

Verwaltungsrat	Vorl.-Nr.	Datum	TO-Ziffer
öffentlich	50	20.12.2021	12

Projektvorhaben Hauptfriedhof Hülsdonk

I. Beschlussentwurf

Der Verwaltungsrat stimmt zu, das Friedhofskonzept dergestalt zu modifizieren, dass am Friedhofsstandort Hülsdonk ein Beerdigungszentrum inklusive einer Feuerbestattungsanlage gemeinsam mit einem Kooperationspartner errichtet wird.

II. Sachverhalt und Stellungnahme:

A. Veranlassung

Wie in zurückliegenden Verwaltungsratssitzungen und zuletzt mit Blick auf die Gebührenentwicklung (siehe Verwaltungsratssitzung vom 28.09.2021) bereits berichtet, steht das Friedhofswesen seit Jahren vor großen Herausforderungen, die insbesondere durch folgende Faktoren geprägt sind:

- Hohe Erwartungshaltung an attraktive Friedhofsanlagen, die gleichzeitig eine herausgehobene Aufenthaltsfunktion als lokales Stadtgrün aufweisen sollen
- Anhaltender Trend zu Feuerbestattungen sowie Urnenbeisetzungen
- Zunehmendes Angebot in Form preisgünstiger Bestattungsangebote im näheren und weiteren räumlichen Umfeld
- Zunehmende Preissensitivität bezüglich der Friedhofsgebühren.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen hat der Vorstand seinerzeit ein so genanntes Friedhofskonzept aufgestellt, welches durch den Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 26.06.2017 und durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt am 14.09.2017 einstimmig beschlossen worden ist. Elementare Zielsetzung des Konzeptes war und ist, die vorhandene, in die Jahre gekommene kommunale Friedhofsinfrastruktur zu modernisieren und für die Besucher nachhaltig zu verbessern bzw. zu attraktivieren, ohne dass es infolge der erforderlichen finanziellen Aufwendungen zu einer spürbaren Steigerung der Friedhofsgebühren kommt. Bedingt durch einen - wie im Friedhofskonzept bereits ausführlich dargestellt - großen Sanierungsstau entfällt der größte Teil der zu leistenden Aufwendungen auf die seit Beschlussfassung begonnene Gebäudeinstandhaltung.

Neben den bereits sanierten bzw. in Umsetzung befindlichen Gebäudemodernisierungsmaßnahmen auf den Friedhöfen in Ufort, Meerbeck, Repelen und Lohmannsheide mit einem Kostenvolumen von rd. 2,4 Mio. Euro wurde und wird erheblicher Sanierungsbedarf bei dem auf dem Hauptfriedhof befindlichen Gebäudekomplex gesehen, der mit rd. 1.360 m² Nutzfläche das größte Friedhofsgebäude auf allen Moerser Friedhöfen darstellt. In diesem sind heute neben einer Trauerhalle, Aufbahrungsräume und Leichenzellen, die Büroräume für die Friedhofsverwaltung sowie Sozialräume für die Friedhofsgärtner als auch ein Waschungsraum untergebracht, letzterer jedoch aufgrund erheblicher baulicher Mängel seit ca. zwei Jahren nicht mehr nutzbar ist.

Entgegen dem bisherigen Vorgehen bei der Instandsetzung der vorhandenen Friedhofsgebäude soll der Erneuerungsbedarf des Gebäudes auf dem Hauptfriedhof zum Anlass genommen werden, eine neue Qualität zu schaffen, die dem Friedhofswesen zu einer nachhaltigen Attraktivierung verhelfen und dazu führen könnte, dass die Bestattungszahlen in Moers dauerhaft stabilisiert und womöglich sogar gesteigert werden könnten.

Diese Attraktivierung soll durch die Errichtung eines so genannten Bestattungszentrums erreicht werden, das sich an einem architektonischen sowie funktionalen Konzeptansatz aus den Niederlanden ausrichtet und auf die Situation in Moers zugeschnitten werden soll.

Im Folgenden soll daher erläutert werden,

- worin sich das angedachte Bestattungszentrum von der bisherigen Gebäudesanierung unterscheidet
- worin die Gründe liegen, dieses Vorhaben mit einem Kooperationspartner umsetzen zu wollen.

