



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

1. Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	24.10.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	21.11.2016	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Bericht zum Sanierungserfordernis an der Stadtmauer wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem beabsichtigten weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Es besteht aktueller Sanierungsbedarf an der Stadtmauer am Bahngraben nördlich des Lindenplatzes. Da absehbar ist, dass in Zukunft weitere Abschnitte der Stadtmauer saniert werden müssen, um eine nachhaltige Sicherung und Verbesserung des Erscheinungsbildes zu erreichen, soll ein Gesamtkonzept für Sanierung und Unterhalt mit Kostenermittlungen erstellt und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

2. Strategische Ziele

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.

3. Anlass

Es besteht aktueller Sanierungsbedarf an der Stadtmauer am Bahngraben nördlich des Lindenplatzes. Hier wurde von der Leitung des Klosters auf Schädigungen der Stadtmauer aufmerksam gemacht. Zu Beginn dieses Jahres wurde deshalb an dem ca. 115 m langen Abschnitt zwischen Lindenplatz und Turnhalle der Klosterschule das großflächig vorhandene Efeu abgeräumt, um die Schäden am Mauerwerk genauer zu untersuchen und notwendige Sanierungsmaßnahmen einleiten zu können. Dabei wurde deutlich, dass eine umfassende Sanierung für eine nachhaltige Sicherung der Substanz erforderlich ist.

Eine erste Kostenschätzung für den oben genannten Abschnitt liegt bei rund 100.000 € (brutto). Da absehbar ist, dass in Zukunft weitere Abschnitte der Stadtmauer saniert werden müssen, um eine nachhaltige Sicherung und Verbesserung des Erscheinungsbildes zu erreichen, soll ein Gesamtkonzept für Sanierung und Unterhalt mit Kostenermittlungen erstellt und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer

4. Stadtgeschichtliche Bedeutung der Wehranlage

Der Bau der historischen Wehranlage Offenburgs, die auch noch heute fast durchgehend auf einer Länge von 1,8 km die Altstadt als Grüngürtel umschließt, begann vermutlich ab Mitte des 13. Jh. Die noch vorhandene Stadtmauer, als wichtigstes Element dieser Wehranlage, ist die sogenannte „Innere Stadtmauer“. Die „Äußere Stadtmauer“ wurde bis Anfang des 15. Jh. an der Außenseite des damaligen Stadtgrabens errichtet und ist heute nur noch am Bürgerpark sichtbar. Im Bereich der Kitlegasse und der Bauerngasse sind noch Abschnitte der Futtermauer für den erhöhten Rondenweg (Wehrgang) hinter der Inneren Stadtmauer vorhanden.

Aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen erfolgte im Jahr 2008 die Eintragung der historischen Wehranlage Offenburgs in das Denkmaltbuch des Landes Baden-Württemberg als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 DSchG. Für alle Maßnahmen an der Stadtmauer ist daher eine denkmalrechtliche Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg erforderlich. Das beabsichtigte Vorgehen ist bereits grundsätzlich mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt.

5. Zustand der Stadtmauer

Die noch vorhandene Innere Stadtmauer hat eine Gesamtlänge von ca. 1,4 km. Sie ist in den verschiedenen Abschnitten unterschiedlich ausgebildet. So gibt es z.B. vor- und rückseitig frei stehende Abschnitte entlang der Grabenallee und Abschnitte mit deutlichem Höhenunterschied mit innen liegendem Rondenweg im Bereich Zwingerpark. An dem nach Norden orientierten Abschnitt ist die Substanz der Stadtmauer teilweise in Gebäude integriert. Das Mauerwerk der Stadtmauer ist sehr heterogen. So wurden Ziegel, Granit- und Sandsteine unterschiedlicher Art, Größenordnung und Format verbaut. Die Mauer unterscheidet sich in den verschiedenen Abschnitten in den Anteilen der unterschiedlichen Steine, der Art der Verfugung und im Erhaltungszustand.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Stadtmauer als Sichtmauerwerk hergestellt wurde. Wahrscheinlich wurde sie als militärischer Zweckbau größtenteils regelmäßig verputzt, da so am einfachsten ein langfristiger Schutz der Konstruktion möglich war. Das gewohnte Erscheinungsbild der Stadtmauer ist aber schon seit langem eine unverputzte Oberfläche.

Große Teile der Stadtmauer wurden vermutlich in den 1950er Jahren nicht fachgerecht saniert. Problematisch sind hier insbesondere Nachverfugungen mit Zementmörtel. Durch die große Härte des Zementmörtels und dessen breitflächigen Auftrag führt Feuchteintrag zu Frostschäden an den vergleichsweise weichen Steinen des Mauerwerks. Der Verbund zwischen äußerer Verfugung und Stein ist dadurch in weiten Teilen nicht mehr vorhanden. Hierdurch ist der Schadensverlauf progressiv. Regenwasser kann so immer stärker in die recht sandigen Lagerfugen des Mauerwerks

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer

eutreten und zu einer dauernden Durchfeuchtung führen. Fortschreitende Frostschäden sind die Folge.



