

*58/24 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*



*betreffend*

*Abrechnung Friedhof Gerliswil; Instandstellung Friedhofgebäude*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

## **1. Einleitung**

Der Einwohnerrat hat mit Bericht und Antrag 52/22 betreffend «Friedhof Gerliswil; Instandstellung Friedhofgebäude» den Sonderkredit von CHF 1'506'000.00 inklusive Mehrwertsteuer einstimmig an seiner Sitzung vom 20. Dezember 2022 genehmigt. Der Mittelbedarf für den Sonderkredit war dem Einwohnerrat am 5. Juli 2022 in der langfristigen Investitionsplanung 2023-2026 ausgewiesen worden. Dieser wurde zustimmend zur Kenntnis genommen. Durch die Ermächtigung des Gemeindeparlaments wurde die finanzielle Verpflichtung für das Vorhaben genehmigt.

## **2. Chronik**

### **2.1 Strategie Friedhofanlagen**

Die Friedhöfe der Gemeinde Emmen sind bauhistorisch wertvolle sowie kommunal identitätsstiftende Orte, die einen respektvollen Umgang verlangen. Neben den Instandsetzungen der Friedhofsgebäude erfolgte in den letzten Jahren insbesondere die Sanierung der Grabfelder und das Erstellen von neuen Themengräbern im Friedhof Gerliswil. Auch die Sanierung der Kapelle und der Umgebung (Stützmauern, Parkplätze und Bushaltestelle) beim Friedhof Emmen Dorf konnte erfolgreich finalisiert werden. Somit können die ersten Umsetzungen der Strategie Friedhofanlagen per Ende 2024 abgeschlossen werden.

### **2.2 Bauprojekt**

Mit der Realisierung des Bauprojekts wurde im Bericht und Antrag 52/22 das Departement Immobilien und Sport beauftragt. Neben den technischen Projektaufgaben bestand die Herausforderung speziell in der eher eng abgesteckten Terminplanung, von der Genehmigung der Ausgabenbewilligung bis zur Realisierung des Bauprojekts, damit die Anlage auf Allerheiligen hin (1. November 2024) fertiggestellt werden konnte. Weiter erfolgten Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege für den Umgang mit dem geschützten Gebäude, woraus zusätzliche Auflagen entstanden. Mit dem erarbeiteten Bauprojekt, den Submissionsgrundlagen sowie dem detaillierten Terminplan hat im Januar 2023 die Submission für die Bauleistungen vorbehaltlich der Baubewilligung gestartet.

### **2.3 Baubewilligung**

Am 18. Januar 2023 wurde das ordentliche Baugesuch «FH Gerliswil, Sanierung Friedhofsgebäude Gerliswil, Emmenbrücke» eingereicht. Das Bauvorhaben war vom 10. Februar 2023 bis zum 1. März 2023 öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist waren keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat darauffolgend am 20. April 2023 die Baubewilligung für die Sanierung der Friedhofgebäude mit zusätzlichen Auflagen bezüglich der SIA 500 (hindernisfrei bauen) erteilt.

## **2.4 Submission**

Die Submission für die Bauleistungen erfolgte im ersten Quartal 2023 unter Berücksichtigung des schweizweit harmonisierten und modernisierten öffentlichen Beschaffungsrechts (IVöB 2019, in Kraft getreten per 1. Januar 2023). Unter Einhaltung des Gesetzes über die öffentliche Beschaffung waren bei den Vergaben im Einladungsverfahren keine Einsprachen auf die Zuschlagsverfügungen eingegangen, was eine termingerechte Realisierung ermöglichte.

## **2.5 Realisierung**

Zu Beginn der Realisierung per 1. April 2023 wurden durch die Mitarbeitenden des Friedhofes die Lager geräumt sowie die provisorischen Räumlichkeiten in der alten Aufbahrungshalle eingerichtet und in Betrieb genommen. Die bestehende Toilettenanlage beim Parkplatz wurde für Besuchende des Friedhofes während den Bauarbeiten ersatzlos ausser Betrieb genommen.

