

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	28.06.2011		
Geschäftszeichen	GM-sd-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.07.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.07.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 249/11

Betreff: Sanierung und Umbau der Aussegnungshalle mit Verwaltung im Hauptfriedhof -Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 15.06.2011
2. Baubeschreibung vom 15.06.2011
3. Bauzeichnungen des Architekten Christoph Mohn, Ulm vom 15.06.2011 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung für die Sanierung und Umbau der Aussegnungshalle mit Verwaltung, bestehend aus
 - 1.1. den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 des Architekten Christoph Mohn, Ulm vom 15.06.2011
 - 1.2. der Baubeschreibung des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.06.2011
 - 1.3. der Kostenberechnung des Architekten Christoph Mohn, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.06.2011 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau von 4.150.000 €
Einrichtung von 50.000 €
wird genehmigt.
2. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung nach den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vorbereitung der Ausschreibung) beauftragt.
3. Die für die Kunst am Bau festgesetzten Mittel von 32.000 € werden der allgemeinen Rücklage -Zweckbestimmung Kunst am Bau- zugeführt.

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1,C 3,FR,RPA,ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

4. Deckung der Mehrausgaben entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm für das Vorhaben des Finanzhaushalts Projekt-Nr. 7.55300001.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.55300001 Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	-	Ordentliche Erträge	-
Auszahlungen	4.200.000	Ordentlicher Aufwand	62.000
		<i>davon Abschreibungen</i>	62.000
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	87.000
		Einsparung- energet. Ertüchtigung	- 9.000
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.200.000	Nettoressourcenbedarf	140.000
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2011</u>		<u>2011</u>	
Auszahlungen (Bedarf):	500.000	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar:	500.000		
Ggf. Mehrbedarf	-	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	140.000
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2012 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.660.000		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.960.000		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	700.000		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Erläuterung zum Vorhaben

- 2.1. Das Friedhofsgebäude wurde zwischen 1969 - 1971 nach den Plänen des Hochbauamtes erstellt (Inbetriebnahme am 15.09.1971).

2.1.1. Bestandssituation

Im westlichen Bereich sind die Räumlichkeiten der Friedhofsverwaltung, im Osten zum überdachten Vorplatz hin befinden sich die große und kleine Aussegnungshalle mit den dazwischenliegenden Aufbahrungszellen. Im Untergeschoss sind die Kühlräume für die hygienische Aufbewahrung und Unterbringung von Verstorbenen, der ehemalige Sezierraum der Rechtsmedizin, der heute als Raum für rituelle Waschungen genutzt wird, sowie Lagerräume für Särge und sonstigen Bestattungsbedarf untergebracht. Das ehemalige Krematorium im UG ist seit Inbetriebnahme der neuen Anlage im Jahre 1995 außer Betrieb.

In den vergangenen 40 Jahren hat die Friedhofs- und Bestattungskultur einen großen Wandel vollzogen und die vorhandenen Räumlichkeiten genügen sowohl funktional und technisch, als auch gestalterisch und atmosphärisch nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Feierhallen wirken düster und bedrückend. Die kleine Feierhalle ist aufgrund der Lage zum überdachten Vorplatz sehr stark störenden Einflüssen von außen ausgesetzt. Die ursprüngliche Konzeption der Aufbahrungszellen ging von der hygienisch begründeten Abschiednahme hinter Glas aus. Ein direkter Zutritt und Abschiednahme am Sarg waren nicht vorgesehen.

Die Raumstruktur mit insgesamt 3.216,54 m² wird an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst. Die Bausubstanz soll weitgehend erhalten bleiben.

