



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

**Betrifft:**

Quadenhofstraße 151, Friedhof Gerresheim, Gesamtanierung der Unteren Kapelle,

**Fachbereich:**

23 - Amt für Gebäudemanagement

**Dezernentin / Dezernent:**

Stadtkämmerin Dorothee Schneider

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bauausschuss	28.04.2020	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	04.05.2020	Vorberatung
Rat	14.05.2020	Entscheidung
Ausschuss für öffentliche Einrichtungen	25.05.2020	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung 7	26.05.2020	Kenntnisnahme

**Beschlussdarstellung:**

Der Rat der Stadt beschließt die Ausführung und Finanzierung des Projektes  
Quadenhofstraße 151, Friedhof Gerresheim – Gesamtanierung der Unteren Kapelle

**Beschlusslage:**

Bedarfsbeschluss des Rates der Stadt – Drucksache 23/ 35/ 2018 vom 20.09.2018

**Sachdarstellung:**

Kosten

konsumtive Kosten	1.800 EUR
+ investive Kosten	1.886.200 EUR
= Gesamtkosten	1.888.000 EUR

### Ausgangssituation

Die Untere Kapelle des Gerresheimer Waldfriedhofs wurde 1908 erbaut und 1963 erweitert. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Gebäude befindet sich in einem altersbedingten Zustand und weist erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf. Aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit sowie durch defekte Grundleitungen sind Boden und Mauerwerk des gesamten Untergeschosses geschädigt. Es treten Salze aus dem Mauerwerk aus. Putz- und Fliesenbeläge lösen sich von Wänden und Decken. Die Feuchtigkeitsschäden erstrecken sich bis ins Erdgeschoss, wovon auch die Fassade betroffen ist.

Auch die Fenster im hinteren Teil der Kapelle sowie das Eingangsportal sind in einem altersbedingt schlechten Zustand. Ein Aufbau der Außenstützwand, zur Abfangung des Höhenunterschiedes ist nicht mehr wirtschaftlich.

Die Elektroinstallationen, die Lüftungsanlage und die Heizungsanlage, einschließlich der Rohre und Heizkörper, entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und sind, insbesondere aufgrund der im Gebäude vorhandenen Feuchtigkeit, soweit geschädigt, dass ein Austausch notwendig ist.

Mit dieser Maßnahme erfolgt die Umsetzung der kurz- und mittelfristigen Bedarfe, die sich im Zuge des Projekts „Sanierung städtischer Gebäude“ aus der Gebäudebegehung ergeben haben.

### Darstellung der Maßnahme

Im Rahmen der Gesamtanierung werden die vorhandenen Bauschäden behoben und das Gebäude insgesamt an den heutigen Stand der Technik angepasst. Gleichzeitig werden die Betriebsabläufe und die Nutzung der Räumlichkeiten optimiert.

### Gebäude

Zukünftig soll die Hauptnutzung auf die Erdgeschossebene beschränkt werden. Zu diesem Zweck sollen die Wände gestrichen und die Böden erneuert werden. Die Fenster und das Eingangsportal werden ausgetauscht.

Das Untergeschoss wird zur Nutzung als Lagerfläche hergerichtet. Ein Teil des von Feuchte stark geschädigten Untergeschosses kann komplett zurückgebaut werden.

Die feuchten Außenwände im Untergeschoss werden freigelegt und abgedichtet.

Hierzu wird der Boden seitlich der Mauern abgegraben und nach den Abdichtungsmaßnahmen wieder verfüllt. Der hintere Bereich des Kellers, im Bereich der Überfahrt, wird stillgelegt und verfüllt.

Die geschädigten Bereiche der Außenputzfassade werden erneuert und neu gestrichen. Das mit Schiefer eingedeckte Dach wird repariert.

Aufgrund der künftigen Konzentration der Hauptnutzung auf das Erdgeschoss, kann der vorhandene Lastenaufzug in das Untergeschoss rückgebaut und der nicht mehr benötigte Schacht mit einer neuen Zwischendecke versehen werden. Diese Fläche dient zukünftig zur Aufstellung einer modernen, effizienten und kompakten Kühlzelle, in welcher bis zu fünf Säрге untergebracht werden können.

Der vorhandene Aufbahrungsraum wird neu gestaltet und um den vorherigen Flurbereich erweitert. Im Vorraum der Kapelle, welche um den ehemaligen Raum für

den/die Pfarrer\*in erweitert wird, ist zukünftig eine Stellfläche für den Kranzwagen vorgesehen.

