Beilage

Betreff: **Marientormauer 17, Sanierung nördlicher Marientorzwinger mit Umfeld**
hier: **Entscheidungsvorlage Objektplan**

Entscheidungsvorlage:

Die Maßnahme „Marientormauer 17, Sanierung nördlicher Marientorzwinger“ wurde im Jahr 2018 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 15.01.2019 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Die Maßnahme umfasst eine Sanierung der nördlichen Graben- und Wehrmauer, einen Teilwiederaufbau des Stadtmauerturmes und die Umgestaltung der angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Der nördliche Marientorzwinger befindet sich zwischen den Straßen Marientormauer, Katharinengasse und Marientorgraben und ist Teil der großen denkmalgeschützten mittelalterlichen Stadtmaueranlage. Im Jahr 1528 wurde der Marientorzwinger, also der Bereich zwischen innerer Grabenmauer und der Wehrmauer, mit Erdreich aufgeschüttet. Die Erdaufschüttung im Zwinger führte von Anfang an zu Überlastung der umschließenden Sandsteinmauern. Außerdem führte die Auffüllung des Zwingerbereichs dazu, dass die Sandsteinmauern nicht ausreichend gegen eindringendes Niederschlagswasser geschützt waren und daher teilweise sehr großen Schaden genommen haben. Im 19. Jahrhundert wurden die Stadt- und Zwingermauern im Bereich der Katharinengasse durchbrochen, um einen zusätzlichen Straßenzugang in die Nürnberger Altstadt zu erschließen. Die dabei neu entstandene nördliche Zwingerabschlusswand, mit ihren dahinter befindlichen Kellerräumen, waren nach Untersuchungen im Jahr 2017 statisch gefährdet. Die ursprüngliche Bebauung im Zwinger wurde im 2. Weltkrieg bis auf die einsturzgefährdeten Kellerräume zerstört, so dass 2017 eine Sicherung des Bestandes durchgeführt wurde. Im Rahmen der Notsicherung erfolgte ein Teilabtrag der nördlichen Zwingermauer und ein Rückbau der einsturzgefährdeten Kellerräume.

Die beschriebenen Mängel, natursteintechnische Schäden an der Stadtmauer und statische Probleme, erfordern eine Sanierung des Bestands. Bei der Sanierungsplanung wurde offensichtlich, dass hier eine Chance entstanden ist, eine städtebauliche Reparatur zur Altstadt hin in einem größeren Kontext zu planen.

Planung und Baubeschreibung

Ziel der Planung ist, die Stadtmauer mit ihren verschiedenen Elementen wie Grabenmauer, Zwinger, Wehrmauer mit Wehrgang und Türmen für Bürger zugänglich und erfahrbar zu machen, sowie den ursprünglichen Verlauf der Stadtmauer auch über die Straße hinweg bis zum Rosa-Luxemburg-Platz wieder sichtbar werden zu lassen.

Es werden öffentliche Plätze mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Dazu trägt die Erhöhung des Grünanteils im Zwinger und die Neupflanzung von 28 Bäumen bei. Die Stadtmauer wird durch den

Wiederaufbau des Turms repariert und kann dem Verein „Geschichte für Alle“ ein Stützpunkt innerhalb der Altstadt sein, von dem aus das Wissen über die Geschichte Nürnbergs und seiner Stadtmauer vermittelt werden kann.

Die Maßnahme ist ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Grünausstattung der Altstadt. Es entstehen 560 m² neue Grünflächen und ein neuer öffentlicher Platz. Dabei werden 1.120 m² Grünfläche umfangreich neugestaltet, 250 m² Straße erneuert, 670 m² Natursteinoberflächen saniert und ein Stadtmauerturm wiederaufgebaut.

Die Natursteinmauern wurden durch Zwingerauffüllung ständig durchfeuchtet und dadurch stark geschädigt. Bei der Umgestaltung wird soweit möglich eine Abdichtungsebene eingebracht und es erfolgt eine geregelte Entwässerung des Oberflächenwassers. Hierdurch wird der Schadensprozess an den historischen Mauern deutlich reduziert.

