

Sanierung Sozialgebäude – Nordfriedhof, Hufelandweg

Erläuterungsbericht zur Vergabe der Planungsleistung



Abbildung 1 Ansicht Ost



Abbildung 2 Ansicht Süd-Ost

1. Veranlassung der Planung

Das Sozialgebäude für die Friedhofspfleger wurde ca. 1991 errichtet. Seit der Inbetriebnahme haben sich die technischen Anforderungen weiterentwickelt, daher ist eine grundlegende Sanierung erforderlich.

Insbesondere sind bei der weiteren Nutzung die aktuellen Vorgaben des Brandschutzes sowie des Arbeits- und Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen und in der Planung konsequent umzusetzen. Im Rahmen der Unterhaltung wurden immer wieder Mängel festgestellt. Insbesondere sind veraltete Leitungsinstallationen, die teilweise Undichtigkeiten aufweisen, sowie Mängel an der Gebäudehülle zu nennen, welche einen erhöhten Instandhaltungsaufwand, Funktionsbeeinträchtigungen und potenzielle Folgeschäden nach sich ziehen können.

Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit einer Modernisierung des Gebäudes. Ziel ist es, den technischen Standard an heutige Anforderungen anzupassen, die Betriebssicherheit zu erhöhen und die Nutzungsqualität nachhaltig zu verbessern. Darüber hinaus soll im Zuge der Planung eine effektivere Raumgestaltung erreicht werden. Durch eine optimierte Flächen- und Funktionszuordnung kann der Arbeitsalltag verbessert, Flächen effizienter genutzt und die Anforderungen an zeitgemäße Arbeitsumgebungen erfüllt werden.

Insgesamt ergibt sich die Veranlassung der Planung aus dem Zusammenspiel von gebäudetechnischem Erneuerungsbedarf, der Einhaltung aktueller Arbeits- und

Sicherheitsanforderungen, der energetischen Optimierung sowie der funktionalen Weiterentwicklung der Raumstruktur.

2. Lagebeschreibung

Das Gebäude befindet sich auf dem Nordfriedhof in Jena am Hufelandweg. Der Nordfriedhof erstreckt sich über eine Fläche von 22 Hektar und gilt als kulturhistorisches Denkmal. Einzelne Bereiche stehen zudem als Gartendenkmal unter Denkmalschutz. Auf dem Gelände befinden sich zudem das Verwaltungsgebäude, die Feierhalle sowie das Krematorium. Das Gebäude der Friedhofspflege liegt unterhalb des Krematoriums. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem weitere Hallen, die zur Unterstellung der Fahrzeuge genutzt werden.

3. Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude besteht aus einem Vollgeschoss mit einem Krüppelwalmdach, in das insgesamt sieben Giebelgauben integriert sind. Die Grundfläche beträgt ca. 10,00 m × 17,50 m. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände bestehen aus Poroton und weisen eine Wandstärke von 36,5 cm auf. Die tragenden Innenwände sind aus Hochlochziegeln mit einer Stärke von 24 cm ausgeführt. Die Querwände übernehmen die Aussteifung des Gebäudes.

4. Beschreibung der Maßnahme

Im Zuge der Maßnahme sollen die Räumlichkeiten des Gebäudes funktionaler und bedarfsgerechter gestaltet werden. Die im ursprünglichen Planungskonzept (Stand 1990) vorgesehene großflächige Nutzung des Erdgeschosses als Kantine/Essenraum mit entsprechend groß dimensioniertem Küchenbereich entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarf und ist daher neu zu organisieren.

Künftig ist im Erdgeschoss ein funktionaler, ausreichend bemessener Küchenbereich für die Mitarbeitenden vorzusehen. Die hierdurch freiwerdenden Flächen sind zur Unterbringung von Arbeitskleidung sowie für Lager-/Ausstattungs Zwecke nutzbar zu machen. Darüber hinaus wurde das Heizsystem in der Vergangenheit angepasst. Der bestehende Heizungsraum ist aktuell überdimensioniert. In diesem Bereich ist zu prüfen, inwieweit die entstehenden Flächen ebenfalls als Lagerraum bzw. zur Unterbringung von Arbeitskleidung umgenutzt werden können.

Die derzeitigen Umkleideräume befinden sich im Obergeschoss. Dies führt dazu, dass Mitarbeitende mit verschmutzter bzw. nasser Arbeitskleidung das Treppenhaus passieren müssen. Zur Verbesserung der Arbeitsabläufe sowie aus hygienischen Gründen sind daher in der unteren Etage zusätzliche Umkleidemöglichkeiten, insbesondere für nasse/verschmutzte Arbeitskleidung, vorzusehen.

Der Aufenthaltsraum sowie der Umkleidebereich sind für eine gleichzeitige Nutzung durch bis zu 15 Personen zu dimensionieren. Zusätzlich ist ein Büro (derzeit im Obergeschoss) vorzusehen.