2.1.2. Umbaumaßnahmen/Erweiterungsmaßnahmen

- Abschiedsraum mit rd. 42 m² Fläche. Bis zu 25 Trauergäste finden hier Platz, um eine individuelle Verabschiedung oder Trauerfeier im kleinsten Rahmen durchführen zu können. Der Raum soll als Treffpunkt für die Trauergemeinde vor Urnenbeisetzungen dienen und diesem Beisetzungsakt einen würdigen Gesamtrahmen bieten.
- Kleine Feierhalle auf rd. 87 m² mit Platz für ca. 60 Trauergäste.
- Größere Aufbahrungszellen, die den Zugang zum Verstorbenen und eine individuellere Abschiednahme auch für mehrere Angehörige gleichzeitig ermöglichen. Hierdurch bietet sich den Trauernden die Möglichkeit mit der notwendigen Zeit und Ruhe vom Verstorbenen Abschied zu nehmen.
- Das bestehende Vordach ist niedrig und in seiner Wirkung drückend. Es soll durch eine großzügige, lichtdurchflutete Vorhalle ersetzt werden. Die offene Vorhalle umschließt den Bestand winkelförmig. Die Stahlbetonteile der neuen Vorhalle werden mit hellen Zuschlagstoffen hergestellt und die Oberflächen bearbeitet, sodass der Sichtbeton ein steinähnliches helles und leichtes Erscheinungsbild erhält. Der größere, östliche Bereich dient dem Zugang zu den Aufbahrungs- und Feierräumlichkeiten. Im schmaleren, südlichen Teil befindet sich die Stellfläche für Kranzwägen und der Zugang zu den öffentlichen Toiletten. Die Besuchertoiletten werden komplett erneuert und um ein barrierefreies WC ergänzt.
- Konstruktion und Materialien
Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbilds wird vorgeschlagen im Bestandsbereich die vorhandene Materialwahl aus Ziegelstein, Holz und Glas beizubehalten. Diese bedeutet einen erhöhten Aufwand, da die bestehenden Ziegelsteine der

Wände und des Bodenbelags beispielsweise wegen der nicht mehr gängigen Formate extra hergestellt werden müssen.

– Außenanlagen

Die unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Freiflächen werden in die Neukonzeption mit einbezogen. Durch einheitlichen Belag wird ein dreiecksförmiger Vorplatz gebildet, der den Besucher zur Vorhalle führt. Zusammen mit der offenen Vorhalle entsteht ein neues Entree zum Friedhofsgebäude.

Ein nördlich im Gelände entspringender Wasserlauf wird derzeit vor dem Friedhofsgebäude unterirdisch abgeleitet und weiter südlich als Bach wieder offengelegt. Der Entwurf sieht vor, das Wasser wegbegleitend in die Vorhalle zu führen, in einem flachen Wasserbecken zu sammeln und dann dem Treppenlauf folgend wieder dem Bach im Gelände zuzuleiten. Anstelle der ausgedehnten Treppenanlage des Vorplatzes entsteht eine durchgehende, barrierefreie Freifläche unter dem Dach der Vorhalle. Es ermöglicht einen weiten Ausblick in die Friedhofsanlage.

2.1.3. Ergänzende Sanierungsmaßnahmen

Die bestehenden Sanitärräume der Mitarbeiter werden zeitgemäß erneuert. Der Betriebshof, die Anlieferung, der Verwaltungsbereich mit Räumen für Geistliche und Organisten, die große Feierhalle sowie die Räume im Untergeschoss sollen in Form und Funktion weitgehend erhalten werden.

Gemäß den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes und der Feuerwehr werden durch den Einbau von entsprechenden Türen und Wänden drei Brandabschnitte im Erdgeschoss und Untergeschoss gebildet und damit der gesamte Komplex brandschutztechnisch ertüchtigt.

Im Bereich der Haustechnik besteht umfassender Sanierungsbedarf. Ein großer Teil der Anlagen und Leitungsführung für Elektro, Lüftung, Sanitär und Kühltechnik muss erneuert werden.

2.2. Das Gebäude wird nach § 39 Landesbauordnung barrierefrei hergestellt.

2.3. Der Verwaltungstrakt wird entsprechend dem städtischen Energiestandard umgebaut. Hier befinden sich die ständigen Arbeitsplätze. Die restlichen Gebäudeteile werden nur temporär genutzt oder mit niedrigen Temperaturen beheizt. Durch die beabsichtigten Energiesparmaßnahmen können die jährlichen Energiekosten um ca. 9.000 € reduziert werden.

2.4. Der Antrag auf Baugenehmigung wird Anfang Juli 2011 gestellt.

2.5. Die Maßnahme, die mit dem Nutzer abgestimmt ist, soll im Frühjahr 2012 begonnen und bis Ende 2014 fertiggestellt sein.

Der Bauablauf soll in drei Bauabschnitten unterteilt werden.

