



---

## BESCHLUSSVORLAGE

**Fachamt/Antragsteller/in**

**Datum**

**Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Amt für Gebäudemanagement	20.04.2026	0023/26 - I/9
---------------------------	------------	---------------

**Beratungsfolge:**

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	27.04.2026		
Bauausschuss	04.05.2026		
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	05.05.2026		
Stadtverordnetenversammlung	12.05.2026		

**Betreff:**

**Neubau Funktionsgebäude Friedhof Wetzlar-Niedergirmes**

**Anlage/n:**

Entwurfsplanung Grundrisse, Entwurfsplanung Ansichten und Schnitt, Lageplan

**Beschluss:**

Der Planung und Umsetzung des Neubaus eines Funktionsgebäudes auf dem Friedhof Niedergirmes wird zugestimmt.

Wetzlar, den 20.04.2026

gez. Wagner

## **Begründung:**

### **1. Allgemein**

Das zu errichtende Gebäude ist neben der Friedhofskapelle in der Waldgirmeser Straße 1 in Wetzlar Niedergirmes geplant.

Die Friedhofskapelle ist als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Da der Neubau in unmittelbarer Nähe zu diesem Kulturdenkmal errichtet wird, liegt er innerhalb eines Denkmalsbereichs (Ensembleschutz) bzw. in der Umgebung eines Einzeldenkmals. Aufgrund dessen unterliegt das Vorhaben besonderen denkmalrechtlichen Vorgaben sowie der Erlaubnispflicht nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz.

Das Einvernehmen mit der Unteren sowie Oberen Denkmalschutzbehörde wurde bereits hergestellt.

#### **1.1 Gebäudehistorie**

Auf dem Grundstück des geplanten Neubaus befand sich bis Herbst 2024 eine Lagerhalle der Friedhofsverwaltung mit vorgelagertem Wirtschaftshof. Ein Ersatzneubau zur Unterbringung notwendiger Gerätschaften wurde bereits in Form eines neuen Unterstands auf dem Gelände des Friedhofs errichtet.

#### **1.2 Zusätzlicher Raumbedarf**

Der Neubau ist notwendig, da die bestehenden Kapazitäten und die Technik auf dem Friedhof Niedergirmes nicht mehr ausreichen.

Zunächst besteht ein dringender Bedarf an neuen Kühlräumen. Die vorhandenen Räume in der Trauerhalle entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik, weshalb die Kühlgeräte zeitnah ausgetauscht werden müssen. Ebenso entsprechen die aktuellen Sanitäranlagen nicht den Anforderungen an öffentliche Toiletten, insbesondere im Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebene Barrierefreiheit. Im Zuge des Neubaus sollen daher moderne und behindertengerechte Sanitäreinrichtungen errichtet werden.

Darüber hinaus ist im neuen Gebäude ein Waschraum geplant. Die Nachfrage nach rituellen Waschungen im Zusammenhang mit muslimischen Beerdigungen steigt stetig. Der jetzige Waschraum in einer der Kühlzellen ist technisch und baulich veraltet.

Mit dem Neubau können die räumlichen Anforderungen an für den Betrieb des Friedhofs erforderlichen Räume zukünftig erfüllt werden.

### **2. Planung**

## **2.1 Konstruktion**

### **Gründung**

Das freistehende Gebäude ist gemäß § 2 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in die Gebäudeklasse 1a einzustufen, da es sich hierbei um ein Gebäude bis zu 7 m Höhe handelt, welches nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten und insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche besitzt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Funktionsgebäude zur Ergänzung der bestehenden Infrastruktur auf dem Friedhofsgelände in Wetzlar-Niedergirmes.

Das Gebäude soll als freistehende Erweiterung zur bestehenden Friedhofshalle entstehen. In dem Neubau werden neben den erforderlichen Sanitäreinrichtungen, Kühl- und Lagerräumen sowie einem Technikraum auch ein interreligiöser Waschraum für verschiedene Kulturkreise untergebracht.

### **Bodenplatte**

Die Ausführung der Bodenplatte erfolgt über Streifenfundamente und/oder eine selbsttragende Stahlbetonbodenplatte. Die endgültige bauliche Umsetzung wird dabei auf Grundlage des statischen Nachweises festgelegt.

