

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0876/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Heiko Ströher
Aktenzeichen: FD III/3 651-50-15	Federführung: Fachdienst III/3	Datum: 07.01.2025

Sanierung Friedhofsmauer in Oberjosbach / Heftricher Weg

Beratungsfolge Gemeindevorstand Ortsbeirat Oberjosbach Gemeindevorstand	Behandlung nicht öffentlich öffentlich nicht öffentlich
---	---

Beschlussvorschlag:

1. Zur Sanierung der Friedhofsmauer in Oberjosbach kommt die Variante „Teil-erneuerung und Sicherung“ (Alternative O) zur Ausführung.
2. Zur Kosteneinsparung werden die Gewerke „Sanierung Friedhofsmauer“ und „Straßenbau“ getrennt ausgeschrieben. Der Zeitraum zwischen Vergabe und Beginn der Ausführung wird verlängert und der Baubeginn flexibel gehalten. Beim Ausbau des Heftricher Weges wird die Möglichkeit der Bodenverbesserung durch Einsatz von Bindemittel geprüft.
3. Der Beschluss des Gemeindevorstandes vom 23.05.2023 zu GV/0496/2021-2026 wird aufgehoben
4. Vom Beschlussvorschlag und der Sachverhaltsdarstellung wird seitens des Gemeindevorstandes zunächst Kenntnis genommen. Vor der endgültigen Entscheidung hinsichtlich der Sanierungsvariante der Friedhofsmauer Oberjosbach und deren Finanzierung ist zuvor der Ortsbeirat Oberjosbach gemäß § 5 Abs. 7 der Geschäftsordnung für die Ortsbeiräte anzuhören. Nach Anhörung des Ortsbeirates Oberjosbach entscheidet der Gemeindevorstand abschließend über die durchzuführende Sanierungsvariante und beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Ingenieur- und Bauleistungen erneut auszuschreiben.

Maier-Frutig
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5530 Betrieb von Friedhöfen
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr. 5530.313
Auftrags-Nr.: ---

Im Teilhaushalt 5530 - Betrieb von Friedhöfen wurden bereits im Haushaltsjahr 2023 Mittel in Höhe von 210.000 € unter dem Investitionskonto 5530.313 berücksichtigt. Unter Abzug der angefallenen Planungs- und Baunebenkosten der Jahre 2023/ 2024 ist vorgesehen, die verbleibenden Mittel in Höhe von 186.811,37 € als Haushaltsreste in das Haushaltsjahr 2025 zu übertragen. Damit ist die Maßnahme finanziert.

Sachverhalt:

Im Sommer 2024 wurden die Bauleistungen zur Sanierung der Friedhofsmauer in Oberjosbach zusammen mit den Leistungen zum grundhaften Ausbau des Heftricher Weg, Abschnitt Königsteiner Straße – Holunderweg, der parallel verläuft, ausgeschrieben. Zur Submission am 15. August 2024 lagen nur zwei Angebote vor, die unangemessen hohe Preise beinhalteten. Im Ergebnis wurde die Ausschreibung aufgehoben (siehe Vorlage GV/0832/2021-2026 vom 12.09.2024) - mit der Perspektive, diese zu wiederholen und einen größeren Bieterkreis sowie ein annehmbares Angebot zu erhalten.

Im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsergebnis wurde auch der technische Lösungsansatz des grundhaften Straßenausbaus diskutiert. Die Entscheidung zur vorgeschlagen Variante des grundhaften Ausbaus wurde anhand der Ergebnisse eines Baugrundgutachtens unterstrichen (siehe Verwaltungsmitteilung VM/0239/2021-2026 vom 01.10.2024, Anlage 3). Im Zuge der erneuten Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Wiederholungsausschreibung sollen Einsparmöglichkeiten, insbesondere durch technische Bodenverbesserung untersucht und bewertet werden. Hierzu sind Preisanfragen bei Baufirmen geplant. Es sollen auch die Auswirkungen für das sensible Baufeld des Friedhofs (Staubentwicklung) berücksichtigt werden.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Neu- bzw. Wiederholungsausschreibung soll die Variante zur Sanierung der Friedhofsmauer erneut diskutiert werden, mit dem Ziel die technisch und wirtschaftlich geeignetste Lösung zu realisieren.

