

Instandsetzung der Trauerhalle Neuer Friedhof Offenbach

- 1. Aufgabenstellung**
- 2. Vorgehensweise**
- 3. Konzeptpläne zur Instandsetzung**
- 4. Einzelpakete**
- 5. Kosten**
- 6. Zeitplan**
- 7. Finanzierung und Gebühr**
- 8. Variantenvergleich**
- 9. Vorschlag**

Aufgabenstellung und Vorgehensweise

1. Aufgabe:

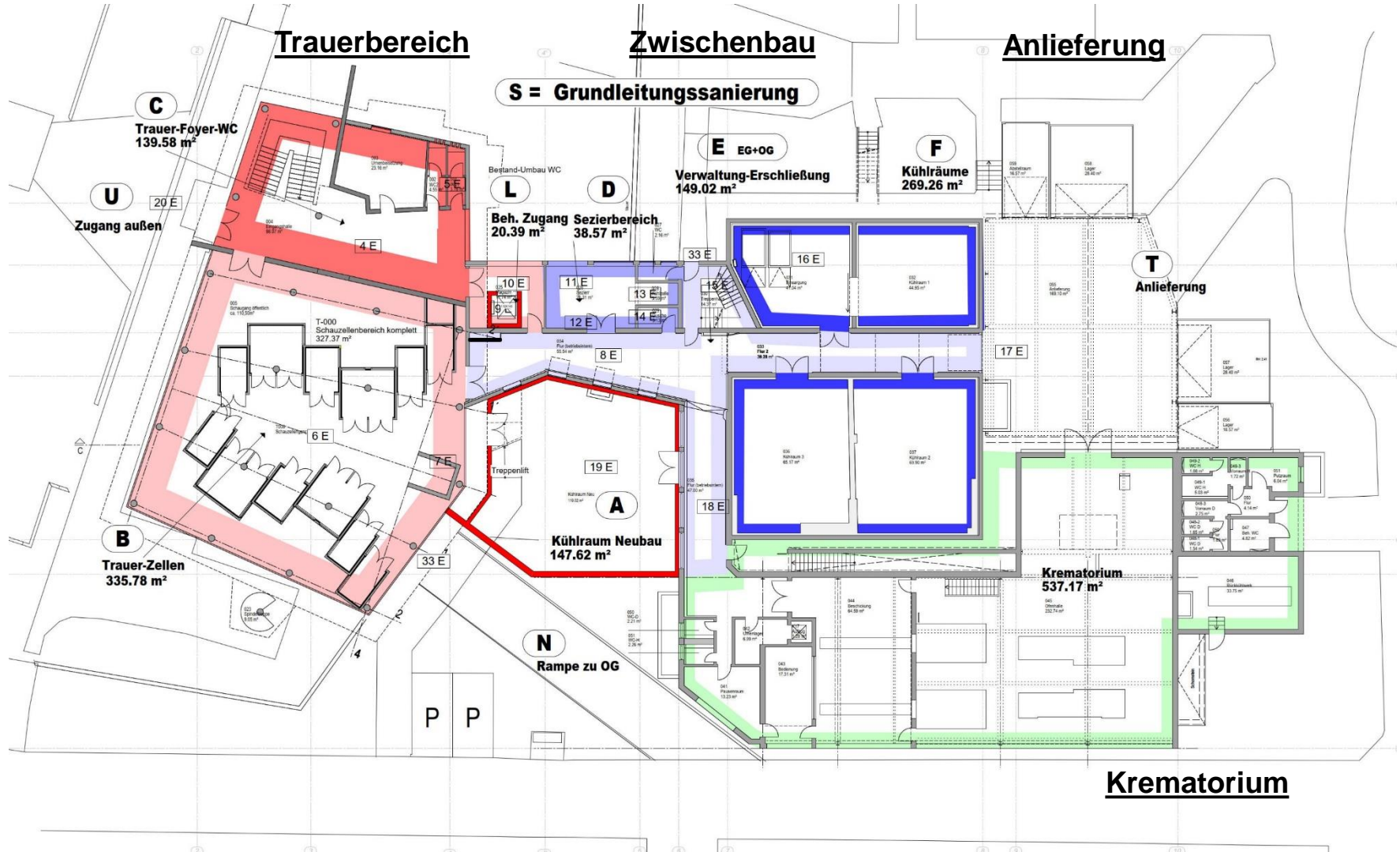
Erarbeiten einer Maßnahmenliste zur Instandsetzung der Trauerhalle „Neuer Friedhof“, um die derzeitige Funktion der Liegenschaft zu erhalten.