Nach der Einrichtung der Installationsfläche und dem Rückbau von unbelasteten Bauteilen stand die Schadstoffsanierung im Zentrum. Alle Schadstoffe, insbesondere die asbesthaltigen Plattenkleber und Putze, inklusive des unbelasteten Unterlagbodens, wurden restlos aus dem Gebäude entfernt. Die Entsorgung des belasteten Materials erfolgte gemäss den Vorgaben des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Der Nachweis, dass die angefallenen Abfälle entsprechend ihren Vorgaben entsorgt worden waren, wurde durch das auszuführende Unternehmen erbracht.

Im Mai 2024 begann anschliessend der restliche Rückbau und die Erstellung der neuen Raumaufteilung im Bereich der ehemaligen Toilettenanlage, wo der grösste bauliche Eingriff erfolgte. Zeitgleich wurden die Rohbauinstallationsarbeiten der verschiedenen Gewerke (Sanitär, Elektro und Heizung) im gesamten Gebäude durchgeführt. Mit den Erdsondenbohrungen und der Sanierung des Flachdachs über der Aufbahrungshalle wurden die Arbeiten ein erstes Mal auch gegen aussen sichtbar.

In den Innenräumen wurden per Ende August 2023 die Gipserarbeiten abgeschlossen, wodurch der Innenausbau gestartet werden konnte. Mit dem Einbau der Türen, der Katafalken (Aufbahrungsbehältnisse für Leichnam im Sarg) und der Küche der Mitarbeitenden wurde das neue Design und Raumgefühl der Räumlichkeiten zum ersten Mal greifbar. Ebenso wurde parallel dazu die Beleuchtung der Besammlungshalle und des Durchgangs zum Friedhof definiert und in die Ausführung gegeben.

Mit der Fertigstellung der Arbeiten aussen am Gebäude sowie des Untergeschosses per 1. November 2024 wurde das erste Zwischenziel erreicht. Die Öffentlichkeit hatte an Allerheiligen somit ungestörten Zutritt auf das Friedhofsgelände. Ebenso konnten die Mitarbeitenden des Friedhofs ihre sanierten Räumlichkeiten (Garderoben, Aufenthaltsraum und Büro) beziehen. Nach der Installation der Leuchten sowie der Lieferung der Einrichtungsgegenstände (Büroeinrichtung und Stühle) per Mitte Dezember 2023 erfolgte die Schlussabnahme am 22. Dezember 2023.

Nach der Behebung der Mängel konnten nach neun Monaten Bauzeit per 1. Februar 2024 die Räumlichkeiten termingerecht an den Nutzer, die Friedhofsverwaltung, übergeben werden. Am «Tag des offenen Friedhofs» vom 13. April 2024 wurde zahlreichen Gästen die Anlage gezeigt und die Bauarbeiten erläutert.

### 3. Meilensteine

20. Dezember 2022	Genehmigung Sonderkredit 52/22 durch Einwohnerrat
Aug. 2022 - Jan. 2023	Erarbeitung Bauprojekt
18. Januar 2023	Einreichung Baugesuch
20. April 2023	Leitentscheid Bauamt «Baubewilligung»
Januar 2023 - April 2023	Submission «Ausschreibung, Offertvergleich und Vergaben»
1. April 2023	Baustart
April 2023	Einrichtung Provisorium & Lager zügeln
April 2023 - Juni 2023	Schadstoffsanierung & Rückbau Unterlagsboden
Juli 2023 - August 2023	Rohbauarbeiten
Aug. 2023 - Okt. 2023	Innenausbau
11. und 13. Oktober 2023	Schlussabnahme Bauamt Emmen
1. November 2023	Abschluss Umgebungsarbeiten und Bezug Mitarbeiterbereich & Lager
Dezember 2023	Schlussarbeiten Lieferung Ausstattung
22. Dezember 2023	Schlussabnahme Bauherrschaft
Januar 2024	Mängelbehebung (Kleinmängel)
1. Februar 2024	Inbetriebnahme Aufbahrung
13. April 2024	Tag des offenen Friedhofs
Juli 2024	Revisionsunterlagen
20. September 2024	Bauabrechnung Architekt
17. Dezember 2024	Bauabrechnung im Einwohnerrat

