

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 023/FB4/2017/2



<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	13.03.2017	nicht öffentlich
Stadtausschuss	24.04.2017	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	08.05.2017	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Umbau und Sanierung Friedhofskapelle Mansberg - Bau- und Finanzierungsbeschluss

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, den 1. Bauabschnitt für den Umbau und die Sanierung der Friedhofskapelle Mansberg auf Grundlage der Entwurfsplanungen des Büros Grün Architekten und der Haupt Ingenieurgesellschaft mbH vom Februar 2017.
2. Der Stadtrat beschließt, das Büro Grün Architekten und die Haupt Ingenieurgesellschaft mbH mit der weiteren Planung zu beauftragen und alle Vorbereitungen zur Umsetzung des 1. Bauabschnittes zu treffen.
3. Der Stadtrat beschließt, die für die Umsetzung der Maßnahme notwendigen Kosten in Höhe von insgesamt 270.000,00 Euro im Haushalt bereitzustellen.

Scheler  
Oberbürgermeister

**Problembeschreibung/Begründung:**

Die Friedhofskapelle Mansberg wurde im Jahre 1958 errichtet. Damals war hier neben der Trauerhalle die städtische Friedhofverwaltung untergebracht. Seit der Übertragung dieser Verwaltungstätigkeiten auf die Verwaltung Mitte der 1990er Jahre stehen die meisten Räume leer.

Das Objekt ist in der Liste der Kulturdenkmäler als Kulturdenkmal von baugeschichtlicher und ortsgeschichtlicher Bedeutung eingetragen.

Im Jahr 1984 erfolgte die Errichtung des Nebengebäudes (Mehrzweckgebäude), welches z. z. überwiegend vom Bestattungsunternehmen Jentzsch genutzt wird.

Die Heizträgerumstellung im Jahre 2000 auf Gas, der Einbau von vier Kühlzellen 1996 und der Austausch der Fensterelemente in den Jahren 2001 bis 2008 sind die bisher größten Baumaßnahmen am Gebäude. Aus der Gesamtbetrachtung des Objektes, bezogen auf den baulichen und wirtschaftlichen Zustand, resultiert ein erheblicher Instandhaltungsrückstau. Die Nutzung des Hauptgebäudes ist allerdings stark rückläufig. Eine sinnvolle Beseitigung der vorliegenden Missstände ist nur durch eine gezielte Umsetzung der in der Entwurfsplanung beschriebenen Einzelmaßnahmen zu erwirken bzw. durch einen Teilabriss, wenn keine wirtschaftliche Nutzung auf Dauer möglich ist. Realistisch ist die Umsetzung der Baumaßnahmen nur in zwei Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt sollen der eigentliche Kapellenraum unter wirtschaftlichen und effizienten Betrachtungen einschließlich einer Dachneueindeckung und Dämmung umgebaut, die Heizungsanlage erneuert sowie zwei weitere Kühlzellen eingebaut werden. Der zweite Bauabschnitt betrifft überwiegend den östlichen Gebäudebereich unter dem Gesichtspunkt einer Vermietung und die restlichen Räume.

**Kurzbeschreibung Umbau und Modernisierung Hauptgebäude/Kapelle**

Mit Vorlage der Entwurfsplanung durch das Büro Grün Architekten (Stand 16.10.2014; überarbeitet am 16.02.2017) wurden alle zur Abstellung der vorhandenen Missstände am Gebäude und zur Sanierung des Objektes notwendigen Bauleistungen aufgezeigt.

Eine Gesamt-Investitionssumme von rund 760.000 Euro brutto wurde ermittelt.

Nunmehr erfolgte aufgrund der anstehenden Gesamtkosten in Betrachtung einer wirtschaftlichen und sinnvollen Umsetzung einzelner Bauleistungen an der Friedhofskapelle eine sinnvolle Aufteilung in zwei in sich abgeschlossene Bauabschnitte.

Der Kostenansatz für den 1. Bauabschnitt ist mit 315.720,30 Euro angesetzt, davon 48.160,00 Euro Planungskosten.

