

Friedhofgebäude mit Abdankungshalle, Zwischenbericht

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 17. Februar 2004

Das Wichtigste im Überblick

Mit dem Neubau des Friedhofgebäudes soll ein markanter Ort geschaffen werden, der baulich der gut gestalteten Friedhofanlage gerecht wird und den betrieblichen Anforderungen optimal entspricht. Der Bedarf für ein Friedhofgebäude mit einer Abdankungshalle für 150 Personen ist von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern am 23. September 2001 an der Urne bestätigt worden.

Nachdem das provisorische Friedhofgebäude Ende 2002 erstellt war, konnten die Bauarbeiten für das Neubauprojekt anfangs 2003 aufgenommen werden. Die Rohbauarbeiten sind seit Ende 2003 abgeschlossen. Zurzeit werden die haustechnischen Installationsarbeiten ausgeführt. Die Tiefbauarbeiten sind im Rahmen des Kostenvoranschlages vergeben und abgerechnet worden. Bei den Hochbauarbeiten zeigten sich im Sommer 2003 Mehrkosten ab.

Es wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt und ein Bauökonom zugezogen. Die Baumeisterarbeiten sowie die Faltdachkonstruktion in Stahl konnten nicht im Rahmen der Werkverträge ausgeführt werden. Nachdem die Offerten auch für den Innenausbau im letzten Herbst vorlagen, wurden Mehrkosten von CHF 850'000.-- prognostiziert. Diese Mehrkosten sind nicht akzeptabel.

Sofort wurden die notwendigen Massnahmen für noch beeinflussbare Kostenpositionen eingeleitet. Die Architekten wurden beauftragt, die Konzeption des Innenausbaus zu überprüfen und Einsparmöglichkeiten aufzuzeigen. Um eine Übersicht der Gesamtkosten zu erhalten, wurden alle Innenausbauarbeiten noch einmal submittiert. In der Kostenzusammenstellung von Ende Januar 2004 sind alle vertretbaren Sparmassnahmen von insgesamt CHF 250'000.-- berücksichtigt. Sie zeigt auf, dass für die Ausführung des Projektes mit Mehrkosten von CHF 600'000.-- gerechnet werden muss.

Der Stadtrat sowie die für das Projekt verantwortliche Projektgruppe und die Architekten sind überzeugt, dass das ursprünglich geplante Gesamtprojekt unter Berücksichtigung aller vertretbaren Einsparmöglichkeiten ausgeführt werden sollte. Durch den verstärkten Einsatz von neuen professionellen Controlling-Instrumenten wird sichergestellt, dass sich abzeichnende Kostenprobleme frühzeitig erkannt werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

An der städtischen Urnenabstimmung vom 23. September 2001 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Zug dem Baukredit von CHF 7'570'000.-- für ein Friedhofgebäude mit Abdankungshalle zugestimmt. Damit wurde der Weg frei, auf dem Friedhof St. Michael ein würdiges Friedhofgebäude mit einer Abdankungshalle zu bauen. Das geplante Gebäude soll schlicht, ruhig und zeitlos sein. Es soll der Bedeutung des Abschiednehmens angemessen sein. Mit dem Bau des aus dem Studienverfahren auserkorenen Projekts der Architekten Burkard, Meyer, Baden, wird ein markanter Ort geschaffen, der gestalterisch der schönen Friedhofanlage gerecht wird.

Nachdem das für den Betrieb des Friedhofes notwendige Provisorium Ende 2002 erstellt war, wurde das alte Friedhofgebäude abgebrochen. Die Tiefbauarbeiten konnten im Januar 2003 aufgenommen werden. Die Rohbauarbeiten wurden im Dezember 2003 abgeschlossen. Zurzeit werden die Installationen für Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Elektro- und Kälteanlagen ausgeführt.

2. Projektentwicklung, Projektoptimierung

Nach der Genehmigung des Baukredites wurde das Projekt konstruktiv überarbeitet und das Baugesuch eingereicht. Der seit 1974 bestehende Näherbaurechtsvertrag mit der benachbarten Erbgemeinschaft konnte leider nicht wie erwartet verlängert werden. Damit der gesetzliche Grenzabstand von 5.00 Meter eingehalten werden kann, musste das Projekt um 2.50 Meter nach Norden verschoben werden. Die Abdankungshalle konnte somit nicht mehr wie vorgesehen auf dem alten Gebäudefundament aufgebaut werden. Die Verschiebung verursachte Mehrkosten beim Aushub und den Foundationen im Bereich der Nordfassade.