Im Aufenthaltsraum ist außerdem ein abgegrenzter Bereich für einen PC-Arbeitsplatz einzurichten. Dieser soll den Mitarbeitenden u. a. den Zugriff auf die digitale Personalakte (Einsicht persönlicher Daten) sowie die Nutzung der Intranet-Informationsangebote ermöglichen.

Im Rahmen der weiteren Planung für dieses Gebäude ist eingehend zu untersuchen, auf welche Weise der bestehende und zukünftige Platzbedarf funktional und wirtschaftlich gedeckt werden kann. Dabei soll geprüft werden, wie die vorhandenen Flächen möglichst effizient genutzt und gegebenenfalls neu strukturiert werden können, um den betrieblichen Anforderungen langfristig gerecht zu werden.

Nach einer vorläufigen Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde wird derzeit eine Sanierung des Bestands beziehungsweise ein Teilneubau als bevorzugte Lösung angesehen. Ein vollständiger Neubau wird jedoch nicht ausgeschlossen und ist daher ebenfalls in die Betrachtung einzubeziehen. Vor diesem Hintergrund sind verschiedene bauliche Varianten systematisch zu untersuchen und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit zu bewerten.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Frage, wie die Räume so angeordnet und dimensioniert werden können, dass die arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben und Richtlinien vollständig eingehalten werden. Dies betrifft insbesondere die funktionale Organisation der Arbeitsbereiche, die erforderlichen Bewegungsflächen, Verkehrswege sowie die allgemeinen Anforderungen an sichere und gesundheitsgerechte Arbeitsbedingungen.

Ziel der Variantenuntersuchung ist es, auf Grundlage einer Bewertung die insgesamt wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln. Nachdem im Rahmen der Variantenuntersuchung die wirtschaftlichste Lösung ausgewählt wurde, ist vorgesehen, zunächst eine Bauvoranfrage zu stellen. Ziel dieses Verfahrens ist es, die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens frühzeitig zu klären und Planungssicherheit für die weiteren Schritte zu schaffen.

Im Zuge der Bauvoranfrage soll insbesondere eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen. Dadurch kann bereits im Vorfeld geklärt werden, inwieweit die geplante Maßnahme mit den denkmalrechtlichen Anforderungen vereinbar ist und welche Auflagen oder Rahmenbedingungen gegebenenfalls zu berücksichtigen sind.

Während der Bauzeit ist sicherzustellen, dass für die Mitarbeitenden eine geeignete Übergangslösung zur Verfügung steht, um den laufenden Betrieb am Standort aufrechterhalten zu können. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, eine Übergangslösung in Form von Containeranlagen zu errichten. Diese sollen so geplant und ausgestattet werden, dass den Mitarbeitenden während der gesamten Bauphase angemessene Umkleide-, Sanitär- und Aufenthaltsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Zudem sollte die Anordnung der Container so erfolgen, dass kurze Wege, eine klare Organisation der Nutzungsbereiche sowie eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Bauabläufe sichergestellt werden.

5. Grundlagen der Angebotskalkulation

Grundlage der Angebotskalkulation für die Planungsleistungen soll die HOAI in der zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe gültigen Fassung sein. Die Baukosten für die Maßnahme werden auf ca. 850.000,00 € (netto) geschätzt. Die endgültige Höhe des Honorars wird nach der Kostenberechnung bestimmt.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise:

Stufe 1: Leistungsphasen 1-3

Stufe 2: Leistungsphasen 4

Stufe 3: Leistungsphasen 5-7

Stufe 4: Leistungsphasen 8-9

6. Gegenstand der Planung

Die Leistungen sind gemäß der Leistungsbilder anzubieten.

7. Angebotswertung

Den Planungsauftrag erhält das Büro mit dem wirtschaftlichsten Angebot.

8. Termine

1. Auftragsvergabe Planung

Angebotsaufforderung	28.05.2026
Angebotsfrist/Submission	30.06.2026 (10:00 Uhr)
Auswertung Angebote bis	05.08.2026
Auftragserteilung ab	18.08.2026

9. Sonstige Hinweise

Die Planungsunterlagen sind in digitaler Form (Planunterlagen dxf/dwg-Format und pdf-Format,) und 2-facher Ausfertigung (Printversion) zu übergeben, das Leistungsverzeichnis ist in den Formaten PDF und D.83 zu übergeben.

Bei Auftragserteilung wird das beigefügte Vertragsmuster auf der Grundlage des Angebotes ausgefüllt und ist von beiden Vertragspartnern zu unterschreiben. Die Niederschrift zur Verpflichtung ist zu unterschreiben und wird ebenfalls Gegenstand der Auftragserteilung.

Rechnungsstellung:

Die Erstellung der Rechnung muss zwingend kumulativ erfolgen.

Ihre Rechnungen sind bevorzugt **elektronisch** wie folgt **zu übersenden**:

- im **X-Format** über die Rechnungseingangsplattform: <https://xrechnung-bdr.de/edi/auth/login> **Leitweg-ID**: 16053000-0004-06 oder übergangsweise
- im **PDF-Format** an folgende E-Mail senden: buchhaltung-ksj@jena.de