Im Februar 2023 wurde der Sachverständige für Landschaftsbau Dr. Kurt Fleckenstein mit der Erstellung eines Gutachtens über den Zustand der Friedhofsmauer beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens wurden Sanierungsvarianten untersucht und technisch sowie monetär bewertet. Das Gutachten ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigelegt.

Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengetragen. Die Beschreibungen sind weitestgehend analog zur Gemeindevorstandsvorlage GV/0496/2021-2026 vom 17.04.2024.

Die Passagen sind nachfolgend kursiv dargestellt.

Die erste Variante (**Alternative O**) beantwortet auch die Anregung des Ortsbeirates Oberjosbach vom 08. Oktober 2024. Unter Punkt 7 wurde angefragt, ob es möglich sei – nur den nicht standsicheren Teil der Mauer zu sanieren und zu prüfen, ob daraus Kostenreduzierungen gegenüber der ursprünglichen Planung zu erreichen sind.

*In der ersten Alternative (Alternative O) wurde eine **Teilerneuerung und Sicherung** der bestehenden Mauer untersucht. Die Teilerneuerung betrifft ca. 20 % der rund 77 m langen Mauer. Hierbei sollen auch vorgelagerte Stützpfeiler eingebaut werden. Die Kosten der Maßnahme betragen rund 100.000 € brutto. In dem Betrag sind die Baunebenkosten in Höhe von 25 % der Nettobausumme berücksichtigt. Die erwartete Lebensdauer der teilsanierten*

Mauer beträgt 25 – 30 Jahre.

Weiterhin wurde die Variante (**Alternative A**) zum kompletten Neubau der Mauer als Natursteinmauer untersucht. Die Bruchsteine könnten beispielsweise aus dem Steinbruch Fischbach bezogen werden. Die Kantenlänge wurde mit ca. 15 – 60 cm berücksichtigt. Als Gesteinsart soll Sereizitgneis (Taubusschiefer) verwendet werden. Die Fugen der Sichtfläche sollen mit Mörtel verfüllt werden, wobei die Fugenbreite zwischen 4 cm und 1 cm variieren soll. Die Kosten dieser Maßnahme betragen rund 210.000 € brutto. In dem Betrag sind die Baunebenkosten in Höhe von 25 % der Nettobausumme berücksichtigt. Ohne Baunebenkosten entspricht dies einer Bruttosumme in Höhe von 168.000,00 €. Die erwartete Lebensdauer der neuen Mauer beträgt 150 - 200 Jahre.

Die vom Ingenieurbüro Sommer, Taunusstein erstellte fortgeschriebene Kostenberechnung vom August 2024 endet mit einem Betrag in Höhe von rund 175.000 € brutto, ohne Baunebenkosten. Das Ausschreibungsergebnis schwankte zwischen rund 160.000,00 € und 320.000,00 €

In einer weiteren Variante (**Alternative B**) wurde der Neubau der Friedhofsmauer als Gabionenwand untersucht. Charakteristisch für diese Bauweise ist der Einsatz von Drahtkörben, die aus verzinktem Draht hergestellt und befüllt werden. Als Füllmaterial soll ebenfalls Taubusschiefer eingesetzt werden. Es ist möglich, die 60-200 mm großen Steine ebenfalls aus dem Steinbruch Fischbach der Fa. Wirtz zu beziehen. Die Lebensdauer der Gabionen hängt maßgeblich vom Draht der Gabionenkörbe ab. Die Kosten dieser Maßnahme betragen rund 130.000 € brutto. In dem Betrag sind die Baunebenkosten in Höhe von 25 % der Nettobausumme berücksichtigt. Die erwartete Lebensdauer der neuen Mauer beträgt 50 - 100 Jahre.

Darüber hinaus wurde die Neugestaltung der Friedhofsmauer mit Betonsteinen (**Alternative C**) untersucht. Bei dieser Variante ist eine zweiseitige Gestaltung der Oberfläche mit Natursteineffekt vorgesehen, der Zwischenraum soll mit Beton verfüllt werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten der im Verband angeordneten Betonsteine sind bezüglich der Art, Größe und Farbgestaltung sehr vielfältig. Im beigefügten Gutachten (Anlage 1) sind auf Seite 12 zwei Mauern aus Betonsteinen mit Natursteineffekten abgebildet. Die Kosten dieser Variante betragen rund 190.000 € brutto. In dem Betrag sind die Baunebenkosten in Höhe von 25 % der Nettobausumme berücksichtigt. Die erwartete Lebensdauer der neuen Mauer beträgt 150 - 200 Jahre.

