

Betreff: Königstraße 93 – Künstlerhaus / Generalsanierung 3.BA
hier: Nachtragsobjektplan

Entscheidungsvorlage:

1. Begründung und Umfang der Maßnahme

Das Künstlerhaus in Nürnberg wurde in den Jahren 1906 bis 1910 im Bereich der mittelalterlichen Stadtbefestigung am Königstor erbaut. Es ist als Baudenkmal in der Denkmalliste des BLfD eingetragen und befindet sich im Altstadt-Ensemble-Bereich, der auch gesamt als Bodendenkmal gilt.

Der Bereich um das Königstor ist auch vor dem Bau des Künstlerhauses schon von zahlreichen baulichen Veränderungen geprägt, gleichwohl zeigt die inzwischen über 100-jährige Geschichte des Künstlerhauses eine bis heute wechselvolle, die Stadt Nürnberg prägende kulturpolitische, gesellschaftliche und städtebauliche Entwicklung. Seit 2008 ist das Künstlerhaus zentraler Bestandteil des neugegründeten, städtischen KunstKulturQuartiers.

Das Künstlerhaus bietet ein großes Angebot mit knapp 20.000 Veranstaltungen – davon 15 Ausstellungen – in den verschiedensten Kultursparten und richtet sich an sämtliche Altersklassen und Zielgruppen. Im Jahr 2015 konnten 239.372 Besucherinnen und Besucher gezählt werden, die das Programm aus KinderKultur-Angeboten, das Seniorenprogramm, Festivals, Führungen, Poetry Slams, Filmvorführungen, Parties und vieles mehr nutzten.

Das Haus steht offen für diskursive, partizipatorische Kulturarbeit, für Experimente, als Labor und Kreativwerkstatt. Das Raumangebot mit Flächen für Ausstellungen und Performances, Konzerte und Partys, mit Kinosälen, Wirtshaus, Café und Biergarten, Tagungsräumen und Werkstätten bietet dafür vielfältige Voraussetzungen. Gemeinsam mit Künstlervereinen und –initiativen, externen Veranstaltern und vielzähliger Bürgerbeteiligung durch ehrenamtliche Gruppen entsteht so ein interdisziplinäres, multikulturelles, breitgefächertes Angebot mit Film und Musik, Tanz und Theater, bildender Kunst und Handwerk, Literatur und Medien.

Bauabschnitte:

Bauabschnitt 1 („Mittlerer oder Südlicher Bauteil“) wurde in den Jahren 1996 – 2000 saniert. Das Haus wurde nach erheblichen Kriegsschäden im Dach und im 1. OG wiederaufgebaut und mit einem 2. und 3.OG bis unter das Giebeldach ausgebaut.

Bauabschnitt 2 („Kopfbau“) wurde in den Jahren 2000 – 2002 nach einem Realisierungswettbewerb neu errichtet (Abbruch des hist. Kopfbaus, der teilweise kriegszerstört war).

Bauabschnitt 3 („nördlicher Bauteil“) war bis dato nicht saniert, wurde im Laufe der Jahrzehnte aber durch verschiedene Eingriffe immer wieder baulich leicht verändert.

Ziele der Generalsanierung

- Beseitigung sicherheitstechnischer/baurechtlicher Mängel
- Beseitigung funktionaler Mängel
- Beseitigung bautechnischer Mängel
- Erhalt des Charakters des Hauses
- Beibehalt aller Nutzerbereiche im Haus

Energetische Ziele

Die Sanierungsplanungen umfassen hinsichtlich energetisch relevanter Aspekte aus Gründen des Denkmalschutzes und Berücksichtigung der Bestandsituation die Mindestanforderungen nach Gesetz. Hinsichtlich Wärmedämmung der obersten Geschossdecke/Dach werden die energetischen Standards der Stadt Nürnberg vom 17.11.2009 eingehalten. Das Gebäude ist an die Fernwärme angeschlossen.

