

## Sitzungsvorlage 2024/339

Verfasser:  
Baudezernat, Dirk Bastin und Anja Riedesser

Stand: 04.12.2024

Az.

Beteiligung:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement  
Bürgerstiftung Ravensburg

Gemeinderat	16.12.2024	öffentlich
-------------	------------	------------

### **Sanierung der Türme und Tore**

- **Zusammenarbeit der Stadt Ravensburg mit der Bürgerstiftung Ravensburg**
- **Überführung der Türme in einen regelmäßigen Sanierungsrhythmus**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Ravensburg und die Bürgerstiftung Ravensburg gehen eine Kooperation zur Finanzierung der turnusgemäßen Sanierung der Türme und Tore ein.
2. Ziel der Bürgerstiftung Ravensburg ist eine jeweilige Kostenbeteiligung in Höhe von 30% der Sanierungskosten.
3. Die Stadt stellt die verbleibenden 70% der Finanzierungskosten sicher. Der städtische Sanierungskostenanteil ist zur jeweiligen Haushaltsplanung anzumelden. Die Projektleitung, Ausschreibung und die Abrechnung der Maßnahmen werden vom Amt für Architektur und Gebäudemanagement gesteuert.
4. Gemeinsames Ziel ist die Sanierung eines Turmes alle fünf Jahre, beginnend mit dem Blaserturm in 2026/ 2027.
5. Die Planungsleistungen zur Sanierung des jeweils nächsten Turmes oder Tores werden ausgelöst, sobald der Schwellenwert von 30% der Sanierungskosten erreicht, bzw. anderweitig gesichert ist.

## **Sachverhalt:**

Nichts prägt das Bild von Ravensburg so sehr wie die von weithin erkennbaren Türme und Tore. Als Funktionsbauten zum Schutz der Stadt entstanden, sind sie bis heute wichtiger Teil der Ravensburger Geschichte und weder aus dem städtischen Raum, noch aus den Herzen der Ravensburger Bürgerinnen und Bürger wegzudenken. Der Zustand, in dem die Türme bis heute erhalten werden konnten, ist bemerkenswert. Nur wenige Städte verfügen über eine vergleichbare historische Bausubstanz.

Die Bedeutung der fortlaufenden Instandhaltung der Bauwerke ist nicht zu unterschätzen. Die Verkehrssicherungspflicht liegt hier zunächst offensichtlich auf der Hand. Nicht weniger relevant ist jedoch die verantwortungsvolle Aufgabe, die Bauwerke auch für die uns nachfolgenden Generationen zu erhalten.

### **Laufender Unterhalt durch das Amt für Architektur und Gebäudemanagement**

Das AGM begeht die Türme einmal jährlich, ergänzend erfolgt eine Beurteilung von außen mittels Drohnenaufnahmen. Festgestellte Mängel werden im Rahmen der technischen Möglichkeiten und des begrenzten Budgets schnellstmöglich behoben. Zusätzlich zur jährlichen Begutachtung durch das AGM selbst wird der bauliche Zustand in einem 10-Jahres- Rhythmus durch externe Spezialisten beurteilt, zuletzt im Jahr 2022. Die Ergebnisse wurden im vergangenen Jahr den zuständigen Gremien vorgestellt. Die in Folge der Beurteilung erstellten Berichte geben Aufschluss zum aktuellen Sanierungsbedarf und zeigen eine mögliche Priorisierung der Maßnahmen auf (s. Anlage 1 Zustandsberichte)

Aufgrund der baulichen Besonderheiten der Türme sind vollständige Sanierungen immer mit einem hohen Aufwand verbunden. Die Türme in einen regelmäßigen Sanierungsrhythmus zu überführen und so einem Sanierungsstau vorzubeugen, ist mittel- bis langfristig die wirtschaftlichste Herangehensweise. Die Zustandsberichte empfehlen, einen Sanierungsrhythmus von 5 Jahren anzustreben. Der Blick in die Sanierungshistorie zeigt, dass dieser Rhythmus mit den zuletzt durchgeführten Sanierungen nicht gehalten werden kann.

Die letzte, umfassende Komplettsanierung eines größeren Turmes fand 1995 statt, als der Mehlsack unter großem Engagement der Öffentlichkeit erfolgreich saniert werden konnte. Danach- mit weitaus geringerer Öffentlichkeitswirkung, aber deswegen nicht weniger wichtig- wurde im Jahr 2011 der Wehrturm im Hirschgraben saniert. Seit diesem Zeitpunkt musste anderen Projekten, die für die Stadt nicht weniger bedeutend waren, aufgrund der begrenzt verfügbaren Mittel stets der Vorzug gegeben werden. Der empfohlenen 5- Jahres- Rhythmus wurde in der Vergangenheit im Durchschnitt auf die annähernd doppelte Zeitspanne ausgedehnt.

