



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Marlen Scheunemann
Reno Beathalter

Tel. Nr.:
9276-246

Datum:
21.08.2023

1. **Betreff:** Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht
-

2. **Beratungsfolge:** Sitzungstermin Öffentlichkeitsstatus

1. Technischer Ausschuss	04.10.2023	öffentlich
--------------------------	------------	------------

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Technische Ausschuss nimmt den Abschlussbericht der Verwaltung zur Sanierung der Waldbachkapelle zur Kenntnis.
2. Der Technische Ausschuss genehmigt die Kostenfeststellung und -aufteilung zwischen der Stadt Offenburg (nicht gebührenfähige Kosten) und den Technischen Betrieben Offenburg (gebührenfähige Kosten)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Marlen Scheunemann
Reno Beathalter

Tel. Nr.:
9276-246

Datum:
21.08.2023

Betreff: Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht

Sachverhalt/Begründung:

I. Strategische Ziele

A2 – Die Stadt verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

B1 – Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

II. Zusammenfassung

Der Gemeinderat beauftragte im Jahr 2016 die Verwaltung mit der Erstellung eines Nutzungskonzepts für den Waldbachfriedhof einschließlich des Gebäudebestands. Aufgrund des im Jahr 2021 anstehenden 150-jährigen Bestehens des Waldbachfriedhofs wurden die Sanierungsarbeiten der Kapelle sowie die Sanierung des Hauptweges zwischen Gewerbeschule und Kapelle priorisiert umgesetzt.

Im Herbst 2021 konnten die Umbau- und Sanierungsarbeiten an der Waldbachkapelle sowie die Außenanlagen der Kapelle - fristgerecht zu den Feierlichkeiten zum 150-jährigen Bestehen des Waldbachfriedhofs - erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Kosten für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen mit Außenanlagen betragen laut Kostenfeststellung rd. 999 TEUR. Damit liegen die Kosten um rd. 324 TEUR höher als ursprünglich geplant.

III. Grundlagen

Die Maßnahme umfasst den Umbau und die Sanierung der Waldbachkapelle, die Gestaltung der Außenanlagen unmittelbar an der Kapelle mit dem Weg an den „Gräbern des Ersten Weltkriegs“ sowie der Sanierung des Hauptweges zwischen Gewerbeschule und Kapelle.

Die Planungen zum Umbau und zur Sanierung der Waldbachkapelle wurden von den Technischen Betrieben Offenburg an das bereits mit der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden erfahrene Architekturbüro mit Sitz in Schutterwald vergeben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Dezernat/Fachbereich: Technische Betriebe Offenburg	Bearbeitet von: Marlen Scheunemann Reno Beathalter	Tel. Nr.: 9276-246	Datum: 21.08.2023
---	--	-----------------------	----------------------

Betreff: Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht

Der Projektauftrag an die Technischen Betriebe Offenburg beinhaltete folgende wesentliche Aufgaben:

- ✓ Sanierung der Friedhofskapelle auf dem Waldbachfriedhof nach bauphysikalischen Anforderungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- ✓ Umbau der WC-Anlage mit Einbau einer barrierefreien WC-Anlage
- ✓ Einbau einer Fußbodenheizung in Kapelle und Sakristei
- ✓ Abbruch des ehemaligen Wärterhäuschens
- ✓ Neugestaltung der Außenanlage mit barrierefreiem Zugang zur WC-Anlage

IV. zeitlicher Ablauf

2016

Die Verwaltung wird durch den Gemeinderat beauftragt, für die Gebäude eine Zustandsbewertung einschließlich Nutzungskonzept sowie einen Zeit- und Kostenplan für die notwendigen Maßnahmen zu erstellen (BV 172-16).

2019

Vorstellung des Konzeptes im Technischen Ausschuss und Beschluss des Umbaus und der Sanierung der Friedhofskapelle in den Jahren 2020/2021 sowie die Sanierung des Hauptweges von der Gewerbeschule bis zur Kapelle.

2020

Beschluss zum Abbruch des Wärterhauses (BV 005/20)

Die Kosten für die aufgeführten Maßnahmen wurden benannt mit 330 TEUR für die Kapellensanierung, 110 TEUR für den Abbruch des Wärterhäuschens, 30 TEUR für die Freifläche Wärterhaus, 40 TEUR für die Sanierung des Weges „Gräber Erster Weltkrieg“, 70 TEUR für die Geländeanpassung sowie 35 TEUR für die sonstige Ausstattung.

