



<b>Haupt- und Finanzausschuss</b> <b>am 27.06.2017</b>		öffentlich		
Nr. 2 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/631/2017		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 06.06.2017		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bau, Verkehr, Bauerschaften und Umwelt	19.04.2016	2	Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss	16.05.2017	2	Entscheidung	
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2017		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Privatisierung der Gebäude auf dem städtischen Friedhof "Dattelner Straße" in Seppenrade hier: Vorstellung möglicher Varianten**

**I. Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. die Ausschreibung zum Zwecke der Privatisierung der Seppenrader Friedhofsgebäude vorzubereiten und die dabei zur Wahl stehenden Alternativen Verpachtung, Verkauf oder Erbbau in einer der nächsten Sitzungen detailliert vorzustellen.

oder

2. eine zeitgemäße eigene Umgestaltung der Abschiedsräume in der vorgestellten Form vorzunehmen und hierzu detaillierte Pläne und Kosten in einer der nächsten Sitzung vorzustellen.

**II. Rechtsgrundlage:**

GO NW, Zuständigkeitsordnung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Bau, Verkehr, Bauerschaften und Umwelt (BVBU) hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 die Verwaltung mit der Prüfung beauftragt, in welcher Form ein Ausschreibungsverfahren zur Privatisierung der Nebenräume auf dem Seppenrader Friedhof erfolgen könnte.

Wie bereits in der Sitzungsvorlage FB 3/401/2016 des BVBU vom 19.04.2016 berichtet wurde, sind beide in Lüdinghausen ansässige Bestattungsunternehmen um Mitteilung gebeten worden, ob überhaupt ein Interesse an einer Übernahme der Seppenrader Gebäude besteht. Dies wurde von beiden grundsätzlich bejaht.

Bei der Privatisierung wäre folgendes grundsätzliches Anforderungsprofil zu berücksichtigen:

*Allgemein:*

- Festlegung der ausschließlichen Nutzung als Friedhof (Dienstbarkeit im Grundbuch); weiterhin Nutzung der WC-Anlage durch die Öffentlichkeit.
- Im Falle einer Verpachtung oder der Verleihung eines Erbbaurechtes: Pflege und Instandhaltung des Nebengebäudes für die Dauer des Vertrages.

*Mindestraumprogramm:*

- Umbau und zeitgemäße Gestaltung der Abschiedsräume
- Behindertengerechter Umbau der Toilettenanlage
- Modernisierung der Kühlanlage nebst Kühlzelle
- Beibehaltung eines Raums für den/die Geistliche/n
- Die Nutzungsmöglichkeit der Kühl- und Abschiedsräume durch Dritte (andere Bestatter) ist sicherzustellen. Mit dem Angebot ist zu erklären, zu welchen Konditionen die Räume überlassen werden. Die Konditionen haben marktüblich und regional vertretbar gestaltet zu sein und sollten sich an den durchschnittlichen Gebühren für die Inanspruchnahme solcher Räumlichkeiten im Kreis Coesfeld orientieren.

Das skizzierte Anforderungsprofil ist nicht abschließend und kann noch um weitere Details ergänzt werden.

Die Verwaltung hat Herrn Dr. Kersting von der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte aus Münster mit der Prüfung von möglichen Ausschreibungsverfahren beauftragt. Er kommt zu der Einschätzung, dass bei der angedachten Privatisierung eine Dienstleistungskonzession vergeben wird. Die Notwendigkeit, eine Dienstleistungskonzession europaweit auszuschreiben, ergibt sich erst ab Überschreiten des Schwellenwertes (5,225 Mio. Euro) im Sinne von § 106 Absatz 1 Nr. 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) i. V. m. Artikel 8 der Richtlinie 2014/23/EU. Da der Schwellenwert für eine europaweite Vergabe einer solchen Konzession selbst bei einer angedachten Pachtdauer von 20 Jahren nicht erreicht werden dürfte, gibt es keine Verpflichtung zu einer europaweiten Ausschreibung. Im Unterschwellenbereich bedarf es auch keines Verfahrens zur Vergabe der Dienstleistungskonzession nach VOL/A. Herr Dr. Kersting kommt allerdings auch zu dem Schluss, dass die Stadt Lüdinghausen bei der Vergabe unterhalb des Schwellenwertes nicht gänzlich frei sei. Sie habe die Verpflichtung, die Vergabe der Dienstleistungskonzession auch im nationalen Bereich im Rahmen eines wettbewerblichen und transparenten Verfahrens durchzuführen. Er empfehle daher ein Verhandlungsverfahren, an dem geeignete Bieter ohne Einschränkung teilnehmen können. Herr Dr. Kersting hat hierzu in der HFA-Sitzung vom 16.05.2017 persönlich Stellung genommen.

