

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 09.10.2021
AZ.:

WP 20-25 SV 26/017

Beschlussvorlage

Nordfriedhof Herderstraße "Gärtnerhof" - Unterlagen zur Fortschreibung der Veranschlagung

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz 11.11.2021

Vorberatung

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 01.12.2021

Entscheidung

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - EG

Anlage 3 - Obergeschoss

Anlage 4 - Ansichten

Anlage 5 - Kostenberechnung DIN 276

Anlage 6 - Schreiben Berufsgenossenschaft 2014

Anlage 7 - Folgekostenberechnung

Prüfergebnis §13-Unterlagen WP 20-25 SV 26-017 - Stand 02.11.2021

SV gesamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen beschließt nach Vorberatung durch den Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz gemäß § 5a Abs.7 der Zuständigkeitsordnung die nach § 13 KomHVO vorgelegten Unterlagen zum Neubau des Gärtnerhofes Herderstraße 45 mit ermittelten Gesamtkosten in Höhe 2.370.000 €.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Ansätze in dem Entwurf des Haushaltsplanes 2022ff fortzuschreiben und im Haushalt 2022 aufzunehmen.

<i>bisher bereitgestellt 2021</i>	350.000 €
Ansatz 2022	1.000.000 €
Ansatz 2022 Verpflichtsermächtigung	1.020.000 €
Ansatz 2023	1.020.000 €

Gesamtkosten	2.370.000 €
--------------	-------------

Erläuterungen und Begründungen:

Bei dem Neubau des Gärtnerhofes handelt sich um ein Betriebsgebäude für die Mitarbeitenden des Sachgebietes Grünpflege im Zentralen Bauhof mit einer Werkstatt, Lagerräumen, Umkleide und Duschen sowie einem Pausenraum mit Küche für ca. 40 Personen.

Der Neubau am Nordfriedhof ist auf einer heute bebauten Fläche vorgesehen. Anstelle eines seit Jahren nicht mehr für Aufenthaltszwecke nutzbaren Gebäudes soll der Neubau zweigeschossig ausgeführt werden, nicht unterkellert und über eine bebaute Grundfläche von 280 qm und ca. 462,00 qm Nutzfläche verfügen.

Die Investition zum Neubau des Gärtnerhofes war bereits auf Grundlage einer nicht mit einer Planung hinterlegten Kostenschätzung in den Haushalt 2020/2021 für das Jahr 2021 aufgenommen worden. Aus diesem zur Verfügung stehenden Budget wurden Mittel zur Deckung von Nachfinanzierungsbedarfe anderer Bauprojekte verwendet, als deutlich wurde, dass das Bauprojekt nicht wie ursprünglich geplant in 2021 in seine Bauphase einsteigen wird.

Mit dieser Sitzungsvorlage werden nun Unterlagen (u.a. aktuelle Kosten- und Folgekostenberechnung) vorgelegt, auf deren Grundlage im Haushalt 2022 zusätzliche Mittel bereitgestellt werden sollen.

Bedarf

Die Mitarbeitenden der Grünpflege sind zurzeit in mehreren Gebäuden am Nordfriedhof und am Hauptfriedhof untergebracht. Das Betriebsgebäude am Hauptfriedhof Kirchhofstr. 61 entspricht nicht den Anforderungen des Arbeitsschutzes. Pausenraum und Umkleiden sind viel zu klein, so dass zurzeit eine der Garagen als Pausenraum genutzt werden muss. Die sanitären Anlagen sind in einem sehr schlechten Zustand und können aufgrund ihrer Lage im Gebäude und der intensiven Nutzung nicht dauerhaft in einen angemessenen Zustand überführt werden. Sie entsprechen auch nicht in ihrer Anzahl der benötigten Anzahl. Weiterhin kann eine ausreichende Lüftung aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht gewährleistet werden. Die Berufsgenossenschaft hat dieses wiederholt bemängelt. Auf das beigefügte Schreiben aus 2014 wird hingewiesen.

Die Organisationsuntersuchung des Zentralen Bauhofes beinhaltet bereits die Zusammenfassung der Betriebshöfe der Grünunterhaltung an einem Standort.

Historie

Auf Basis eines vorläufigen Raumprogramms, das zunächst aus den heute am Hauptfriedhof von der Grünunterhaltung genutzten Räumlichkeiten entwickelt wurde, sind in 2019 drei Architekturbüros beauftragt worden, Vorentwürfe für ein Funktionsgebäude zu erstellen. Weiterhin ist im Werkstattverfahren davon ausgegangen worden, dass die Trauf- und Firsthöhe des heutigen Gebäudes nicht überschritten werden dürfen.

Der heutige Entwurf resultiert aus diesem Werkstattverfahren. Ursprünglich war aufgrund der Höhengvorgaben die Errichtung eines eingeschossigen, unterkellerten Gebäudes, bei dem sich Werkstätten und Lager im Untergeschoss befunden hätten und nur per Rampe zugänglich gewesen wären, vorgesehen. Nach Beratung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde deutlich, dass auch ein zweigeschossiges Gebäude an dieser Stelle genehmigungsfähig wäre.

