

Neubauplanung Friedhof Hülsdonk

I. Beschlussentwurf

Der Verwaltungsrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Nach der Unternehmenssatzung der ENNI Stadt & Service Niederrhein AöR (Paragraph 8, Absatz 2) entscheidet der Rat der Stadt Moers bei wesentlichen Umbauten oder Neuanlagen der Friedhöfe.

Der Verwaltungsrat beschließt, dem Rat der Stadt Moers die Vorlage zur Neubauplanung Friedhof Hülsdonk bei Priorisierung des Modells B zur weiteren Beratung zuzuleiten.

II. Sachverhalt

Veranlassung

In der Sitzung vom 23.06.2022 hat der Verwaltungsrat seine Zustimmung erteilt, eine planerische Neukonzeption des Friedhofsgebäudes durch die ENNI erarbeiten zu lassen, ohne dabei an dem ursprünglichen Ansatz (Realisierung des Bauvorhabens durch einen Kooperationspartner) weiter festzuhalten. Die seinerzeitige Diskussion hatte dabei zum Ergebnis, den bestehenden Umfang des Raum- und Funktionsprogramms zu reduzieren und neben betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten durch die architektonische Gestaltung die Attraktivität des Gebäudes deutlich zu verbessern. Dabei sollten Varianten entwickelt werden, bei denen neben einem vollständigen Neubau auch eine Bestandsvariante betrachtet wird. Auf Basis eines förmlichen Ausschreibungsverfahrens für die Erbringung der Planungsleistungen konnte das Architekturbüro Povse & Timmermanns aus den Niederlanden gewonnen werden, das seit Mitte der 1980er Jahre rd. 48 Vorhaben im Friedhofswesen realisiert und hierfür zahlreiche Auszeichnungen erhalten hat.

Planungsprämissen

Das erklärte Ziel ist, durch den Neubau ein in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht überzeugendes Bauobjekt zu erhalten, welches zudem durch seine Architektur besticht und dem besonderen Ort Rechnung trägt. Um mit Blick auf die Gebühren zu möglichst verträglichen Belastungen zu kommen, sollen alle künftigen Raumnutzungen flächensparend geplant werden. Zur Zielerreichung tragen dabei auch organisatorische Veränderungen bei wie bspw. die Verlagerung der Friedhofsverwaltung sowie eines Teiles der Friedhofsgärtner in den ENNI-Neubau am Jostenhof bei. Ferner sind von Bedeutung:

- Realisierung des erforderlichen Raumprogramms (Leichen- und Kühlzellen, Waschungsraum, Toiletten, Sozialräume, Kranzraum, etc.), dabei Anpassung an den künftigen Bedarf
- Realisierung zusätzlicher Räume wie ansprechende Abschieds- und Aufbahrungsräume, jedoch Verzicht auf einen großflächigen separaten Catering-Bereich
- Soweit möglich multifunktionale Nutzung der Räume
- Bewusste Verortung bzw. Anordnung der einzelnen Funktionsbereiche mit dem Ziel, die Abläufe im Gebäude für die Benutzer so optimal wie möglich gestalten zu können
- Unbedingter Erhalt der Kolumbarienwand an der westlichen Gebäudeseite

Modell A: vollständiger Gebäudeneubau

Bestimmendes Element ist ein neuer kompakter Gebäudekörper, der entgegen dem bestehenden in Richtung Westen verschoben die vorgelagerte Platzfläche verkleinert. Diese Positionierung ermöglicht es, zwischen der bestehenden Kolumbarienwand und der gläsernen Fassadenfront der neuen Trauerhalle einen hochwertigen, durch Heckenelemente gegenüber der angrenzenden Friedhoffläche separierten Außenbereich zu schaffen, der die Durchführung von Trauerfeiern im Freien ermöglicht (Anlage 1). Gegenüber der bestehenden Trauerhalle (175 Sitzplätze) können künftig bis zu 100 Sitzplätze vorgehalten werden, bei größeren Trauergesellschaften durch Einbezug eines variablen nutzbaren Vorraums auch mehr. In den Vorraum integriert sind ein Garderobenraum sowie Toiletten, die außerhalb der Gebäudeöffnungszeiten auch von Friedhofsbesuchern genutzt werden können. Westlich an die Trauerhalle angrenzend befinden sich die neu geschaffenen Aufbahrungsräume, die es den Hinterbliebenen künftig ermöglichen sollen, im Gedenken des Verstorbenen (in Ruhe abgeschirmt gegenüber Dritten) Abschied nehmen zu können. Raumgröße und Gestaltung lassen es ferner zu, dass darin auch kleine Trauerfeiern abgehalten werden können.

