



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	11.06.2013		
Geschäftszeichen	GM-sd-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.07.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 17.07.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 260/13

Betreff: Sanierung und Umbau der Aussegnungshalle mit Verwaltung im Hauptfriedhof
- Baubeschluss

Anlagen:

1. Kostenberechnung vom 10.06.2013
2. Baubeschreibung vom 10.06.2013
3. Lageplanskizze
4. Pläne des Architekten Christoph Mohn, Ulm vom 10.06.2013 im Maßstab 1 : 100 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Ausführungsplanung für die Sanierung und Umbau der Aussegnungshalle mit Verwaltung, bestehend aus
 - 1.1. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekten Christoph Mohn, Ulm vom 10.06.2013
 - 1.2. der Baubeschreibung des Architekten Christoph Mohn, Ulm vom 10.06.2013

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1,C 3,FR,KoKo,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 10.06.2013 mit Gesamtkosten für

Hochbau	4.435.000 €
Mobiliar	55.000 €
<u>aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>249.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.739.000 €

<u>Interimsmaßnahmen</u>	<u>170.000 €</u>
Gesamtkosten der Maßnahme	4.909.000 €

wird genehmigt.

2. Die Ausführung auf der Grundlage dieser Planung wird genehmigt.
3. Kunst am Bau
Für Zwecke von Kunst am Bau wird ein Betrag von 33.000 € zur Verfügung gestellt.
4. Deckung
 - a.) Auszahlungen im Finanzhaushalt entsprechend dem fortzuschreibenden Investitionsprogramm bei Projekt-Nr. 7.55300001 (Sanierung und Umbau der Aussegnungshalle mit Verwaltung im Hauptfriedhof)
 - 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 268.700 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.55300001			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen		Ordentliche Erträge	
Auszahlungen	4.490.000 €	Ordentlicher Aufwand inkl. Interimsmaßnahme	361.100 €
Aktiviert Eigenleistungen	249.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	191.100 €
		Kalkulatorische Zinsen	86.000 €
		% Energetische Ertüchtigung	-9.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.739.000 €	Nettoressourcenbedarf	438.700 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013 inkl. Vj</u>		2013	
Auszahlungen (Bedarf):	939.383 €	Bauunterhalt/Mieten (Umschichtung aus Projekt-Nr. 7.55300001)	170.000 €
Verfügbar:	1.339.383 €		
Minderbedarf	- 400.000 €		
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7			
bzw. Investitionsauftrag 7			
		2015	
<u>2. Finanzplanung 2014 ff</u>			
		Innerhalb Fachbereichsbudget bei PRC 5530-760 (Friedhofs- und Bestattungswesen)	182.100 €
Auszahlungen (Bedarf):	3.320.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.930.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	86.600 €
Mehrbedarf	1.390.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlüsse

- a) 19.12.2012 (Niederschrift § 107, GD 447/12)
Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung
- b) Alle Sitzungsergebnisse der auf Empfehlung des Fachbereichsausschusses
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt eingerichteten Arbeitsgruppe "Friedhofswesen"
wurden in die Planungen übernommen.

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterungen zum Vorhaben

3.1. Die vorliegende Ausführungsplanung entspricht im Wesentlichen der Entwurfsplanung.

Die Nettogrundfläche des Gebäudebestands beträgt insgesamt 2.503 m².

Die Nettogrundfläche des Neubaus der Vorhalle beträgt 703 m².

Der Gesamtbruttorauminhalt ergibt 16.378 m³.

Das Gebäude wird nach § 39 Landesbauordnung barrierefrei hergestellt.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde Ende Januar 2013 eingereicht und liegt bisher noch nicht vor.

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

Konstruktion und Materialien

Für Konstruktion und Materialien gelten die Ausführungen der beiliegenden Baubeschreibung (Anlage 2).

Die Bausubstanz soll weitgehend erhalten bleiben.

3.2. Energiestandard

Da sich gegenüber der Entwurfsplanung hinsichtlich der Bauteilkonstruktionen keine Änderungen ergaben, erfolgt die Ausführungsplanung des Verwaltungstraktes laut Projektbeschluss FaBA StBU am 19.12.2012, (GD 447/12) nach städtischem Energiestandard entsprechend den energetischen Qualitätsanforderungen bei einer Teilsanierung.

Nach dem 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 | $U < 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ |

3.3. Photovoltaik-Anlage

In Würdigung der Angemessenheit des besonderen Ortes wird auf die Errichtung einer PV-Anlage verzichtet. Außerdem sollen die hochwertigen Kupfereindeckungen der Bestandsdächer erhalten bleiben. Die Befestigung und Aufständigung einer PV-Anlage auf diesen Dacheindeckungen kann zu Beschädigungen führen. Zudem ist das Abfließen von Niederschlags- oder Tauwasser auf den sehr flach geneigten Dächern durch diese zusätzlichen Dachaufbauten erschwert und es kann zu Durchfeuchtungsschäden kommen.

3.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes und der Feuerwehr wurden in die Ausführungsplanung übernommen.

3.5. Haustechnik und Außenanlagen

Die Haustechnik wird umfassend saniert. Ein großer Teil der Anlagen und Leitungsführung für Elektro, Lüftung, Sanitär und Kühltechnik wird erneuert.