2. Vorgehensweise:

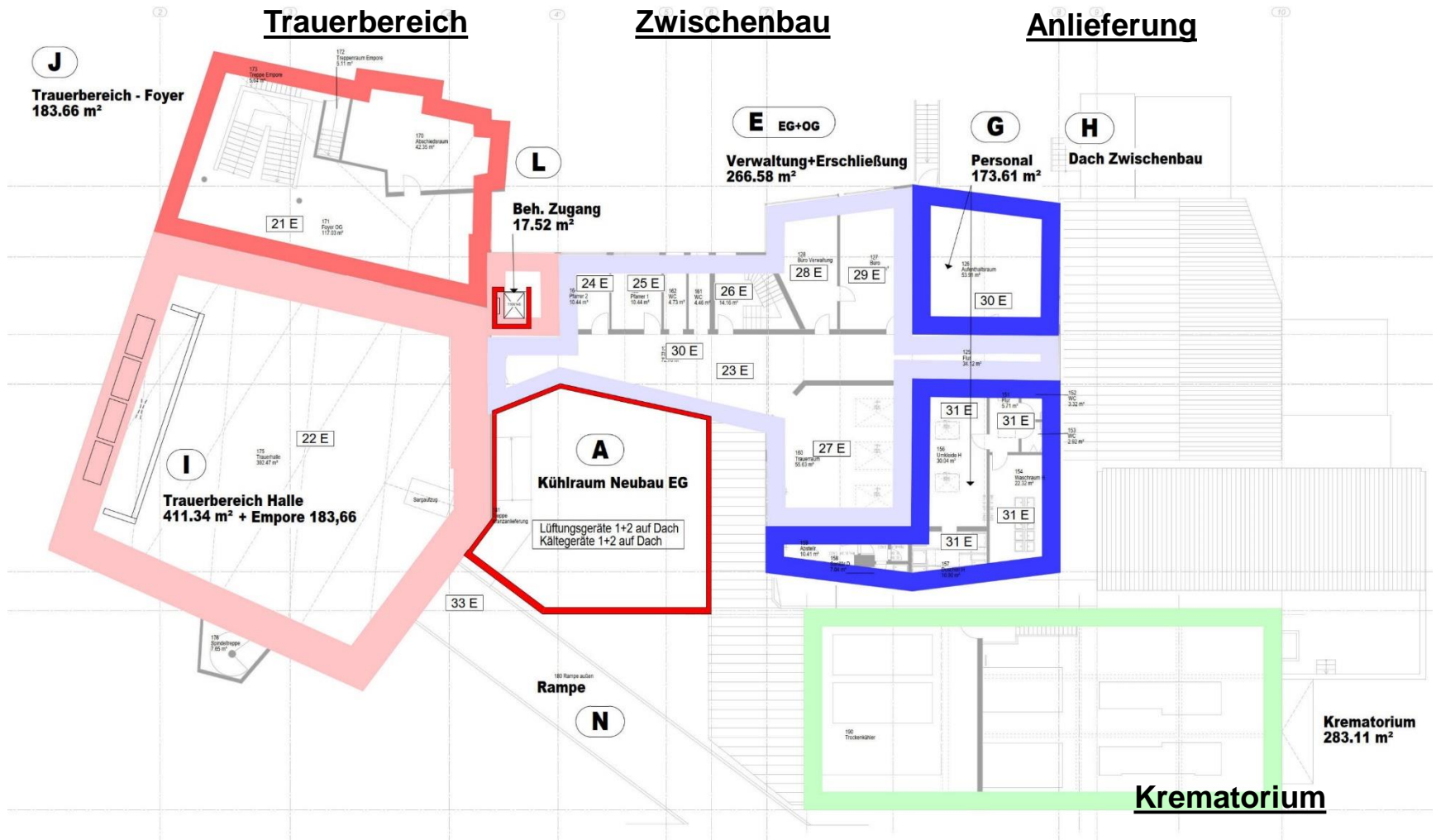
Von den Fachingenieuren Elektroplan Schneider, Tiede Ingenieurbüro für Haustechnik und dem Architekturbüro Urban Concept wurde eine Grobkostenanalyse zur Instandsetzung und Erhalt des Trauerzentrums in seiner jetzigen Form erstellt.

Basis sind die bekannten baulichen, technischen und betrieblichen Mängel.

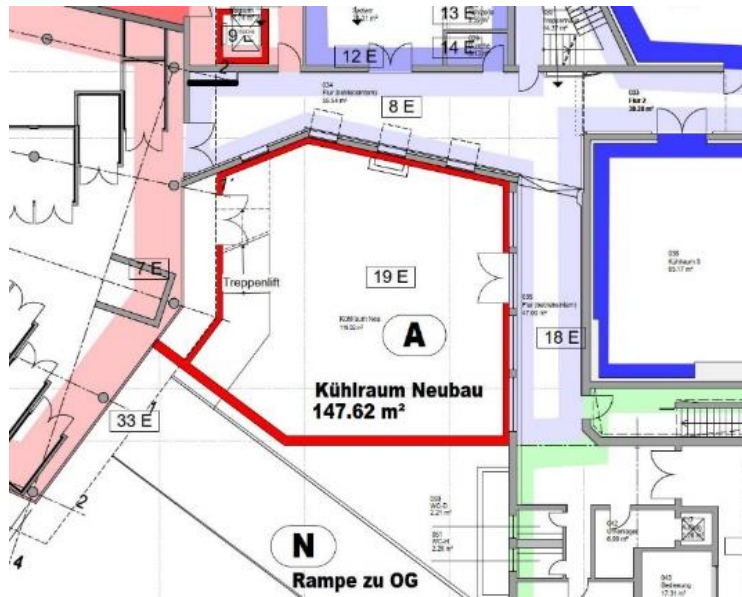
3. Instandsetzungspakete - Übersicht Erdgeschoss



3. Instandsetzungspakete - Übersicht Obergeschoss



4. Instandsetzungspakete A - Kühlraum neu



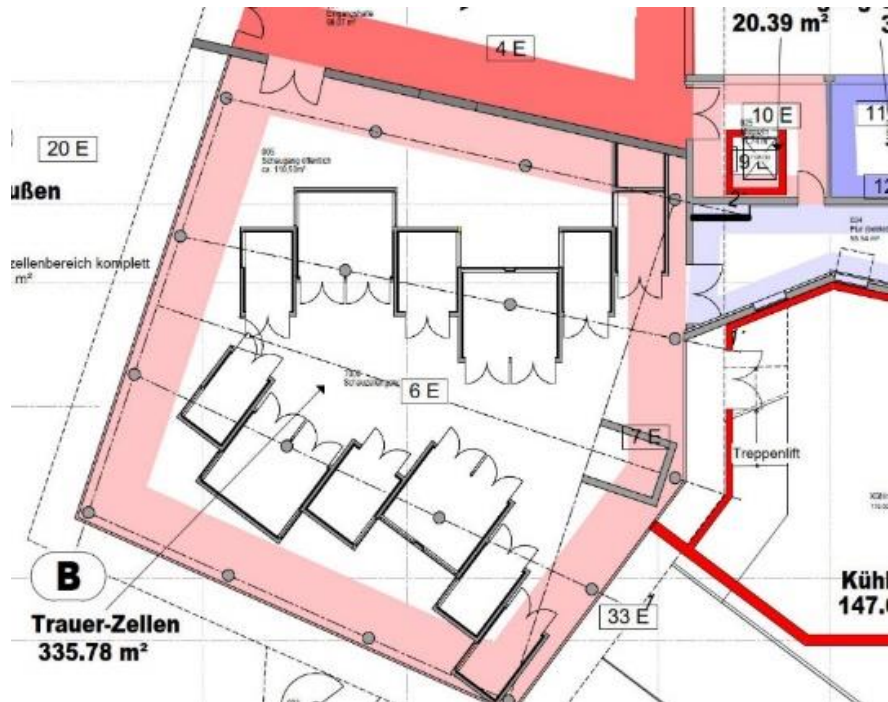
Defizit:

