

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	16.10.2014		
Geschäftszeichen	GM-sd-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.11.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.11.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 389/14

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

Anlagen:

1. Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 26.09.2014
2. Plandarstellung der Grundrissänderungen bezüglich Umsetzung der baulichen Anforderungen resultierend aus der Gefährdungsbeurteilung, werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

1. Die Erste Kostenfortschreibung für die Sanierung und Umbau der Aussegnungshalle mit Verwaltung im Hauptfriedhof mit Mehrkosten von 385.000 € und neuen Gesamtkosten in Höhe von 5.294.000 € wird genehmigt.

Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen, der Interimsmaßnahmen und der Mittel für Kunst am Bau ergeben sich folgende neue Gesamtkosten:

Hochbau von	4.760.000 €
<u>Mobiliar von</u>	<u>55.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten von	4.815.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>249.000 €</u>
Gesamtauszahlungen	5.064.000 €
<u>Interimsmaßnahmen</u>	<u>230.000 €</u>
Gesamtkosten der Maßnahme	5.294.000 €
<u>Nachrichtlich: Kunst am Bau</u>	<u>33.000 €</u>

2. Der Verlängerung der Mietzeit für das Aussegnungszelt mit Bürocontainern als

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

Interimslösung für den Bestattungsbetrieb bis Ende März 2015 mit Aufwendungen in Höhe von 60.000 € wird zugestimmt. Der Betrag von 60.000 € ist zu den o. g. Kosten (Interimsmaßnahmen) enthalten.

3. Die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 385.000 € werden genehmigt.
Die Finanzierung erfolgt in Höhe von 325.000 € bei Projekt-Nr. 7.55300001 (Sanierung Aussegnungshalle Hauptfriedhof) durch Aufnahme in die Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2015, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.
Die Finanzierung der zusätzlich benötigten Mittel für Interimsmaßnahmen in Höhe von 60.000 € erfolgt im Ergebnishaushalt 2015 (Bauunterhalt, Kostenart 42110010, Kostenstelle 791012) durch Aufnahme in die Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2015, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.
4. Die geschätzten jährlichen neuen Folgekosten in Höhe von 258.000 € 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: 5530-760			
(Friedhofs- und Bestattungswesen)			
Projekt / Investitionsauftrag: 7.55300001			
Einzahlungen	---	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	4.815.000 €	Ordentlicher Aufwand inkl. Interimsmaßnahme	434.000 €
Aktiviertete Eigenleistungen	249.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	204.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	80.000 €
		Abzgl. Energet. Ertüchtigung	26.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	5.064.000 €	Nettoressourcenbedarf	488.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2014</u>		2013/2014/2015	
Auszahlungen (Bedarf): (ohne AEL) inkl. NT u. Reste Vj.	2.289.000 €	Bauunterhalt (Interim)	230.000 €
Verfügbar: (ohne AEL)	2.289.000 €		
Mehrbedarf	0 €		
Deckung Mehrbedarf im Rahmen NT 2015			
PS-Projekt 7.55300001		2015	
bzw. Investitionsauftrag 7			
		Innerhalb Fachbereichsbudget	
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>		bei PRC 5530-760	178.000 €
Auszahlungen (Bedarf):	2.014.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	80.000 €
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.689.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	325.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

- a) FaBA StBU am 19.12.2012 (GD 447/12)
 - Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung
- b) Gemeinderat am 17.07.2013 (GD 260/13)
 - Baubeschluss mit Kosten von 4.739 Mio. € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen, ohne Interimsmaßnahmen)
- c) Alle Sitzungsergebnisse der auf Empfehlung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt eingerichteten Arbeitsgruppe "Friedhofswesen" wurden in die Planungen übernommen.

2.2. Anträge des Gemeinderats

Aktuelle Anträge des Gemeinderats liegen nicht vor.

3. Projektstatusbericht

Der Baubeschluss vom 17.07.2013 wird derzeit umgesetzt.