Vorstellung und Beschluss der Planung zu den Außenanlagen der Waldbachkapelle (BV 195/20) mit einer Kostensteigerung von 60 TEUR.

Abriss des ehemaligen Wärterhauses Ende 2020.

2021

Anfang 2021 erfolgten die Ausschreibungen der verschiedenen Gewerke für die Sanierung der Friedhofskapelle. Hier gab es bereits erste Differenzen zwischen Kostenberechnung und Angebot, was der schon damals schwierigen Marktlage und Änderungen im Leistungsverzeichnis (Mengenänderungen nach Ausschreibung etc.) geschuldet war. Der Beginn der Umbau- und Sanierungsarbeiten startete im Frühjahr 2021. Im Herbst 2021 waren die Umbau- und Sanierungsarbeiten an der Kapelle abgeschlossen. Bereits im Wirtschaftsplan 2022 wurde auf die gestiegenen Kosten hingewiesen. Da es sich bei der Sanierung der Waldbachkapelle um keine investive

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Marlen Scheunemann
Reno Beathalter

Tel. Nr.:
9276-246

Datum:
21.08.2023

Betreff: Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht

Maßnahme handelt, sondern die Kosten im Aufwand verbucht werden, waren formal keine weiteren Beschlüsse notwendig.

Am 01.11.2021 wurde nach Fertigstellung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen die Wiedereröffnung und das 150-jährige Jubiläum im kleinen Rahmen gefeiert.

2022

Abschluss der Restarbeiten an der Waldbachkapelle und den Außenanlagen. Prüfung und Abwicklung der Schlussrechnungen.



Die Waldbachkapelle nach Fertigstellung der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Marlen Scheunemann
Reno Beathalter

Tel. Nr.:
9276-246

Datum:
21.08.2023

Betreff: Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht



Standort des ehemaligen Wärterhauses nach Fertigstellung der Außenanlagen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Marlen Scheunemann
Reno Beathalter

Tel. Nr.:
9276-246

Datum:
21.08.2023

Betreff: Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht

V. Kosten/Finanzierung

V.1. Angesetzte/geplante Kosten

Die angesetzten Kosten für die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen änderten sich aufgrund der mehrteiligen Beschlüsse des Technischen Ausschusses zur Sanierung der Waldbachkapelle und des Wärterhaus-Abbrisses. Die nachfolgenden Tabellen zeigen den Verlauf der Kostenänderungen aufgrund der mehrteiligen Beschluss- und Planungsänderungen.

BV 159/19: Sanierung der Kapelle und Wärterhaus (nicht umgesetzt)			
Kostenblöcke	Gesamtkosten	davon Zuschuss	
		Stadt OG	davon TBO
Sanierung Kapelle	330.000 €	90.000 €	240.000 €
Sanierung Wärterhäuschen	420.000 €	420.000 €	0 €
Sanierung Weg WK 1	40.000 €	40.000 €	0 €
Sanierung Hauptweg	70.000 €	28.000 €	42.000 €
Sonstige Ausstattung	35.000 €	0 €	35.000 €
Summe:	895.000 €	578.000 €	317.000 €

BV 005/20: Sanierung von Kapelle, jedoch Abbruch Wärterhaus			
Kostenblöcke	Gesamtkosten	davon Zuschuss	
		Stadt OG	davon TBO
Sanierung Kapelle	330.000 €	90.000 €	240.000 €
Abbruch Wärterhaus	110.000 €	110.000 €	0 €
Freifläche Wärterhaus	30.000 €	30.000 €	0 €
Sanierung Weg WK 1	40.000 €	40.000 €	0 €
Sanierung Hauptweg	70.000 €	28.000 €	42.000 €
Sonstige Ausstattung	35.000 €	0 €	35.000 €
Summe:	615.000 €	298.000 €	317.000 €

BV 195/20: wie 005/20, jedoch Außenanlagen mit Rigolen (zur Ausführung gekommen jedoch Zisterne)			
Kostenblöcke	Gesamtkosten	davon Zuschuss Stadt	
		OG	davon TBO
Sanierung Kapelle	330.000 €	90.000 €	240.000 €
Abbruch Wärterhaus	110.000 €	110.000 €	0 €
Freifläche Wärterhaus	30.000 €	30.000 €	0 €
Sanierung Weg WK 1	40.000 €	40.000 €	0 €
Sanierung Hauptweg	70.000 €	28.000 €	42.000 €
Sonstige Ausstattung	35.000 €	0 €	35.000 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Marlen Scheunemann
Reno Beathalter

Tel. Nr.:
9276-246

Datum:
21.08.2023

Betreff: Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht

Umgestaltung Entwurf Außenanlagen	60.000 €	40.000 €	20.000 €
Summe:	675.000 €	338.000 €	337.000 €

V.2. Projektkostenentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Differenzen zwischen Budget, Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag und Schlussrechnung auf (Bruttosummen).