Im ersten Bauabschnitt erfolgen der Umbau und die Modernisierung der eigentlichen Kapelle, im Einzelnen:

- Einbau eine Fußbodenheizung
- Ersatz der Heizungsanlage durch ein Gas-Brennwertgerät und Luft-Wärmepumpe mittels Einbindung der Abwärme der Kühlzellen
- Erweiterung um zwei Kühlzellen
- Neuinstallation der Elektroanlagen
- Ertüchtigung/Instandsetzung der Innentüren
- malermäßige Instandsetzung der Wand- und Deckenflächen
- Einbau einer Dämmung auf die EG-Decke einschließlich Zwischenbau
- Neueindeckung der Dachfläche der Kapelle einschließlich des Dachreiters
- Ertüchtigung der Sanitärleitungen
- Verlagerung und damit Neueinbau der Toilettenanlage
- Gestaltung der Eingangsbereiche
- Abtrennung des Mietbereiches (Garagen/Nebengebäude) von Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung

Anmerkungen:

Unter Hinzuziehung und Beachtung des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) erfolgt der Einbau einer Luftwärmepumpe zur Deckung der Grundlast des Gebäudes, ergänzend zur Gas-Brennwerttherme. Dadurch kann dann die Einbindung der anfallenden Abwärme aus dem Kühlprozess der Kühlzellen für Heizzwecke mit genutzt werden. Da der Kapellenfußboden ohnehin standardgemäß zu erneuern ist, erfolgt der Einbau einer Fußbodenheizung. Infolge der dann möglichen niedrigen Vorlauftemperaturen für das Flächenheizsystem in der Kapelle kann die Nutzung der Abwärme der Kühlzellen dann auf den Betrieb der Wärmepumpe abgestimmt und genutzt werden. Aufgrund der großen Raumhöhe der Kapelle ist die Strahlungswärme der Fußbodenheizung direkt an der Nutzungszone ein weiterer wirtschaftlicher Aspekt.

In einem zweiten Bauabschnitt würden dann alle anderen Gebäudeteile umgebaut und modernisiert werden, Kostenansatz brutto 443.596,00 Euro. Davon sind 67.670,00 Euro Planungskosten. Hier bedarf es noch einer Klärung und Abstimmung, ob im östlichen Gebäudeteil der beabsichtigte Mietbereich umgebaut werden soll.

Zeitschiene

2017: Planung und Vorbereitung der Ausschreibungen für den 1. Bauabschnitt

2018: Ausführung des 1. Bauabschnittes

≥2020: Ausführung des 2. Bauabschnittes, in Abhängigkeit der Klärung und Abstimmung, ob im östlichen Gebäudeteil der mögliche Mietbereich entstehen soll bzw. wenn finanzielle und kalkulatorische Voraussetzungen vorliegen.

