



Obertor Update- Bauzustandsbericht

Stadt Ravensburg

April 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur und Gebäudemangement
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

ImmoSCAN wurde vom Amt für Architektur und Gebäudemanagement beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

Datum der Besichtigung:

27.04.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, immoSCAN

Herr Diehm, Amt für Architektur, Ravensburg

Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

zur Verfügung stehenden Unterlagen:

Bauzustandserfassung Mai 2011

Bei dem Objekt handelt es sich um einen, in die Stadtmauer integrierten Torturm aus dem Jahre 1431.

Sanierungs- und Umbaudaten:

Einbau Jugendräume: 1956

Renovierung Jugendräume: 2006

Außeninstandsetzung: 1990

Elektrosanierung: 2005

Sanierung WC: 2006

Einbau Heizung: 2006

Sanierung Dach: 2006

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine größeren Maßnahmen durchgeführt worden.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut

Im Vergleich zur Besichtigung 2011 hat die Verschmutzung und Beschädigung des Außenputzes am Obertor zugenommen. Über die ganze Fassade hinweg zeigen sich auf den hervorstehenden, verputzten Steinen Moosablagerungen und Flugalgen, ebenso wie Verschmutzungen aus der Luft. Derzeit sind noch keine Beeinträchtigungen für das Mauerwerk zu erkennen.



2011



2022

Es scheint, dass speziell eine Zinne beschädigt ist, an der das verschmutzte Regenwasser die Fassade entlang laufen kann. Die Verschlechterung ist gut zu erkennen.



Aufteigende Feuchtigkeit 2011



vermehrte Feuchtigkeit 2022



2011



2022

Der Zugang zum ehemaligen Wehrgang sollte verschlossen werden, da Jugendliche die Leiter hinausteigen. Konstruktiv gibt es derzeit keine Beanstandungen. Die Abplatzungen sind als optische Mängel zu werten. Langfristig ist der Putz zu erneuern, damit die Witterungseinflüsse das eigentliche Mauerwerk nicht angreifen können.



Durchfahrt, Ausgewaschener Sockelbereich, Überprüfen der Steine auf Festigkeit.

Fenster und Öffnungen

Diese Fenster sind als Holzfenster ausgebildet und mit einer doppelten Verglasung versehen. Der Anstrich der Fenster platzt ab und sollte im Rahmen der normalen Instandhaltung erneuert werden.

Die mit Drahtgitter verschlossenen Fensteröffnungen, sollten alle überprüft und ausgebessert werden, da einige Löcher zu sehen sind.

Dach

Eine Veränderung zur Begehung 2011 kann nicht festgestellt werden. Das Dach des Turmes wurde 2006 vollständig saniert, Fehlstellen ausgebessert und Schneefanggitter aufgebracht. Daher sind derzeit keine Mängel erkennbar.



Dachstuhl aus 2006



Dachfläche mit Schneefanggitter.

Die Eindeckung der Zinnen weißt eine stärkere Vermoosung auf, was die Schmutzsteifen auf der Fassade eventuell verursacht.

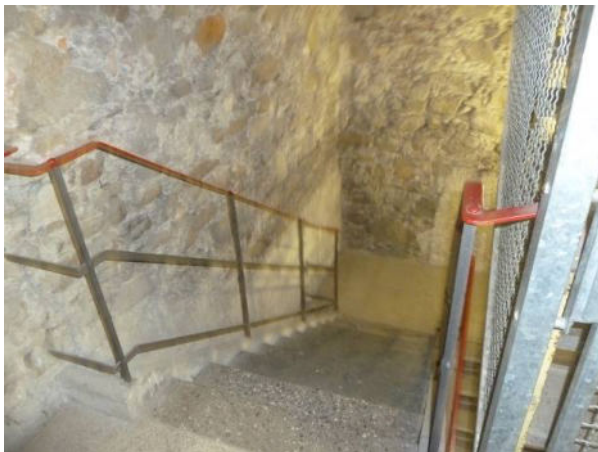
1.2 Innenbereich

Treppenhaus:



Laut Aussage der Stadt wurde das Geländer der Treppenanlage gemäß dem Denkmalschutz angepasst. Die Abstände der Querstreben erscheinen jedoch mehr als großzügig bemessen. Vor einer Neuvermietung sollte die Nutzung dieses Geländers überprüft werden.

Weitere Mängel oder Auffälligkeiten sind derzeit im Bereich des Treppenlaufes augenscheinlich nicht festzustellen.



Zugang Dachgeschoß

WC-Anlage Nebengebäude

Derzeit werden die Räume im Obertor nicht genutzt. Eine regelmäßige Spülung der WC wird nicht durchgeführt. Die WC Anlage sollte vor einer Neuvermietung generell gesäubert und überholt werden.



WC Herren 2011



2022

Obergeschoss

Die Räume wurden 2006 renoviert und weisen daher keine, über den Grad der normalen Abnutzung hinaus gehenden Mängel auf.

Seit 2011 wurden keine Maßnahmen durchgeführt. Eine nennenswerte Verschlechterung des Bauzustandes ist nicht zu erkennen.



Schulungsraum 1.OG



Holzdecke mit Brandschutzanstrich



Vortragsraum



Holzböden in den Räumen



Verbrauchte Eingangstür



Fenster­nischen im obersten Stock. Keine Veränderungen erkennbar.

Gebäudetechnik

Im Zuge der Sanierung 2006 wurden sämtliche elektrischen und sanitären Leitungen erneuert und überarbeitet. Veränderungen wurden seither nicht durchgeführt. Eine turnusmäßige Wartung ist beauftragt.

Derzeit sind keine Auffälligkeiten festzustellen.



Brandschutz: Alarm, BMZ



Heizungsanlage

Die Beheizung des Turmes erfolgt über eine Gastherme (Gasbrennwert), die im Wandschrank des WCs untergebracht ist. Von hier werden die Schulungsräume sowie die WCs beheizt. Im Bereich des 1.OG wurden die Heizleitungen teilweise auf Putz, mit einem verzinkten Blechmantel als Sichtisolierung verlegt.

Die Beheizung der Räume erfolgt über Röhrenheizkörper.

2. Besichtigungsergebnis mit Grobkostenschätzung

Die am 27.04.2022 erfolgte Besichtigung des Obertores in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

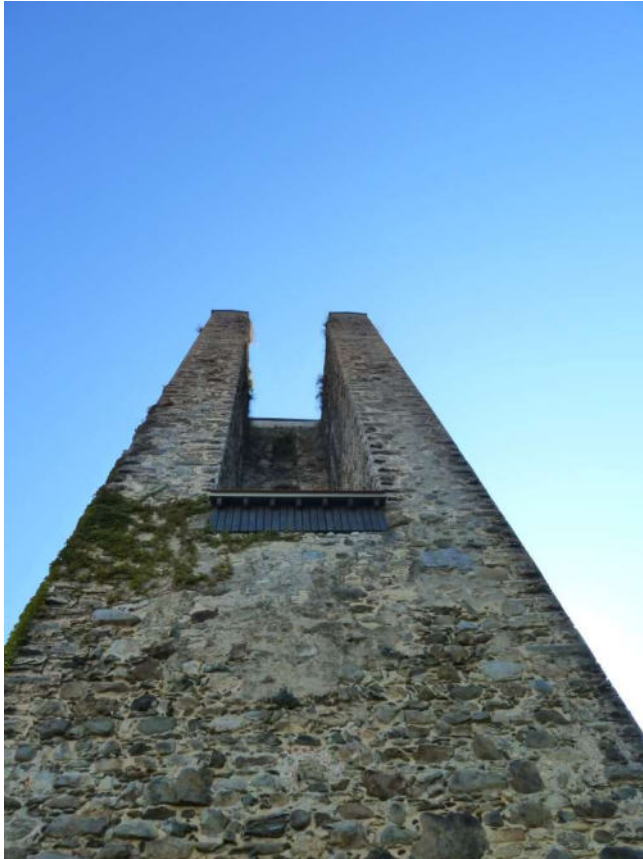
Die Behebung der Mängel und Auffälligkeiten aus 2011 wurden bisher nicht umgesetzt.

Wenn gleich das Obertor in einem zufriedenstellenden Zustand ist, sind die Veränderungen der letzten 10 Jahre besonders an der Außenhaut zu erkennen. Die Verschmutzung des Putzes, die teilweise feuchte Sockelbereich und besonders die Auswaschungen in der Durchfahrt lassen die Umwelteinflüsse erkennen. Mittel- bis langfristig sind hier Maßnahmen zu ergreifen.

Im Innenbereich sollten vor einer Neuvermietung Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die geschätzten Mängelbeseitigungs- und Instandhaltungskosten beruhen auf dem vorgenannten augenscheinlichen Zustand.

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Obertor								
					Besichtigung			27.04.2022		
					Besichtigt durch			Lammers		
					Objektart			Historischer Turm		
Stand										
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:					
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5jahre)		langfristig (10Jahre)	
1	Fassade	Anstrich	Teilweise Vermoosung der Fassade, Abplatzungen im Putz	vollständige Überarbeitung der Fassade incl. Anstrich,			15		350	600
2	Durchfahrt	Mauerwerk/Putz	Auswaschung der Steine durch Spritzwasser und Streusalz	regelmäßige Überprüfung der Steinlage, teilweise fixieren des		2		2		5
3	Notausgang 1.OG	Feuerleiter	offener Zugang von außen	Verschließen des Zugangs (Jugendliche)		3				
4	Fenster	Anstrich	Aufgebrauchter Anstrich der Holzfenster	Überarbeitung der Holzfenster und Erneuerung des Anstrichs			5		8	
5	Innenbereich	Innenseite Außenhaut	diverse Risse und Putzabplatzungen	Überprüfung durch Fachfirma und Überarbeiten kleinerer Flächen	3		4		12	
6	Innenbereich	Bodenbelag	abgenutzt, Lose Parketthölzer	bei Neuvermietung: Abschleifen und Einlassen des Holzbodens				15		
7	Treppenhaus	Innenseite Außenhaut		Überarbeiten der Wände	2		2			
8	Treppenhaus	Geländer	bei Neuvermietung: Überarbeiten des Geländers	Absturzsicherung/ Durchtrittsicherung des Geländers				10		
9	Treppenhaus	Stufen	verschleissige und teilweise ausgebrochenen Stufenauflager	bei Neuvermietung: Überarbeiten der Stufenauflager		2				
10	Dach	Konstruktion	normale Instandhaltung	Begutachtung/Wartung der Holzaufleger			3		5	
11	Heizung		Wartung, normale Instandhaltung,						5	
12	Sanitär		Renovierungsmaßnahmen bei Neuvermietung			3 €			10	10
13	Elektro/Brand schutz		Wartung, normale Instandhaltung	Instandhaltung						
14	Sonstiges		Unvorhergesehenes	Planung 20%						130
					5 €	10 €	29 €	27 €	390 €	745 €
					Summe gesamt 2022 T€: 782 €					



Schellenberger Turm Update -Bauzustandsbericht

Stadt Ravensburg

Mai 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur und Gebäude-
management
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

ImmoSCAN, Baumanagement Faltermeier wurde von der Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement- beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren

Datum der Besichtigung:

27.04.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, Fa. immoSCAN
Herr Diehm, Amt für Architektur, Ravensburg
Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandsermittlung Juli 2011

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Wehrturm aus dem 16. Jahrhundert.

Sanierungs- und Umbaudaten:

Sanierung Außenhaut 1997

Sanierung und Erneuerung Dach 1997

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine größeren Maßnahmen durchgeführt worden.

Diese Bauzustandserfassung basiert auf dem 2011 erstellten Bericht. Die Ausarbeitung des Updates lehnt sich daran an und gibt nur Veränderungen zur Erfassung 2011 wieder.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut



2011



2022

Der vormalige starke Bewuchs wurde entfernt und auch dahingehend instand gehalten.

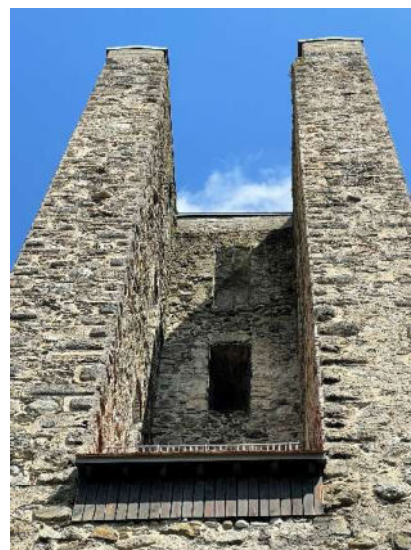
Der Schellenberger Turm ist ein Schalenturm aus dem 13. Jahrhundert. Die vormalige Fachwerkbe-
kleidung der Stadtinnenseite stürzte 1773 ein und wurde nicht wieder aufgebaut.

Der Bewuchs, welche sich 2011 um und im Turm befand, wurde entfernt. Allein auf der Westseite,
welche in das nachbarschaftliche Grundstück ragt, wurde er kontrolliert beibehalten.

Auffälligkeiten sind keine Festzustellen.



