

20/25 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Abrechnung Friedhof Gerliswil Sanierung Friedhofanlage

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Der Einwohnerrat hat mit Bericht und Antrag 41/20 betreffend «Sanierung der Friedhofanlage Gerliswil» mit den vier Etappen in den Jahren 2021-2024 und damit den Sonderkredit von CHF 3'135'000.00 exklusive Teuerung mit 30 zu 7 Stimmen an seiner Sitzung vom 11. November 2020 genehmigt. Der Mittelbedarf für den Sonderkredit war vorgängig dem Einwohnerrat am 3. Juni 2020 in der langfristigen Investitionsplanung 2021-2024 ausgewiesen worden. Dieser wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die ganzheitliche Immobilien-Strategie der Gemeinde Emmen ist in sechs Teilstrategien aufgeteilt und umfasst jeweils eine Strategie für die Schulinfrastruktur, die Sport- und Freizeitanlagen, die Verwaltungsbauten, die Schutz- und Werkbauten, die Land- und Waldgrundstücke sowie die Friedhofanlagen. Diese haben zueinander verschiedene räumliche und inhaltliche Schnittstellen.

2. Chronik

2.1 Strategie Friedhofanlagen

Die zwei Friedhöfe der Gemeinde Emmen sind bauhistorisch wertvolle sowie kommunal identitätsstiftende Orte, die einen respektvollen Umgang verlangen. Neben der Sanierung der Friedhofanlage Gerliswil mit den Grabfeldern und der Erstellung von neuen Themengräbern erfolgten die Instandsetzungen der Friedhofgebäude Gerliswil, die Sanierung der Kapelle und der Umgebung (Stützmauern, Parkplätze und Bushaltestelle) beim Friedhof Emmen Dorf.

2.2 Ausgangslage

Der grösste Handlungsbedarf bestand darin, dass die Verwesung infolge Wasserstauungen bei der Erdbestattung nicht ausreichend und den Vorschriften entsprechend funktionierte. Weiter bestand kein barrierefreier Zugang zum ganzen Friedhof. Infolge Wurzeln, die durch die Gehwege durchdrangen, gab es viele Stolperfallen. Auch Mauern und Treppen waren sanierungsbedürftig.

Eine Analyse der zukünftigen Entwicklung zeigte, dass die Anzahl an Gräbern knapp wird und neue Bestattungsarten wie Themengräber gewünscht werden. Auch besteht der Bedarf an mehr Grünräumen und Parkanlagen, was durch die Bevölkerungsumfrage im Jahr 2024 bestätigt wurde. Die Friedhofanlagen, welche wichtige Parkanlagen sind, müssen entsprechend weiterentwickelt werden.

2.3 Planung

Im Bericht und Antrag 41/20 betreffend «Sanierung der Friedhofanlage Gerliswil» wurde das Departement Immobilien und Sport mit der Realisierung des Bauprojekts beauftragt. Die Planung der Arbeiten erfolgte durch das Büro Tony Linder + Partner AG, Altdorf.

Neben technischen Fragestellungen bestand die Herausforderung bei der Terminplanung, dass die meisten Bauphasen erst nach Ostern begonnen und jeweils bis 1. November (Allerheiligen) wieder beendet sein mussten. Weiter war es wichtig, dass die Zugänglichkeit zum Friedhof jederzeit gewährleistet wurde, so dass Besuchende den Zugang zu den Gräbern hatten, aber auch, dass Bestattungen jederzeit durchgeführt werden konnten. So wurden die Arbeiten in vier Etappen aufgeteilt. Im Konzept sind auch zukünftige Erweiterung und Sanierungen berücksichtigt, wozu in der Finanzplanung um das Jahr 2025 Mittel eingestellt wurden.