Der in Zusammenarbeit des Amts für Gebäudewirtschaft und des Zentralen Bauhofs ausgewählte Vorentwurf wurde in Abstimmung mit dem Nutzer im Zuge der weiteren Entwurfsplanung hinsichtlich Raumprogramm, Architektur und notwendiger Gebäudetechnik kontinuierlich angepasst und überarbeitet.

Da die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes sich in die Umgebung einfügt und für die Nutzer sehr viel praktikabler ist, wurde die Planung entsprechend fortgeschrieben. Im Laufe des Planungsverfahrens stellte sich weiterhin die Erforderlichkeit eines separaten Hausanschlussraumes (für den Neubau und die vorhandenen Bestandsgebäude sowie den Nordfriedhof) und von 4 Garagen für die Unterbringung für Nutzfahrzeuge heraus, die im Neubau Gärtnerhof nicht unterzubringen sind.

Das 2011 auf dem Grundstück errichtete Sozialgebäude wurde natürlich in das Nutzungskonzept einbezogen und wird künftig die Büros für die Sachgebietsleitung, für die in der Organisationsuntersuchung empfohlene Technikerstelle und die Vorarbeiter/innen sowie die Umkleiden und Sanitäranlagen für die weiblichen Mitarbeiterinnen der Grünunterhaltung beinhalten. Dadurch konnte das Raumprogramm im Neubau entsprechend reduziert werden.

Da die Neubaumaßnahme bereits im Haushalt 2020/2021 veranschlagt ist, wurden die Fachplanungsbüros nach Abschluss der Entwurfsplanung des Gebäudes mit der Erstellung der Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) beauftragt. Der Bauantrag wurde im Frühjahr 2021 eingereicht. Die Neubauplanung wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 09.06.2021 in der Liste der aktuellen Bauvorhaben vorgestellt.

Weiterhin hat der Rat am 30.06.2021 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV IV/013/1 „Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen der Stadt Hilden: Bericht 2021“ beschlossen, den Neubau durch Installation einer Erdwärmepumpe mit Wärme zu versorgen.

Beschreibung des Bauprojekts

Der Neubau wird als Holzrahmenbau errichtet; dieses war Teil des Konzepts des Vorentwurfs aus dem Werkstattverfahren.

Hierdurch werden hohe Dämmwerte erreicht und die Bauzeit wird verringert.

Die Bauweise ist ökologischer als massive, konventionelle Bauweise. So wird weniger CO₂ bei der Herstellung der Produkte benötigt. Die Bauweise ist auch kreislauffähig, d.h. die Baustoffe können nachträglich besser wiederverwendet werden.

Auch für die vorliegende Nutzung ist die Bauweise geeignet. Alle Nassbereiche wie Dusche / WC etc. werden DIN-gerecht abgedichtet. Der Luftwechsel in diesen Bereichen wird durch den Einsatz von Lüftungsanlagen mit entsprechenden Luftwechselraten sichergestellt.

Es wird von einer Nutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.

Die Dezernatsleitung hat sich aus den vorgenannten Gründen für die Bauweise als Holzrahmen-

bau entschieden, weil es sich bei dem Projekt um ein nutzergerechtes Vorzeigeprojekt für nachhaltiges Bauen handelt, welches sicherlich in seinem ganzheitlichen Ansatz als Leuchtturmprojekt fungieren kann.

Kosten

Im Oktober 2021 wurde durch den Architekten eine aktuelle Kostenberechnung über die Kostengruppen 300 und 400 vorgelegt. In den Gesamtkosten ist der Neubau des Gärtnerhofes, die Errichtung eines separaten Hausanschlussraums und von 4 Garagen für Nutzfahrzeuge enthalten. Außerdem sind in den Gesamtkosten der Abbruch des Bestandsgebäudes, Arbeiten in den Außenanlagen, u.a. für eine Versickerungsanlage und die Anpassung der Versorgungsleitungen einkalkuliert. Eine Einbauküche und die Errichtung einer Krananlage in der Werkstatt sind ebenso in den Kosten enthalten.

In der Summe ergeben sich Projektkosten in Höhe von 2.370.000 Euro brutto.

Weiteren Kosten für Einrichtung und Ausstattung, die im Etat des Zentralen Bauhofs bereitzustellen sind, belaufen sich auf ca. 56.000 € und sind nicht in den Projektkosten enthalten.

Aus dem Anlagevermögen der Stadt Hilden ist für das abzubrechende Gebäude ein Restbuchwert von 14.079,35 € in Abzug zu bringen.

Wie oben dargestellt wurden im Haushaltsplan 2020/2021 Mittel für die Maßnahme eingeplant. Die dort bereitgestellten Mittel in Höhe von 1.100.000 € resultieren auf einer groben Kostenschätzung aus dem Jahr 2019 vor Durchführung des Werkstattverfahrens und ohne Berücksichtigung der beschriebenen weiteren baulichen Maßnahmen und der Außenanlagenplanung. Seit 2019 hat zudem eine erhebliche Preissteigerung stattgefunden.

