

Stadt Esslingen am Neckar

Dezernat III

08.04.2016

Sachbearbeiter:
Marius Osswald

III/111/2016

VORLAGE

Betriebsausschuss Städtische Gebäude	25.04.2016	nichtöffentlich
Verwaltungsausschuss	27.04.2016	nichtöffentlich
Gemeinderat	02.05.2016	öffentlich

Betreff: Sanierungs- und Instandhaltungskonzept Esslinger Burg

I. Antrag

1. Der Gemeinderat nimmt das Sanierungs- und Instandhaltungskonzept Esslinger Burg zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Sanierungsplan für die Esslinger Burg zu.
3. Der Gemeinderat stimmt dem Instandhaltungsplan für die Esslinger Burg zu.
4. Der Gemeinderat stimmt dem Plan zur Innensanierung des Dicken Turms und dessen Finanzierung durch Spenden zu.

II. Haushaltsrechtliche Ermächtigung

Die finanziellen Auswirkungen des Sanierungs- und Instandhaltungskonzept Esslinger Burg basieren auf einer Grobkostenschätzung. Das Konzept geht zeitlich weit über den üblichen Finanzplanungszeitraum hinaus. Konkrete haushaltsrechtliche Ermächtigungen erfolgen im Rahmen der üblichen Haushalts- und Wirtschaftsplanberatungen.

III. Ressourcenverbrauch

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, entstehen Mehraufwendungen für die Sanierung und Instandhaltung der Esslinger Burg.

Mehraufwendungen werden in den Prozess zur Strategischen Haushaltskonsolidierung (SHK) mit einbezogen. Diese können zur Notwendigkeit zusätzlicher Einsparungen oder Ertragssteigerungen führen.

IV. Begründung

Einleitung

Die Esslinger Burg ist ein Denkmal von besonderer Bedeutung. Der Seilergang wurde bereits im 13. Jahrhundert errichtet. Die Hochwacht ist im 14. Jahrhundert und der Dicke Turm im 15. Jahrhundert erbaut. Die exponierte Lage der Burg auf dem Schönenberg oberhalb der Altstadt prägt das Stadtbild Esslingens. Die Burg ist Anziehungspunkt für zehntausende BesucherInnen jährlich.

In Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland heißt es:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Das baden-württembergische Denkmalschutzgesetz konkretisiert die allgemein gehaltene Verpflichtung des Grundgesetzes weiter:

„Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen haben diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln.“ (§ 6 DSchG)

Baudenkmäler geben uns Zeugnis über das Leben und die Lebensverhältnisse vergangener Generationen. In Esslingen wird dies besonders deutlich. Die Stadt Esslingen mit ihren unzähligen und vielfältigen Denkmälern ist ein Spiegelbild der vergangenen Jahrhunderte.

Die Stadt Esslingen ist deshalb in der Pflicht die Esslinger Burg als Denkmal zu erhalten und zu pflegen. Mit dem Sanierungs- und Instandhaltungskonzept soll die Esslinger Burg nachhaltig erhalten werden, damit sie auch in Zukunft Zeugnis über einen wichtigen Teil der Stadtgeschichte ablegen kann.

Neue Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung

Die Zuständigkeiten auf der Burg sollen ab dem 01.01.2017 entsprechend der Kompetenzen der städtischen Ämter und Eigenbetriebe gebündelt werden. Der Eigenbetrieb Städtische Gebäude Esslingen (SGE) zeichnet dann für alle Hochbauten auf der Esslinger Burg verantwortlich. Er ist auch federführend für das nachfolgend dargestellte Sanierungs- und Instandhaltungskonzept verantwortlich. Das Grünflächenamt ist für die Bewirtschaftung der Wege ohne öffentliche Widmung, den Parkplatz, den Spielplatz und die Grünflächen auf der Burg zuständig. Das

Grünflächenamt wird zudem die regelmäßige Reinigung der frei zugänglichen Bauwerke (Seilergang, Burgstaffel, Pulverturm) durchführen. Das Tiefbauamt ist für die Instandhaltung der Brücke am nördlichen Eingang der Burg sowie öffentlich gewidmete Wege im Umfeld der Burg verantwortlich.