Allen Alternativen ist gleich, dass die Kosten möglichen Schwankungen unterliegen und die vorgelegte Kostenschätzung eine Einordnung auf Basis des aktuellen Preisstandes ist.

Tendenziell wird aus sachverständiger Sicht nachvollziehbar der Neubau als Natursteinbruchmauer (**Alternative A**) empfohlen. Hierbei wird insbesondere das historische Gesamtbild, verbunden mit der langen Lebensdauer berücksichtigt. Die Ausführung in Form von Gabionen (**Alternative B**) ist technisch unproblematisch und führt zu einer Kostenreduzierung auf geschätzt 97.500 Euro reine Baukosten brutto. Allerdings würde die Optik des Friedhofs erheblich verändert.

Die zunächst nicht favorisierte Teilerneuerung der bestehenden Mauer (**Alternative O**) ist aus heutiger Sicht insbesondere unter Berücksichtigung der Haushaltssituation eine geeignete Lösung, auch um die Faktoren zur Charakteristik der Mauer samt historischem Hintergrund zu erfüllen. Darüber hinaus sind die erwarteten Investitionskosten in Höhe von rund 100.000 € brutto aus Sicht der Verwaltung noch akzeptabel, auch im Hinblick auf die erwartete Lebensdauer von (maximal) 25 bis 30 Jahren. Technisch ist die vorgeschlagene Lösung mit der Errichtung zusätzlicher Stützpfeiler ebenfalls gut überlegt und spricht für die Umsetzung der Variante. Die im Abstand von 6 – 8 m zu errichtenden Stützpfeiler sollen entlang der gesamten Mauer gebaut werden, um die Lebensdauer des gesamten Bauwerks

zu erhöhen. Weiterhin besteht ein zeitlicher Vorteil bei Umsetzung dieser Variante, zudem ist die Bautätigkeit in dem sensiblen Baufeld am Friedhof sehr kompakt in Vergleich zu den anderen Varianten. Der Gutachter Dr. Fleckenstein allerdings rät von dieser Variante ab: „Der Unterzeichner ist der Auffassung, dass die Alternative O Teilsanierung und Sicherung ausscheidet, weil viel Geld investiert wird in eine Mauer, die ohnehin nicht langfristig gesichert werden kann“ (Seite 14 des Gutachtens, Anlage 2). Hier bezieht sich der Gutachter auf die Tatsache, dass die Mauer nicht ordnungsgemäß gegründet wurde und die Steine keinen inneren Verbund aufweisen. Ein Neubau in spätestens 30 Jahren (Varianten A-C) ist somit zu erwarten.

Es muss andererseits berücksichtigt werden, dass die Umsetzung einer Variante, sofern abweichend von der bisher favorisierten Lösung der Bruchsteinmauer eine ergänzende bzw. neue Planung erfordert. Damit verbunden sind auch weitere Kosten sowie Planungszeiten. Bei Umsetzung der „Alternative O“ könnten die Faktoren ebenfalls sehr kompakt und wirtschaftlich umgesetzt werden.

Im Zuge der vorgesehen neuen bzw. Wiederholungsausschreibung ist geplant, dass die Gewerke zur Sanierung der Friedhofsmauer und des Straßenausbaus getrennt voneinander ausgeschrieben werden. Die ursprünglich erwarteten monetären Vorteile einer gesamten Ausschreibung, bei der Synergieeffekte beispielsweise durch die Nutzung einer gemeinsamen Baustelleneinrichtung / Baustellenkoordination generiert werden können, haben sich nicht erfüllt. Dies war auch ein Ergebnis der zurückliegenden Ausschreibung.

Ein weiterer Faktor, um günstigere Angebote zu erzielen ist, den Ausführungszeitraum nur grob (Frühjahr/Sommer 2025) vorzugeben und somit den Firmen mehr Flexibilität bei der Zeitplanung einzuräumen.

Die Überarbeitung bzw. Vorbereitung der neuen Ausschreibungsunterlagen erfolgt unmittelbar nach der Beschlussfassung über die Sanierungsvariante.

Grein
Leiter Fachbereich III

Ströher
Leiter Fachdienst III/3

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Gutachten über eine freistehende Natursteinmauer am Friedhof Oberjosbach, Dr. K. Fleckenstein, Mannheim – Stand 15. März 2023

Anlage 3: Verwaltungsmitteilung VM/0239/2021-2026 vom 01.10.2024