- Sarglagerkapazitäten zu gering

Lösung:

- Neuer Kühlraum in Freifläche zwischen Trauerhalle + Krematorium.

4. Instandsetzungspakete B - Abschiedszellen



Defizit:

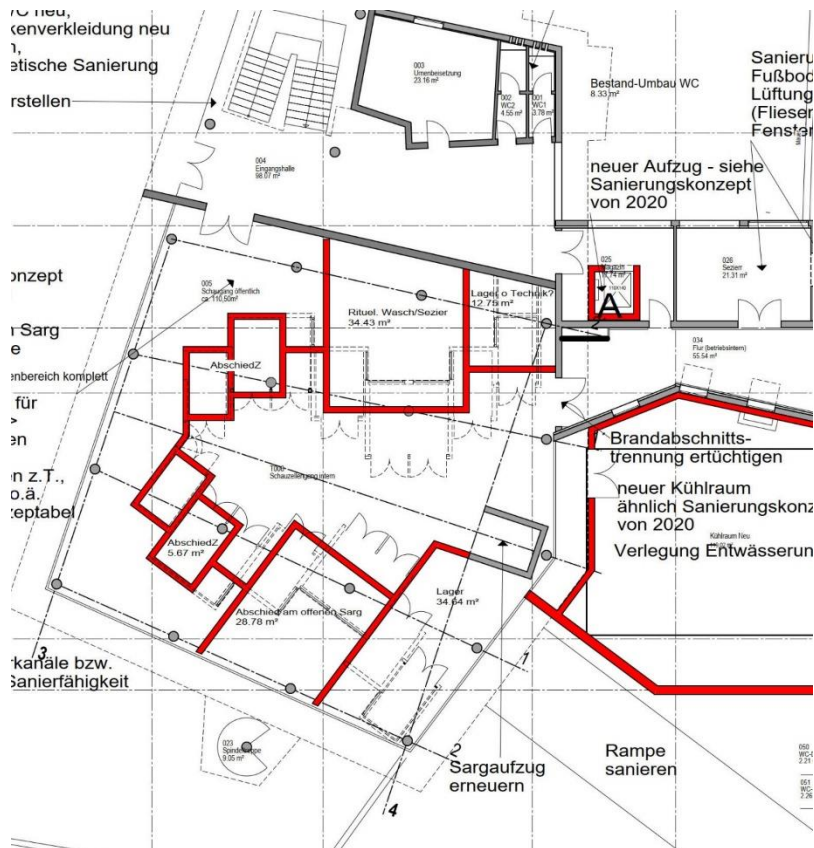
- Schimmel an Wand und Decke
- Lüftungs- bzw. Kühlanlage, Elektroinstallation in schlechtem Zustand
- Glasbausteinfassade energetisch schlecht, Schiebelüfterelemente defekt

Lösung:

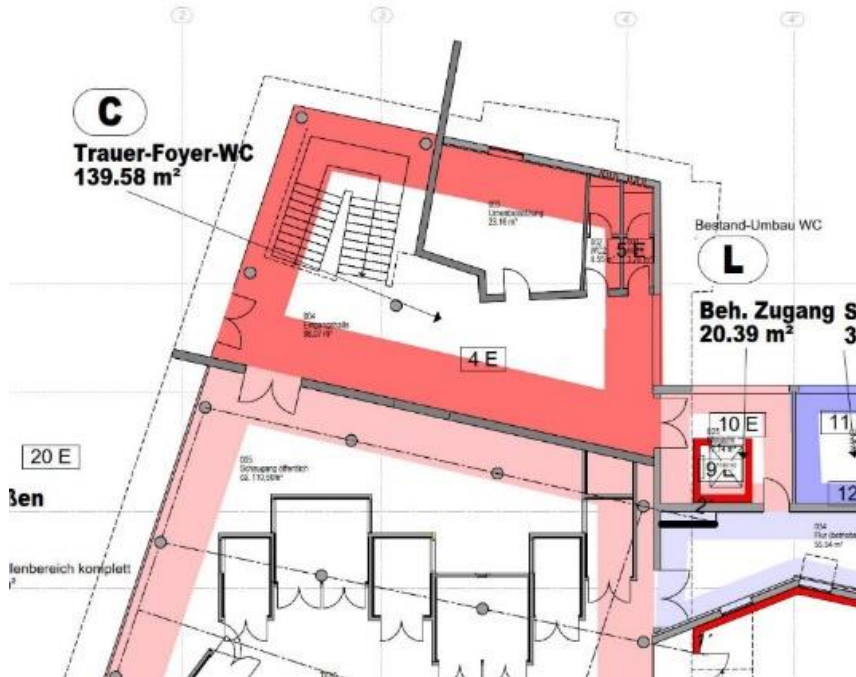
- Entkernen und Bauteile erneuern
- neue Lüftungs- und Kühlanlage
- Verlegung Sezierraum / Rituelle Waschung in Trauerbereich
- Glasbausteinfassade unverändert

4. Instandsetzungspakete B - Abschiedszellen

- Verlegung Sezierraum/ Rituelle Waschung in Trauerbereich neben Abschiedszellen
- Trennung des Trauerbereichs vom Betrieb
- Keine energetische Sanierung