Die Neuausrichtung der Zuständigkeiten soll sich ab dem 01.01.2017 auch buchhalterisch abbilden, indem die Esslinger Burg in der Anlagenbuchhaltung vom Liegenschaftsamt an den SGE übertragen wird. Dieser Vorgang erfordert eine weitere Beschlussvorlage, die den zuständigen Gremien noch vorgelegt wird.

Sanierungsplan

Die Stadt Esslingen ist in der Pflicht die Bauwerke auf der Burg in ihrer Substanz zu erhalten und zu pflegen. 1976 und 1977 wurden der Dicke Turm und die Außenanlagen der Burg grunderneuert. In den Jahren 2008 bis 2010 wurden die Dächer der Burgstaffel und in den Jahren 2012 und 2013 des Seilergangs grundlegend saniert. Einige Bauwerke auf der Esslinger Burg weisen jedoch mittlerweile einen erheblichen Sanierungsstau auf. Diese Bauwerke sollen in den nächsten Jahren Schritt für Schritt instand gesetzt und anschließend nachhaltig gepflegt werden. Die Prioritäten bestimmen sich hierbei insbesondere durch den notwendigen Handlungsbedarf, der sich aus dem derzeitigen Zustand der einzelnen Bauwerke ableitet.

In Summe sind bis 2029 Investitionen von rund 2,6 Mio. Euro geplant. Durchschnittlich müssen demnach in den kommenden 14 Jahren rund 185.000 Euro jährlich investiert werden, um irreparable Beschädigungen ausschließen zu können. Es ist geplant für die einzelnen Projekte Fördermittel und ggf. Spenden zu akquirieren.

Priorität 1 – Rückbau der Treppe Burghof-Seilergang und Verbindungsmauer Melac-Häuschen – Burgschenke :

Die Treppe vom Burghof zum Seilergang wurde im Rahmen der Neugestaltung des Burginnenhofes Ende der 1970er Jahre errichtet. Derzeit ist die Treppe nicht verkehrssicher. Sie ist denkmalrechtlich nicht schützenswert. Ein Fluchtweg des Dicken Turms führt über den Seilergang unter der Hochwacht in den Burghof. Für die Funktionsfähigkeit des Fluchtwegs ist die Treppe ebenso verzichtbar.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass der Neubau der Treppe rund 120.000 Euro kosten würde. Da die Treppe nicht mehr verkehrssicher ist und keine notwendige Funktion erfüllt, könnte auf das Bauwerk verzichtet werden. Der Rückbau ist mit 20.000 Euro auf Priorität 1 des Burgkonzepts veranschlagt. Er soll 2016 abgeschlossen werden.

Die Verbindungsmauer zwischen Melac-Häuschen und Burgschenke ist stark durch den Bewuchs von Efeu und anderen Pflanzen beeinträchtigt. Die Wurzeln des Efeus dringen weit in das Mauerwerk hinein. Eine Entfernung des Bewuchses muss daher zwingend mit der Sanierung des Mauerwerks einhergehen. Die Mauerkronen auf der

Verbindungsmauer sind derzeit nicht ausreichend versiegelt. Dies führt witterungsbedingt zur Erosion der Mauerkronen. Um die Substanz der Mauer nicht zu gefährden, muss zeitnah gehandelt werden. Die Sanierungskosten werden in Summe auf ca. 70.000 Euro geschätzt. Mit den ersten Maßnahmen soll bereits 2016 begonnen werden.

Priorität 2 – Verbindungsmauer Pulverturm – Dicker Turm:

Die Verbindungsmauern zwischen Pulverturm und Dicker Turm weist ein ähnliches Schadensbild wie die Verbindungsmauer Melac-Häuschen – Burgschenke. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen sind auch hier vorgesehen auf (vgl. Priorität 1).

