



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	14.11.2012		
Geschäftszeichen	GM-sd-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.12.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 447/12

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

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 20.11.2012
2. Baubeschreibung vom 20.11.2012
3. Lageplan wird im Sitzungssaal gezeigt
4. Übersichtsplan für Standort Interimsmaßnahmen
5. Bauzeichnungen des Architekten Christoph Mohn, Ulm vom 20.11.2011 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 20.11.2011
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architekten Christoph Mohn, Ulm vom 20.11.2011

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

- 1.3. der Kostenberechnung des Architekten Christoph Mohn, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.11.2012 mit Kosten für

Hochbau von	4.435.000 €
Einrichtung von	55.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>249.000 €</u>
Gesamt-Investitionskosten	4.739.000 €

Interimsmaßnahmen . 170.000 €

Gesamtkosten der Maßnahme 4.909.000 €,

somit mit Mehrkosten von 1,41 Mio. € einschl. der Aktivierten Eigenleistungen (249 T€) wird genehmigt.

2. Der Planung und Umsetzung eines Aussegnungszeltes mit Bürocontainern für die Friedhofsverwaltung als Interimslösung für den örtlichen Bestattungsbetrieb während der Bauzeit mit Aufwendungen in Höhe von 170.000 € wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung gemäß den Leistungsphasen 4 bis 6 HOAI (Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe) beauftragt.
4. Deckung
 - a) Auszahlungen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.55300001 entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm mit Mehrkosten von 990.000 € von 3,5 Mio. € auf 4,49 Mio € (ohne Aktivierte Eigenleistungen)
 - b) Aufwendungen für die Interimslösung im Ergebnishaushalt 2013 bei PRC 5530-760 (Friedhofs- und Bestattungswesen) in Höhe von: 170.000 €
5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 261.200 € werden zur Kenntnis genommen.

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 Aufwand einmalig	170.000 €
Auszahlungen	4.490.000 €	Ordentlicher Aufwand laufend	181.100 €
Aktivierete Eigenleistungen (AEL)	249.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	181.100 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	89.100 €
		Einsparung- energet. Ertüchtigung	-9.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.739.000 €	Nettoressourcenbedarf	261.200 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012 inkl. VJ</u> (ohne AEL)		<u>2013</u>	
Auszahlungen (Bedarf):	100.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei: PRC 5530-760 (einmalig)	170.000 €
Verfügbar einschl. Ermächt.- Übertrag aus 2011:	973.385 €	<u>Ab 2015</u>	
Ggf. Mehrbedarf		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei: PRC 5530-760 (laufend)	172.100 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC		Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	89.100 €
PS-Projekt 7			
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u> (ohne AEL)			
Auszahlungen (Bedarf):	3.150.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	2.160.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	+ 990.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Anträge des Gemeinderates

2.1. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2.2.

Auf Empfehlung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt wurde die Arbeitsgruppe Friedhofswesen eingerichtet.
Die Arbeitsgruppe tagte seit Juli 2011 bereits mehrfach. Die Ergebnisse der Sitzungen sind in vollem Umfang in die vorliegende Planung eingeflossen.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

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

3.1. 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 einer hygienisch begründeten Abschiednahme hinter Glas aus. Ein direkter Zutritt und die Abschiednahme am Sarg waren nicht vorgesehen.

3.2. 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. Der größere, östliche Bereich dient dem Zugang zu den Aufbahrungs- und Feierräumlichkeiten. Im schmaleren, südlichen Teil befinden sich die Stellfläche für Kränze und der Zugang zu den öffentlichen Toiletten. Die Besuchertoiletten werden komplett erneuert und um ein barrierefreies WC ergänzt.

Haustechnikkonzept

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

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.

Die Raumstruktur mit insgesamt 3.216,54 m² wird an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst. Die Bausubstanz soll weitgehend erhalten bleiben. Das Gebäude wird nach § 39 Landesbauordnung barrierefrei hergestellt.

Außenanlagen

Durch die offene 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 bestehenden Treppenanlage des Vorplatzes entsteht eine durchgehende, barrierefreie Freifläche unter dem Dach der Vorhalle. Es ermöglicht einen weiten Ausblick in die Friedhofsanlage.

Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass zum Erreichen des Baufeldes eine Baustraße, inklusive regelmäßiger Instandhaltung, vorgehalten werden muss. Deshalb wird die bestehende Lieferzufahrt vom südlichen Parkplatz zur Aussegnungshalle zur Baustraße ertüchtigt. Der Fahrbelag wird mit Bitumenkies aufgefüttert und die Baustraße zu den Gräberreihen hin durch einen geschlossenen Bauzaun gesichert. Die Kosten für die Herstellung und den Rückbau der Baustraße sowie den Neubau der Lieferzufahrt werden mit ca. 157.500 € veranschlagt. Diese sind in den Kosten nach Ziffer 6.1 enthalten.