Die Umbaukosten des bestehenden Sozialgebäudes (Büronutzung und Umkleiden und Sanitäranlagen für die weiblichen Mitarbeiterinnen) sind nicht in den Projektkosten enthalten, sondern müssen aus dem laufenden Budget der Gebäudeunterhaltung bestritten werden, da es sich bei diesem geringfügigen Umbau um keine Investition handelt.

Termine

Mit einer Baugenehmigung wird Ende dieses Jahres gerechnet. Zurzeit erstellen der Architekt und der Haustechnikfachplaner die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5). Die Ausschreibung und Vergabe soll nach Neuveranschlagung der Finanzmittel im Haushalt 2022 ab Januar 2022 erfolgen. Vorgesehen ist ein Baubeginn im April 2022. Die Fertigstellung ist nach ca. 16 Monaten Bauzeit im Sommer 2023 geplant.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Dachflächen erhalten eine extensive Begrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Retention des Regenwassers. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt über eine Rigole. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe mit Erdsonden. Das Gebäude wird als hochwärmegeprägter Holzrahmenbau errichtet.

Bei dem Entwurf wurde Wert auf die Recyclingfähigkeit der Baumaterialien gelegt. Auf Verbundmaterialien wird verzichtet bzw. diese werden auf das Nötigste reduziert. Die "sortenreine" Verwendung der Baustoffe garantiert deren Sanierung und deren Rückführung in den Wertstoffkreislauf.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011303 Investition		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	IO26250031	Neubau Gärtnerhof Herderstr. 41	
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe	x (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung (hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2022 im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Investitions-Nr.	Zeile Finanzplan	Bezeichnung	Betrag €
2021	IO26250031	25	Ausz. für Baumaßnahmen	880.000
2022	IO26250031	25	Ausz. für Baumaßnahmen	700.000
2022 VE	IO26250031	25	Ausz. für Baumaßnahmen	850.000
2023	IO26250031	25	Ausz. für Baumaßnahmen	850.000

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Investitions-Nr.	Zeile Finanzplan	Bezeichnung	Betrag €
2021	IO26250031	25	Ausz. für Baumaßnahmen	880.000
2022	IO26250031	25	Ausz. für Baumaßnahmen	1.000.000
2022 VE	IO26250031	25	Ausz. für Baumaßnahmen	1.020.000
2023	IO26250031	25	Ausz. für Baumaßnahmen	1.020.000

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

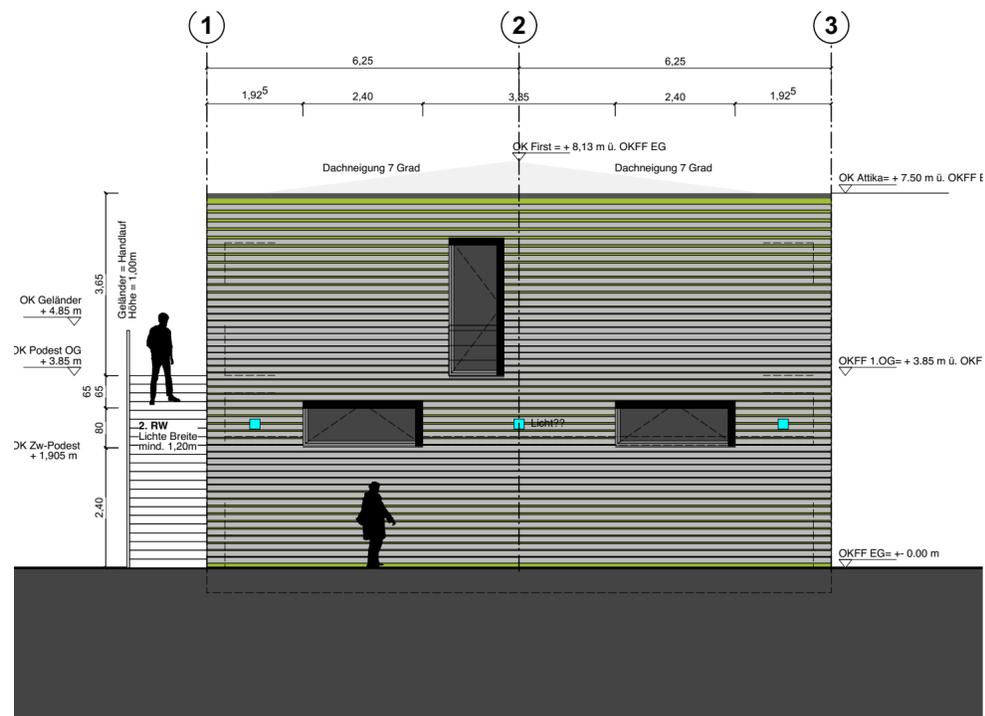
Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja
(hier ankreuzen)nein
x
(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?	ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer Gesehen Franke		

