

Neubau Friedhofgebäude mit Abdankungshalle
Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 16. August 2000

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 28. April 1998 dem Grundsatzentscheid, das heutige Friedhofgebäude abzubauen und am gleichen Standort einen Neubau mit Abdankungshalle zu erstellen, zugestimmt. Das 1975 erstellte Gebäude erfüllt die heutigen Anforderungen nicht mehr und nimmt innerhalb der Friedhofanlage eine untergeordnete Stellung ein. Die Unterhaltskosten haben in den letzten Jahren ein überdurchschnittliches Ausmass angenommen. Die Wohnung des Friedhofverwalters ist für eine Familie aus wohnhygienischer Sicht nicht mehr zumutbar.

Ein Abdankungsgebäude im Bereich des Friedhofs ist ein Bedürfnis der Zuger Bevölkerung. Dabei soll es Angehörigen aller Religionen und Kulturen als neutraler, würdiger Raum für pietätvolle Abdankungsfeiern dienen. Mit dem Neubau soll ein markanter Ort geschaffen werden, der den betrieblichen Anforderungen optimal entspricht und gestalterisch der schönen Friedhofanlage gerecht wird.

Das Bestattungswesen sowie der Betrieb und Unterhalt des Friedhofes sind Aufgaben der Stadtgemeinde. Der Stadtrat hat daher 1998 zehn Architekturbüros einen Studienauftrag erteilt für das Neubauprojekt eines Friedhofgebäudes mit Abdankungshalle, in der das würdige Abschiednehmen von Verstorbenen erfolgen kann. Das eingesetzte Beurteilungsgremium, bestehend aus Fachleuten und Vertretern der Kirchen, hat von den neun eingereichten Projekten den Entwurf des erstrangierten Verfassers zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Am 11. Mai 1999 stimmte der Grosse Gemeinderat dem Projektierungskredit einstimmig zu. Das auserkorene Projekt erfüllt die gestalterischen, architektonischen und betrieblichen Anforderungen. Der Bau einer Abdankungshalle, als Ergänzung zum bestehenden Angebot der Kirchen, wird als Notwendigkeit erkannt. Das Wettbewerbsprojekt wurde in Zusammenarbeit mit den heutigen Benutzern des Friedhofgebäudes und den beauftragten Planern organisatorisch und konstruktiv optimiert.

2. Projekt

Der Neubau des Friedhofgebäudes mit Abdankungshalle vereint unter einem Dach die in ihrer Nutzung sehr unterschiedlichen Räumlichkeiten. Mit seiner Höhenstufung passt sich das Projekt harmonisch der Hanglage an und trennt die auf einer unteren Ebene liegenden Publikumsbereiche von den darüber liegenden Werkstattbereichen des Friedhofgebäudes.

Im talseitigen Baukörper befindet sich die grosszügig verglaste Abdankungshalle, bergseitig der teilweise ins Terrain gegrabene Aufbahrungs- und Diensttrakt. Der dazwischen liegende Eingangshof dient als Haupteingang und bei Abdankungen als Besammlungsort. Er schafft die Verbindung zwischen dem Friedhofweg und den oberen Friedhofanlagen.

Die Abdankungshalle ist der wichtigste und zugleich repräsentativste Raum der Anlage. Er ist auf seinen Längsseiten verglast und orientiert sich sowohl auf die Weite der Landschaft, als auch auf den angrenzenden Eingangshof. Das der Abdankungshalle vorgelagerte Wasserbecken lenkt das Tageslicht in die Tiefe des Abdankungsraumes. Durch die Brechung der einfallenden Lichtstrahlen an der äusseren Lamellenverglasung entsteht eine spezielle Stimmung, die dem würdevollen Charakter des Raumes gerecht wird. Stirnseitig zur Halle sind die Eingangshalle mit Neben- und WC-Räumen, Orgelboden sowie Sakristei und Lüftungsraum angeordnet. Bedingt durch die heikle geologische Situation, welche eine Aufschüttung des Terrains nicht zulässt, entsteht unter der Abdankungshalle ein Raum, der zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf als Lagerraum ausgebaut werden kann. Er ist über eine Treppe von der Eingangshalle und durch einen talseitig angeordneten, ebenerdigen Eingang erreichbar.

