

Beilage

Betreff:

**KartäuserTOR 1, Tucherbräu am Opernhaus,
Sanierung der Gaststätte Tucherbräu am Opernhaus
hier: Nachtragsobjektplan**

Entscheidungsvorlage:

1. Begründung um Umfang der Maßnahme

Die Gaststätte „Tucherbräu am Opernhaus“ befindet sich am KartäuserTOR, direkt angrenzend an die mittelalterliche Stadtmauer. Gegenüber auf der anderen Straßenseite befindet sich das Opernhaus. 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 in Bezug auf Lebensmittel- und Arbeitsrecht durch OA und darauf erfolgter Aufgabe des Betriebs durch den Unterpächter der Tucher Bräu die Gaststätte geschlossen.

2. Maßnahmenbeschreibung

Der Umbau umfasst im Wesentlichen folgende Maßnahmen an allen Bauteilen (Gaststätte, Stadtmauerturm, Kasemattenturm):

- Brandschutzertüchtigung (Wand/ Decke/ Austausch Türen)
- Schadstoffsanierung
- statische Ertüchtigungen (Gaststätte Wand und Decken, K-Turm Außenwände und Dach) energetische Ertüchtigung (Fenster, Innendämmung, Dachdämmung)
- Aufwertung des Erscheinungsbildes durch Herrichten aller Innenoberflächen und der Fassaden
- Sanierung und Erweiterung der Sanitäranlagen
- Errichtung einer Küche sowie Kühlzellen
- Herstellen der Außenanlagen (Oberflächen, Biergarteneinrichtung, Errichtung Abfalllagerfläche)
- Einbau eines Güteraufzuges im Wirtschaftshof
- Dachdeckung (Dachumdeckung Biberschwanz, Austausch Dachabdichtung).

Die Sanierung/ Austausch der Technische Gebäudeausrüstung beinhaltet:

- die Lüftungszentralen im KG für die Gasträume und die Küche
- Einbau eines Fettabscheiders
- Neuinstallation Wasserversorgung
- Neuinstallation Elektroinstallation
- Neuinstallation Heizungsinstallation

- neuer Strom- und Fernwärmeanschluss
- Infrastruktur Küche / Kühlzellen

3. Begründung und Umfang des Nachtragsverfahrens

Baubeginn war im Juni 2020, Schadstoffsanierung, statische und energetische Sanierung sind abgeschlossen. Derzeit erfolgt der Innenausbau, die sanitären Einrichtungen und Küche sind gefliest, die Kühlzellen sind eingebaut, die Küche wird Anfang Oktober geliefert. Der Natursteinbodenbelag in der Gaststätte wird ab Anfang Oktober verlegt, die Brandschutzertüchtigung ist abgeschlossen. Die Schreinerarbeiten haben Lieferschwierigkeiten bei den Brandschutztüren, ebenso die Edelstahlzargen im Bereich Küche.

Die Arbeiten an den Außenanlagen im Biergarten haben begonnen.

Der vorliegende Nachtragsobjektplan beinhaltet die Mehrkosten, die sich aus dem Bauablauf, zeitlichen Verschiebungen sowie zusätzlichen Leistungen gegenüber dem Objektplan ergeben haben. Ebenso ergeben sich Mehrkosten bei den Baunebenkosten, diese begründen sich aus Anpassung der BVK, Betriebskosten der Baustelle und zusätzlichen Leistungen.

4. Kosten

Im April 2021 erhielt H/K-1 von KaSt die Information, dass das BV Tucherbräu am Opernhaus, auf Grund einer Gesetzesänderung, nicht mehr voll Vorsteuerabzugsfähig ist. Dies bedeutet, dass die Mehrwertsteuer für alle bisherigen Rechnungen nachgezahlt sowie für künftigen Rechnungen abgeführt werden muss.

Einsparpotentiale wurden im Vorfeld geprüft und bereits durchgeführt. Weitere Einsparungen führen zu erheblichen Qualitätseinbußen und zu Einschränkungen im Betrieb der Gaststätte.

Die Kostensteigerungen sind schwerpunktmäßig folgenden Themenkreise zuzuordnen:

Erschließung: Die geplante Leitungsführung für die Erschließung Elektro und Fernwärme hätte nur mit einer kompletten Umplanung der TGA im Untergeschoss umgesetzt werden können. Die Information, dass die geplante Leitungsführung nicht umsetzbar ist, ging H/T von der N-Ergie erst nach der Kostenberechnung zu.

Entsorgungskosten Altlasten: Die Entsorgungskosten für Altlasten sind im Vergleich zum Zeitpunkt der Kostenberechnung und der Ausschreibung signifikant angestiegen.

Preissteigerungen auf Grund von Marktsituation. Die Kostenberechnung stammt aus dem Jahr 2016 bzw. 2018, die Ausschreibungen erfolgten im Jahr 2020. Die Marktsituation konnte zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenberechnung nicht vorhergesehen werden. Die Indizierung von 4% konnte nicht alle Mehrkosten decken.

Viele der Vergaben, welche vor der Pandemie erfolgten, lagen über dem jeweiligen Vergabebudget. In der KG 300 wurden einige Gewerke teils dreimal ausgeschrieben um günstigere Angebote zu erhalten.

Das erste Vergabepaket wurde durch den Bau- und Vergabeausschuss am 04.02.2020 genehmigt.

