

Rödl & Partner

BAUVORHABEN

FRIEDHOFSGEBÄUDE

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

Stand: 10. März 2023

# WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG BAUVORHABEN

## FRIEDHOFSGEBÄUDE

1 Handlungsoptionen

2 Vergleich der  
Handlungsoptionen

Anlagen

# HANDLUNGSOPTIONEN

## ÜBERSICHT ÜBER DIE DREI VARIANTEN

Position	Variante 1 „Sanierung“	Variante 2 „gesamter Neubau“	Variante 3 „Teilneubau“
Eckpunkte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundlegende Sanierung des vorhandenen Gebäudes</li> <li>▪ Alle Gebäudestrukturen bleiben unverändert</li> <li>▪ Keine Veränderung der Fläche (1.273 m<sup>2</sup> Gebäudefläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neubau der Trauerhalle</li> <li>▪ Kompletter Abriss des bestehenden Friedhofsgebäudes (inkl. Trauerhalle)</li> <li>▪ Deutliche Verkleinerung der Fläche (910 m<sup>2</sup> Gebäudefläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundhafte Modernisierung der Trauerhalle sowie Herrichtung aller erforderlichen Raumnutzungen bei weitgehendem Erhalt der vorhandenen Gebäudestruktur</li> <li>▪ Deutliche Verkleinerung der Fläche (882 m<sup>2</sup> Gebäudefläche)</li> </ul>
Grundflächenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Veränderung der Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2.165 m<sup>2</sup> Fläche können veräußert werden</li> <li>▪ Veräußerungserlös 472 T€</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2.165 m<sup>2</sup> Fläche können veräußert werden</li> <li>▪ Veräußerungserlös 472 T€</li> </ul>
Investitionssumme	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baukosten (inkl. Ust) von 2.092 T€</li> <li>▪ 100 % der Kosten für die Trauerhalle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baukosten (inkl. Ust) von 5.043 T€</li> <li>▪ 17,19 % der Kosten für Bauhof und Vorplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baukosten (inkl. Ust) von 3.981 T€</li> <li>▪ 19,79 % der Kosten für Bauhof und Vorplatz</li> </ul>
Folgekosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sofortige Unterhaltsmaßnahmen von 317 T€</li> <li>▪ Reinvestition nach 30 Jahren 4.929 T€</li> <li>▪ Einsparung Strom- und Gaskosten um 5 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine zusätzlichen Unterhaltsmaßnahmen notwendig</li> <li>▪ Einsparung von Strom- und Gaskosten gegenüber dem Bestand um 15 %</li> <li>▪ Einsparung Heizkosten linear aufgrund der geringeren Gebäudefläche</li> </ul>	

# HANDLUNGSOPTIONEN

## PLANUNGSPRÄMISSEN (I)

Position	Erläuterung
Allgemeine Planannahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>Planungszeitraum 2024 bis 2073 (50 Jahre)</li><li>Allgemeine Betriebskostensteigerung 3,0 % p.a.</li></ul>
Ertüchtigungsmaßnahmen (Variante 1)	<ul style="list-style-type: none"><li>2.092 T€ Investitionen für Verlängerung der Nutzungsdauer um 30 Jahre (aktueller Preisstand für 1.743 T€ ursprüngliche Investitionen)</li><li>317 T€ Unterhalt; Verteilung auf 3 Jahre; (aktueller Preisstand für 254 T€ ursprünglichen Unterhalt)</li><li>Ersatzinvestitionen in 30 Jahren in Höhe von 4.929 T€ (+3,0 % p.a.)</li><li>jährlicher Gebäudeunterhalt +2,0 % p.a.</li></ul>
Baumaßnahmen (Varianten 2 und 3)	<ul style="list-style-type: none"><li>Investitionen je Variante</li><li>Nutzungsdauer: 50 Jahre (analog bestehender Friedhofsgebäude)</li></ul>
Verkaufserlös Grundstück (Varianten 2 und 3)	<ul style="list-style-type: none"><li>Restbuchwert: 6,7 T€ für Grundstücksfläche von 2.165 m<sup>2</sup></li><li>Kosten für Straßenbau 199 T€</li><li>Verkaufspreis: 678 T€, sodass ein Verkaufserlös in Höhe von 472 T€ über Buchwert entsteht</li><li>Kalkulatorischer kostenmindernder Ansatz in der Gebührenkalkulation über 50 Jahre</li></ul>
Kalk. Zinssatz	<ul style="list-style-type: none"><li>Restbuchwerte von Grundstücken und Anlagen mit einer Nutzungsdauer &gt; 10 Jahren: 3,25 % für 2023 (Entwicklung: -0,05 % p.a.)</li><li>Restbuchwerte von Anlagen mit einer Nutzungsdauer &lt;= 10 Jahren: 2,98 % für 2023 (Entwicklung: -0,05 % p.a.)</li></ul>
Umsetzung Friedhofskonzept	<ul style="list-style-type: none"><li>Zum 31.12.2021 liegt die Investitionsrücklage bei 1.233 T€. Sie wird bis 2027 bis auf 100 T€ vollständig aufgelöst.</li></ul>