Die Aufteilung in drei Bauabschnitte begründet sich mit der Absicht, dass sich die baubedingten Störungen weitgehend örtlich begrenzen lassen und somit der Betrieb während der Bauzeit zumindest eingeschränkt aufrecht erhalten werden kann. Der erste Bauabschnitt umfasst den Verwaltungstrakt sowie die Aufbahrungsbereiche, die kleine Aussegnungshalle und den Abschiedsraum, sowie das Untergeschoss. Der zweite Bauabschnitt erstreckt sich über die offene Vorhalle und den Vorflur.

Der dritte Bauabschnitt betrifft die große Aussegnungshalle und die Außenanlagen.

Bauabschnittsabhängig muss mit unterschiedlich schweren Störungen des Bestattungsbetriebes gerechnet werden.

Während in dem 1. Bauabschnitt zeitweise mit starken Einschränkungen gerechnet werden muss, sind diese während des gesamten 2. BA's ständig zu berücksichtigen.

Im 3. Bauabschnitt müssen Abschiedsfeiern mit großer Teilnehmerzahl ausgelagert werden.

Angedacht ist hier die Trauerfeiern auf den Stadteilfriedhöfen oder in Kirchen wie z. B. Paulus- oder Georgskirche die Trauerveranstaltungen abzuhalten. Ein erstes Gespräch mit den Kirchen ist bereits terminiert.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Kosten

Nach der beiliegenden Kostenberechnung (Anlage 1) nach DIN 276 werden Gesamtkosten von 4.200.000 € ermittelt.

Die Mehrkosten von 700.000 € gegenüber der bisherigen Kostenannahme ergeben sich durch

- die abschnittsweise Realisierung 75.000 €
- die Größe- und Materialqualität der Vorhalle 130.000 €
- Anpassung der Materialwahl an den Bestand einschl. neue Dachabdichtung der Bestandsdächer 200.000 €
- zusätzliche Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz 90.000 €
- zusätzlicher Sanierungsbedarf bei den haustechnischen Gewerken 55.000 €
- anteilige Erhöhung der Baunebenkosten 50.000 €
- und die Vergrößerung des Umgriffes bei der Außenanlage sowie durch Flächen für die Baustelleneinrichtung einschl. Umlegung und Erneuerung der Entwässerungsleitungen im Gebäude 100.000 €.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom Februar 2011.

Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zu Folge haben.

Kostenangaben auf der Basis des aktuellen Planungsstands unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen.

3.2. Finanzierung

Für die Sanierung und Umbau der Aussegnungshalle mit Verwaltung im Hauptfriedhof sind derzeit Gesamtkosten in Höhe von 3.500.000 € im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.5530001 veranschlagt.

Durch die Mehrkosten von 700.000 € entsteht zusätzlicher Finanzierungsbedarf. Über Bereitstellung der zusätzlichen Mittel ist im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung und der mittelfristigen Finanzplanung zu entscheiden.

Gesamtkosten		Bis 2011	2012	2013	2014
bisher	3.500.000	539.204	1.000.000	1.960.000	0
neu	4.200.000	539.204	800.000	1.500.000	1.360.000
+/-	+ 700.000	-	- 200.000	- 460.000	+1.360.000

3.3. Folgekosten

Außer den kalkulatorischen Kosten fallen durch das Vorhaben keine weiteren zusätzlichen Folgekosten an. Durch die energetische Ertüchtigung werden die Folgekosten aufgrund der (theoret.) Einsparungen an Energiekosten (9.000 €) reduziert werden.

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	3.475.000	80 Jahre	43.438
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	725.000	40 Jahre	18.125
Summe Abschreibung				61.563
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>4.200.000</u> 2	4,15 %	87.150
Summe Kalkulatorische Kosten				148.713
Einsparung	Energetische Ertüchtigung			- 9.000
Summe Folgekosten				139.713

3.4. Auswirkungen auf Gebührenkalkulation der Friedhofsgebühren

Nach den städtischen Leitlinien zur Haushaltskonsolidierung und Verwaltungsmodernisierung sind die Gebühren und Entgelte jährlich zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend anzupassen. Die sich aus der Investition ergebenden Folgekosten sind in die Gebührenkalkulation der Friedhofsgebühren einzubeziehen. Mit den neuen Einrichtungsangeboten werden auch neue Gebührentatbestände geschaffen, die zu gegebener Zeit in den Gebührenkatalog aufzunehmen sind. Im Rahmen einer neuen Gebührenkalkulation müssen dann Aussagen zu den Auswirkungen des gebührenfähigen Aufwands getroffen werden.