4. Instandsetzungspakete C Trauer-Foyer mit WC



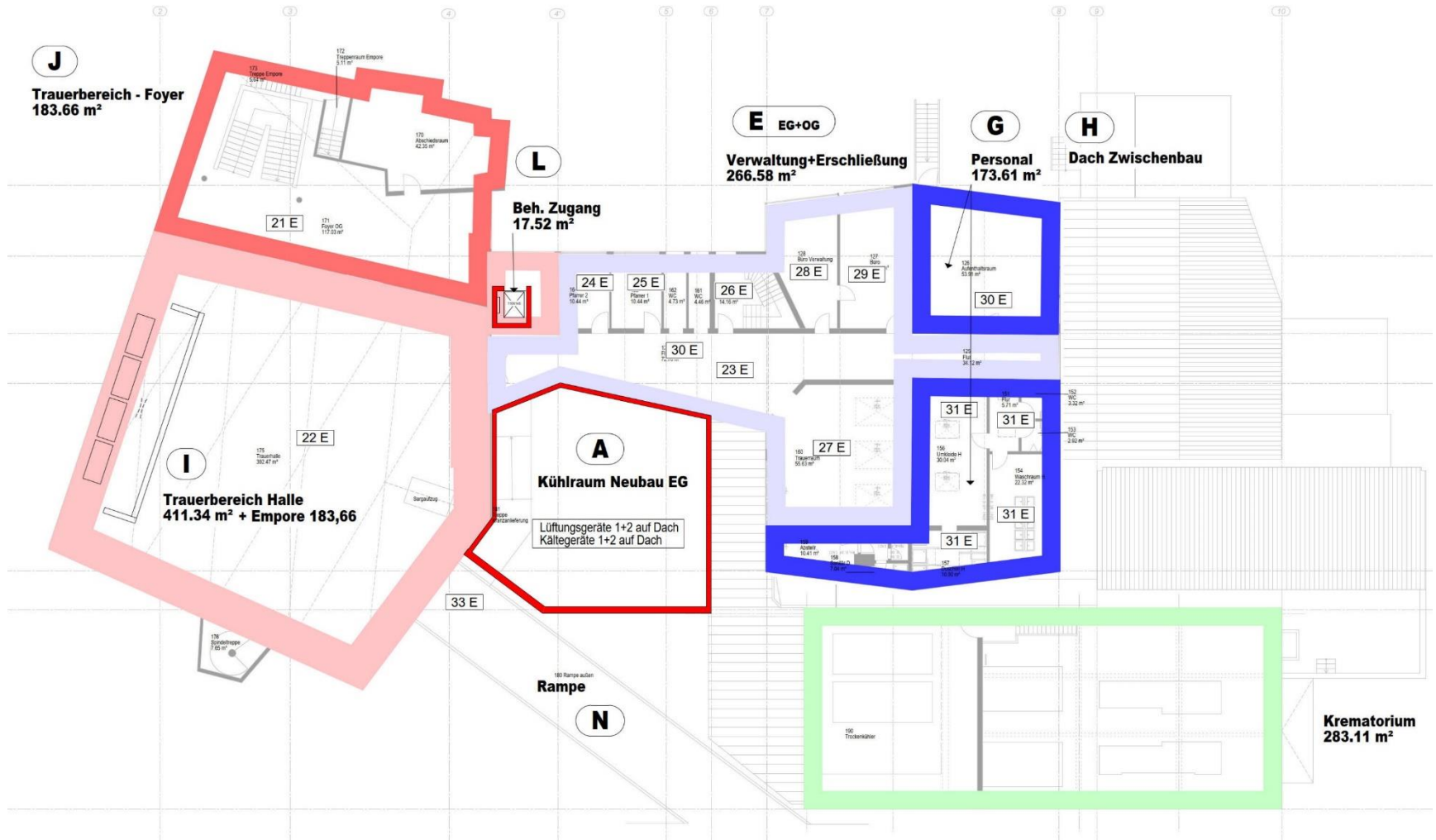
Defizit:

- WC Zustand schlecht
- Stahl-Glasfassade mit Einscheibenverglasung energetisch schlecht, große Fugen zu Tür
- Heizung mit beträchtlichen Korrosionsschäden
- Elektrogrundinstallation, Sicherheitsbeleuchtung

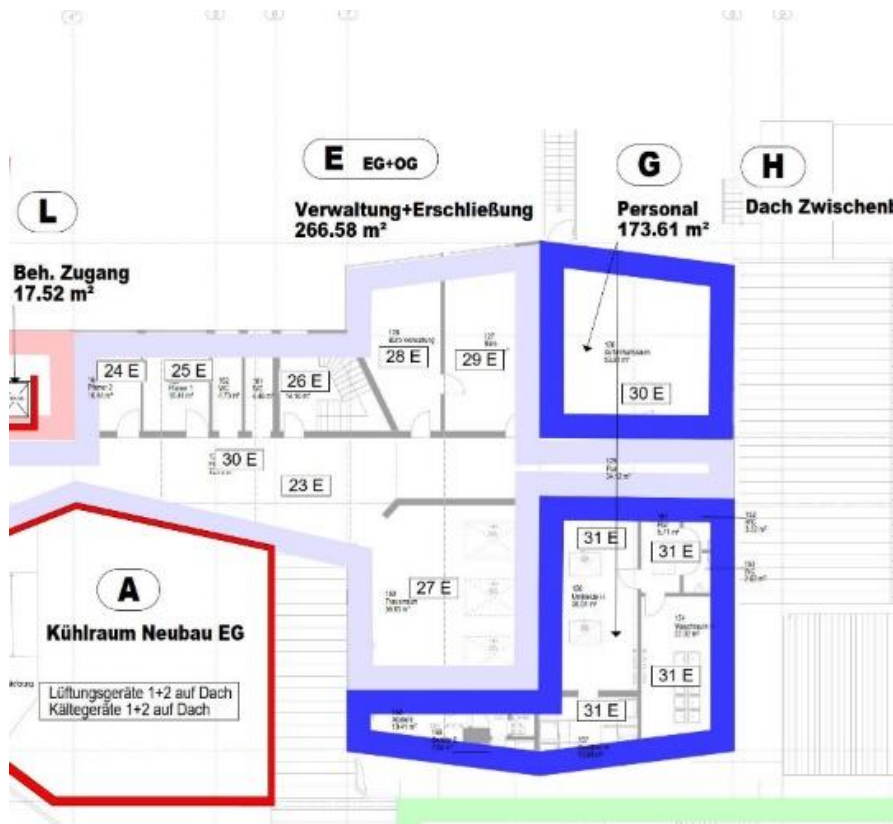
Lösung:

- WCs durch Behinderten-WC ersetzen
- Heizung- und Elektroinstallation erneuern
- Keine Änderung im Abschiedsraum
- Reparatur der Bleiverglasung
- Keine energetische Sanierung

4. Instandsetzungspakete - Übersicht Obergeschoss



4. Instandsetzungspakete G - Personalräume



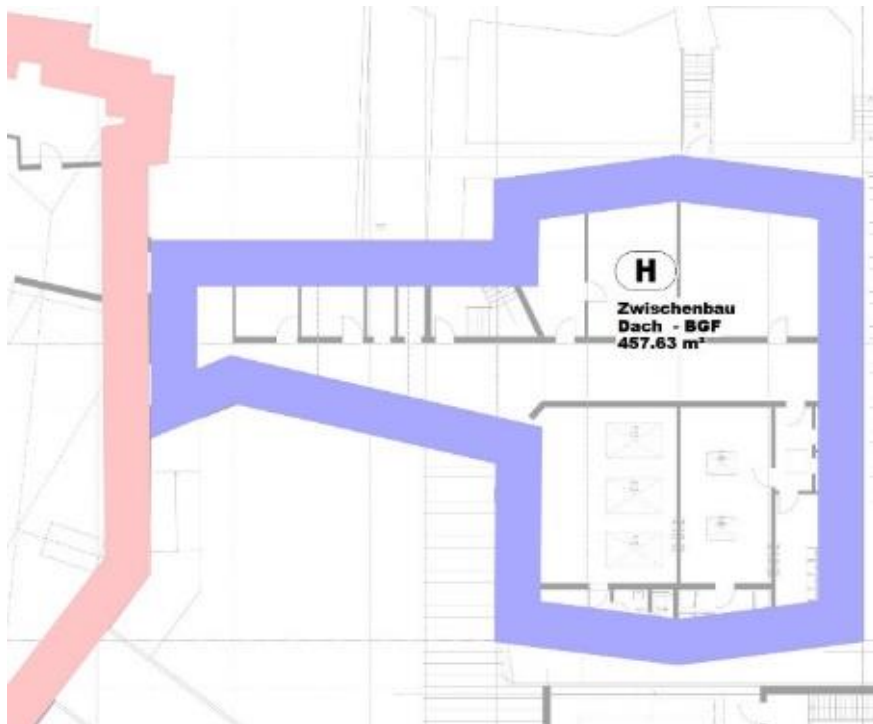
Defizit:

- Sanitärräume technisch und baulich in sehr schlechtem Zustand
- Personalraum in schlechtem baulichen Zustand, Schadstoffe
- Fehlende Teeküche

Lösung:

- Entkernen und neuer Innenausbau
- Keine energetische Sanierung

4. Instandsetzungspakete H - Dach



Defizit:

- Dachdeckung in sehr schlechtem Zustand, undicht
- Lichtkuppeln undicht, Belichtung und Belüftung der Umkleiden schlecht

Lösung:

- Deckung erneuern,
- gleichzeitig Dämmung ertüchtigen
- Teil der Lichtkuppeln erneuern
- Falleitungen möglichst nach außen verlegen

4. Instandsetzungspakete I – Trauerhalle (OG) Teil 1



Defizit:

- zu groß und zu dunkel
- Dach und in Außenwand eingebaute Regenfallrohre undicht
- Außenwand und Bleiverglasung nicht, Dach zu gering gedämmt
- Bleiverglasung des Portals instabil, Tür renovierungsbedürftig, kleinere Schäden am Oberlicht
- Beheizung mit Luft → im Winter zu kalt, Lüftungsanlage (ca. 1970) renovierungsbedürftig
- Elektro-, Medieninstallation, Beschallung stark renovierungsbedürftig
- Sargaufzug defekt
- Lager für Kränze fehlt
- barrierefreier Zugang über Lift am Hintereingang

4. Instandsetzungspakete I – Trauerhalle Teil 2



Lösung:

- nur für Teil der Defizite:
keine energetische Sanierung
Außenwand und Verglasung
- Elektroinstallation, Sargaufzug, erneuern,
- Grundbeheizung über nachgerüstete Heizkörper, neues Leitungssystem
- Separate, neue Lüftungsanlage auf Kühlraumdach
- Portalsanierung, Oberlichtreparatur
- Hintereingang für Kranzlieferung entfällt durch Kühlraum →
Abtrennung eines Lagers in Halle
- Fallrohrsanieung mit Inliner
- Dachdeckung und Dämmung erneuern
- Barrierefreier Zugang – s. Paket L