KG	Gewerke	DHH Budget (Stadt)	TBO Eigenanteil	Summe Stadt + TBO	Kostenschätzung	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Auftrag	Kostenfeststellung
200	Herrichten, Erschließen	110.000	0	110.000	137.521	89.794	98.766	98.766	137.638
300	Bauwerk-Baukonstruktion	90.000	240.000	330.000	290.679	314.860	333.391	333.391	381.564
400	Bauwerk - Techn. Anlagen			0	100.055	52.945	72.672	72.672	116.882
500	Außenanlagen	138.000	62.000	200.000	155.000	200.000	200.000	200.000	247.263
600	Ausstattung	0	35.000	35.000	0	0	0	0	0
700	Baunebenkosten				115.000	115.000	115.000	115.000	115.733
Summe		338.000	337.000	675.000	798.255	772.599	819.829	819.829	999.080

Toleranzen / Abw. nach DIN 276

+/- 20% +/- 10%

Tatsächliche Abweichung	-3,21%	6,11%	0,00%	21,86%
	KS zu KB	KB zu KA	KA zu A	A zu KF

V.3. Kostenentwicklung nach Kostengruppen

Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen

Das Budget für die Abbrucharbeiten lag bei 110 TEUR. Das beauftragte Abbruchunternehmen rechnete mit 123.133,69 EUR ab, die TBO-Eigenleistungen belaufen sich auf 14.504,24 EUR. Durch Massenmehrungen, Auftragserhöhungen und TBO-Eigenleistungen entstand eine Nachtragssumme von 38.871,71 EUR, die Gesamtkosten für diese Kostengruppe betragen 137.637,93 EUR.

Kostengruppe 300 - Bauwerk/Konstruktion und Kostengruppe 400 - Bauwerk, Technische Anlagen

Das Budget für diese beiden Kostengruppen lag zusammen bei 330 TEUR. In der Kostenberechnung betragen die Kosten bereits 370 TEUR, bei den Kostenanschlägen/Aufträgen erhöhten sich die Kosten auf 406 TEUR, was der bereits angespannten Marktlage und den Änderungen im Leistungsverzeichnis geschuldet war. Durch notwendige Nachträge in Höhe von 92 TEUR beläuft sich die Kostenfeststellung für diese zwei Kostengruppen auf 498.455 EUR.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Marlen Scheunemann
Reno Beathalter

Tel. Nr.:
9276-246

Datum:
21.08.2023

Betreff: Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht

Kostengruppe 500 - Außenanlagen

Das Budget für die Außenanlagen lag bei 200 TEUR. Ursprünglich war in den Außenanlagen eine Baumrigole geplant, die jedoch aufgrund des lehmhaltigen Untergrunds nicht umgesetzt werden konnte. So hat man sich für eine Zisterne mit automatischer Bewässerungsanlage und Regensensoren entschieden. Dadurch entstanden Mehrkosten in Höhe von 47 TEUR, die Gesamtkosten für diese Kostengruppe betragen 247.263,01 EUR.

Kostengruppe 700 - Baunebenkosten/Planungsleistungen

Diese Kostengruppe wurde bei der Mittelplanung zunächst nicht berücksichtigt. Die Gesamtkosten für die Baunebenkosten/Planungsleistungen belaufen sich auf 115.733,02 EUR. Durch die Einführung eines internen standardisierten Bauplanungs- und Bauprojektcontrollings werden solche Fehler zukünftig vermieden.

V.4. Nachträge und Auftragserweiterungen

Nachtragskosten gesamt: 179 TEUR (nach Kostenanschlag)

Kosten gruppe	Bezeichnung	Nachträge
KG 200:	Herrichten und Erschließen	38.871,71 €
KG 300:	Bauwerk/Baukonstruktion	48.173,20 €
KG 400:	Bauwerk technische Anlagen	44.209,93 €
KG 500:	Außenanlagen	47.263,01 €
KG 700:	Baunebenkosten/Planungsarbeiten	733,02 €
Gesamt		179.250,88 €

Während der Bauarbeiten zeigten sich immer mehr Zusatzarbeiten / Nachträge durch Unvorhergesehenes beim Bauen im denkmalgeschützten Bestand. Dies betraf konsequent alle Gewerke.