Verschiedene neuzeitliche Bestattungsarten wurde evaluiert und ein Konzept mit verschiedenen Themengräbern entwickelt. Die kantonale Denkmalpflege wurde in das Projekt miteinbezogen, da nicht nur die Gebäude, sondern auch die Anlage geschützt ist, woraus zusätzliche Auflagen entstanden. Für die Entwicklung der Anlage wurde mit einer umfangreichen Analyse ein Inventar des Baumbestandes erstellt, dabei wurde auch die Abteilung Umwelt der Gemeinde Emmen miteinbezogen und eine Wegbeleuchtung wurde ins Projekte integriert.

2.4 Baubewilligungen

Am 11. Februar 2021 wurde das ordentliche Baugesuch für die erste Etappe «FH Gerliswil, Sanierung Erdbestattungs-Reihengräber / Neuerstellung Stützmauer / Anteil Treppen» eingereicht. Der Gemeinderat hat am 10. Juni 2021 die Baubewilligung für diese Sanierung erteilt.

Am 19. Mai 2022 wurde das ordentliche Baugesuch für die zweite Etappe «FH Gerliswil, Sanierung Erdreihengräber / Neuerstellung Baumbestattungen und Themengräber Alpinum» eingereicht. Der Gemeinderat hat am 08. September 2022 die Baubewilligung für diese ausgestellt.

Am 04. Mai 2023 wurde das ordentliche Baugesuch für die dritte Etappe «FH Gerliswil, Sanierung Friedhofanlage Gerliswil 3. Etappe» eingereicht. Der Gemeinderat hat am 12. Juli 2023 die entsprechende Baubewilligung erteilt.

Am 23. Oktober 2023 wurde das ordentliche Baugesuch für die vierte und letzte Etappe «FH Gerliswil, Sanierung Friedhofanlage Gerliswil 4. Etappe» eingereicht. Der Gemeinderat hat am 07. März 2024 die Baubewilligung für die Sanierung dieser 4. Etappe ausgestellt. Zusätzlich wurde am 15. März 2024 das ordentliche Baugesuch für den neuen Kinderfriedhof und Engelsgräber «FH Gerliswil, 4. Etappe - Kinderfriedhof und Engelsgräber» eingereicht. Der Gemeinderat hat am 29. Mai 2024 die Baubewilligung für die 4. Etappe - Kinderfriedhof und Engelsgräber ebenfalls erteilt.

2.5 Submission

Mit dem erarbeiteten Bauprojekt sowie dem detailliertem Terminplan hat im Januar 2021 die Submission für die Bauleistungen vorbehaltlich der jeweiligen Baubewilligungen gestartet. Die Submission für die Bauleistungen erfolgte für die 1. Etappe im ersten Quartal 2021, für die 2. Etappe im zweiten Quartal 2022, für die 3. Etappe im zweiten Quartal 2023, für die 4. und letzte Etappe im vierten Quartal 2023 und für den neuen Kinderfriedhof im ersten Quartal 2024. Unter Einhaltung des Gesetzes über die öffentliche Beschaffung wurden bei den Vergaben im Einladungsverfahren keine Einsprachen auf die Zuschlagsverfügungen eingereicht, was eine termingerechte Realisierung ermöglichte.

2.6 Realisierung

Die Realisierung wurde in vier Etappen in den Jahren 2021-2024 ausgeführt. Die Bauphase war in den meisten Etappen zwischen Ostern und 1. November (Allerheiligen).

