



Realisierung einer neuen Leichenhalle auf dem Hauptfriedhof: Beauftragung

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	14.12.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	04.02.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

- Anlage 1 Entwurf Architekt Schust
- Anlage 2 Entwurf Architektin Stark
- Anlage 3 Gegenüberstellung Flächen
- Anlage 4 Gegenüberstellung Baukosten
- Anlage 5 Ergebnis Wertungsgremium
- Anlage 6 Außenanlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Ressort Finanzen

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Realisierung des Neubaus einer Leichenhalle auf dem Hauptfriedhof auf Basis der Planungsidee des Architekten Schust zu. In den Jahren 2022 und 2023 wird die Stadtverwaltung das Architekturbüro Schust stufenweise mit allen Leistungsphasen der Architektenleistung nach HOAI beauftragen.

II. Sachverhalt und Begründung

In der Sitzung vom 28.05.2020 hat der Gemeinderat die Fortführung des Architektenwettbewerbs zum Neubau einer Leichenhalle auf dem Hauptfriedhof beschlossen. Daraufhin wurden die drei Architekturbüros um eine Überarbeitung ihres Entwurfs aus dem Jahr 2015 und die Erstellung einer entsprechenden Kostenschätzung nach DIN 276 sowie Flächen- und Raumberechnung nach DIN 277 gebeten.

Um die Aufgabenstellung, das Raumprogramm und die funktionalen Abläufe nochmal zu aktualisieren, hat am 30.07.2020 ein Kolloquium mit Vertretern der Glaubensgemeinschaften, Bestattungsinstitute und der Stadtverwaltung stattgefunden. Das Ergebnis wurde protokolliert und den Architekturbüros mit Schreiben vom 05.08.2020 zusammen mit der Sitzungsvorlage vom 28.05.2020, der Standortdefinition, dem aktualisierten Raumprogramm und einem Baugrundgutachten übermittelt.



Die Bewertungskriterien für den Wettbewerb wurden den Teilnehmern in diesem Schreiben ebenso wie folgt erläutert:

Funktionalität, Betriebskosten, Energiekonzept	35%	Bewertung 10 bis 1	max. 350
Architektur	30%	Bewertung 10 bis 1	max. 300
Baukosten (KG 300+400)	20%	Bewertung 10/5/1	max. 200
Honorarkosten (HOAI)	15%	Bewertung 10/5/1	max. 150
Auswertung	100%		max. 1000

Der Beginn der Bearbeitungsphase war am 05.08.2020 mit dem Versand der Aufgabenstellung. Die Abgabe der Entwurfsarbeiten war am 12.10.2020. Architekt Ruhland aus Dinkelsbühl hat keine Arbeit eingereicht, die Entwürfe der Architektin Stark und des Architekten Schust aus Crailsheim sind beide vollständig und pünktlich abgegeben worden. Nach eingehender Prüfung der beiden Entwurfsarbeiten wurden die Kostenschätzung sowie die Flächen- und Raumberechnung in tabellarischer Form gegenübergestellt.

Die Netto-Gesamtfläche ist gemäß Raumprogramm mit 419,5 qm vorgegeben. Bei Frau Stark wird diese Vorgabe mit in Summe 411,5 qm unterschritten, bei Herrn Schust mit 421,2 qm leicht überschritten. Das umbaute Raumvolumen ist beim Entwurf von Frau Stark mit 1.822,66 cbm deutlich größer als beim Entwurf von Herrn Schust mit 1.658,55 cbm (siehe Anlage 3 Gegenüberstellung Flächen).

Beim Kostenvergleich ist der Entwurf Stark mit Bauwerkskosten von 1.654.046,45 € und Honorarkosten in Höhe von 213.326,90 € Honorarzone IV Mindestsatz inkl. 2% Nebenkosten nach HOAI deutlich teurer. Der Entwurf Schust ist mit den errechneten Bauwerkskosten von 1.196.486,30 € und Honorarkosten in Höhe von 129.633,22 € Honorarzone III Mindestsatz inkl. 3% Nebenkosten nach HOAI deutlich günstiger (siehe Anlage 4 Gegenüberstellung Baukosten).

Die gesamten Projektkosten aller Kostengruppen 100 bis 700 nach DIN 276 belaufen sich bei Frau Stark auf ca. 2,82 Mio. € und bei Herrn Schust auf 2,25 Mio. € bei einem vorgegebenen Kostenrahmen in Höhe von 2,35 Mio. € gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom 28.05.2020. Hierin sind die Kosten für den Abbruch und die Entsorgung der alten Leichenhalle und des Wohnhauses enthalten, Erschließungskosten, Kosten für Außenanlagen, Baunebenkosten für die Beauftragung der Tragwerksplanung und der Fachingenieure sowie einer externen Projektsteuerung.