Der fast vollständig im 2. Weltkrieg zerstörte Turm „Blaues G“ wird mit 2 Geschossen und Walmdach auf dem erhalten gebliebenen Turmstumpf wiedererrichtet. Dieser soll sich in die Stadtmauer integrieren und gleichzeitig als Wiederaufbau klar erkennbar sein. Die tragenden Wände des Turms sollen aus Sandstein, die Geschosse aus Stahlbetonwänden mit einer massiven Sandsteinvormauerung und Holzbalkendecke sowie einem gedämmten Holzdachstuhl mit einer Deckung aus Biberschwanzziegeln bestehen. Durch den Einbau von hochformatigen Fenstern, die zum Teil über Eck angeordnet sind, können die gewünschten Ausblicke in den Zwinger und entlang der Stadtmauer erreicht werden. Erschlossen wird der Turm über eine Außentreppe, welche gleichzeitig der Zugang zum Zwinger ist. Ein zusätzlicher Zugang zum Turm erfolgt auf dem Straßenniveau von der Marientormauer und erschließt lediglich das Erdgeschoss (Lager- und Technikraum). Der Zwingerbereich soll über Nacht abgesperrt werden.

Die Sandsteinmauern werden im neugestalteten Zwingerbereich rundum saniert, jedoch nur bis zur Abgrenzung des ehemaligen Biergartens. Der gesamte Zwinger besteht aus aufgeschüttetem inhomogenen Material aus dem Mittelalter. Dieses wurde nicht verdichtet und ist statisch problematisch. Aus diesem Grund sind umfangreiche statische Gründungsarbeiten erforderlich, um die Auflager für die neue Treppe herzustellen und die Fundamentierung der neuen Stützmauer zu gewährleisten.

Die Terrassierung vom Platz bis zum obersten Zwingerniveau zeigt bewusst nicht ergänzte Fragmente der Zwinger und Wehrmauern, so dass die unterschiedlichen Bauphasen sichtbar bleiben. Hier kann die Wissensvermittlung zur Stadtmauer unmittelbar erfolgen. Voraussichtlich wird diese durch die zukünftigen Mieter des Turmes „Blaues G“, der Verein „Geschichte für Alle“ aktiv unterstützt und entwickelt.

Die Bestandsbäume auf dem Zwinger bleiben alle erhalten. Die Stützwand und die Außentreppe im Zwinger werden aus eingefärbten Beton hergestellt, die Gestaltung der Oberfläche wird gemeinsam mit dem Denkmalschutz festgelegt.

Der ursprüngliche Verlauf der Wehr- und inneren Grabenmauer wird durch Grünpflanzungen, die als Hainbuchenhecke mit den gegenüber liegenden Hainbuchenhecken des Rosa-Luxemburg-Platzes korrespondiert, wieder sichtbar gemacht. Im Straßenbelag der Katharinengasse wird der historische Verlauf der ehemaligen Stadtmauer durch dunkle Granitsteine abgesetzt, der dazwischenliegende Zwinger mit hellen Granitsteinen.

Mit der Sanierung des nördlichen Marientorzwingers wird auch die Zwingerfreifläche, die bisher als Stellplatzfläche vermietet war, als Grünfläche neugestaltet. Dabei soll die Weiterführung der Stadtmauer nach Norden sichtbar werden. Mit zwei Stilelementen soll an die Stadtmauerreste auf dem Rosa-Luxemburg-Platz angeschlossen und deren Verlauf aufgezeigt werden. Zum einen wird der Verlauf der Stadtmauer in Form von Hecken wie sie am Rosa-Luxemburg-Platz eingesetzt sind nach Süden weitergeführt. Zum anderen werden in der Katharinengasse mit der Weiterführung des Pflasterbelages über die Fahrbahn und zwei farblich abgesetzte Pflasterstreifen im Zwingerbereich symbolisch die Stadtmauer über die reduzierte Fahrbahn hinweg weitergeführt. Mit diesen Maßnahmen wird der Altstadtzugang Katharinengasse aufgewertet, die Geschwindigkeit reduziert und im besten Sinne eine Stadtreparatur hergestellt. Durch das dezente Anleuchten der Mauerelemente wird der Zwingerbereich und damit auch der Altstadtzugang nachts erlebbar. Dies stellt einen weiteren Baustein in der Umsetzung des Lichtkonzeptes der Nürnberger Altstadt dar.