- Der Neubau der offenen Vorhalle ist weitgehend abgeschlossen.
- Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes sind beauftragt und im Bau.
- Da zum derzeitigen Projektstand die Angebots- und Vergabephase nahezu abgeschlossen
 - ist werden hieraus resultierende Kostenrisiken ausgeschlossen.
- Wegen der Lärmsensibilität des besonderen Ortes im Hauptfriedhof werden die Anforderungen aus der GFB mit der beschlossenen Umbaumaßnahme bereits umgesetzt.
- die voraussichtliche Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgt im Frühjahr 2015.

4. Erläuterungen zur Kostenmehrung

Die vorliegende Kostenfortschreibung bezieht sich auf die aus den bisher geleisteten Planungen und Arbeiten gewonnenen Erkenntnissen. Die Mehrkosten liegen in folgenden Ursachen:

4.1. Mehrkosten Baukonstruktion (Kostengruppe 300) 305.000 €

4.1.1 Gefährdungsbeurteilung (GFB): 160.000 €

Kurz nach dem Baubeschluss mussten im Rahmen der Ausführungsplanung zur Sanierung des **Betriebsgebäudes Aussegnungshalle** zusätzlich die Belange der Gefährdungsbeurteilung (GFB) im Sinne der Arbeitssicherheit überprüft und berücksichtigt werden. Um langfristig die Arbeitsorganisation des Bestattungsbetriebs im **Bestandsgebäude** zu erleichtern, wurden im Untergeschoss die Räume zur Leichenaufbewahrung und Leichenversorgung (Waschen, Entkleiden, Einsargen u.ä.) nochmals planerisch überprüft. In den Bereichen 04 (Vorraum), 05 (Waschraum), 06 (Kühlbereich neu, Sargkühlzellen) wurden Änderungen der Planung und baulichen Umsetzung notwendig. Der Raum 07 (Personal) wurde vom entfernten, ehemaligen Standort an der Gebäudenordseite diesem Vorbereitungsbereich zugeordnet. Aus Gründen des Arbeitsschutzes wurde beschlossen den Kühl- und Gefrierbereich 06 und den bestehenden Aufzug so zu gestalten, dass hier neue, leicht zu bedienende Hubwagen für Särge und Leichenmulden eingesetzt werden können.

Diese Hubwagen ermöglichen den Leichentransport vom Leichenwagen zur Kühlzelle ohne mehrmaliges händisches Anheben der Särge.
Die Planänderungen sind dargestellt in Anlage 2.

4.1.2 Baugrundverbesserung: **50.000 €**

Nach Abriss der kleinen Feierhalle und des alten, großen Vordachs musste festgestellt werden, dass der dort vorhandene Baugrund durch Auffüllungen aus der Zeit der Errichtung der Aussegnungshalle nicht ausreichend tragfähig war. Unter dem niedrigen alten Vordach und wegen des bis Baubeginn laufenden Bestattungsbetriebs konnte in diesem Bereich keine Vorsondierung des Baugrundes erfolgen. Als Ergebnis der Baugrunduntersuchung nach Abriss des Bestands mussten die Stützenfundamente der neuen großen Vorhalle anstatt auf einer geplanten Tiefe von ca. - 1.50 m bis auf durchschnittlich - 4.00 m im Erdreich gegründet werden. Die Baugrundverbesserung erfolgte durch umfangreiche Magerbetonauffüllungen.

4.1.3 Gebäudeentwässerung: **50.000 €**

Während der Bauzeit ergab sich, dass sowohl die bestehenden Entwässerungsleitungen im Verwaltungstrakt als auch die im Außenbereich entlang der Gebäudewestseite verlegten Leitungen nicht wie geplant weiterverwendet werden konnten. Die Leitungen mussten komplett erneuert werden.

