

15.06.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/055

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Friedhof Lüningsburg

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	06.07.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	22.08.2022 -							
Verwaltungsausschuss	29.08.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit einem Interessenten Verhandlungen über einen Grundstücksverkauf oder -verpachtung von städtischen Friedhofsflächen, hier: Friedhof Lüningsburg, in einer Größe von ca. 1.500 m² aufzunehmen. Die Fläche befindet sich im Eingangsbereich des Friedhofs, siehe Anlage 1.
2. Hierzu ist zunächst ein Verkehrswertgutachten für den zu veräußernden Grundstücksteil mit Gebäudeteilen auf dem Friedhof Lüningsburg zu beauftragen.
3. Die Abrisskosten für die jetzigen Friedhofsgebäude sind zu ermitteln. Die Abrissarbeiten sind durch die Verwaltung zu prüfen und bei den Grundstücksverhandlungen zu berücksichtigen.
4. Die Verwaltung hat den öffentlich nutzbaren und den erforderlichen friedhofsbezogenen Anteil der Baulichkeiten zu ermitteln und für die spätere gewerbliche Nutzung des zu veräußernden Grundstücksanteils festzusetzen. Die Nutzbarkeit der Trauerhalle durch andere Bestattungsinstitute ist zu marktüblichen Konditionen zu gewährleisten. Die Belange des angrenzenden städtischen Betriebshofes sowie des ortsansässigen Steinmetzes sind in die Überlegungen einzubeziehen.
5. Es sind verschiedene Möglichkeiten der Veräußerung, Vermietung und Verpachtung, Neubau und Nachnutzung des Grundstückes und der Gebäude zu prüfen.

6. Die Verwaltung erarbeitet einen Vorschlag zu den Punkten 1 - 5.

Anlass und Ziele

Ein Interessent hat im Jahr 2021 gegenüber der Verwaltung sein Interesse bekundet, einen Teil des städtischen Grundstücks des Friedhofs Lüningsburg zu erwerben oder alternativ zu pachten.

Der in der Anlage 1 dargestellte und zum Kauf/Pacht angefragte Grundstücksteil von 1.000 - 1.500 m² liegt im Eingangsbereich des städtischen Friedhofs Lüningsburg.

Anstelle der in diesem Bereich zurzeit stehenden, sanierungsbedürftigen städtischen Friedhofsgebäude möchte der Interessent gern einen Neubau mit einer Gebäudefläche von 500 - 600 m² unter den Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes Nr. 30 errichten.

Angedacht ist ein Neubaukomplex mit friedhofsbezogenen Räumlichkeiten, die der Leichenaufbewahrung und -aufbereitung dienen. Ein Abschiednahmeraum, Büroräume, eine größere, teilbare Trauerhalle, die auch anmietbar sein soll sowie Aufenthaltsräume gehören außerdem zum Vorhaben. Weiterhin gibt es Überlegungen zur Einrichtung eines Trauercafés.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2022		
Produkt/Investitionsnummer: 5530660		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	0 EUR	0 EUR
Aufwand/Auszahlung	0 EUR	0 EUR
Saldo	0 EUR	0 EUR

Begründung

Die Neuplanung des Friedhofs Lüningsburg zu Beginn der 70er Jahre war geprägt von der angekündigten Schließung des damals einzigen, kirchlichen Friedhofs durch den Friedhofsträger, der Ev.-luth. Kirchengemeinde Liebfrauen. Entsprechend groß - und nach heutigem Wissen für damalige Verhältnisse schon überdimensioniert - fiel die Gesamtplanung der Gebäude und des Flächenbedarfs für Beisetzungen aus. Großzügig und weitläufig angelegt wurde auch der gesamte, überwiegend gepflasterte Eingangsbereich, der heute noch im Originalzustand der 70er Jahre erhalten ist.

Die Friedhofsgebäude sind weitestgehend im Originalzustand der 70er Jahre und genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Funktionalität, Energiestandard und Barrierefreiheit. Die Baukonstruktion und die technischen Anlagen sind stark sanierungsbedürftig, so dass Teile der Immobilie nur eingeschränkt oder nicht mehr nutzbar sind.

