

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/20

| Beschluss                        |     |
|----------------------------------|-----|
| Nr.                              | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt |     |

Dezernat/Fachbereich:  
Technische Betriebe  
Offenburg

Bearbeitet von:  
Müller, Alex  
Jäger, Hans-Jürgen

Tel. Nr.:  
9276-233

Datum:  
07.01.2020

1. Betreff: Gestaltungs- und Entwicklungskonzept Waldbachfriedhof

---

| 2. Beratungsfolge:       | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|--------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Technischer Ausschuss | 03.02.2020     | öffentlich            |
| 2. Gemeinderat           | 10.02.2020     | öffentlich            |

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Gemeinderat beschließt auf Empfehlung des Technischen Ausschusses, die „Teilsanierung“ des Wärterhauses mit einem Kostenrahmen von 70 TEUR im Zuge der Sanierung der Friedhofskapelle durchzuführen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/20

Dezernat/Fachbereich:  
Technische Betriebe  
Offenburg

Bearbeitet von:  
Müller, Alex  
Jäger, Hans-Jürgen

Tel. Nr.:  
9276-233

Datum:  
07.01.2020

Betreff: Gestaltungs- und Entwicklungskonzept Waldbachfriedhof

## Sachverhalt/Begründung:

### I. Einleitung

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.10.2019 wurde im Rahmen des Gestaltungskonzepts Waldbachfriedhof (BV 159/2019) unter anderem das Wegkonzept und die Sanierung des ehemaligen „Wärterhauses“ vorgestellt. Dabei wurde die Verwaltung beauftragt, weitergehende Planungen und verschiedene Fragestellungen zu prüfen bzw. abschließend zu klären. Die Ergebnisse folgen nachstehend im Einzelnen.

### II. Denkmalschutz

Der Waldbachfriedhof mit der Friedhofskapelle und der Leichenhalle, der Wegführung, der Friedhofsausstattung mit dem Friedhofskreuz, den Brunnen sowie mit dem alten Baum- und Heckenbestand ist in der Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz.

Das ehemalige Wohnhaus des Friedhofswärters („Wärterhaus“) steht nach Auskunft der oberen Denkmalbehörde **nicht** unter Denkmalschutz.

### III. Mögliche Varianten „Wärterhaus“

Im Technischen Ausschuss vom 14.10.2019 wurde die Verwaltung beauftragt zu klären, welche Möglichkeiten es - außer der vorgestellten Generalsanierung - für die Zukunft des ehemaligen Wohnhauses des Friedhofswärters noch gibt. Im Wesentlichen ergeben sich zwei weitere Lösungen.

#### III.1 „Teilsanierung“

Um das „Wärterhaus“ noch eine geraume Zeit nutzen zu können, muss zumindest die Elektroinstallation instandgesetzt werden. Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf 20 bis 25 TEUR. Zusätzlich sind für provisorische statische Maßnahmen Kosten in Höhe von 5 bis 10 TEUR notwendig. Für eine Nutzungsdauer von 5 bis maximal 10 Jahren entstehen dadurch Sanierungskosten von mindestens 25 TEUR.

Sollen noch Putzsanierungen sowie ein Anstrich durchgeführt werden, sind weitere 30 TEUR erforderlich. Dadurch verlängert sich die Nutzungszeit jedoch nicht bzw. nur sehr geringfügig.

Für das „reine Stehenlassen“ müssten rd. 15 TEUR ausreichen. In diesem Fall besteht jedoch Vandalismusgefahr, und die Schäden dadurch können schnell größere Summen notwendig werden lassen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/20

Dezernat/Fachbereich:  
Technische Betriebe  
Offenburg

Bearbeitet von:  
Müller, Alex  
Jäger, Hans-Jürgen

Tel. Nr.:  
9276-233

Datum:  
07.01.2020

Betreff: Gestaltungs- und Entwicklungskonzept Waldbachfriedhof

## III.2 „Abriss“

Aus wirtschaftlicher Sicht muss auch der Abriss in Erwägung gezogen werden. Die Abrisskosten für das Wärterhaus belaufen sich nach einer ersten überschlägigen Kostenschätzung auf rd. 90 – 110 TEUR. Schwierig zu bewerten ist dabei die Transportlogistik des Abbruchmaterials aufgrund der schmalen Wege.

