

Planung Beratung Entwicklund

Generalsanierung denkmalgeschütztes Ensemble Friedhof Römerschanze

Vorbereitung des Vergabeverfahrens für Planungsleistungen

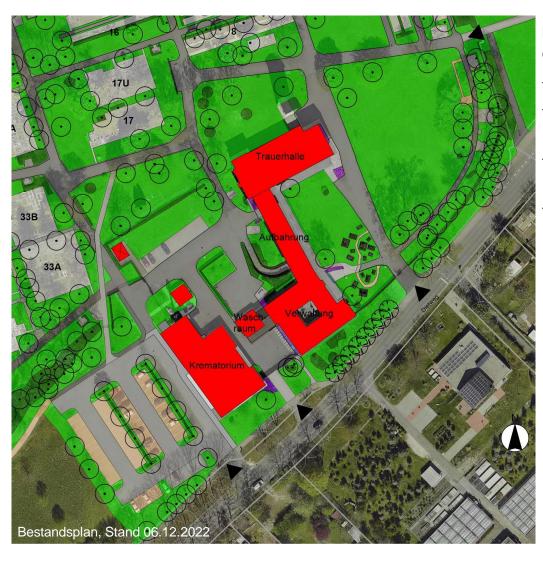
Stand 09.02.2023

Technische Betriebsdienste Reutlingen

Vorbereitung des Vergabeverfahrens für Planungsleistungen

PLAN RAT VENNE

Planung Beratung Entwicklung



Maßnahmen der Generalsanierung

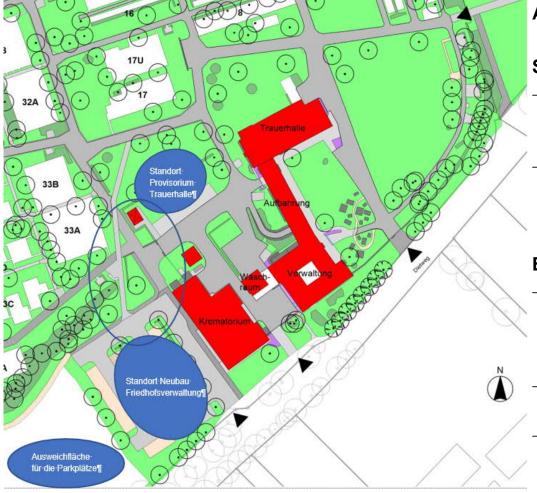
- Sanierung Trauerhalle
- SanierungAufbahrungstrakt
- NeubauFriedhofsverwaltung
- Provisorium Trauerhalle

2

Vorbereitung des Vergabeverfahrens für Planungsleistungen

PLAN RAT VENNE

> Planung Beratung Entwicklung



Aufgabe der Vorplanung

Standortplanung

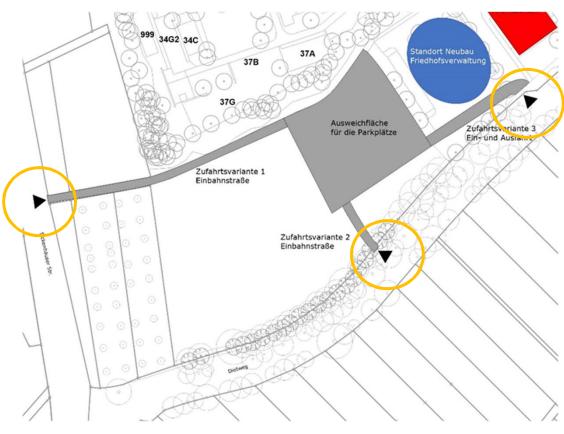
- Neubau
 Friedhofsverwaltung auf dem bisherigen Parkplatz
- Provisorium Trauerhalle auf der Freifläche hinter dem Betriebshof

Erschließung

- Freiraumplanerisches
 Konzept für die
 denkmalgeschützte
 Eingangssituation
- Konzept f
 ür die Verkehrserschließung
- Konzept für die Anlage eines neuen Parkplatzes

PLAN RAT VENNE

> Planung Beratung Entwicklung



Verlagerung Parkplatz

Der bisherige Parkplatz soll in westliche Richtung verlagert werden, wobei drei Erschließungen zu überprüfen sind:

- Var. 1 über die Sickenhäuser Straße,
- Var. 2 über den Dietweg,
- Var. 3 über die bisherige Ein- und Ausfahrt.

