

Telefon: 0 233-24022
Telefax: 0 233-20358

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Referat für Gesundheit
und Umwelt**
Städtische Friedhöfe München

**Untersuchungsauftrag Generalinstandsetzung der Friedhofsgebäude des
Westfriedhofs mit Instandsetzung bzw. Neubau der zwei Betriebshöfe**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16955

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem
Gesundheitsausschuss vom 05.12.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Änderung des mit Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10615 genehmigten Nutzerbedarfsprogramms.
Inhalt	Generalinstandsetzung der Gebäude des Westfriedhofs mit Instandsetzung bzw. Neubau von zwei Betriebshöfen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Das Nutzerbedarfsprogramm für die Generalsanierung der Gebäude des Westfriedhofs mit Instandsetzung bzw. Neubau der zwei Betriebshöfe sowie Erstellung der Interimsmaßnahmen wird als Planungsgrundlage genehmigt. Das Baureferat (BAU) wird gebeten, auf Grundlage des Nutzerbedarfsprogramms die Vorplanung erstellen zu lassen. Das Kommunalreferat (KR) und das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) werden beauftragt, das Ergebnis der Vorplanung dem Stadtrat zur Erteilung des Projektauftrags vorzulegen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Generalsanierung, Sanierung, Friedhofsgebäude, Friedhof, neuer Untersuchungsauftrag, Betriebsflächen, Moosach.
Ortsangabe	Westfriedhof, 10. Stadtbezirk Moosach, Baldurstr. 28, 80637 München.

I. Vortrag der Referentinnen

1.	Ausgangslage	1
2.	Erläuterung des aktuellen Nutzerbedarfs	2
2.1.	Hauptgebäude	2
2.2.	Umbau des bisherigen Betriebshofs	2
2.3.	Sanierung der Stützmauer, Treppenanlage und Ölberggruppe	3
2.4.	Umstrukturierung des ehemaligen Gartenbaustützpunkts zum neuen SFM Betriebshof	3
2.5.	Interimsauslagerung während der Bauzeit	3
3.	Darstellung der Kosten und Finanzierung	4
3.1.	Neue Finanzposition im MIP	4
3.2.	Fortschreibung des MIP	4
3.3.	Fördermittel aus dem Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm	5
3.4.	Refinanzierung	5
4.	Beteiligung anderer Referate	5
5.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
6.	Unterrichtung der Korreferentinnen und der Verwaltungsbeiräte	5
7.	Beschlussvollzugskontrolle	5

II. Antrag der Referentinnen 6**III. Beschluss** 6

Telefon: 0 233-24022
Telefax: 0 233-20358

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Referat für Gesundheit
und Umwelt**
Städtische Friedhöfe München

Untersuchungsauftrag Generalinstandsetzung der Friedhofsgebäude des Westfriedhofs mit Instandsetzung bzw. Neubau der zwei Betriebshöfe

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16955

5 Anlagen:

1. Lageplan Westfriedhof
2. Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm
3. Raumprogramm
4. Stellungnahme des Baureferats vom 11.11.2019
5. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 11.11.2019

Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Gesundheitsausschuss vom 05.12.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentinnen

1. Ausgangslage

Für den Westfriedhof wurde mit Stadtratsbeschluss vom 22.11.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10615) der Projektauftrag zur Sanierung denkmalgeschützter Gebäude erteilt.

Das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) umfasste zum Zeitpunkt des Projektauftrags im Jahre 2012 **nur** die Sanierung der bestehenden denkmalgeschützten Hauptgebäude (Anlage 1, Gebäude 1 bis 6) mit geplanter Sanierungsabwicklung im laufenden Betrieb.

Erst im Zuge der Entwurfsplanung mit ersten Bauablaufplänen wurde die Erkenntnis gewonnen, dass eine Sanierung der Gebäude während des laufenden Betriebs, vor allem in Bezug auf die Funktionsbeeinträchtigungen eines pietätvollen Betriebsablaufes, nicht möglich ist. Auch stellte sich heraus, dass zusätzliche betriebliche Anpassungen für eine moderne und zeitgemäße Bestattungskultur erforderlich sind. Hierzu zählen die stringente räumliche Trennung öffentlicher und betrieblicher Bereiche, die Ergänzung eines Umsargraumes, eines Verabschiedungsraumes, eines rituellen Waschraumes und barrierefreier Toiletten.