Demnach gibt es aus Sicht der Verwaltung im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens drei Varianten bezüglich der Zukunft der Gebäude, nämlich die Verpachtung, den Verkauf oder aber die Verleihung eines Erbbaurechtes.

Seitens der Verwaltung wird eine **Verpachtung** eher kritisch gesehen. Der potentielle Pächter hätte angesichts des weiter oben beschriebenen geforderten Umfangs der Umbaumaßnahmen große Investitionen zu tätigen. Ob die Investitionen durch die Einnahmen von Nutzungsentgelten gedeckt und ein angemessener Gewinn erzielt werden kann, ist fraglich. Auch scheint eine Finanzierung der Umbauten lediglich auf Basis eines Pachtvertrages nicht hinreichend gesichert zu sein. Zudem müssten nach Ansicht der Verwaltung nicht nur die Nebenräume, sondern auch die Trauerhalle mit verpachtet werden, um das Verfahren für potentielle Bieter attraktiver zu gestalten.

Als zweite Möglichkeit stünde ein **Verkauf** des Gebäudes und einer angemessenen Grundstücksfläche im Raum. Für einen möglichen Bieter hätte dies den Vorteil, dass die Prognose für eine mögliche Finanzierung deutlich besser als im Falle einer Verpachtung sein dürfte. Hierbei wäre jedoch zu überlegen, ob ein Verkauf mit oder ohne Trauerhalle erfolgen soll.

Im Gegensatz zum Lüdinghauser Friedhof bilden hier die Trauerhalle und die Nebenräume einen einheitlichen Baukörper. Sollte ein (Teil-)Verkauf ohne Trauerhalle erfolgen, wäre aus bauordnungsrechtlichen Gründen eine strikte bauliche Trennung der beiden Gebäudeteile im Sinne des Brandschutzes notwendig. Die Verstorbenen müssten zur Trauerfeier von außen in die Trauerhalle verbracht werden, wie es jetzt auch in Lüdinghausen geschieht. Des Weiteren müsste bei einem Teilverkauf eine separate Versorgung der Trauerhalle (Strom, Gas, Beheizung) baulich sichergestellt werden. Brandschutztechnische Trennung sowie die separate Versorgung wären natürlich mit Kosten für die Stadt verbunden.

Die dritte Variante des **Erbbaurechts** hätte für einen möglichen Bieter ebenfalls den Vorteil, eine deutlich bessere Prognose für eine mögliche Finanzierung zu haben. Auch hierbei wäre zu überlegen, ob eine Verleihung des Erbbaurechts mit oder ohne Trauerhalle erfolgen soll.

Bei allen Privatisierungsvarianten ist zudem zu bedenken, ob man aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse ggfls. auch die an die Trauerhalle angrenzende Einzelgarage mit privatisiert, um einem Bestattungsunternehmen mehr Raum z. B. für die Einrichtung eines Hygieneraums zu geben.

Die Verwaltung hat unabhängig von den drei genannten Privatisierungsvarianten geprüft, welche **eigenen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen** möglich bzw. notwendig wären, wenn die Gebäude in städtischer Hand verbleiben sollen. Der Sitzungsvorlage ist ein Gebäudegrundriss beigelegt, um die nachfolgenden Erläuterungen besser überschauen zu können.