Der östliche Gebäudeteil ist hingegen in erster Linie den gewerblichen Friedhofsmitarbeitern sowie den Bestattungsunternehmen vorbehalten, da dort die erforderlichen Sozial- sowie Funktionsräume (Aufbewahrung der Särge, Kühlzellen, Kranzraum) vorgesehen ist. Die geänderte Ausrichtung der Gebäudeteile ermöglicht es, den zum Friedhof gehörenden Bauhof nach Südwesten und damit in Richtung des neuen Friedhofgebäudes zu verlagern. Dieser besteht heute im Wesentlichen aus stark sanierungsbedürftigen Garagen, Verkehrsflächen sowie einem kleinen Außenlager. Die räumliche Verschiebung führt dazu, dass die freiwerdende Fläche entlang des Taxuswegs zugunsten einer Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung genutzt werden kann. Gemäß des Konzeptvorschlags entstehen acht Wohngrundstücke, von denen zwei durch Rückbau eines Teils des öffentlichen Parkplatzes gewonnen werden könnten. Angedacht ist eine eingeschossige Bungalowbebauung, die sich an die Bauweise der bestehenden Friedhofsdienstwohnungen orientiert und durch einen zweigeschossigen Gebäudebereich erweitert werden könnte. Die Bebauung fügt sich damit in die Umgebung ein und bedarf zur Realisierung keines Bebauungsplanverfahrens.

Gegenüber der Bruttogrundfläche des Bestandsgebäudes mit rd. 1.300 m² reduziert sich diese in der Modellvariante A auf rd. 910 m², inklusive aller erforderlichen Verkehrs- und Bewegungsflächen.

Modell B: Weitgehender Erhalt des vorhandenen Gebäudes

Der zweite Gestaltungsentwurf orientiert sich demgegenüber am weitgehenden Erhalt der heutigen Gebäudeinfrastruktur und damit auch der Trauerhalle. Alle erforderlichen Raumnutzungen werden innerhalb der bestehenden Gebäudehülle realisiert und nutzen den Bestand optimal aus. (Anlage 2). Das schon in Modell A entwickelte Grundprinzip einer großen Trauerhalle zuzüglich eines vorgelagerten Vorraums bleibt ebenso erhalten wie die übrigen zuvor schon beschriebenen Raumnutzungen. Der Verbleib der Trauerhalle an heutiger Stelle bringt es mit sich, dass die angedachte Außenfläche für die Abhaltung von Trauerfeiern unter freiem Himmel westlich der Kolumbarienwand verortet werden müsste.

Entgegen der heutigen Situation wird auf einen Erhalt des überdachten Wandelgangs verzichtet, um das bestehende und grundlegend modernisierte und architektonisch aufgewertete Gebäude freizustellen. Alle übrigen Funktionsbestandteile sowie architektonischen Ausstattungsmerkmale wie der innenliegende Patio angrenzend an die beiden Abschiedsräume bleiben wie schon im Modell A beschrieben beibehalten.

Zudem ermöglicht der Teilabriss des Friedhofsgebäudes sowie die nach Westen verschobene Bauhoffläche durch Verzicht auf nicht mehr benötigte Friedhofsflächen, auch in diesem Fall eine wohnbauliche Ergänzung und Abrundung der bestehenden Wohnlage am Taxusweg vorzunehmen.

Investitionskostenaufwand der Modelle A und B

Auf Basis der DIN 276 wurde eine Kostenschätzung gefertigt, die Aufschluss über alle wesentlichen Kostenpositionen dieses Investitionsvorhabens gibt. Neben den Abrisskosten beinhaltet diese die eigentlichen Baukosten, Einrichtungs- und Ausstattungskosten (hierzu zählen bspw. Ton- und Lichttechnik, Kühlzellen), Kosten für die Herrichtung der Außenanlagen und der Freiflächen, Baunebenkosten sowie Architektenhonorare. Zudem wurden Zuschlagsfaktoren (Baupreisindex) sowie eine Pauschalposition „Unvorhergesehenes“ eingepreist. Hiernach ergibt sich, dass für die Umsetzung des Modells A mit Bruttokosten von rd. 5 Mio. € gerechnet werden muss. Dabei bilden die Baukosten mit jeweils rd. 2,6 Mio. € (Modell A) bzw. 1,75 Mio. € (Modell B) die größten Einzelposten, gefolgt von den Baunebenkosten mit je rd. 0,83 Mio. €. Die Bruttogesamtkosten des Modells B liegen demgegenüber bei rd. 4 Mio. €.

