende Auszahlungsansätze:

bis 2021: 65.000 Euro
2022: 295.000 Euro
2023: 885.000 Euro
2024: 230.000 Euro

Gesamtkosten ohne Bauverwaltungskosten: 1,475 Mio. Euro

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden. Es entstehen keine weiteren Folgekosten. Im Anschluss an die Sanierung ist jedoch ein regelmäßiges Monitoring der Fassade vorzunehmen, das im Rahmen des üblichen Bauunterhaltes bezahlt wird.

Zeitliche Umsetzung

Mit dem Beginn der Maßnahme ist im Mai 2022 zu rechnen, die Fertigstellung wird voraussichtlich im Frühjahr 2023 erfolgen.

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.