



**Projektskizze**  
**der ca. 150 Jahre alten**  
**„Waldschenke zum Felsenkeller“**

Sperberstraße 199  
90768 Fürth, Burgfarnbach

## Kenndaten

Gemarkung / Fl.-Nr.	Burgfarnbach / 428/2
Lage	Fürther und Zirndorfer Stadtwald
Grundstücksfläche	1.640 m <sup>2</sup>
BGF	1.300 m <sup>2</sup> (ca. 430 m <sup>2</sup> / Geschossebene)
Baujahr	1863
Nutzung	Gaststätte mit Schank- und Gastraum im Erdgeschoss sowie Freischankfläche im Außenbereich. 40-50 Gastplätze Innenbereich 500 Gastplätze Freischankfläche keine Nutzung OG bzw. DG
Naturschutz	FFH-Gebiet
Denkmalschutz	Einzeldenkmal

## Hintergrund

Der Grüner Felsenkeller ist ursprünglich als Hopfen- und Hopfentrocknungslager im mehrgeschossigen Dachstuhl sowie Faßlager im Erdgeschoss im Jahr 1863 erbaut worden. Als Auftrag der gräflichen Brauerei Pückler-Limburg ist er dem Schloss Burgfarrnbach zugehörig. Um 1925 erfolgt die Umnutzung zur Waldschenke, die sich seither, als eines der ältesten Gasthäuser der Region, großer Beliebtheit als Ausflugs- sowie Erholungsort im Grünen erfreut. Die generationenübergreifende Geschichte des Gebäudes und die Pflege der traditionellen Biergartenkultur haben eine identifikationsstiftende Wirkung auf die Stadtgemeinschaft und darüber hinaus.

## Verortung

Das Gebäude befindet sich in einem Stadtwaldgebiet westlich der Metropolregion Nürnberg. Die Anbindung erfolgt über die Ortsteile Burgfarrnbach bzw. Oberführberg. Die Zuwegung ist durch den Wald über einen bekiesten Feldweg möglich.

## Baubeschreibung

Die Konstruktion des Gebäudes besteht aus einem Sichtsandsteinsockel im Erdgeschoss und einer monolithisch anmutenden, Holzverschalten Fachwerkkonstruktion mit schmalen Öffnungen in den oberen Ebenen sowie einem Holzdachstuhl mit Dachreiter. Es handelt sich um einen (heute pfannengedeckten) Satteldachstuhl. Es sind aktuell zwei Obergeschossebenen begehbar; verbaut sind Holzbalkendecken mit einfacher Bohlenschalung.

## Denkmalschutz

Es handelt sich um ein Einzeldenkmal mit der Nummer D-5-63-000-1639, nachqualifiziert als stattlicher Hopfenscheunenbau. In mittelbarer Umgebung befindet sich der zugehörige Lagerkeller – ein unterirdisches, ebenfalls denkmalgeschütztes, Gängesystem, welches jedoch keine Verbindung zum Gebäude besitzt.

## Naturschutz

Der Felsenkeller liegt inmitten des FFH-Gebiets Nummer DE6531301 „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ mit einer Fläche von ca. 831 ha. Geschützte Arten sind im Besonderen die „Bechstein-Fledermaus“ sowie das „Große Mausohr“. Das Gebiet beherbergt das größte Winterquartier des „großen Mausohrs“ im Mittelfränkischen Becken. Weiterhin ist der Standort ein Schutzgebiet von standortheimischen Baumarten (Auenwälder).

## Bundesweite Bedeutung

Zusammenfassend ergibt sich ein über die Regionen einzigartiger Ort mit historischen Hintergrund zur gräflichen Brauerei Pückler-Limburg und dem Schloss Burgfarrnbach.

Im Herzen des Fürther und Zirndorfer Stadtwalds liegt die „Waldschenke zum Felsenkeller“ inmitten des bundesweit einmaligen Winterquartiers der heimischen Bechstein-Fledermaus sowie dem Großen Mausohr.

Die „Waldschenke zum Felsenkeller“ steht unter Denkmalschutz und liegt in mittelbarer Umgebung des zugehörigen Lagerkellers – ein unterirdisches, ebenfalls denkmalgeschütztes, Gängesystem, welches jedoch keine Verbindung zum Gebäude besitzt.

Um das Kulturerbe der traditionellen Biergartenkultur und die damit verbundene Braukunst nach dem Reinheitsgebot des Jahres 1516 aufrecht zu erhalten bedarf es einer notwendigen Sanierung der Waldschenke zum Felsenkeller.