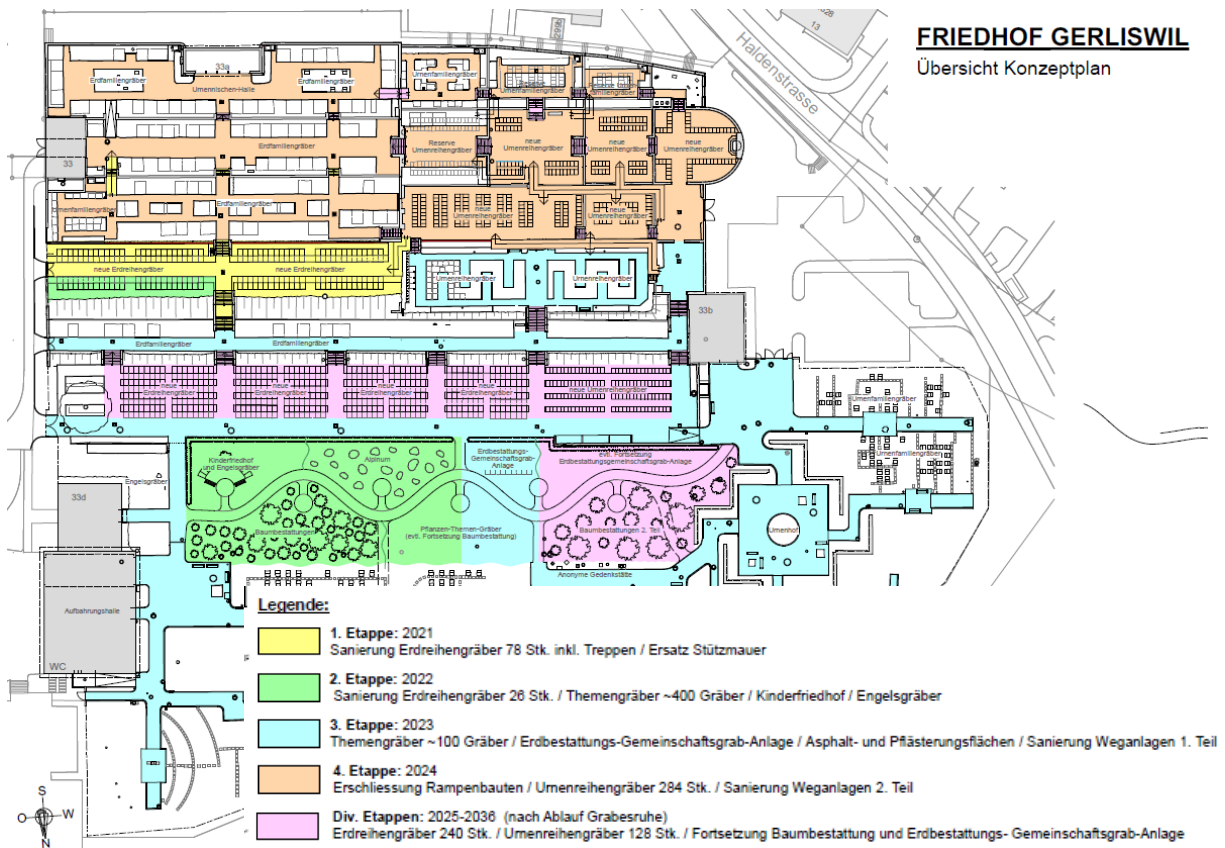


Abbildung 1: Übersicht Konzeptplan

2021: Umsetzung 1. Etappe

In der ersten Etappe wurden die Erdreihengräber im mittleren Teil des Friedhofs saniert. Dies musste ausgeführt werden, da die Verwesung bei der Erdbestattung nicht ausreichend war, die Lehmböden führten zu Wasserstauungen und behinderten eine gesetzeskonforme Verwesung. Aus diesem Grund mussten die Erdreihengräber komplett abgetragen und mit einem neuen Grabfeldaufbau und einer Entwässerung versehen werden.