### **Außenwände**

Die Außenwände werden in Holzrahmenbauweise errichtet. Die Ausführung erfolgt dabei auf Grundlage des statischen Nachweises sowie der geltenden Wärmeschutzanforderungen.

### **Fenster und Außentüren**

Die Fenster und Außentüren werden als Holzkonstruktionen (Rahmen, Blätter und Flügel) ausgeführt und teilweise mit Oberlichtern ergänzt. Die Ausführung erfolgt gemäß den Vorgaben des Wärme- und Brandschutzes. Als gestalterisches Detail erhalten alle Öffnungen umlaufende, beige aufgemalte Faschen.

### **Fassade**

Der niedrigere Gebäudeteil erhält einen Putzauftrag in abgedunkeltem Weiß mit einem beigefarbenen Sockel. Im Gegensatz dazu wird der Bereich des Waschraums mit einer vertikalen Holzverschalung gestaltet, die durch einen Sockel in anthrazit bzw. dunkelgrau ergänzt wird.

### **Dach**

Das flachgeneigte Dach mit einer Neigung von ca. 2,5 % wird als Holzbalkendecke konstruiert und mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Entwässerung erfolgt außenliegend. Dabei werden sowohl die Konstruktion als auch die Deckung unter Einhaltung der statischen Vorgaben sowie der geltenden Wärme- und Brandschutzanforderungen ausgeführt.

### **Boden- und Wandbeläge**

Die Bodenbeläge werden hygienisch, pflegeleicht und gut zu reinigen in den jeweiligen Rutschhemmungsklassen ausgeführt, z. B. als Feinsteinzeug oder Linoleum in warmen Farbtönen. Die Wandflächen erhalten pflegeleichte Anstriche oder mineralischen Putz sowie in Teilbereichen Fliesen.

### **Beheizung / Energie**

Siehe Beschreibung unter 2.4 Technik

## **2.2 Raumprogramm**

### **Nutzfläche:**

Waschraum	28,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,70 m <sup>2</sup>
Putzmittelraum	3,20 m <sup>2</sup>
Kühlraum	12,79 m <sup>2</sup>
WC Damen / Beh.-WC	7,36 m <sup>2</sup>
WC Herren	5,97 m <sup>2</sup>

### **Verkehrsfläche:**

Flur	20,36 m <sup>2</sup>
------	----------------------

### **Technische Funktionsfläche:**

Hausanschlussraum Technik	10,12 m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------

Summe Nettogrundfläche	<b>92,91 m<sup>2</sup></b>
Summe Bruttogrundfläche	<b>120,59 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtnettogrundfläche des Objekts beträgt 93,00 m<sup>2</sup>.

Basierend auf den Planungsunterlagen ergibt sich folgende prozentuale Verteilung der Räumlichkeiten:

- Funktionsräume: 64,59 m<sup>2</sup> (69,45 %) (beinhaltet Toiletten, Kühlraum, Flur und Technikraum)
- Waschraum: 28,41 m<sup>2</sup> (30,55 %)

## **2.3 Erschließung und Außenanlage**

Da das geplante Gebäude innerhalb des Friedhofsgeländes liegt, ist es sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrzeug erreichbar.

Der fußläufige Zugang erfolgt über die vorhandenen Wege des Friedhofs. Die Zufahrt für das Bestattungsfahrzeug erfolgt über die Waldgirmeser Straße und ermöglicht eine direkte Anfahrt bis in die unmittelbare Nähe des Gebäudes.

Die befestigten Oberflächen im Außenbereich, die in den Genehmigungsplänen dargestellt sind, werden mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt. Die übrigen Bereiche werden als Grünflächen mit heimischen und klimaangepassten Pflanzen angelegt.

Gebäude und Außenanlagen werden barrierefrei ausgeführt und gestalterisch an die bestehende Trauerhalle unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes angepasst.

## **2.4 Technische Anlagen**

### **Erschließung (KG 200)**

Anbindung: Aus Wirtschaftlichkeitsgründen erfolgt kein separater Neuanschluss an das öffentliche Netz. Die Medien Strom, Trinkwasser und Erdgas werden vom benachbarten Bestandsgebäude (Trauerhalle) über einen kurzen Erdgraben in den Neubau eingebunden.