Vorbereitung des Vergabeverfahrens für Planungsleistungen

PLAN RAT VENNE

Planung Beratung Entwicklung



Überarbeitung der denkmalgeschützten Eingangssituation

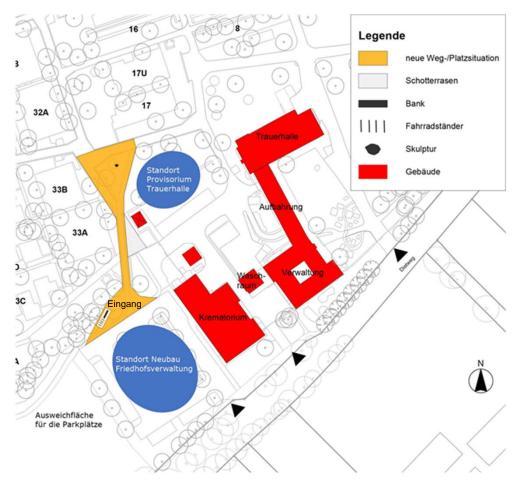
Mit dem Ausbau der zweiten Ofenlinie des Krematoriums wurde die Sichtachse auf den Haupteingang verschoben, sodass ihre Leitfunktion verloren gegangen ist.



Bereits zuvor hatte der Haupteingang für den fußläufigen Zugang auf den Friedhof keine Bedeutung mehr.

PLAN RAT VENNE

> Planung Beratung Entwicklung



Freiraumplanerisches Konzept für die denkmalgeschützte Eingangssituation

Der bestehende Nebeneingang wird durch eine angemessen große Eingangssituation aufgewertet und fungiert so als Orientierungspunkt.

Von hier aus werden die Trauergäste auf den zentralen Platz vor dem Provisorium Trauerhalle geführt.

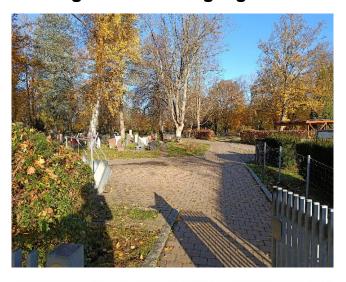
Auch nach dem Rückbau des Provisoriums behält der Platz seine zentrale Funktion.

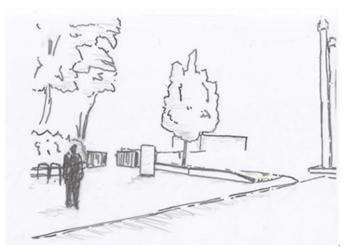
PLAN RAT VENNE

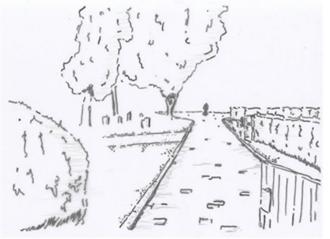
Planung Beratung Entwicklung

Freiraumplanerisches Konzept für die denkmalgeschützte Eingangssituation









Vorbereitung des Vergabeverfahrens für Planungsleistungen

PLAN RAT VENNE

Planung Beratung Entwicklung

Raumprogramm Neubau Friedhofsverwaltung (Erdgeschoss)

