



Obertor Bauzustandsbericht



Daten & Fakten

Baujahr: 1432

Sanierung- und Umbaudaten:	Einbau Jugendräume 1956
	Außensanierung 1990
	Elektro-/ WC-Sanierung 2005
	Einbau Heizung 2005
	Dachsaniierung 2006
	Renovierung Jugendräume 2006

Projektbeschreibung

Bei dem aus der Stauferzeit stammenden, 1432 erbauten und 1485 erhöhten Obertor handelt es sich um einen in die Stadtmauer integrierten Torturm. Als einziger städtischer Turm verfügt er auf vier Ebenen über sanierte Aufenthaltsräume, die aktuell jedoch nicht genutzt werden. Der Zugang erfolgt über ein in den 50er Jahren errichtetes Treppenhaus. Aus bautechnischer Sicht ist das Obertor in einem guten Zustand. Das Dach des Turmes wurde 2006 vollständig saniert.

Im Vergleich zur Besichtigung 2011 hat die Verschmutzung und Beschädigung des Außenputzes erkennbar zugenommen. Auf den hervorstehenden, verputzten Steinen zeigen sich Grünablagerungen und Verschmutzungen aus der Luft, die Regenwasserableitung vom Dach scheint verbesserungsbedürftig. Signifikante Mauerwerksschäden sind jedoch nicht festzustellen und auch konstruktiv gibt es keine Beanstandungen. Jedoch ist ein perspektivischer Handlungsbedarf erkennbar. Langfristig ist der Putz zu erneuern, damit die Witterungseinflüsse das eigentliche Mauerwerk nicht angreifen können. Im Rahmen des Unterhaltes sind die Fensteranstriche zu erneuern. Die Innenräume selbst weisen keine, über den Grad der normalen Abnutzung hinausgehenden Mängel auf. Im Zuge der Sanierung 2006 wurden sämtliche elektrischen und sanitären Leitungen erneuert und überarbeitet. Die Beheizung der Aufenthaltsräume erfolgt über eine Gasbrennwerttherme und Röhrenheizkörper. Die technischen Anlagen werden turnusmäßige gewartet.

Fazit:

Seit 2011 wurden keine Maßnahmen durchgeführt. Eine nennenswerte Verschlechterung des Bauzustandes ist jedoch nur im Bereich der Fassadenverwitterung festzustellen. Der Handlungsbedarf ist langfristig anzusetzen.