Die größten Abweichungen zwischen Kostenanschlag und Kostenfeststellung / Schlussrechnung ergaben sich in den Gewerken Rohbau (20 %), Außenputz (28 %), Tischler- (41 %) und Fliesenarbeiten (17 %).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Marlen Scheunemann
Reno Beathalter

Tel. Nr.:
9276-246

Datum:
21.08.2023

Betreff: Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht

Begründungen

Gewerk Rohbau:

- Änderungen der Bodenplatte im WC-Bereich
- Änderungen der Abdichtung außen

Gewerk Außenputz:

- Mehrmengen durch größere Risse an der Außenfassade
- Mehrarbeit am Untergrund bei Putzarbeiten (Altputz abschleifen und Ausgleichsputz) notwendig

Gewerk Tischlerarbeiten:

- Mehrmengen bei Türen und Lamperien

Gewerk Fliesenarbeiten:

- geänderte Fliesen
- Änderungen im Bodenaufbau (ursprünglicher Aufbau war unklar)

Gewerk Außenanlagen

- Zisterne mit Bewässerungsanlage anstatt einer Baumrigole

Zusammenfassend addieren sich die Kosten für die Planung (116 TEUR = 36 %) sowie auf Nachträge und Auftragserweiterungen (179 TEUR = 55 %) auf rd. 295 TEUR. Weitere zusätzliche Arbeiten schlugen mit rd. 29 TEUR (= 9 %) zu Buche.

Somit ergibt sich folgende Kostenverteilung zwischen der Stadt Offenburg (nicht gebührenfähige Kosten) und den Technischen Betrieben (gebührenfähige Kosten):

Gesamtkosten		davon Anteil Stadt	davon Anteil TBO
Geplant	675.000,00 €	338.000,00 €	337.000,00 €
gem. Kostenfeststellung	999.079,90 €	388.719,62 €	610.360,28 €
Differenz/Mehrkosten	324.079,90 €	50.719,62 €	273.360,28 €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/23

Dezernat/Fachbereich:
Technische Betriebe
Offenburg

Bearbeitet von:
Marlen Scheunemann
Reno Beathalter

Tel. Nr.:
9276-246

Datum:
21.08.2023

Betreff: Waldbachfriedhof, Sanierung der Waldbachkapelle - Abschlussbericht

VI. Fazit

Im Bauverlauf zeigten sich immer wieder Mehrarbeiten, welche vorher nicht ersichtlich waren. In vielen Bereichen war der Grundzustand nicht bekannt. Da es sich hier um einen denkmalgeschützten Bestandsbau handelt, waren diese Arbeiten notwendig und somit auch zwingend auszuführen.

Es gibt kein einzelnes, explizites Gewerk mit sehr hohen Nachträgen. Vielmehr ist es die Gesamtzahl an Gewerken, welche die Nachtragssumme auf 179 TEUR aufsummiert.

Größter Fauxpas war das „Übersehen“ der Planungskosten. Bedingt durch personelle Veränderungen in den TBO war ein mehrfacher Wechsel in der Projektleitung erforderlich. Durch die Einführung eines internen standardisierten Bauplanungs- und Bauprojektcontrollings werden solche Fehlerquellen auch bei der Übergabe von Bauprojekten zukünftig vermieden.

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz und dem Förderkreis Historischer Waldbachfriedhof e.V. im Rahmen des Zeitplans erfolgreich fertiggestellt. Das Ergebnis der Sanierungsarbeiten stieß unter unter den Beteiligten und auch in der Öffentlichkeit auf große Zustimmung.

Die Gesamtbaukosten betragen 999 TEUR, davon bezuschusste die Stadt Offenburg 389 TEUR für nicht gebührenfähige Baukosten. Der TBO-Anteil in Höhe von 608 TEUR ist gebührenfähig.

Die Finanzmittel der TBO wurden im Rahmen des Wirtschaftsplans 2022 zur Verfügung gestellt. Die fehlenden Restmittel der Stadt Offenburg in Höhe von 50 TEUR werden nach Beschluss zu Lasten des städtischen Haushalts als BKZ abgerechnet.