

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05
Fax 056 619 91 80
Internet www.wohlen.ch

012

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

18. Oktober 2010

Bericht und Antrag 12022

Bewilligung Baukredit von CHF 4'370'000.00 inkl. MwSt. für Neubau Friedhofgebäude

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Das bestehende Friedhofgebäude, welches im Jahr 1901 erstellt worden ist, genügt den heutigen Ansprüchen nicht mehr und muss saniert/erweitert werden. Sowohl aus betrieblicher Sicht als auch aus Sicht der Angehörigen entspricht das heutige Gebäude nicht mehr den zeitgemässen Bedürfnissen des Bestattungswesens. Der technische und bauliche Zustand der Anlagen ist unhaltbar.

Der Einwohnerrat hat an der Sitzung vom 16. November 2009 dem Bericht und Antrag 11168 betr. Bewilligung eines Projektierungskredites von CHF 201'335.00 für Projektierung Neubau Friedhofgebäude bis und mit Bauprojekt und Kostenvoranschlag mit 24 Ja-Stimmen zu 11 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

In der Folge wurden Cometti Truffer Architekten AG, Luzern, mit der Ausarbeitung von Bauprojekt und Kostenvoranschlag beauftragt. Das Projekt wurde der Baukommission vorgestellt und auf Grund der Diskussion in der Kommission fertiggestellt.

2. Vorgeschichte, heutiger Zustand

Bereits im Jahr 1991 wurde der Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Friedhofhalle erkannt und eine Studie zur Prüfung der Möglichkeiten einer Erweiterung in Auftrag gegeben. Der Gemeinderat hat das Projekt allerdings 1993 auf Grund der angespannten Finanzlage gestoppt. Die Friedhofkommission hat in der Folge diverse Anläufe unternommen, den untragbaren Zustand zu beseitigen. Allerdings wurden immer wieder andere Prioritäten gesetzt.

Die Bereinigung der bestehenden betrieblichen Defizite ist zwingend, um das Bestattungswesen langfristig aufrecht zu erhalten. Für den Trauerprozess ist es ebenso wichtig, dass sich die Angehörigen von einem Verstorbenen in einer würdevollen Umgebung verabschieden können. Insbesondere wurden folgende Schwachpunkte festgestellt:

Raumbedarf:

- Es sind nur zwei Aufbahrungsräume vorhanden, welche zu klein sind. Für einen reibungslosen Betrieb sind vier Aufbahrungsräume notwendig (im heutigen Betrieb müssen die Verstorbenen oft auswärts aufgebahrt werden).
- Der Raum für die Legalinspektion ist zu klein (Beanstandung durch Bezirksamt und Arzt).
- Nebenräume (Geräteraum, Putzraum) für den Unterhalt sind nicht vorhanden.
- Für die Angehörigen stehen keinerlei Nebenräume (Ankunft, Vorraum) bei den Aufbahrungsräumen zur Verfügung.
- Es ist kein Platz für das Aufstellen von Urnen vorhanden.

Nutzung/Betrieb:

- Besucherwege und Aufenthaltsorte der Trauergemeinde sind im Gebäude nicht konsequent von innerbetrieblichen Abläufen wie Sarganlieferung und Vorbereitung getrennt.
- Die Verhältnisse für den Betrieb sind insgesamt sehr eng. Für Gärtner und Bestatter ist es mühsam, die Särge aus dem Kühlkatafalk umzuladen. Eine Ablademöglichkeit für Särge im Gebäudeinnern ist nicht vorhanden (Abladevorgang heute direkt beim Eingang in den Friedhof). Der bestehende Hebelift für Särge im Freien ist störungsanfällig.
- Die Särge werden im gleichen Raum umgeladen, in dem auch die Legalinspektion stattfindet. Die Situation ist pietätlos und untragbar.
- Durch die räumliche Nähe zwischen der Friedhofkirche und den Aufbahrungsräumen kommt es immer wieder vor, dass die Angehörigen beim Abschied nehmen durch Benutzer der Friedhofkirche gestört werden.
- Die heutige Anlage ist nicht behindertengerecht.
- Die Akustik in der bestehenden Abdankungshalle ist ungenügend.
- Eine gedeckte Empfangssituation fehlt.

Technische Einrichtungen:

- Die Kühlanlagen sind veraltet und erbringen nicht mehr die erforderlichen Kühltemperaturen, Ersatzteile sind z. T. nicht mehr erhältlich.
- Die Lüftung in den Aufbahrungsräumen ist mangelhaft.
- Es bestehen keine Tiefkühlmöglichkeiten für Unfallopfer oder Chemotherapie-Patienten (Geruch).
- Die sanitären Einrichtungen befinden sich in einem bedenklichen Zustand.

Gebäudezustand:

- Auf Grund der Gebäudesubstanz sind die Wärmeverluste im Winter beträchtlich. Die Vorhalle kann nicht beheizt werden.
- Das Dach der Vorhalle ist sanierungsbedürftig.