Raumkonzept

- weitest mögliche Entfernung der lärmintensiven von den lärmempfindlichen Räumen,
- alle Werkstätten auf einer Ebene, verbesserte Gruppierung von Werkstätten um den Werkhof,
- Aufstockung des nördlichen Anbaus für Sanitär-/Umkleideräume und Lastenaufzug,
- Erweiterung Treppenhaus 3: Verbesserung der baulichen Rettungswege,
- Neuordnung der Eingänge: deutliche Öffnung nach außen, bessere Auffindbarkeit, bessere Orientierung im Gebäude,
- Beibehalten des Raumgefüges Ebene E+01, lediglich Nutzungstausch Vorsaal/Nebenfestsaal,
- Festsaal: Rückbau von Einbauten für zukünftig multifunktional nutzbaren Veranstaltungsraum,
- Müllunterbringung im Bereich des Werk- und Anlieferhofes.

Erläuterung zum Entwurf und der Gestaltung

Der im 2. Weltkrieg kaum in Mitleidenschaft gezogene dritte Bauabschnitt nimmt innerhalb des Künstlerhauses nochmals eine besondere Rolle ein, weil in ihm vielfältigste Nutzungen - von der offenen Werkstatt, über Schulungsräume bis hin zu Musik-Veranstaltungsräumen und Gastronomie – in einem komplexen Gefüge versammelt sind und mit den in den Bauabschnitten 1 und 2 vorhandenen Nutzungsbereichen (z.B. Kommunales Kino, Kunsthaus) die hohe Vielfalt des Künstlerhauses ausmachen. Diese Vielfalt und auch die Tatsache, dass sich im Gebäude die mehr als 100-jährige wechselvolle Geschichte des Hauses auf unterschiedlichste Art widerspiegelt, führt dazu, dass die Nutzerinnen und Nutzer sich in hohem Maße mit dem Haus identifizieren und der Charakter des Hauses erhalten bleiben soll.

Deshalb sieht der Entwurf vor, die sichtbaren Eingriffe in den Bestand auf ein Minimum zu reduzieren, sodass das äußere Erscheinungsbild bis auf folgende Maßnahmen erhalten bleibt:

Zukünftig wird man über eine breit angelegte Brücke (die auch mit Werkstätten und Technikräumen unterbaut ist und von der Gastronomie als Freisitz genutzt werden kann) vom Königstorgaben aus zu einer Eingangshalle gelangen, die als zentraler Verteiler für alle Nutzungen im Haus dient. Hierfür werden die verschlossenen Öffnungen der historischen Loggia wieder geöffnet. Auch der Eingang von der Königstormauer aus wird in Zukunft direkt zu dieser Halle führen. Die baulichen Eingriffe sind dabei eher unspektakulär, neue Öffnungen fügen sich geschmeidig in die Gebäudeansichten ein.

Im Bereich des Erschließungshofes wird der Anbau zur Verbesserung der baulichen Rettungswege, der Künstler-Peripherie, der WC-Zuordnungen und der Transportwege aufgestockt und ein Lastenaufzug integriert. Eine Brücke (über den tieferliegenden Werkhof) verbindet zukünftig das Künstlerhaus mit dem Kulturgarten barrierefrei.

In den Obergeschossen werden die Raumstrukturen überwiegend beibehalten, auch wenn Funktionen getauscht werden.