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl	Raum- fläche (m²)	Summe (m²)	Ausstattung/Bemerkung	
ERDG	ESCHOSS					
1	Wartebereich	1	16	16	- 6 Personen	
					- ansprechend gestaltet mit Stühle und Ablagetisch	
					- evtl. Kaffeautomat wie in Mannheim	
2	Besprechungsraum	2	20	40	- Tageslicht, ansprechend gestaltet	
					- Tisch (großzügig) und 6 Stühle	
					- Sideboard für diverse Broschüren und Gläser	
					- WLAN Fernsehen	
3	Arbeitsbüros	8	12	96	- Schreibtisch und Tisch	
					- Aktenschrank für persönliche Akten	
4	Öffentliches WC, Damen/Barrierefre	1	4	4	- für Besucher der Verwaltung	
5	Öffentliches WC, Herren	1	4	4	- für Besucher der Verwaltung	
6	Personal WC, Damen	1	6	6	- ca. 10 Damen	
7	Personal WC, Herren	1	6	6	- ca. 5-7 Herren	
8	Teeküche	1	8	8	- Küchenzeile mit Spülmaschine, Spüle, Schränke	
					- Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach	
9	Aktenraum	1	20	20	- ca. 300 Aktenordner im Regalsystem	
					(- keine Schränke)	
10	Kopierraum	1	6	6	- 1 Kopierer ca. 1,3 m ²	
					- inkl. Ablagetisch und Materialschrank	
11	Elektroverteilung	1			- Unterverteilung EDV in Schaltschrank (Flur)	
12	Heizraum (Verteiler Wasser)	1	10	10	- Warmwasser und Heizung aus dem Krematorium	
					- zusätzlich Luft-Wärme Auskopplung	
13	Aufzug	1	6	6	- Brandschutz muss erfüllt sein	
14	Treppenhaus	1	35	35	- Brandschutz muss erfüllt sein	
	Zwischensumme EG			257	umbaute Räume	
15	zzgl. 20% Verkehrsfläche			51	Flure etc.	
FI ÄC				308	m²	

Raumprogramm Neubau Friedhofsverwaltung (Obergeschoss)

PLAN RAT VENNE

> Planung Beratung Entwicklung

Nr.	Raumbezeichnung	Anzahl	Raum- fläche (m²)	Summe (m²)	Ausstattung/Bemerkung	
OBER	GESCHOSS				•	
15	Büros für Leitung,	3	20	60	- Schreibtisch und Tisch	
	Stellvertretung, Assistenz				- Aktenschrank für persönliche Akten	
					- zusätzl. Tisch für 3 Pers. zum kurzen Gespräch	
16	Besprechungsraum	1	20	20	- Tageslicht, ansprechend gestaltet	
					- Tisch (großzügig) und 6 Stühle	
					- Sideboard für diverse Broschüren und Gläser	
					- WLAN Fernsehen	
17	Schulungs-/Seminar- und	1	88	88	- Tisch/Stuhlflächen, 40 Personen (2m² / Person)	
	Pausenraum					
					- Garderobe im Raum oder separat	
					- Beamer und Leinwand	
18	Küche	1	20	20	- 4 Platten Herd, Spülmaschine, Schränke	
	- auch für Bewirtung				- Mikrowelle	
	Schulungsraum (Catering)				- Kühlschränke für Getränke und Speisen	
19	Aktenraum	1	20	20	- ca. 200 Aktenordner im Regalsystem	
20	Kopierraum	1	8	8	- 1 Kopierer	
					- 1 Plotter	
21	Aufzug	1	6	6	- Brandschutz muss erfüllt sein	
22	Treppenhaus	1	35	35	- Brandschutz muss erfüllt sein	
	Zwischensumme OG			257	umbaute Räume	
23	zzgl. 20% Verkehrsfläche			51,4	Flure	
FLÄC	CHE OG			308	m²	
GES	AMTFLÄCHE			617	m²	

PLAN RAT VENNE

Planung Beratung Entwicklung

Provisorium Trauerhalle

Das Büro ,Riehle + Assoziierte GmbH & Co. KG' hatte im Jahr 2019 ein massives Bauwerk mit 375 Quadratmetern Nutzfläche vorgesehen, dass jedoch nach Beendigung der Generalsanierung wieder weichen müsste. Im Sinne der Kostenersparnis und dem nachhaltigen Umgang mit Baustoffen wurde von dieser Lösung Abstand genommen.