Um einen pietätvollen Betriebsablauf auch während der Baumaßnahme zu gewährleisten, bedarf es einer Sanierung in einem Zuge, mit einer möglichst ortsnahen Betriebsauslagerung am Standort, mit dafür zu schaffenden Interimslösungen und einen erweiterten Planungsumgriff. In dem erweiterten Untersuchungsumfang soll auch der sogenannte ehemalige Gartenbaustützpunkt, von dem aus die 50 Hektar große Friedhofsfläche unterhalten wird (Anlage 1, Gebäude 7), mit Betriebsflächenerweiterungsbedarf aufgenommen werden. Hierfür bedarf es eines überarbeiteten NBPs.

Mit diesen nun vorgelegten Bedarfen werden so wesentliche Änderungen und auch Mehrbedarfe gegenüber dem ursprünglichen Untersuchungsauftrag angemeldet, sodass ein neuer Untersuchungsauftrag zur Überarbeitung der Vorplanung notwendig wird. Dieser soll im Rahmen dieser Sitzungsvorlage erteilt werden. Auch wird die Notwendigkeit einer Interimsauslagerung während der Generalinstandsetzung als Teil des Untersuchungsauftrages dargestellt (Anlage 2).

2. Erläuterung des aktuellen Nutzerbedarfs

Im Zuge der zwingend notwendigen Überarbeitung des NBP durch das RGU konnten auch aktuelle betriebliche Erkenntnisse und Notwendigkeiten berücksichtigt werden, die in das neue NBP für die Generalsanierung des Westfriedhofs eingeflossen sind (Anlage 2). Das Kommunalreferat (KR) hat dieses NBP geprüft und nach Abstimmungen mit dem RGU und dem BAU plausibilisiert. Die Untersuchung der Generalsanierung soll nunmehr alle zum Westfriedhof zugehörigen Gebäude umfassen. Mit dieser Sitzungsvorlage wird dem Stadtrat das Nutzerbedarfsprogramm zur vorläufigen Genehmigung vorgelegt. Im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Projektauftrag wird das Nutzerbedarfsprogramm genehmigt.

2.1. Hauptgebäude

Die denkmalgeschützten Gebäude des Westfriedhofs befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, so auch die Krypta. An allen Gebäuden wurden durchgängig Schäden an der Substanz festgestellt, die in erster Linie von Abnutzung, Verwitterung und Feuchtigkeit herrühren. Darüber hinaus sind einige funktionelle betriebliche Anpassungen vorzunehmen, wie ein Umsargraum in der Aufbahrung und Informationstechnik in reaktivierten Warteräumen der Aussegnungshalle, um den Anforderungen einer zeitgemäßen und zukunftsorientierten Bestattungskultur standzuhalten. Ergänzend werden auch die beiden im Hauptgebäude befindlichen Wohnungen innerhalb der Sanierung mit aufgenommen.

2.2. Umbau des bisherigen Betriebshofs

Der bisherige Betriebshof (Anlage 1, zwischen Nr. 5 und 6) soll künftig zweigeteilt werden. Ein Bereich mit Verabschiedungsraum, barrierefreiem WC sowie einem rituellen Waschraum soll den Trauernden zur Verfügung stehen. Der Rest soll weiterhin für betriebliche Zwecke genutzt werden. Dadurch entzerren sich die innerbetrieblichen und öffentlichen Abläufe.

2.3. Sanierung der Stützmauer, Treppenanlage und Ölberggruppe

Das gesamte bauliche Ensemble reicht von den Hauptgebäuden bis zur Stützmauer, Treppenanlage und der Ölberggruppe, einer kunstvollen Figurengruppe (Anlage 1, Nr. 8 und 9). Da diese mit den Hauptgebäuden ein denkmalgeschütztes Ensemble bilden, werden diese Bereiche in die Sanierung einbezogen.

2.4. Umstrukturierung des ehemaligen Gartenbaustützpunkts zum neuen Betriebshof

Der mitten im Bestattungsgelände, ca. 500 Meter vom Hauptgebäude entfernt gelegene ehemalige Gartenbaustützpunkt (Anlage 1, Nr. 7) könnte ein neuer, rein betrieblich genutzter Betriebshof der Städtischen Friedhöfe München (SFM) werden. Hier sollen die Grabmacher und Mitarbeiter der Grünpflege ihren Fuhrpark und ihre Sozialräume vorfinden. Damit kann der Westfriedhof an moderne betriebliche Anforderungen angepasst werden, die eine sinnvolle Trennung von Verabschiedung und Bestattung zu den betrieblich-handwerklichen Aufgaben erfordern. Das KR hat bereits bei der Bewertung des NBPs zusammen mit den SFM intensiv geprüft, ob diese Funktionen nicht auch in vorhandenen Räumen des Westfriedhofs untergebracht werden können. Letztlich konnte ohne nähere bauliche Untersuchung keine andere Lösung gefunden werden, die arbeitsschutzrechtlich geeignet ist und zugleich den Betriebsablauf im Hinblick auf kundenorientierte, pietätvolle Bestattung gewährleistet.