Die beiden eingereichten Arbeiten sind gestalterisch und im Entwurf höchst unterschiedlich. Dies wurde auch in der Sitzung des Wertungsgremiums am 12.11.2020 von den Teilnehmern umfangreich diskutiert. So waren Frau Stark und Herr Schust schon bei ihrer Herangehensweise in der Planung grundverschieden. Während Frau Stark ihre zylindrische Leichenhalle aus dem Innenraum heraus entwickelt hat, gestaltete Herr Schust sein quaderförmiges Bauwerk von außen nach innen. Obwohl die Erschließung beider Leichenhallen im Außenraum vergleichbar über den teilweise überdachten Vorplatz abläuft, so unterscheidet sie sich im Inneren bei Frau Stark durch einen runden Flur von den geradlinigen Korridoren Herrn Schusts, die im Grundriss



die Form eines Kreuzes abbilden. Die Bedeutung des Abschiedsraumes bekommt hierbei von Frau Stark eine Schlüsselrolle im Zentrum des Baukörpers zugeteilt, wohingegen der Abschiedsraum im Vorschlag von Herrn Schust an die Fassade und den Vorplatz angegliedert ist. Die notwendigen Nebenräume ordnen sich bei beiden Entwürfen entlang der Fassade an und verfügen über weitere Zugänge, bei Frau Stark im Vorbereitungsraum und bei Herrn Schust zu den Parkplätzen, in den Technik- wie auch zum Warteraum.

Die Belichtung wurde bei beiden Entwürfen auf das Gesamtkonzept abgestimmt und besteht bei Frau Stark aus runden, nicht einsehbaren Oberlichtern und bei Herrn Schust aus der allseitigen, transluzenten Gussglas-Fassade, die auch die Materialität im Außenbereich beschreibt. Im Innenraum hat Herr Schust Betonfertigteilelemente angedacht, bei Frau Stark hingegen finden sich hier Trockenbauwände, ihre Fassade führt sie als Wärmedämmverbundsystem auf einer Stahlbeton-Konstruktion aus.

Im Energiekonzept greifen sowohl Frau Stark als auch Herr Schust mit der Sonnenenergie auf eine erneuerbare Energiequelle zurück. Unterstützt wird die Photovoltaikanlage bei Herrn Schust durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe und liefert die Energie zum Erhitzen des Wassers für die Deckenstrahlheizung und -kühlung. Auch Frau Stark bedient sich einer PV-Anlage, temperiert die Räumlichkeiten aber über eine elektrische Fußbodenheizung.

Das Ergebnis des Wertungsgremiums am 12.11.2020 hat ergeben, dass Herr Schust Platz 1 erzielt mit einer Gesamtpunktzahl von 728,46 gegenüber Frau Stark mit 574,23 von maximal 1000 möglichen Punkten (siehe Anlage 5 Ergebnis Wertungsgremium). Die harten Faktoren der Kosten wurden dabei im Vorfeld gewertet. Herr Schust erhielt mit den geringsten Baukosten und den geringsten Honorarkosten für beide Kriterien jeweils die Höchstpunktzahl von 10 Punkten. Frau Stark hingegen erhielt als Zweitplatzierte jeweils 5 Punkte. Die Teilnehmer des Wertungsgremiums konnten somit die Entwürfe noch auf die Kriterien der Funktionalität, der Betriebskosten, des Energiekonzepts und der Architektur bewerten. Auffällig wurde bei der Auswertung, dass Herr Schust zwar in Punkten der Funktionalität, Betriebskosten und Energiekonzept in Führung geht, Frau Stark die Sitzungsteilnehmer dafür aber mit ihrer Architektur überzeugte.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Aufgrund des desolaten Zustands der aktuellen Leichenhalle ist es in erster Linie das Ziel, den Neubau in naher Zukunft zu realisieren. Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats und unter Berücksichtigung der aktuellen Finanzsituation der Stadt Crailsheim ist die Planung für das Jahr 2022 vorgesehen und der Baubeginn in 2023. Der Kostenrahmen beläuft sich dabei weiterhin wie vom Gemeinderat am 28.05.2020 beschlossen auf 2,35 Mio. €. Die Verwaltung empfiehlt daher den Neubau der Leichenhalle auf Basis der Planungsidee des Architekten Schust gemäß dem Ergebnis aus der Sitzung des Wertungsgremiums vom 12.11.2020, wobei noch Überarbeitungsbedarfe z.B. hinsichtlich des Vordachs oder der Erreichbarkeit der Toilettenanlage gesehen werden.