2011



2022

Fenster und Öffnungen



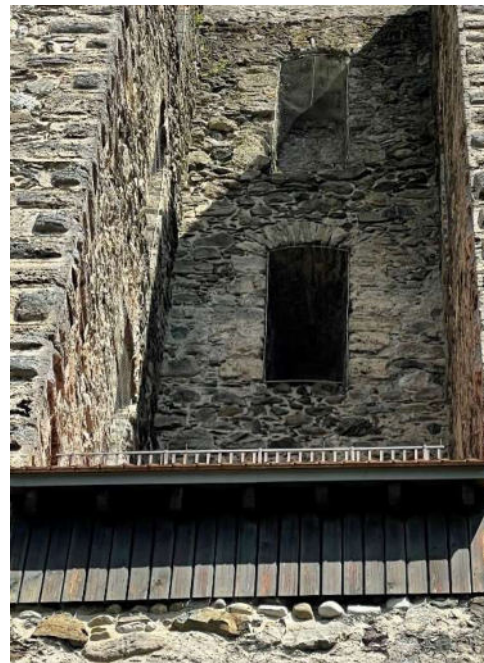
Verputzte Laibung innen 2011

2022

An der Fehlstelle im Eingangsbogen sind keine Veränderungen zu erkennen.

Dach

Das kleine Dach zwischen den Mauerpfeilern zeigt keine Auffälligkeiten.



Traubereich Zwischendach 2011

2022

Mittelfristig ist die Holzverkleidung zu streichen.

1.2 Innenbereich

Der Innenbereich besteht nur aus einem einzigen Raum, der sich über die ganze Höhe erstreckt. Der Boden ist in einem guten Zustand und lässt - wie auch 2011- keine Mängel erkennen.



Bodenbelag 2011



Bodenbelag 2022



Turm 2011



2022

Gebäudetechnik

Im Schellenberger Turm befindet sich außer dem Blitzschutz keine Gebäudetechnik im Turm.

2. Grobkostenschätzung

Die am 27.04.2022 erfolgte Besichtigung des Schellenbergerturmes in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

Aus bautechnischer Sicht ist der Schellenberger Turm in einem guten Zustand.

Mängel, die über den normalen Grad der Abnutzung hinausgehen, konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden.

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Schellenberger Turm		Besichtigung		27.04.2022						
				Besichtigt durch		Lammers		Objektart		Historischer Turm		Stand
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:							
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5 Jahre)		langfristig (10 Jahre)			
1	Fassade		Bewuchs	entfernen des Bewuchs (Instandhaltung)	3			3	8		3	
2	Fenster		Instandhaltung						3		3	
3	Dach		Instandhaltung	Sanierung der Mauerkopfabdenkung (erledigt) Anstrich Holz					5		3	
4	Sonstiges			Unvorhergesehenes 20%								2
					3 €	<u>0 €</u>	0 €	<u>3 €</u>	16 €	<u>11 €</u>	Summe gesamt 2022 T€: 14 €	



Update -Bauzustandsbericht Spitalturm

Stadt Ravensburg

Mai 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur- und Gebäude-
management
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

ImmoSCAN wurde vom Amt für Architektur und Gebäudemanagement beauftragt den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

18.05.2022

Teilnehmer:

Frau Lammers, ImmoSCAN

Herr Diehm, Amt für Architektur, Ravensburg

Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandserfassung Juli 2011

Grundlage:

Bei dem Objekt handelt es sich um den südwestlichen Eckturm der Stadtbefestigung aus dem Jahre 1363.

Sanierungs- und Umbaudaten:

Veränderung des Giebels 1725

Dachstuhlverbesserungen 1934

Dachsanierung 1987

Fassadensanierung 1993

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine größeren Maßnahmen durchgeführt worden.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut



Ansicht Nord



Ansicht Süd-Ost

1993 wurde eine groß angelegte Untersuchung des Außenputzes vorgenommen. Eine Überarbeitung des Außenputzes wurde auf Grundlage des vorgefundenen Putzes von 1934 durchgeführt. Aus heutiger Sicht ist anzumerken, dass sich der Außenputz in den höheren, flächigeren Bereichen in einem zufriedenstellenden Zustand befindet. An einigen, aus der Wand herausragenden Steinquadern platzt der Putz jedoch ab.



Abplatzungen an den Steinquadern

Über die ganze Fassade hinweg zeigen sich auf den hervorstehenden, verputzten Steinen Moosablagerungen und Flugalgen, ebenso wie Verschmutzungen aus der Luft. Beeinträchtigungen für das Mauerwerk sind derzeit in diesem Bereich nicht zu erkennen. Mittel- bis langfristig ist der Putz zu erneuern, damit die Witterungseinflüsse das eigentliche Mauerwerk nicht weiter angreifen können.

Dach

Das Dach des auch sogenannten Sauturmes wurde 1725 von einem Spitzdach mit Staffelgiebeln zu einem spitzen Helmdach geändert.

Bei der Dachsanierung 1987 wurden die grünen, glasierten Dachziegel wieder als Zierelemente eingesetzt.



Untersicht der Dachkonstruktion



Zierelemente mit glasierten Ziegeln



Dachstuhl der Dachspitze



1.2 Innenbereich

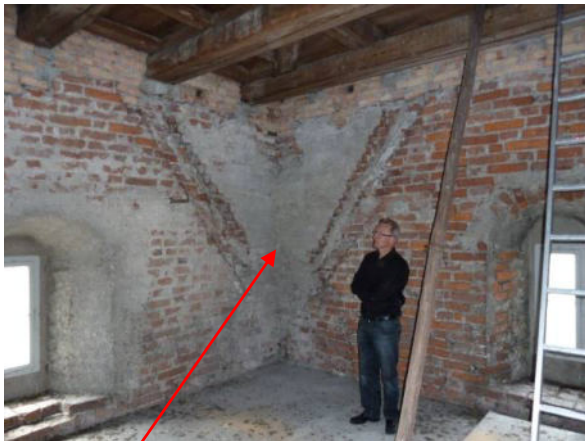
Dem Spitalturm unterliegt keiner Nutzung. Daher hat kein nennenswerter Innenausbau des Turmes stattgefunden.

Seit der letzten Begehung 2011 sind keine Veränderungen erkennbar.

Das sichtbare grobe Natursteinmauerwerk ist gekalkt.



Die ursprüngliche Dachform des Spitalturms (Staffelgiebel) ist im Dachgeschoss noch gut sichtbar.



Nachträglich ausgemauerte Giebel 2011

2022

Diese Dachformwechsel bleibt auch an der Fassade als Gestaltungselement sichtbar und wird aufgrund der Bemalung noch unterstützt.

Fenster und Öffnungen

Die Fenster sind als Holzfenster ausgebildet. Der Anstrich zeigt keine nennenswerten Abplatzungen. Mit einem erneuten Anstrich ist in den nächsten Jahren vorerst nicht zu rechnen.



2011

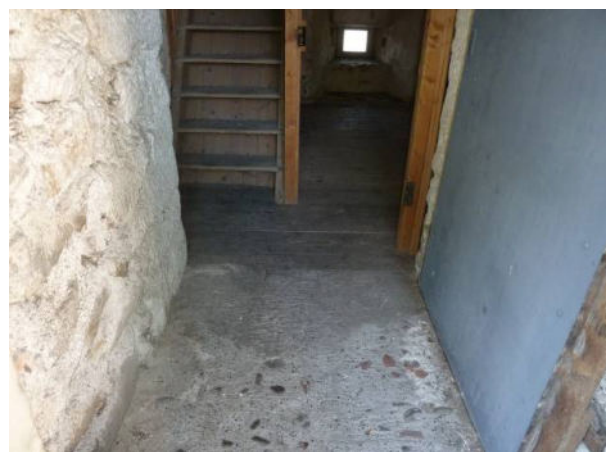


2022

Die eigentlichen Fensteröffnungen sind sehr klein gehalten, während die Fensternische sich nach innen weitet. So kann die geringe Öffnung ein Maximum an Helligkeit leisten. Eine Gestaltung der Fensternischen gibt es nicht.



Steingewände der Eingangstür auch im Schwellenbereich,



Eingangsbereich

Treppenanlage:

Der Zugang zum Turm erfolgt über eine überdachte Holztreppeanlage, die ebenfalls 1993 renoviert wurde. Unterhalb des Treppenlaufes wurde ein kleiner Stauraum eingerichtet.



2011



2022

Das Dach der Treppe wurde mit Biberschwanzziegeln eingedeckt. Die Konstruktion ist sichtbar.

Nennenswerte Veränderungen sind auch hier nicht festzustellen.

Gebäudetechnik

Gebäudetechnik gibt es bis auf den Blitzschutz und Beleuchtung im Turm nicht.

2. Besichtigungsergebnis mit Grobkostenschätzung

Die am 18.05.2022 getätigte Besichtigung des Spitalturmes in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

Der Turm ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Im Vergleich zur Begehung von 2011 ist keine nennenswerte Verschlechterung des gesamten Turmes festzustellen. Risse im Mauerwerk oder in den Holzkonstruktionen konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Bei einer weiterhin regelmäßigen Begehung und turnusmäßige Wartung des Objektes sind keine größeren, außerplanmäßigen Reparaturen oder Sanierungen zu erwarten.

Aus der Baubesichtigung ergeben sich die im Folgenden zusammengefassten Kosten:

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Spitalturm		Besichtigung		18.05.2022						
				Besichtigt durch		Lammers		Objektart		Historischer Turm		Stand
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:							
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5 Jahre)		langfristig (10Jahre)			
1	Fassade	Anstrich	Ausbesserungen der Außenhaut bis zu einer Höhe von ca. 10-15m	Überarbeitung der Fassade incl. Anstrich,	70							100
2	Fenster		Wartung	Überarbeitung aller Fenstereinfassung	3							
3	Dach		Wartung								5	5
4	Treppenhaus		Wartung								3	3
5	Innenbereich	Innenseite Außenhaut	diverse Risse und Putzabplatzungen	Überprüfung durch Fachfirma und Überarbeiten kleinerer Flächen							3	3
					73 €	<u>0 €</u>	0 €	<u>0 €</u>	11 €	<u>111 €</u>	Summe gesamt 2022 T€: 111 €	



Untertor Update- Bauzustandsbericht

Stadt Ravensburg

Mai 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur und Gebäudemangement
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Torturm aus dem Jahre 1362.

ImmoSCAN, Baumanagement Faltermeier wurde von der Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement- beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

03.05.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, Fa. immoSCAN
Herr Diehm, Amt für Architektur, Ravensburg
Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandsbericht Juli 2011

Das Untertor besitzt keine Funktion. Seit den 70er Jahren ist das Untertor direkt mit dem Parkhaus „Untertor“ zusammengebaut. Der Zugang des Turmes erfolgt über das Treppenhaus dieses Parkhauses.

Sanierungs- und Umbaudaten:

Sanierung Außenhaut 1986

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine größeren Maßnahmen durchgeführt worden.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut



2011 Ansicht Westen (Stadt auswärts)



2022 Verschmutzung fortgeschritten



2011 Ansicht Süden



2022



Westseite



Südseite

Der Zustand des Außenputzes ist generell in keinem guten Zustand und wird mittelfristig erneuert werden müssen. Neben dem starken Algen- und Moosbefall, der sich in den letzten Jahren verstärkt hat, liegt der Putz an vielen Stellen hohl und platzt bereits großflächig ab. Da dies an allen 4 Fassadenflächen der Fall ist, ist eine Überarbeitung mittel- bis langfristig anzuraten.



Riss Torbogenbereich 2011

Keine Veränderung



Riss Torbogenbereich 2022



Abplatzungen über die ganze Fassade 2011 und 2022



Die Verfugung in der Durchfahrt ist angegriffen. Hier ist eine Überprüfung der Steinlage angeraten.

Eine Besichtigung der Zinnen hat 2022 nicht stattgefunden. Es ist aber davon auszugehen, dass auch hier die Witterungsverhältnisse den Moosbefall weiter begünstigt haben.



Moosbefall Zinnen

2011



Putzabplatzungen

Da keine Maßnahmen durchgeführt wurden, ist eine Verbesserung auszuschließen.

Fenster und Öffnungen

Die üblichen schmalen Fensteröffnungen sind mit einem Steingewände eingefasst. Es ist keine nennenswerte Verschlechterung seit 2011 erkennbar.

Dach

Keine Verschlechterung erkennbar



Dachstuhl 2011



Verschlossenes Dachfenster 2022



Fußpunkt Stütze 2011



Fußfette Stütze 2022



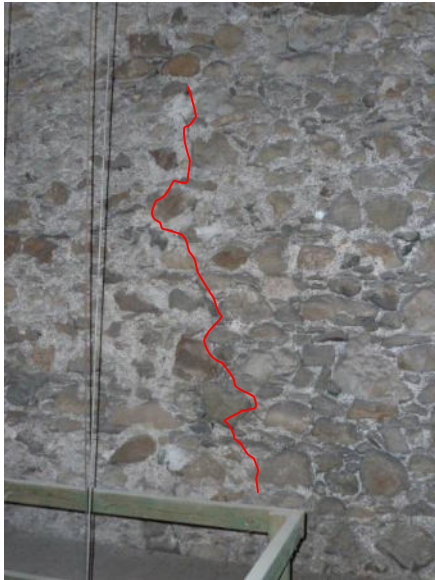
Unterkonstruktion Glockenturm 2011



Fußpunkte Glockenturm 2022

1.2 Innenbereich

Das Untertor unterliegt keiner Nutzung und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Er erstreckt sich über 5 Ebenen hinauf zum Dach. Der Zugang des Turmes befindet sich im Treppenhaus des Parkhauses. Dieser ist mit einer schweren Eisentür verschlossen.



2011



2022 Keine Veränderung erkennbar



In dieser Fensternische scheint der 2011 bereits vorhandene Riss sich weiter vergrößert zu haben. Hier ist eine weitere Beobachtung anzuraten.



2011



2022

Teilweise sind hier Ausbesserungen und Wechsel zu erkennen. Die Auflager der Deckenbalken wurden ebenfalls in Teilen ausgetauscht und unterstützt.