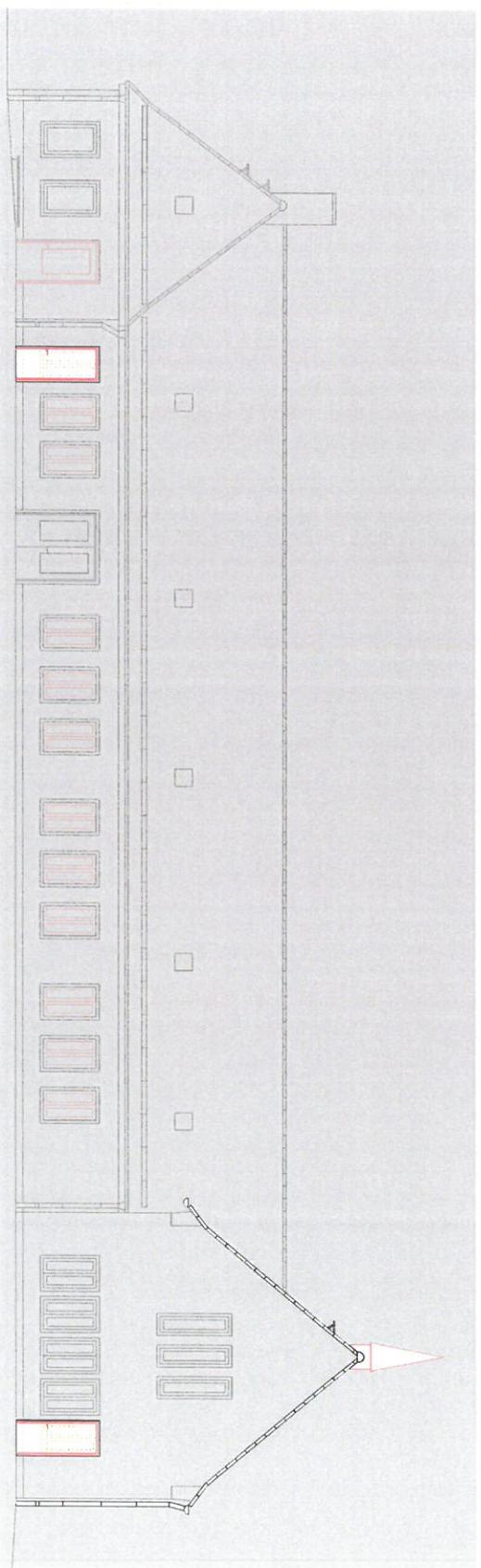
Im Rahmen der Möglichkeiten des Haushaltes wird vor Ausschreibung entschieden, ob die Mittel im Rahmen eines Nachtragshaushaltes oder per Beschluss durch Umwidmung nicht benötigter Verpflichtungsermächtigungen bereitgestellt werden

finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

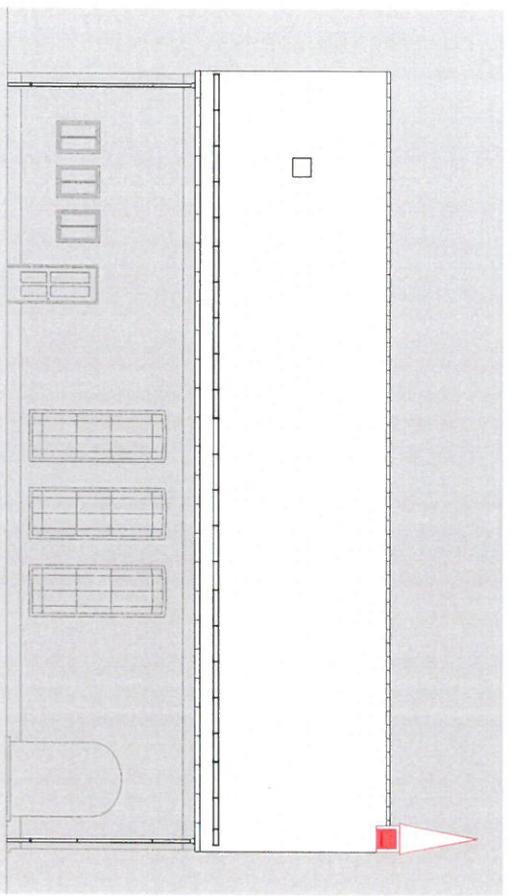
<b>Produkt: 55300300 SK.096010</b>		
<b>Zeitschiene/ Jahresscheiben</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>Kostenansatz in EURO</b>
2017	Planung und Vorbereitung der Ausschreibungen für den 1. Bauabschnitt Planansatz	50.000,00
2018	Ausführung des 1. Bauabschnittes	<i>150.000,00 sind bereits in der Finanzplanung 2018 berücksichtigt, <b>neu insges. 270.000,00</b></i>
2018	Bauunterhaltungsleistungen an nicht zur Kapelle gehörenden Bauteilen	25.000,00 (SK.421110)
≥ 2020	Planung und Vorbereitung des 2. Bauabschnittes, wenn finanzielle und kalkulatorische Voraussetzungen erfüllt sind	68.000,00
≥ 2021	mögliche Ausführung des 2. Bauabschnittes	375.460,00

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Abstimmung zu Punkten 1 und 2: Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtausschuss	Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	