Abb. 1 Verfugung mit Zementmörtel

Begünstigt durch die durch Frost immer größer werdenden Fugen kommt es zu einem starken Befall mit Kletterpflanzen, insbesondere mit Efeu, der seine Wurzeln nicht im Boden vor der Mauer, sondern auch direkt in dem feuchten Mauerwerk selbst schlägt. Wird dieser Bewuchs nicht unterbunden, führt dies auf Dauer zur Zerstörung des Mauerwerkgefüges (siehe Abb. 2).

Der Schadensumfang durch die oben dargestellte nicht fachgerechte Sanierung ist in den verschiedenen Abschnitten der Stadtmauer unterschiedlich. Für ein Gesamtkonzept ist eine umfassende systematische Bestandsaufnahme und Schadenskartierung erforderlich. Hierzu ist vorab eine großflächige Entfernung des Efeus erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer



Abb. 2 Schäden durch im Mauerwerk wachsenden Efeu (vor 4 Monaten entfernt)

Teilweise sehr dicht an der Mauer stehende Bäume und Sträucher verschärfen die Problematik durch das entstehende feuchte Mikroklima mit biogenen Belägen, Moosen und Flechten.



Abb. 3 Stadtmauer am Bahngraben

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer



Abb. 4 Stadtmauer an der Grabenallee



Abb. 5 Stadtmauer an der Gustav-Rée-Anlage

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer

In den letzten Jahren wurden im Zusammenhang mit der Herstellung der öffentlichen Parkanlage am Bürgerhof und mit akuten Mauerwerksschäden an den beiden Rondellen im Bereich des Vinzentiusgarten Sanierungsarbeiten an der Stadtmauer durchgeführt. In Abstimmung mit dem beratenden Ingenieurbüro Grau aus Bietigheim-Bissingen wurden Neuverfugungen oder Verputzarbeiten mit einem Kalk-Trass-Mörtel ausgeführt. Dieses Material ist weicher als die Mauersteine, die Verfugungen haften deutlich besser, Frostschäden mit fortschreitender Lockerung des Verbandes werden so deutlich reduziert (siehe Abb. 6).



Abb. 6 Unterschiedliche Verfugungen an der Stadtmauer / Zwingerpark

In Abbildung 6 ist auf der linken Seite ein Teilbereich des 2012 mit Kalk-Trass-Mörtel sanierten Rondells am Vinzentiusgarten zu erkennen. Der rechts anschließende Stadtmauerabschnitt ist mit Zementfugen ausgeführt.

Die hier entwickelte Sanierungsmethode kann auch Grundlage für künftige Sanierungsmaßnahmen sein. Bei der Sanierung soll dabei der heutige Zustand mit sichtbarem Steinmauerwerk nach Möglichkeit erhalten bleiben, auch wenn die Stadtmauer in historischer Zeit wie oben dargestellt vermutlich verputzt war.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer



Abb. 7 Rondell am Vinzentiusgarten

6. Erlebbarkeit der Stadtmauer / Aufwertung des Grüngürtels

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Innenstadt wurde eine verbesserte Erlebbarkeit der Stadtmauer als wesentliches städtebauliches Ziel definiert:

„Die Stadtmauer ist ein Teil der Offenburger Stadtgeschichte und nach wie vor ein Stadtraum von zentraler Bedeutung. Zusammen mit dem angelagerten Grünzug dokumentiert sie Historizität und leistet durch die Ablesbarkeit der Innenstadt als eigenständiger Bereich eine Gliederung des Stadtraums. (.....) Die Stadtmauer ist allerdings nicht an allen Bereichen vollständig erlebbar. Oftmals wird sie durch Begrünung oder andere Elemente wie z. B. Mülltonnen oder Garagen verdeckt.“ (Entwicklungskonzept Innenstadt S. 66).

„Die Stadtmauer ist ein wesentliches Element des Stadtbildes. Ihre Erlebbarkeit sollte durch eine zusammenhängende Gestaltung des Grüngürtels wesentlich verbessert werden“ (Entwicklungskonzept Innenstadt S. 110).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer



Abb. 8 Gestaltung Grünanlagen Ost (Entwicklungskonzept Innenstadt S. 138)

Auch eine Stärkung der ehemaligen Festungsanlage als vielseitig nutzbarer Grünraum wurde als Ziel der Innenstadtentwicklung definiert:

„Der Grüngürtel ist als wichtigster innerstädtischer Freiraum und als zentrales Element des Stadtbildes zu pflegen und zu entwickeln. Die Innenstadt ist ein stark überbauter Bereich. Dementsprechend gering ist das Angebot attraktiver Grünflächen. Vor diesem Hintergrund kommt dem Grüngürtel längs der Stadtmauer eine besondere Bedeutung als Freizeit- und Erholungsraum zu. Ihre Sicherung und qualitative Aufwertung ist deshalb ein zentrales Ziel der Innenstadtentwicklung. Hiermit wird ein wichtiger Beitrag zur Freiflächenversorgung der zentralen Wohnlagen und damit zur Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt geleistet“ (Entwicklungskonzept Innenstadt S. 93).