Blick über 4.OG, Dohlenkästen 2011



2022



2011 Großteils geschlossener Putz, Blick auf Pechnase 2022



Gebäudetechnik

Im Untertor befindet sich außer der Beleuchtungselektrik und dem Blitzschutz keine Gebäudetechnik im Turm.

3. Besichtigungsergebnis und Grobkostenschätzung

Die am 03.05.2022 getätigte Besichtigung des Untertores in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

Im Vergleich zur Begehung von 2011 ist eine Verschlechterung speziell des Außenputzes festzustellen. Das Rissbild ist im Großen und Ganzen gleichgeblieben, jedoch ist eine stetige Überwachung der Risse anzuraten.

Mängel im Innenbereich, die über den normalen Grad der Abnutzung hinausgehen, konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden.

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Untertor		Besichtigung		03.05.2022						
				Besichtigt durch		Lammers		Objektart		Historischer Turm		Stand
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:							
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5 Jahre)		langfristig (10 Jahre)			
1	Fassade	Aussenhaut	Putz, lose Steine, Anstrich	vollständige Überarbeitung der Fassade incl. Anstrich, Ausbesserungen			400					750
2	Fenster	generell	Holzfenster	Normale Instandhaltung Im Zuge der Sanierung überarbeiten			10					10
3	Dach	generell		Normale Instandhaltung Im Zuge der Sanierung überarbeiten			20					20
4	Durchfahrt	generell	Auswaschung der Fugen	Überprüfung der Steinlage		3						
5	Innenbereich	generell	Rissbildung im gesamten Turm	jährliches Monitoring der Risse			35					25
6	Sonstiges		Unvorhergesehenes	Planung 20%								150
					0 €	3 €	465 €	0 €	0 €	955 €		
					Summe gesamt 2022 T€:							958 €



Update -Bauzustandsbericht Brunnenstube

Stadt Ravensburg

Juli 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur und Gebäude-
management
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

Immoscan, Baumanagement Faltermeier wurde von der Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement- beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

29.07.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, Fa. immoscan
Herr Goldbach, Amt für Architektur, Ravensburg
Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandserfassung September 2011

Grundlage:

Bei dem Objekt handelt es sich um einen kleinen Brunnengebäude aus dem 15. Jahrhundert.

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine Maßnahmen durchgeführt worden.

Diese Bauzustandserfassung basiert auf dem 2011 erstellten Bericht. Die Ausarbeitung des Updates lehnt sich daran an und gibt hauptsächlich Veränderungen gegenüber der Erfassung von 2011 wieder.

Am 28.08.2022 wurde die Brunnenstube von außen nochmals besichtigt, da eine Beschädigung des Daches durch Witterungseinflüsse stattgefunden hatte. Das Dach muss umgehend geschlossen werden.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut

Das kleine Gebäude an der Schlierer Straße war im 15. Jahrhundert ein Teil der Wasserversorgung Ravensburgs. Ein nahezu quadratisches Häuschen (9m x 9,5m) mit einem spitzen Zeltdach.

Das Gebäude hat keine Funktion. Die sich noch darin befindenden Rohre und Pumpen wurden bisher nicht rückgebaut.



Der Putz, der auf dem ganzen Mauerwerk aufgebracht wurde, zeigt nur um die Eingangstür kleinere Ausbesserungen. Die Hauptfläche ist mit einem alten Putz versehen, dessen Alter augenscheinlich nicht zu datieren ist.

Die Außenhaut weist nur eine geringe vernetzte Rissbildung auf. Teilweise ist der Putz an den hervorstehenden Steinen des Mauerwerks schon viele Jahre abgeplatzt. Nennenswerte Veränderungen zu 2011 sind an der Mauerfläche nicht festzustellen.



Abplatzungen im Putz

Dach

Das Dach ist als sehr spitzes Zeltdach ausgebildet, mit einer Mönch und Nonneneindeckung versehen. Eine Begehung und Besichtigung des Dachstuhles, welche von außen über eine kleine Dacheinstieggaube erfolgt, konnte auch diesmal nicht durchgeführt werden.

Im August 2022 hat ein Unwetter das Dach der Brunnenstube beschädigt. Teile der Dacheindeckung fehlen. Eine Sicherung des Gebäudes hat bereits stattgefunden.

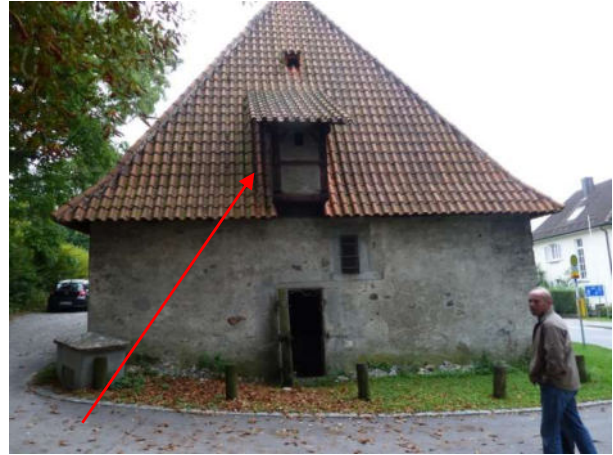
Die Entwässerung der Dachfläche erfolgt ohne Rinne direkt auf das Grundstück.



Beschädigung an der Dacheindeckung



Traufe mit Brettern verschlossen, leichte Abplatzungen im Putz



Fachwerkgaube als Zugang zum Dachbereich



Gaube Dach

1.2 Innenbereich

Der Innenbereich besteht nur aus einem Gewölberaum, der sich seit der letzten Begehung 2011 nicht verändert hat.

Der Zugang zur Brunnenstube erfolgt über eine Eisentür, die in einem Steingewände befestigt ist. Die Korrosion dieser Türe ist – wenn auch nicht gravierend – weiter fortgeschritten. Eine Überarbeitung und Konservierung des Zustandes dieser Tür sollte durchgeführt werden.



Innenseite mit Riegel 2011



Innenseite mit Riegel 2022

Die sich im Innenbereich des Raumes befindlichen alten Leitungen und Becken wurden nicht zurückgebaut. Veränderungen an Decken und Wänden sind nicht festzustellen. Da sich eine Nutzung des Raumes nicht abzeichnet, ist eine Sanierung zum heutigen Zeitpunkt nicht zwingend. Die Sicherung des heutigen Standes sollte jedoch gewährleistet sein.



Innenraum unverändert



Sockel ehem. Motoren und Antriebe



geöffneter Oberboden 2011



geöffneter Oberboden 2022

Die Grabungen, die 2011 schon stattgefunden haben, sind unverändert.

Gebäudetechnik

Eine Gebäudetechnik, welche derzeit in Betrieb ist, ist hier nicht vorhanden.

Die alten elektrischen Leitungen zum Betrieb der Anlage wurden nicht zurückgebaut.



2. Besichtigungsergebnis mit Grobkostenschätzung

Die am 29.07.2022 erfolgte Besichtigung der Brunnenstube an den Schlierer Straße in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 durchgeführte Begehung zu vergleichen.

Die Außenhaut der Brunnenstube ist prinzipiell in einem zufriedenstellenden Zustand und lässt derzeit kaum Mängel erkennen, die über den normalen Grad der Abnutzung bzw. Instandhaltung hinaus gehen.

Die Beschädigung der Dachfläche aufgrund des Unwetters ist umgehend zu beheben.

Eine Sicherung des Gebäudes und der Eingangstür ist wünschenswert. Inwieweit das Gebäude als technisches Denkmal genützt und aufgerüstet werden sollte, ist zu überdenken.

Aus der Baubesichtigung ergeben sich die im Folgenden zusammengefassten Kosten:

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Brunnenstube										
				Besichtigung		29.07.2022		Besichtigt durch		Lammers		Objektart
				Stand								
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:							
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs-maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5Jahre)		langfristig (10Jahre)			
1	Fassade	Anstrich	teilw. Feuchter Sockel	normale Instandhaltung, Überarbeitung des Sockelbereiches			6	3	5	5		
2	Öffnungen	Fenster, Tür		normale Instandhaltung, Instandhalten der Eingangstür			4	4				
3	Dach	Dachdeckung	Sturmschaden	Instandsetzen des Sturmschadens, Überprüfen der Dacheindeckung		7						
4	Innenbereich		Instandhaltung	Instandhalten des Innenraumes		1						
5	Haustechnik	Elektrik	Instandhaltung	Rückbau, Kontrolle der Elöektrischen Anlage		1		3				
6	Nebenkosten		Sonstiges	Planung 10%								2
					0 €	9 €	10 €	10 €	5 €	7 €	Summe gesamt 2022 T€: 26 €	



Turm am Hirschgraben Update -Bauzustandsbericht

Stadt Ravensburg

Mai 2022

Auftraggeber:

Amt für Architektur und Gebäude-
management

Salamanderweg 22

88212 Ravensburg

Auftragnehmer:

immoSCAN

Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)

Kirchstraße 9

88212 Ravensburg

1. Bestandserfassung



Der ca. 20m hohe Schalenturm befindet sich am südlichen Rand der Innenstadt. Er ist in die Stadtmauer integriert und liegt zwischen dem Spitalturm und dem weiter oben gelegenen Mehlsack.

Der Zugang erfolgt über die Kohlstraße, auf der Flachseite des Turmes. Die gerade Seite (Kohlstraße) ist bis ca. zur Hälfte des Turmes vollständig in die Stadtmauer integriert und somit mit entsprechenden Bruchsteinen ausgebildet. Der obere Teil wurde 2011 überarbeitet und verputzt.

Aufgrund der Generalsanierung 2011 sind kaum Auffälligkeiten festzustellen, die über den normalen Grad der Abnutzung hinausgehen.

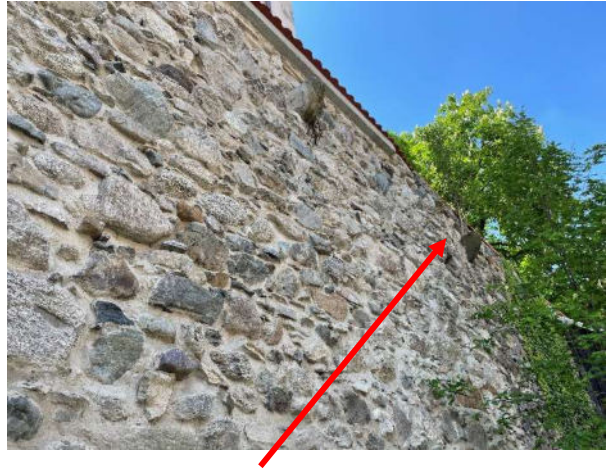
1.1 Außenhaut



Ansicht Hirschgraben, Anschluß Stadtmauer



Ansicht Kohlstraße



Bewuchs in der Mauer



Teilweise feuchter Sockel



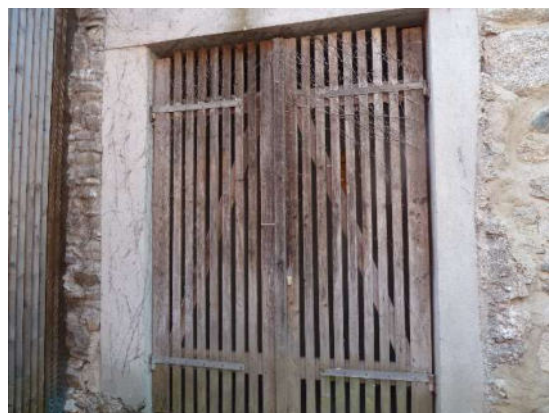
Übergang Mauer – Turm

Auffällig ist die aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelputz. Kleinere Beschädigungen an der Mauerabdeckung sind zu erkennen.

Fenster und Öffnungen



Eingangsbereich Zugang

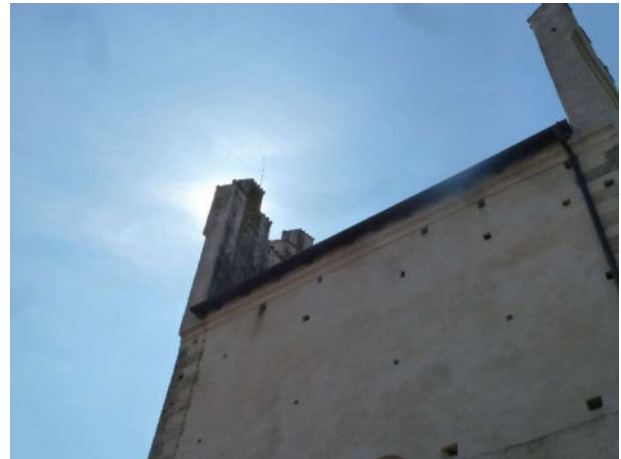


Dach

Das Dach erstreckt sich als schräg liegende Scheibe über die ganze Grundfläche. Die Eindeckung war nicht zu erkennen. Die Dachkonstruktion wurde ebenfalls 2011 erneuert.

Die Dachentwässerung verläuft sichtbar an der Fassade der geraden Seite entlang.

Die nach innen geneigten Zinnen sind ebenfalls verputzt. Hier hat sich mittlerweile ein starker Algenbefall breit gemacht. Dieser ist auch an der Außenseite der Zinnen zu erkennen.



1.2 Innenbereich

Der Zugang erfolgt über einen kleinen Vorgarten. Kleine Schlitzfenster in der Außenhaut sichern die Belichtung. Im Eingangsbereich befindet sich nur ein kleiner Raum, in dem sich die Vorrichtung und ein passender Bodenaufbau für eine Art Serverraum bzw. Elektraum befindet. Genutzt wird dieser Raum jedoch nicht. Hier findet man auch eine Leiter, die zwischen Außen- und Innenmauer nach oben führt. Eine Nutzung ist nicht zu erkennen.