### **Abwasser- und Wasseranlagen (KG 410)**

Abwasser: Die Entwässerung auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser. Die notwendige Belüftung erfolgt über Dach. Die Notentwässerung des Gebäudes wird über Öffnungen in der Attika realisiert. Regenwasser wird über an der Fassade befestigte Falleitungen in die Grundleitungen abgeführt (Freispiegelsystem).

Trinkwasser: Für das Gebäude ist eine Kaltwasserversorgung eingeplant. Zur Vermeidung von Stagnation ist ein Hygiene-Spülsystem vorgesehen. Der notwendige Bedarf an Warmwasser wird über Durchlauferhitzer als Untertischgeräte realisiert (dezentrale Warmwasserversorgung).

Im Waschraum sowie im Flurbereich werden elektr. Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung ausgeführt.

### **Wärmeversorgung (KG 420)**

Erzeugung: Für die Wärmeerzeugung wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe in Außenaufstellung vorgesehen. Die genaue Lage des Aufstellplatzes der Wärmepumpe befindet sich gemäß Grundrissplanung im Norden, direkt angrenzend am Hausanschlussraum. Neben der Wärmepumpe wird im Hausanschlussraum ein Pufferspeicher zur Wärmespeicherung und anschließenden Wärmeverteilung eingeplant.

Verteilung: Die Wärmeverteilung erhält einen hydraulischen Abgleich über dafür vorgesehene Regelventile. Die Beheizung wird witterungsabhängig reguliert. Die Räumlichkeiten werden niedrig beheizt ( $\leq 18^{\circ}\text{C}$ ).

Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper, welche im Zwei-Rohr-System (VL/RL) angeschlossen sind.

### **Lüftung (KG 430)**

Lüftung: Fensterlose Sanitärräume erhalten präsenzgesteuerte Abluftanlagen (nach DIN 18017-3). Die Nachströmung erfolgt über Türspalte.

Der Neubau erhält keine mechanische Belüftung. Hier ist eine „Freie Lüftung“ über Fensteröffnung vorgesehen.

Kühlkammer: Für das Gebäude ist derzeit eine Kühlkammer eingeplant. Die Kammer ist für die Lagerung von max. 3 Särgen vorgesehen. Die Kühlung wird über ein Kühlaggregat mit Außeneinheit an der Fassade (Split-Anlage) realisiert.

## Elektrische Anlagen (KG440)

Im Gebäude ist eine flächendeckende LED-Beleuchtung vorgesehen. Des Weiteren erhalten alle Räume Steckdosen sowie kabelgebundene optische Rauchmelder.

Außerhalb des Gebäudes ist eine Fassadenbeleuchtung/Wandbeleuchtung zur Ausleuchtung des Grundstücks eingeplant.

Des Weiteren ist auf dem Gründach eine Eigenstromversorgungsanlage (PV-Anlage) einschl. eines im Hausanschlussraum aufgestellten Energiespeichers eingeplant.

### 3. Terminplanung

Der aktuelle Terminplan sieht den Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten) für **02.2027** und die Fertigstellung im **09.2027** vor.

### 4. Kosten

Die Grundlage der Kostenaufstellung ist die Kostenberechnung des Architekturbüros Weil vom 22.01.2026 sowie die Zusammenstellung der Kosten durch -65-. Die Kosten für die Gesamtbaumaßnahme belaufen sich auf:

KGR 200	
Herrichten und Erschließen:	29.621,01€
KGR 300	
Bauwerk/Baukonstruktion:	273.363,61€
KGR 400	
Bauwerk/Technische Anlagen:	136.361,66 €
KGR 500	
Außenanlagen:	62.341,26 €
KGR 700	
Baunebenkosten:	131.112,09 €

---

Gesamtkosten netto:	632.799,64 €
---------------------	--------------

Sicherheitszuschlag (15%):	94.919,95 €
Zzgl. 19% MwSt.:	138.266,72 €

---

<b>Gesamtkosten brutto:</b>	<b>865.986,31 €</b>
-----------------------------	---------------------

Die Ausstattung des Waschraums wird vollständig durch Spenden finanziert

Von den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 865.986,31 € entfällt der Hauptanteil von 601.427,49 € (69,45 %) auf die allgemeinen Funktionsbereiche wie den Technikraum, die Sanitäreinrichtungen sowie die Kühlräume. Der verbleibende Kostenanteil in Höhe von 264.558,82 € (30,55 %) ist für den Bereich des interreligiösen Waschraums vorgesehen.