Auch im Inneren gilt es, einerseits den Charme der Räume zu erhalten und die notwendigen Reparaturmaßnahmen, aber auch die Erneuerung der Gebäudetechnik so durchzuführen, dass sich der Charakter des Hauses nicht verändert, eine museale Ausgestaltung ist nicht angestrebt. Die vorhandenen Oberflächen werden daher grundsätzlich erhalten und bei Bedarf repariert und ergänzt, oder falls nicht mehr funktionsfähig erneuert und dabei neu interpretiert. Das gilt auch für die reichlich vorhandenen handwerklichen Details von den Natursteinarbeiten über Schreinerarbeiten bis hin zu den

Bodenbelägen und Wandverkleidungen bzw. farbigen Fassungen der Wände. Fenster werden - wo möglich - erhalten und aufgearbeitet oder gegebenenfalls denkmalgerecht ersetzt. Bei den Eingriffen in das äußere Erscheinungsbild werden Materialien verwendet, die sich harmonisch in das Materialkonzept des Bestandes einfügen (Putz, Beton mit Zuschlägen aus ortsüblichem Sandstein, Sandstein, Dachdeckungen mit naturroten Ziegeln, Holzfenster etc.). Auch in der Formensprache nehmen die Neubaumaßnahmen Bezug auf den Bestand, setzen diese aber sehr präzise und reduziert um, sodass die Eingriffe in die Substanz- zumindest auf den zweiten Blick – lesbar bleiben.

Erläuterungen zu den Außenanlagen

Königstorgraben

Der Haupteingang wird künftig über die repräsentative, derzeit hinter Bäumen befindliche Loggia geführt werden. Im Zuge des neuen Eingangs- und Brückenbauwerkes kann der schmale Grünstreifen wieder zum Graben aufgeweitet, das Untergeschoss natürlich belichtet und belüftet werden. Dadurch können auffällige Lichtschächte abgebrochen, der Baumaufwuchs in den steil abfallenden Böschungen gerodet werden, zugunsten einer einheitlich lichten Gestaltung des Königstorgrabens. Der vorhandene seitliche Eingang wird geschlossen, der vorhandene „Steingarten“ aber in die neue Situation integriert. Das Kunstwerk „Flagge zeigen“ der Künstlerin Heidi Sill (prämierter Entwurf im Rahmen eines in 2021 durchgeführten Kunstwettbewerbs) markiert die neue Eingangssituation weitsichtig.

Kulturgarten

Die grundlegende Anordnung von Ausschank und Bühne bleibt erhalten. Zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit des Biergartens wird – zusätzlich zur Brücke aus dem Künstlerhaus – eine Rampenkonstruktion vom Zugangstor an der Königstormauer ergänzt. Im Anschluss an die Rampe setzt ein den gesamten Biergarten umlaufendes Pflasterband die barrierefreie Erschließung fort und rahmt damit den mittig gelegenen Sitzbereich. Dieser wird einheitlich gekiest und ist von einer neu gepflanzten Kastanie überstanden. Neue WC-Anlagen werden zukünftig dem Biergarten direkt zugeordnet sein.

2. Begründung des Nachtragsobjektplans

Der vorliegende Nachtragsobjektplan beinhaltet Mehrkosten aus konjunkturellen Preissteigerungen und Bauzeitverzögerungen/-verlängerungen und begründet die notwendig gewordenen Terminverschiebungen.

2.a Begründung Mehrkosten

a) Preissteigerungen aufgrund der konjunkturellen Lage

Die Kostenberechnung v. 30.05.2017 wurde mit dem Objektplan am 05.12.2017 im Bau- und Vergabeausschuss in Höhe von 25.923.825 Euro genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt war geplant, die für den Baubeginn notwendigen Bauleistungen bis Mitte 2018 auszuschreiben / zu vergeben, um im Herbst 2018 mit den Bauarbeiten beginnen zu können.

Da die Ausschreibungsergebnisse jedoch die veranschlagten Kosten teilweise aufgrund der erhitzten Baukonjunktur erheblich überschritten haben, wurde im Bau- und Vergabeausschuss am 17.07.2018 die von der Bauverwaltung vorgeschlagene weitere Vorgehensweise beschlossen:

- Aufhebung der unwirtschaftlichen Angebotsverfahren,
- Vereinfachung der Planung im Bereich Tiefbau,
- erneute Ausschreibung der aufgehobenen Verfahren unter Berücksichtigung der Vereinfachungen,
- Zuschlagserteilung für die wirtschaftlichen Angebote,
- Verschiebung des Baubeginns um sechs Monate.