B. Grundzüge des Konzeptansatzes

1. Leitgedanke

Die bisherigen Gebäudesanierungs- und -instandsetzungsmaßnahmen haben sich an dem Ziel orientiert, die vorhandene Substanz zu modernisieren und dauerhaft zu erhalten. Ferner wurde bei der Planung darauf geachtet, das vorhandene Raumprogramm nach Möglichkeit zu minimieren mit dem Ziel, die laufenden Instandhaltungsaufwendungen und Betriebskosten zu reduzieren.

Im Zuge der Umgestaltung bzw. Erneuerung des bestehenden Gebäudekomplexes auf dem Hauptfriedhof soll demgegenüber - auch der zentralen Bedeutung dieses Friedhofes wegen - eine neue Qualität verwirklicht werden, bei der es nicht nur um die Beseitigung bestehender baulicher Mängel (u.a. undichtes Dach und Fenster, nicht funktionierende Lautsprecheranlage und Waschungsraum) gehen soll. Zentrales Leitmotiv ist, einen Ort auf dem Friedhof zu schaffen, bei dem die trauernden Angehörigen in möglichst würdevoller und angenehmer Atmosphäre Abschied nehmen können. Der bisherige Konzeptansatz sieht

- neben dem Erhalt der bestehenden Trauerhalle, deren architektonischen Qualität unbedingt bewahrt bleiben sollte,
- eine maßvolle Ergänzung der Gebäudestruktur vor, um Räume zu schaffen, die es in dieser Form bislang noch nicht gibt. Damit sind bspw. Abschiedsräume gemeint, in denen sich trauernde Angehörige zurückziehen und von ihren Verstorbenen Abschied nehmen können, ohne durch die Anwesenheit Dritter gestört zu werden.
- im Anschluss an die eigentliche Beisetzung die Möglichkeit vor, dass sich die Trauergemeinde künftig vor Ort zu einer Nachfeier einfinden kann.
- ferner die Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Friedhofsverwaltung, die Friedhofsgärtner der ENNI sowie für Bestattungsunternehmen vor, für letztere die räumliche Nähe zum Bestattungsort vorteilhaft sein könnte.

Bei der Verwirklichung des Konzeptansatzes, der sich an einer ganzen Reihe bewährter Umsetzungsbeispiele orientiert, geht es auch darum, durch eine ansprechende Architektur und Innenraumgestaltung die Verabschiedung von einem Verstorbenen besonders würdevoll zu vollziehen. Das neue Bestattungszentrum würde auf dem Moerser Hauptfriedhof in Hülssdonk das gesamte Angebot an Bestattungsleistungen „in einem Gebäudekomplex“ bündeln und so den Hinterbliebenen und Trauernden einen in sich geschlossenen Trauer- und Verabschiedungsprozess ermöglichen.

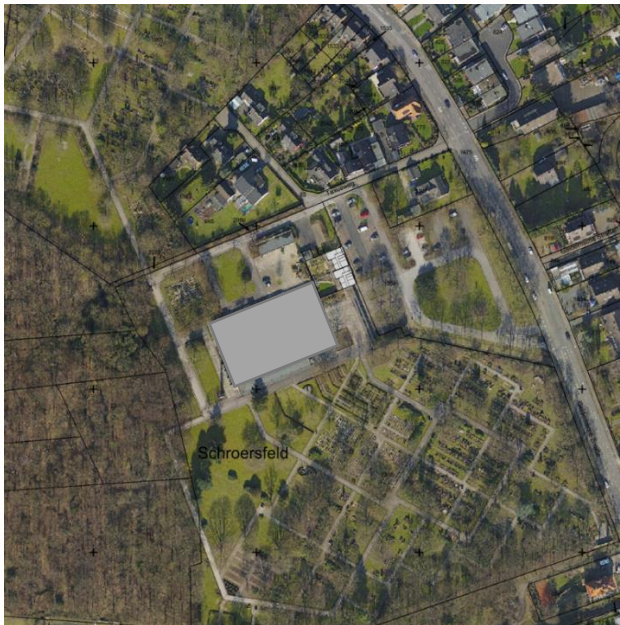


Bild 1: Lage des heutigen Friedhofsgebäudes bzw. angedachten Bestattungszentrums (einschließlich Vorplatzfläche)