Innenliegender Zugang zum Dach Elektroraum

Gebäudetechnik

Im Turm am Hirschgraben befindet sich außer dem Blitzschutz keine Gebäudetechnik.

Die am 18.05.2022 erfolgte Besichtigung des Turms am Hirschgraben in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz festzustellen.

Da dieser Turm 2011 generalsaniert wurde, ist der Turm in einem guten Zustand.

Mängel, die über den normalen Grad der Abnutzung hinausgehen, konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden.

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Turm am Hirschgraben			Besichtigung		18.05.2022			
					Besichtigt durch		Lammers		Objektart	
					Stand					
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:					
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5jahre)		langfristig (10Jahre)	
1	Aussenhaut	Zinnen	Algenbewuchs	Überarbeiten und streichen des Dachkranzes						15
2	Aussenhaut	Putz	feuchte Stellen im Sockelbereich	fachgerechtes Überarbeiten des Sockelputzes						10
3	Sonstiges			Unvorhergesehenes 10%						3
					0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	28 €
					Summe gesamt 2022 T€:					28 €



Update -Bauzustandsbericht

Wehrturm am Bruderhaus

Stadt Ravensburg

August 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur und Gebäude-
management
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

Immoscan, Baumanagement Faltermeier wurde von der Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement- beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

20.08.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, Fa. immoscan

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandsbericht September 2011

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Wehrturm der Stadtbefestigung aus dem 16. Jahrhundert. Der Turm unterliegt keiner Nutzung, ein Dach fehlt. Der Zugang ist nur durch ein privates Wohnhaus gegeben. Der Turm ist mittlerweile so zugewachsen, dass eine Einschätzung – zumindest an der Stadtgewandten Seite nicht möglich ist.

Eine Sanierung des Turmes soll 1985 stattgefunden haben.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Aussenhaut



Ansicht Norden Osten 2011



2022



Ansicht Nord-Westen 2011



2022

Der ca. 20m hohe Schalenturm befindet sich am Nord-Westlichen Teil der Innenstadt. Er ist in die Stadtmauer integriert und liegt zwischen dem Wehrturm an der Schussenstraße und dem gemalten Turm.

Bei genauerer Betrachtung muss jedoch festgestellt werden, dass hier ein akuter Handlungsbedarf besteht. Seit 2011 wurden keine Arbeiten an dem Turm durchgeführt.

Der Bewuchs hat sich stark ausgebreitet. Die vormals zu erkennenden porösen Stellen sind nun verdeckt. Es scheint, dass der Bewuchs das Mauerwerk eher zusammenhält als es schädigt.

Eine Überprüfung des Mauerwerks ist hier anzuraten.



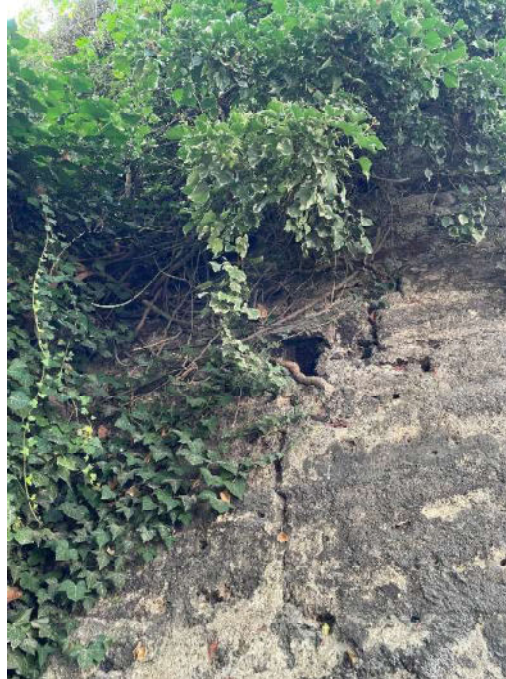
2022



Anschluss Stadtmauer, feuchter Sockel, poröse Sockel



Aushöhlung, Nistplatz im Mauerwerk



Risse, Verwurzelung im Mauerwerk

Dach

Ein Dach ist bei diesem Turm nicht mehr vorhanden. Der Bewuchs erstreckt sich mittlerweile bis über die Zinnen hinaus.



Zinnen mit losgelöstem Putz 2011



2022

Da ein Dach nicht vorhanden ist, dringt der Regen in den Innenbereich des Turmes. Bei seiner Höhe von 20m, haben Wind und Sonne kaum die Möglichkeit den Turminnenbereich zu trocknen.

Innenbereich :

Der Innenbereich konnte nicht besichtigt werden.

2011 war dieser bereits in einem schlechten Zustand. Da keine Maßnahmen ergriffen wurden, ist davon auszugehen, dass sich der Zustand verschlechtert hat. Der Bewuchs hat sich ausgebreitet. Möglicherweise hält das Wurzelwerk von Efeu und Kletterpflanzen das Mauerwerk verstärkt zusammen. Eine Überprüfung hat nicht stattgefunden.

2. Grobkostenschätzung

Die am 20.08.2022 durchgeführte Besichtigung des Wehrturms am Bruderhaus in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

Aus bautechnischer Sicht ist eine Überprüfung des Wehrturms kurzfristig anzuraten. Die Abplatzungen am Mauerwerk, das teilweise schwindende Fugenmaterial und der extreme Bewuchs beeinträchtigen die Standfestigkeit. Ein Überprüfen und ggf. Instandsetzen des Mauerwerks ist hier wünschenswert.

Aus der Baubesichtigung ergeben sich die im Folgenden zusammengefassten Kosten:

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Wehrturm am Bruderhaus		Besichtigung		20.08.2022				
				Besichtigt durch		Lammers				
				Objektart		Historischer Turm				
				Stand						
Mängelerfassung				Grobkostenschätzung in T€:						
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5 Jahre)		langfristig (10 Jahre)	
1	Fassade	Konstruktion	Poröses Mauerwerk , lose Steine	vollständige Überprüfung des Mauerwerks,	5	15				
2	Fassade	Konstruktion		Generalsanierung des Mauerwerkes mit Nmeuverputzen	150					300
3	Dach	Konstruktion	Moosbefall, Zinnenüberarbeitung	Moosbefall, Zinnenüberarbeitung, Befestigung des Dachrandes	15					
4	Dach	Konstruktion		Einbringen eines neuen Daches	40					
5	Innenbereich			Entfernen des Bewuchses und der Algen, Festigen des Mauerwerkes	45					
6	Sonstiges		Unvorhergesehenes	Gutachten, Planung 20%						60
					255 €	15 €	0 €	0 €	0 €	360 €
					Summe gesamt 2022 T€:					375 €



Wehrturm am grünen Turm

Stadt Ravensburg

August 2022

Auftraggeber:

Amt für Architektur und Gebäude-
management

Salamanderweg 22

88212 Ravensburg

Auftragnehmer:

immoSCAN

Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)

Kirchstraße 9

88212 Ravensburg

Allgemein

Immoscan, Baumanagement Faltermeier wurde von der Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement- beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

20.08.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, Fa. immoscan

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandsbericht September 2011

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Wehrturm der Stadtbefestigung aus dem 16. Jahrhundert.

Hier wurden keine Maßnahmen durchgeführt.

Diese Bauzustandserfassung basiert auf dem 2011 erstellten Bericht. Die Ausarbeitung des Updates lehnt sich daran an und gibt nur Veränderungen zur Erfassung 2011 wieder.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut



Ansicht Westen 2011



2022

Der Schalenturm befindet sich am nördlichen Bereich der Innenstadt. Er ist in die Stadtmauer integriert und liegt zwischen dem Grünen Turm und dem zweiten Wehrturm am Bruderhaus. Der Zugang erfolgt jedoch vom Erdgeschoss an der Innenseite des Turmes über einen privaten Innenhof. Die gerade Innenseite ist hier vollständig geschlossen. Eine Besichtigung war nicht möglich.

Der vormalige Putz ist bis auf einen kleinen Teil an den Zinnen, vollständig abgetragen. Das Mauerwerk ist somit gut sichtbar.

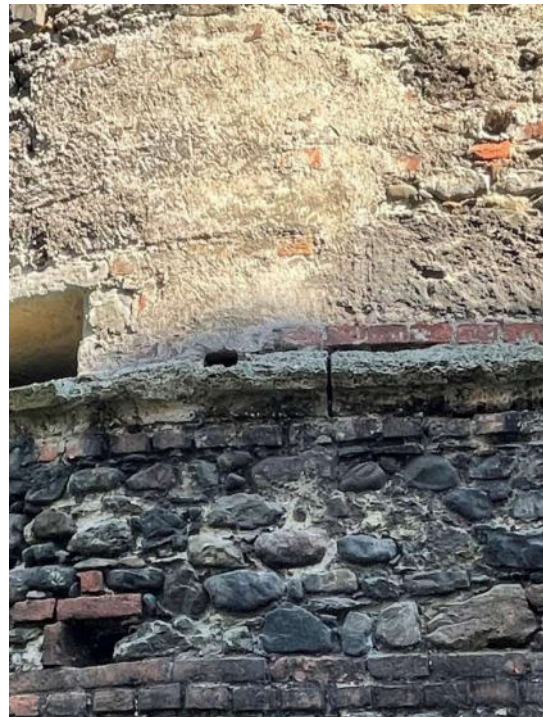
Aussagen über den Zustand der abgeflachten Seite ((Nordseite) können nicht getätigt werden. Maßnahmen wurden seit der letzten Besichtigung nicht durchgeführt.



Es ist davon auszugehen, dass die vormals festgestellten Schwachstellen im Innenbereich sich nicht verbessert haben. Inwieweit eine Kontrolle der ausgewaschenen Steine durchgeführt wurde, konnte nicht geklärt werden. Diese Überprüfung ist jedoch dringen anzuraten.



2011



2022

Dach

Aussagen über das Dach sind nicht möglich, da eine Besichtigung nicht stattgefunden hat.

An den Zinnen sind, - im Innen wie im Außenbereich- die letzten Reste des Putzes zu erkennen, die sich langsam vom Mauerwerk lösen. Ein Algenbefall ist auch hier klar zu erkennen. Die Ablösungen des Putzes sind weiter fortgeschritten.



2022



Abplatzungen im Zinnenbereich, 2011



2022

Innenbereich :

Aussagen über den Innenbereich können nicht getätigt werden. Ein Zugang war nicht möglich.

Gebäudetechnik

Gebäudetechnik gibt es bis auf den Blitzschutz und Beleuchtung im Turm nicht.

2. Grobkostenschätzung

Die am 20.08.2022 erfolgte Besichtigung des Wehrturms am Grünen Turm in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

Aus der Baubesichtigung ergeben sich die im Folgenden zusammengefassten Kosten:

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Wehrturm am Grünen Turm			Besichtigung		20.08.2022			
					Besichtigt durch		Lammers			
					Objektart		Historischer Turm			
					Stand					
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:					
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5jahre)		langfristig (10Jahre)	
1	Fassade	Konstruktion	Entfernen des Bewuchses und Überarbeiten und Festigen des Mauerwerkes	Überprüfen des ggf. losen Mauerwerkes	30	30				
2	Dach	Konstruktion	Prüfen der Dichtigkeit und Dachkonstruktion				8	8		
5	Innenbereich			normale Instandhaltung,			5	5		
6	Haustechnik		Elektro, Blitzschutz	Instandhaltung						3
7	Sonstiges		Unvorhergesehenes	Gutachten, Planung 10%						4
					30 €	30 €	13 €	13 €	0 €	7 €
					Summe gesamt 2022 T€: 50 €					



Update -Bauzustandsbericht „Frauentor“

Stadt Ravensburg

Juni 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

Immoscan, Baumanagement Faltermeier wurde von der Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement- beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

20.06.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, Fa. immoscan
Herr Goldbach, Amt für Architektur, Ravensburg
Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandserfassung September 2011

Grundlage:

Bei dem Objekt handelt es sich um einen vormaligen Gefängnisturm aus dem Jahre 1318.

Das Frauentor besitzt heute keine Funktion mehr. 1982 brannte es im Innenbereich völlig aus. Die Zwischendecken und Wände wurden nicht wieder eingebracht. Die vom Brand beschädigten Bauteile, Innenschale Außenwand und Dachstuhl wurden erneuert.

Eine Begehung im Innenbereich kann nur über eine 25m hohe Feuerleiter erfolgen

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine größeren Maßnahmen durchgeführt worden.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut



Ansicht Kirchenstraße



Ansicht Marienplatz



Pechnase Frauentorplatz



Ansicht Nor-West

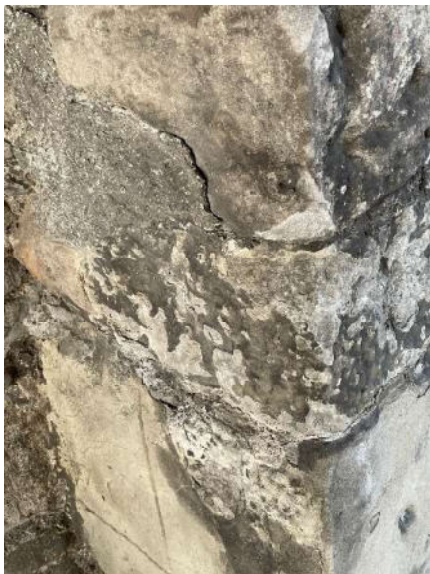
Im Vergleich zu der Begehung in 2011 ist aus dieser Perspektive keine nennenswerte Veränderung festzustellen. Witterungsbedingt hat die Verschmutzung der Fassade in Teilbereichen zugenommen.