2.5. Interimsauslagerung während der Bauzeit

Zur Klärung der Notwendigkeit von Interimsmaßnahmen wurden Bauablaufpläne für mehrere Szenarien geprüft. Diese reichten von abschnittsweiser Sanierung mit mehreren wechselnden Interimsunterbringungen in Containern bis zu einer temporären einmaligen, aber kompletten Auslagerung des gesamten Friedhofsbetriebs an eine andere Stelle im Westfriedhof. Die Auslagerungen wurden für jeden der Bauabschnitte einzeln auf die betrieblichen und baulichen Auswirkungen hin geprüft und auch hinsichtlich der Kosten bewertet.

Bei einer abschnittsweisen Baudurchführung wäre die Belastung wegen der baulich substantziellen Eingriffe durch Baustellenlärm, -erschütterungen und Staub für den sensiblen Bestattungsbetrieb nicht zumutbar. Eine Bauausführung außerhalb der Bestattungszeiten, die von Montag bis Freitag nahezu durchgehend stattfinden, ist nicht möglich. Eine Reduzierung der Nutzung auf bestimmte Zeitfenster ist aufgrund des hohen Aufkommens der Bestattungsfeierlichkeiten ebenfalls nicht praktikabel. Aufgrund der Tatsache, dass die Sanierung im laufenden Betrieb einem pietätvollen Abschiednehmen entgegensteht, sollen in der Vorplanung Varianten mit einer geplanten Komplettauslagerung weiter untersucht werden.

Seitens der Friedhöfe wurde die Möglichkeit, die Bestattungsfeierlichkeiten auf den nächstgelegenen Nordfriedhof (ca. 8 Straßenkilometer entfernt) zu verlagern, mit dem Ergebnis geprüft, dass dies nicht praktikabel ist.

Hierzu führt das RGU aus:

„Den Trauergästen ist es nicht zuzumuten, dass während einer Beerdigung eine mit einem Ortswechsel verbundene Pause entsteht. Hierbei müssten zusätzlich Pufferzeiten auf Grund der allgemeinen Verkehrslage in München bzw. der Anbindungen der Friedhöfe durch den öffentlichen Nahverkehr mit einkalkuliert werden, um die Vollständigkeit der Trauergemeinde

gewährleisten zu können.

Zu den logistischen Problemen, die eine solche Auslagerung beispielsweise an den Nordfriedhof mit sich bringt, kommt noch die Auslastung des Nordfriedhofs hinzu. Der Nordfriedhof führt pro Tag bis zu 8 Beisetzungen durch. Ebenso der Westfriedhof. Durch eine solche Auslastung der Friedhöfe in München ist es unmöglich, den Betrieb eines Hauptfriedhofs übergangsweise an einen anderen Hauptfriedhof zu verlagern. Zusätzlich zur bereits starken Auslastung der Trauerhalle bestehen nicht ausreichend Kapazitäten in der Aufbewahrung bzw. bei den Kühlräumen, um eine ausreichende Versorgung der Leichname zu gewährleisten.“

Unter Ziff. 5.3 der Anlage 2 wird deshalb die Generalsanierung als eine zusammenhängende Maßnahme vorgeschlagen.

3. Darstellung der Kosten und Finanzierung

3.1. Neue Finanzposition im MIP

Die vorausgehend erstellte Planung der Hauptgebäude, die unter der Finanzposition 0640.5001 „Westfriedhof, Baldurstr. 28. Gebäude Generalsanierung“ lief, kann teilweise verwendet werden. Die hier angefallenen Planungskosten ab Januar 2012 werden deshalb der neuen Maßnahme zugerechnet. Die Planung des neuen Projektes wird fortgesetzt. Um jedoch eine eindeutige Trennung des alten und neuen Projektes darstellen zu können, bekommt das neue Projekt die Finanzposition 0640.5008 „Westfriedhof, Baldurstr. 28, Gebäude Generalsanierung“. Mit Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms wird die alte Maßnahme abgerechnet und geschlossen.