NORDANSICHT

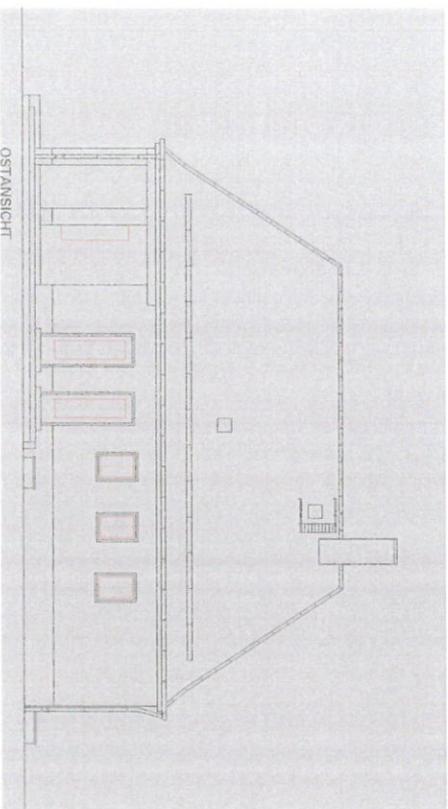
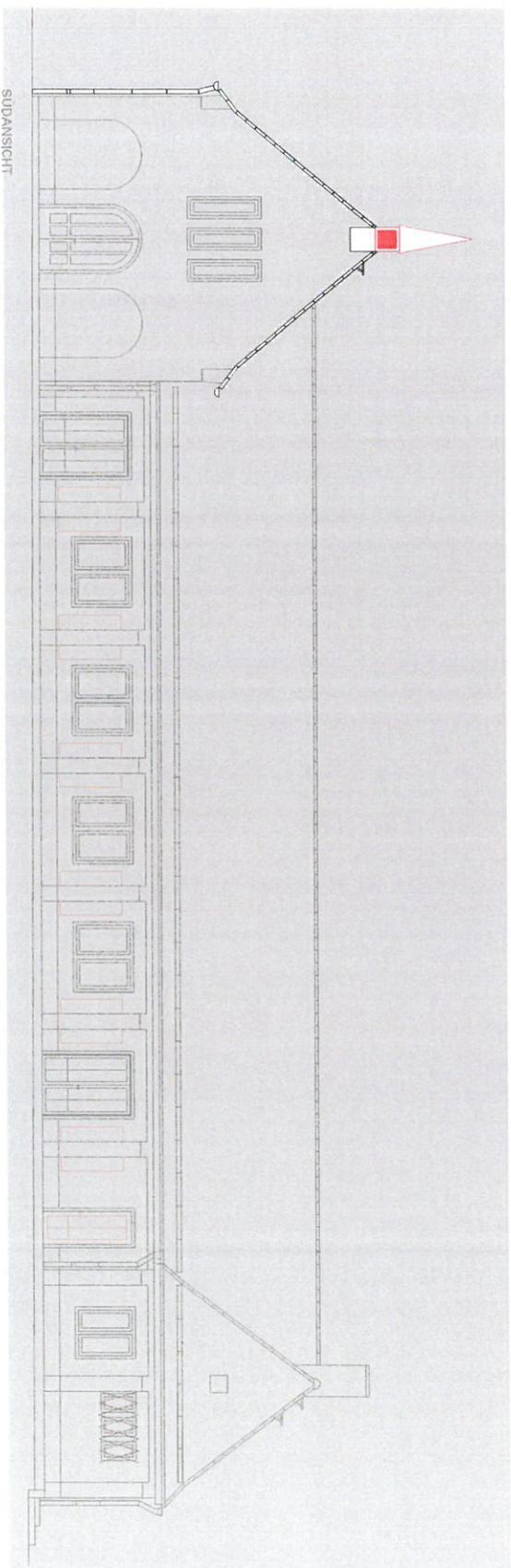


WESTANSICHT

**LEGENDE**

-  Spätere Bauabschnitte
-  Neubau
-  Abbruch/Rückbau

**Bauabschnitt I**  
Umbau und Sanierung  
Friedhofskapelle in Ellenburg, Mansberg  
Ansichten Nord, West M1:150  
16.02.2017