## Voruntersuchen

Gutachterliche Stellungnahmen liegen zu folgenden Themenbereichen vor:

Schadstoffe	keine Holzschutzmittel/ Asbest nachweisbar
Schädlinge	gewöhnlicher Nagekäfer sowie holzzerrstörende Pilze
statische Voruntersuchung	dringender Handlungsbedarf zur Sicherung des Dachstuhl
Artenschutz	<i>Untersuchung ausstehend</i>

### **Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz mit Grobkostenrahmen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand (statische Voruntersuchung) liegen substantielle, konstruktive Schäden des **gesamten Tragwerkes**, die sich bis in das Erdgeschoss auswirken, sowie brandschutztechnische Mängel vor. Dies hat zur Folge, dass eine Gesamtsanierung dringend notwendig ist. Eine Bestandsaufnahme durch einen Tragwerksplaner und Gutachten bezüglich Schadstoffen sowie Schädlingsbefall sind durchgeführt. Ein artenschutzrechtliches Gutachten steht noch aus. Erst aufgrund der Bestandsaufnahme kann eine Sanierungsplanung durchgeführt werden. Des Weiteren werden derzeit Maßnahmen zu einer gesicherten Stromversorgung bzw. Abwasserentsorgung abgestimmt.

Die nachfolgende Kostenermittlung ist eine Grobkostenschätzung.

### **Maßnahmen zur Aufnahme des Betriebs im Frühjahr 2018**

Es wurden Maßnahmen zur Aufnahme und Sicherung des diesjährigen Betriebs durchgeführt/ in die Wege geleitet:

- Absicherung im Bereich der dringend notwendigen Stromversorgung,
- Beleuchtung im DG
- Notsicherung eines Binderfelds des Dachtragwerkes mit beschränkter Laufzeit ca. 1 Jahr
- Treppengeländer an beiden Treppenläufen
- Bodenbelag im EG im Bereich des Gast- und Ausschankraumes
- Anschluss des Waschbeckens an die Grube
- Verschließen der Decke in den Toilettenräumen
- usw.

Insgesamt belaufen sich diese Kosten auf rd. **50.000 Euro**. Aus Sicht der Wirtschaftlichkeit und der dargestellten Einleitung wurde bislang von weiteren Maßnahmen abgesehen, da die brandschutztechnische sowie statische Ertüchtigung und Sanierung vorrangig zu behandeln und durchzuführen sind.

### Notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung des Gebäudes

Maßnahmen, die begründet aus verkehrsrechtlicher, wasserrechtlicher, hygienischer, bodenschutzrechtlicher, naturschutzrechtlicher, u. a. Sicht, dringend notwendig sind (Stand 14.06.2018):

- Versorgung - Strom im Außenbereich ca. 150.000 Euro  
für den gesamten Küchenbetrieb mit Beleuchtung des Innenraumes;  
(hierbei sind keine Reserven für spätere mögliche Bühnen od. Musikanlagen vorgesehen)
  - Entsorgung - Abwasser ca. 100.000 Euro bis 300.000 Euro
  - Schädlingsbekämpfungsmaßnahme ca. 60.000 Euro bis 100.000 Euro
  - Tragwerksanierung 200.000 Euro bis 500.000 Euro
  - Dachdeckungs- bzw. Klempnerarbeiten ca. 200.000 Euro
  - Lüftungsanlage für den Küchenbetrieb ca. 100.000 Euro
  - Brandschutztechnische Ertüchtigung ca. 150.000 Euro – 200.000 Euro
  - Bodenbelagsarbeiten im EG ca. 50.000 Euro
  - Schaffung von abgetrennten Räumlichkeiten im EG (Müll, Lebensmittel, Lager, Umkleiden  
inkl. Nasszellen) ca. 150.000 Euro – 200.000 Euro
  - Neuinstallation Elektro im Gebäude ca. 60.000 Euro
  - Rückbau- und Entsorgungskosten um die o.g. Maßnahmen durchzuführen ca. 75.000 Euro
- 

Zwischensumme (KGr. 200/300/400/500) = mind. 1.500.000 Euro  
- Allgemeines Risiko ca. 30% = ca. 450.000 Euro

- Nebenkosten ca. 25% = ca. 500.000 Euro
- Architekt
- Tragwerksplaner
- Prüfstatiker
- Elektroplaner
- Lüftungsplaner
- Gutachten

**Die geschätzten Grobkosten liegen in einem Kostenrahmen von mind. 2.100.000 Euro bis 3.000.000 Euro und im Mittel um ca. 2.500.000 Euro.**

### **Weiter optionale Maßnahmen**

- Erneuerung Toilettenanlagen
- Sandsteinsanierung
- Austausch der Fenster und Türen
- Überarbeitung der Holzverschalung/ Dachuntersicht im Traufbereich
- Schließen der Lüftungsöffnungen im Dachstuhl

### **Nutzung Obergeschoss bzw. Dachgeschoss**

Eine Nutzung im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss ist derzeit nicht vorgesehen, da hierzu aufwändige weitere statische, konstruktive und brandschutztechnische Maßnahmen notwendig werden würden.