3. Projektwettbewerb

Um den Erfordernissen des Bestattungswesens künftig zu entsprechen und die vielseitigen Problem-bereiche zu bereinigen, wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Ziel und Zweck des Wettbewerbs war es, ein wirtschaftlich und qualitativ überzeugendes Projekt zu erhalten. Neben der Fachjury wurden auch die lokalen Fachpersonen (Seelsorger, Bestattungsinstitut, Friedhofgärtner, Bestattungsamt) im Wettbewerbsverfahren einbezogen.

Ob die bestehende Abdankungshalle ersetzt oder erhalten werden soll, wurde im Projektwettbewerb freigestellt. Bei der Definition des Raumprogramms wurde darauf geachtet, dass lediglich die wirklich notwendigen Räume gefordert werden. Bei zukünftigen Bestattungen sollen optimale funktionale Abläufe gewährleistet werden.

Auf Grund der eingereichten Projektvorschläge hatte die Jury die Möglichkeit, die Vor- und Nachteile verschiedener Lösungsansätze abzuwägen. Das Siegerprojekt «charon» überzeugt sowohl auf Grund der Architektur und Funktionalität als auch der Wirtschaftlichkeit. Bei Projekten, welche einen Teil der vorhandenen Bausubstanz nutzen, sind die ausgewiesenen Gebäudekosten tiefer als beim Siegerprojekt. Werden allerdings auch die notwendigen Umbaukosten des bestehenden Gebäudes eingerechnet, ist das Einsparungspotenzial gering.

4. Projekt- und Baubeschrieb

4.1 Nutzung/Funktionalität

Die betrieblichen Abläufe werden mit dem räumlichen Konzept optimal gestaltet: Besucherwege und Aufenthaltsorte der Trauergemeinde werden im Gebäude konsequent von innerbetrieblichen Abläufen getrennt.

Die Besucher der Abdankungshalle kommen über den Vorplatz in der grosszügigen Vorhalle an, die nebst ihrer Portalwirkung zugleich als Empfangs- und Verteilzone dient. Auf der linken Seite befinden sich die vier Aufbahrungsräume, welche durch einen eigenen Besuchergang erschlossen sind.

Im höheren Gebäudeteil befindet sich die Friedhofskirche mit ca. 200 Sitzplätzen. Die Überhöhe wird zum Einbau einer Empore und der Lüftungszentrale genutzt. Die Anordnung der Räume ermöglicht eine grosse Nutzungsflexibilität. So kann der kleinere Andachtsraum einerseits als Erweiterung des grösseren dienen oder auch einzeln vom Foyer aus erreicht werden. Ebenso stellt sich die Empore als Bereich für Musizierende und Licht bringender Raumteil, aber auch als Erweiterungsmöglichkeit dar. Die grosse und die kleine Abdankungshalle sind über die Windfangzone mit der offenen Vorhalle verbunden.

Das Parkplatzangebot wird von heute 26 auf neu 60 Parkplätze vergrössert. Unmittelbar vor der neuen Abdankungshalle werden 12 Parkplätze realisiert. Circa 45 Parkplätze werden westlich der Friedhofanlage neu erstellt. Von dieser Seite ist ein direkter Zugang in das Friedhofareal vorgesehen.

Die Betriebsräume werden vollständig über einen separaten Zugang auf der Nordwestseite erschlossen. Sarganlieferung, Vorbereitung, Werkstatt und Gerätelager sind dadurch unabhängig von den Besuchern zugänglich.



Abb. 1 Visualisierung Neubau Abdankungshalle (Ansicht Bifangstrasse)

4.2 Architektur/Baubeschrieb

Das neue Friedhofgebäude bildet Bindeglied und Trennung zwischen dem Siedlungsraum und der Friedhofanlage. Die bestehenden Strukturen und Achsen der Friedhofanlage werden wieder aufgenommen. Mit dem Ersatz des Friedhofgebäudes gelingt es, den Neubau und die Gartenanlage zu einem atmosphärischen und funktionalen Ganzen zu verbinden. Der Abbruch des Bestandes erlaubt die Setzung einer nachhaltigen und energetisch optimierten Architektur, welche sich positiv auf die Lebensdauer auswirken wird.

Beim Ausbaustandard wird auf eine robuste und einfache Materialisierung Wert gelegt. So sind die Wände aus einem monolithischen Mauerwerk aussen und innen verputzt vorgesehen. Die Bodenbeläge werden bezüglich Behaglichkeit und Dauerhaftigkeit ausgewählt. Akustische Massnahmen sind für die Abdankungshalle und die Aufbahrungsbereiche vorgesehen. Die Tageslichtführung sowie die Beleuchtung werden adäquat auf die spezielle Nutzung ausgerichtet. Die Einrichtungs- und Betriebsgeräte werden soweit möglich aus der bestehenden Substanz übernommen und sinnvoll ergänzt.

Bei der Materialisierung aller betrieblich benötigten Diensträume / Geräteraum und Erschliessungskorridore steht die Widerstandsfähigkeit beim alltäglichen Gebrauch und Betriebsablauf im Vordergrund.