Die Verbindungsmauer soll in mehreren Bauabschnitten saniert werden. Im letzten Bauabschnitt wird die Sanierung der Außenfassade des Dicken Turms in der Exposition Nord bis Ost in die Maßnahme miteinbezogen. Hier weist auch der Dicke Turm erheblichen Bewuchs durch Efeu auf. Die Sanierungskosten werden ca. 160.000 Euro geschätzt.

Priorität 3 – Pulverturm:

Der Pulverturm ist derzeit wegen baulicher Mängel nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Innenfassade weist erhebliche Schäden auf. Es lösen sich bereits einzelne Steine aus dem Mauerwerk. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen sind angedacht. Darüber hinaus wird das Gelände auf dem Pulverturm erneuert, sodass er für die Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht werden kann. Die Kosten für die Sanierung des Pulverturms belaufen sich geschätzt auf rund 220.000 Euro. Mit der Sanierung soll 2018 begonnen werden.

Priorität 4 – Schenkelmauer Dicker Turm – Landolinssteige

Die Schenkelmauer vom Dicken Turm zur Landolinssteige weist vergleichbare Mängel wie die Verbindungsmauer Pulverturm – Dicker Turm auf (Bewuchs, erodierte Mauerkronen). Mit der Sanierung soll 2019 begonnen werden. Kosten geschätzt: 380.000 Euro.

Priorität 5 – Hochwacht und WC-Anlagen

Die Hochwacht [vgl. Vorlage 23/500/2015] ist derzeit nicht für eine ganzjährige Nutzung geeignet. Bis zum 31.03.2016 war die Hochwacht privatrechtlich vermietet. Nach Auslaufen des Mietvertrags konnte die Stadtverwaltung noch keine baurechtliche und – technische Bewertung der Hochwacht durchführen. Basierend auf Erfahrungswerten wird derzeit von Kosten von rund 120.000 Euro zur Sanierung, Instandhaltung und brandschutzrechtlichen Ertüchtigung der Hochwacht ausgegangen.

Die WC-Anlagen auf der Esslinger Burg werden derzeit für Veranstaltungen notdürftig instandgesetzt. Deshalb sollen die WC-Anlagen nach Sicherung der Gebäudesubstanz der Burg ebenfalls saniert werden. Das geplante Sanierungsbudget beläuft sich auf 40.000 Euro. Der Gemeinderat wird nach der Sanierung darüber zu befinden haben, ob die WC-Anlagen nur anlassbezogen oder regelmäßig geöffnet werden.

Die Pächter der Burgschenke haben zugesichert ihre Toiletten weiterhin als „nette Toilette“ zu führen und somit während der Öffnungszeiten der Gaststätte der Öffentlichkeit kostenfrei zugänglich zu machen.

Mit den Maßnahmen „Hochwacht“ und „WC-Anlagen“ soll 2021 begonnen werden.

Priorität 6 – Verbindungsmauer Burgstaffel – Melac-Staffel

Zum Schadensbild und den Sanierungsmaßnahmen vgl. Priorität 3. Die Verbindungsmauer Burgstaffel – Melac-Staffel ist nach derzeitiger Beurteilung jedoch nicht in ihrer Substanz gefährdet, weshalb die Sanierungsmaßnahmen nachzeitigem Stand erst im Jahr 2022 begonnen werden können. Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund 250.000 Euro.

Priorität 7 – Kanonenbuckel und Verbindungsmauer Pulverturm - Burgschenke

Der Kanonenbuckel ist derzeit kaum durch Bewuchs beeinträchtigt. Eine grundlegende Sanierung, insbesondere des verbauten Sandsteins, muss zum langfristigen Substanzerhalt trotzdem erfolgen. Derzeit schätzt die Stadtverwaltung hierfür einen Kostenrahmen von rund 70.000 Euro.

Die Verbindungsmauer Pulverturm - Burgschenke ist, wie der Kanonenbuckel selbst, nicht von Bewuchs beeinträchtigt. Die Kosten der Steinsanierung werden auf 30.000 Euro geschätzt. Beide Maßnahmen sollen 2023 begonnen werden.