Besonders in Erinnerung bleibt nach wie vor das besondere Engagement der Ravensburger Bürgerinnen und Bürger bei der Sanierung des Mehlsackes. Dieses Engagement für weitere Sanierungsprojekte zu nutzen und die Öffentlichkeit verstärkt einzubinden, ist das Ziel der nun entstehenden Kooperation zwischen der Bürgerstiftung und der Stadt.

### **Kooperation der Bürgerstiftung Ravensburg mit der Stadt Ravensburg zum Erhalt der Türme und Tore**

Die Bürgerstiftung Ravensburg hat sich bereit erklärt, die Bürgerinnen und Bürger über verschiedene Kanäle anzusprechen und nicht nur das Bewusstsein für den Sanierungsbedarf zu stärken, sondern auch Gelder für die Finanzierung der jeweils nächsten Turmsanierung zusammenzutragen. Angedacht sind verschiedene Spendenaktionen unter Federführung der Bürgerstiftung. Meilensteine, wie beispielsweise der Startschuss zu einer neuen Sanierung oder insbesondere die erfolgreich abgeschlossene Sanierung eines Turmes, könnten mit einem Fest der Türme gefeiert werden.

Durch die Bürgerstiftung werden dadurch 30% der Kosten für die jeweils nächste Sanierung eingeworben oder anderweitig sichergestellt. Die übrigen 70% sind durch die Stadt zu finanzieren und entsprechend in der Finanzplanung aufzunehmen. Der Wert von 30% ist als Schwellenwert zu verstehen: erst mit Sicherstellung der Verfügbarkeit dieses Betrages wird die Planung der nächsten Sanierung angestoßen.

Abweichend zur ursprünglich empfohlenen Priorisierung soll als erstes gemeinsames Projekt der Blaserturm saniert werden. Aufgrund der baulichen Verbindung zum Waaghaus, welches in den kommenden Jahren ebenfalls zur Sanierung kommen wird, ist eine separate Sanierung nicht sinnvoll. Der Blaserturm soll daher vorgezogen werden. Der Zustandsbericht zeigt für den Blaserturm einen Investitionsbedarf von ca. 1 Mio. € auf. Basierend hierauf wird der Anteil der Stiftung für diese Sanierung auf 300.000€ festgelegt. Für die weiteren Sanierungen liegt der Anteil der Stiftung stets bei 30%, wobei der genaue Betrag mit jeder Sanierung individuell festgelegt wird.


Die ebenfalls anstehende Sanierung des Wehrturmes am Gänsbühl und die Dach- und Fassadensanierung am Untertor sollen dann in der nächsten Sanierungsrunde prioritär betrachtet werden. Das Waaghaus selbst ist nicht Teil der Kooperation zwischen Bürgerstiftung und der Stadt Ravensburg.

Die Sanierung eines historischen Bauwerkes ist immer auch eine besondere Gelegenheit für das ortsansässige Handwerk, seine Fähigkeiten unter Beweis zu stellen. Die Ausschreibungen sollen daher innovative Angebote (beispielsweise ein gemeinsames Angebot mehrerer Firmen) ermöglichen und nach Möglichkeit Vergabekriterien enthalten, die auch kleinere Handwerksbetriebe erfüllen können.

**Kosten und Finanzierung:**

Durch die Kooperation zwischen Stadt und Bürgerstiftung wird eine Reduktion der ohnehin einzuplanenden Sanierungskosten um 30% erzielt. Der genaue Betrag variiert je nach Sanierungsobjekt und kann daher nicht pauschal angegeben werden.

**Klimawirkungsprüfung:**

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

### **Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)**

Die Kooperation zur Finanzierung der Sanierungen nimmt lediglich Einfluss auf die Zusammensetzung der verwendeten Gelder, nicht jedoch auf die bauliche Maßnahme. Sie hat daher keinerlei Einfluss auf die CO<sub>2</sub>- Bilanz der ohnehin notwendigen Sanierungen.

**Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO<sub>2</sub>-relevanten Auswirkungen zu optimieren:**

**Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:**

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Zustandsberichte der Türme und Tore