



Haupt- und Finanzausschuss am 17.10.2017		öffentlich		
Nr. 5 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/667/2017		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 04.09.2017		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	17.10.2017		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

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

I. Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung zum Zwecke der Privatisierung der Seppenrader Friedhofsgebäude in Form
 - a) einer Verpachtung
oder
 - b) eines Verkaufs
oder
 - c) einer Verleihung eines Erbbaurechtsvorzubereiten.

alternativ

2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine zeitgemäße eigene Umgestaltung der Abschiedsräume in der vorgestellten Form vorzunehmen.

II. Rechtsgrundlage:

GO NW, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Zum Sachverhalt wird auf die im HFA vom 16.05.2017, FB 3/587/2017 und im HFA vom 27.06.2017, FB 3/631/2017 beratenen Sitzungsvorlagen verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte eine Entscheidung entweder zugunsten einer Privatisierung oder aber zugunsten eines Verbleibs bei der Stadt mit Modernisierungsmaßnahmen getroffen werden. Sollte eine Entscheidung zugunsten einer Privatisierung getroffen werden, muss festgelegt sein, ob diese in Form einer Verpachtung, eines Verkauf oder der Verleihung eines Erbbaurechts erfolgen soll, damit die entsprechenden Ausschreibungsunterlagen erarbeitet werden können. Eine Erarbeitung von drei

Ausschreibungsmodellen mit jeweils unterschiedlichen Vergabeunterlagen würde aus Sicht der Verwaltung zu unnötig hohen Kosten führen.

Zudem ist es nach Auffassung der Verwaltung bei allen drei Privatisierungsmodellen unerlässlich, die Trauerhalle in eine Ausschreibung mit einzubeziehen. Eine Ausschreibung der alleinigen Privatisierung des Nebengebäudes wird als wirtschaftlich nicht darstellbar angesehen, da ein möglicher Bieter, die von ihm getätigten Modernisierungsmaßnahmen allein durch die Erhebung privatrechtlicher Nutzungsentgelte refinanzieren müsste. Hinzu kommt, dass Trauerhalle und Nebengebäude eine bauliche Einheit bilden. Eine Teil-Verpachtung, ein Teil-Verkauf oder ein Teil-Erbbaurecht würde bauordnungsrechtlich eine strikte bauliche Trennung aus Gründen des Brandschutzes notwendig machen. Des Weiteren müsste eine separate Versorgung der Trauerhalle mit Strom, Gas und Beheizung sichergestellt werden. Beides wäre mit entsprechenden Kosten für die Stadt verbunden.

Nachfolgend sollen Vor- und Nachteile einer Verpachtung, eines Verkaufs oder eines Erbbaurechts inklusive Trauerhalle noch einmal dargestellt werden.

Privatisierung im Wege der Verpachtung

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivierung des Gebäudes • Stadt bleibt Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudes: Mittels Pachtvertrag hat die Stadt Mitsprachemöglichkeiten bzgl. baulicher und sonstiger Gestaltungen. • Entlastung des Haushalts – es entstehen der Stadt keine Kosten für die in einer Ausschreibung festzulegenden Umbau- & Modernisierungsmaßnahmen sowie die weitere Unterhaltung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Probleme bei der Finanzierung der Umbaumaßnahmen für einen potentiellen Pächter • Stadt als Eigentümerin des Gebäudes müsste sich bei größeren unvorhergesehenen Investitionen (z. B. Dacherneuerung) kostenmäßig beteiligen (Kosten können vertraglich nicht auf den Pächter übertragen werden). • Von den Nutzern wäre ein erhöhtes Entgelt für die Nutzung der modernisierten Gebäude zu zahlen. • Nur begrenzter Einfluss auf die Höhe der Nutzungsentgelte seitens der Stadt, da ein privater Betreiber vorrangig wirtschaftliche Interessen verfolgt. Bei sinkenden Nutzungszahlen würden Mehrkosten entsprechend weitergegeben. Bei Gebührenerhebung durch die Stadt können Kostenunterdeckungen durch den Haushalt aufgefangen werden, um einen zu starken Gebührenanstieg zu verhindern (§ 6 Absatz 2 KAG NW). • Durch die Mitverpachtung der Trauerhalle fiel eine gebührenrechtliche Ausgleichsmöglichkeit weg, da die Trauerhallengebühr derzeit eine Mischkalkulation beider städtischer Trauerhallen ist und Mehrkosten der einen Trauerhalle durch höhere Nutzungszahlen in der anderen Trauerhalle teilweise aufgefangen werden können.