Trotz der anhaltend ungünstigen Baupreislage mussten weitere Gewerke trotz Überschreitung der veranschlagten Kosten auch in den folgenden Jahren (2020/2021) vergeben werden. Teilweise wurden zur Reduzierung von Mehrkosten Vergabeverfahren aufgehoben, mit vereinfachten Inhalten erneut ausgeschrieben (Vereinfachung Decke Eingangshalle, Vereinfachung Ausbau Festsaal/Wandverkleidung) und letztlich auch wirtschaftlicher vergeben.

b) Mehrkosten aufgrund pandemiebedingter Bauzeitverlängerungen

Die seit 2019 anhaltende Corona-Pandemie verursachte, dass die Bauarbeiten nicht planmäßig durchgeführt bzw. abgeschlossen werden konnten. Vermehrte Nachtragsforderungen mit Begründung „Preissteigerungen aufgrund Bauzeitverlängerung“ wurden geltend gemacht und konnten nur teilweise zurückgewiesen werden.

c) Mehrkosten aus Bestandssituation

Im Rahmen der Außenanlagenarbeiten im Bereich Kulturgarten und Königstorgraben wurden Erschwernisse aufgrund der an ungeahnter Stelle vorhandenen Versorgungsleitungen im Untergrund, der Gründungssituation der mittelalterlichen Stadtmauer und vorh. Unterbauungen bekannt und erzwangen zusätzliche, nicht geplante Außenanlagenarbeiten.

Die nun abschließend ermittelte Kostenfortschreibung basiert teils auf in Rechnung gestellten Gewerkekosten und zum Teil auf Kosten-Schluss-Prognosen der beteiligten Architektur- und Ingenieurbüros. Trotz nochmalig vorgenommener Einsparungen betragen die Gesamtkosten nun 30.083.773 Euro. Diese werden dem Bau- und Vergabeausschuss zur Genehmigung vorgelegt. Sie sind im MIP hinterlegt.

In der Gesamtschau liegt die Kostensteigerung bei 16 %. Vergleichend ist zu vermerken, dass nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik Stand Mai 2023 die Preissteigerung seit Dezember 2017 (Genehmigung Objektplan) bezogen auf den Hauptausschreibungszeitraum bis Dezember 2021 bei 25,3% liegt.

2.b Aufgliederung der Gesamtbaukosten nach DIN 276

Ergriffene Einsparmaßnahmen in der Zusammenfassung:

MIP-Fortschreibung 2019: Vereinfachung Tiefbau

MIP-Fortschreibung 2022: Vereinfachung Decke Eingangshalle, Wandverkleidung Festsaal

MIP Fortschreibung 2023: Vorlage NOP: Verzicht Terrassenbeläge, Verzicht Gittertore