In Deutschland ist seit einigen Jahren ein stetig ansteigender Trend zu Urnenbeisetzungen zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist auch in Moers ablesbar. Während 2007 noch 63 Prozent der Beisetzungen als Erdbestattungen im Sarg durchgeführt worden sind, hat sich im Jahre 2020 dieses Verhältnis mit 68 Prozent Urnenbeisetzungen komplett ins Gegenteil verkehrt. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren entsprechend fortsetzen wird und die Feuerbestattungen in den kommenden 10 bis 20 Jahren auf bis zu 90 Prozent ansteigen könnten. Im Rahmen des Friedhofskonzeptes wurde dem bereits dadurch Rechnung getragen, in dem durch den deutlich geringeren Flächenbedarf bei Urnenbeisetzungen auch eine Reduzierung der Bestattungsflächen erfolgt ist sowie seinerzeit vorgesehene Erweiterungsflächen an die Stadt zurückübertragen worden sind. Da die Möglichkeiten der Einäscherung von Verstorbenen im näheren Umfeld von Moers sehr begrenzt sind, soll das künftige Bestattungszentrum zur Vervollständigung der schon oben angesprochenen „Alles unter einem Dach-Lösung“ auch eine Feuerbestattungsanlage beinhalten. Auch hier setzt die Konzeptidee an, in dem der Vorgang der Einäscherung in einer würdevollen Umgebung vollzogen werden kann.

Im Vorfeld wurden zunächst alle Friedhöfe auf eine mögliche Umsetzbarkeit überprüft. Hierbei hat sich jedoch gezeigt, dass sich der oben beschriebene Ansatz eines Bestattungszentrums mit Blick auf den notwendigen Flächenbedarf ausschließlich auf dem Hauptfriedhof realisieren lässt und zudem die Möglichkeit eröffnet, das Sanierungserfordernis des bestehenden Gebäudes für eine grundlegende architektonische und funktionale Neuausrichtung zu nutzen. Dies wäre bspw. bei den denkmalgeschützten Gebäuden auf den Friedhöfen in Meerbeck oder auf dem Friedhof Klever Straße nicht möglich gewesen.

2. Realisierung des Bestattungszentrums im Rahmen eines Kooperationsansatzes

Im Unterschied zu den zurückliegend durchgeführten Gebäudesanierungsmaßnahmen soll die Errichtung und der künftige Betrieb des Bestattungszentrums mit einem Kooperationspartner verwirklicht werden. Dieses Vorgehen ist das Ergebnis eines Entscheidungsprozesses, bei dem die Chancen und Risiken, das Vorhaben selbst zu realisieren oder einen Kooperationspartner einzubeziehen, gegeneinander abgewogen worden sind. Da der ENNI zum einen jegliche Erfahrungen mit diesem Konzeptansatz fehlen, zum anderen wahrscheinliche Bau- sowie Betriebsrisiken vermieden werden, in dem sie auf einen Dritten übertragen werden könnten und dadurch ein positiver Einfluss auf die Gebührenentwicklung genommen werden soll, hat sich der Vorstand für den vorgesehenen Kooperationsansatz ausgesprochen.

Um die Vorteilhaftigkeit dieses Vorgehens bewerten zu können, wurden bei diesem Ansatz von Annahmen ausgegangen, die anschließend einer vergleichenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen worden sind (siehe Kap. 3). Die Annahmen waren:

- Die ENNI veräußert das bestehende Friedhofsgebäude einschließlich des Glockenturms auf Basis einer kommunalen Wertermittlung.
- Der Kooperationspartner erwirbt das Gebäude und erhält ein Erbbaurecht für die Dauer von 33 Jahren, um das Bestattungszentrum errichten und betreiben zu können. In das Erbpachtrecht wird die vor dem Gebäude liegende Vorplatzfläche einbezogen, die durch den Kooperationspartner aus Gründen eines einheitlichen optischen Gesamteindrucks umgestaltet und während der gesamten Pachtdauer unterhalten werden muss. Die Kosten der Umgestaltung sowie des Unterhalts trägt der Kooperationspartner.
- Die ENNI erhält eine jährliche Erbpacht und zahlt im Gegenzug für die Flächen der Unterbringung der Friedhofsverwaltung sowie der Friedhofsgärtner (nach derzeitigem Stand ca. 160 m²) einen Mietzins, der sich an den ortsüblichen Gewerbeimmobilien orientiert.
- Die ENNI bleibt weiterhin für alle wesentlichen Friedhofsdienstleistungen wie die Vergabe der Nutzungsrechte, sämtliche friedhofsgärtnerischen Tätigkeiten einschließlich der Beisetzungen selbst verantwortlich. Der Kooperationspartner übernimmt hingegen nur die folgenden Dienstleistungen von der ENNI (und zwar nur auf dem Hauptfriedhof), die sich auf Tätigkeiten innerhalb des Bestattungszentrums beziehen: Bereitstellung von Kühlräumen, Aufbahrungsräumen, eines Kriporaums (für Opfer von Gewaltverbrechen), eines Waschungsraums und einer Trauerhalle.
- Es besteht keine Verpflichtung für die Angehörigen, das vollständige Angebot des künftigen Bestattungszentrums in Anspruch nehmen.
- Die Übertragung der aufgeführten Tätigkeiten hat keinen Einfluss auf die heutige Anzahl der Beschäftigten der ENNI, führt jedoch möglicherweise zu einem effizienteren Arbeitseinsatz, in der Folge auf dem Friedhof Hülsdonk dann bspw. ein ständiger Wechsel zwischen eher gärtnerischen Tätigkeiten und administrativen (z.B. Aufschließen und Vorbereiten der Trauerhalle oder Bereitstellung von Leichenzellen) vermieden werden kann und somit mehr Zeit für die Pflege entstehen könnte. Sollten durch den Wegfall bestimmter Arbeiten nennenswerte freie Zeiteile entstehen, so könnten die gewonnenen Kapazitäten gegebenenfalls dann auch auf den übrigen Friedhöfen zum Einsatz kommen.
- In einer weiteren Vereinbarung soll geregelt werden, dass sich der Kooperationspartner mit Blick auf seine Beschäftigten an das Tariftreuegesetz bindet sowie zur Abnahme von Strom und Wärme bei der ENNI verpflichtet.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung eines Bestattungszentrums auf dem Hauptfriedhof nebst einer Feuerbestattungsanlage planungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist und weder einer Änderung des geltenden Flächennutzungsplans noch der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf. Stattdessen würde vor einer Umsetzung ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich sowie nach § 1 Abs. 7 des Bestattungsgesetzes NRW die Einholung der Zustimmung der Genehmigungsbehörde (Kreis Wesel), dass die Errichtung und der Betrieb einer Feuerbestattungsanlage an einen Dritten übertragen werden darf.

Bei den künftigen Konzeptüberlegungen soll zudem Berücksichtigung finden, die künftigen Betriebsverkehre derart zu verändern, dass sämtliche Anlieferungsfahrten der Bestattungsunternehmen sowie der ENNI-Mitarbeiter über den heutigen Friedhofsparkplatz geführt und auf diese Weise die Anrainer des Taxusweg entlasten würden.

3. Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bereits im Rahmen der Beratungen zum Friedhofskonzept ist deutlich geworden, dass die Sanierung des Friedhofsgebäudes in Hülsdonk den finanziell größten Instandhaltungsbedarf nach sich zieht. Auf Basis einer aktualisierten Kostenschätzung von März 2021 ergibt sich, dass im Zuge einer Variante 1 „Kleine Lösung“, bei der sämtliche dringliche Instandhaltungen getätigt würden, ein finanzieller Aufwand von rd. 540 T€ entstünde bei einer maximalen Restnutzungsdauer von 15 Jahren. Eine erneute Sanierung nach 15 Jahren zöge auf Basis des heutigen Kostenstands ein Zusatzvolumen von rd. 845 T€ nach sich.

Die Variante 2 unterstellt hingegen eine umfassende Sanierung des Gebäudes, in der Folge eine Nutzungsdauer von weiteren 30 Jahren unterstellt werden kann. Der damit einhergehende Aufwand beläuft sich auf rd. 2 Mio. Euro und schließt bspw. umfassende Betonsanierungen und Fassadenerneuerungen mit ein. Nach Auskunft des Wirtschaftsprüfers sind die den Varianten 1 und 2 unterstellten Erneuerungsmaßnahmen dem Aufwand zuzurechnen und nicht als aktivierungsfähiges Invest zu werten, so dass sich eine Realisierung im Jahr der Bau durchführung unmittelbar in einem erheblichen Gebührenmehrbedarf (hier insbesondere Variante 2) niederschlagen würde.