Im Bereich der Zwingeranlage soll ein Pocket-Park entstehen, der eine geschützte Ruhe Oase schafft. Bei der Gestaltung sollen die bisher steinernen Flächen in eine attraktive Grünanlage umgestaltet und die historischen Spuren sichtbar gemacht werden. Eine Verbindung zwischen Stadtboden und oberem Zwingerniveau soll hergestellt werden. Dazu wird der neue Freiraum in drei Terrassen gegliedert. Auf Straßenniveau liegt, barrierefrei zugänglich eine Stadtterrasse. Sitzgelegenheiten im Schutz einer größeren Pflanzfläche und eines Baumes schaffen einen angenehmen Aufenthaltsort.

Eine breite, durchgehende Treppe führt von unten nach oben und lässt den Höhenunterschied sichtbar werden. Das Mittelplateau ermöglicht einen Rückzug zwischen die hohen Mauern des Zwingers. Straßenlärm und Verkehr treten in den Hintergrund. Sitzmöglichkeiten erlauben ein Verweilen und Erleben der freigelegten, alten Sandsteinmauern.

Die Planung wurde dem Behindertenrat mit Hilfe eines Tastmodells und Plänen vorgestellt. Die Erschließung des mittleren Zwingerplateaus und der oberen Zwingerfläche durch Rampen ist aufgrund der großen Höhen, die zu überbrücken sind, nicht möglich. Eine Aufzuglösung scheidet aufgrund der Gegebenheiten ebenfalls aus. Eine Umsetzung dieser Forderung könnte nur im Bereich der Gaststätte umgesetzt werden, so dass dann vom Biergarten aus, der umgestaltete Zwinger auch für gehbehinderte Personen erreichbar wäre. Die anderen Forderungen wie kontrastreiche Stufen, Blindenleitplatten am Fußgängerüberweg, beidseitige Handläufe an den Treppen sind in der Planung berücksichtigt.

Kosten und Finanzierung

Die Maßnahme wurde in der Bauinvestitionsbesprechung behandelt. Die vorgelegte Kostenberechnung wurde von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft.

Gesamtkosten inkl. Bauverwaltungskosten: 2,995 Mio. Euro, siehe Tabelle

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in EUR
100	Grundstück	-
200	Herrichten und Erschließen	60.927,41 EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	919.654,18 EUR
400	Bauwerk Technische Anlagen	64.866,90 EUR
500	Außenanlagen	1.113.306,09 EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	2.335,38 EUR
700	Baunebenkosten **ohne BVK**	637.721,13 EUR
Gesamtkosten brutto ohne BVK		**2.798.811,09 EUR**
Bauverwaltungskosten, BVK		**195.206,54 EUR**
Gesamtkosten brutto mit BVK		**2.994.017,63 EUR**
	zur Rundung	982,37 EUR
	gerundet	**2.995.000,00 EUR**

Eine Teilfinanzierung aus den bestehenden MIP-Ansätzen „Masterplan Freiraum“ (Maßnahmen-Nr. 714), „Stadterneuerung Altstadt Süd“ (Maßnahmen-Nr. 716) sowie aus der Pauschale für Straßenum- und –Ausbau (Pauschalen-Nr. 45) wird derzeit geprüft.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurde die Maßnahme für den bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ angemeldet und seitens der Regierung mündlich positiv bestätigt. Damit kann mit einer Förderung von 80 % der förderfähigen Kosten gerechnet werden

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden.

Die Höhe der Folgekosten für die Wartung der Brandmeldeanlage und der Rauchmelder im Turm, für den Schließdienst im Zwingerbereich, für die Betriebskosten der Beleuchtung in den Zwingerflächen sowie für die Pflege der zusätzlichen Grünflächen wird auf etwa 27.750 Euro/ Jahr beziffert.

Zeitliche Umsetzung

Mit dem Beginn der Maßnahme ist im März 2022 zu rechnen, die Fertigstellung wird voraussichtlich im August 2024 erfolgen.