2011 leichte Fugenöffnung im Torspitz



2022 keine Veränderung dieser Fugenöffnung erkennbar



Abplatzungen der Putzschlämme.

Die Deckschichten der Eckquader lösen sich und bröseln auf Grund der Witterung ab. Moos und Flechtalgen an den Kanten haben sich vermehrt. Eine Überarbeitung ist langfristig anzuraten. Eine nennenswerte Veränderung zu 2011 ist nicht erkennbar.

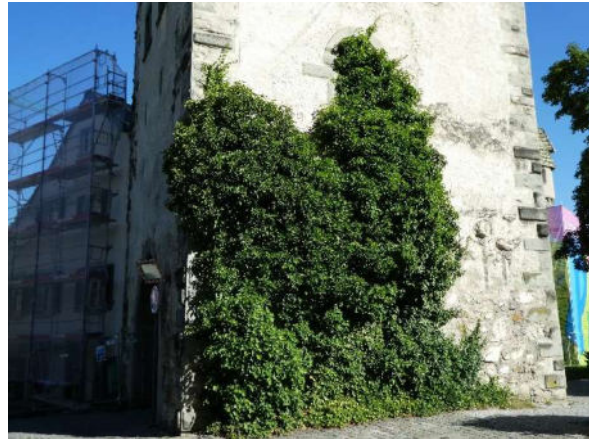
Fenster und Öffnungen

Im Bereich der Fenster sind keine nennenswerten Veränderungen zu erkennen.



2011

Der Bewuchs an der Ostseite hat mittlerweile den ehemaligen Wehrzugang vollständig eingenommen. Zumindest der Türzugang sollte wieder befreit werden, da der Bewuchs sich in den Innenraum des Turmes zwängt.



2022 massiver Zuwachs Efeu

Dach



Oberste Dachebene



1982 neu errichteter Giebel

Hier musste – auf Grund des Brandes - 1982 einiges erneuert und ausgebessert werden.



Erker



Dachkonstruktion von 1982

1.2 Innenbereich



Zugang über Bauhütte



Innenraum



Fenster­nische

Der Zugang zum Turm erfolgt über eine Stahltüre im 2. Stock der angebauten Bauhütte.

Die Decke dieses Raumes befindet sich erst auf einer Höhe von ca. 25m. Die beiden Dachgeschosse sind nur über eine Feuerleiter zu erreichen.

An den Wänden kann man den ehemaligen Treppenlauf noch erkennen. Die beim Brand herabgestürzte Innenschale der Süd­wand wurde vollständig neu errichtet.



Zugang Stadtmauer, Bewuchs erste Ebene: Zugang von unten – Zugang zum Dach



Gebäudetechnik

Im Frauentor befindet sich außer der Beleuchtungselektrik und dem Blitzschutz keine Gebäudetechnik im Turm.

2. Besichtigungsergebnis mit Grobkostenschätzung

Die am 20.06.2022 durchgeführte Besichtigung des Frauenturms, erfolgte mit dem Fokus die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

Im Vergleich zur Begehung von 2011 hat keine nennenswerte Verschlechterung des Gesamtzustandes des Turmes stattgefunden.

Aus der Bauzustandsbesichtigung ergeben sich die im Folgenden zusammengefassten Kosten:

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung ng Frauentor				Besichtigung		20.06.2022			
						Besichtigt durch		Lammers		Objektart	
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:						
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022	
					kurzfristig		mittelfristig (3-5 Jahre)		langfristig (10 Jahre)		
1	Fassade	Sockel Putz	Abplatzungen im Sockelbereich, Durchfahrt	Überarbeiten des Sockelbereiches			5	8			
2	Fassade	Ostseite	Bewuchs an der Außenhaut	Reduzieren des Bewuchses		3					
3	Fassade	Putz		Sanierung der gesamten Außenhaut					300	500	
4	Fenster		Taubenschutz an den Öffnungen	Überarbeiten bzw. ersetzen			2		5		
5	Innenbereich	Innenseite Außenhaut		normale Instandhaltung					5		
6	Dach	Konstruktion	Ausbesserung Zinnen	normale Instandhaltung					15	25	
7	TGA	Blitzschutz		Überarbeiten des Blitzschutzes					5	5	
8	Nebenkosten		Sonstiges	Planung 10%						50	
					0 €	3 €	7 €	8 €	330 €	580 €	
					Summe gesamt 2022 T€:					591 €	



Update -Bauzustandsbericht „Grüner Turm“

Stadt Ravensburg

Juni 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

ImmoSCAN wurde vom Amt für Architektur und Gebäudemanagement beauftragt den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

20.06.2022

Teilnehmer:

Frau Lammers, Fa. immoSCAN
Herr Goldbach, Amt für Architektur, Ravensburg
Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandsbericht September 2011

Bei dem Objekt handelt es sich um den nordöstlichen Eckturm der Stadtbefestigung aus dem Jahre 1418.

Derzeit wird die angrenzende Bauhütte komplett saniert. Das Erdgeschoß, der Zugang des Turmes befindet sich in diesem Bereich. Arbeiten werden hier jedoch keine durchgeführt.

Sanierungs- und Umbaudaten:

Dachsanierung da Turmspitze abgerissen	1896
Dachsanierung	1997
Fassadenüberarbeitung	1997

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut



Ansicht Süd



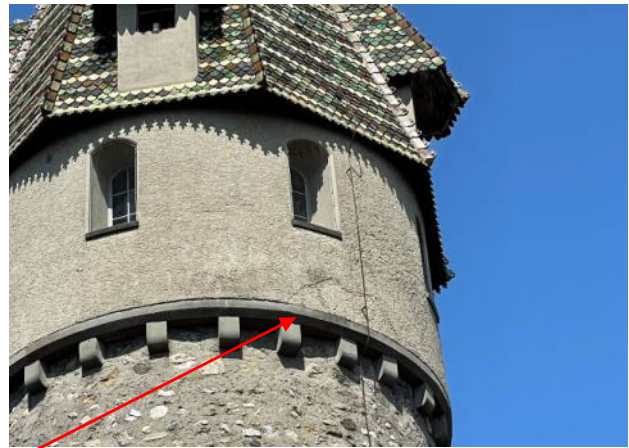
Ansicht Nord

Das Obergeschoss (Turmzimmer) sowie die Gauben des Dachgeschosses sind glatt verputzt. Laut Sanierungsunterlagen wurde der Putz ausgebessert und mit einem Silicat-Dispersionsanstrich versehen.

Die Fensteröffnungen sind mit kleinen Faschen versehen, die als Glattstrich ausgeführt sind. Die Öffnungen sind mit einem Drahtgitter als Taubenschutz bekleidet.



2011



2022

Allein im Bereich des Turmzimmers zieht sich ein Riss über die Fassade. Dieser hat sich in den letzten Jahren nicht verändert. Ein Handlungsbedarf ist derzeit nicht angezeigt.

Dach

Die grüne Dacheindeckung, welche dem Turm seinen Namen gibt, wurde 1997 in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt fachgerecht und historisch gerecht saniert.

Auffälligkeiten in der Dacheindeckung konnten nicht festgestellt werden.

Eine Besichtigung der Dachkonstruktion konnte durchgeführt werden.



Dachstuhl Turmspitze



Dachstuhl Fahnenöffnungen



Traufpunkt



Deckenkonstruktion Dachgeschoß

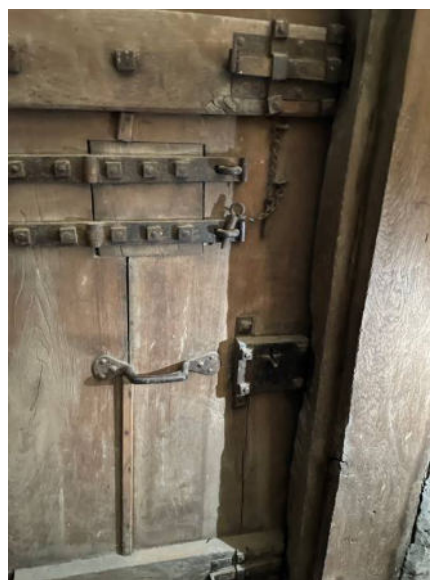
Bei der Begehung wurde keine Durchfeuchtung des Holzes oder ein Befall durch Insekten festgestellt. Eine Kontrolle der Dachkonstruktion sollte jedoch in Abständen von Seiten der Stadt bzw. eines Fachbetriebes durchgeführt werden.

1.2 Innenbereich

Im Zuge des Umbaus der Bauhütte wird der grüne Turm derzeit auch im Erdgeschoss nicht genutzt. Die in den oberen Geschoßen befindlichen Originalzellen bleiben weiter bestehen. Maßnahmen wurden hier nicht durchgeführt. Auch 2022 sind keine Auffälligkeiten zu erkennen. Die fachgerechte Instandhaltung dieser historischen Räume ist dringend anzuraten.



Treppenhaus mit Feuerungsöffnung



Zellentür



Zugang Dachgeschoßzelle



Dachgeschoß



2011



2022

Die Trennwände sind teilweise mit einem Anstrich versehen. Auch hier ist keine Verschlechterung des Zustands festzustellen. Die Wände bzw. Trennwände sind aus einfachem Fachwerk erstellt und mit einer Stein-, Lehmfüllung versehen.

Treppenhaus

Eine einfache, ausgetretene Holzstiege führt in die oberen Stockwerke. Sie ist mit Tritt und Setzstufen versehen und in die Wangen eingespannt. Die Stiege wird nur zu Wartungszwecken genutzt. Sie ist für diesen Zweck in einem ausreichend guten Zustand.



Treppe Obergeschoss



Anschlusspunkt original



2022

Die leichte Verschiebung der Verzahnung in der Wange kann eventuelle Bewegungen im Turm (speziell durch die angrenzenden Arbeiten in der Bauhütte) anzeigen. Hier sollte besonders vor und während Arbeiten mit erhöhter Erschütterung eine verstärkte Beobachtung (Beweissicherung) durchgeführt werden.



Ausstieg Turmzimmer 2011



Ausstieg Turmzimmer 2022

Die damals festgestellten Risse scheinen sich nicht vergrößert zu haben.



Risse in Zimmerecke



Riss in Ofensockel

Keine Veränderung dieser Risse zu 2011 erkennbar

Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik beschränkt sich nur auf die Elektrik. Diese ist jedoch aufgrund der angrenzenden Baumaßnahmen ausgeschaltet. Vor Inbetriebnahme sollte diese überprüft und kontrolliert werden.

3. Besichtigungsergebnis mit Grobkostenschätzung

Die am 20.06.2022 erfolgte Besichtigung des Grünen Turms in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen

Aus bautechnischer Sicht ist der Grüne Turm in einem zufriedenstellenden bis guten Zustand. Veränderungen in Bezug auf 2011 konnten keine festgestellt werden.

Kosten, die im Rahmen der normalen Instandhaltung anfallen, werden in die Kostenschätzung nicht mit eingerechnet. Aus der Baubesichtigung ergeben sich die im Folgenden zusammengefassten Kosten:

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Grüner Turm									
						Besichtigung			20.06.2022		
						Besichtigt durch			Lammers		
						Objektart			Historischer Turm		
Stand											
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:						
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs-maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022	
					kurzfristig		mittelfristig (3-5Jahre)		langfristig (10Jahre)		
1	Fassade	Anstrich	Riss ausbessern	normale Instandhaltung					10	50	
2	Fenster			normale Instandhaltung							
3	Dach	Dachstuhl	Instandhaltung	normale Instandhaltung							
4	Treppenhaus		Instandhaltung	Instandhaltung							
5	Innenbereich		Instandhaltung	Nach Abschluß der Umbaumaßnahmen, überprüfen (Beweissicherung)	2	3					
6	Nebenkosten		Sonstiges	Planung 20%						10	
					2 €	0 €	0 €	0 €	10 €	60 €	
					Summe gesamt 2022 T€:					60 €	



Update -Bauzustandsbericht

Hatzenturm (Wolperswende)

Stadt Ravensburg

Juli 2022

Auftraggeber:

Amt für Architektur und Gebäude-
management

Salamanderweg 22

88212 Ravensburg

Auftragnehmer:

immoSCAN

Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)

Kirchstraße 9

88212 Ravensburg

Allgemein

ImmoSCAN wurde vom Amt für Architektur und Gebäudemanagement beauftragt den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

29.07.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, Fa. immoscan
Herr Goldbach, Amt für Architektur, Ravensburg
Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandsbericht Oktober 2011

Bei dem Objekt handelt es sich um Burgreste (Wohnturm) aus dem 12. Jahrhundert.

Der Hatzenturm besitzt derzeit keine Funktion. Er ist für die Öffentlichkeit seit 3 Jahren aus Brandschutzgründen nicht mehr öffentlich zugänglich.

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine Maßnahmen durchgeführt worden.