Ebenfalls vom Eingangshof erschlossen werden im bergseitigen Gebäudeteil die Aufbahrungsräume und der Urnenraum. Ihnen vorgelagert ist ein einseitig verglaster Vorraum. Durch schmale Oblichter sind die Aufbahrungsräume teilweise natürlich belichtet und erhalten dadurch einen schlichten, besinnlichen Charakter. Auf dieser Ebene befinden sich die behindertengerechten WC-Anlagen für die Friedhofbesucher, die Räume für die Obduktion und Legalinspektion sowie weitere Lager- und Technikräume.

Die betrieblichen Zugänge zum Aufbahrungs- und Diensttrakt erfolgen auf der oberen Ebene. Hier liegen die Werkhalle mit angrenzendem Material- und Schleifraum, der Blumenraum, die Aufenthalts-, Büro- und Garderobenräume für die Friedhofmitarbeiter sowie die Zentralen für die haustechnischen Installationen. Der vorgelagerte Anlieferungs- und Arbeitsbereich wird mit einer Hofmauer hin zur Waldheimstrasse räumlich gefasst und ermöglicht den abgeschirmten Alltagsbetrieb.

Das vereinende Dach, als Stahl-Beton-Verbundkonstruktion ausgebildet. Die Dachaufsicht als wichtige „fünfte Fassade“ wird mit einer Zincolit-Schüttung (Ziegelschrot-Lava-Bims-Blähtonmischung) belegt.

Die Offenheit und Durchlässigkeit des Projektes wird durch grossflächige Verglasungen der Publikumsräume erzielt. Dies ermöglicht eine Sicht vom Eingangshof durch die Abdankungshalle hindurch in die Landschaft. Um während der Abdankungsfeiern die nötige Intimität des Andachtsraumes zu gewährleisten, sind im Übergang vom Eingangshof zur Halle inliegende, flexible Textilelemente vorgesehen. Die Wände sind verputzt, die Decke mit Akustikplatten verkleidet. Im Kostenvoranschlag eingerechnet ist eine elektronische Orgel. Eine Pfeifenorgel wird im Abschnitt Kosten als Option aufgeführt.

Die Baugrubenabschlüsse und Foundationstechnik wurden in enger Zusammenarbeit mit dem beauftragten Bauingenieur und Geologen optimiert. Als wirtschaftlichste Lösung wurde für das Betriebsgebäude eine Plattenfundation und für die Abdankungshalle eine Mikropfahlfundation gewählt. Die tragenden Wände und Stützen werden in Beton, die Dachkonstruktion mit einer Stahlkonstruktion ausgeführt.

3. Obduktion-Legalinspektion

Die Kantonalen Behörden haben bei ausserordentlichen Todesfällen die Aufgabe, Obduktionen und Legalinspektionen durchzuführen. Dazu werden entsprechend ausgerüstete Räumlichkeiten benötigt, die sinnvollerweise in einem Friedhofgebäude untergebracht sind.

Das Kantonale Untersuchungsrichteramt konnte im heutigen Friedhofgebäude einen Raum für Obduktionen unentgeltlich benutzen. Die zuständigen Vertreter des Kantonalen Untersuchungsrichteramtes stellen den Antrag, auch im neuen Gebäude Räumlichkeiten für diese Aufgabe einrichten zu dürfen. Es sind folgende Räume für diese Aufgabe vorgesehen: Obduktionsraum - Legalinspektion 43 m²; Besprechungsraum 18 m²; WC-Raum 3 m²; Total 64 m² Nettofläche.