## Rahmenterminplan

Voruntersuchung und Durchführung eines eventl. VGV-Verfahren der Planer bis 3. Quartal 2018

Aufstellung einer Unterlage zur haushaltsrechtlichen Genehmigung und Einholung der Genehmigungsbeschlüsse sowie Klären und Abstimmen öffentliches Recht Anfang 2. Quartal 2019

Ausschreibung der Bauleistung 2. Quartal 2019

Betrieb bis Sommer 2019 anschließend Durchführung Anfang 3. Quartal 2019

bauliche Fertigstellung Eröffnung Frühjahr 2020 Mitte 2. Quartal 2020

## Prognostizierter Mittelabfluss auf Grundlage des Grokostenrahmens

2018	300.000 Euro	VE: 500.000 Euro
2019	1.700.000 Euro	VE: 500.000 Euro
2020	500.000 Euro	
<hr/>		
Gesamt	2.500.000 Euro	

## Finanzierung

Seitens der Stadt Fürth besteht großes Interesse die Sanierung der „Walschenk zum Felsenkeller“ bis zu 50% zu tragen.

aufgestellt, 18.06.2018

gezeichnet, 18.06.2018

im Entwurf gez.

im Entwurf gez.

Fr. Simon-Lajnef

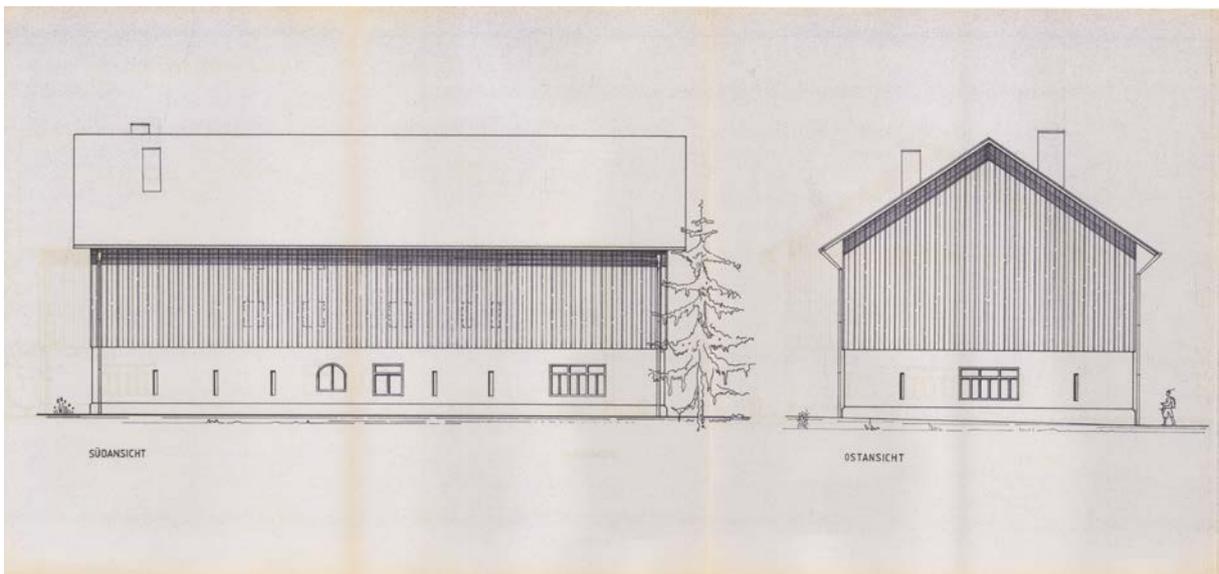
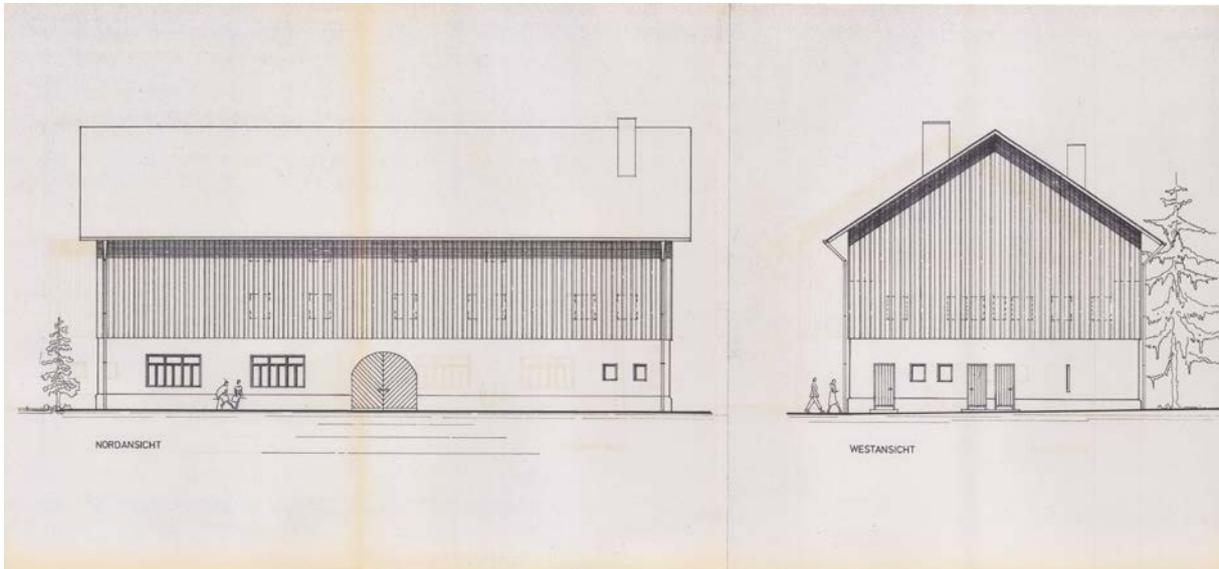
Röder