Tabelle 1; Meilensteine

### 4. Impressionen



Abbildung 1; Eingangshalle vor der Sanierung



Abbildung 2; Abbruch ehemalige WC Anlage



Abbildung 3; Rückbau Unterlagsboden



Abbildung 4; Sanierung Flachdach Besammlung



Abbildung 5; Neue Beleuchtung Besammlung



Abbildung 6; Ehemaliger Zugang WC-Anlage



Abbildung 7; Sanierte Eingangshalle



Abbildung 8; Sanierter Aufbahrungsraum mit den neuen Katafalken

## 5. Abrechnung

In der untenstehenden Abrechnung der Raymond Wigger + Partner GmbH, Emmenbrücke, sind die Kosten detailliert aufgezeigt. Die Aufwände des Baukredites stellen sich wie folgt zusammen:

BKP Nr.	Kostenart	Baukredit in CHF	Abrechnung in CHF	Abweichung in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	141'000.00	164'306.60	23'306.60
21	Rohbau 1	64'800.00	76'725.45	11'925.45
22	Rohbau 2	534'500.00	603'758.25	69'258.25
27	Ausbau 1	116'000.00	177'045.35	61'045.35
28	Ausbau 2	122'500.00	136'523.90	14'023.90
29	Planung / Beratung	223'500.00	198'941.90	-24'558.10
3	Betriebseinrichtung	120'000.00	72'407.75	-47'592.25
4	Umgebung / Garten	1'200.00	2'950.00	1'750.00
46	Strassen / Plätze	55'000.00	0.00	-55'000
5	Baunebenarbeiten	46'500.00	18'745.60	-27'754.40
53	Versicherungen	2'500.00	2'086.80	-413.20
7	Reserven / Unvorhergesehenes (5%)	72'500.00	0.00	-72'500.00
9	Einrichtung	6'000.00	22'383.85	16'383.85
<b>Total</b>	<b>Projektkosten</b>	<b>1'506'000.00</b>	<b>1'475'875.45</b>	<b>-30'124.55</b>

Tabelle 2; Abrechnung Baukredit nach Kostenarten

### 5.1 Erläuterung zu den Mehr- und Minderkosten

Im Rahmen der Detailplanung sind verschiedene Projektänderungen erfolgt, die zu Mehr- oder Minderkosten geführt haben. Durch Optimierungen und Reserven konnten die Mehrkosten innerhalb des Projektkredites kompensiert werden.

BKP Nr.	Abweichungsbegründung
1	Der Umfang der Schadstoffbelastung, insbesondere die asbesthaltigen Plattenkleber und Putze, und der damit einhergehenden Schadstoffsanierung war grösser als bei der Planung bekannt war.
21	Im Bereich der alten WC-Anlagen beim Parkplatz waren grössere Anpassungen an der Kanalisation notwendig als geplant.
22	Der Aufwand für den Ersatz der Fenster und Türen nach Vorgaben der Denkmalpflege wurde bei der Projektierung unterschätzt.

27	Im Verlauf der Planung wurde entschieden, die Aussenwände zusätzlich mit einer Innenwanddämmung zu versehen, was im Vorprojekt nicht enthalten war. So werden mit einer zusätzlichen energetischen Massnahme die heutigen Energieanforderungen an einen Neubau, anstelle der Minimalforderung an Sanierungen, erfüllt. Dies führt zu einem tieferen Energieverbrauch und somit tieferen jährlichen Energiekosten.
28	Vorschlag Umformulierung: «Bei der Planung war man davon ausgegangen, dass der Unterlagsboden nach Entfernung des Bodenbelages in seiner Ursprungsform belassen werden kann. Nach dem umfangreicheren Rückbau der Schadstoffe (insbesondere Asbest) wurde jedoch ersichtlich, dass der Unterlagsboden in einem äusserst schlechten und instabilen Zustand war. Aus diesem Grund musste auch dieser ersetzt werden. Hierbei war man davon ausgegangen, dass sich die Platten vom Unterlagsboden lösen würden. Dies war jedoch nicht der Fall, da diese «nass in nass» verlegt worden waren, was bedeutet, dass die Verlegung direkt auf nassem Untergrund erfolgte. Dadurch haben sich die Platten einfacher miteinander/ineinander verbunden.
29	Die Kosten der Planung im Jahr 2022 wurden über den Projektierungskredit abgerechnet.
3	Für die Überbrückung der Bauzeit konnte eine einfachere Lösung mit der alten Aufbahrungshalle gefunden werden. Weiter konnte die Beschaffung der neuen Katafalken mit einer gelungenen Vergabe erfolgen.
46	Bei der Behandlung des Berichts und Antrags betreffend «Friedhof Gerliswil; Instandstellung Friedhofgebäude» wurde als Bemerkung der Bau- und Verkehrskommission aufgenommen, dass nach Möglichkeit die bestehenden Verbundsteine in der Besammlungshalle zu verwenden seien. Daraufhin wurden die Massnahmen für den Platz in der Besammlungshalle neu beurteilt und beschlossen, diesen weitestgehend zu belassen. Daraus resultierten bei den Umgebungsarbeiten Minderkosten in Höhe von CHF 55'000.00.
9	Die Aufbahrungsräume sowie die Garderoben des Personals wurden zusätzlich mit neuem Mobiliar ausgestattet (Tische, Stühle und Garderoben).