Position	Erläuterung
Entwicklung der Erlöse	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der Restbestand des Verlustvortrags aus Vorjahren wird bis Ende 2021 aufgelöst.</li><li>▪ Grünpolitischer Anteil: 16,06 %</li><li>▪ Die Erlöse aus Friedhofsgebühren werden aus dem jeweils ermittelten Gebührendarf wie folgt abgeleitet:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erlöse aus Verwaltungsgebühren, Pflegepauschalen und Grabbereitungsgebühren entwickeln sich mit +3 % p.a.</li><li>▪ Ruherechtsentschädigung entwickelt sich konstant</li><li>▪ Der Gebührenbedarf aus Benutzungsgebühren wird aus den Kosten der Gebäude ermittelt.</li><li>▪ Der nicht verteilte Gebührenbedarf ergibt den Gebührenbedarf für die Nutzungsrechte.</li></ul></li></ul>
Leistungszahlen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Variante 1: Basisvariante mit konstanten Trauerhallen- und Leichenzellennutzungen (188 Trauerhalle, 47 Abschiedsraum, 1.244 Tage LZ)</li><li>▪ Varianten 2 und 3: 162 Trauerhalle (+2 % p.a.), 54 Abschiedsraum (+2 % p.a.), 1.231 Tage LZ (+1 % p.a.), 40 Waschungen (+2 % p.a.),</li></ul>

# HANDLUNGSOPTIONEN

## DARSTELLUNG DER AUSWIRKUNGEN

Position	Variante 1 „Sanierung“	Variante 2 „gesamter Neubau“	Variante 3 „Teilneubau“
Eckpunkte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baukosten (inkl. Ust) von 2.092 T€</li> <li>▪ Abschreibungsdauer 30 Jahre</li> <li>▪ Weitere einmalige Instandsetzungskosten zzgl. Folgeinvestitionen in Höhe von 4.929 T€ nach 30 Jahren</li> <li>▪ Restbuchwert nach 50 Jahren von 1.643 T€</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baukosten (inkl. Ust) von 5.043 T€</li> <li>▪ Abschreibungsdauer 50 Jahre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baukosten (inkl. Ust) von 3.981 T€</li> <li>▪ Abschreibungsdauer 50 Jahre</li> </ul>
Gebäudequalität	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unverändert große Fläche bei niedrigem energetischem Standard</li> <li>▪ Anforderungen an Bestandsgebäude sind nicht mehr zeitgemäß</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deutliche Verkleinerung der Fläche auf 910 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Trauerhalle und Abschiedsraum zur Auswahl</li> <li>▪ Bauhof- und Vorplatzfläche enthalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deutliche Verkleinerung der Fläche auf 882 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Trauerhalle und Abschiedsraum zur Auswahl</li> <li>▪ Bauhof- und Vorplatzfläche enthalten</li> </ul>
Gebührenhöhe (Mittelwert 2024-2073)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trauerhallennutzung: 626 €</li> <li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 86 €</li> <li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 91 T€ p.a.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trauerhallennutzung: 373 €</li> <li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 62 €</li> <li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 114 T€ p.a.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trauerhallennutzung: 354 €</li> <li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 59 €</li> <li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 107 T€ p.a.</li> </ul>

# ANSPRECHPARTNER



FLORIAN MORITZ

Dipl.-Kaufmann  
Associate Partner

T +49 911 9193 3623  
E [florian.moritz@roedl.com](mailto:florian.moritz@roedl.com)

# ANLAGEN

---

# ANLAGE: HANDLUNGSOPTIONEN

## SZENARIEN

Position	Variante 1 „Sanierung“	Variante 2 „gesamter Neubau“	Variante 3 „Teilneubau“
Gebührenhöhe (Mittelwert)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 626 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 86 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 91 T€ p.a.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 373 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 62 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 114 T€ p.a.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 354 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 59 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 107 T€ p.a.</li></ul>
Ohne Planungs- gewinn (Mittelwert)		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 382 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 64 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 116 T€ p.a.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 363 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 61 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 109 T€ p.a.</li></ul>
Höherer Planungs- gewinn (616 T€) (Mittelwert)		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 370 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 62 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 114 T€ p.a.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 351 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 59 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 107 T€ p.a.</li></ul>
Reduzierung Investitionen Trauerhallen (Mittelwert)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 597 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 82 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 87 T€ p.a.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 354 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 59 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 110 T€ p.a.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trauerhallennutzung: 334 €</li><li>▪ Leichenzellen-Nutzung: 56 €</li><li>▪ Aufschlag auf Ruherechte 103 T€ p.a.</li></ul>