

Zweibrückener Straße 68 - Denkmalgeschützte Bedürfnisanstalt aus 1955

Voruntersuchung Gebäudezustand und Sanierungsvarianten

Objektinformationen:

Objekt ID	--
Gebäude ID	--
Gemarkung	Nürnberg-Schweinau
Bezirk	Hohe Marter
Flurstück	110



Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt

- 1.1. Vorbemerkung
- 1.2. Aufgabenstellung
- 1.3. Standort
- 1.4. Bestandsgebäude
- 1.5. Baulicher Zustand
- 1.6. Schadstoffe

2. Varianten

- 2.1. Sanierungsaufwand, um das Gebäude zu erhalten
- 2.2. Sanierungsaufwand, um eine neue Toilettenanlage zu installieren

3. Kosten

- 3.1. Kosten Variante 1
- 3.2. Kosten Variante 2

4. Bestandspläne

1. Sachverhalt

1.1. Hintergrund

Die ehemalige Bedürfnisanstalt Hohe Marter wurde im Rahmen von Einsparungen 2004 geschlossen. Die Anlage stammt aus den 50iger Jahren und wurde seit dieser Zeit nicht saniert.

Der bauliche Zustand war zum Zeitpunkt der Schließung nicht mehr Stand der Technik. Eine Investition in neue Sanitärausstattung, Malerarbeiten innen und außen, Erneuerung aller Rohre wäre schon damals fällig gewesen.

Die sich danach bis heute ergebenden 19 Jahre im geschlossenen Zustand haben die Bausubstanz weiter verschlechtert.

1.2. Aufgabenstellung

SÖR beauftragt H mit einer Vorlagenerstellung für zwei Varianten mit Kostenermittlung:

Variante 1:

Hier nur der unbedingte Sanierungsaufwand, um das Gebäude vor Verfall zu bewahren.

Das heißt, nur Instandsetzung der Außenwände (Außenputz, Anstrich) und des Stahlbetondachs mit neuer Abdichtung, Überarbeitung Türen/Fenster. Trennen/Stilllegen des TW-Anschlusses und Schließen der Grundleitungen. sowie neues inneres Regenfallrohr.

Variante 2:

Sanierungsaufwand, um eine neue Toilettenanlage zu installieren

Eine rollstuhlgerechte Toilette ist nicht umsetzbar, da das Denkmalamt einer Verbreiterung der Eingangstür auf 90cm nicht zustimmt, deshalb Planung einer nicht barrierefreien Unisex-Toilette.

Der Einbau kann im ehemaligen Raum „P“ (Urinale) umgesetzt werden, da hier die kürzeste, direkte Anbindung an die vorhandenen Grundleitungen möglich ist, sowie das Denkmalamt den Umbau in diesem Raum zulässt. Für die Kostenermittlung gehen wir von einer Planung mit einem WC, einem Handwaschbecken und einer kleinen neuen Putzmittelkammer mit Ausgussbecken in diesem Raum aus.

Die Räume WC Herren, WC Damen und Wärterin würden nicht umgebaut, sondern in ihrem jetzigen Zustand erhalten.

Die Instandsetzungsarbeiten für das Gebäude wären die gleichen, wie in Variante 1.

1.3. Standort

Das Gebäude liegt südlich in der Grünanlage Hohe Marter Schweinau an der Zweibrückener Straße.

Erschlossen wird es über den an der Straße liegenden Fuß- und Radweg, als auch über die Grünanlage.

Bei Grünanlagen in den Stadtteilen wie bei der Hohen Marter wird davon ausgegangen, dass kein größerer Einzugsbereich als die nähere Wohnumgebung besteht. Es kann hier grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in kurzer Zeit zu Hause eine Toilette aufgesucht werden kann. Die Besucherzahlen der öffentlichen Toilette Hohe Marter in den 90-iger Jahren waren jedenfalls sehr gering, was 2004 auch für die Schließung der WC-Anlage sprach.

1.4. Bestandsgebäude

Das 1955 genehmigte Gebäude aus damaliger Eigenplanung des Hochbauamts besteht aus einem eingeschossigen, kreisrunden Baukörper, mit 7m Durchmesser und auskragendem Flachdach mit 9,4m Durchmesser.

