

Sitzungsvorlage 2023/249

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Dieter Katein

Stand: 13.09.2023

Beteiligung:
Stadtkämmerei

Az.

Technischer Ausschuss	11.10.2023	öffentlich
-----------------------	------------	------------

Türme der Stadt Ravensburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zum baulichen Zustand der städtischen Türme wird zur Kenntnis genommen.
2. Der vorgeschlagenen Priorisierung von Sanierungsmaßnahmen wird im Grundsatz zugestimmt. Die notwendigen Finanzmittel sind in die mittel-/ langfristige Finanzplanung aufzunehmen.

Sachverhalt:

Die Türme der Stadt werden neben der fortlaufenden Unterhaltung und Pflege im Turnus von 10 Jahren von einem externen Fachbüro begutachtet und bewertet. Die letzte Bewertung erfolgte 2011, verbunden mit einem Bauzustandsbericht 2012 im Ausschuss für Umwelt und Technik. Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement hat 2022 die neuerliche Bewertung und den Abgleich mit den Ergebnissen von 2011 beauftragt. Die Essenz der Ergebnisse ist in den beiliegenden Anlageblättern zusammengefasst. In der Summe kann festgehalten werden, dass die Türme im Wesentlichen in einem vertretbaren technischen Zustand sind. Jedoch unterliegen die Dächer und Fassaden einer fortlaufenden Verwitterung, die zumindest mittelfristig zum Handeln zwingt. Die Gutachterin der Firma Immo Scan kommt in der Zusammenfassung zu folgender Bewertung:

"Generell ist zu sagen, dass sich nicht so viel verändert hat, in den 11 Jahren, die zwischen den Begehungen lagen. Grundsätzlich haben eher die Umwelteinflüsse als der Zahn der Zeit den Türmen zugesetzt..."

"Bei den Türmen stellt sich generell immer die Frage nach Aufwand und Ergebnis, da bei der Höhe und der notwendigen Gerüststellung eine Vollsanierung zu überlegen ist, auch wenn Teile noch nicht zwingend zu überarbeiten wären..."

Die meisten der im Gutachten empfohlenen kleineren Sanierungsmaßnahmen sind bereits umgesetzt oder werden in Kürze abgearbeitet. Weiter empfiehlt die Gutachterin, die Wehrtürme entlang der Schussenstraße nur zu sichern, ansonsten zu belassen. Auch die Sanierung der optisch erkennbar gealterten Türme 'Untertor' und 'Gemalter Turm' wird aus bautechnischer Sicht nicht zwingend hoch priorisiert.

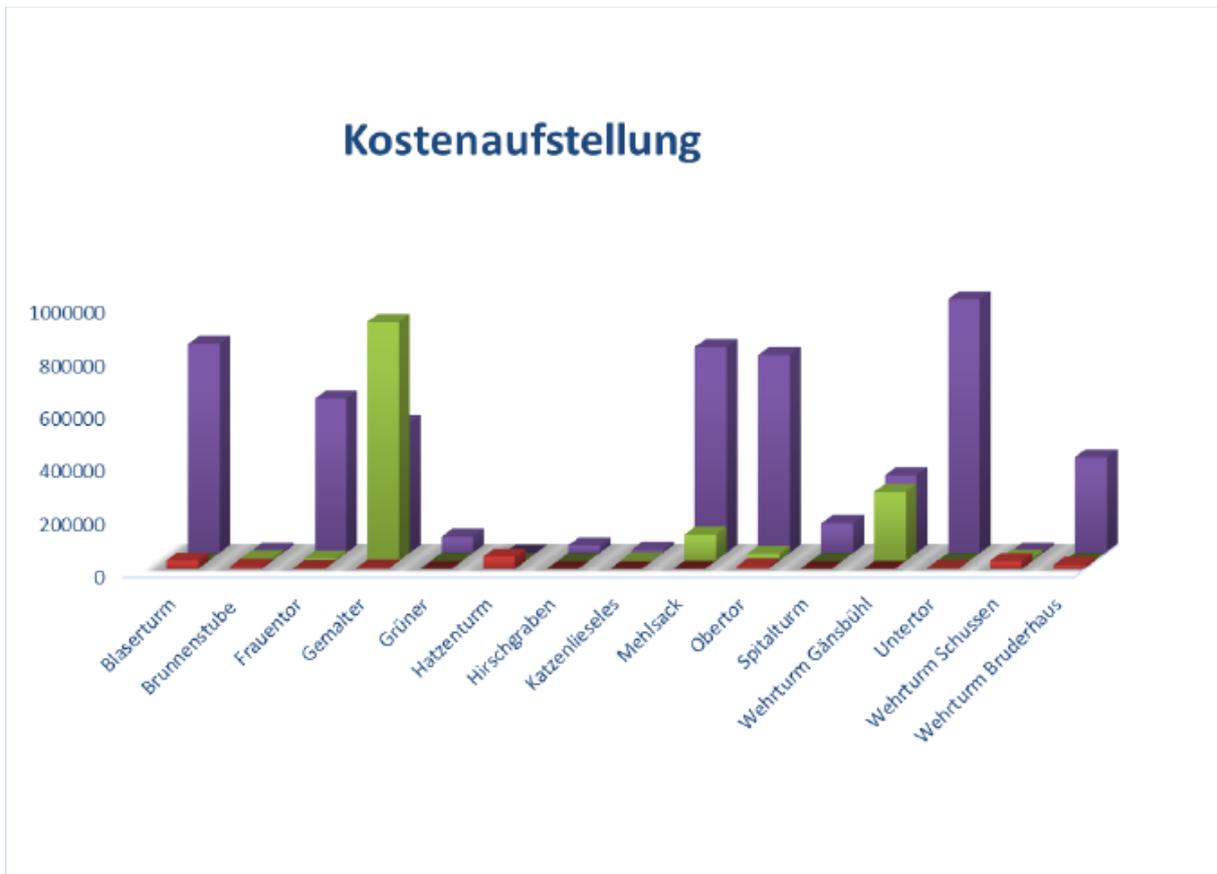
Das AGM begeht und befliegt (Drohnen) die Türme jährlich und beseitigt die vorgefundenen Mängel, soweit dies im Rahmen der gebotenen Möglichkeiten und Budgets leistbar ist. Jedoch beschränken sich die Möglichkeiten an Turmfassaden und Dächern darauf, wie weit sie mit Hubsteigern und Autokränen erreichbar sind. Sobald eine Volleingerüstung notwendig wird, wie schon in der Zusammenfassung des Gutachtens beschrieben, große und umfassende Sanierungspakete anzustreben, die alle erreichbaren Bauteile einbeziehen. Die Baukosten steigen dann deutlich und müssen priorisiert und in der mittelfristigen Finanzplanung einbezogen werden.