		Genehmigte Gesamtkosten OP MIP 2018 ff Kostenberechnung 30.05.2017 Ältestenrat/Freeze 25.10.2017 Objektplan 05.12.2017	MIP-Fortschreibung 2019 (MIP 2020 ff) StR-Beschluss 27.02.2019 bzw. Vorschlag an Stk Mai 2019 Baubeginn Mai 2019	MIP-Fortschreibung 2022 (MIP 2023 ff)	MIP-Fortschreibung 2023 (MIP 2024 ff) Vorschlag an Stk März 2023	NOP 2023 (angepasste Fortschr. MIP 2024 ff. Baufertigstellung / Inbetriebnahme Sept. 2023
Kosten- gruppe		Kosten in EUR	Kosten in EUR	Kosten in EUR	Kosten in EUR	Kosten in EUR
100	netto	- EUR				
200	netto	485.340,00 EUR	485.340,00 EUR	485.340,00 EUR	485.340,00 EUR	587.500,00 EUR
300	netto	8.996.615,00 EUR	9.687.033,00 EUR	10.087.033,00 EUR	10.587.033,00 EUR	12.053.796,00 EUR
400	netto	4.454.170,00 EUR	4.327.852,00 EUR	4.647.852,00 EUR	5.067.852,00 EUR	5.569.000,00 EUR
500	netto	1.046.540,00 EUR	498.440,00 EUR	548.440,00 EUR	628.440,00 EUR	742.864,13 EUR
600	netto	847.900,00 EUR	831.900,00 EUR	831.900,00 EUR	831.900,00 EUR	848.981,04 EUR
700	netto	5.108.505,00 EUR	5.108.505,00 EUR	5.108.505,00 EUR	5.123.505,00 EUR	4.800.000,00 EUR
Gesamtkosten netto		20.939.070,00 EUR				24.602.141,17 EUR
MWSt. (Mischsteuersatz)		2.722.079,10 EUR				
Gesamtkosten brutto		23.661.149,10 EUR	24.687.937,14 EUR	26.358.560,00 EUR	27.502.300,00 EUR	27.800.428,00 EUR
BVK ca. 7,2% von Gesam		1.507.613,04 EUR	1.640.000,00 EUR	1.695.440,00 EUR	1.769.100,00 EUR	1.771.345,00 EUR
		Interimskosten 420.000 netto in KGr. 700	512.000,00 EUR	512.000,00 EUR	512.000,00 EUR	512.000,00 EUR
Gesamtkosten brutto		25.168.762,14 EUR				
Sicherheitszuschlag		755.062,86 EUR	755.062,86 EUR	Sicherheitszuschlag sukzessive zu KGr. 300 (Risiken im Bestand)	Sicherheitszuschlag vollständig in KGr. 300 (Risiken im Bestand)	Sicherheitszuschlag vollständig in KGr. 300 (Risiken im Bestand)
Gesamtkosten brutto		25.923.825,00 EUR	27.595.000,00 EUR	28.566.000,00 EUR	29.783.400,00 EUR	30.083.773,00 EUR

2c. Finanzierung der Mehrkosten

Die mit Objektplan am 05.12.2017 genehmigten Gesamtkosten beliefen sich auf 25.923.825 Euro brutto. Die zur Genehmigung vorgelegten neuen Gesamtkosten belaufen sich auf 30.083.773 Euro (inkl. Mischsteuersatz, Interimskosten und BVK).

Die Finanzierung der Mehrkosten wurde mit Stk abgestimmt und erfolgten durch die MIP-Fortschreibungen in den Jahren 2019 bis 2023. Die im NOP vorgelegten Kosten werden im Rahmen der Fortschreibung des MIP 2024-27 vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung finanziert.

2d. Begründung Terminverschiebungen

Der im Objektplan enthaltene Grobterminplan konnte aus folgenden Gründen nicht realisiert werden:

- Verschiebung Baubeginn um ca. sechs Monate aufgrund Aufhebung erheblich unwirtschaftlicher Ausschreibungsergebnisse und erneuter Ausschreibung auf Grundlage von Planungsvereinfachungen,
- Mehraufwand Gründung Tiefbau Werkhof,
- Corona-pandemiebedingter Lieferengpässe und Personalausfälle (Hauptbauzeit 2020 – 2022 vollständig während Pandemie).

Die Wiedereinzüge erfolgen seit Juli 2023, die öffentliche Inbetriebnahme ab Mitte September 2023. Teil-Inbetriebnahmen (zwei Werkstätten und Gastro-Garten) sind bereits erfolgt.

2e. Planungsanpassungen

Im Rahmen der verschiedenen Kostensteuerungsschritte sind einzelne Planungsinhalte vereinfacht worden, siehe auch Benennung der Einsparungen unter Punkt 2b. Eine grundlegende Veränderung der unter Punkt 1 formulierten Sanierungsziele bzw. des Planungs- und Bauziels ist jedoch nicht notwendig geworden.