Diese Bauzustandserfassung basiert auf dem 2011 erstellten Bericht. Die Ausarbeitung des Updates lehnt sich daran an und gibt hauptsächlich Veränderungen gegenüber der Erfassung von 2011 wieder.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut



Ansicht Süd – Westen 2011



2022



Ansicht Ost 2011



2022

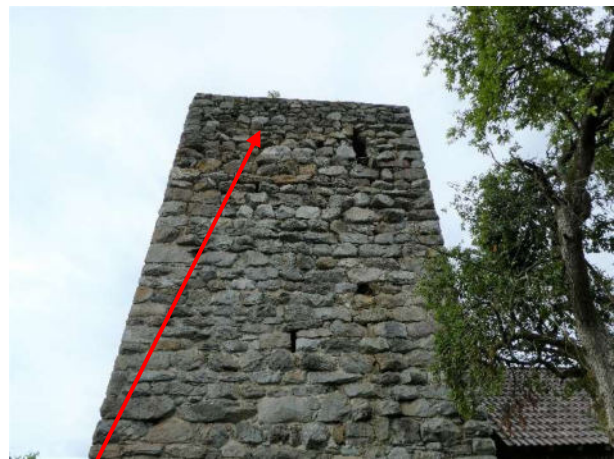


Ansicht Süd-West 2011



2022

Bei der groben Betrachtung hat sich an dem Turm in den letzten Jahren keine große Veränderung ergeben. Bei einer genaueren Betrachtung jedoch, zeigen sich diverse Fehlstellen im Mauerwerk. Teilweise sind kleinere Steine herausgefallen bzw. Teile von größeren Steinen abgebrochen. Zwischen den Steinlagen hat sich der Bewuchs ausgebreitet. Kleinere Sträucher oder Blumen findet man mittlerweile zwischen den Lagen.



Bewuchs



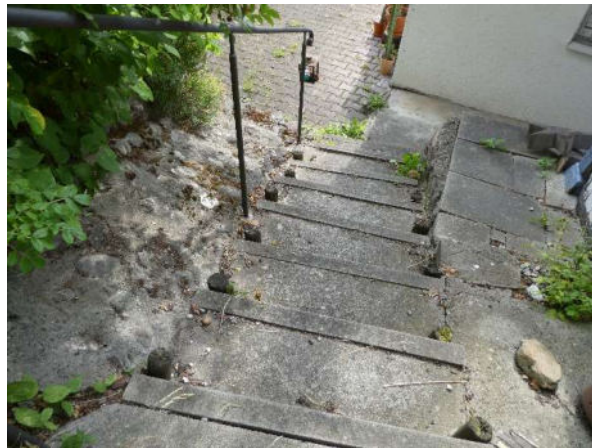
Erkennbare Ausbrüche



Ansicht Süd Ost 2011

2022

Der Zugang erfolgt auf der Ostseite des Turmes.



2011 Zugang Turm mit gestaltetem Hangbereich

2022

Da die Besichtigung für die Öffentlichkeit nicht mehr gestattet ist, scheint die Pflege des Außenbereichs darunter zu leiden.

Dach

Das Dach besteht aus einer Betondecke mit einer Beschichtung im Außenbereich. Es diente bisher als gut besuchte Aussichtsplattform



2011

2022

An der Unterseite der Betondecke zeigen sich vereinzelt offen liegende Bewehrungseisen. Dieser Zustand scheint sich in den letzten Jahren verschlechtert zu haben.

Generell ist das Dach als Aussichtsplattform in keinem guten Zustand. Hier hat der Zustand der Beschichtung in den letzten Jahren sehr gelitten und sollte kurz- bis mittelfristig überarbeitet und erneuert werden.



2011 Rissbildung und Bewuchs verstärkt

2022



Risse,- und damit ein Feuchtigkeitseinbruch in die tieferen Schichten, lassen die Steine auffrieren und somit ausbrechen. Hier ist Abhilfe zu schaffen, damit der Zustand sich nicht weiter verschlechtern kann.



2011 Zugang Dach: Sichtbare Verschlechterung des Zustandes. Bewuchs, Risse 2022



Starker Bewuchs an den Seitenwänden



Beschädigung der Bodenbeschichtung umlaufend

1.2 Innenbereich

Die Eingangsebene besitzt einen einfachen Holzdielenboden und hat neben dem Treppenaufgang keine Einrichtungs- und Gestaltungselemente.

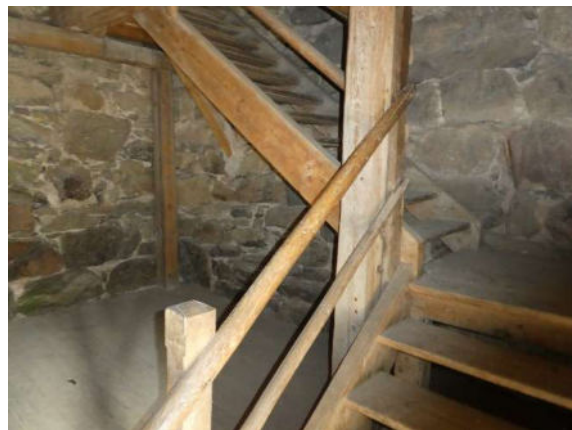
Der auch 2011 vermerkte Algen bzw. Moosbefall hat sich nicht verstärkt und tritt nur auf das Erdgeschoss begrenzt auf.



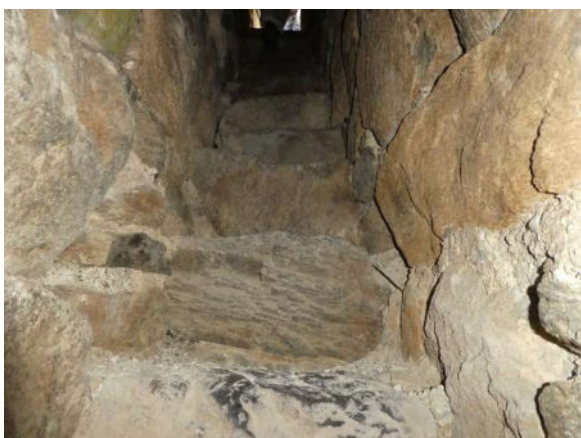
2011 Algenbefall der Westseite



2022



Die Treppenanlage ist eine einfache Holzkonstruktion bzw. verläuft innerhalb des Mauerwerks



Stufen im Mauerwerk

2. Besichtigungsergebnis mit Grobkostenschätzung

Die am 29.07.2022 erfolgte Besichtigung des Burgturms Hatzenturm in Wolpertswende erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in einer Zeitachse bis 10 Jahre unter Instandhaltungspunkten festzustellen und in einer Grobkostenschätzung dazustellen.

Der Zustand des Turmes hat sich im Zeitraum der letzten 11 Jahre verschlechtert. Um weiteren Schaden abzuwenden ist hier Abhilfe zu leisten.

Besonderes Augenmerk ist auf die Dachebene zu legen.

Aus der Baubesichtigung ergeben sich die im Folgenden zusammengefassten Kosten:

BESTANDSERFASSUNG			Grobkostenschätzung Hatzenturm			Besichtigung		29.07.2022				
						Besichtigt durch		Lammers		Objektart		Historischer Turm
				Stand								
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:							
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs-maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5 Jahre)		langfristig (10 Jahre)			
1	Fassade	Außenhaut	Ausbrechen vereinzelter Steine	Überprüfen aller Steinlagen, entfernen des Bewuchses, ggf. befestigen einzelner Steine		12						
5	Aussichtsplattform	Bodenbeschichtung	Die Beschichtung des Bodens ist aufgebraucht und beschädigt	Entfernen des alten Belages und Erneuern der Bodenbeschichtung		10						
6	Aussichtsplattform	Brüstung	Abplatzungen an der Sandsteinbrüstung	Überarbeiten und vorhandenen Abplatzungen		15						
8	Innenbereich	Betondecke Dach	Sichtbare Bewehrung	Überprüfen der Betonüberdeckung		2						
10	Nebenkosten		Sonstiges	Planung 20%		8 €						
					0 €	47 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
					Summe gesamt 2022 T€:						47 €	



Update -Bauzustandsbericht Blaserturm

Stadt Ravensburg

März 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur und Gebäude-
management
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

ImmoSCAN wurde vom Amt für Architektur und Gebäudemanagement beauftragt den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

Datum der Besichtigung:

22.03.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, immoSCAN
Herr Diehm, Amt für Architektur, Ravensburg
Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

zur Verfügung stehenden Unterlagen:

Bauzustandserfassung September 2011

Grundlage:

Bei dem Objekt handelt es sich um einen innerstädtischen Feuerwacht- und Uhrturm aus dem Jahre 1552. Der Blaserturm ist neben dem Mehlsack der einzige Turm, der für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Sanierungs- und Umbaudaten:

Sanierung außen:	1988
Turmspitze:	2003
Treppenhaus:	2008

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine größeren Maßnahmen durchgeführt worden.

Diese Bauzustandserfassung basiert auf dem 2011 erstellten Bericht. Die Ausarbeitung des Updates lehnt sich daran an und gibt hauptsächlich Veränderungen gegenüber der Erfassung von 2011 wieder.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut

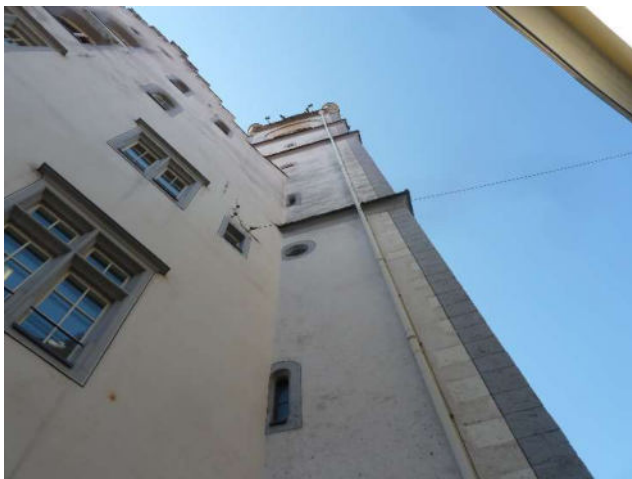
Fassade



Übergang Waaghaus



Turmuhr



Fassade Ostbereich



Turmspitze

Der Zustand der Außenhaut ist immer noch als befriedigend zu bezeichnen, mittel- bis langfristig wird eine Überarbeitung und Sanierung des zentralen Turmes jedoch notwendig werden.

Sockel:

Der Eingangsbereich des Turmes mit Tür und Sockel wurde zur Saisonöffnung im März 2022 frisch-gestrichen.



Sockel 2011



Sockel 2022

Sockel wurde im Frühjahr saniert



Neu gestrichenes Eingangsportal



Übergang gestrichen – nicht gestrichen

Türmchen mit Umgang:

Das aufgesetzte, charakteristische Türmchen wurde 2003 an der Außenhaut überarbeitet.

Sandsteinbrüstung:



2011



2022

Die Rissbildung an der Brüstung hat sich weiter verstärkt. Hier muss Abhilfe geschaffen werden, damit sich keine Teile lösen können und.

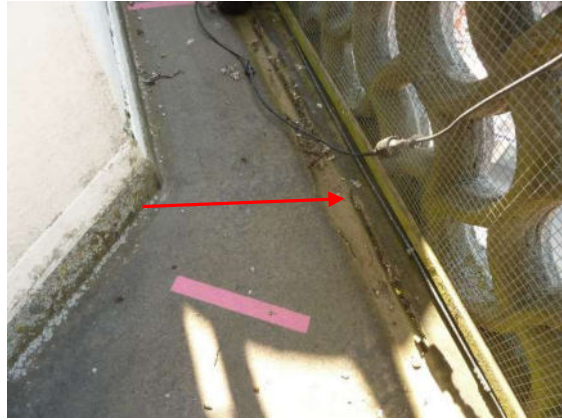


Abplatzungen 2011



verstärkte Abplatzungen 2022

Die Farbabplatzungen an der Fassade des Türmchens hat sich rund herum ebenfalls verstärkt.



Aufgerissene Bodenbeschichtung

Im Bereich der öffentlichen Aussichtsplattform löst sich die Bodenbeschichtung in der wasserführenden Rinne. Feuchtigkeit kann ins Mauerwerk dringen. Hier muss der Boden kurzfristig verschlossen werden

Fenster und Öffnungen

Die Fensterumrahmungen in der Fassade des Blaserturmes sind farblich abgesetzt. Die Fenster sind als Holzfenster mit Anstrich ausgebildet, welcher mittlerweile verbraucht ist und erneuert werden sollte.



Verwitterter Fensteranstrich

Dach

Eine direkte Dachbesichtigung hat nicht stattgefunden, da der Dachstuhl bei der Sanierung 1988 mit einigen Verstärkungen in der Konstruktion versehen wurde und der Zugang dadurch nur eingeschränkt möglich ist. Der Zugang erfolgt durch eine Klappe in der Türmerstube.

Die Decke unterhalb der Klocke wurde 1988 als Betondecke ausgeführt.

In wie weit speziell die Holzaufleger der Konstruktion regelmäßig kontrolliert werden, konnte nicht festgestellt werden.



Zugang DG – Betondecke



Blick ins DG: Stahlverstärkungen, Sirene



Holzaufleger Dachstuhl

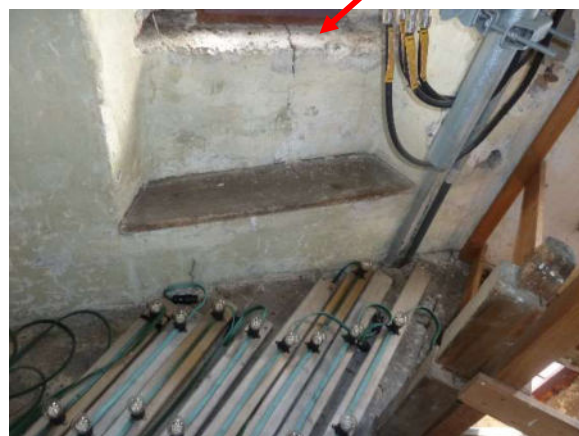
1.2 Innenbereich

Der Blaserturm ist eine der Besonderheiten Ravensburgs und bis zum 7. OG (Turmumgang) öffentlich zu Begehen und zu Besichtigen. Seit 1988 dient der Blaserturm als 2. Fluchtweg für die Besucher des Schwörsaales im Waaghaus. Die Treppenanlage ist bis dorthin als Stahlkonstruktion ausgebildet. Änderungen haben sich augenscheinlich seit 2011 im Bereich des Turmaufganges nicht ergeben.