Tabelle 3; Erläuterung Mehr- Minderkosten

## 5.2 Teuerung

Der am 20. Dezember 2022 vom Einwohnerrat genehmigte Sonderkredit wurde indiziert (BFS, Indexwert Grossraum Zentralschweiz, Objekttyp Baugewerbe, Basis Oktober 2010 = 100 Punkte) und wie folgt der Teuerung angepasst:

Bezeichnung	Werte	
Sonderkredit exklusive Teuerung	CHF	1'506'000.00
Index Bericht und Antrag 52/22 bzw. KV +/-10%, 1. Oktober 2022		112.7
Index nach Vertragsabschlüssen und vor Baustart, 1. April 2023		113.9
Sonderkredit inklusive Teuerung	CHF	1'522'035.50
Teuerung (gerundet 1.01%)	CHF	16'035.50

Tabelle 4; Berechnung Teuerung

### 5.3 Kostenbilanz

Die Abrechnung schliesst mit einer Kostenunterschreitung von CHF 46'160.05 bzw. 3 Prozent unter dem genehmigten Sonderkredit (inklusive Teuerung) in Höhe von CHF 1'475'875.45 inklusive Mehrwertsteuer ab.

Bezeichnung	Betrag in CHF
Genehmigter Sonderkredit inklusive Teuerung	1'522'035.50
Bauabrechnung inklusive Mehrwertsteuer	1'475'875.45
Kostenunterschreitung	46'160.05

Tabelle 5; Berechnung Kostenbilanz Baukredit

Im Jahr 2024 bestand ein Projektierungskredit für die Instandstellung der Friedhofsgebäude über CHF 50'000.00. Mit dem Jahresbericht 2022 inklusive der Jahresrechnung wurde der Kredit mit CHF 67'990.00 abgerechnet. Somit wurde der budgetierte Betrag um CHF 17'990.00 überschritten. Über das ganze Projekt gesehen liegt die Kostenunterschreitung daher mit CHF 28'170.05 um diesen Betrag tiefer.

### 5.4 Aufträge an einheimische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

Rund 58% der Investitionskosten konnten unter Berücksichtigung des schweizweit harmonisierten und modernisierten öffentlichen Beschaffungsrechts (IVÖB 2019, in Kraft per 1. Januar 2023) an ortsansässige Unternehmen vergeben werden. Dazu gehören beispielsweise die Planung, die Baumeister- und die Schreinerarbeiten sowie interne Dienstleistungen. Total 42%, wie beispielsweise die Dachdeckerarbeiten, die Fenster und die Heizungsanlagen wurden an nicht ortsansässige Unternehmen vergeben.

## 6. Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, die Abrechnung für den Sonderkredit «FH Gerliswil; Instandstellung Friedhof-Gebäude» über indexiert CHF 1'522'035.40 mit Gesamtkosten von CHF 1'475'875.45 und einer Kostenunterschreitung von CHF 46'160.05 zu genehmigen.

Emmenbrücke, 6. November 2024

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger  
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bauabrechnung per 20. September 2024 von Raymond Wigger + Partner GmbH, Emmenbrücke