Zu den Abrisskosten kommen noch die Kosten zur Herstellung der „neuen“ Freiflächen. Diese belaufen sich - je nach Art, Ausgestaltung und Berücksichtigung der bisher eingezäunten Hoffläche - zwischen 3 (Rasenfläche im Bereich des Gebäudes) bis 30 TEUR (Natursteinpflaster einschließlich der Innenhoffläche).

## IV. Beschallungsanlage Kapelle

Im Zuge der Installation der Hallenbeschallung wurde auch die Außenbeschallung eingerichtet. Die Lautsprecher sind wenig auffallend in den Glockenturm integriert. Die Anlage kann den Vorplatz ausreichend beschallen. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird die vorhandene Lautsprecheranlage optimiert und ggfs. mit zusätzlichen Lautsprechern ergänzt.

## V. Fazit – Ausblick

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte ist der Abriss des Wärterhauses die kostengünstigste Lösung. Das Wärterhaus prägt seit über 100 Jahren das Bild des zentralen Platzes auf dem Waldbachfriedhof. Außerdem stellt ein bewohntes Haus eine gewisse soziale Kontrolle dar und verhindert möglicherweise, dass unerwünschte Besucher dort Schaden anrichten. Dieses Klientel hat in der Vergangenheit immer wieder Sorgen bereitet. Zum Thema „Umgang mit dem Wärterhaus“ wurde ein intensiver Austausch mit dem „Förderkreis Historischer Waldbachfriedhof e. V.“ geführt. Der Förderkreis hat nach ausgiebiger Diskussion kein einheitliches Meinungsbild übermitteln können. Zumindest einige Mitglieder des Vorstands sprechen sich aus denkmalpflegerischen, gestalterischen und stadthistorischen Gründen für den Erhalt des Wärterhauses aus.

Dennoch stellt unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit die umfassende Sanierung im Verhältnis zum Nutzen keine befriedigende Alternative dar. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Miete ergibt sich für eine Generalsanierung (Kosten rd. 420 TEUR) eine Amortisationszeit von rund 90 Jahren.

Mit einer „Teilsanierung“ lassen sich zumindest die sich aus der Verkehrssicherungspflicht und der Fassadensanierung ergebenden Maßnahmen für eine Nutzungsdauer von maximal 10 Jahren darstellen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

005/20

Dezernat/Fachbereich:  
Technische Betriebe  
Offenburg

Bearbeitet von:  
Müller, Alex  
Jäger, Hans-Jürgen

Tel. Nr.:  
9276-233

Datum:  
07.01.2020

---

Betreff: Gestaltungs- und Entwicklungskonzept Waldbachfriedhof

---

Der Kostenrahmen für diese Maßnahmen beträgt rd. 70 TEUR (Installation bis 25 TEUR, Statik bis 10 TEUR, Fassade rd. 30 TEUR sowie Unvorhergesehenes rd. 5 TEUR). Die Maßnahmen können zeitlich so getaktet werden, dass diese zum Jubiläum des Waldbachfriedhofs abgeschlossen sind.

Die Variante „stehen lassen“ ohne Nutzung birgt aus Sicht der Verwaltung das größte Risiko, da durch die fehlende soziale Kontrolle und ohne Nutzung die Gefahr von Schäden am Gebäude deutlich zunimmt.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, in den Jahren 2020/21 eine Teilsanierung des „Wärterhauses“ mit einem Kostenrahmen von 70 TEUR durchzuführen.

Auf Basis dieser Beschlussvorlage werden dann im Rahmen des Wegekonzepts verschiedene Vorschläge erarbeitet, wie die Flächen von Wohnhaus und Innenhof zukünftig genutzt werden könnten. Die entsprechende Freiraumplanung wird - wie im Technischen Ausschuss am 14.10.2019 besprochen - erneut zur Beratung vorgelegt. Der Umgang mit dem Wärterhaus ist jedoch als Rahmenbedingung für die Freiraumplanung vorab festzulegen.