Grabfeldaufbau

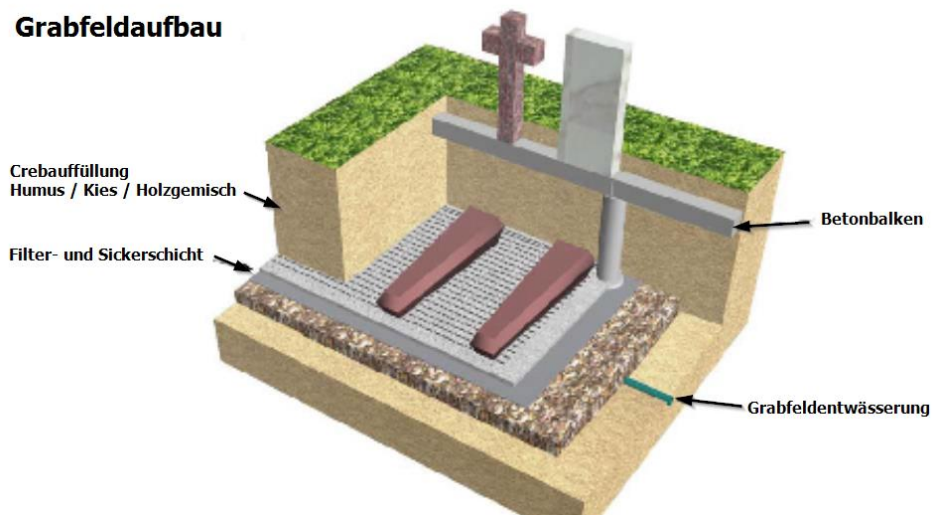


Abbildung 2: Grabfeldaufbau

Durch die schlechte Verwesung der alten Erdreihengräber kam es zu mehr Exhumationen als erwartet, die Überreste mussten dann in einer speziell geschaffenen Gruft wieder bestattet werden. Ebenfalls mussten die Stützmauer und ein Teil der Treppen ersetzt werden und die ersten Leitungen für die neue dezente Beleuchtung wurden verlegt. Weiter wurden in jeder Etappe die Wasserstellen ersetzt.



Abbildung 3: Wasserstelle



Abbildung 4: Beleuchtung

2022: Umsetzung 2. Etappe

In der zweiten Etappe wurden die neuen Themengräber (Baumbestattung und Alpinum) im zentralen Teil des Friedhofs erstellt. Dies bildet äusserlich die grösste Veränderung auf dem Friedhof Gerliswil und stärkte den Friedhof als Parkanlage, welcher so von der Bevölkerung geschätzt wird. Auch in dieser Etappe gab es mehr Exhumationen als erwartet. Der Hauptweg durch den Friedhof wurde in der Etappe ebenfalls saniert und in der 3. Etappe mit einer Schottertränke versehen. Dabei wird der Kiesweg mit einer speziellen Bitumenmischung verstärkt, wobei er jedoch versickerungsfähig bleibt.



Abbildung 5: Beispiel Einbau Schottertränke

Die dezente Beleuchtung wurde erweitert und die ersten Leuchten in Betrieb genommen. Geplant war, den Kinderfriedhof mit Engelsgräber bei den Themengräbern zu integrieren und in der zweiten Etappe zu realisieren. Es wurde jedoch im Vorfeld festgestellt, dass der Standort für einen Kinderfriedhof bei den Themengräbern nicht passend ist, daher wurde diese Umsetzung auf die vierte und letzte Etappe verschoben und ein geeigneterer neuer Standort gesucht.

2023: Umsetzung 3. Etappe

Die dritte Etappe stand im Zeichen der Sanierung der Weganlagen im neuen und zentralen Teil des Friedhofs sowie des Urnenhofs. Es hatte auf dem Friedhof überall Stolperfallen, die infolge Wurzeln durch die Gehwege durchdrangen und so eine potenzielle Unfallgefahr darstellten. Die Stolperfallen wurden entfernt und die Wege erneuert. Beim Urnenhof wurden neue Baumgruben angelegt, neue Bänke gesetzt und der Boden neu instand gestellt. Weiter wurde die dezente Beleuchtung erweitert und weitere Leuchten in Betrieb genommen.

2024: Umsetzung 4. Etappe und Kinderfriedhof mit Engelsgräber

In der vierten und letzten Etappe wurden die Rampenbauten für einen behindertengerechten Zugang zum Friedhof erstellt und die Weganlagen im oberen Teil des Friedhofes erneuert. Die dezente Beleuchtung wurde mit den letzten Leuchten ergänzt. Für den in der zweiten Etappe verschobene Kinderfriedhof mit Engelsgräber wurde ein passender Ort gefunden und in der vierten Etappe realisiert. Hier wurde erstmals auch das Element Holz in den Vordergrund gestellt, welche der Künstler Rochus Lussi aus Stans, als Engelsflügel im Engelsgrab platzierte.