3.3. 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.

vorbeugender Brandschutz

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.

PV-Anlage

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 15.11.2011 (GD 405/11), soll bei Neubauvorhaben, sofern ein wirtschaftlicher Betrieb möglich ist, durch die Stadt Ulm eine PV-Anlage installiert und betrieben werden. Die Wirtschaftlichkeit, unter den bestehenden Rahmenbedingungen, wird im Zuge der weiteren Planungen geprüft.

Energiestandard

Nach Gemeinderatsbeschluss zum Energiestandard vom 18.06.2008 (GD 222/08) wurden bei einer Teilsanierung die folgenden maximalen U-Werte festgelegt:

- Fenster $U_w < 1,0 - 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Außenwand $U < 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Oberste Geschossdecke / Flachdach $U < 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Kellerdecke $U < 0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Der Verwaltungstrakt wird entsprechend diesem 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.

Der Antrag auf Baugenehmigung wird Anfang Januar 2013 gestellt.

Die vorliegende Planung ist mit allen Beteiligten und allen zuständigen städtischen Fachabteilungen abgestimmt.

4. Zeitliche Abwicklung

Baubeschluss	Mai / Juni 2013
Voraussichtlicher Baubeginn	Spätsommer 2013
voraussichtliche Fertigstellung	Ende 2014

5. Auslagerung während der Bauzeit (Interimslösung)

Im Vorfeld der Planungen war zunächst an eine abschnittsweise Baudurchführung bei fortlaufendem Bestattungsbetrieb gedacht. In Übereinstimmung mit den Kirchendekanen ist die Verwaltung inzwischen der Meinung, dass dieser Ansatz nicht praktikabel ist, weil die Umsetzung zu langwierig und durch den Baustellenbetrieb zu störungsanfällig wäre. Um den Bestattungs- und Trauerfeierbetrieb während der 15 monatigen Umbauzeit im Neuen Friedhof aufrecht erhalten zu können, wird vorgeschlagen am oberen, nordwestlichen Friedhofszugang, nahe dem Krematorium, eine Interimslösung in Form eines "Aussegnungszeltes" mit Verwaltungs- und Lagercontainern aufzubauen. Der Anschluss an die technischen Ver- und -entsorgungsmedien erfolgt am benachbarten Krematorium.

Als Feierhallenersatz ist ein Aluzelt mit 200 m² Grundfläche und rd. 150 Sitzplätzen geplant, das in entsprechender Ausführung und mit angemessener Ausstattung an Beleuchtung, Heizung, Beschallung und Orgel auch einen ausreichend würdigen Rahmen für Trauerfeiern schafft. Die Friedhofsverwaltung mit 5 PC-Arbeitsplätzen soll in 3 Bürocontainer ausgelagert werden, einschließlich eines Warte- und Umkleideraumes für Pfarrer und Organisten. Um die Hygienebedürfnisse der Trauergäste erfüllen zu können, muss in der Nähe zum Zelt ein Toilettencontainer aufgestellt werden. Aufgrund der dezentralen Lage soll während der Bauzeit noch eine zusätzliche Toilettenanlage im Bereich des Haupteingangs errichtet werden.

Für den Standort am nordwestlichen Eingang sprechen aus Sicht der Verwaltung im Wesentlichen folgende Vorteile:

- die Nähe zum Krematorium, dessen Kühlraumkapazitäten die fehlende Leichenhalle ersetzt
- Parkplätze und Bushaltestelle in unmittelbarer Umgebung
- größere Distanz zum Sanierungsobjekt und Baustellenverkehr
- unproblematische Erschließung mit der notwendigen Infrastruktur

- direkte Andienung für Bestatter und Gärtner auf der Zufahrt zum Krematorium
- innerhalb der Friedhofseinfriedung gelegen.

Für die vorgeschlagene **Interimslösung** entstehen folgende Kosten:

• Herrichten der Infrastruktur einschl. zusätzlicher Stellplätze:	45.000 €
• Tiefbaumaßnahmen zur technischen Ver- und Entsorgung:	36.000 €
• <u>Mieten für Zelt, Container sowie anteilige Nebenkosten:</u>	<u>89.000 €</u>
Gesamtsumme somit	170.000 €