Die Friedhofsgebäude erfahren zudem aufgrund der Veränderung der Bestattungskultur von früher überwiegend stattfindenden Sargbeisetzungen mit großen Trauerfeiern hin zur heutigen Standardbeisetzung als Urne und wesentlich kleineren Trauerfeiern eine geringere Nutzung.

Damit einher gehen sinkende Gebühreneinnahmen. Teilweise sind vorhandene Räumlichkeiten auch überflüssig geworden oder sie sind, wie z. B. die Friedhofskapelle/Trauerhalle, für eine effiziente Nutzung zu groß.

Die jährlich wiederkehrenden Defizite des Friedhofs veranlassten die Verwaltung im Rahmen des städtischen Friedhofsentwicklungskonzeptes im Jahre 2016 das Architekturbüro messner abp architekten für eine perspektivische Ermittlung einer Sanierung bzw. eines Neubaus der Friedhofsgebäude heranzuziehen. Im Ergebnis dieser Analyse wurde festgestellt, dass ein Neubau gegenüber einer umfassenden Sanierung vorzuziehen wäre.

Die jetzige Anfrage auf Erwerb eines Teilgrundstückes des Friedhofs und Nutzung dieser Fläche im Segment des Bestattungsgewerbes, bietet eine Ergänzung zum Bestattungsangebot des Friedhofs für Neustädter Bürger und auswärtige Nutzer an.

Auch ist weiterhin mit Gewerbesteuerereinnahmen zu rechnen.

Eine Verpflichtung der Kommune eine Leichenhalle im Rahmen des Friedhofsbetriebes zu errichten bzw. vorzuhalten besteht nicht. Es besteht kein Benutzungszwang für gemeindliche Leichenhallen. Das Betreiben einer Leichenhalle und einer Friedhofskapelle kann vertraglich auf Dritte übertragen werden.

Auf dem Friedhof Lüningsburg werden in der Regel keine Leichen mehr aufbewahrt bzw. hergerichtet. Die Leichen werden heutzutage direkt im Bestattungsinstitut bis zur Beerdigung aufbewahrt.

Die Ansiedelung eines Investors am Friedhof Lüningsburg könnte darüber hinaus zu einer Belebung des Standortes beitragen. Die Trauerhalle wäre auch für andere Veranstaltungen, wie z. B. Schulungen, Seminaren und Kultur/Konzerte, nutzbar. Ein Trauercafe könnte außerhalb der Bestattungen ein Anlaufpunkt für Friedhofsbesucher und Spaziergänger/Nutzer der am Friedhof entlangführenden Wanderwege sein.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Um langfristig finanziell handlungsfähig zu sein, sind die städtischen Infrastrukturen auf ein bedarfsgerechtes und langfristig finanzierbares Maß zurückzuführen. Die Verhandlungen zu Grundstücksverkauf/-pacht können zum wirtschaftlich nachhaltigen Handeln beitragen, eine an den heutigen Bedarf angepasste Friedhofsinfrastruktur schaffen sowie den Wirtschaftsstandort Neustadt stärken.

Auswirkungen auf den Haushalt

Bei Verkauf oder Verpachtung städtischer Grundstücke ist mit Einnahmen im städtischen Haushalt zu rechnen sowie mittelfristig auch mit der Reduzierung von Unterhaltungskosten. Demgegenüber stehen die Abrisskosten und Abschreibungssummen für die Friedhofsgebäude. Genaue Kosten können zum jetzigen frühen Zeitpunkt noch nicht geschätzt werden. Sie werden aber bei Aufnahme von Verhandlungen und Planungen ermittelt.

So geht es weiter

Mit Beschluss der Vorlage werden die Verhandlungen zum Verkauf bzw. zur Verpachtung des Friedhofsgrundstücks aufgenommen und die Punkte 1-5 der Beschlussvorlage bearbeitet. Bei einem konkreten Vorschlag zu Verkauf bzw. Verpachtung werden die politischen Gremien erneut beteiligt.

Fachdienst 67 - Stadtgrün -

Anlage/n

öff. Anlage 1 Lageplan