4. Instandsetzungspakete L – Behindertengerechter Zugang zum OG

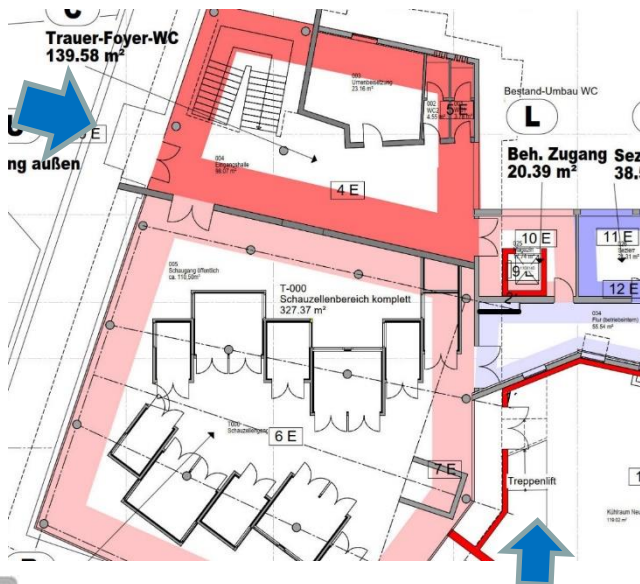


Defizit:

- Barrierefreier Zugang zu Halle nur über Treppenlift am Hintereingang, Bedienung nur durch Personal möglich
→ Entfällt durch Kühlraumneubau
- Ausgang zum Friedhof nur über Rampe, mit Begleitung

Lösung:

- Aufzug im Zwischenbau → gleicher Eingang für alle
- Keine Verbesserung für Ausgang zum Friedhof über Rampe



4. Instandsetzungspakete U – Zugang vom Parkplatz



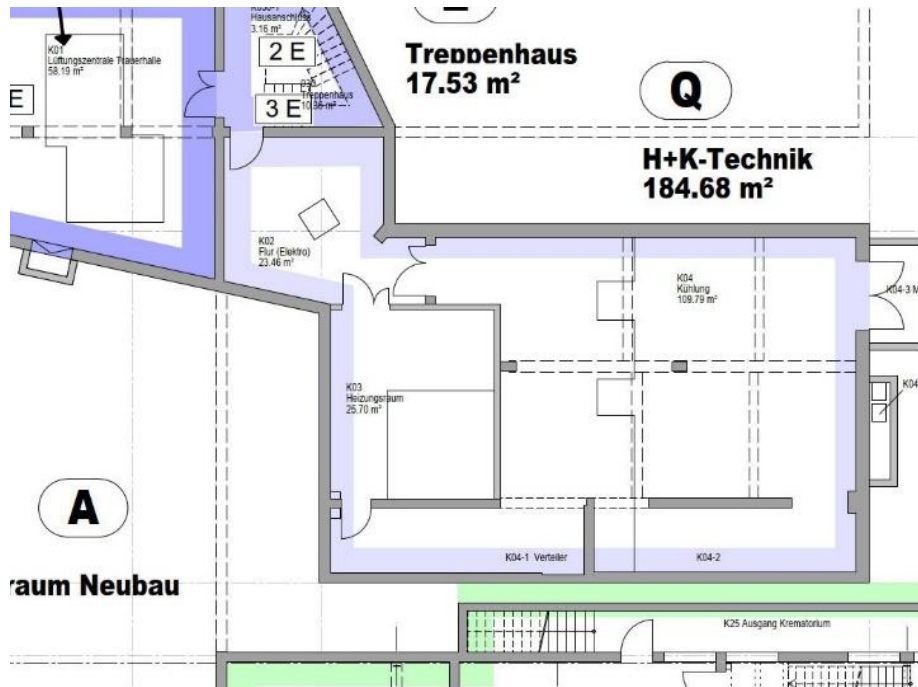
Defizit:

- nicht barrierefrei durch Stufen und Eingangspodest, Eingang nur über Nebenweg vom Friedhof erreichbar
- Beleuchtung sanierungsbedürftig
- optisch nicht angemessen
- durch Grundleitungssanierung Eingriffe erforderlich

Lösung:

- Erneuerung Mastleuchten und Verkabelung
- Ersatz der Stufen und Pflaster durch neue Rampenanlage → großflächiger Eingriff

4. Instandsetzungspakete Q – Heiz- u. Kühltechnik KG



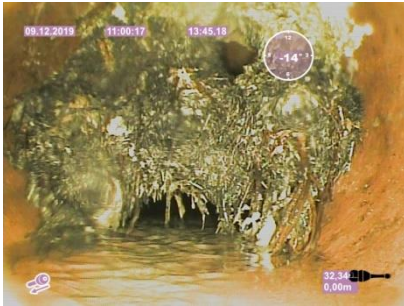
Defizit:

- Feuchteschäden an Wand und Boden
- Abwassergrundleitung und Objekte stark sanierungsbedürftig – siehe separates Paket S
- Wasserführende Leitungen über Elektro-UV etc.
- Brandschutz

Lösung:

- Heizen durch Pufferspeicher – siehe separate Beschreibung
- Keine neue Kühltechnik
- Sanitärobjekte erneuern
- Rückbau nicht benötigter Leitungen, Verlegung wo möglich
- Wände - Innenabdichtung / Putz an zugänglichen Stellen erneuern

4. Instandsetzungspakete S – Grundleitungen



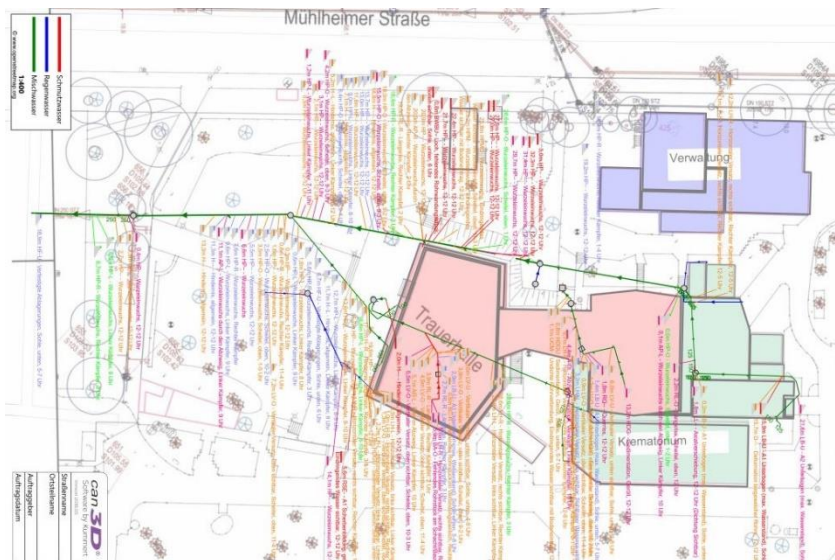
Defizit:

- Erhebliche Schäden unter den Bodenplatten und außerhalb des Gebäudes durch Durchwurzelung, Brüche etc.
- Technik, Gruben und Zisternen nicht in ordnungsgemäßem Betrieb
- Regenwasser- und Überflutungsproblem
- Keine Trennung von Regen- und Schmutzwasser

Lösung:

- teils Sanierung, teils Austausch der Leitungen
- Ausbau Schmutzwassersammelgrube
- Ergänzungen der Regenwasserleitungen,
- Erneuerung und zusätzliche Hebeanlage
- Keine Trennung von Regen- u. Schmutzwasser bis zum Hausanschluss

Instandsetzungskosten sind anteilig in den einzelnen Paketen berücksichtigt.



4. Instandsetzungspaket - Heizung

Sachstand:

Die Beheizung erfolgt momentan während der Betriebszeit des Krematoriums über Prozessabwärme, außerhalb der Zeit über einen Gaskessel (Wochenende, Wartungszeit).

Defizit:

Gaskessel von 1989 abgängig

Lösung:

Pufferspeicher unterirdisch
 klimaschutztechnisch optimal

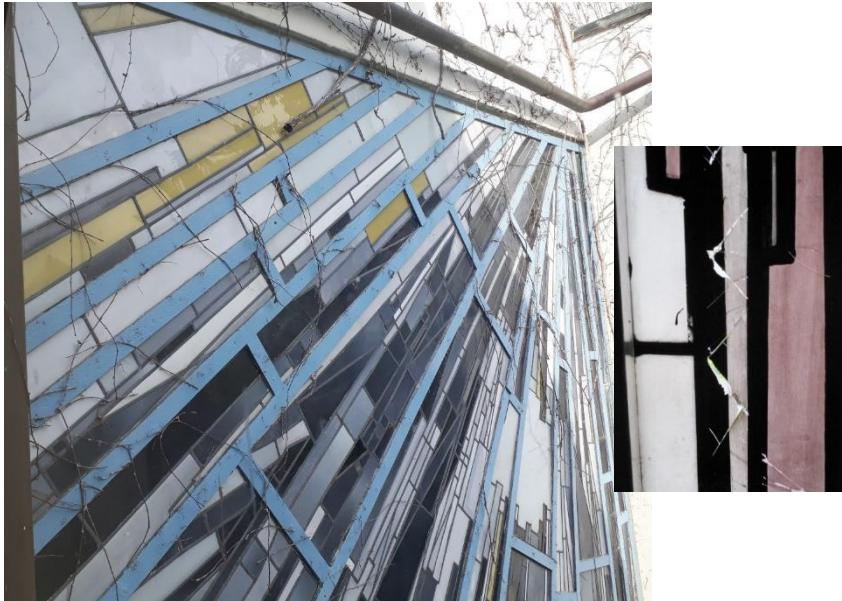
579.815 € brutto (inkl. Nebenkosten)

Hinweise zum Pufferspeicher

Beheizung funktioniert am besten mit großen Heizflächen z.B. Fußbodenheizung oder großen Heizkörpern.

Kosten sind anteilig in den einzelnen Paketen berücksichtigt.

4. Instandsetzungspakete – Kunstbleiverglasung Rosenheim



Defizit:

- Portal in der Trauerhalle instabil
- Bleiverglasung der Oberlichter und Einzelemente mit Löchern, Bruchstellen
- Stahlkonstruktionen innen und außen renovierungsbedürftig
- Energetisch schlecht (Einscheibenverglasung)
- Geringer Lichteinfall

Lösung:

- Portal ausbauen, Überarbeitung in der Werkstatt, zusätzlicher Einbau von Windeisen zur Stabilisierung
- Bleiverglasung, Gläseraustausch
- Fugen und Bleiverglasung nachkitten
- Eisensanierung
- Keine Verbesserung der natürlichen Belichtungsmöglich

Instandsetzungskosten sind anteilig in den einzelnen Paketen berücksichtigt.