	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten für Ausschreibung fallen auf jeden Fall an; selbst wenn kein Bieter gefunden wird • Nach Ablauf der Pachtdauer wäre die Stadt eventuell wieder für das Gebäude in der finanziellen Verantwortung.
--	---

Privatisierung im Wege des Verkaufs

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivierung des Gebäudes • Eigentum bietet für den Käufer gute Voraussetzungen auf Finanzierung der Umbaumaßnahmen. • Entlastung des Haushalts – es entstehen der Stadt keine Kosten für die in einer Ausschreibung festzulegenden Umbau- & Modernisierungsmaßnahmen sowie die weitere Unterhaltung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkte Mitsprachemöglichkeiten seitens der Stadt bezüglich späterer Gestaltung von Um- oder Anbauten • Nur begrenzter Einfluss auf die Höhe der Nutzungsentgelte seitens der Stadt, da ein privater Betreiber vorrangig wirtschaftliche Interessen verfolgt. Bei sinkenden Nutzungszahlen würden Mehrkosten entsprechend an die Nutzungsberechtigten weitergegeben. Um dies zu vermeiden, müsste von der Stadt gegebenenfalls finanzielle Zuschüsse an den Betreiber geleistet werden. • Von den Nutzern wäre ein erhöhtes Entgelt für die Nutzung der modernisierten Gebäude zu zahlen • Bei Gebührenerhebung durch die Stadt können Kostenunterdeckungen durch den Haushalt aufgefangen werden, um einen zu starken Gebührenanstieg zu verhindern (§ 6 Absatz 2 KAG NW). • Durch den Mitverkauf der Trauerhalle fiel eine gebührenrechtliche Ausgleichsmöglichkeit weg, da die Trauerhallengebühr derzeit eine Mischkalkulation beider städtischer Trauerhallen ist und Mehrkosten der einen Trauerhalle durch höhere Nutzungszahlen in der anderen Trauerhalle teilweise aufgefangen werden können. • Kosten für Ausschreibung fallen auf jeden Fall an; selbst wenn kein Bieter gefunden wird

Privatisierung im Wege des Erbbaurechts

Vorteile	Nachteile

<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivierung des Gebäudes • Der Stadt stünde ein Heimfallrecht zu, sofern seitens des Erbbauberechtigten wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht eingehalten werden. Entstandene Investitionskosten müssten dann erstattet werden. • Entlastung des Haushalts – es entstehen der Stadt keine Kosten für die in einer Ausschreibung festzulegenden Umbau- & Modernisierungsmaßnahmen sowie die weitere Unterhaltung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nur begrenzter Einfluss auf die Höhe der Nutzungsentgelte seitens der Stadt, da ein privater Betreiber vorrangig wirtschaftliche Interessen verfolgt. Bei sinkenden Nutzungszahlen würden Mehrkosten entsprechend weitergegeben. <p>Bei Gebührenerhebung durch die Stadt können Kostenunterdeckungen durch den Haushalt aufgefangen werden, um einen zu starken Gebührenanstieg zu verhindern (§ 6 Absatz 2 KAG NW).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Mit-Vergabe der Trauerhalle fiele eine gebührenrechtliche Ausgleichsmöglichkeit weg, da die Trauerhallengebühr derzeit eine Mischkalkulation beider städtischer Trauerhallen ist und Mehrkosten der einen Trauerhalle durch höhere Nutzungszahlen in der anderen Trauerhalle teilweise aufgefangen werden können. • Von den Nutzern wäre ein erhöhtes Entgelt für die Nutzung der modernisierten Gebäude zu zahlen • Kosten für Ausschreibung fallen auf jeden Fall an, selbst wenn kein Bieter gefunden wird
--	--

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. In der Zwischenzeit wurden die Modernisierungsmaßnahmen zusammen mit dem zuständigen Gebäude- und Immobilienmanagement nochmals erörtert. Der Sitzungsvorlage ist ein Bestands- sowie ein Entwurfsplan beigefügt, um die vorgenannten nachfolgenden Erläuterungen besser überschauen zu können.