**LEGENDE**

	Existierende Bauteile
	Neubau
	Abbruch/ Rückbau

Grün:Architekten

## KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276

Stand: 16.02.2017

Umbau und Sanierung  
Friedhofskapelle Mansberg, Eilenburg

Zusammenstellung der Baukosten		
<b>Gesamtkosten</b>		
100	Grundstück	kein Ansatz
200	Herrichten + Erschließen	kein Ansatz
300	Bauwerk-Baukonstruktionen	332.490,00
400	Bauwerk-Technische Anlagen	203.216,30
500	Außenanlagen	44.160,00
600	Ausstattung u. Kunstwerke	63.620,00
700	Baunebenkosten	115.830,00
<b>Gesamtkosten (Brutto)</b>		<b>759.316,30</b>
enthaltene Mehrwertsteuer 19%		121.235,38
<b>Kosten Bauabschnitt I</b>		
300	Bauwerk-Baukonstruktionen	107.660,00
400	Bauwerk-Technische Anlagen	159.900,30
500	Außenanlagen	0,00
600	Ausstattung u. Kunstwerke	0,00
700	Baunebenkosten	48.160,00
Kosten (Brutto)		<b>315.720,30</b>
enthaltene Mehrwertsteuer 19%		50.409,12
<b>Kosten Bauabschnitt II</b>		
300	Bauwerk-Baukonstruktionen	224.830,00
400	Bauwerk-Technische Anlagen	43.316,00
500	Außenanlagen	44.160,00
600	Ausstattung u. Kunstwerke	63.620,00
700	Baunebenkosten	67.670,00
Kosten (Brutto)		<b>443.596,00</b>
enthaltene Mehrwertsteuer 19%		70.826,25

Grün:Architekten

## FLÄCHENÜBERSICHT

Stand: 16.02.2017

### Umbau und Sanierung Friedhofskapelle Mansberg, Eilenburg

Flächenübersicht

Nettogrundfläche/qm		Geschoß			
Bereich	Raumbezeichnung	UG	EG	DG	Gesamtergebnis
BA1	Aufenth./Umkl.		6,2		6,2
	Empore			42,2	42,2
	Flur		15,9		15,9
	Hausm.		7,0		7,0
	Kapelle		92,2		92,2
	Kühlzelle		18,0		18,0
	Putzm./Putzger.		4,0		4,0
	Technikz.		8,0		8,0
	Vorraum		9,7		9,7
	Warteraum		19,7		19,7
	WC			6,9	6,9
	Überdacht			27,9	27,9
BA1 Ergebnis			215,5	42,2	257,7
BA2	Aufenthalt		13,7		13,7
	Einzel-Kolumbarium		38,1		38,1
	Flur		78,5		78,5
	Kühlaggr.		3,3		3,3
	Kühlzelle		35,2		35,2
	Lager		21,1		21,1
	L-Waschr.		11,8		11,8
	Umkleide		9,2		9,2
	WC/Waschr.		5,4		5,4
	Werkstatt		34,1		34,1
	Einzel-Kolumbarium außen		82,8		82,8
	Überdacht		22,0		22,0
	Garage			51,6	51,6
Keller		13,1		13,1	
Keller Zugang		1,3		1,3	
BA2 Ergebnis		14,4	406,7		421,1
Abbruch	Nebengebäude		187,2		187,2
Abbruch Ergebnis			187,2		187,2
Gesamtergebnis		14,4	809,4	42,2	865,9

Anlage 6 Projektfinanzierung durch den Sachbereich Friedhofswesen

In die Kalkulation für die Gebühren ab 01.01.2017 sind folgende Parameter einkalkuliert:

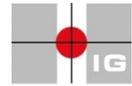
1. 100.000 € pro Jahr für die Reparatur/ Sanierung der Friedhofskapelle und der Wirtschaftsgebäude auf dem Friedhof Mansberg; das ergibt für die 5-Jahreskalkulation einen Gesamtbetrag von 500.000 €.
2. Fehlbetragsausgleich für das Jahr 2015 in Höhe von -81.545,39 €.
3. Prognostizierter Fehlbetrag für das Jahr 2016 in Höhe von -6.000 €; dieser steigt jedoch auf ca. -18.000 €.