Priorität 8 – Burgschenke

Als Eigentümer und Verpächter der Burgschenke ist die Stadt Esslingen zur Instandhaltung von Dach und Fach des Gebäudes verpflichtet. Eine grundlegende Sanierung muss in den nächsten zehn Jahren durchgeführt werden. Derzeit werden die Kosten auf 600.000 Euro geschätzt. Die Sanierung soll 2024 beginnen.

Priorität 9 – Seilergang, Burgstaffel, Melacstaffel

Bei den o.g. Sanierungen dieser Bauwerke wurden lediglich die Dachkonstruktionen saniert und das Efeu entfernt. Eine grundlegende Sanierung des Sandsteins steht noch aus. Da die Bauwerke derzeit keine substanzgefährdenden Mängel aufweisen, kann mit deren Sanierung im letzten Schritt zwischen 2027 und 2029 begonnen werden. Die Reihenfolge der Sanierung soll zu gegebenen Zeit, basierend auf dem dann festgestellten Sanierungsbedarf, festgelegt werden. Die Sanierungskosten für alle drei Bauwerke summieren sich auf rund 630.000 Euro.

Die nachfolgende Tabelle fasst die geplanten Sanierungsmaßnahmen auf der Esslinger Burg zusammen:

Priorität	Bauwerk	Bau- beginn	Kostenschät- zung
1	Rückbau der Treppe zum Seilergang Burgmauer: Burgschenke – Melac-Häuschen	2016	20.000 Euro 70.000 Euro
2	Burgmauer: Dicker Turm – Pulverturm	2017	160.000 Euro
3	Pulverturm	2018	220.000 Euro
4	Dicker Turm - Landolinssteige	2019	380.000 Euro
5	WC-Anlagen Hochwacht	2021	40.000 Euro 120.000 Euro
6	Burgmauer: Burgstaffel – Melac-Staffel	2022	250.000 Euro
7	Burgmauer: Kanonenbuckel Burgmauer: Pulverturm - Burgschenke	2023	70.000 Euro 30.000 Euro
8	Burgschenke	2024	600.000 Euro
9a	Seilergang	2027	280.000 Euro
9b	Burgstaffel	2028	270.000 Euro
9c	Melacstaffel	2029	80.000 Euro

Instandhaltungsplan

Nach der grundlegenden Sanierung der Esslinger Burg können durch fortlaufende Instandhaltung und Pflege Aufwendungen für größere Sanierungsmaßnahmen langfristig auf ein Minimum reduziert werden. Exemplarisch zeigt sich dies an den „Efeu-Mauern“ auf der Esslinger Burg. Bei jährlichem Schnitt des Efeus, kann dieses das Mauerwerk nicht in seiner Substanz gefährden. Findet über Jahre keine Pflege statt, werden Sanierungsmaßnahmen entsprechend kostspielig.

Im Rahmen der Haushaltsplanungen soll daher ab dem Haushaltsjahr 2017 dem SGE aus dem Kernhaushalt der Stadt ein Budget zur Instandhaltung der Bauwerke auf der Esslinger Burg zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es einen Anteil der Aufwendungen für die Instandhaltung durch Erträge, die durch den Betrieb der Burg erwirtschaftet werden, zu refinanzieren. Derzeit sind dies lediglich die Pachteinnahmen aus der Burgschenke „Trödler“. Mittel- bis langfristig könnten Überschüsse aus dem Betrieb des Dicken Turms (siehe Sanierungs- und Nutzungskonzept Dicker Turm) ebenfalls in die Instandhaltung der Burg fließen.

Aufwendungen für die Instandhaltung der Burg, die nicht aus Erträgen durch den Betrieb der Burg gedeckt werden können, müssen aus der Allgemeinen Finanzwirtschaft gedeckt werden. Die Höhe der Aufwendungen orientiert sich an der Höhe der

Abschreibungen der Bauwerke auf der Esslinger Burg. Die voranschreitende Sanierung der Burg in den kommenden Jahren, wird zu höheren Abschreibungen und somit auch zu einem höheren Instandhaltungsbudget führen. Die Stadtverwaltung wird dem Gemeinderat hierzu im Rahmen der Haushaltsplanungen einen Vorschlag unterbreiten.