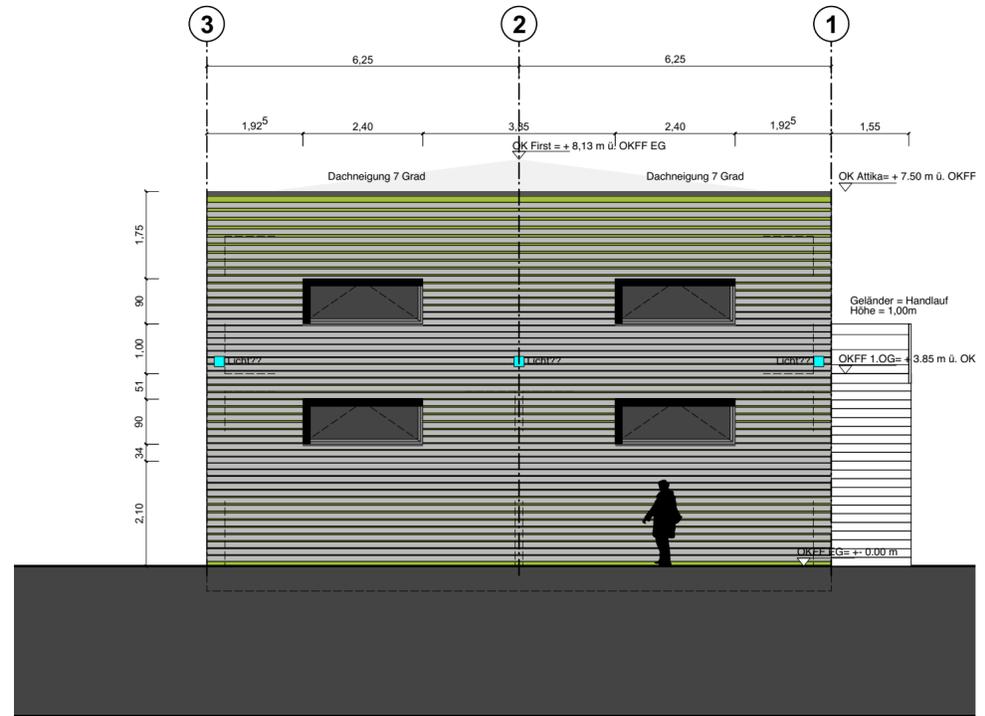
Index		
Datum	Änderungen	Index
14.05.2021	Stand Ausführungsplanung	A
24.08.2021	Änderungen Statik, Außentreppe	B



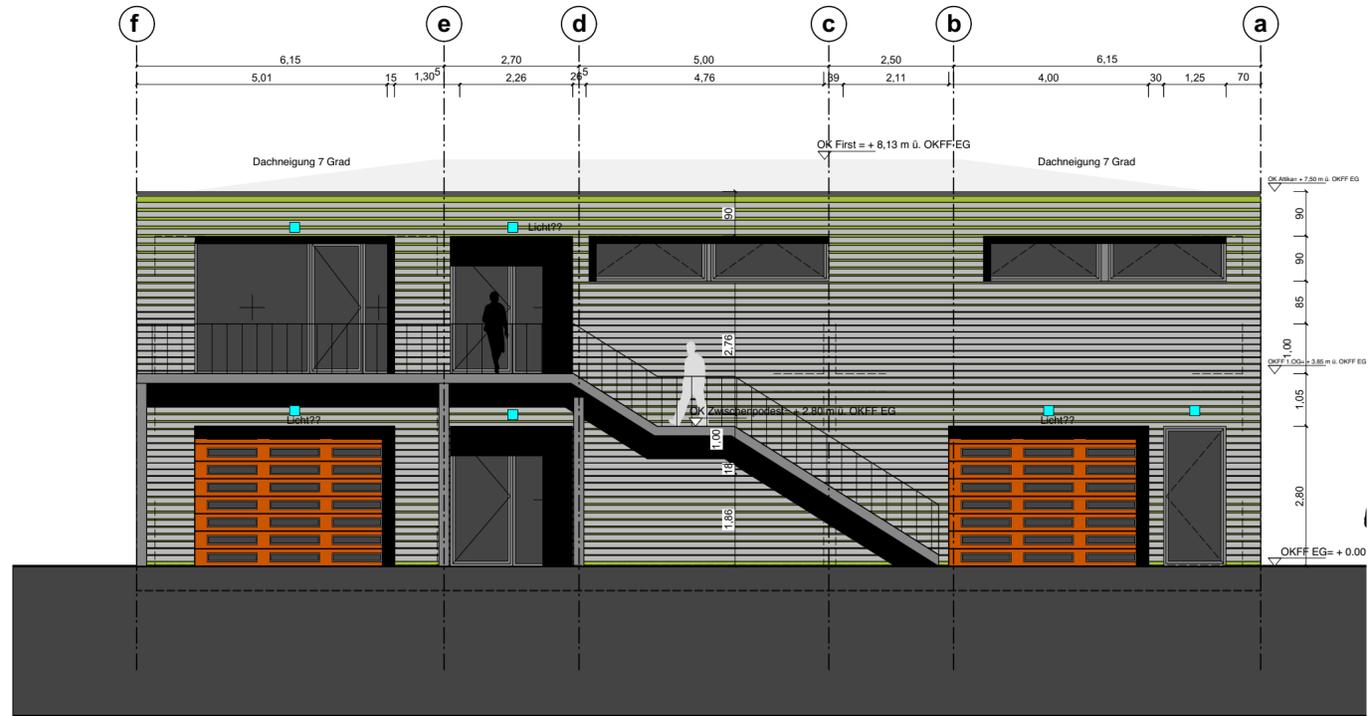
Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht Nord