Das Projekt wurde 2012 im Projektauftrag mit 10,75 Mio. Euro genehmigt. Im Projektauftrag von 2012 waren die vor genannten Bedarfe für Interimbauten, der sogenannte ehemalige Gartenbaustützpunkt, die Betriebsanpassungsbedarfe sowie die Wohnungen nicht enthalten. Dadurch und durch die Baupreisindexsteigerung werden sich bei erneuter Erteilung des Projektauftrags deutlich höhere Projektkosten ergeben. Die Höhe der Projektkosten wird im Rahmen der Vorplanung von BAU erarbeitet, diese können aber derzeit noch nicht prognostiziert werden.

Die benötigten Mittel für die neue Planung stehen auf der Planungskostenpauschale des Hochbaus (6010.940.9920.2) zur Verfügung.

3.2. Fortschreibung des MIP

Die Maßnahme "Westfriedhof, Baldurstr. 28, Gebäude Generalsanierung" (0640.5001) war im MIP 2018 - 2022, Rangfolgen-Nr. 501, mit Baukosten in Höhe von 8.961.000 Euro enthalten. Diese Maßnahme wurde nicht fortgeschrieben. Jedoch wurde die Maßnahme „Westfriedhof, Baldurstr. 28, Gebäude Generalsanierung“ (0640.5008) mit Planungskosten in die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023 aufgenommen. Die ab 2012 für die Planung des neuen Projektes benötigten Mittel in Höhe von 214.000 Euro wurden in der Spalte „finanziert bis 2018“ dargestellt.

3.3. Fördermittel aus dem Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.09.2016 „Städtebauförderung in München, A, Beginn vorbereitender Untersuchungen in Moosach und Neuperlach“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) beauftragt, die Planungsleistungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB und die Bürgerbeteiligung in Moosach vorzubereiten. Die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt innerhalb der nächsten zwei Jahre. Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) erstellt und dem Stadtrat mit der Sitzungsvorlage zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vorgelegt. Dies dient als Grundlage für die anschließende, 10- bis 15-jährige Laufzeit der Sanierung in Moosach und ermöglicht den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Der Westfriedhof liegt im Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen. Das KR soll beauftragt werden, dies bei der Projektentwicklung zu berücksichtigen.

3.4. Refinanzierung

Da die Städtischen Friedhöfe München eine gebührenrechnende Einrichtung sind, wird die Finanzierung von Aufwendungen durch die erhobenen Grabnutzungsgebühren getragen. Die Kosten, welche nicht gebührenrelevant sind, zum Beispiel durch Denkmalschutz entstehende Mehrkosten, werden vom städtischen Haushalt getragen (Anlage 2, S. 2).

4. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem PLAN und der Stadtkämmerei abgestimmt. Die Stellungnahme des Baureferats wurde eingeholt und liegt als Anlage dieser Beschlussvorlage ebenfalls bei.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 10, Moosach, hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

6. Unterrichtung der Korreferentinnen und der Verwaltungsbeiräte

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, der Korreferentin des RGU, Frau Stadträtin Sabine Krieger, dem Verwaltungsbeirat des KR, Herrn Stadtrat Jens Röver, sowie der Verwaltungsbeirätin der SFM, Frau Stadträtin Dr. Manuela Olhausen, wurde je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

7. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, da der Stadtrat im Rahmen des Projektauftrags wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag der Referentinnen

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird vorläufig genehmigt.
2. Das Baureferat wird gebeten, auf Grundlage des Nutzerbedarfsprogramms die Vorplanung zu erstellen.
3. Das Kommunalreferat und das Referat für Gesundheit und Umwelt werden beauftragt, das Ergebnis der Vorplanung dem Stadtrat mit der Sitzungsvorlage zur Erteilung des Projektauftrags vorzulegen.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Einsatz von Fördermitteln aus dem Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm zu prüfen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Die Referentin

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

Stephanie Jacobs
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KR-IM-VB-BFV

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Baureferat – RZ

das Baureferat - RG2

das Baureferat - RG4

das Baureferat – H

das Baureferat – HZ

das Baureferat – H2

das Baureferat – H24

das Baureferat – H7

das Baureferat - H8

das Referat für Gesundheit und Umwelt - RGU-SFM

das Referat für Gesundheit und Umwelt - RGU-B

die Stadtkämmerei - HA I

die Stadtkämmerei - HA II

das Kommunalreferat – GL2

das Planungsreferat – HA II/55

z.K.

Am _____