

Stadt Reutlingen Technische Betriebsdienste Reutlingen Gz.: TBR-01-kn		23/040/01	08.03.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art	Ergebnis
BA TBR	16.03.2023	Entscheidung öffentlich	
Beschlussvorlage Generalsanierung denkmalgeschütztes Ensemble Friedhof Römerschanze - Neubau Friedhofsverwaltung und provisorische Trauerhalle - Ausschreibung von Architekten- und Planungsleistungen			
Bezugsdrucksache 22/109/01, 20/039/01, 18/007/07, 18/005/23, 17/005/06			

Beschlussvorschlag

1. Die vom Büro Planrat Venne erstellte Präsentation zur Vorbereitung des Vergabeverfahrens für Planungsleistungen (siehe Anlage) wird zur Kenntnis genommen.
2. Den Raumprogrammen für den Neubau der Friedhofsverwaltung und der provisorischen Trauerhalle wird zugestimmt.
3. Die Betriebsleitung wird auf Grundlage des Zwischenberichtes beauftragt, Vergabeverfahren für die Auswahl von Architektur- bzw. Planungsbüros durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2023	EHH	84.032	-391.750	WiPla 2023 ff	Sanierung Neubau
	FHH		-213.468		
2024	EHH	375.111	-89.389	WiPla 2023 ff	Sanierung Neubau
	FHH	3.394.065	+3.394.065		
2025	EHH	1.406.579	+801.579	WiPla 2023ff	Sanierung Neubau
	FHH	85.651	+85.651		
2026	EHH	2.509.445	+892.545	WiPla 2023ff	Sanierung Neubau
	FHH	19.070	-932.930		
2027	EHH	2.688.260	0	WiPla 2023ff.	Sanierung Neubau
	FHH	20.501	-2.002.499		

Kurzfassung

Um die beengte Raumsituation in der Friedhofsverwaltung zu entlasten und während der geplanten Generalsanierung des denkmalgeschützten Ensembles Friedhof Römerschanze den Betriebsablauf sicherzustellen, sollen als vorbereitende Schritte der Neubau eines Verwaltungsgebäudes sowie eine provisorische Trauerhalle errichtet werden. Die entsprechende Raumplanung sowie das Wettbewerbsverfahren zur Suche geeigneter Architektur- bzw. Planungsbüros für die anschließenden Realisierungsschritte ab der Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurden zusammen mit dem Büro Planrat Venne entwickelt.

Nach Zustimmung des Gremiums würden die Ausschreibung der unterschiedlichen Planungsleistungen erfolgen. Die Vergaben für die einzelnen Teilleistungen erfolgt auf Grundlage der in der Betriebssatzung festgelegten Zuständigkeiten.

Begründung

1. Ausgangslage

Der Betriebsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.10.2022 (Drs.Nr 22/109/01) die Sanierung des historischen Ensembles auf dem Friedhof Römerschanze, verbunden mit einem Neubau für die Friedhofsverwaltung und das Bestattungsinstitut sowie die Erstellung eines provisorischen Baus für die Trauerhalle und Aufbahrungsräume beschlossen. Die Betriebsleitung wurde beauftragt, gemeinsam mit dem Büro Planrat Venne die zukünftige Raumplanung zu erstellen und darauf aufbauend ein Wettbewerbsverfahren zur Auswahl von Architektur- bzw. Planungsbüros vorzubereiten.

Bei dem Vorortbesuch des Betriebsausschusses am 26.10.2022 wurden neben den Eckpunkten der weiteren Planung auch mögliche Standortvarianten besprochen. Dabei wurde als Standort für das neue Verwaltungsgebäude die bisherige Parkplatzfläche entlang des Krematoriums favorisiert. Auch sollten in die weitere Planung Vorschläge zur optischen Angleichung der Fassade des Krematoriums an die des historischen Ensembles einbezogen werden.

2. Sachstand

Die Anregungen aus dem Betriebsausschuss wurden vom Büro Planrat Venne einbezogen. Im Rahmen der Planung wurde zudem auf die steigende Bedeutung eines klimaneutralen Energiekonzeptes, einer Regenwassernutzung für den Friedhofsbetrieb sowie die Neugestaltung des Eingangsbereiches und der Zufahrten für Anlieferer und Besucher eingegangen. Als Standort für die provisorische Trauerhalle wurde entgegen bisheriger Überlegungen der vorhandene Betriebsparkplatz nördlich des Krematoriums und die daran anschließende Freifläche berücksichtigt, um die Baukosten zu reduzieren.

Auf Grundlage des künftigen Raumbedarfes für die Friedhofsverwaltung und die provisorische Trauerhalle hat das Büro eine Voruntersuchung zur Vorbereitung der Vergabeverfahren der benötigten Planungsleistungen erstellt.

Raumbedarfe

In dem neuen barrierefreien Verwaltungsgebäude soll die Friedhofsleitung und -verwaltung mit rund zehn Personen unterkommen. Auch sollen hier während der Sanierungsphase der Bestandgebäude die Beratungsgespräche des Bestattungsdienstes mit Angehörigen Verstorbener stattfinden. Dazu sind neben Büros, Aufenthalts- und Nebenräumen (Teeküche, Aktenlager, Kopierraum, Elektro- und Heizraum) auch Besprechungsräume mit kleiner Küche sowie Toiletten vorgesehen. Auf einer Grundfläche von rund 310

Quadratmetern soll ein zweistöckiges Gebäude mit Fahrstuhl, jedoch ohne Keller errichtet werden.