In der Variante 3 wurde demgegenüber der weiter oben beschriebene Kooperationsansatz unterstellt, bei dem ein Kooperationspartner der ENNI sämtliche Bau- und Betriebskosten trägt. Um den angesprochenen Qualitäten eines Bestattungszentrums Rechnung zu tragen, wurde bei der vergleichenden Betrachtung von einem Investitionsvolumen von rd. 7,8 Mio. Euro netto (davon Bau- und Einrichtungskosten in Höhe von rd. 5,8 Mio. Euro netto) ausgegangen, was einem aktuellen Objekt aus den Niederlanden entspricht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Variante 3 anstelle eines Mehrbedarfs eine Reduktion der Friedhofsgebühren erwarten lässt, der Hauptgrund für diese Bewertung im Entfall der Instandsetzungskosten sowie einer Reduktion der laufenden Unterhaltungs- und Betriebskosten zu sehen ist. Dabei wurde auch der Umstand, dass durch die Übernahme bestimmter Dienstleistungen durch den Kooperationspartner Erlöse bspw. für die Trauerhallennutzung der ENNI wegfallen, einkalkuliert. Der Kooperationspartner verspricht sich durch die künftige Dienstleistungserbringung sowie des Alleinstellungsmerkmals des Bestattungszentrums in Moers und seiner Umgebung positive Erlöse, hier insbesondere durch das Angebot von Trauerfeiern sowie bei den Einäscherungen. Eine Umfeldanalyse hat dabei ergeben, dass in einem Umkreis von 20 km nur eine Feuerbestattungsanlage betrieben wird und daher eine realistische Chance auf einen wirtschaftlichen Betrieb erwarten lässt.

4. Einschätzung des Kooperationsansatzes

Der Vorstand sieht eine große Chance, durch die Errichtung eines Bestattungszentrums einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivierung des Moerser Friedhofswesens leisten zu können. Da es bislang in Deutschland an vergleichbaren Umsetzungsbeispielen fehlt, sollte es zur Vermeidung vornehmlich wirtschaftlicher Risiken im Rahmen des zuvor beschriebenen Kooperationsansatzes das Ziel sein, dieselben auf den Kooperationspartner zu übertragen.

Chance bzw. Vorteil ENNI	Risiko bzw. Nachteil ENNI
Reduzierung des Gebührenbedarfs durch Entfall hoher Instandhaltungs- und dauerhafter Betriebskosten	Abgabe von Teilaufgaben auf einem Friedhof
Vermeidung des Baukostenrisikos durch Übertragung auf den Kooperationspartner	Verlust von alleiniger Verantwortungskompetenz
Vermeidung des Betreiberrisikos durch Übertragung auf den Kooperationspartner	Schwankende bzw. sinkende Serviceleistungen des Kooperationspartners
Verlagerung des Risikos beim Rückgang der Trauerhallennutzung auf den Kooperationspartner	Negative Imagewirkung bei ungünstiger Geschäftsentwicklung des Bestattungszentrums
Nachhaltige Attraktivierung des Friedhofswesens durch Ausbau der Bestattungsdienstleistungen	
Bessere Auslastung von vorhandenen Friedhofsflächen	

Tabelle 1: Gegenüberstellung von Chancen und Risiken des Kooperationsansatzes

Darüberhinausgehende Risiken wie bspw. eine Insolvenz des Kooperationspartners in der Bauphase würden wie bei herkömmlichen Ingenieurbauvorhaben auch hier über eine Bürgschaft abgesichert. Der Erbbaurechtsvertrag soll zudem entsprechende Regelungen für ein planmäßiges Auslaufen bzw. mögliches Scheitern im laufenden Betrieb der Erbpachtzeitraums beinhalten (so genannte „Heimfallklausel“). Heimfall bezeichnet den rechtsgeschäftlichen oder kraft Gesetzes eintretenden Übergang eines Rechtes (Erbbau) auf den ursprünglichen Rechtsinhaber. Würde das Erbbaurecht im vorliegenden Fall nach der Vertragslaufzeit nicht verlängert oder vorzeitig beendet, ginge das Gebäude auf Basis einer Wertermittlung auf die ENNI über.

Bewertungsergebnis

Der Vorstand kommt zu dem Ergebnis, das in dieser Vorlage dargestellte Vorgehen dem Rat und dem Verwaltungsrat zu empfehlen und den Kooperationsansatz weiter zu verfolgen.

Moers, den 13. Dezember 2021