5. Kosten - Übersicht

Maßnahmen-Pakete (A-U*) inkl. Nebenkosten, Einzelmaßnahmen nach EP-Schneider (E01 ff), Varianten zu TGA <small>* Es wurde absichtlich nicht fortlaufend buchstert, zur Vorhaltung von Änderungs und Erweiterungspositionen</small>		Gesamtkosten € netto	Gesamtkosten € brutto	Priorität	Kostenanteil Trauerbereich € brutto	Auf- teilung %	Kostenanteil Krematorium € brutto
A	Kühlraum neu	547.734,47	651.804,02	1		0/100%	651.804,02
B	EG Trauerbereich, Abschiedszellen	532.175,62	633.288,99	1	189.986,70	30/70%	443.302,29
C	EG Trauerbereich - Foyer und WC-Erneuerung	197.922,78	235.528,10	2	235.528,10	100/0%	
D	EG Zwischenbau - Sezierraum/Rit. Waschung	91.124,84	108.438,56	2	54.219,28	10/100%	54.219,28
E	KG+EG+OG Zwischenbau - Verwaltung, Trauerraum, Flure, Treppenhaus	657.444,52	782.358,97	2	391.179,49	je 50%	391.179,49
F	EG Zwischenbau - Kühl- + Einsargräume	35.656,58	42.431,33	2	8.486,27	20/80%	33.945,07
G	OG Zwischenbau - Sanitärräume, Umkleiden, Personalaufenthalt	455.852,32	542.464,26	1	271.232,13	je 50%	271.232,13
H	Dach Zwischenbau	403.578,50	480.258,42	2	240.129,21	je 50%	240.129,21
I	OG Trauerbereich - Halle + Empore Innenraum, TGA, Dach	1.251.399,45	1.489.165,34	1-2	1.489.165,34	100/0%	
J	OG Trauerbereich - Foyer, Treppe + Abschiedsraum	137.007,59	163.039,03	3	163.039,03	100/0%	
L	behindertengerechter Zugang zu Trauerhalle im OG - Aufzug innen	123.060,00	146.441,40	2	146.441,40	100/0%	
N	Rampe Halle zu Friedhof - Oberbelag erneuern, Geländer überarbeiten	18.850,00	22.431,50	3	22.431,50	100/0%	
O	Keller Zwischenbau - Lüftungstechnik Rückbau, Sanierung	43.662,00	51.957,78	3	25.978,89	je 50%	25.978,89
P	Kelleraußenwand außen	18.492,50	22.006,08	2	11.003,04	je 50%	11.003,04
Q	Keller Zwischenbau - Heiz + Kältetechnik	44.512,00	52.969,28	2	10.593,86	20/80%	42.375,42
S	Grundleitung Sanierung und Austausch	258.049,13	307.078,46	1	153.539,23	50%	153.539,23
T	Sarganlieferung	81.900,00	97.461,00	2	19.492,20	20/80%	77.968,80
U	Zugang behindertengerecht von Parkplatz zu Trauerbereich	243.620,00	289.907,80	2	289.907,80	100/0%	
Summe Instandsetzungsmaßnahmen, inkl. Nebenkosten			6.119.030,31		3.722.353,45		2.396.676,86
Unvorhergesehenes 20%			1.223.806,06		744.470,69		479.335,37
zzgl. Preissteigerungsprognose bis zur Ausführung - ohne Angabe							
Gesamtsumme			7.342.836,38		4.466.824,14		2.876.012,24

5. Kosten

		Instandsetzung
		Kosteneinschätzung Stand 29.06.2022 Alle Pakete
KG 200 Herrichten und Erschließen		
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion		Alle Pakete
KG 400 Bauwerk – Techn. Anlagen Inkl. Pufferpeicher		Alle Pakete
KG 500 Außenanlagen		Alle Pakete
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke		Alle Pakete
KG 700 Baunebenkosten		In Pakete enthalten
Baukosten brutto		6.119.030,31*

* inkl. Pufferspeicher

5. Kosten

		Instandsetzung
		Kosteneinschätzung Stand 13.06.2022 Alle Pakete, inkl. Pufferspeicher
Baukosten € brutto		6.119.030,31
Zzgl. Preissteigerung in Kalkulation berücksichtigt - bei Ausführung bis		
Zzgl. Unvorhergesehenes	20 %	1.223.806,06
Zzgl. Rosenheimfenster		oben enthalten
Summe ca.		7.342.836,37
Zzgl. Preissteigerung bei Vergabe bis 11.2023		Prognose für Preissteigerung von 06.2022 bis 11.2023 ähnlich wie 2021-2022 ca. 15,3 % * = 1.123.453,97
Summe ca.		8.466.290,34

* = Zahlen bis 1.Q 2022 aus Destatis, Hinweis: größere Unschärfe als üblich aufgrund der aktuellen Lage

Abschreibungsbedarf nicht der Instandsetzung zurechenbarer Vorlaufkosten:

Aus der Teilabrißvariante ergibt sich ein Abschreibungsbedarf, der in Absprache mit dem Wirtschaftsprüfer in den Jahresabschluss des ESO Eigenbetriebs eingeht.

Der Abschreibungsbedarf könnte sich in vager Schätzung auf ca. 450 TEUR belaufen.

6. Zeitplan

Grober Zeitplan

aufgrund der Auftragsituation von Fachplanern, der Bauausführenden und Lieferengpässen kann es zu wesentlichen Abweichungen kommen.

- | | |
|--|---|
| - Stadtverordnetenbeschluss | 20.10.2022 |
| - Planungsarbeiten | 21.10.22 - ca. 03/23 |
| - Genehmigungsverfahren | ca. 03/23 - ca. 08/23 |
| - Ausschreibung der Bauleistungen | ca. 08/23 - ca. 10/23 |
| - Vergabe der Bauleistungen | ca. 11/23 - ca. 01/24 |
| - Baubeginn | ca. 03/24 |
| - Fertigstellung | ca. 15 Monate nach
Baubeginn |

7. Finanzierung und Gebühr

Die Benutzungsgebühr für alle Offenbacher Trauerhallen darf aktuell 250 € (gem. kommunalen Vergleich) nicht übersteigen, ansonsten droht Akzeptanzverlust und Nutzungsreduzierung (Gebühr derzeit 209,00 € bei 780 Nutzungen /a)

Es ist beabsichtigt, mit Fertigstellung der Instandsetzung die Nutzungsgebühr i.H.v. 250 € (Stand heute) festzulegen.

Die Finanzierung der Instandsetzung ist Stand heute vom ESO Eigenbetrieb aus der Gebühr und dem operativen Ergebnis des Krematoriums finanzierbar.

9. Vorschlag

Aus Kostenrisikoabwägungen wird eine Instandsetzung vorgeschlagen:

Die Trauerhalle „Neuer Friedhof“, Offenbach, Mühlheimer Straße, wird barrierefrei zur Erhaltung der derzeitigen Funktion instandgesetzt.

Der Bereich des Krematoriums und die Sozialbereiche bleiben in ihrer Kubatur erhalten und werden ebenfalls instandgesetzt.

Es wird ein weiterer Kühlraum angebaut.

Das zur Trauerhalle gehörende Außengelände, insbesondere der Bereich vom Parkplatz zum Eingangsbereich der Trauerhalle, wird barrierefrei neu gestaltet.