Tragendes Mauerwerk: Hochlochziegel, verputzt.

Trennwände: Bimsdielen, verputzt, Fliesen.

Dach: Stahlbetonplatte, unterseitig Isolierplatten, oberseitige Abdichtung: Mastixmasse.

Innengefälle, zentrales mittiges Regenfallrohr.

Fundamente: Stahlbeton, UK=1m u. OKG.

Bodenaufbau: Schlackenauffüllung, Stampfbeton, Terrazzo, im Raum „Urinale“ neu gefliest.

Das Gebäude ist nach BayBo, Art.2, Abs. 3, in die Gebäudeklasse 1 einzuordnen.

Das Gebäude ist denkmalgeschützt:

„D-5-64-000-2839 Zweibrückener Straße 68. Öffentliche Bedürfnisanstalt, eingeschossiger Rundbau mit verputztem Ziegelmauerwerk, umlaufenden Fensterband unterhalb der Traufe und vorkragender, runder Stahlbetonplatte als Bedachung, nach Plänen des Städtischen Hochbauamts Nürnberg, 1954/55“

Vorhandene historische Bauteile:

Auskragendes Stahlbetondach.

Stahlzargen und Stahltürblattrahmen der Außentüren.

Stahlzarge und Stahlfensterrahmen des Verkaufsfensters.

Teil des Eingangsschriftzugs.

Glasbausteine in den Fensteröffnungen.

Innenwände, Außenwände, Dachkonstruktion.

Terrazzoboden und Wandfliesen in den Räumen WC Damen, Herren und Wärterin.

Teilweise Innentürblätter.

Vorgabe Denkmalschutz: In den Räumen WC Damen, WC Herren und Wärterin werden Grundrissänderungen, sowie Änderungen der Wand- und Bodenbeläge seitens Denkmalamt voraussichtlich nicht zugestimmt.

Einer Verbreiterung von Türöffnungen in der Außenwand, um Barrierefreiheit (rollstuhlgerecht) herzustellen, wird nicht zugestimmt. Daher ist kein rollstuhlgerechtes WC umsetzbar.

Im Raum P. (Urinale) wurden Bodenbelag und Wandbeläge bereits gegen nicht historische Beläge ausgetauscht, sowie neuere Edelstahlurinale und eine Vorwandinstallation angebracht.

Seitens Denkmalamt kann in diesem Raum baulichen Änderungen zugestimmt werden.

1.5 Baulicher Zustand

Konstruktion/Mauerwerk:

Der Außenwandputz weist im Sockelbereich Feuchteschäden mit größeren Abplatzungen auf. Im Inneren Wandsockelbereich und Boden ist oberflächlich keine Feuchte festzustellen (Wände: Fliesenbelag, Böden: Terrazzo, teils Fliesen).

Das Betondach weist Abplatzungen im auskragenden Bereich auf (Betonsanierung erforderlich).

Das Betondach ist in der Mitte unterseitig mit Rissen und Abplatzungen aufgrund Dachundichtigkeiten und Feuchte-/Frosteinwirkungen beschädigt, vermutlich auch oberseitig (Betonsanierung erforderlich und neue Dachabdichtung). Die Holzwohle-Leichtbauplatten, sowie der Putz unterseitig der Decke sind aufgrund Feuchte teils stark beschädigt.

Die Glasbausteine / Glaslüftungssteine sind weitestgehend unbeschädigt und können voraussichtlich erhalten bleiben.

Dachabdichtung:

Die Dachabdichtung ist undicht, vor allem Wasserschäden deckenunterseitig in der Dachmitte. Neue Abdichtung erforderlich.

Oberflächen

Terrazzoboden mit voraussichtlich reparablen Rissen.

Der Wandfliesenbelag in den Räumen WC Damen, WC Herren und Wärterin ist aus dem Baujahr und voraussichtlich weiter nutzbar.

Stahlzargen und Stahltürblattrahmen der Außentüren und des Verkaufsfensters sind korrodiert. Entrostung und Neubeschichtung erforderlich. Neue Türblattfüllungen sind einzusetzen.