Die Größe des Provisoriums für die Trauerhalle orientiert sich an der zu sanierenden historischen Trauerhalle und entspricht dem aktuellen Bedarf des größten Friedhofes der Stadt Reutlingen. Mit einer Grundfläche von 375 Quadratmetern können so auch größere Trauerfeiern durchgeführt werden, ohne auf andere Friedhöfe ausweichen zu müssen. Als Bauweise ist ein Modulkomplex vorgesehen. Aufgrund des zeitlich befristeten Bedarfs wird eine Mietlösung für drei Jahre empfohlen.

Bauzeitenplan

Die Vorplanung umfasst auch den Bauzeitenplan für das Gesamtprojekt. Der Neubau des Verwaltungsgebäudes, der Parkplätze und der Außenanlagen soll im Jahr 2024 erfolgen. Die provisorische Trauerhalle wird im darauffolgenden Jahr errichtet.

Im Jahr 2025 wird auch mit den eigentlichen Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden begonnen. Hierfür ist mit einer Bauzeit von drei Jahren zu rechnen. Projektabschluss wäre demnach im Jahr 2027.

Kostenplan

Die vom Architekturbüro Riehle + Assoziierte im Jahr 2019 erstellte Kostenschätzung belief sich seinerzeit auf insgesamt ca. 6,1 Mio. Euro. Im Hinblick auf in den Jahren 2021 bis 2023 zu erwartende Preissteigerungen wurden im Wirtschaftsplan 2021 insgesamt 6,35 Mio. Euro veranschlagt (siehe GR-DR 21/009/02 neu). Um die Gebührenentwicklung moderat zu halten, sollten die Kosten des Projektes auf die Jahre 2021 und 2024 verteilt werden.

Da in der damaligen Kostenschätzung nicht alle notwendigen Baumaßnahmen und Ausstattungen enthalten waren und in den letzten beiden Jahren Bau- und Handwerkerleistungen extrem gestiegen sind, hat das Büro Planrat Venne auf Grundlage der aktuellen Vorplanung einen aktualisierten Kostenplan erstellt. Darin wurden auch die zu erwartenden Baupreissteigerungen bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme im Jahr 2027 mit jährlich 7,5 Prozent berücksichtigt.

Die aktualisierte Kostenschätzung (einschließlich Baunebenkosten) ergibt folgende Brutto-Summen:

Neubau Friedhofsverwaltung	2,6 Mio. Euro
Erweiterung Parkplatz	632.000 Euro
Außenanlagen/Eingangsbereich	257.000 Euro
Provisorium Trauerhalle	447.000 Euro
Sanierung Trauerhalle	4,3 Mio. Euro
Sanierung Bestattungsbetrieb	655.000 Euro
Sanierung Aufbahrungsräume	1,6 Mio. Euro
Fachgutachten	<u>82.000 Euro</u>
Summe (gerundet)	10,6 Mio. Euro

Gegenüber den bislang veranschlagten Kosten in Höhe von 6,35 Mio. Euro kommt es zu einer voraussichtlichen Kostensteigerung von 4,25 Mio. Euro.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Rahmenbedingungen entsteht durch den gegenüber der bisherigen Kostenschätzung höheren Investitionsbetrag ein ab Fertigstellung der baulichen Maßnahmen – voraussichtlich ab 2025 – in die Gebühren nicht einkalkulierter, ungedeckter Abmangel im laufenden Betrieb in Höhe von durchschnittlich 500.000 Euro pro Jahr. Die TBR wird bis zum Baubeschluss über die Generalsanierung (voraussichtlich im Frühjahr 2024) darlegen, wie dieser Abmangel reduziert oder gedeckt werden soll.

3. Weiteres Vorgehen

Als nächstes sollen die unterschiedlichen Planungsleistungen ausgeschrieben werden. Die im ersten Schritt vorgesehenen Maßnahmen (Neubau Friedhofsverwaltung, Parkplatz, Außenanlagen) stellen geringere Anforderungen an die Planer dar, als die spätere Bestandssanierung. Die Vergaben für die einzelnen Teilleistungen erfolgen noch in diesem Jahr auf Grundlage der in der Betriebssatzung festgelegten Zuständigkeiten.

Für die im ersten Schritt vorgesehenen Maßnahmen sind öffentliche Ausschreibungen geplant. Die Vergaben liegen in der Zuständigkeit der Betriebsleitung und sollen im zweiten und dritten Quartal 2023 erfolgen.

Die Sanierungsplanung soll nach einem öffentlichen Teilnahmewettbewerb beschränkt ausgeschrieben werden, um ausschließlich Angebote fachlich qualifizierter Planungsbüros zu erhalten. Deren Vergabe ist für die Sitzung des Betriebsausschusses am 24.10.2023 vorgesehen.

gez.

Dirk Kurzschenkel
Betriebsleiter

Anlage: Präsentation Zwischenbericht Büro Planrat Venne