Für die Kostenermittlung des Gesamtprojekts wurde mit einem für drei Jahre gemieteten Modulkomplex kalkuliert. Die Kostenersparnis gegenüber einer massiven Bauweise beläuft sich mindestens auf 150.000 Euro.

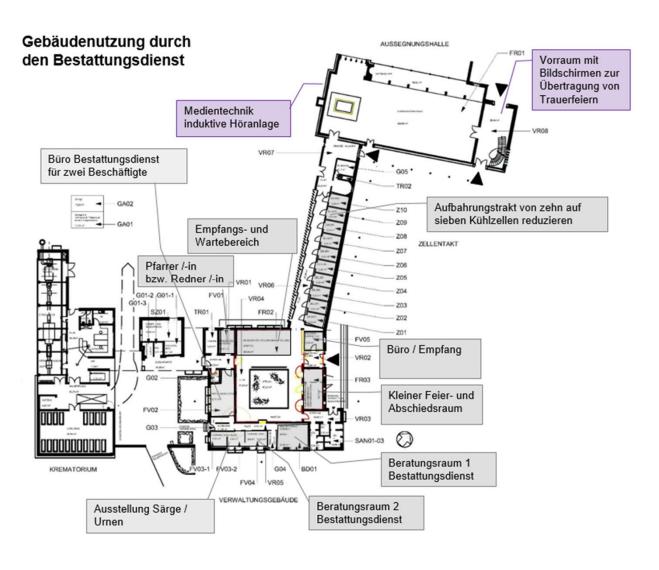


Im weiteren Planungsprozess können weitere Optionen für die Herstellung des Provisoriums überprüft werden. Dies kann über die Zulassung von Nebenangeboten erfolgen.

PLAN RAT

Planung Beratung Entwicklung

Raumprogramm Trauerhalle, Aufbahrungstrakt und Verwaltungstrakt



PLAN RAT VENNE

> Planung Beratung Entwicklung

Sanierungskosten Trauerhalle, Aufbahrungstrakt und Verwaltungstrakt

Die Kostenermittlung des Büros 'Riehle + Assoziierte GmbH & Co. KG' für die Sanierung der Trauerhalle, des Aufbahrungstrakts und des Verwaltungstrakts wurde als Basis für die Kostenermittlung des Gesamtprojekts verwendet, jedoch folgende Aktualisierungen vorgenommen:

- Gutachten zur energetischen Optimierung
- Aufschlag für energetische Optimierungsmaßnahmen mit 5 Prozent
- Aktualisierung des Tragwerkgutachtens aus dem Jahr 2018
- Kosten Sicherheits- und Gesundheitskoordination (SiGeKo)
- Gutachten zur Verwertung von Niederschlägen
- Kostensteigerungen seit dem Kalkulationsjahr 2019

PLAN RAT VENNE

Planung Beratung Entwicklung

Kostenermittlung für das Gesamtprojekt (Baukosten und Baunebenkosten)

Bereich Neubau

- Neubau Friedhofsverwaltung
- Erweiterung Parkplatz, Verkehrserschließung
- > Außenanlagen, Eingangsbereich und Plätze
- Provisorium Trauerhalle (Mietlösung)

Bereich Sanierung

- Generalsanierung Aussegnungshalle
- Generalsanierung / Umbau Verwaltung zu Bestattungsbetrieb
- Generalsanierung Aufbahrungsräume (UG)
- Gutachterliche Kosten, Steuerung

Berücksichtigung von Kostensteigerungen

Die Kalkulationsbasis der Baukosten und Baunebenkosten aller Maßnahmen unterliegt Kostensteigerungen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- Kostensteigerungen gem. Preisindizes 2019 bis 2022 (Statistisches Bundesamt)
- Annahme Kostensteigerung ab dem Jahr 2023 pauschal mit 7,5 Prozent

Auf Basis der Kostenermittlung wurde eine Bauzeiten- und Baukostenplanung für das Gesamtprojekt erstellt, aus der sich auch der Finanzierungsbedarf für die Jahre 2023 bis 2027 ableitet.