Planungsanpassungen aufgrund der Bausubstanz

Die Bestandsbauteile waren zum Teil in einem schlechteren Zustand als in den Voruntersuchungen ersichtlich. Die wesentlichen Punkte waren:

- ca. 20 Stahlträger, welche bis dato nicht bekannt waren, wurden aus bauzeitlichen Auswechslungen und Sturzausbildungen vorgefunden und mussten mit Brandschutzverkleidungen versehen werden.
- durch lang bestehende Undichtigkeiten in den Flachdachbereichen waren die Schalungen und Balken weit stärker geschädigt als angenommen und mussten ausgetauscht werden.
- extrem unebene Untergründe für die Innenputzarbeiten und aufwendige Ausgleichsplätze mussten aufgebracht werden.
- auf Grund fehlender kopfseitiger Verankerungen der Wände im 1.OG mussten diese teils abgebrochen und neu gemauert werden. Ebenso waren teilweise aufwendige Ausbesserungen durch den Putzer nach den haustechnischen Installationen notwendig.
- Die Verfüugung des Natursteins (Stadtmauer- und Kasemattenturm) war weit weniger tragfähig als angenommen und musste weitgehend ausgearbeitet und neu verfügt werden.

Bauablauf und Materiallieferschwierigkeiten: Einer der Gründe für die Verzögerungen im Bauablauf sind Materiallieferschwierigkeiten. Für Material, welches üblicherweise auf Abruf verfügbar ist, betrug die Lieferzeit ca. 6 Wochen.

Ein weiterer Grund sind die Mehrarbeiten, welche auf Grund der schlechteren Bausubstanz notwendig wurde (siehe oben).

Durch die Verzögerungen im Bauablauf verlängert sich auch die Mietgebühr für Gerüste, Baustelleneinrichtungen, Gebühren für Sondernutzungen etc.

Kleinkälte: In den Mehrkosten ist auch das Vergabebudget für die sogenannte „Kleinkälte“ enthalten. Bisher gingen alle Projektbeteiligten (Fachplaner, LA sowie H/T und H/K) davon aus, dass die Kleinkälte durch eine von Tucher Bräu beauftragte Firma eingebaut wird. Dies wurde so kommuniziert und ist in projektinternen Protokollen auch festgehalten.

Zum Zeitpunkt der Abstimmung bzw. Abfrage der Leistung bei Tucher Bräu stellte sich heraus, dass Tucher Bräu nicht bereit ist diese Leistung zu beauftragen und die Kosten hierfür zu übernehmen.

Leider ist der Sachverhalt im Mietvertrag nicht eindeutig festgehalten. Um weitere Bauzeitverzögerungen zu vermeiden, wurde seitens H/T eine Ausschreibung durchgeführt und die Kleinkälte durch eine Fachfirma eingebaut.

Eine finale Klärung muss aus Sicht von H/K-1 durch LA mit Tucher erfolgen.

5. Aufgliederung der Gesamtbaukosten (brutto) nach DIN 276

| | Kostenberechnung nach Index 2019 | Kostenprognose (Stand Juni 2021) | Mehrkosten (Stand Juni 2021) |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| KG 100 (Netto) | 0,00 EUR | 0,00 EUR | 0,00 EUR |
| KG 200 (Netto) | 23.362,56 EUR | 96.270,12 EUR | 72.907,56 EUR |
| KG 300 (Netto) | 1.744.248,08 EUR | 1.999.993,43 EUR | 255.745,35 EUR |
| KG 400 (Netto) | 1.292.412,61 EUR | 1.410.732,09 EUR | 118.319,48 EUR |
| KG 500 (Netto) | 172.244,84 EUR | 278.462,15 EUR | 106.217,31 EUR |
| KG 600 (Netto) | - | - | - |
| KG 700 (ohne BVK; Netto) | 1.167.059,65 EUR | 1.152.531,08 EUR | - 14.528,57 EUR |
| Summe KG 100-700 (ohne BVK) | 4.399.327,74 EUR | 4.937.988,87 EUR | 538.661,13 EUR |
| Gesamtkosten BRUTTO ohne BVK | 5.235.200,01 EUR | 5.876.206,76 EUR | 641.006,74 EUR |
| BVK 7,95% | 349.746,56 EUR | 392.570,12 EUR | 42.823,56 EUR |
| Gesamtkosten Brutto mit BVK | 5.584.946,57 EUR | 6.268.776,87 EUR | 683.830,30 EUR |

6. Bauzeit

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Baufertigstellung im 1. Quartal 2022 forciert. Dies ist aber abhängig davon, ob alle Materiallieferungen mit den prognostizierten Lieferterminen eintreffen und die Baustelle mit genügend Fachkräften durch die Firmen besetzt ist. Auf diese Faktoren haben weder die Fachplaner noch H/T, H/E und H/K Einfluss. Seit Mitte September besteht im Biergarten Baufreiheit. Die Landschaftsbauarbeiten haben begonnen. Fertigstellung je nach Witterung und Frostfreiheit ist für Ende 2021 im Biergarten geplant.

Eine Übergabe an die Tucher Bräu findet erst statt, wenn die Sanierung komplett (Gebäude und Biergarten) abgeschlossen ist.

7. Finanzierung der Mehrkosten

Die bisher genehmigten Gesamtkosten im MIP belaufen sich auf netto 4.750.000,00 EUR inkl. BVK. Für das Jahr 2019 wurde der Baupreisindex mit 4% auf die Gesamtkosten angewendet.

Mit der Einberechnung der Mehrwertsteuer ergibt sich eine Gesamtsumme von brutto 5.585.000,00 EUR inkl. BVK.

Mit den baulichen Mehrkosten von brutto 684.000,00 EUR ergeben sich Gesamtkosten von brutto 6.269.000,00 EUR.

Die Finanzierung wurde mit StK abgestimmt und erfolgt, vorbehaltlich der Haushaltsberatungen, durch die MIP-Fortschreibung.