Die Kostenbeteiligung an Bau- und Unterhaltskosten werden in einem Vertrag zwischen Kanton und Stadt geregelt. Die Grundkosten für den Gebäudeanteil und die fest eingebaute Spezialeinrichtungen übernimmt der Kanton im Betrage von Fr. 340'000.--. Der Kanton beschafft die mobilen Maschinen und Gerätschaften und beteiligt sich an den baulichen und betrieblichen Unterhaltskosten, die jährlich verrechnet werden.

4. Energie und Haustechnik

Zur Wärmeerzeugung ist eine Gasheizung mit Abgaskondensationstechnik vorgesehen. Die Beheizung der Räume erfolgt durch Fussbodenheizung, Radiatoren und die Lüftungsanlagen. Alle Lüftungsanlagen werden mit Wärmerückgewinnungsanlagen ausgestattet. In den Nasszellen werden wassersparende Armaturen eingebaut. Die Beleuchtungskörper werden wo möglich mit Energiesparlampen ausgerüstet.

Die unterschiedlichen Nutzungsarten des Gebäudes stellen besondere, kostspielige Anforderungen an die Haustechnik. So sind drei separate Lüftungsanlagen notwendig: für die Abdankungshalle, für die Katafalkhalle und für die Legalinspektion.

Die Möglichkeiten, erneuerbare Energie einzusetzen, wurden geprüft. Der Bedarf an 80'000 kwh Heizenergie und 8'000 kwh Kühlenergie kann mit Erdsonden und einer Wärmepumpe gedeckt werden. Die Kühlung im Winter erfolgt mit einer Luftkühlung. Dafür ist mit Kosten von Fr. 140'000.-- zu rechnen, abzüglich einer Subvention von Fr. 36'000.--.

Der Einbau einer Sonnen-Kollektorenanlage für die Warmwasser- und Stromerzeugung ist grundsätzlich möglich. Aufgrund des ermittelten Warmwasser- und Stromverbrauches wird eine Kollektorenfläche von 80 m² als sinnvoll erachtet. Der Einbau dieser Anlage kostet Fr. 120'000.--, abzüglich Subventionen von Fr. 87'000.--.

Das Dachwasser wird in einem Tank im Untergeschoss gesammelt und für die Bewässerung der Gartenanlagen verwendet. Dafür ist mit Kosten von Fr. 20'000.— zu rechnen.

Die Wahl der Baumaterialien erfolgt aufgrund der Merkblätter für ökologisches Bauen.

5. Parkplätze

Mit dem Neubau Friedhofgebäude mit Abdankungshalle müssen 12 der heute bestehenden 16 Parkplätze an der Waldheimstrasse aufgehoben werden. Der Bedarf an Parkplätzen für die Friedhofbesucher ist jedoch ausgewiesen. Um wieder ein entsprechendes Parkangebot bieten zu können, wird die Fläche zwischen Friedhof und Waldheimstrasse, nördlich der heutigen Parkplätze, umgestaltet. Hier können 19 Parkplätze und eine Abstellfläche für Velos erstellt werden.

6. Provisorien

Während der Bauzeit muss der Betrieb und Unterhalt des Friedhofes sichergestellt werden. Deshalb wird im Bereich der Dagobert-Kappelle ein Bauprovisorium mit 6 Katafalkräumen, einem Maschinenraum für die Kühlgeräte und einem kleinen Büroraum zu erstellen. Dafür werden vorgefertigte Container gemietet. Die Container werden so angeordnet, dass ein Innenhof entsteht, der mit einer einfachen Holzkonstruktion und transparenten Dachplatten überdeckt wird. Die Container werden innen und aussen so gestaltet, dass ein würdiges Abschiednehmen in diesen provisorischen Räumen gewährleistet ist. Die Kühlanlagen werden aus dem bestehenden Friedhofgebäude ausgebaut und im provisorischen Gebäude installiert.