Daraus folgt, dass für Reparatur/ Sanierung letztlich 488.000 € insgesamt (500.000 € abzgl. Differenz für größeren Fehlbetrag 2016 von -12.000 €) bis einschließlich 2021 zur Verfügung stehen. Demgegenüber stehen entsprechend der Beschlussvorlage Bau- und Planungskosten in Höhe von 413.000 € (siehe Tabelle finanz. Auswirkungen der BV; Planung 1. BA 50.000 €, Ausführung 1. BA 270.000 €, Bauunterhaltung 25.000 € und Planung 2. BA 68.000 €). Damit ist die Liquidität für das Vorhaben gesichert.

Für die kaufmännischen Jahresabschlüsse der kommenden Jahre muss jedoch zwischen Reparatur und Investition unterschieden werden. Reparaturen sind sofort abrechenbar, Investitionen sind abzuschreiben. Das heißt, dass für die Investitionen die Abschreibungen und die kalkulatorische Verzinsung in die Abrechnung eingehen.

Die für die Ausführung des 2. Bauabschnittes benötigten 375.460 Euro sind nach Abrechnung der Jahresabschlüsse Teil der nachfolgenden Kalkulation.

**Entsprechend der Kalkulation der Friedhofsgebühren sind die Finanzierung und die Liquidität für die Reparatur und Sanierung der Friedhofskapelle/ Wirtschaftsgebäude auf dem Friedhof Mansberg entsprechend dem in der Beschlussvorlage vorgesehenen Umfang und der Zeitschiene gesichert.**



## **Baubeschreibung (Zusammenfassung)**

### **Friedhofskapelle Mansberg**

Die Liegenschaft der Friedhofskapelle Mansberg, beinhaltet gegenwärtig ein Hauptgebäude. Das Hauptgebäude ist in drei Teile (Vermietungsbereich, Zwischenteil und Kapelle) gegliedert.

#### **Erschließung:**

Das Gebäude besitzt einen Trinkwasseranschluss, Abwasseranschluss, Gasanschluss und Elektroanschluss, die Anschlüsse werden weiter verwendet.

#### **Vorgesehene Maßnahmen Heizung:**

Zur Beheizung des Gebäudes wird eine Gas-Brennwerttherme vorgesehen. Eine Luftwärmepumpe deckt die Grundlast des Gebäudes ab und sichert somit den Anteil an erneuerbarer Energie (EEWärmeG) ab. Die Gastherme bietet sich als wirtschaftliches System an, da das Gebäude bereits gastechnisch erschlossen ist. Die Luftwärmepumpe wird rückseitig, nahe des Heizraumes aufgestellt. An diesem Standort sind die entstehenden Betriebsgeräusche unbedenklich.

Da das gesamte Heizsystem erneuert werden soll, kann dieses auf den Betrieb der Wärmepumpe abgestimmt werden (niedrige Vorlauftemperaturen, Flächenheizsystem in der Kapelle).

Ebenfalls sollen die Kühlzellen erweitert werden, da hier ein erhöhter Bedarf besteht. Die anfallende Abwärme des Kühlprozesses der Zellen wird zusätzlich zur Wärmepumpe für die Einbindung in das Heizsystem genutzt. Über ein entsprechendes Speichersystem wird die Abwärme für Heizzwecke genutzt. Die Aufstellung des Speichers erfolgt im Heizraum.

#### **Vorgesehene Maßnahmen Sanitär:**

Für das Gebäude ist eine komplette Neuinstallation des Trinkwassernetzes und Schmutzwassernetzes innerhalb des Gebäudes geplant. Die Erneuerung des Trinkwassernetzes ist ab dem Hauswasserzähler vorgesehen, Schmutzwasser ab Übergabe Grundleitungen. Der Hauptanschluss Trinkwasser erhält zum Schutz gegen Verunreinigungen des Trinkwassers einen rückspülbaren Filter. Die WC-Anlage wird im Zuge der Maßnahme komplett saniert.