Ein Großteil der Verbindungsmauer zwischen Pulverturm und Dicker Turm, des Dicken Turms selbst, sowie der „Burgmauer zur Beutau“ (Karl-Fuchs-Weg) und die Schenkelsmauer ab dem Melac-Häuschen grenzen direkt an private oder verpachtete Grundstücke. Der SGE wird die Eigentümer bzw. Besitzer nach einer grundlegenden Sanierung der Bauwerke künftig einmal jährlich auffordern Efeu und anderen Bewuchs zurückzuschneiden.

Das Instandhaltungskonzept wird in den ersten fünf Jahren jährlich evaluiert. Insbesondere sollen die Wirkung auf die Bausubstanz und Sauberkeit der Esslinger Burg sowie die Höhe des Instandhaltungsbudgets überprüft werden.

Sanierungs- und Nutzungskonzept Dicker Turm

Der Dicke Turm war bis ins Jahr 2011 an einen Gastronomen verpachtet. Seit dem steht das Gebäude leer und ist nur noch im Rahmen von Führungen der Esslinger Stadtmarketing & Tourismus GmbH (EST) zugänglich. Der Dicke Turm ist in seinem derzeitigen Zustand weder barrierefrei, noch entspricht er den geltenden Brandschutzbestimmungen. Dementsprechend sind weitreichende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Erhaltung der Substanz des Dicken Turms ist Pflichtaufgabe der Stadt Esslingen. Die Innensanierung des Gebäudes fällt in den Bereich der freiwilligen Aufgaben. Die haushaltswirtschaftliche Lage der Stadt Esslingen lässt es auf absehbare Zeit nicht zu, dass größere Summen in die Innensanierung des Dicken Turms investiert werden.

Es ist deshalb umso erfreulicher, dass sich mit dem Burgverein und den Turmwächtern zwei Organisationen der Esslinger Zivilgesellschaft bereit erklärt haben, Spenden für den Innenausbau des Dicken Turms zu akquirieren. Die Stadt Esslingen wird sich deshalb nur an den Kosten des Innenausbaus beteiligen, die für den Erhalt der Substanz des Gebäudes und dessen Erhaltung als Denkmal notwendig sind (Pflichtaufgaben).

Das zukünftige Nutzungskonzept der Stadt Esslingen sieht vor den Dicken Turm als vielfältig nutzbaren Veranstaltungsraum zur Verfügung zu stellen. Denkbar sind kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen oder Konzerte, Familienfeiern, Firmenevents und vieles mehr. Diese angedachte, flexible Nutzung wird auch vom Burgverein und den Turmwächtern unterstützt.

Eine Grobkostenschätzung der AeDis AG und des SGE geht von Sanierungskosten von rund 2,4 Mio. Euro aus. Da die Sanierung des Dicken Turms aus Spenden finanziert werden soll und es nicht zu erwarten ist, dass kurzfristig 2,4 Mio. Euro an Spendenmitteln akquiriert werden können, wurden vier Bauabschnitte gebildet. Die Bauabschnitte sind so voneinander abgegrenzt, dass jeder Bauabschnitt für sich eine Verbesserung für die Nutzbarkeit des Dicken Turms mit sich bringt.

1. Bauabschnitt – 585.000 Euro

Ziel: Nutzbarkeit der Burgstube (2. OG)

Maßnahmen:

- Zweiter Rettungsweg, Brandschutzmaßnahmen
- Sanierung WC-Anlage
- Denkmalgerechte Sanierung der Burgstube

2. Bauabschnitt – 140.000 Euro

Ziel: Barrierefreier Zugang zur Burgstube (2. OG)

Maßnahmen:

- Sanierung des Aufzugs bis in das 2. OG

3. Bauabschnitt – 595.000 Euro

Ziel: Nutzbarkeit des Bürgersaals (3. OG)

Maßnahmen

- Um- und Rückbau Küche
- Neubau eines Aufzugs vom 2. OG in das 3. OG

4. Bauabschnitt – 1.060.000 Euro

Ziel: Modernisierung Gebäudetechnik und Erscheinungsbild

Maßnahmen:

- Erneuerung Heizungsanlage
- Erneuerung Gebäudetechnik
- Sanierung Oberflächen und Fenster
- Sanierung Dach und Fassade (Pflichtaufgabe der Stadt)

„Burg-Euro“ zur Sanierung des Dicken Turms

Auf der Esslinger Burg finden eine Vielzahl von Veranstaltungen statt. Die EST bietet seit August 2014 eine Führung unter der Überschrift „Esslinger Burg und Stadtbefestigung“ an. Im August finden an 13 bzw. 14 zusammenhängenden Tagen das „Kino auf der Burg“ und Konzerte statt.

An den Führungen der EST haben 2015 824 Personen teilgenommen. Beim Kino auf der Burg, das an zehn Tagen stattfindet, sind je Veranstaltungstag max. 3.000 Gäste zugelassen. Für die drei Konzerte ist eine maximale Personenkapazität von jeweils 4.200 vorgesehen.

Die EST hat einen „Burg-Euro“ eingeführt. Auf die Ticketpreise für Führungen wird ein Euro aufgeschlagen, der explizit als „Burg-Euro“ zum Erhalt der Burg bzw. des Dicken Turms gekennzeichnet ist. Der „Burg-Euro“ wird an den Burgverein weitergeleitet.

Die Stadtverwaltung wird auf die Veranstalter des Kinos auf der Burg und der Konzerte auf der Burg zugehen und ihnen das Konzept des „Burg-Euros“ erläutern. Abhängig von der Unterstützung des „Burg-Euros“ durch die Kino- und Konzertveranstalter, könnten bis zu 45.000 Euro jährlich für die Sanierung der Burg bzw. des Dicken Turms erwirtschaftet werden.

Neues Parkierungskonzept auf dem Parkplatz bei der Esslinger Burg

Der Parkplatz an der Esslinger Burg wird derzeit weder bewirtschaftet, noch bestehen Parkzeitbeschränkungen. Es sind lediglich einige Parkplätze für die Burgschenke „Trödler“ reserviert. Eine Kontrolle, ob die Parkplätze entsprechend genutzt werden, ist nicht möglich. Der Parkplatz wird stark durch AnwohnerInnen und BesucherInnen der Innenstadt frequentiert.

Eine generelle Bewirtschaftung oder Parkzeitbeschränkung würde den Parksuchverkehr in den umliegenden Wohngebieten stark erhöhen und zu Verwerfungen in der derzeit ausgeglichenen Parkraumsituation führen.

Um trotzdem sicherzustellen, dass auf dem Parkplatz auch Stellplätze zum Besuch der Esslinger Burg zur Verfügung stehen, sollen die Parkplätze die derzeit für die Burgschenke „Trödler“ reserviert sind und der für Reisebusse vorgesehene Parkplatz, umgewidmet werden. Künftig sollen diese Parkplätze täglich von 10:00 bis 20:00 Uhr für maximal zwei Stunden nutzbar sein. Die Kontrolle der maximalen Parkdauer erfolgt mittels Parkscheibe. Das Ordnungsamt wird auf dem Parkplatz regelmäßige Kontrollen durchführen. Durch das neue Parkierungskonzept entstehen so ca. 16 Parkplätze für Besucher der Burg und der Burgschenke.

Weiteres Verfahren

Die Verwaltung wird die zuständigen Ausschüsse jährlich über den aktuellen Stand zum Sanierungs- und Instandhaltungskonzept informieren. Dies gilt auch für das Sanierungs- und Nutzungskonzept des Dicken Turms.

Über die Realisierung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen werden die zuständigen Gremien im Rahmen der jährlichen Haushalts- und Wirtschaftsplanberatungen entscheiden.

Dezernent III	Referent Dezernent III	SGE (kaufm. BL)
---------------	------------------------	-----------------

Amt 20

Amt 23

Dezernent II	SGE (techn. BL)	Amt 67
--------------	-----------------	--------

Anlage: Übersichtsplan Esslinger Burg