Die nachfolgende Tabelle ordnet dem im Gutachten aufgezeigten perspektivischen Handlungsbedarf grobe Kostenrichtwerte zu. Daraus leitet sich mittel- bis langfristig mit Stand 3. Quartal 2023 ein Investitionsbedarf von rund 7 Mio. € ab. Die Zahlen sind abstrakt zu betrachten, da kein zwingender und akuter Handlungsbedarf vorliegt. Jedoch ergibt sich ohne fortwährende Investitionen ein Handlungsstau in der Zukunft. Die Werte entsprechen nicht einer Kostenberechnung und können nur als grober Orientierungsrahmen verstanden werden. Sie umreißen vielmehr die Größenordnung perspektivisch gebotener Sanierungsmaßnahmen und ordnen die Investitionsbedarfe den Türmen zu.

Handlungsempfehlung

Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement wird auch weiterhin über die turnusgemäßen jährlichen Kontrollbegehungen hinaus im 10-Jahres-Rhythmus gutachterliche Untersuchungen durchzuführen. In den Betrachtungszeiträumen empfiehlt es sich, jeweils zwei umfassende Turmsanierungen zu priorisieren und zur mittelfristigen Finanzplanung anzumelden.

Aus den Gutachten abgeleitet empfehlen sich für das laufende Jahrzehnt eine umfassende Sicherung und Sanierung des Wehrturms am Gänsbühl (Kostenprognose 600.000 €) sowie eine Dach- und Fassadensanierung des Untertores (Kostenprognose 1,1 Mio. €).



Kostenermittlung Stand 2022
(Anpassung Baukosten 2023 zzgl. ca. 5%)

Kosten und Finanzierung:

siehe Sachverhalt

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ

1. Menge der CO₂-Emissionen
<input checked="" type="checkbox"/> gering → bis ca. 3 t CO ₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh _{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km) <input type="checkbox"/> mittel → bis ca. 130 t CO ₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh _{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km) <input type="checkbox"/> erheblich → über ca. 130 t CO ₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh _{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
- mittel** → 1 Jahr bis 10 Jahre
- langfristig** → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Die sukzessive Instandsetzung bzw. Instandhaltung der Türme in Ravensburg in den nächsten Jahrzehnten ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit eine Pflichtaufgabe. Aufwendungen durch relevante Baumaßnahmen sind grundsätzlich klimarelevant, jedoch auf den langen Betrachtungszeitraum und die damit verbundene geringe Auswirkung auf die jährliche Klimabilanz der Stadt Ravensburg als gering einzuschätzen. Die Türme sind mit Ausnahme des Obertores unbeheizt und dessen beheizbare Räume werden nicht genutzt. Daher entstehen hieraus keine nennenswerten Emissionen, neben den für die Baumaßnahmen abgeschätzten Emissionen.

Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen zu optimieren:

keine

Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:

nein

Klimawirkungsprüfung entfällt

Beschlussgegenstand wurde bereits im Text Sachverhalt bewertet.

Anlage/n:

- Anlage 1: Mehlsack
- Anlage 2: Blaserturm
- Anlage 3: Spitalturm
- Anlage 4: Untertor
- Anlage 5: Gemalter Turm
- Anlage 6: Rondelle
- Anlage 7: Grüner Turm
- Anlage 8: Frauentorturm
- Anlage 9: Schellenberger Turm
- Anlage 10: Wehrturm am Gänsbühl
- Anlage 11: Obertor
- Anlage 12: Brunnenstube
- Anlage 13: Hatzenturm

Anmerkung:

auf ein Anlageblatt zum Wehrturm am Hirschgraben wurde aufgrund des noch aktuellen Sanierungszustandes verzichtet.