#### **Vorgesehene Maßnahmen Elektro:**

Für das Gebäude sind folgende Sanierungsmaßnahmen vorgesehen: Es erfolgt eine Demontage der Bestandsinstallation, z.B. Kabel und Leitungen, Kanäle, Steckdosen, Beleuchtungskörper. Für die Neuinstallation werden entsprechend der Bestandsausstattung die Räume wieder ausgestattet. Für die Kapelle kommt eine Beschallungsanlage zum Einsatz. Die Beleuchtungskörper in der Kapelle bleiben erhalten.

# Grün: Architekten

## Baubeschreibung

Gliederung nach DIN 276 i. d. F. Juni 1993

Projekt

**Umbau und Sanierung**

Stand: 16.02.2017

**Friedhofskapelle Mansberg, Eilenburg**

### Bauabschnitt 1

Ziel soll es sein, bei einem Budget von ca. 300 TEUR Gesamtinvestitionen alle Maßnahmen durchzuführen, welche die Sanierung der eigentlichen Kapelle betreffen, wie folgt:

- Ertüchtigung Heizung,
- Erweiterung Kühlzellen,
- Bauliche Ertüchtigung der Kapelle (u.a. Fußbodenheizung),
- Schaffung einer rollstuhlgerechten WC-Anlage, vor allem für Besucher,
- Dachdeckung+Wiederaufbau des Turmes der Kapelle.

Weitere Maßnahmen könnten realisiert werden, das wenn Budget es zulässt, wie z.B. die Dachdeckung des Zwischenbaus.

Die restlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Gesamtgebäudes (> 300 TEUR) sind ergänzend aufzuzeigen und zu beschreiben (Baubeschreibung Gesamtmaßnahme und Kostenberechnung).

**Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:**

#### **300 Bauwerk-Baukonstruktionen**

Heizestrich im Saal

Zementöser Ausgleichsspachtel

Herstellen einer horizontalen Abdichtung auf der Bodenplatte

PS-Dämmlage 30mm, Estrichnoppenmatte, PE-Heizrohr,

35mm Zementestrich

Bodenbeläge

Steinzeugfliesen auf alternativer Abdichtung

Textiler Belag

Bodenbeschichtung aus Kunstharz

Bestand Außenbelag - Porphyr-Polygonalplatten reinigen, Mörtelfugen erneuern

Außentüren, Außenfenster

Isolierverglasung (Neubau)

Anforderungen, Aufarbeitung)

Holzrahmen

Nichttragende Innenwände

Wände und Vorsatzschalen in Trockenbauweise, Metallständer

Gipsplatten (Neubau)

Innentüren und -fenster

Innentüren

Stahlzargen, Objekt Vollspan-Türblätter

Nassraumtüren mit Kunststofffüllung

Oberfläche Schichtstoff

**Grün: Architekten**

- Wandbekleidungen innen
  - Teilspachtelung schadhafter Flächen
  - Anstrich, Dispersionsfarbe
  - Steinzeugfliesen auf alternativer Abdichtung
- Deckenbekleidungen
  - Teilspachtelung schadhafter Flächen
  - Anstrich, Dispersionsfarbe
- Dachbeläge
  - Unterdeckbahn wasserführend, Konterlattung,
  - Dachlattung, Betonsteindeckung (Bestand angelehnt),
  - Zwischensparrendämmung Mineralfaser 16cm, kaschiert, auf bestehende
  - Dachbekleidung
- Wiederaufbau Dachreiter
  - Konstruktionsvollholz, Vollschalung, Holzlamellenelemente,
  - Holzschutzmaßnahmen, Unterdeckbahn wasserführend, Anschlüsse in
  - Bleiverwahrung, Zementfaserplatteneindeckung
- Gerüste
  - Stahlrohr-Fassadengerüst, als Arbeits- und Schutzgerüst
  - Dachfangeinrichtung
- Abbruchmaßnahmen
  - Demontage von Innen- und Außentüren, Fenstern, Bodenbelägen,
  - Abbruch von nichttragenden Innenwänden, Anhydritestrich incl. HWL-Platte,
  - Durchbrüche in tragenden Wänden
- Schließanlage
  - Erweiterung der Generalhauptschlüsselanlage

<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>
-------------------------------------

siehe Haustechnisches Konzept