#### 4.1. Folgekostenberechnung

Zum Haushalt 2026		
<b>Produktkonto</b>	1330100.055000000	
<b>MBA Amt der Maßnahme</b>	65	
<b>Neubau Funktionsgebäude Friedhof Niedergirmes</b>	geplanter Baubeginn: Herbst 2026 geplante Fertigstellung: Sommer 2027	
<b>Gesamtausgabebedarf der Investition</b> gem. Kostenberechnung Stand 02/2026 inkl. Sicherheitszuschlag von 15%)	<b>865.986,31 €</b>	
<b>Kostenart/Erlösart</b>	<b>jährliche Folgekosten in Euro</b>	<b>Bemerkungen</b>
Aufwendungen für Material, Energie und sonstige verwaltungswirtschaftliche Tätigkeit sowie Aufwendungen für bezogene Leistungen		
Betriebskosten (Strom, Gas/Heizöl/Pellets, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser) ca. 3,00 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche und Monat Nutzfläche Funktionsgebäude gesamt: 63 m <sup>2</sup>	2.268,00 €	geschätzt
		entfällt
		entfällt
		geschätzt
		geschätzt
		geschätzt
Instandhaltung Gebäude, Außenanlagen + Technik inkl. Wartungskosten ca. 2% des Wiederbeschaffungsneuwerts	17.319,73 €	geschätzt
		geschätzt
		geschätzt
Fremdentsorgung	300,00 €	geschätzt
Fremdreinigung ca. 4,50 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche und Monat Nutzfläche Funktionsgebäude gesamt: 93 m <sup>2</sup>	3402,00 €	geschätzt
Straßenreinigung	0,00 €	entfällt
Andere sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen (z.B. Pflege Außenanlagen)	1.000,00 €	geschätzt
Personalaufwendungen	0 €	Kein Ansatz für Personalkosten gem. 68
Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen, soweit nicht Hauptkonto 670	0 €	Kein Ansatz für Personalkosten gem. 68
Gebäudeversicherungen	450	
Telefon-/Internetanschluss		
Aufwendungen für Miet-, Leasing-, Erbbauzinsen	n.a.	
Aufwendungen für Zuweisungen und Zuschüsse sowie besondere Finanzaufwendungen	n.a.	

Aufwendungen für sonstige Leistungen an Dritte (Transferleistungen)	n.a.	
Steueraufwendungen einschließlich Aufwendungen aus gesetzlichen Umlageverpflichtungen	n.a.	
Sonstige ordentliche Aufwendungen (Grundsteuer, Kfz-Steuer, u.ä.)	n.a.	
Grundsteuer	0,00 €	entfällt
Kalkulatorische Abschreibungen	28.866,21 €	Nutzungsdauer: 30 Jahre
Kalkulatorische Zinsen	34.639,45 €	4% der Anschaffungswerte
<b>Summe der jährlichen Folgekosten (Bruttokosten)</b>	<b>89.865,4 €</b>	

Im Produktbereich Friedhöfe (1330100) ist der Neubau eines Funktionsgebäudes auf dem Friedhof Niedergirmes geplant.

In den Jahren 2021 bis 2024 wurden hierfür bisher 668.000,00 € in den Finanzhaushalt eingestellt. Nach Berücksichtigung der bis Ende 2025 angefallenen Planungs- und Bauleistungen sowie der Übertragung von Haushaltsresten beläuft sich der aktuelle Mittelansatz auf 616.000,00 €.

Da die Gesamtkosten der Maßnahme gemäß aktueller Kalkulation 865.986,13 € betragen, werden über den Haushalt 2027 zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 250.000,00 € bereitgestellt.