Vorbereitung des Vergabeverfahrens für Planungsleistungen

PLAN RAT VENNE

Planung Beratung Entwicklung

Projektzeitplanung für die Vergabeverfahren - Kurzfassung

08.02.2023 12:01:59

Nr	Name	Anfang	Ende	Bemerkungen	2022 2023 2024 20 2022 2023 2024 20 2022 2023 2024 20
1 ⊞	Vorbereitung Planungsverfahren (ab Oktober 2022)	Mi, 26.10.22	Di, 12.12.23		
16 ⊟	Neubau Friedhofsverwaltung	Mo, 20.03.23	Do, 06.07.23	Öffentliches Verfahren	
17	Vorbereitung Vergabeverfahren Planung Neubau Friedhofsverwaltung	Mo, 20.03.23	Fr, 21.04.23		Vorber
18	Ausschreibungsphase	Mo, 24.04.23	Do, 25.05.23		Aussch
19	Angebotsöffnung	Do, 25.05.23	Do, 25.05.23		Angeb
20	Prüfungsphase	Mo, 29.05.23	Di, 13.06.23		Prüfur
21	Vergabevorschlag Planung Neubau Friedhofsverwaltung	Mo, 12.06.23	Di, 13.06.23		Verga
22	Auftragsvergabe Architekturbüro	Do, 06.07.23	Do, 06.07.23		Auftra
23	Auftragsvergabe Innenarchitekturbüro	Do, 06.07.23	Do, 06.07.23		Auftra
24	Auftragsvergabe Fachplanung Vermessung, Baugrund, Statik, Elektro	Do, 06.07.23	Do, 06.07.23		Auftra
25					
26 ⊟	Erweiterung Parkplatz mit Verkehrserschließung	Mo, 10.07.23	Di, 24.10.23	Öffentliches Verfahren	R
27	Vorbereitung Vergabeverfahren Planung Parkplatz mit Verkehrserschließung	Mo, 10.07.23	Mi, 09.08.23		Vorb∈
28	Ausschreibungsphase	Fr, 11.08.23	Do, 07.09.23		Ausso
29	Angebotsöffnung	Do, 07.09.23	Do, 07.09.23		Angel
30	Prüfungsphase	Mo, 11.09.23	Fr, 29.09.23		Prüfu
31	Vergabevorschlag Planung Parkplatz mit Verkehrserschließung	Mo, 02.10.23	Mo, 02.10.23		Verg
32	Auftragsvergabe Ingenieurbüro o. Landschaftsarchitekturbüro	Di, 24.10.23	Di, 24.10.23		Auftr
33	Auftragsvergabe Fachplanung Vermessung, Baugrund	Di, 24.10.23	Di, 24.10.23		Auftr
34					
35 ⊞	Außenanlagen, Eingangsbereich und Plätze	Mo, 10.07.23	Di, 24.10.23	Öffentliches Verfahren	Q .
44 ⊞	Generalsanierung denkmalgeschütztes Ensemble	Mo, 20.03.23	Di, 24.10.23	Öffentl. Teilnahmewettbewerb	
56 ⊞	Sicherheits- und Gesundheitskoordination (SiGeKo)	Mo, 10.07.23	Di, 24.10.23	Öffentliches Verfahren	- I
64 ⊞	Gutachten Energieberatung	Mo, 10.07.23	Di, 24.10.23	Beschränktes Verfahren	a
70 ⊞	Gutachten Verwertung Niederschläge	Mo, 10.07.23	Di, 24.10.23	Beschränktes Verfahren	R
	Start Vergabeverfahren Provisorium Trauerhalle (Mietlösung)	Mo, 08.01.24	Mo, 08.01.24	Öffentliches Verfahren	+
85					

PLAN RAT VENNE

Planung Beratung Entwicklung