Nach vier Jahren Bauzeit wurden Ende 2024 die Bauarbeiten abgeschlossen. Am «Tag des offenen Friedhofs» vom 13. April 2024 konnten den zahlreichen Gästen die Anlage gezeigt und die Bauarbeiten bei verschiedenen Führungen erläutert werden. Dabei konnten auch die frisch sanierten Gebäude besichtigt werden. Mit Bericht und Antrag 58/24 betreffend «Abrechnung Friedhof Gerliswil; Instandstellung Friedhofgebäude» wurde die entsprechende Abrechnung für die Sanierung der Gebäude am 12. Dezember 2024 vom Einwohnerrat angenommen.

3. Meilensteine

11. November 2020	Genehmigung Sonderkredit 41/20 durch Einwohnerrat
10. Juni 2021	Erhalt Baubewilligung für 1. Etappe
Juli 2021	Baustart 1. Etappe
30. Oktober 2021	Abschluss 1. Etappe
08. September 2022	Erhalt Baubewilligung für 2. Etappe
September 2022	Baustart 2. Etappe
März 2023	Abschluss 2. Etappe
12. Juli 2023	Erhalt Baubewilligung für 3. Etappe
August 2023	Baustart 3. Etappe
Februar 2024	Abschluss 3. Etappe
7. März 2024	Erhalt Baubewilligung für 4. Etappe
April 2024	Baustart 4. Etappe
Dezember 2024	Abschluss 4. Etappe
13. April 2024	Tag des offenen Friedhofs
29. Mai 2024	Erhalt Baubewilligung für Kinderfriedhof
August 2024	Baustart Kinderfriedhof
November 2024	Abschluss Kinderfriedhof
13. Mai 2025	Bauabrechnung im Einwohnerrat

Tabelle 1; Meilensteine

4. Impressionen



Abbildung 6: Etappe 1 während Sanierung



Abbildung 7: Etappe 1 nach Sanierung



Abbildung 8: Etappe 2 vor Sanierung



Abbildung 9: Etappe 2 nach Sanierung



Abbildung 10: Etappe 3 Weganlage nach Sanierung



Abbildung 11: Etappe 3 Urnenhof nach Sanierung



Abbildung 12: Etappe 4 neuer Kinderfriedhof



Abbildung 13: Etappe 4 nach Sanierung

5. Abrechnung

Im Sinne der Transparenz sind folgend die Kosten thematisch gegliedert. Im Bericht und Antrag 41/20 betreffend «Sanierung der Friedhofanlage Gerliswil» wurden die Baukosten nicht detailliert ausgewiesen, weshalb kein Vergleich zum Baukredit gemacht werden kann. Die Ausgaben stellen sich wie folgt zusammen:

Nr.	Kostenart	Jahrestranchen gemäss B+A in CHF	Abrechnung in CHF	Abweichung in CHF
	1. Etappe 2021	940'000.00	940'000.00	0.00
	2. Etappe 2022	800'000.00	661'145.05	138'854.95
	3. Etappe 2023	825'000.00	827'772.30	-2'772.30
	4. Etappe 2024	570'000.00	842'695.35	-272'690.35
	Total	3'135'000.00	3'271'612.70	-136'612.70
1	Vorbereitungsarbeiten		74'051.70	
2	Baumeisterarbeiten		1'207'347.90	
3	Gartenbauarbeiten		849'466.55	
4	Exhumationen		184'784.40	
5	Metallbauarbeiten		141'296.95	
6	Elektro-Installationen / Beleuchtung		64'995.90	
7	Ausstattungen		220'895.65	
8	Honorar Friedhofplaner		235'187.20	
9	Honorar Ingenieur		211'991.35	
10	Gebühren, Behörden		35'595.10	
11	Aktivierung Eigenleistungen		46'000.00	
Total	Projektkosten		3'271'612.70	

Tabelle 2; Abrechnung Baukredit nach Kostenarten

5.1 Erläuterung Kosten

Im Rahmen der Detailplanung sind verschiedene Projektänderungen erfolgt, die zu Mehr- oder Minderkosten geführt haben. Massgebend für die Mehrkosten ist die Teuerung, welche ab dem Jahr 2021 stark angestiegen ist und im Kapitel 6.2 Teuerung detailliert dargestellt wird. Die Teuerung ist grösser als die vorliegende Kreditabweichung.