Kosten in Höhe von ca. 80.000 € für die Erneuerung der Medien- und Lautsprecheranlage sind nicht enthalten und müssen vom Bedarfsträger gesondert zum Haushalt 2014 angemeldet werden.

Außenanlagen

Das bisher vorgeschlagene Außenanlagenkonzept wird beibehalten. Der bestehende Wasserlauf von der bergseitigen Quelle wird über den neuen Vorplatz zur neuen Vorhalle geführt. Er mündet dort in ein flaches Wasserbecken. Weiter führt der Wasserlauf entlang der östl. Außentreppe zum bestehenden Teich im tiefer gelegenen Bereich des Friedhofparks. Die Zufahrtsrampe zum Wirtschaftshof wird verbreitert und leicht versetzt. Sämtliche Gebäudezugänge werden barrierefrei angeschlossen.

Baustraße

Zum Erreichen des Baufeldes muss eine Baustraße, inklusive regelmäßiger Instandhaltung, vorgehalten werden. Die bestehende Lieferzufahrt vom südlichen Parkplatz zur Aussegnungshalle wird deshalb zur Baustraße ertüchtigt. Der Fahrbelag wird mit Bitumenkies aufgefüttert und die Baustraße zu den Gräberreihen hin durch einen geschlossenen Bauzaun gesichert. Ausführung ab Oktober 2013.

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.

4. Auslagerung während der Bauzeit (Interimslösung)

Die Interimslösung wird wie in GD 447/12 (Projektbeschluss) genehmigt, umgesetzt. Die vorbereitenden Maßnahmen wie z.B. das Herrichten des Baufeldes am nordwestlichen Friedhofseingang und die Erstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Gange.

Die finanziellen Aufwendungen für die Interimslösung wurden dem Ergebnishaushalt im PRC 5530-760 (Friedhofs- und Bestattungswesen) zugeordnet und bereits bereitgestellt.

5. Zeitliche Abwicklung

vorbereitende Arbeiten	Mai bis September 2013 (beschlossen mit GD 447/12) Interimslösung (Aussegnungszelt)
Baubeginn	Spätherbst 2013 (Abbrucharbeiten im Bestand)
voraussichtlicher Rohbaubeginn	Frühjahr 2014
voraussichtliche Fertigstellung	Frühjahr 2015

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beil. Kostenberechnung des Architekten Christoph Mohn und des Zentralen Gebäudemanagements vom 10.06.2013 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der Maßnahme somit Gesamtherstellungskosten von 4.909.000 € an.

Hochbau	4.435.000 €
Mobiliar	55.000 €
<u>aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>249.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.739.000 €

Auslagerungskosten während der Bauzeit (Interimslösung)	<u>170.000 €</u>
Gesamtkosten	4.909.000 €

Die Gesamtkosten entsprechen den Kosten des Projektbeschlusses im Gemeinderat vom 19.12.2012 (GD 447/12).

Die Kostenkennwerte (ohne Berücksichtigung der vorbereitenden Arbeiten und der aktivierten Eigenleistung) der Gesamtbaukosten betragen in Bezug auf Bruttogeschossfläche 3.808 m² und Bruttorauminhalt 16.378 m³:

- Nach Bruttogeschossfläche 1.179 €/m²
- Nach umbauten Raum 274 €/m³.

Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom Februar 2013. 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 2012 sind Steigerungen bis 10% zu erwarten.

6.2. Finanzierung

Im Haushalt 2014 sowie der Finanzplanung sind vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsplanberatungen folgende Mittel zu veranschlagen:

	Gesamtkosten	bereitgestellt bis einschl. 2011	Ansatz 2012	Ansatz 2013	Planung 2014	Planung 2015
Summe Auszahlungen bisher	-3.500.000 €	-165.819 €	-600.000 €	-400.000 €	-1.600.000 €	-330.000 €
Summe Auszahlungen neu	-4.490.000 €	-165.819 €	-600.000 €	---	-2.000.000 €	-1.320.000 €
Differenz	+990.000 €	---	---	-400.000 €	+400.000 €	+990.000 €
Interimslösung	-170.000 €	---	---	-170.000 €	---	---
Aktivierete Eigenleistungen neu	-249.000 €	-35.623 €	-65.000 €	-65.000 €	-43.377 €	-40.000 €
Gesamtherstellungskosten	-4.909.000 €	-201.442 €	-665.000 €	-235.000 €	-2.043.377 €	-1.360.000 €

Ermächtigungsübertrag aus 2011: 373.385,05 €

6.3. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende weitere zusätzliche Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten				
Abschreibung inkl. Aktiv. Eigenleistungen	Hochbaukosten	4.684.000 €	Afa/kalk. Zins 25 Jahre	187.400 €
	Mobilarkosten	55.000 €	15 Jahre	3.700 €
Summe Abschreibung				191.100 €
durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktiv. Eigenl.	Gesamtkosten	$\frac{4.739.000}{2}$	3,653 %	86.600 €
Summe Kalkulatorische Kosten				277.700 €
Einsparung	Energetische Ertüchtigung			- 9.000 €
Summe Folgekosten				268.700 €

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet.

6.4. 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.