

Betreff: Laufertorzwinger 1, Laufertorturm, Fassaden- und Dachsanierung
hier: Objektplan

Entscheidungsvorlage:

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 aufgenommen. Die Maßnahme umfasst eine Fassaden- und Dachsanierung des Laufertorturms unter der Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des baulichen Bestands.

1. 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 während des Markgrafenkriegs stark beschädigt. Um den Turm vor weiteren gezielten Angriffen zu schützen, wurde er um 1556 rund ummantelt. Im Inneren ist noch der quadratische Turm erhalten. Der 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 Rundturm wurde in der Vergangenheit als Lager- und Zivilschutzraum genutzt. Heute steht er 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 Mauerwerksteile. Es wurde damals direkt gehandelt und ein Großteil der losen Fassadenteile entfernt. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine Notsicherung durchgeführt, anschließend durch eine Fachfirma der Zustand der Fassade kartografisch erfasst. Um den Schutz der Passanten und der Fahrzeuge zu gewährleisten und eine temporäre Sicherung des Bauwerkes zu erzielen, wurde der Turm in den unteren Etagen eingerüstet.

2. Planung und Baubeschreibung

Ziel der Sanierung ist die Sicherung der Fassade, die statische Sicherung des Dachstuhls sowie die Neudeckung des Daches unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange und aktuellen Vorschriften. Im Fokus stehen dabei der Schutz der Substanz und die uneingeschränkte Verkehrssicherheit. Zudem soll die öffentliche Wahrnehmung des Turms als zentrales Element der Nürnberger Stadtbefestigung verbessert 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.

Im Zuge der Maßnahme werden auch die Beleuchtung und der Blitzschutz erneuert.

Im Inneren des Turmes sind noch alte Luftschutzeinbauten vorhanden. Die im Turm befindliche WC- und Waschtischanlage wird für die Benutzung während der Bauphase ertüchtigt. Die restlichen WC- und Waschtischanlagen sollen stillgelegt und rückgebaut werden.

Eine dauerhafte Nutzung des Turmes ist 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. Mit dieser Einstufung werden entsprechende Auflagen durch konkrete Sonderbauvorschriften und -richtlinien (Hochhausrichtlinie) und erhöhte Brandschutzanforderungen zu stellen sein. 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 Außenanlagen werden durch die Gerüststellung und 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 werden.

3. Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 1.712.500 Euro inkl. Bauverwaltungskosten.

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.

Da es sich um eine konsumtive Maßnahme handelt, werden im MIP die Bauverwaltungskosten nicht ausgewiesen. Die im MIP bereitgestellte Summe beträgt deshalb 1.475 Mio. Euro.

Die Folgekosten im Bereich Bau werden mit ca. 15.150 Euro beziffert.

Im Anschluss an die Sanierung ist ein regelmäßiges Monitoring der Fassade vorzunehmen, das im Rahmen des üblichen Bauunterhaltes bezahlt wird.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in EUR
100	Grundstück	-
200	Herrichten und Erschließen	11.900,00 EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.196.474,19 EUR
400	Bauwerk Technische Anlagen	48.582,36 EUR
500	Außenanlagen	29.750,00 EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	- EUR
700	Baunebenkosten ohne BVK	187.865,87 EUR
Gesamtkosten brutto ohne BVK		1.474.572,42 EUR
Bauverwaltungskosten, BVK		237.914,20 EUR
Gesamtkosten brutto mit BVK		1.712.486,62 EUR
	zur Rundung	13,38 EUR
	gerundet	1.712.500,00 EUR

4. Finanzierung

Die Maßnahme wurde in der Bauinvestitionsbesprechung behandelt, die Mittel wurden im MIP 2022-2025 unter der Nr. 114 eingestellt.

Es werden Zuwendungen von der „Deutsche Stiftung Denkmalschutz“ in Höhe von 40.000 bis 50.000 Euro erwartet. Die Förderung besteht aus einem festen Grundbetrag und einer Spendenkampagne.

Die Spendenkampagne, in Zusammenarbeit mit SÖR, läuft seit dem 31.08.2021.

5. Zeitliche Umsetzung

Die Gewerke werden mit Haushaltsgenehmigung in den nächsten Monaten ausgeschrieben. Beginn der Bauarbeiten erfolgt laut Terminplan ab Juni 2022. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im August 2023 erfolgen.