### Technische Gebäudeausrüstung

Die alte Heizungsanlage wird rückgebaut und erneuert. Hierbei wird der alte Öl-Kessel gegen einen modernen Gasbrennwert-Kessel ausgetauscht und die Rohrleitungen im Gebäude, inklusive der Heizkörper, ersetzt.

Die Elektroinstallationen, einschließlich der elektrischen Zuleitung und des Blitzschutzes, werden komplett erneuert.

Im Zuge der Umgestaltung des Kapellenraumes und der Außenanlagen wird das Beleuchtungskonzept angepasst und auf LED-Beleuchtung umgestellt.

### Außenbereich

Das Geländeniveau im Bereich des Vorplatzes wird angehoben und das Gelände links vom Haupteingang der Kapelle weiträumig modelliert. Dies ermöglicht eine natürliche Zufahrt. Dieser Weg wird zukünftig von Sargtransportwagen genutzt und stellt eine barrierefreie Erreichbarkeit der Kapelle für Rollstuhlfahrer\*innen sicher. Der neu entstandene Platz vor der Kapelle wird verkehrsberuhigt gepflastert und erhält durch Bäume, neu bepflanzte Beete und Außenbänke eine hohe Aufenthaltsqualität für Wartende. Im rückwärtigen Bereich entstehen drei Parkplätze, welche unter anderem durch den/die Pfarrer\*in genutzt werden können. Zur Abfangung des im Gelände entstehenden Höhenunterschiedes ist eine neue Winkelstützwand vorgesehen.

Der nicht mehr benötigte Öltank im Außenbereich wird ausgebaut und entsorgt. Der altersbedingt undichte Kanal, von der Kapelle bis zum WC-Gebäude in Höhe des Eingangsbereichs des Friedhofs, wird saniert.

### Barrierefreiheit

Die Erschließung der öffentlichen Zugänge wird barrierefrei hergestellt. Durch eine Umfahrung im Gelände gelangen die Rollstuhlfahrer\*innen auf das Niveau des Platzes links der Kapelle und damit auf das Erdgeschossniveau. Somit besteht zukünftig auch für Menschen mit Behinderungen die Möglichkeit, die Kapelle barrierefrei über den Haupteingang zu betreten. Durch den Ausgleich des Geländeniveaus wird dies auch optisch ansprechend umgesetzt.

Ein taktiles Leitsystem für Sehbehinderte ist vom Friedhofstor bis zur Kapelle vorgesehen.

Der gesamte Raum der Kapelle wird mit einer Induktionsschleife für eine Höranlage ausgestattet.

Bereits vorhanden sind eine barrierefreie Toilette in der Nähe des Haupteingangs sowie zwei ausgewiesene Behindertenparkplätze an der Quadenhofstraße.

Die Maßnahme wurde im Runden Tisch Bauen am 02.09.2019 vorgestellt. *„Der Runde Tisch Bauen stimmt der Baumaßnahme zu.“*

### Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes ergeben sich folgende Maßnahmen und Einsparpotentiale:

- Einbau einer energieeffizienten Kühlkammer
- Austausch des vorhandenen Öl-Kessels gegen einen modernen und dem Stand der Technik entsprechenden Gasbrennwert-Kessel

- Anpassung des Beleuchtungskonzeptes und Umrüstung auf LED-Beleuchtung
- Erneuerung der alten Fenster
- Reduzierung der Heizkosten durch die Optimierung der Raumnutzung (Untergeschoss wird weniger beheizt, da es zukünftig als reine Lagerfläche dient)

In Summe können durch diese Maßnahmen rund 8 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden.

#### Interimslösung während der Baumaßnahme

Für die Dauer der Baumaßnahmen wird eine provisorische Kapelle in Zeltform vorgesehen. Die Kühlung der Verstorbenen erfolgt in dieser Zeit in einem mobilen Kühlcontainer (Stellfläche für maximal 4 Särge). In Absprache mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt erfolgt die Aufstellung des Provisoriums auf einer freien Rasenfläche mittig zwischen dem Friedhofseingang und der Unteren Kapelle.

#### Gesamtkosten und Refinanzierung

Die aktuelle Kostenermittlung hat die Qualität einer Kostenberechnung und weist, einschließlich Nebenkosten, Gesamtkosten in Höhe von 1.888.000 EUR brutto aus.