Die WC-Räume für Besucher stehen in der Dagobert-Kappelle zur Verfügung. Diese müssen für die Winterzeit mit einer Elektroheizung ausgestattet werden.

7. Kosten

Im Projektierungskredit (Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 1479), den der GGR am 11. Mai 1999 einstimmig beschlossen hat, ist zum Wettbewerbs-Siegerprojekt „TON“

folgende Kostenschätzung nach EKG-Makroelementen eines Luzerner Büros für Bauökonomie enthalten:

Ca. 5,1 Millionen Franken mit einer Schätzungsgenauigkeit von +/- 15% (also eine Kostenspannweite von 4,3 bis 5,6 Mio), beim Baukostenindexstand von Oktober 1998. Damit lag des Projekt „TON“ im Kostenmittelfeld aller eingereichten Projekte. Bei diesen Berechnungen, die aufgrund der Wettbewerbspläne erstellt wurden, handelt es sich um einen standardisierten Quervergleich aller eingereichten Projekte, ohne Berücksichtigung projektbezogener Besonderheiten und Ansprüche.

Aufgrund des entsprechenden Berichtes der GPK erklärten die Fraktionen der CVP und der FDP in der GGR-Debatte vom 11. Mai 1999 für das neue Friedhofgebäude mit Abdankungshalle ein „Kostenziel von unter Fr. 5 Mio.“.

Im Verlaufe der Projektentwicklung und der konstruktiven Bearbeitung des Wettbewerbsprojektes wurden die Bau- und Anlagekosten ermittelt. Dabei wurde schnell festgestellt, dass das im GGR erklärte Kostenziel von Fr. 5 Mio. nicht erreicht werden kann. Die detaillierten Gründe dazu hielt der Stadtrat in seinem „Erläuterungsbericht z.Hd. der BPK und der GPK“ (siehe Beilage 1) fest.

Im Rahmen des neuen, dreistufigen Verfahrens lud der Stadtrat deshalb die BPK und die GPK auf den 22. Februar zu einer gemeinsamen Informationssitzung ein. Er erhoffte von den beiden Kommissionen Signale, ob weiter projektiert oder ob allenfalls die Planung gestoppt werden soll.“

- Die BPK fällt an ihrer Sitzung vom 21. März 2000 folgenden Entscheid: *„Dem Weiterführen des Projektes auf der Basis und mit den jetzt bekannten Kosten stimmt die Kommission einstimmig mit 9: 0 Stimmen zu.“*
- Die GPK behandelte das Geschäft an zwei Sitzungen: Am 28. Februar 2000, um zuhanden der BKP eine Stellungnahme abgeben zu können und abschliessend am 27. März 2000: *„Das Vorgehen des Stadtrates, eine Baukreditvorlage über Fr. 6,8 Mio. zu bringen, wird mit 5 gegen 2 Stimmen abgelehnt.“*

Aufgrund dieser beiden unterschiedlichen Stellungnahmen beschloss der Stadtrat, das Projekt im Rahmen des Projektierungsauftrages weiter zu bearbeiten und die Baukreditvorlage zu erstellen. Im Rahmen der weiteren Planung konnte das Raumprogramm und somit das Bauvolumen nicht wesentlich verkleinert werden, jedoch wurde das Projekt konstruktiv optimiert. Der schwierige Baugrund erfordert spezielle bauliche Massnahmen und verursacht dadurch hohe Tiefbaukosten. Für bautechnische Risiken bei der Baugrube und den Gebäudefoundationen wird im Kostenvorschlag ein Risikobetrag von Fr. 100'000.-- vorgesehen.

Um eine möglichst hohe Kostensicherheit zu erreichen, wurden alle Tiefbauarbeiten, die Baumeisterarbeiten und die haustechnischen Installationen submissioniert. Die Ausbau- und Ausstattungsarbeiten wurden aufgrund von Richtofferten und Erfahrungswerten berechnet.