Im Rahmen der Projektoptimierung und unter dem grossen Kostendruck, wurde auf das geplante Wasserbecken vor der Abdankungshalle verzichtet. Anstelle des konstruktiv und betrieblich sehr aufwändigen Wasserbeckens, wurde eine Konstruktion mit Metall und Glas gewählt. Mit der heute vorliegenden Lösung werden die gestalterischen Anforderungen für die Reflexion des Tageslichtes bestens erfüllt. Aus gleichen Überlegungen wurde auch auf die Lichtschächte über den Katafalkräumen und der Werkhalle verzichtet. Mit beiden Massnahmen konnten Kosteneinsparungen erzielt werden.

Die konstruktive Auslegung der Faltdachkonstruktion in Beton hat sich als sehr aufwändig und schwierig herausgestellt. Die statische Dimensionierung des Betonfaltdaches ergab eine Deckendicke von über 50 cm. Die Trägerelemente über den grossen, stützenlosen Fensteröffnungen erforderten eine Ausführung mit Vorspanntechnik. Zusätzliche hohe Gebäudelasten hätten im instabilen Baugrund mit zusätzlichen Foundationsmassnahmen aufgefangen werden müssen. Diese Erkenntnisse führten zur Wahl einer leichteren Dachkonstruktion in Stahl. Jedoch zeigte sich

auch bei dieser Konstruktionsart, dass die Bewältigung der konstruktiven und bauphysikalischen Problemen sehr anspruchsvoll und teuer war.

Um die Baukosten weiter zu optimieren, wurden die Submissionen für die äusseren Abschlüsse und die gesamten Innenausbauarbeiten im Herbst 2003 wiederholt. Es wurden auch Variantlösungen ausgeschrieben. Mit diesen Massnahmen konnte eine Kostenreduktion von ca. CHF 228'000.-- erzielt werden. Weitere Einsparungen bei der Haustechnikinstallation von ca. CHF 22'000.-- erhöhten die gesamte Kostenreduktion auf CHF 250'000.--. Zudem hat der Stadtrat einen externen Bauökonom beigezogen.

3. Kostenübersicht

1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)
BKP	Arbeitsgattung	KV	KV-mutiert	KV-indexiert	Abrechnung Prognose	Diff.+/- 5) zu 6)
0	Wettbewerb	170'000.--	178'000.--	178'000.--	178'000.--	-,--
1	Vorbereitung	1'030'000.--	919'000.--	925'187.--	943'452.--	+ 18'265.--
2	Gebäude	5'155'000.--	5'570'000.--	5'639'627.--	6'112'371.--	+ 472'744.--
3	Betriebseinrichtung	335'000.--	246'000.--	251'743.--	210'890.--	- 40'853.--
4	Umgebung	460'000.--	252'000.--	256'114.--	300'302.--	+ 44'188.--
5	Baunebenkosten	135'000.--	135'000.--	136'927.--	203'483.--	+ 66'556.--
9	Ausstattung	285'000.--	270'000.--	273'853.--	310'274.--	+ 36'421.--
	T O T A L	7'570'000.--	7'570'000.--	7'661'451.-	8'258'772.--	+ 597'321.-- + 7,8%

Eine Kostenkontrolle der Architekten Burkard, Meyer vom 28. Januar 2004 mit Begründungen zu den einzelnen BKP-Positionen werden den Mitgliedern der BPK und GPK abgegeben.

Der in der Volksabstimmung bewilligte Kredit beträgt CHF 7.57 Millionen (indexiert CHF 7,66 Millionen). Die voraussehbare Kostenüberschreitung von ca. CHF 0.6 Millionen entsprechen damit einem Mehraufwand von ca. 7.8 %. Die voraussehbare Kostenüberschreitung von ca. CHF 0.6 Millionen bewegt sich somit innerhalb der in der Norm SIA 102/2001 vorgesehenen Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ bei einem anspruchsvollen Bauvorhaben zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlages.

4. Termine

Ziel war eine Fertigstellung des Projektes auf Mai 2004. Die Ausführung der anspruchsvollen Tief- und Hochbauarbeiten, der Dachkonstruktionen, sowie die Wiederholung verschiedener Submissionen im Herbst 2003, werden zu einer Verschiebung der Fertigstellung des Projektes auf Ende 2004 führen.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- vom Zwischenbericht Kenntnis zu nehmen.

Der Stadtrat und die für die Ausführung verantwortliche Projektgruppe werden zusammen mit den Architekten und Planern alles daran setzen, weitere Sparmöglichkeiten auszuschöpfen, unter Wahrung einer vertretbaren Umsetzung von Konstruktion, Architektur und Gestaltung. Ziel ist die Realisierung eines betrieblich und architektonisch qualitativ hochstehenden Gesamtprojektes, um der Stadtzuger Bevölkerung beim Friedhof St. Michael einen würdigen Rahmen für pietätsvolle Trauerfeiern zur Verfügung zu stellen.

Zug, 17. Februar 2004

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage für Mitglieder der BPK und GPK:

- Kostenkontrolle der Architekten Burkard, Meyer vom 28. Januar 2004 mit Begründungen zu den einzelnen BKP-Positionen.

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.