Die unschönen, für alle sichtbaren Ausschäumungen der Fensterrahmen wurden seit der letzten Begutachtung nicht überarbeitet. Da der Turm eine touristische Attraktion der Stadt darstellt, ist der Anblick hier nicht wünschenswert und sollte dringend überarbeitet werden.



Das gewünschte Erscheinungsbild des Innenbereiches des Turmes sollte historisch spürbar bleiben und wurde daher nicht überarbeitet. Die Ausschäumungen sind daher extrem störend. Einige Risse haben sich verstärkt, der alte, poröse Putz ist in Teilen noch poröser geworden. Eine fachgerechte Kontrolle von Putz und Rissen sollte durchgeführt werden.



Der Zustand der Wände hat sich nicht nennenswert verändert.

Treppenhaus mit Zwischendecken

Haupteinrichtungsgegenstand im Blaserturm ist die Treppenanlage. Sie ist bis zum 2. OG als Stahl-treppenanlage ausgeführt und dient als Fluchtweg. Die Konstruktion unterliegt somit den feuerpolizei-lichen Anforderungen.

Veränderungen im Bereich des Stahl- und des Holztreppenlaufes konnten nicht festgestellt werden.



Zugang zum nicht öffentlichen Bereich



Öffentlicher Bereich Zugang Umgang

Gebäudetechnik

Die Entwässerung des Aussichtsumgangs des Blaserturmes verläuft sichtbar an der Nord- und Süd-fassade über Fallrohre. Neben diesen Rohren ist der Blitzschutz zu erkennen. Die Dachentwässerung des eigentlichen Daches erfolgt über freie Wasserspeier, die als metallene Drachenköpfe ausgearbei-tet sind.

Aufgrund der themenbezogenen Beleuchtung des Turmes (derzeit die Ukrainischen Farben) wurden Kabel an den Aussichtsbereich gezogen. Hier sollte vor der Publikumsöffnung eine andere Lösung der Leitungsführung gefunden werden.

Veränderungen oder Aufwertungen im Bereich der Technik konnten auch hier nicht festgestellt wer-den.

2. Besichtigungsergebnis und Grobkostenschätzung

Die am 21.03.2022 erfolgte Besichtigung des Blaserturmes in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

Der Blaserturm ist für die Öffentlichkeit zugänglich und daher aus einem konstruktiven, wie auch aus einem optischen Blickwinkel zu betrachten.

Im Zuge dieses Updates sollte jedoch an den aufgeführten Stellen eine Überarbeitung des Innenraumes stattfinden. Derzeit wird dem Besucher eine etwas vernachlässigten bzw. stiefmütterlicher Eindruck vermittelt. Speziell die sichtbaren, nicht verputzten Ausschäumungen der eingesetzten Fensterrahmen sind wenig ansehnlich und irritieren den historisch interessierten Besucher.

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Blaserturm			Besichtigung					
					22.03.2022					
					Besichtigt durch		Lammers			
					Objektart		Historischer Turm			
					Stand					
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:					
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungsmaßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5 Jahre)		langfristig (10Jahre)	
1	Fassade	Anstrich	Teilweise Vermoosung der Fassade, Abplatzungen im Putz	vollständige Überarbeitung der Fassade incl. Anstrich,			4		350	500
2	Fenster		Ausschäumungen an der Innenseite der Fenster sichtbar	Überarbeitung aller Fenstereinfassung		10				
4	Fenster	Anstrich	Aufgebrauchter Anstrich der Holzfenster	Überarbeitung der Holzfenster und Erneuerung des Anstrichs		3				
5	Aussichtsplattform	Bodenbeschichtung	Die Beschichtung des Bodens, speziell in der ausgearbeiteten Wasserrinne löst sich	Entfernen des alten Belages und Erneuern der Bodenbeschichtung		4				
6	Aussichtsplattform	Brüstung	Abplatzungen an der Sandsteinbrüstung	Überarbeiten und vorhandenen Abplatzungen		5				
7	Innenbereich	Innenseite Außenhaut	diverse Risse und Putzabplatzungen	Überprüfung durch Fachfirma und Überarbeiten kleinerer Flächen		8				
8	Innenbereich	Innenseite Außenhaut	diverse Risse und Putzabplatzungen	Überarbeiten der Wände			100			150
9	Dach	Konstruktion		Begutachtung/Wartung der Holzaufleger		2				
10	Nebenkosten		Sonstiges	Planung 20%						136
					0 €	32 €	104 €	0 €	0 €	786 €
					Summe gesamt 2022 T€:					818 €



Update -Bauzustandsbericht

Wehrturm am Gänsbühl

Stadt Ravensburg

Mai 2022

Auftraggeber:

Amt für Architektur und Gebäude-
management

Salamanderweg 22

88212 Ravensburg

Auftragnehmer:

immoSCAN

Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)

Kirchstraße 9

88212 Ravensburg

Allgemein

Immoscan, Baumanagement Faltermeier wurde von der Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement- beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

02.05.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, Fa. immoscan
Herr Diehm, Amt für Architektur, Ravensburg
Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandsbericht 2011
Gutachten Denkmalschutz AeDis AG 2019

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Wehrturm der Stadtbefestigung aus dem 16. Jahrhundert.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1. Außenhaut

Der Turm ist Teil des „Kreativparks Ravensburg“. Hier treffen sich Menschen, die künstlerische tätig sein wollen. Der einzige Raum im Turm wird als Werkstatt genutzt.

Die Grundfläche des Turmes ist ein dreiviertel Kreis, dessen gerade Seite sich stadteinwärts befindet.

Der Turm besitzt keine weiteren Ebenen mehr. Anhand des Mauerwerks sind die vormaligen Zugänge des Wehrgangs noch zu erkennen. Den obersten Abschluss bildet das schräge Dach.



Ansicht Süd-Ost (Richtung Knollengraben)



Sockelbereich Bundesstraße



Verfugung rückgängig, lose liegende Steine



Zugang. Verwitterte Holzschalung

Der Putz, den dieser Turm vormals sicherlich bekleidet hat, ist vollständig abgetragen. Es scheint, dass entstandene Löcher über die Jahre mit kleinen Steinen und Mörtel aufgefüllt wurden.

Die Holzbalken des Fachwerkes und die Verschalung sind durch die Witterung stark beeinträchtigt und müssen kurzfristig überarbeitet werden.

Die Oberfläche des Gesteins ist im Laufe der Jahre in Mittleidenschaft gezogen worden. Die eingebauten Tuffgesteine lassen verstärkt poröse Stellen erkennen.

Die Mörtelschichten haben sich aufgrund der Witterung zurückgezogen. Somit liegen, über den ganzen Turm verteilt, vereinzelt Steine nicht mehr im Mörtelbett auf. Die Gefahr des Herausbrechens ist gegeben. Ebenso wurden einzelne Steine porös und blättern teilweise in größeren Formaten ab.

Dies wurde im Gutachten des Büros AeDis AG genauer untersucht und dargestellt.

1.2. Innenbereich



Dachuntersicht



Innenseite Holzverschalung



Reste des Putzes erkennbar

Gebäudetechnik

Gebäudetechnik gibt es bis auf den Blitzschutz und Beleuchtung im Turm nicht.

2. Grobkostenschätzung

Die am 03.05.2022 durchgeführte Besichtigung des Wehrturms am Gänsbühl in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

Aus bautechnischer Sicht ist eine Überarbeitung des Wehrturms am Gänsbühl kurz- bis mittelfristig anzuraten. Das schwindende Fugenmaterial, die Abplatzungen am Mauerwerk und das verwitterte Mauerwerk und Fachwerkholz lassen erkennen, dass der Turm einer generellen Überarbeitung bedarf. Ein Instandsetzen des Mauerwerks, sowie das Verputzen des Turmes (siehe Turm am Hirschgraben) ist hier wünschenswert.

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Wehrturm am Gänsbühl			Besichtigung		03.05.2022			
					Besichtigt durch		Lammers			
					Objektart		Historischer Turm			
					Stand					
Mängelerfassung					Grobkostenschätzung in T€:					
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5 Jahre)		langfristig (10Jahre)	
1	Fassade	Konstruktion	Poröses Mauerwerk , lose Steine	vollständige Überarbeitung des Mauerwerks,	5		200	250		
2	Fassade	Außenhaut		optional zusätzlich vollständiges Verputzen						200
3	Fassade	Außenhaut	Verwitterte Holzkonstruktion	Überarbeiten und streichen der Holzteile				5		
4	Dach	Konstruktion	Moosbefall, Zinnenüberarbeitung				10			
5	Innenbereich			normale Instandhaltung, Kontrolle des Mauerwerks			5	5		
6	Haustechnik		Elektro, Blitzschutz	Instandhaltung			5		5	
7	Sonstiges		Unvorhergesehenes	Gutachten, Planung 20%						92
					5 €	0 €	220 €	260 €	5 €	292 €
					Summe gesamt 2022 T€:					552 €



Update -Bauzustandsbericht „Gemalter Turm“

Stadt Ravensburg

Mai 2022

Auftraggeber: Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Allgemein

Immoscan, Baumanagement Faltermeier wurde von der Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement- beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

03.05.2022

Teilnehmer:

Frau A. Lammers, Fa. immoscan
Herr Diehm, Amt für Architektur, Ravensburg
Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandserfassung September 2011

Grundlage:

Bei dem Objekt handelt es sich um einen, in die Stadtmauer integrierten Turm aus dem Jahre 1420.

Der Gemalte Turm sitzt an der nord-westlichen Ecke der alten Stadtmauer und zählt zu den Wahrzeichen der Stadt Ravensburg. Eine Funktion besitzt dieser Turm auch heute nicht. Damals wie heute ist seine Funktion, - die Repräsentation der Stadt

Sanierungs- und Umbaudaten:

Sanierung außen:	1986
Treppenanlage und Geschossdecken:	1986
Befestigung Wetterfahne	2021

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine größeren Maßnahmen durchgeführt worden.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

„Der zwischen 1400 und 1420 erbaute Stadtturm erhält eine Sonderstellung dadurch, dass sein mittelalterliches Fassadensystem noch fast vollständig erhalten ist. Zwar ist für das 15. Jahrhundert des Öfteren die Verwendung eines, die gesamte Fassaden überziehenden, geometrischen Dekorationssystems überliefert, für Stadttürme kannte man dies aber nur aus historischen Stadtansichten. Wohl berühmtestes Beispiel für geometrische Dekorationen ist der Dogenpalast in Venedig...“ „... Besonders interessant wegen seiner Ähnlichkeit zum Ravensburger Turm ist eine Abbildung zweier Stadtmauertürme von Padua. Ein Fresko von 1382 zeigt sie vollständig mit geometrischen Mustern geschmückt. Da es ausgedehnte Handelsbeziehungen von Ravensburg nach Oberitalien gab, ist naheliegend, hier die Vorbilder für den "Gemalten Turm" zu suchen.

1.1 Außenhaut

Außenhaut

Der aufwendig bemalte Turm wurde 1986 in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt saniert, die Farbgebung des Turmes vollständig erneuert.

Der Außenputz des Turmes wurde ursprünglich mit einem Sumpfkalkputz einschichtig verputzt und die Oberfläche anschließend geglättet.

„In die noch feuchte Oberfläche wurden Linien für die großflächigen geometrischen Ornamente eingegraben und in Freskotechnik in Rot,- Weiß,- und Grautönen abgefasst ...“ (Bericht 1986 Peter Rau, Restaurator)

Der Außenputz ist mittlerweile sehr porös und löst sich an einigen Stellen. Hier ist kurz- bis mittelfristig Abhilfe zu schaffen. Herabfallende Putzteile und das frei liegende Mauerwerk schädigen die Substanz des Turmes.



Ansicht Nord – Westen 2011



2022

Im Vergleich zu der Begehung in 2011 ist aus dieser Perspektive keine nennenswerte Veränderung festzustellen.

„Der Putz ist allgemein bis auf die Bruchsteine abgewittert. Die Sandsteineckquader sind stark geschädigt, teilweise wurden Eckquader im frühen 20. Jahrhundert ausgewechselt und durch Kalktuffsteine ersetzt. An diesem Wandbereich befinden sich auch viele Putzausbesserungen vom 19. Und 20. Jahrhundert.“ (Bericht 1986 Peter Rau, Restaurator)



2011



2022

Die Abplatzungen des Außenputzes treten verstärkt auf.



Gewände Eingang - 2011

Riss und hohl liegender Putz 2022

Die überarbeitete Eingangseinfassung weist Risse auf und der Putz liegt hohl. Hier ist ebenfalls eine Überarbeitung notwendig.



Mittlerweile zeigen sich erhebliche Putzschäden im Bereich des auskragenden Umgangs (Südseite). Die Gefahr herabstürzender Putzteile ist gegeben. Hier hat sich der Zustand in den letzten 10 Jahren doch stark verschlechtert.



Anstrich 2011



2022

Die weiter wachsenden Abplatzungen und Verwitterungen des Anstrichs sind besonders am Aufbautürmchen sichtbar.



AN allen Seiten des Turmes sind die Fehlstellen des Putzes zu sehen. Bei Berührung loser Teile z.B. im Eingangsbereich, zerbröseln der Putz sofort zwischen den Fingern.