Die Dachkonstruktion besteht aus einer innen gedämmten Ortbetondecke, welche durch einen fugenlosen Giessbelag abgedichtet wird. Die weit gespannte Decke über der Abdankungshalle wird zusätzlich mit Hohlkörpern leichter und damit effizienter konstruiert.

Für die Räume der Friedhofkirche ist eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Die Energieerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe. Das Projekt entspricht bezüglich Anforderungen Gebäudehülle dem Minergie-Standard. Ebenso werden die Minergie-Anforderungen an den thermischen Komfort im Sommer erfüllt. Es wird davon ausgegangen, dass der Minergie-Grenzwert eingehalten werden kann und damit das Minergie-Label erreicht wird.

5. Kostenvoranschlag

Gemäss Kostenvoranschlag +/- 10 % vom 30. September 2010 muss für den Neubau des Friedhofgebäudes mit folgenden Gesamtkosten gerechnet werden:

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	210'000.00
2	Gebäude	CHF	2'730'000.00
3	Betriebseinrichtungen	CHF	100'000.00
4	Umgebung	CHF	595'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	150'000.00
9	Ausstattung	CHF	90'000.00
	Honorare	CHF	725'000.00
Total inkl. MwSt		CHF	4'600'000.00
abzgl. Vorleistungen ¹		CHF	- 236'875.00
Rundungsdifferenz		CHF	6'875.00
Total inkl. MwSt		CHF	4'370'000.00

¹Mit Beschluss vom 16. November 2009 hat der Einwohnerrat den Projektierungskredit genehmigt. Die darin ausgewiesenen Vorleistungen für Vor- und Bauprojekt belaufen sich auf CHF 236'875.00.

6. Finanzierung

	CHF	CHF
• Gesamtkosten Total Anlagekosten (netto)		4'370'000
• Betriebs-Folgekosten		
10 % vorgeschriebene Abschreibungen (*)	437'000	
Zins (Annahme 4 %)	174'800	
Betriebskosten (2 % Bruttoinvestition)	0	
Personalkosten	0	
• Belastung der laufenden Rechnung im 1. Betriebsjahr (*degressiv in den Folgejahren)		611'800
• Annuität = Belastung der lfd. Rechnung im Durchschnitt pro Jahr während 20 Jahren		
7.36 % auf den Anlagekosten	321'632	
Betriebskosten	0	
Personalkosten	0	
		321'632
• Finanzielle Auswirkungen für Gemeinde		
Steuersoll Budget 2010 CHF 30'744'000 (900.400.01)		
davon: 1 % = CHF 307'400		
• Mehrbelastung in %		1.05

7. Termine

• Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	August 2010
• Genehmigung Baukredit durch Einwohnerrat	November 2010
• Volksabstimmung	März 2011
• Baubeginn	2011
• Inbetriebnahme	2012

Während der Bauphase sind keine Provisorien vorgesehen. Die Abdankungen können in dieser Zeit in der röm.-kath. resp. in der ev.-ref. Kirche abgehalten werden. Für die Organisation und die Sicherstellung der notwendigen Abläufe sorgt das Bestattungsamt Wohlen.

8. Würdigung und Empfehlung

Die Friedhofkirche / Abdankungshalle unserer Gemeinde wird den heutigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht. Die betrieblichen und räumlichen Defizite müssen dringend bereinigt und ergänzt werden. Neben den unbefriedigenden betrieblichen Abläufen, dem hohen Energieverbrauch und der nicht behindertengerecht ausgestalteten Anlage ist es auf Grund der vorliegenden Verhältnisse für die Angehörigen auch nicht möglich, in Würde von den Verstorbenen Abschied zu nehmen.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens hat sich gezeigt, dass nur mit einem Neubau eine effektive Verbesserung der Situation erreicht werden kann. Andere Projektvorschläge, welche die bestehende Bausubstanz teilweise stehen lassen, akzentuieren die heute bestehenden Defizite und sind daher ungeeignete Lösungen. Es wäre ein Flickwerk, welches mit den Erneuerungskosten der bestehenden Gebäudeteile ebenfalls mehrere Millionen kosten würde, ohne wesentliche Verbesserung für die Besucherinnen und Besucher sowie der Funktionalität.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projekt ein echter Mehrwert geschaffen wird. In Zukunft wird dank der neuen Abdankungshalle die gesamte Friedhofanlage ihrer Funktion als würdiger Ort der Stille und des Abschiednehmens unter wesentlich besseren Bedingungen gerecht werden.

9. Antrag

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Bewilligung eines Baukredites von CHF 4'370'000.00 (indexgebunden 1. April 2010) für den Neubau Friedhofgebäude Wohlen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Projektübersicht, Cometti Truffer Architekten, Luzern
- Projektdokumentation, Cometti Truffer Architekten, Luzern

Geht an:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Bauverwaltung (MW/mh 010.011.1, 742, 743)
- Heribert Galli, Bestattungsamt
- Peter Donat, Friedhofsgärtner
- Römisch-katholische Kirchgemeinde
- Reformierte Kirchgemeinde
- Bezirksamt
- Bezirksarzt