VORABZUG

OK FFB EG +/- 0.00 m = 44,20 m ü. NN		
Bauvorhaben Neubau Gärtnerhof Hilden Herderstraße 45 40721 Hilden		
Bauherr Stadt Hilden Amt für Gebäudewirtschaft Frau Erdmann Am Rathaus 1 40721 Hilden Tel. 02103 72450 Fax: 02103 7285451 E-mail Katrin.Erdmann@hilden.de		
Architekten BAUBOX Architekten Kyffhäuserstraße 7 50674 Köln Tel. 0221 - 13061662 Fax. 0221 - 13061663 E-mail HIL@baubox.eu		
Planinhalt Ansichten		
M 1 : 100	LPH 5	DIN A2
Plannummer: GH HIL_A_100_01		Index: B

Zusammenstellung der Kosten		
Kostengruppe	Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
Summe 100 - Grundstück	0,00	
Summe 200 - Herrichten und Erschließung	55.000,00	
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen	1.095.000,00	
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen	550.000,00	
Summe 500 - Außenanlagen	270.000,00	
Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	56.000,00	
Summe 700 - Baunebenkosten	400.000,00	
Gesamtkosten ohne KG 600	Summe GSK	2.370.000,00
Gesamtkosten mit KG 600		2.426.000,00

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
100	Grundstück		
110	Grundstückswert	0,00	
120	Grundstücksnebenkosten	0,00	
130	Rechte Dritter	0,00	
		Summe 100	0,00
200	Vorbereitende Maßnahmen		
210	Herrichten	50.000,00	
220	Öffentliche Erschließung	0,00	
230	Nichtöffentliche Erschließung	5.000,00	
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	0,00	
250	Übergangsmaßnahmen	0,00	
		Summe 200	55.000,00

Kostenberechnung

Neubau Gärtnerthof, Herderstr. 45

Seite 2

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
300	Bauwerk – Baukonstruktionen		
310	Baugrube/Erdbau	18.000,00	
320	Gründung, Unterbau	90.000,00	
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	400.000,00	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	150.000,00	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	215.000,00	
360	Dächer	160.000,00	
380	Baukonstruktive Einbauten	32.000,00	
	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	30.000,00	
		Summe 300	1.095.000,00
400	Bauwerk – Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	125.000,00	
420	Wärmeversorgungsanlagen	130.000,00	
430	Raumluftechnische Anlagen	80.000,00	
440	Elektrische Anlagen	125.000,00	
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	33.000,00	
460	Förderanlagen	0,00	
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	24.000,00	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	27.000,00	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	6.000,00	
		Summe 400	550.000,00

Kostenberechnung

Neubau Gärtnerhof, Herderstr. 45

Seite 3

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
500	Außenanlagen		
510	Erdbau	10.000,00	
520	Gründung, Unterbau	20.000,00	
530	Oberbau, Deckschichten	85.000,00	
540	Baukonstruktionen	5.000,00	
550	Technische Anlagen (Entwässerung)	125.000,00	
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	10.000,00	
570	Vegetationsflächen	15.000,00	
580	Wasserflächen		
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen		
		Summe 500	270.000,00
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung	56.000,00	
620	Besondere Ausstattung	0,00	
630	Informationstechnische Ausstattung	0,00	
640	Künstlerische Ausstattung	0,00	
690	Sonstige Ausstattung	0,00	
		Summe 600	56.000,00
700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben		
720	Vorbereitung der Objektplanung	7.000,00	
730	Objektplanung	190.000,00	
740	Fachplanung	180.000,00	
750	Künstlerische Leistungen	0,00	
760	Finanzierungskosten	0,00	
770	Allgemeine Baunebenkosten	15.000,00	
790	Sonstige Baunebenkosten	8.000,00	
		Summe 700	400.000,00

Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft
in der
Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau
– Körperschaft des öffentlichen Rechts –



SVLFG -34121 Kassel

Stadt Hilden -Zentraler Betriebshof-
Herr Hanke
Auf dem Sand 31
40721 Hilden

Geschäftsbereich	Sicherheitstechnischer Dienst
Aktenzeichen	99991589 <small>Bitte bei Zuschriften angeben</small>
LSV-Mitgliedsnr.	99991589
Ansprechpartner	Herr Hüßelbeck
Telefon	0172 5677431
Telefax	0202 5199492
E-Mail	sven.huesselbeck@svlfg.de
Datum	05.12.2014

Begehung der baulichen Einrichtungen Hauptfriedhof am 04.11.2014

Sehr geehrter Herr Hanke,

bei der Begehung der baulichen Einrichtungen haben wir Defizite in den Räume festgestellt. Wir empfehlen diese Defizite zu beseitigen.

