

Kreisausschusssitzung vom 07.02.2019

Öffentliche Sitzung

TOP 2: Hochbauamt; Neubau Turm am Zabelstein

Ausführungsvariante

Sachverhalt:

Der bestehende Turm am Zabelstein musste Anfang 2018 auf Grund von Baumängeln für die Öffentlichkeit gesperrt werden. Entsprechende Gutachten der LGA und einer Holzschutzgutachterin liegen dem Hochbauamt vor. Die dort von der LGA begründete Sperrungsempfehlung wurde zum o.e. Zeitpunkt umgesetzt.

Eine Sanierung des Turmes wurde auf Grund der Vielzahl von konstruktiven Mängeln und nicht unwesentlichen Holzschädigungen verworfen.

Auf der Suche nach einer Förderung für den Neubau ist man Anfang 2018 in Zusammenarbeit mit dem Naturpark Steigerwald e.V. und der Regierung von Unterfranken zu folgendem Ergebnis gelangt: Grundsätzlich ist der Neubau bzw. die Instandsetzung von Aussichtstürmen und –plattformen nach Ziffer 2.2.2 der Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinien (LNPR) förderfähig, wenn:

- es sich um eine Maßnahme der naturschutzfachlich begründeten Besucherlenkung zur Vermeidung von Störungen in ökologisch empfindlichen Gebieten handelt,
- keine natürlichen Möglichkeiten zur Naturbeobachtung vorhanden sind und
- der Aussichtsturm bzw. die Aussichtsplattform dem besseren Verständnis des Naturhaushalts dient.

Der Fördersatz richtet sich nach Ziffer 5.4.2 LNPR (maximal 50% der förderfähigen Kosten). In mehreren Gesprächen hat sich folgende Konstellation als zielführend und notwendig herausgestellt, um eine mögliche Förderung in Anspruch nehmen zu können: Als Maßnahmenträger und damit Fördermittelempfänger tritt der Naturpark Steigerwald e.V. auf. Der Landkreis Schweinfurt übernimmt als bisheriger Sachaufwandsträger des Turms die Durchführung der Neubaumaßnahme und der begleitenden Maßnahmen und trägt die über die etwaigen Fördermittel hinausgehenden Kosten. Der Naturpark Steigerwald e.V. wird als Maßnahmenträger in alle Entscheidungen mit eingebunden, abschließende Festlegungen erfordern die dortige Zustimmung.

Auf Grund der besonderen Bedeutung und Lage des Turms wurden ebenfalls Anfang 2018 sämtliche Interessenträger wie die Tourismusverbände Schweinfurt 360° und Gerolzhofen, der Steigerwaldklub, die naturschutzfachliche Stelle im eigenen Haus und der Forstbetrieb Ebrach informiert. Im Mai 2018 erfolgte dann die Ausschreibung der Planungsleistung durch das Hochbauamt. Nach erfolgter Auftragserteilung an die Büros Blecke + Maas für Leistungen bis LPH4 im Juni 2018 wurde in der Fraktionsvorsitzendenbesprechung am 10.07.2018 anhand eines durch die Büros Blecke und Maas bereits realisierten Turms (Lörmecke Turm) eine Entwurfsidee für den Turm am Zabelstein vorgestellt. Nachdem die Entwurfsidee bei allen Fraktionsvorsitzenden auf grundsätzliche Zustimmung gestoßen war, wurde diese seitens der Verwaltung weiterverfolgt. Danach wurden die zuvor genannten beteiligten Stellen ebenfalls in Kenntnis gesetzt; auch von diesen kamen zur Entwurfsidee zustimmende Rückmeldungen. In der Folge wurden dann notwendige Gutachten (Bodengutachten und ein archäologisches Gutachten) eingeholt. Wesentlich war dabei die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz. Auch dieses stand der Entwurfsidee positiv gegenüber.