4.1.4 Vergabe Schreinerarbeiten (Pfosten-Riegel-Fassade):
45.000 €

Die Arbeiten für die im bauzeitlichen Kontext zu gestaltende Pfosten-Riegel-Fassade des neuen Besucherflurs konnten unvorhersehbar erst nach 3-maliger Ausschreibung beauftragt werden. Hier entstanden gegenüber der Kostenberechnung zum Baubeschluss hohe Mehrkosten.

4.2. Mehrkosten Baunebenkosten (Kostengruppe 700)
20.000 €

Die zusätzlichen Planungs- und Nebenkosten für die Umsetzung der Belange der Gefährdungsbeurteilung (GFB) belaufen sich auf ca. 20.000 €.

4.3. Mehrkosten Interimslösung
60.000 €

4.3.1 Bis zur Fertigstellung der Sanierung und des Umbaus der Aussegnungshalle muss das Aussegnungszelt mit Bürocontainern vorgehalten werden. Die Verlängerung der Mietzeit des Aussegnungszeltes mit Bürocontainern ist bis März 2015 vorgesehen.

Gesamtmehrbedarf (Ziff. 4.1 - 4.3)
385.000 €

4.4. Möglichkeiten zur Reduzierung der erwarteten Mehrkosten:

Die Verwaltung hat angesichts des aktuellen Baufortschritts und der bisherigen Entwicklung des "Vorhabens Sanierung und Umbau Aussegnungshalle" überprüft, inwieweit sich die Mehrkosten reduzieren lassen, ggf. durch Entfall einzelner baulicher Maßnahmen.

Jedoch sind aufgrund der erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Betriebssicherheit und der Arbeitsabläufe des Betriebsgebäudes Aussegnungshalle keine vertretbaren Einsparungen möglich.

5. Kosten und Finanzierung

a) Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entstehen neue Gesamtkosten in Höhe von 5.294.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau von	4.760.000 €
Mobiliar von	55.000 €
Gesamtinvestitionskosten von	4.815.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	249.000 €
Gesamtauszahlungen	5.064.000 €
Interimsmaßnahmen	230.000 €
Gesamtkosten der Maßn.	5.294.000 €
<u>Nachrichtlich:</u> Kunst am Bau	33.000 €

b) Finanzierung

Für das Vorhaben Sanierung und Umbau der Aussegnungshalle mit Verwaltung im Hauptfriedhof stehen im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.55300001 sowie im Ergebnishaushalt Mittel in Höhe von 4.909.000 € (inkl. Aktivierte Eigenleistungen und Interimsmaßnahmen) zur Verfügung.

Durch die unter Ziff. 4 genannten Mehrkosten von 385.000 € entsteht ein zusätzlicher, im Haushalt 2015 nicht enthaltener Finanzierungsbedarf.

Die Finanzierung erfolgt in Höhe von 325.000 € bei Projekt-Nr. 7.55300001 (Sanierung Aussegnungshalle Hauptfriedhof) durch Aufnahme in die Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2015, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats.

Die Finanzierung der zusätzlich benötigten Mittel für Interimsmaßnahmen in Höhe von 60.000 € erfolgt im Ergebnishaushalt 2015 (Bauunterhalt, Kostenart 42110010, Kostenstelle 791012) durch Aufnahme in die Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2015, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Gemeinderats

c) Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/Kalk. Zins	€
Abschreibung	Hochbaukosten	5.009.000	25 Jahre	200.000
Inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Mobilarkosten	55.000	15 Jahre	4.000
Summe Abschreibung				204.000
Durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>5.064.000</u>	3,146 %	80.000
Inkl. Aktivierte Eigenleistungen		2		
Summe Kalkulatorische. Kosten				284.000
Einsparungen durch Energet. Ertüchtigung/Jahr				26.000
Summe Folgekosten/J.				258.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer berechnet und erhöhen damit die Aufwendungen im PRC 5530-760 (Friedhofs- und Bestattungswesen) ab dem Haushaltsjahr 2015.

d) 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.