Nr.	Kostenart	Abweichungsbegründung
1	Grundlagen	Vorgängig musste ein Bauminventar erstellt und die Kanalisation und Wasserleitungen aufgenommen werden.
2	Baumeisterarbeiten	Der Aufwand für Grabarbeiten, Mauern und Wege viel tiefer als erwartet.
3	Gartenbauarbeiten	Der Aufwand für die Gärtnerarbeiten und das Alpinum viel tiefer als erwartet.
4	Exhumationen	Der Umfang von Exhumationen ist schwer vorauszusehen. Zusätzliche Exhumationen ergaben Mehrkosten von CHF 30'000.00.
5	Metallbauarbeiten	Die Arbeiten umfassten Geländer bei Treppen und Rampen, Tore, neue Wasserstellen auf dem ganzen Friedhof.
6	Elektro-Installationen / Beleuchtung	Die Beleuchtung von CHF 60'000.00 war im ursprünglichen Projekt nicht vorgesehen.
7	Ausstattungen	Beschriftungen mit Vorrichtung für Alpinum und Baumbestattungen, Bildhauer neues Kindergrab
8	Honorar Architekt	Honorar Architekt-Büro Tony Linder + Partner AG, Altdorf
9	Honorar Ingenieur	Honorar Ingenieur-Büro Emch+Berger AG, Emmenbrücke
10	Gebühren, Behörden	Baugesuche, Baubewilligungen, Nachführung Vermessung, Parkplätze für Handwerker, Versicherungen
11	Aktivierung Eigenleistungen	Die Regelungen zur Aktivierung der Eigenleistung wurden im Jahr 2022 überarbeitet, seitdem werden Eigenleistungen auch bei Investitionen der Immobilien aktiviert. Da der Sonderkredit vor dieser Regeländerung bewilligt wurde, sind die CHF 46'000.00, welche aktiviert wurden, nicht im Baukredit berücksichtigt. Der gleiche Betrag wird als Ertrag in der Erfolgsrechnung verbucht.

Tabelle 3; Erläuterung Mehr- Minderkosten

Gegenüber den zusätzlichen Ausgaben von CHF 136'612.70 entstehen mit der internen Verrechnung zusätzliche Einnahmen in der Erfolgsrechnung von CHF 46'000.00. Damit reduziert sich die effektive zusätzliche Belastung für die Gemeinde Emmen auf CHF 90'612.70.

5.2 Teuerung

Der am 11. November 2020 vom Einwohnerrat genehmigte Sonderkredit wurde indiziert (BFS, Indexwert Grossraum Zentralschweiz, Objekttyp Baugewerbe, Basis Oktober 2010 = 100 Punkte). Die Arbeiten wurden in vier Etappen ausgeschrieben und vergeben. Die Berechnung der Teuerung erfolgt je Etappe auf den Zeitpunkt der Vergabe der Arbeiten.