Anhand dieser Grundlagen wurde dann der Vorentwurf die Entwurfsstatik und eine Kostenschätzung erstellt. Vorgestellt wurden die Ergebnisse in der Fraktionsvorsitzendenbesprechung am 05.11.2018. Auf Grund von erheblichen Abweichungen der Kostenschätzung zu ersten Aussagen zu den zu erwartenden Kosten wurde in der Fraktionsvorsitzendenrunde der Vorschlag der Verwaltung befürwortet, zwei zusätzliche Varianten zu untersuchen.

Für die Neuerrichtung wurden demnach drei Varianten untersucht. Desweiteren wurde eine Fördervoranfrage bei der Regierung von Unterfranken veranlasst. Die Varianten stellen sich wie folgt dar:

Variante 1 „Eins zu Eins“:

Errichtung des Turmes „eins zu eins“ unter Beachtung der konstruktiven Regeln und Regeln des vorbeugenden Holzschutzes, soweit es die vorgegebene Konstruktion zulässt. Außer den Knotenblechen und Fußpunkten bestehen alle wesentlichen Bauteile aus Holz. Die bestehenden Fußpunkte, die Aussteifungsverbände aus Stahl und das bestehende Fundament werden dabei weiterverwendet und lediglich im geringen Umfang ertüchtigt. Selbst bei der Verwendung von Lärchenholz ist eine Standzeit des Turmes von maximal 25 Jahren zu erwarten. Im Hinblick auf die Erstinvestition stellt diese mit ca. 444.000,00 € die kostengünstigste Variante dar.

Variante 2 „Entwurf LRA“:

Errichtung des Turmes unter Berücksichtigung der bestehenden Geometrie unter vollständiger Beachtung der normativen Vorgaben sowohl für die Konstruktion als auch für den vorbeugenden Holzschutz. Zusätzlich soll der Grundsatz zum Tragen

kommen, dass Holz nur bei den Bauteilen eingesetzt wird, bei denen es die Anforderung zulässt. Zudem wird das Haupttragwerk aus Brettschichtholz (Eckstützen) durch eine Einkapselung geschützt, so dass diese nicht frei bewittert werden. Dies stellt einen nicht unwesentlichen Aufwand dar, da die Einkapselung für die regelmäßige Bauwerkprüfung zu öffnen sein muss. Die Aussteifungsverbände und die hochbelastete Treppenanlage werden in korrosionsschutztem Stahl ausgeführt. Zudem enthält der Entwurf ein Dach mit Blecheindeckung über der Aussichtsplattform. Erhöhte Windlasten machen bei diesem Entwurf auch die Ertüchtigung des Fundamentes nötig. Zu erwarten ist eine Lebensdauer von ca. 50 Jahren, wobei nach 25 Jahren die Kapselung und Teile der Geländerkonstruktion an der Aussichtsplattform erneuert werden müssen. Mit ca. 682.000,00 € ist dieser Turmentwurf wesentlich teurer als Variante 1, aber kann mit der zu erwartenden Standzeit punkten und sich hierüber als wirtschaftlich darstellen lassen.

Variante 3 „Entwurf Blecke + Maas“:

Der Entwurf der Architekten und Ingenieure löst sich von der bestehenden Struktur und versteht es durch einfache Verbindungen die Werkstoffe Stahl und Holz entsprechend den Beanspruchungen optimal zu kombinieren. Mit seiner hyperboloiden Form überzeugt der Turm durch seine Leichtigkeit und fügt sich in den Hochwald vollständig ein. Die Holzkonstruktion ist dabei formgebend und übernimmt die Aussteifung der für sich tragenden Treppenkonstruktion mit Aussichtsplattform aus Stahl. Die Hölzer sind fast senkrecht angeordnet und erfüllen somit eine wesentliche Anforderung an freibewitterte Bauteile, dass Wasser ablaufen können muss. Im Hinblick auf die Erstinvestition stellt diese Variante mit 877.000 € die teuerste Lösung dar. Diese Variante kann sich von der Kostenseite her allenfalls im langfristigen Vergleich durchsetzen. Nachdem die Hölzer unabhängig von der Stahlkonstruktion und ohne zusätzliche Maßnahmen Stück für Stück ausgetauscht werden können und der Aufwand dafür vergleichsweise gering ist, kann man die Standzeit der Stahlbauteile als maßgebend für die Standzeit des Turmes ansehen. Bei Stahl kann mit entsprechendem Korrosionsschutz dabei mit einer Standzeit von 75 Jahren und länger gerechnet werden. Bis zum Ende dieser Zeitspanne ist davon auszugehen, dass alle Hölzer mindestens einmal ausgewechselt wurden.