Die Einrichtung eines zeitgemäßen Hygieneraums zur Vorbereitung der Verstorbenen sieht die Verwaltung kritisch. Rein platztechnisch wäre dies nur im Bereich der heutigen Abschiedsräume 2 bis 3 möglich bei gleichzeitiger Zusammenlegung und Umwandlung der beiden gegenüberliegenden Abstellräume in einen notwendigen zweiten Abschiedsraum. Ein Hygieneraum bedarf abwaschbarer und desinfektionsbeständiger Wände. Türen und Fenster sollen dicht schließen. Des Weiteren sind ein fugendichter Fußbodenbelag, eine Wasserzapfstelle und ein Bodenablauf notwendig. Ein Bodenablauf existiert im Bereich der derzeitigen Abschiedsräume nicht. Nach Auffassung der Verwaltung ist eine Nachrüstung hier nur mit einem enormen technischen und finanziellen Aufwand möglich, da eine Abflussleitung unter dem bestehenden Gebäude hergestellt werden müsste. Von der Einrichtung eines Hygieneraums durch die Stadt selbst sollte daher abgesehen werden, da beide in Lüdinghausen ansässigen Bestattungsunternehmen über eigene moderne Hygieneräume verfügen. Zudem besteht für die Stadt auch keine rechtliche Verpflichtung, einen Hygieneraum im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestands vorzuhalten.

Seitens der Verwaltung wäre folgende Umgestaltung denkbar, um ein zeitgemäßes Erscheinungsbild zu erreichen:

- Umbau der Abschiedsräume 1 bis 3 zu zwei größeren Abschiedsräumen.
- Entsorgung der Böden in den Abschiedsräumen und im Besuchergang. Ersatz durch großformatige Fliesen.
- Moderne Beleuchtung in den neuen Abschiedsräumen
- Anstrich aller Räume
- Erneuerung aller Innentüren außer dem Verbindungselement Besuchergang-Trauerhalle
- Erneuerung der Klimaanlage
- Abbruch der Innenwände in den Toilettenräumen. Schaffung eines großen behindertengerechten Toilettenraums für Damen und Herren.
- Austausch der vorhandenen Außentüranlage im Zugangsbereich der Toilette gegen eine barrierefreie Türanlage mit elektrischem Türöffner.

Die Gesamtkosten für die genannten Maßnahmen belaufen sich auf ca. 60.000,00 €. Diese Kosten könnten in der Friedhofsgebührenkalkulation in Form von Abschreibungen über 20 Jahre (3.000,00 € pro Jahr) berücksichtigt werden.

Der derzeitige Gebührensatz für die Kühl- und Abschiedsräume beträgt 156,34 €. Wäre bereits in der Kalkulation für 2017 eine Abschreibung in Höhe von 3.000,00 € berücksichtigt worden, hätte sich der Gebührensatz für die Nutzung der Kühl- und Abschiedsräume bei gleichbleibenden Nutzungszahlen um rund 48 % erhöht.

Es bestünde alternativ auch die Möglichkeit diese Kosten nicht in der Gebührenkalkulation zu berücksichtigen, um unverhältnismäßige Steigerungen des Gebührensatzes zu vermeiden. Die Kosten müssten dann allerdings vollends vom Haushalt getragen werden.

Vor einer Entscheidung zugunsten einer zeitgemäßen Umgestaltung ist natürlich auch die Entwicklung der Nutzungszahlen zu beachten. In 2014 waren 37 Nutzungen, in 2015 45 Nutzungen und in 2016 nur noch 33 Nutzungen zu verzeichnen (Gebührenaufkommen in 2016: 3.003,66 €). Ein Grund hierfür ist, dass Angehörigen schon vereinzelt in den vorhandenen modernen Räumen der Bestattungsunternehmen in Lüdinghausen Abschied nahmen, so dass auf dem Friedhof Seppenrade anschließend nur noch Trauerfeier und Beisetzung stattfanden. Ein weiterer Grund hierfür ist sicherlich der auch in Seppenrade zu beobachtende Trend zur Urnenbeisetzung, die eine Nutzung der Kühlkammer häufig überflüssig macht, da auch Feuerbestattungsinstitute moderne Kühl- und Abschiedsräume anbieten. Sollten die Nutzungszahlen weiter sinken, würde der Gebührensatz unweigerlich auch ohne Modernisierungskosten weiter steigen, es sei denn, der städtische Haushalt soll künftig grundsätzlich einen größeren Anteil der Kosten tragen.

Dem Ausschuss soll mit dieser Vorlage Gelegenheit gegeben werden, über die genannten Optionen zu beraten, um die Entscheidung über Verpachtung, Verkauf, Erbbaurecht (mit oder ohne Trauerhalle) oder aber auch den Verbleib der Gebäude bei der Stadt (mit oder ohne Modernisierung) treffen zu können.

Anlagen:

- Grundriss Friedhofsgebäude Seppenrade