<b>Kosten- gruppe (KG)</b>	<b>Kosten- bezeichnung</b>	<b>Bedarfs- beschluss  Kostenschätzung g (±30%) (EUR brutto)</b>	<b>Ausführungs- und Finanzierungs- beschluss  Kosten- berechnung  (EUR brutto)</b>	<b>Differenz  (EUR brutto)</b>
100	Grundstück	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	-	195.000	195.000
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.100.000	570.000	143.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		426.000	
500	Außenanlagen		247.000	
600	Ausstattung und Kunstwerke	10.000	4.000	- 6.000
700	Baunebenkosten	310.000	446.000	136.000
<b>Summe brutto (gerundet)</b>		<b>1.420.000</b>	<b>1.888.000</b>	<b>468.000</b>

Gegenüber der Kostenschätzung des Bedarfsbeschlusses vom 20.09.2018 i.H.v. 1.420.000 EUR brutto ergibt sich eine Kostenabweichung von 468.000 EUR. Davon entfallen ca. 152.000 EUR auf Baupreissteigerungen und ca. 316.000 EUR auf die Fortführung der Planung. Die Kostenabweichungen begründen sich wie folgt:

Interimskapelle	109.000 EUR
Im Zuge der weiteren Planung und der Abstimmung von Abläufen im Friedhofsbetrieb, mussten die Anforderungen an die Dimensionierung und Ausstattung der Interimskapelle mit zugehöriger Kühleinheit angepasst werden.	
Bodenqualität	64.000 EUR
Vertiefende Untersuchungen haben ergeben, dass aus statischen Gründen der Boden teilweise ausgetauscht werden muss. Im Bereich der Abfangung des Geländes ist eine tiefere Gründung der Winkelstützwand notwendig.	
Außenanlagen	30.000 EUR
Aus Gründen der Barrierefreiheit sah der Vorentwurf im Außenbereich eine neue Treppen- und Rampenanlage vor. Die Weiterentwicklung zum Entwurf hat das Konzept dahingehend verändert, dass die raumprägenden Rampenanlagen durch ein neu modelliertes Außengelände ersetzt werden. Der angehobene Vorplatz erhält ein neues Betonsteinpflaster mit Unterbau und Entwässerung. Zur Gestaltung sind eine neue Bepflanzung für die Beete, einzelne Bäume und Bänke vorgesehen.	
Gebäude	33.000 EUR
Insgesamt wird das Erscheinungsbild der Unteren Kapelle durch die Sanierung und insbesondere durch die Überarbeitung der Fassade und der Neugestaltung der Zugangssituation positiv erneuert. Der Aufwand zum Austausch des Eingangsportals und der Fenster im Erdgeschoss ist hier berücksichtigt.	
Planungskosten	136.000 EUR
Die von den Baukosten abhängigen Planungskosten wurden angepasst.	
Baupreissteigerung	152.000 EUR
Die konjunkturell bedingte Baupreissteigerung vom Bedarfsbeschluss im September 2018 bis zur Mitte der Bauzeit beträgt rund 12%.	
Einsparungen Untergeschoss	- 56.000 EUR
Auf einen Verabschiedungsraum im Untergeschoss kann verzichtet werden. Daher werden hier maßgeblich nur Maßnahmen zur Gebäudeerhaltung durchgeführt. Ein Ausbau entfällt.	

## Finanzielles

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	Brutto
Baukosten		-		1.191.000
Baunebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)		-		440.000
Grunderwerb	-----	-----		
aktivierbare Eigenleistungen	-----	-----		6.000
Inventar		-		4.000
Umzugskosten		-		-
Außenanlagen		1.800		245.200
Summe Gesamtkosten		1.800		1.886.200
<b>Gesamtkosten gerundet</b>		<b>1.800</b>		<b>1.886.200</b>
Zuweisungen des Landes, Bundes, VRR etc.		-		-
Anliegerbeiträge nach KAG / BauGB		-		-
Anteile Dritter		-		-
Erstattung der Umsatzsteuer		-		-
Summe Refinanzierung		-		-
<b>Refinanzierung gerundet</b>		-		-
<b>Eigenanteil</b>		<b>1.800</b>		<b>1.886.200</b>
<b>davon durch Darlehn finanziert</b>	-----	-----		-

## Finanzierung

Bisher wurden 244.814 EUR zur Vorbereitung und Planung veranschlagt bzw. ausgegeben. Nach positiver Beschlussfassung werden im Haushalt 2021ff 1.637.043 EUR veranschlagt.

siehe Anlage 01

### Terminplan

Baubeginn	4. Quartal 2020
Bauzeit ca.	12 Monate
Fertigstellung ca.	4. Quartal 2021

### **Erfüllung der Voraussetzungen des § 13 KomHVO:**

BIC-Empfehlung	RPA geprüft	Kämmerei geprüft	Zustimmung der Kämmerin
am: 20.12.2019	am: 24.01.2020	am: 26.03.2020	am: 16.04.2020

### **Anlagen:**

Anlage 01 Finanzierung

Anlage 02 Lageplan

Anlage 03 Darstellung Vorplatz nach Umbau