Empfehlung der Verwaltung:

Bei Vorstellung der Entwurfsidee für die Variante drei durch die Herren Blecke und Maas anhand des bereits bestehenden Lörmecke Turms im Arnsberger Wald in Nordrhein-Westfalen am 10.07.2018 wurden die damaligen Baukosten (Kostengruppe 300 und 400) in Höhe von 476.000€ benannt. Diese Zahl wird auch offiziell in Publikationen zum Turm benannt. Die Gesamtkosten betragen damals 571.200€. Nachdem der Turm am Zabelstein mit ca. 19 m Gesamthöhe wesentlich kleiner als der 2007 realisierte Lörmecke Turm mit 32 m geplant ist, wurde zu diesem sehr frühen

Zeitpunkt ohne tiefgreifendere Ermittlungen seitens der Planer angenommen, dass sich der neue Turm am Zabelstein trotz der Preissteigerungen der vergangenen 11 Jahre und hinzukommender Baunebenkosten im Kostenrahmen der Baukosten des Lörmecke Turms realisieren lässt. Nach zwischenzeitlich erfolgter Durchplanung mit Vorstatik, Vorentwurf und Kostenschätzung bewegen sich die Baukosten für die Kostengruppen 300 und 400 für den Turm am Zabelstein, nach der Variante Blecke + Maas bei 548.849,42 €. Ein im Rahmen der Markterkundung eingeholtes Richtpreisangebot für den Holz- und Stahlbau hat, bereinigt um die Planungsleistungen, mit 492.844,20 € die geschätzten Kosten für diese Teilleistung in Höhe von 463.822,73 € bestätigt. Zu der damals erwarteten Einsparung auf Grund der deutlich geringeren Höhe ist es leider nicht gekommen. Preistreiber dürfte der Stahlbauanteil sein. Nachdem der Kostenrahmen mit Baunebenkosten und notwendigen Vorleistungen wie das Herrichten der Zufahrt, notwendige Baumrückschnitte, Abbruch des Bestandsturmes und zwischenzeitlich notwendiger archäologischer Betreuung des Erdaushubs auf geschätzte 876.382,50 € angewachsen ist, entspricht das nicht den seinerzeitigen Erwartungen. Die Verwaltung empfiehlt daher die Ausführung der Variante 1 „Eins zu Eins“, da sich diese nach momentaner Schätzung in dem ursprünglich erwarteten Kostenrahmen realisieren lässt. Bewusst muss dabei aber auch sein, dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in ca. 25 Jahren der Turm verbraucht sein wird und folglich erneut ein neuer Turm errichtet werden müsste.

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreisausschuss befürwortet die Errichtung eines Turmes am Zabelstein angelehnt an die dargestellte Variante 1. Aufgrund der förderrechtlichen Rahmenbedingungen soll Projektträger der Naturpark Steigerwald e.V. werden. Der Landkreis Schweinfurt erklärt sich bereit, die Durchführung der Neubaumaßnahme und der begleitenden Maßnahmen zu übernehmen und die über die etwaigen Fördermittel hinausgehenden Kosten zu tragen. Näheres wird in einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Naturpark Steigerwald e.V. und Landkreis Schweinfurt geregelt.
2. Die Verwaltung wird auf dieser Grundlage beauftragt und ermächtigt, den Turm am Zabelstein angelehnt an die Variante 1 bis zu einem Kostenrahmen in Höhe von 475.000€ neu zu bauen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt auch bei 75.000€ übersteigenden Auftragswerten, die Leistungen an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.