Der besichtigte Pausenraum ist augenscheinlich zu klein. Da im Schnitt 25 Mitarbeiter hier Pause machen scheint die 28 m² ausreichend (ASR A 4.2, 1m² pro Mitarbeiter = 25 m²). Es gibt aber Querverweise auf die ASR A 1.2 Verkehrswege und die ASR A 1.8 Raumabmessungen. Da Sie eine Möglichkeit zum Erhitzen und Lagern von Speisen zu Verfügung stellen müssen ist zur Fläche noch die Stellfläche, Funktionsfläche und Sicherheitsfläche der Kücheneinrichtungsgegenstände hinzu zu rechnen. Dies sind ca. 5,2 m², bei einer Küchenzeilenlänge von 4 m. Weiter müssen die Verkehrswege /Fluchtwege, sowie Wartungsgängen an Fenstern und Heizung mit eingerechnet werden. Dies betragen bei eine ungefähren Raumlänge von 6m ca. 10,2 m². Folglich kommen wir auf eine Grundfläche von ca. 40 m².

Da Pausenräume zu Erholung dienen sollen und zur psychischen Gesundheit beitragen können, empfehlen wir die Raumabmessung großzügig zu berechnen. Im heutigen Bestand ist diese mittelfristig leider nicht möglich.

Weiter scheinen die Umkleieräume auch zu knapp bemessen. Jeder Mitarbeiter benötigt, da besondere Kleidung (Warnkleidung) getragen werden muss, zwei Schränke mit eine Mindestfläche von 0,15 m² (ca. 25x2x0,15m² = 7,5m²). Die Bewegungsfläche pro Mitarbeiter beträgt 0,5 m². Bei 25 Mitarbeitern sind das ca. 12,5 m². Weiter sind auch hier Flächen für Verkehrs/Fluchtwege und Wartungsgänge hinzu zu rechnen. Dies sind bei einer Raumlänge von 6m ca. 10 m². Wir empfehlen daher eine Mindestfläche der Umkleieräume von 30 m².

Hausanschrift

Weißensteinstraße 70 -72
34131 Kassel
Dienstgebäude: Weißensteinstraße 70-72, 34131 Kassel

So erreichen Sie uns
Telefon-Nr.: 0561 9359-152
E-Mail: std@svlfg.de
<http://www.SVLFG.de>

Servicezeiten
Mo – Do: 08:00 – 15:00
Fr: 08:00 – 14:30
und nach Vereinbarung

Bei den einzuleitenden Maßnahmen sollte immer das TOP – Prinzip beachtet werden.
Wir hoffen Sie ausreichend informiert zuhaben und stehen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
im Auftrag

gez. Hüßelbeck

Berechnung der Folgekosten für städtische Investitionen nach § 13 GemHVO

Maßnahme:	Neubau Gärtnerhof, Herderstr. 45		
Amt:	IV/26		
		Gesamtbetrag	zuständiges bzw.
		EURO	anforderndes Amt
1 Personalaufwand			
Berechnung:	durchschnittlich 5% der Gebäudeunterhaltungskosten	1.420,00	
	Summe 1	1.420,00	
2 Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand			
a) Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen			
2.10 Gebäudeunterhaltung			
Berechnung:	durchschnittlich 1,2% der Herstellungskosten/ 1,2 % v. 2.370.000€	28.400,00	
2.11 Unterhaltung der zu den Gebäuden gehörenden Außenanlagen			
Berechnung:	enthalten		
	Gesamt 2 a)	28.400,00	
b) Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens			
2.12 Unterhaltung der Grün- und Parkanlagen, Sport und Spielplätze			
Berechnung:			
2.13 Unterhaltung von Straßen, Wegen, Brücken, Parkplätzen etc. und Tiefbauten der Abwasserbeseitigung			
Berechnung:			
	Gesamt 2 b)	0,00	
c) Bewirtschaftungsaufwand für Grundstücke, bauliche Anlagen usw.			
2.14 Wasser-, Strom- und Gasverbrauch			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte	6.500,00	
2.15 Öffentliche Abgaben			
Berechnung:	Erfahrungswert Niederschlagswasser- und Straßenreinigungsgebühr	2.500,00	
2.16 Gebäude-Versicherungen			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte	1.500,00	
2.17 Heizung			
Berechnung:			
2.18 Reinigung			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte	14.132,00	
	Gesamt 2 c)	24.632,00	
d) Weitere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen			
2.19 Art:			
Berechnung:			
	Gesamt 2 d)	0,00	
e) Steuern, Versicherungen, Schadensfälle			
2.20 Versicherungen z.B. Haftpflicht			
Berechnung:			
2.21 Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer - Zahllast			
Berechnung:			
	Gesamt 2 e)	0,00	
f) Geschäftsaufwendungen			
2.22 Bürobedarf			
Berechnung:			
2.23 Post- und Fernmeldegebühren			
Berechnung:			
	Gesamt 2 f)	0,00	
	Summe 2 a- 2 f	53.032,00	

		Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
3 Abschreibung/Verzinsung des Anlagevermögens			
3.10 Verzinsung je Jahr (2,71 %)			
Hinweise zur Verzinsung: Der Eigenkapitalzinssatz beträgt aktuell 5,42 %. Da jeweils zum Restbuchwert eines jeden Jahres verzinst wird, also immer nach Abzug der jährl. Abschreibung, muss für die Berechnung der Folgekosten der hälftige Zinssatz zugrundegelegt werden, also 2,71 %.			
Berechnung:*	2,71% des Anschaffungswerts 2.370.000 €	64.227,00	
3.11 Abschreibungen je Jahr			
Berechnung:*	Anschaffungswert/Nutzungsdauer 60 Jahre	39.500,00	
Summe 3		103.727,00	
* Basis für die Berechnung sind die Bruttoinvestitionen abzüglich in Sonderposten eingestellte Beträge (z.B. Erschließungsbeiträge, Zuschüsse, etc.)			
4 Folgekosten			
Summe 4		158.179,00	
5 Erträge			
5.1 Gebühreneinnahmen (Benutzungsgebühren)			
Berechnung:			
5.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten			
Berechnung:			
5.3 Sonstige Erträge			
Berechnung:			
Summe 5		0,00	
6 Gegenüberstellung			
1. Folgekosten (vergl. Gesamtsumme Ziffer 4)		158.179,00	
2. Erträge (vergl. Gesamtsumme Ziffer 5)		0,00	
Belastung der Stadt jährlich		158.179,00	
Bemerkungen:			
Datum:	28.10.2021		
Unterschrift:	IV/26.2		

Prüfung von § 13-Unterlagen - Nordfriedhof Herderstraße 45, "Gärtnerhof"
Sitzungsvorlage SV-Nr.: WP 20-25 SV 26/017

1. Zur vorliegenden SV wird Folgendes festgestellt:

Die Unterlagen zur Sitzungsvorlage sind erstmals am 19.10.2021 zur Prüfung beim BPA eingegangen; die Prüfung dauerte bis zum 25.10.2021. Ein Beratungs- und Aufklärungsgespräch mit der Verwaltung bezüglich der zur Prüfung vorgelegten Unterlagen fand ebenfalls am 25.10.2021 Tag statt. Am 28.10.2021 elgte die Verwaltung dann eine überarbeitete Sitzungsvorlage vor.

Auch die überarbeitete Sitzungsvorlage enthält mit Ausnahme eines Beschlusshinweises auf Wärmeversorgung mittels Erdwärme keine Verweise auf die vorangegangenen Vorlagen und Beschlüsse zum Projekt.

1.1 Auftrag vor § 13-Unterlagen

Laut Darstellung in der Sitzungsvorlage wurde der Bauantrag bereits eingereicht. Offensichtlich haben sowohl der Architekt als auch die Fachplanung für Haustechnik bereits mit der Ausführungsplanung begonnen. Die Unterlagen der Planer und die Sitzungsvorlage weisen darauf hin, dass die Leistungsphasen 4 und 5 bereits beauftragt wurden.

Einwand: Es wurden Leistungen beauftragt, die noch nicht beauftragt werden durften. Damit wurden Tatsachen geschaffen, die dazu führen, dass eine Beurteilung und Prüfung der § 13-Unterlagen in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit zwar noch möglich sind, aber zu spät kommen. Eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Berücksichtigung verschiedener Alternativen ist nunmehr unmöglich.

1.2 Wirtschaftlichkeitsvergleich

Gemäß Sachvortrag wurde offensichtlich auf einen wirtschaftlichen Vergleich mehrerer Möglichkeiten zur Realisierung des Projektes verzichtet, da die Verwaltung mit der vorgesehenen ökologischen und nachhaltigen Holzrahmenbauweise als öffentlicher Bauherr in der Außenwirkung beispielhaft und zukunftsorientiert auftreten möchte. In der Sitzungsvorlage wird vorgetragen, dass diese Konstruktionsbauweise für die beabsichtigte Nutzung geeignet ist. Die Rechnungsprüfung befürchtet jedoch, dass das in der Regel durch Platten (Gipskarton etc.) verkleidete Holzständerwerk nicht so dauerhaft belastbar wie Massivbauwände sein wird.

Hinweis: Die ökologische und nachhaltige Bauweise wird aus Prüfungssicht prinzipiell befürwortet, die Nutzung des Gebäudes im Erdgeschoss mit Werkstatt und Lagerflächen wird jedoch nach wie vor kritisch gesehen.

2. Kostenberechnung

In der Sitzungsvorlage ist ausgeführt, dass der Gärtnerhof derzeit an zwei Standorten untergebracht ist. Der Zustand der Sozialräume des Betriebsgebäudes am Standort Hauptfriedhof wurde von der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft bereits mehrmals aufgrund beschränkter Raumflächen in allen Bereichen gemäß Arbeitsstättenrichtlinien bemängelt. Gleiches wurde bei der Organisationsuntersuchung des zentralen Bauhofes festgestellt.

Die Planung des Neubaus sieht für die Sozialräume eine Kapazität für 40 Mitarbeiter*innen vor, so dass beide Standorte zu einem zusammengefasst werden können. Die Planung ist aus Sicht des BPA unter diesen Voraussetzungen sinnvoll.