Wirkung auf die Friedhofsgebühren

Die Beratungsgesellschaft Rödl & Partner, die bereits bei der letzten Gebührenkalkulation in 2021 für die Friedhofsgebühren bzw. bei der Erstellung einer Organisationsuntersuchung für den Friedhofsbereich maßgeblich beteiligt war, hat auf Basis verschiedener Planungsprämissen eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt und dabei die Modellvarianten in Relation zu einer Grundvariante gesetzt, bei der (wie schon beim seinerzeitigen Kooperationsansatz) von einer grundlegenden Modernisierung des Gebäudes ausgegangen worden ist, jedoch nach 30 Jahren neuerliche Instandsetzungen im größeren Umfang nach sich ziehen würde. Bei den Modellen A und B wird hingegen eine Nutzungs- bzw. Abschreibungsdauer von 50 Jahren unterstellt.

Wie den Anlagen 3 und 4 entnommen werden kann, führt die Umsetzung der beiden Modellvarianten insbesondere zu einer Erhöhung der Trauerhallengebühren wie aber auch bei den Nutzungsrechten, da in letztere die finanziellen Aufwendungen für die Neugestaltung der Vorplatzfläche sowie die Errichtung des neuen Bauhofgeländes einfließen.

In der Darstellung ist ebenfalls die Wirkung auf die Friedhofsgebühren ablesbar, die sich ergäbe, wenn der Planungsgewinn, der aus der Umwandlung einer Friedhofsfläche zugunsten einer künftigen wohnbaulichen Nutzung resultierte (rd. 472 T € bei rd. 2.165 m² zu veräußernder Fläche und einem Bodenrichtwert von 310 € je m² sowie einem Erschließungskostenaufwand von rd. 200 T €), wie ein Baukostenzuschuss vollständig für das Friedhofsvorhaben verwendet werden könnte. Nicht betrachtet wurde hingegen die ca. 850 m² große heutige Parkplatzfläche, die im Eigentum der Stadt Moers liegt. Sollte das Ausschöpfen dieses Planungsgewinns zum Tragen kommen, bedarf es einer gesonderten Ratsbeschlussfassung, da der seinerzeitige Grundstücksübertragungsvertrag (von der Stadt auf die ENNI) vorsah, dass nicht mehr benötigte Friedhofsflächen an die Stadt Moers rückübertragen werden müssen.

Verwaltungsrat	Vorl.-Nr.	Datum	TO-Ziffer
öffentlich	92	23.03.2023	6



Mit beiden Modellvarianten sind sowohl in architektonischer wie funktionaler Hinsicht zwei hervorragende Entwürfe erarbeitet wurden, die sich qualitativ kaum voneinander unterscheiden. Mit Blick auf die zu erwartende Gebührenhöhe sowie darauf, dass beim Modell B die vorhandene Trauerhalle mit ihrer prägenden Architektur der 1970 er Jahre erhalten werden kann, empfiehlt der Vorstand die Umsetzung des Modells B sowie die Verwendung des Planungsgewinns für das Friedhofsvorhaben.

Im Falle einer positiven Beschlussfassung soll die weitere Planungskonkretisierung sowie Erstellung der Baugenehmigungsunterlagen bzw. Ausschreibungsunterlagen bis Ende des Jahres 2023 abgeschlossen werden, so dass im Jahre 2024 mit dem Umbau begonnen werden könnte. Es wird derzeit von einer rund einjährigen Bauzeit ausgegangen. Eine Fertigstellung wird hiernach im Jahre 2025 erwartet. Der Vorstand beabsichtigt, wie schon bei den zuletzt durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die Bildung von weiteren Rückstellungen für die Jahre 2022 bis 2024 in einer Höhe von jeweils 500 T €.

Moers, den 16.03.2023

Krämer

Hormes

Dr. Steinbrich

Anlagen:

- Anlage 1: Gestaltungsentwurf der Modell A
- Anlage 2: Gestaltungsentwurf des Modells B
- Anlage 3: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Anlage 4 Wirkung auf die Gebühren