In dem vom Gemeinderat am 27.03.2014 verabschiedeten Projekt- und Maßnahmenkatalog (Drucksache Nr. 039/14) findet sich unter dem Punkt „Stadtgrün“ die Neugestaltung des Grüngürtels im Bereich der Stadtmauer als Umsetzungsprojekt für den Zeitrahmen 2019-2025. Als vorbereitendes Projekt hierfür soll bis 2021 ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt werden.

Nicht nur für den dauerhaften Erhalt und als Voraussetzung für die Beseitigung von Schäden, sondern auch für eine bessere Erlebbarkeit der Stadtmauer ist eine deutliche Reduzierung des Bewuchses mit Efeu, insbesondere in den Abschnitten, die heute fast vollständig bedeckt sind, z.B. in Richtung Bahngraben, zur Gustav-Rée-Anlage und zur Grabenallee eine wichtige Voraussetzung. Darüber hinaus ist eine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer

Reduzierung von Gehölzen in unmittelbarer Nähe der Stadtmauer zu empfehlen, um deren Sichtbarkeit zu erhöhen.

Auf Grund des aktuell bestehenden Sanierungsbedarfs ist es erforderlich, Sanierungsmaßnahmen an der Stadtmauer schon vor der für 2019-2025 beabsichtigten Durchführung des Wettbewerbs und der Neugestaltung des Grüngürtels durchzuführen. Da die Stadtmauer als wichtiges Kulturdenkmal im Wettbewerb aber ohnehin zu berücksichtigen sein wird, wird mit der Stadtmauersanierung der beabsichtigten Neugestaltung der Grünanlage nicht vorgegriffen.

7. Ziele eines Konzeptes für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer

Wichtigstes Ziel ist eine nachhaltige Sicherung der Substanz der denkmalgeschützten Stadtmauer. Darüber hinaus soll das Erscheinungsbild der Stadtmauer so verbessert werden, dass es den städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielen in Bezug auf eine angemessene Darstellung der Stadtgeschichte und einer Aufwertung des Grüngürtels entspricht. Die Stadtmauer soll dabei als besonderes Merkmal Offenburgs herausgestellt und sichtbar gemacht werden. Für die Erreichung dieser Ziele sind Teilabschnitte der Stadtmauer grundlegend zu sanieren und die Unterhaltung der Stadtmauer so zu verstetigen, dass das gewünschte Erscheinungsbild auch längerfristig erhalten bleibt.

8. Weiteres Vorgehen

Zur fachlichen Unterstützung ist die Beauftragung eines auf denkmalpflegerische Erhaltungsmaßnahmen spezialisierten Ingenieurbüros beabsichtigt. Mit diesem soll eine umfassende, abschnittsweise Bestandserfassung erfolgen sowie gemeinsam Sanierungs- und Handlungsbedarfe festgelegt werden und ein Vorschlag für ein zeitlich gestaffeltes und mit Kostenermittlungen zu hinterlegendes Sanierungskonzept erarbeitet werden. Vor einer Erfassung des Bestandes ist eine deutliche Reduzierung des heutigen Bewuchses an der Stadtmauer erforderlich.

Das Konzept wird nach Fertigstellung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Rahmen der Konzepterstellung werden auch die Kosten ermittelt, die dann im Haushalt bereitzustellen wären.

Wird das Konzept vom Gemeinderat bestätigt, so kann das Ingenieurbüro mit der Ausschreibung und Überwachung der erforderlichen Sanierungsarbeiten beauftragt werden. Als erster Bauabschnitt soll dabei der im Anfang 2016 von Efeu befreite 115 m lange Abschnitt am Bahngraben vom Lindenplatz bis zur Turnhalle der Klosterschule saniert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

146/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Clausen, Andreas 82-2290

Datum:
30.09.2016

Betreff: Konzept für Sanierung und Unterhalt der Stadtmauer

Parallel zur Sanierung dieses Abschnitts sind Maßnahmen zu treffen, die eine Sicherung des Ergebnisses gewährleisten. Dazu gehören das Entfernen von Gehölzen in unmittelbarer Mauernähe sowie Vorkehrungen im Bereich des Mauerfußes, die ein erneutes Beranken mit Efeu erschweren.

In einem Konzept für die Unterhaltung der sanierten Mauerabschnitte sollen alle Maßnahmen dargestellt werden, die für eine dauerhafte Erhaltung des Erscheinungsbildes erforderlich sind.