Denkbare Modernisierungsmaßnahmen:

- Erneuerung der Kühlanlage der **Kühlzelle** sowie ein Anstrich des Türblatts und der Zarge
- **Abschiedsraum 1:** Anstrich der Decke, Wände und Türzarge; neues zeitgemäßes Türblatt, neue Bodenfliesen; Erneuerung der Klimaanlage sowie der Beleuchtung
- **Abschiedsräume 2 und 3:** Ausbau des Trennvorhanges und Schließung des Türdurchgangs zum Abschiedsraum 3 zwecks Zusammenlegung zu einem größeren Abschiedsraum; Anstrich der Decke, Wände und Türzarge; neues zeitgemäßes Türblatt, neue Bodenfliesen; Erneuerung der Klimaanlage sowie der Beleuchtung
- **Flur:** Deckenanstrich; Erneuerung aller Türblätter sowie der Beleuchtung; Beibehaltung der Bodenfliesen und der Wandklinker
- **Abstellräume:** Anstrich der Türzarge sowie Erneuerung der Türblätter
- **Toiletten:** Abbruch der Innenwände in den Toilettenräumen. Schaffung eines großen behindertengerechten Unisex-Toilettenraums für Damen und Herren.
- **Allgemein:** Ggf. Austausch der vorhandenen Außentüranlage im Zugangsbereich der Toilette gegen eine barrierefreie Türanlage mit elektrischem Türöffner.

Entgegen der Ausführungen vom 27.06.2017 sollen keine zwei gleich großen Abschiedsräume entstehen, da hierzu der Abbruch der vorhandenen Wand zwischen den Abschiedsräumen 1 und 2 und der Bau einer neuen Trennwand notwendig wäre. Um Kosten zu sparen, sollen die vorhandenen Räume in ihrem Zuschnitt nicht verändert und lediglich die jetzigen Räume 2 und 3 zu einem einheitlichen größeren Abschiedsraum zusammengelegt werden.

Die Bodenfliesen, sowie die mit Klinker versehenen Wände des Flurs sind in einem guten Zustand und können daher erhalten werden. Hier sollen lediglich eine neue Beleuchtung, ein Deckenanstrich sowie zeitgemäße Türblätter zu einem besseren Erscheinungsbild führen.

Um die Toilettenanlage den heutigen Anforderungen anzupassen, schlägt die Verwaltung den Abbruch der Innenwände und die Schaffung eines behindertengerechten Unisex-Toilettenraums innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes vor. Eine Trennung nach Geschlechtern ist aus platztechnischen Gründen nicht möglich. Hierzu wäre eine kostenaufwändige Erweiterung des Gebäudes notwendig. Die Einrichtung einer Unisex-Toilette begegnet nach Auskunft des zuständigen Bauordnungsamtes des Kreises Coesfeld keinerlei rechtlichen Bedenken.

Die Gesamtkosten für die Modernisierungsarbeiten wurden seitens des Fachbereichs 2 / Gebäude- und Immobilienmanagement aufgrund von aktuell eingeholten Angeboten mit ca. **66.000,00 € brutto** angegeben.

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.

Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen bei Verbleib des Gebäudes bei der Stadt & Durchführung der beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivierung des Gebäudes • Die Stadt behält die volle Kontrolle über Gestaltung und Nutzung. • Gebührenrechtliche Möglichkeit, Kostenunterdeckungen vom Haushalt tragen zu lassen, um einen starken Anstieg von Gebührensätzen abzufangen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Belastung des Haushalts – es entstehen der Stadt Kosten für Umbau- & Modernisierungsmaßnahmen sowie die weitere Unterhaltung. • Anstieg der Gebührensätze: Die Gesamtkosten für die genannten Modernisierungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 66.000,00 €. Diese Kosten könnten in der Friedhofsgebührenkalkulation in Form von Abschreibungen über 20 Jahre (3.300,00 € 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 3.300,00 € berücksichtigt worden, hätte sich der Gebührensatz für die Nutzung der Kühl- und Abschiedsräume bei gleichbleibenden Nutzungszahlen um 52,77% auf 238,84 € erhöht.
--	---

IV. Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

- Grundriss Bestand Friedhofsgebäude Seppenrade
- Grundriss mit Eintragung Modernisierungsmaßnahmen