BD, Amtsleitung

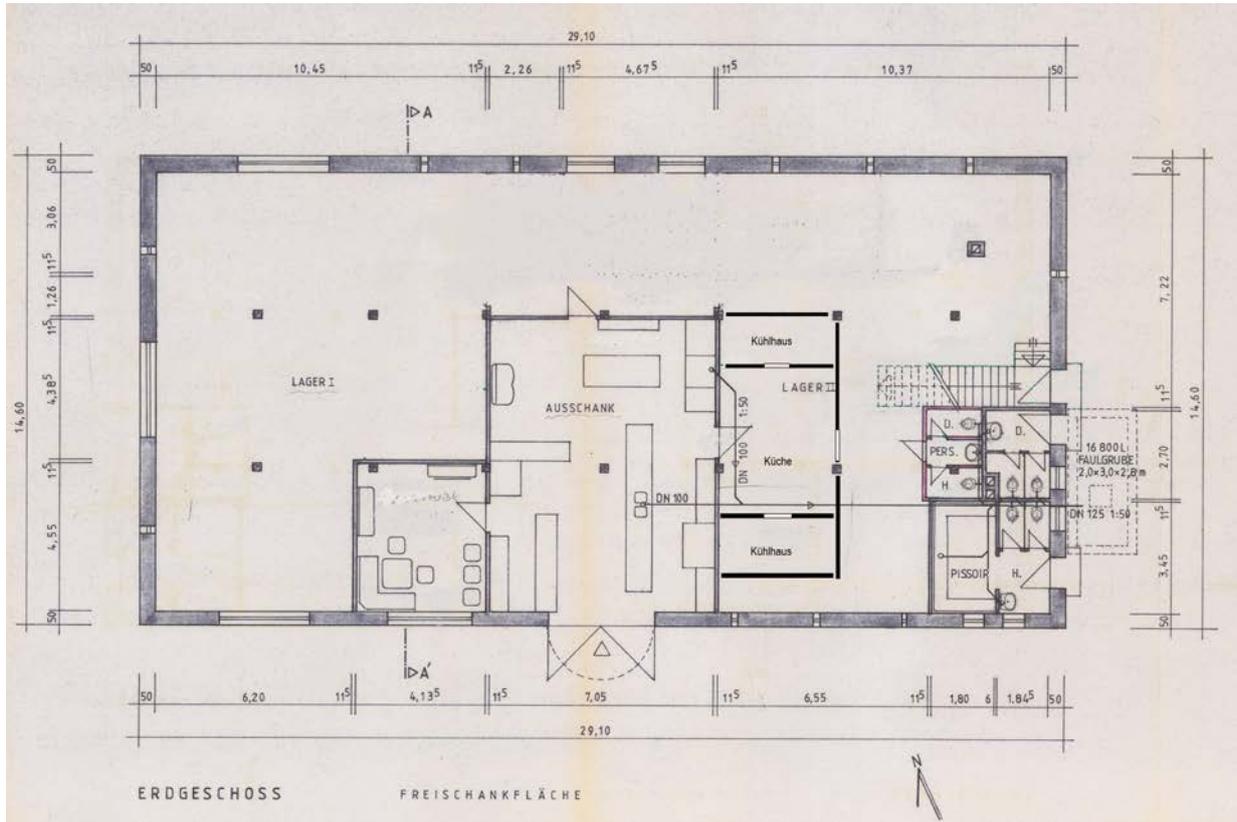
Anlagen:  
Lageplan



Ansichten



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt A-A