Für diese Interimslösung entstehen Aufwendungen in Höhe von 170.000 € (einmalig). Sie dienen nicht unmittelbar der Schaffung einer bailichen Anlage. Sie sind deshalb dem Ergebnishaushalt im PRC 5530-760 (Friedhofs- und Bestattungswesen) zuzuordnen. Sie sind im Entwurf des Haushalts 2013 **noch nicht veranschlagt** und müssen daher, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats, bedarfsgerecht im Vollzug des Haushalts 2013 (ggf. im Rahmen des Nachtrags) bereitgestellt werden.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projekts einschl. der Interimslösung entstehen **Gesamtkosten** in Höhe von 4.909.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	4.435.000 €
<u>Mobiliar</u>	<u>55.000 €</u>
Investitionskosten	4.490.000 €
Interimslösung	170.000 €
<u>Aktivierten Eigenleistungen</u>	<u>249.000 €</u>
Gesamtkosten:	4.909.000 €

Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der aktivierten Eigenleistung):
Gesamtbaukosten:

- Nach Bruttogeschossfläche 1.524 €/m²
- Nach umbauten Raum 291 €/m³

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit **Gesamtherstellungskosten von 4.909.000 €** an. Für das Vorhaben wurde bisher im Zuge der mittelfristigen Investitionsplanung bei Projekt-Nr. 7.55300001 ein Finanzrahmen von Höhe 3.500.000 € veranschlagt. Darin sind die o.a. Aktivierten Eigenleistungen nicht enthalten. Gegenüber der bisherigen Kostenannahme von 3.500.000 € entstehen einschl. der Interimslösung somit Mehrkosten in Höhe von 1,16 Mio €. **Die Ursachen hierfür sind:**

- die Interimslösung (Aussegnungszelt) 170.000 €
- nichtöffentl. Erschließung in Form einer Baustraße ca. 157.500 €
- 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 €
- sowie durch Flächen für die Baustelleneinrichtung einschl. Umlegung und Erneuerung der Entwässerungsleitungen im Gebäude 100.000 €
- anteilige Erhöhung der Baunebenkosten 50.000 €
- die Vergrößerung des Umgriffes bei der Außenanlage (große Stützmauer) 65.000 €
- Baupreissteigerung seit Februar 2011 in Höhe von mind. ca.142.500 €.

Hinzukommen die Aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 249.000 €.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom August 2012. Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zu Folge haben. Kostenangaben auf der Basis des aktuellen Planungsstands unterliegen dem Mengenermittlungsrisiko sowie konjunkturbedingten Abweichungen. Betrachtet man die Baupreisentwicklung innerhalb des vergangenen Jahres sind Steigerungen bis 10% zu erwarten.

6.2. Finanzierung

Im Entwurf des Haushalts 2013 sowie der Finanzplanung 2012 bis 2017 sind vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsplanberatungen folgende Mittel im Finanz- bzw. Ergebnishaushalt zu veranschlagen:

	Gesamtkosten	bereitgestellt bis einschl. 2011	Ansatz 2012	Entwurf 2013	Planung 2014	Planung 2015
Summe Auszahlungen bisher	-3.500.000 €	-165.819 €	-600.000 €	-400.000 €	-1.600.000 €	-160.000 €
Summe Auszahlungen neu	-4.490.000 €	-165.819 €	-600.000 €	---	-2.000.000 €	-1.320.000 €
Differenz	+990.000 €	---	---	-400.000 €	+230.000 €	+1.160.000 €
Interimslösung	-170.000 €	---	---	-170.000 €	---	---
Aktivierte Eigenleistungen neu	-249.000 €	-35.623 €	-65.000 €	-65.000 €	-43.377 €	-40.000 €
Gesamtherstellungskosten	-4.909.000 €	-201.442 €	-665.000 €	-235.000 €	-1.873.377 €	-1.360.000 €

Ermächtigungsübertrag aus 2011: 373.385,05 €

6.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten			Afa/kalk. Zins	
Abschreibung	Hochbaukosten	4.435.000 €	25 Jahre	177.400 €
	Mobilarkosten	55.000 €	15 Jahre	3.700 €
Summe Abschreibung				181.100 €
durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	$\frac{4.490.000}{2}$	3,97 %	89.100 €
Summe Kalkulatorische Kosten				270.200 €
Einsparung	Energetische Ertüchtigung			- 9.000 €
Summe Folgekosten				261.200 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.

6.4. Auswirkungen auf Gebührenkalkulation der Friedhofsgebühren

Die o.g. Folgekosten führen zu erhöhten laufenden Aufwendungen für das Profit-Center 5530-790 voraussichtlich ab 2015. Sie haben auch Auswirkungen auf die Gebühren für die Leistungen im Friedhofs- und Bestattungswesen. Zu gegebener Zeit ist nach den städtischen Leitlinien zur Haushaltskonsolidierung und Verwaltungsmodernisierung die Gebührenkalkulation zu überarbeiten und an die Entwicklung der Aufwendungen anzupassen.