Fenster und Öffnungen

Im Bereich der Fenster sind keine nennenswerten Veränderungen zu erkennen.

Dach

In 2022 wurde die Befestigung der Wetterfahne überarbeitet, da diese morsch geworden ist. Die eigentliche Fahne wurde jedoch nicht wieder auf dem Turm angebracht.

Das sehr spitze Dach des Turmes wurde mit einem konstruktiv aufwendigen Dachstuhl versehen. Eine Begehung bis zur Spitze war nicht möglich. Da es im Bereich der Wetterfahne einen Feuchteinbruch gab, der die Konstruktion morsch werden lies, ist eine Kontrolle des ganzen Dachstuhls anzuraten.



Mittelpunkt Decke 7.OG



Blick Richtung Dachspitze

1.2 Innenbereich

Im Innenbereich haben sich keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Im Bereich der Fensteröffnungen zeigen sich Risse im Sturzbereich. Auch hier sind Putzabplatzungen zu erkennen. Diese haben sich aber zur Begehung 2011 nicht verändert.



Umgang 6.OG



Sturz mit Rissbildung



Putzabplatzungen

Der Turm hat keine Funktion und wird nicht genutzt. Allein der Bund Naturschutz hat Brutkästen für die Turmdolen in die Fensteröffnungen gesetzt und überwacht und betreut diese.

Treppenhaus mit Zwischendecken

Die Treppenanlage des gemalten Turmes wurde im Zuge der Sanierung 1986 vollständig erneuert. Die einfache Wangentreppe mit eingespannten Holzstufen macht einen guten, stabilen Eindruck. Das dazugehörige Geländer ist ebenfalls vollständig aus Holz. Diese Haupttreppe erstreckt sich von der Eingangsebene bis zum 5. OG. Mängel konnten hier keine festgestellt werden.

Gebäudetechnik

Der Gemalte Turm besitzt außer einer einfachen Elektrik (Belichtung in den Geschossen) und einem außen, an der Fassade verlaufenden Blitzschutz, keine Gebäudetechnik.

2. Besichtigungsergebnis mit Grobkostenschätzung

Die am 03.05.2022 getätigte Besichtigung des „gemalten Turmes“ in Ravensburg, erfolgte mit dem Fokus, die Gebäudesubstanz in Bezug auf die 2011 stattgefundenen Begutachtung zu vergleichen.

Der Gemalte Turm ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich, ist aber in seiner Außenwirkung für die Stadt Ravensburg einer der markanten Türme.

Im Vergleich zur Begehung von 2011 ist eine Verschlechterung des Außenputzes festzustellen. Die Bemalung des Turmes ist weiter verwittert und sollte mittel-, bis langfristig erneuert werden. Da Putz und Anstrich in diesem Bereich untrennbar miteinander verbunden sind, ist die Komplettüberarbeiten der Außenhaut mittelfristig anzusetzen.

Aus der Bauzustandsbesichtigung ergeben sich die im Folgenden zusammengefassten Kosten:

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung "Gemalter Turm"		Besichtigung		03.05.2022					
				Besichtigt durch		Lammers		Objektart		Historischer Turm	
Mängelerfassung						Grobkostenschätzung in T€:					
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022	
					kurzfristig		mittelfristig (3-5Jahre)		langfristig (10Jahre)		
1	Fassade	Anstrich	verstärkte Putzabplatzungen, Vermoosung und starke Verwitterung	vollständige, denkmalgerechte Überarbeitung der Fassade incl. Anstrich,				900 €	500		
2	Fenster		Maschendraht an Fenstern schadhaf	Maschendraht an Fenstern überarbeiten	1		2				
3	Dach	Dachstuhl	Instandhaltung	Instandhaltung Begutachtung des Dachstuhls Ausbesserungen		5	3				200
4	Treppenhaus		Instandhaltung	Instandhaltung			1		5		
5	Innenbereich		Instandhaltung Putzabplatzungen Risse an den Fensterstürzen überarbeiten				5		55	55	
6	Nebenkosten		Sonstiges	Gutachten, Planung 20%							232
					1 €	5 €	11 €	900 €	560 €	487 €	
					Summe gesamt 2022 T€:					1.392 €	



Update -Bauzustandsbericht Mehlsack

Stadt Ravensburg

Auftraggeber: Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Auftragnehmer: immoSCAN
Anja Lammers Dipl.Ing. (FH)
Kirchstraße 9
88212 Ravensburg

Mai 2022

Allgemein

ImmoSCAN, Baumanagement Faltermeier wurde von der Stadt Ravensburg - Amt für Architektur und Gebäudemanagement- beauftragt, den Bauzustand als Update erneut festzustellen, Veränderungen zur Erfassung 2011 festzuhalten und schriftlich zu dokumentieren.

Grundlage dieser Stellungnahme ist:

- **die Technische und baukonstruktive Bauzustandsbesichtigung:**

Datum der Besichtigung:

18.05.2022

Teilnehmer:

Frau Lammers, immoSCAN

Herr Diehm, Amt für Architektur, Ravensburg

Herr Heilig, Amt für Architektur, Ravensburg

- **die zur Verfügung stehenden Unterlagen:**

Bauzustandsbericht April 2011

Zustandskartierung mit Kostenschätzung 2019, Büro

AeDis

Grundlage:

Bei dem Objekt handelt es sich um das Wahrzeichen Ravensburgs, einen freistehenden Rundturm aus den Jahren 1425-1429.

Der Turm wurde in Bezug auf Brandschutz in den letzten Jahren ertüchtigt. Es wurde ein abgeschlossenes Treppenhaus bis zum 3.OG ausgebildet, sowie ein Fenster als Notausgang zur Anleiterung erweitert.

Somit ist eine Besteigung/Führung mit 5 Personen gleichzeitig wieder möglich.

Sanierungs- und Umbaudaten:

1. Turmrenovierung: 1624

2. Arbeiten am Zinnenkranz 1684

(ein Hohlziegel trägt die Jahreszahl 1684)

3. Turm mit der Stadtmauer noch verbunden 1859

Turmzugänge im 1. OG, nur über Wehrgang erreichbar

Heutiges Eingangsportal durch die Turmmauer gebrochen

4. Putzerneuerung	1880
5. Betonplattform als Aussichtsplattform	1906
6. Putzerneuerung	1909
7. Putzerneuerung	1935
8. Außenputzrestaurierung	1995
9. Brandschutz	2018

Neben dem jährlichen Gebäudeunterhalt sind seither keine größeren Maßnahmen durchgeführt worden.

Hinweis:

Die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen basieren auf der am jeweiligen Tag durchgeführten Begehung und Inaugenscheinnahme. Material- oder Funktionsproben wurden nicht genommen, ebenso wenig detaillierte Bauteiluntersuchungen. Die Bewertung erhebt nicht den Anspruch eines Gutachtens oder die lückenlose Erfassung sämtlicher Mängel und Auffälligkeiten. Die Ausarbeitung beinhaltet die gut zugänglichen Bereiche, die im Rahmen der Begehung pro Objekt zu bewältigen sind.

1. Bestandserfassung

1.1 Außenhaut

Der Mehlsack ist, neben dem Grünen Turm der einzige Rundturm der Stadt.

Bei der Untersuchung zur Sanierung 1995 wurden durch den Restaurator Erich Buff 5 Putzbestände vorgefunden. 1880 erhielt der Mehlsack eine neue Haut. Die jahrhundertealte Kalktünche, die vermutlich seit 1624, der letzten Sanierung, nicht mehr erneuert wurde, wurde zeitgemäß durch einen Zementputz erneuert, der wiederum 25 Jahre später in Teilen herunterfiel.

Der derzeitige Putz (1995) mit seinem Anstrich ist in einem zufriedenstellenden Zustand. Speziell in Sockelbereich lösen sich jedoch kleinere Putzflächen.



Westseite



Ostseite



Dach

2011



2022

Die Vermoosung und Abplatzung der Dachbeschichtung ist stark fortgeschritten. Hier entstehen bei Hitze Stolperstellen für Besucher, da sich die Abdichtungsfolie löst. Die gesamte Plattform zeigt an allen Stellen Handlungsbedarf.



Wasserspeier mit Drahtnetz



Abdichtung löst sich

Sämtliche Wasserspeier des Turmes wurden im letzten Jahr mit einem Netz versehen, um herabfallende Steinbrocken aufzufangen. Diese Speier sind auch im Bericht Aedis aufgenommen und müssen kurz - bis mittelfristig überarbeitet werden.

Die Abdichtung löst sich sichtbar in der wasserführenden Rinne. Auch hier ist Abhilfe zu schaffen.

Ebenfalls zu überarbeiten ist die Umhausung des Ausstieges. Das eingesetzte Blechelement ist stark von Rost befallen. Besonders die Befestigung am Mauerwerk weist starke Rostschäden auf. Da der Turm der Öffentlichkeit zugänglich ist, sollte hier Abhilfe geschaffen werden.



Starke Korrosion an der Befestigung der Ausstiegsumhausung



Ausstiegsbereich



Dachkonstruktion Aussichtsplattform

Fenster und Öffnungen

Im Bereich der Fenster sind keine nennenswerten Veränderungen zu erkennen.

Im Rahmen der normalen Instandhaltung müssen die Fenster mittelfristig neu gestrichen und überarbeitet werden. Die Holzfenster sind im Außenbereich mit Taubenschutzgitter versehen. Es scheint, dass keine Vögel in den Innenbereich des Turmes kommen. Nistplätze oder Kot sind,- wie in anderen Türmen – nicht festzustellen.



1.2 Innenbereich

Im Innenbereich haben sich aufgrund des Brandschutzes Veränderungen gegeben. Im 3. Obergeschoss wurde ein Brandabschnitt erstellt.



Ein gesicherter Treppenausstieg war für den neu zu errichtete Brandabschnitt zwingend. Die Fenster sind gekennzeichnet als Notausstieg und zur Anleitung ausgelegt. Feuermelder sind eingebracht.

An den Innenwänden jedoch sind einige Risse zu erkennen, die bereits mit Gipsmarken versehen sind. An diesen Gipsmarken sind keine Veränderungen zur Begehung 2011 erkennen.

Marken von 1999 und 2009 zeigen, dass der Turm in „Bewegung“ war oder auch noch ist, da Risse ohne Marken ebenfalls vorzufinden sind. Eine Beobachtung dieser Risse ist weiterhin zwingend notwendig.



Eindrücke:



Deckenkonstruktion EG 2011



Deckenkonstruktion EG 2022

Im unteren Bereich wurde der Turm weiß gestrichen.



Treppenhaus mit Beleuchtung und Blitzschutz

Gebäudetechnik

Der Mehlsack besitzt außer einer einfachen Elektrik (Belichtung in den Geschossen) keine Gebäudetechnik.

2. Besichtigungsergebnis und Grobkostenschätzung

Der Mehlsack, das Wahrzeichen Ravensburgs wurde 1995 aufwändig renoviert und 2019 vom Ingenieurbüro Aedis mit einer Zustandskartierung überprüft. Eine dazugehörige Kostenaufstellung wurde erstellt. In der nachfolgenden Kostenschätzung werden die Kosten des Büros Aedis als Grundlage übernommen, jedoch mit 15% Kostensteigerung angesetzt.

Grundsätzlich hat sich der Zustand des Turmes im Bereich des Daches verschlechtert. Die Dachabdichtung sowie die Wasserspeier sollten kurz- bis mittelfristig saniert werden. Da die Sanierung des Daches ohne Gerüststellung kaum zu bewerkstelligen ist, stellt sich die Frage, inwieweit der Turm eingerüstet wird und die Fassade ebenfalls mit überarbeitet wird.

BESTANDSERFASSUNG		Grobkostenschätzung Mehlsack		Besichtigung		18.05.2022				
				Besichtigt durch		Lammers				
				Objektart		Historischer Turm				
				Stand						
Mängelerfassung				Grobkostenschätzung in T€:						
Nr.	Lage	betroffene Bauteile	Mangel - Beschreibung	Instandsetzungs- maßnahme	2011	2022	2011	2022	2011	2022
					kurzfristig		mittelfristig (3-5Jahre)		langfristig (10Jahre)	
1	Dach	Dachausstieg	Verrostete, poröse Blecheinhausung	Erneuerung des Dachausstiegs	5			10		
2	Dach	Dachabdichtung	Undichte und lose Dachabdichtung auf der gesamten Plattform	Entfernen der alten und aufbringen einer neuen Dachabdichtung	3			30	12	
3	Dach	Wasserspeier	Beschädigte und poröse Steine	Überarbeiten, sanieren bzw. erneuern aller Wasserspeier				50		
4	Aussenhaut	Natursteine	Lose, fehlende und brüchige Steine	Erneuern und konservieren einzelner Steine und Bereiche (Kostenansatz entsprechend Aedis)						130
5	Aussenhaut	Fassadenoberfläche	Lose liegenden Putz, Fehlstellen	Erneuern und überarbeiten des Außenputzes (Kostenansatz entsprechend Aedis)						300
6	Aussenhaut	Schutzmaßnahmen		Taubenvergrämung und Blitzschutz erneuern (Kostenansatz entsprechend Aedis)						20
5	Aussenhaut	Gerüst		Gerüststellung (Kostenansatz entsprechend Aedis)						160
6	Aussenhaut	Fenster	Verwitterte und und beschädigte Fenster	Instandsetzungen der Fenster				8		
7	Innenbereich			Normale Instandhaltung					25	25
8	Nebenkosten		Unvorhergesehenes	Gutachten, Planung						140
					8 €	0 €	0 €	98 €	37 €	775 €
					Summe gesamt 2022 T€:				873 €	