Die aktuellen Projektkosten werden gemäß beigefügter Kostenberechnung nach DIN 276 mit 2.370.000 Euro brutto ohne KG 600 und 2.426.000 Euro mit KG 600 veranschlagt. Die anfallenden Kosten für das anzuschaffende Mobiliar (Tische, Stühle für 40 Personen, Küche und 120 Spinde) wurden in der Kostengruppe 600 mit 56.000 Euro berücksichtigt.

Gesamtkosten sind immer mit allen Kostengruppen anzugeben, welche in dem jeweiligen Bauvorhaben anfallen, da diese die Übersicht und auch die Grundlage für den weiteren Projektverlauf darstellen.

Die Kosten für die in der SV vorgetragenen geplanten Nutzungsänderung des bestehenden Sozialgebäudes sind allerdings nicht berücksichtigt.

Einwand: Der Umbau des Sozialgebäudes ist eine Folge der Gesamtplanung und der Gesamtmaßnahme. Die hierfür anfallenden Kosten sind ebenfalls in der Kostenberechnung zu berücksichtigen, auch wenn sie nicht investiv, sondern konsumtiv sind. Eine Kostenberechnung stellt die Gesamtkosten einer Maßnahme dar und kennt keine Unterscheidung in Investitions- oder in Unterhaltskosten. Ebenso ist unerheblich, aus welchen Budgets einzelne Leistungen gezahlt werden.

3. Änderungen der Planung

Aus den Vorgaben/Anforderungsprofil zum Architektenwettbewerb ging hervor, dass auch die Sozialräume der Mitarbeiterinnen sowie die gewünschten Büros im Neubau angeordnet werden sollten. Dies hat auch in der Vorplanung des beauftragten Architekten entsprechend Berücksichtigung gefunden. Die aktuelle Planung sieht die Räumlichkeiten allerdings jetzt nicht mehr im Neubau, sondern im bestehenden Sozialgebäude vor. Die Gründe und Umstände für die grundlegenden Planungsänderungen wurden im vorliegenden Sachvortrag ausführlich erläutert.

4. Haushaltsmittel und Kostenschätzung

Hinweis: Im Haushaltsplan 2020/2021 wurden für dieses Projekt verteilt über zwei Haushaltsjahre Mittel in Höhe von 1.100.000,- Euro eingeplant. Die Projektkosten sind allerdings mittlerweile mit mind. 2.426.000,- Euro brutto veranschlagt und haben sich mehr als verdoppelt.

Die Begründung der Erhöhung der Kosten wurde im Sachvortrag mit

- einer zunächst nur groben Kostenschätzung ohne Planungsvorlage,
- der zusätzlichen Errichtung eines separaten Hausanschlussgebäudes,

- dem zusätzlichen Bau von 4 Garagen für Nutzungsfahrzeuge,
- der Berücksichtigung der Außenanlagen mit Versickerungsanlage,
- dem Beschluss der Beheizung mittels Erdwärme,
- der Krananlage für die Werkstatt und der Einbauküche sowie
- der Kostensteigerung der Baukosten seit Kostenschätzung aus 2019

ausführlich erläutert und sind zumindest qualitativ nachvollziehbar.

Es ist zu befürchten, dass die nun vorliegende Kostenberechnung und die damit angepasste Mittelbereitstellung angesichts der angespannten Lage im Bausektor eventuell noch weiter steigender Baupreise schon „überholt“ sein könnte. Die Problematik der Beschaffung von Materialien und damit verbunden die anhaltenden Preissteigerungen bleibt weiterhin bestehen. Die Baupreise haben sich nach Information des Städte- und Gemeindebundes gegenüber dem Vorjahr um fast 11% erhöht. Eine Fortsetzung dieses Trends kann erwartet werden.

Hinweis: Vorsorglich sollte eine Schätzung der Materialpreisanpassung in die Kostenkalkulation aufgenommen werden, falls dies nicht schon geschehen ist.

5. Folgekosten

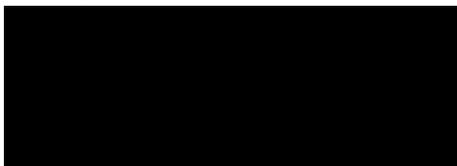
Das Fachamt hat die Sitzungsvorlage nach dem Prüfungsgespräch um eine zweite Kostenberechnung ergänzt, die nun auch die Kosten der Gruppe 600 enthält. Die Folgekostenberechnung jedoch basiert nach wie vor auf der Kostenberechnung ohne die Kostengruppe 600.

Die Folgekostenermittlung ist ansonsten nachvollziehbar aufgeführt und ermittelt eine jährliche Belastung von 158.179 Euro für die Stadt Hilden bei Berücksichtigung der Gesamtsumme aus der Kostenberechnung in Höhe von 2.370.000 Euro (ohne Kostengruppe 600).

Einwand: Für die Folgekostenberechnung sind ebenfalls die Kosten aus der Kostengruppe 600 zu berücksichtigen.

6. Abschlussbemerkung

Eine wirtschaftliche Beurteilung wird möglich sein, wenn die Maßnahme ausgeschrieben wird und in den Wettbewerb geht.



Leiter BPA



Technischer Prüfer