Grundleitungen/Regenwasserleitungen

Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist eine Kanalsanierung erforderlich, eine Kanaluntersuchung wurde noch nicht durchgeführt.

Anschluss ans öffentliche Netz ist vorhanden.

Regenfallrohr innenliegend, nicht revisionierbar. Austausch erforderlich.

Elektrotechnik

Hausanschluss vorhanden, Anschluss bereits stillgelegt.

Sanitär

Wasseranschluss im Schacht vorhanden

Heizung

Vorhandene historische ELT-Wandheizkörper, defekt.

1.6. Schadstoffe

Aufgrund des Baujahrs des Gebäudes ist nicht auszuschließen, dass sich Schadstoffe in Bauteilen, Materialien, Putzen, Dichtungsmaterialien und Deckoberflächen befinden.

Vor einer weiteren Nutzung ist eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchzuführen und entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

2. Varianten

2.1 Sanierungsaufwand, um das Gebäude vor Verfall zu bewahren

- Schadstoffuntersuchung, falls erforderlich Schadstoffsanierung
- Kanaluntersuchung und voraussichtlich Sanierung
- Beseitigung der Feuchteschäden im Außenputz, neue Sockelabdichtung bis unter OKG und neuer Sockelputz, in Teilbereichen neuer Außenputz, Neuanstrich Außenwand u.

Dachuntersicht

- Betonsanierung der Stahlbetondachkonstruktion
- Austausch und Neuanschluss des innenliegenden Regenfallrohrs
- Stahlbetondach mit neuem Abdichtungssystem versehen, inkl. Spenglerarbeiten, neuer Abwasseranschluss des Regenfallrohrs
- Denkmalgerechte Überarbeitung, Entrosten, Neuanstrich der Türen und Fenster in der Außenwand
- Denkmalgerechte neue Tür- und Fensterfüllungen für die drei Eingangstüren, sowie für das Fenster

2.2 Sanierungsaufwand, um eine Unisex-Toilette einzubauen (Raum „P., Urinale)

- **Maßnahmen zur Sanierung analog zu Punkt 2.1, sowie:**
- Sanierung Deckenuntersicht innen
- Wand- und Bodenbeläge innen erneuern
- Maurer- und Verputzarbeiten innen
- Trockenbau Vorwände und Putzmittelraum
- Fachplanung Tech.Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektro) Externes Planungsbüro
- Sanitärtechnik und neue Edelstahlobjekte
- Elektrotechnik und E-Heizkörper

3. Kosten

Fachbeteiligte und der Behindertenrat der Stadt Nürnberg wurden aus Zeitgründen nicht hinzugezogen. Die Kosten können sich im Verlauf einer detaillierten Planung ändern.

Aufgrund der Planungsunschärfe und Baupreisentwicklung bis zum Baubeginn wurde ein 30%iger Zuschlag in die Kosten eingerechnet.

(Baukosten auf Grundlage „BKI, Baukosten Positionen Altbau“, sowie AVA –Datenbank)

Variante 1

Sanierungsaufwand, um das Gebäude vor Verfall zu bewahren

KG 300 Bauwerk- Baukonstruktion	102.359,00 €
KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	13.390,00 €
KG 500 Außenanlagen	8.776,00 €
KG 700 Baunebenkosten (35%-Satz von KG 300-500 einschließlich BVK)	43.580,00 €
Gesamtkosten netto	168.095,00 €
MwSt 19%	29.381,00 €
Gesamtkosten brutto	197.477,00 €

Variante 2

Sanierungsaufwand mit Einbau einer Unisex-Toilette (Raum „P., Urinale)

KG 300 Bauwerk- Baukonstruktion	126.903,00 €
KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	66.690,00 €
KG 500 Außenanlagen	6.743,00 €
KG 700 Baunebenkosten (35%-Satz von KG 300-500 einschließlich BVK)	70.117,00 €
Gesamtkosten netto	270.453,00 €
MwSt 19%	47.273,00 €
Gesamtkosten brutto	317.727,00 €

Hinzu kommen die laufenden Reinigungs- Wartungs- und Unterhaltskosten durch SÖR.

4. Bestandsplan