Kostengliederung

Kostenvoranschlag nach BKP:

| | | | |
|-------|-------------------------------------|-----|--------------|
| BKP 0 | Grundstück (Wettbewerb und Abbruch) | Fr. | 310'000.-- |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 655'000.-- |
| 2 | Gebäude | Fr. | 5'025'000.-- |
| 3 | Betriebseinrichtungen | Fr. | 368'000.-- |
| 4 | Umgebung | Fr. | 471'000.-- |
| 5 | Baunebenkosten | Fr. | 135'000.-- |
| 9 | Ausstattung | Fr. | 316'000.-- |

Total Anlagekosten **Fr 7'280'000.--**

| | | | |
|---------------------------|-----|------------|-------------------------|
| Provisorien | Fr. | 190'000.-- | |
| Risikobetrag Tiefbau | Fr. | 100'000.-- | Fr. 290'000.-- |
| Total Bruttokosten | | | Fr. 7'570'000.-- |

=====

./.. Kostenübernahme durch Kanton
(Räume Obduktion und Legalinspektion) **Fr. 340'000.--**

Total Nettokosten **Fr. 7'230'000.--**

=====

Im Betrag von Fr. 7'570'00.-- ist die Mehrwertsteuer von 7,5% = Fr. 528'139.-- enthalten.

Kennzahlen:

Volumen SIA = 9'313 m³

Preis pro m³ /SIA, BKP 2 = Fr. 558.--

Geschossfläche 1'432 m² zu Baukosten BKP 2 = Fr. 3'630.--

Kostenbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2000

Optionen:

Zwei Optionen sind im Kostenvoranschlag nicht enthalten; diese bedürfen eines separaten Beschlusses des Gemeinderates:

Option 1: Orgel für Abdankungshalle

Im Kostenvoranschlag ist eine elektronische Orgel für Fr. 30'000.-- vorgesehen. Die Mehrkosten für eine Pfeifenorgel betragen Fr. 250'000.--.

Option 2: Alternative Energieerzeugung

Zusatzkosten für alternative Energieanlagen: ./ Subventionen

- | | | | |
|------------------------|----------------|-------------------------|------------------|
| - Sonnenkollektoren | Fr. 120'000.-- | -87'000.-- | = Fr. 33'000.-- |
| - Erdsonden-Wärmepumpe | Fr. 140'000.-- | -36'000.-- | = Fr. 104'000.-- |
| - Regenwasserfassung | Fr. 20'000.-- | Einsparung Frischwasser | |

T o t a l Fr. 280'000.--

Zu erwartende Subventionen Fr. 87'000.-- und Fr. 36'000.-- = Total Fr. 123'000.--.

Mehrkosten somit Fr. 157'000.-- (Fr. 280'000.-- ./ Fr. 123'000.--)

8. Termine

- Volksabstimmung (Baukredit): 26. November 2000
- Vorbereitung der Ausführungsphase und Erstellung der Provisorien bis März 2001
- Abbrucharbeiten: April 2001
- Baubeginn: Mai 2001
- Fertigstellung: Herbst 2002

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für den Neubau des Friedhofgebäudes mit Abdankungshalle einen Baukredit von (brutto) Fr. 7'570'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 16. August 2000

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger Albert Rüttimann

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Erläuterungsbericht vom 10. März 2000 (nur GGR-Mitglieder)
- Pläne
- Folgekostenberechnung

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 1226
BETREFFEND NEUBAU FRIEDHOFGEBÄUDE MIT ABDANKUNGSHALLE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG,

in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1560 vom 16. August 2000,

b e s c h l i e s s t :

1. Der beantragte Baukredit von Fr. 7'570'000.-- für den Neubau des Friedhofgebäudes mit Abdankungshalle wird abgelehnt.
2. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 3. Oktober 2000

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Rainer Hager

Albert Rüttimann