Teuerung Etappe 1 des Jahres 2021	Werte	
Jahrestranche Etappe 1 exklusive Teuerung	CHF	940'000.00
Index Bericht und Antrag 41/20, 1. Oktober 2020		100.0
Index nach Vertragsabschlüssen 1. April 2021		101.1
Sonderkredit inklusive Teuerung	CHF	950'340.00
Teuerung (1.01%)	CHF	10'340.00

Tabelle 4; Berechnung Teuerung 1. Etappe

Teuerung Etappe 2 des Jahres 2022	Werte	
Jahrestranche Etappe 2 exklusive Teuerung	CHF	800'000.00
Index Bericht und Antrag 41/20, 1. Oktober 2020		100.0
Index nach Vertragsabschlüssen 1. April 2022		109.9
Jahrestranche Etappe 2 inklusive Teuerung	CHF	879'200.00
Teuerung (9.9%)	CHF	79'200.00

Tabelle 5; Berechnung Teuerung 2. Etappe

Teuerung Etappe 3 des Jahres 2023	Werte	
Jahrestranche Etappe 3 exklusive Teuerung	CHF	825'000.00
Index Bericht und Antrag 41/20, 1. Oktober 2020		100.0
Index nach Vertragsabschlüssen 1. April 2023		114.4
Jahrestranche Etappe 3 inklusive Teuerung	CHF	943'800.00
Teuerung (14.4%)	CHF	118'800.00

Tabelle 6; Berechnung Teuerung 3. Etappe

Teuerung Etappe 4 des Jahres 2024	Werte	
Jahrestranche Etappe 4 exklusive Teuerung	CHF	570'000.00
Index Bericht und Antrag 41/20, 1. Oktober 2020		100.0
Index nach Vertragsabschlüssen 1. Oktober 2023		115.3
Jahrestranche Etappe 4 inklusive Teuerung	CHF	657'210.00
Teuerung (15.3%)	CHF	87'210.00

Tabelle 7; Berechnung Teuerung 4. Etappe

Auf den ganzen Sonderkredit von CHF 3'135'000.00 resultiert dadurch eine Teuerung von CHF 295'550.00 was einer prozentualen Teuerung von 9.4% entspricht. Die Teuerung liegt damit deutlich höher als die negative Abweichung der Abrechnung von CHF 136'612.70.

Teuerung ganzer Sonderkredit	Werte	
Sonderkredit exklusive Teuerung	CHF	3'135'000.00
Teuerung Jahrest tranche 1 (2021)	CHF	10'340.00
Teuerung Jahrest tranche 2 (2022)	CHF	79'200.00
Teuerung Jahrest tranche 3 (2023)	CHF	118'800.00
Teuerung Jahrest tranche 4 (2024)	CHF	87'210.00
Total Teuerung Sonderkredit	CHF	295'550.00
Sonderkredit inklusive Teuerung	CHF	3'430'550.00

Tabelle 8; Teuerung Sonderkredit

5.3 Kostenbilanz

Die Abrechnung schliesst mit Berücksichtigung der Teuerung mit einer Kostenunterschreitung von CHF 158'938.30 bzw. 4.6% unter dem genehmigten Sonderkredit (inklusive Teuerung) in Höhe von CHF 3'430'550.00 inklusive Mehrwertsteuer ab.

Bezeichnung	Betrag in CHF
Genehmigter Sonderkredit inklusive Teuerung	3'430'550.00
Bauabrechnung per 31. Dezember 2024	3'271'612.70
Kostenunterschreitung	158'938.30

Tabelle 9; Berechnung Kostenbilanz

5.4 Aufträge an einheimische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

Rund 55% der Investitionskosten konnten an ortsansässige Unternehmen vergeben werden. Dazu gehören beispielsweise die Baumeisterarbeiten, die Elektro- und die Metallbauarbeiten. Auf Grund der Vorgaben der öffentlichen Submission konnten total 45% der Arbeiten, wie beispielsweise die Gartenbauarbeiten, nicht an ortsansässige Unternehmen vergeben werden. Weiter gibt es zum Teil keine ortsansässigen Spezialisten für Friedhof spezifische Arbeiten.

6. Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, die Abrechnung für den Sonderkredit «Sanierung der Friedhofanlage Gerliswil» über indexiert CHF 3'430'550.00 mit Gesamtkosten von CHF 3'271'612.70 und einer Kostenunterschreitung von CHF 158'938.00 zu genehmigen.

Emmenbrücke, 2. April 2025

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Bauabrechnung per 31. Dezember 2024