

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 92 21
Fax 056 • 619 91 83
Internet www.wohlen.ch

Sachbearbeitung: Wegmann Marcel
Telefon 056 • 619 92 20
E-Mail wegmann.marcel@wohlen.ch

Wohlen, 21. September 2009

Bericht und Antrag 11168

Bewilligung eines Projektierungskredites von CHF 201'335.- inkl. MwSt. für Projektierung Neubau Friedhofgebäude bis und mit Bauprojekt und Kostenvoranschlag

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Das bestehende Friedhofgebäude 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.

Während die Bereinigung der bestehenden betrieblichen Defizite ein absolutes Muss ist, um das Bestattungswesen langfristig aufrecht zu erhalten, ist es auch für den Trauerprozess zentral, dass sich die Angehörigen von einem Verstorbenen in einer würdevollen Umgebung verabschieden können. Insbesondere wurden die folgenden 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.
- 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:

- Der Altbau wirkt insgesamt bedrückend und veraltet.
- Aufgrund der Gebäudesubstanz sind die Wärmeverluste im Winter beträchtlich. Die Vorhalle kann nicht beheizt werden.
- Das Dach der Vorhalle ist sanierungsbedürftig.

2. Vorgehen

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 aufgrund der angespannten Finanzlage gestoppt. Die Friedhofkommission hat in der Folge diverse Anläufe gemacht, den untragbaren Zustand zu beseitigen. Allerdings konnten die Kosten im Budget nicht berücksichtigt werden, da andere Prioritäten gesetzt wurden.

Um den Erfordernissen des Bestattungswesens künftig zu entsprechen und die vielseitigen Problembereiche zu bereinigen, wurde entschieden, einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchzuführen. Ziel und Zweck des Wettbewerbs war es, ein wirtschaftlich und qualitativ überzeugendes Projekt für die gestellte Aufgabe 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 zwingend notwendigen Räume gefordert werden. Bei zukünftigen Bestattungen sollen optimale funktionale Abläufe gewährleistet werden.

3. Wettbewerbsergebnis

Es wurden fünf Projektvorschläge eingereicht, wobei jedes der fünf Planungsteams in Bezug auf den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz einen völlig anderen Ansatz gewählt hatte. Aufgrund dieser Ausgangslage hatte die Jury die Möglichkeit, die Vor- und Nachteile jeder Variante abzuwägen, wobei Architektur, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit sowie das eingereichte Honorarangebot beurteilt worden sind.

Das Beurteilungsgremium, bestehend aus den Gemeinderatsvertretern Doris Becker und Christian Müller, den Architekten Werner Schibli, Aarau, und Mateja Vehovar, Zürich, sowie dem Landschaftsarchitekten Toni Weber, Solothurn, hat aus den fünf eingereichten Projektvorschlägen einstimmig das Projekt «charon» der Luzerner Architekten Cometti Truffer Architekten AG in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Appert & Zwahlen aus Cham zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen.

Beurteilung des Projektes «charon» durch das Preisgericht:

- Architektur: Die Stärke des Projektes «charon» liegt in seinem klaren und die Nutzungen optimal auszeichnenden Konzept. Mit dem Ersatz des heutigen Friedhofgebäudes gelingt es dem Team, 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.
- Funktionalität: Besucherwege und Aufenthaltsorte der Trauergemeinde werden im Gebäude konsequent von innerbetrieblichen Abläufen, wie Sarganlieferung, Vorbereitung, Werkstatt und Gerätelager getrennt. Die Anordnung der Räume im Kopfbau ermöglicht eine beeindruckende 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.



Abb. 1 Visualisierung und Modellansicht des Siegerprojektes «charon»

Wirtschaftlichkeit: Bereits im Rahmen der Fragenbeantwortung hat sich gezeigt, dass die im Finanzplan 2008 – 2012 eingestellten CHF 1.2 Mio. für die Umsetzung des benötigten Raumprogramms nicht ausreichen. Es wurde zu diesem Zeitpunkt entschieden, dass die Bedürfnisse nicht reduziert werden können. Im Rahmen der Beurteilung wurde ein detaillierter Vergleich zwischen den verschiedenen Projekten vorgenommen. Bei Projekten, welche einen Teil der vorhandenen Bausubstanz nutzen, sind die ausgewiesenen Gebäudkosten wesentlich tiefer als beim Siegerprojekt. Werden allerdings auch die notwendigen Umbaukosten des bestehenden Gebäudes eingerechnet, ist das Einsparungspotenzial gering.

Honorare: Sämtliche Honorarofferten sehen vergleichbare mittlere Stundenansätze vor. Die Honorarofferte des Siegerteams liegt im mittleren Bereich.

4. Projektstand

Nach Abschluss des Projektwettbewerbes wurde aufgrund der Hinweise der Jury sowie zur Sicherstellung der Kostensituation eine Konkretisierung des Wettbewerbsergebnisses durch Commeti Truffer Architekten vorgenommen. Dabei ging es insbesondere um:

- Überarbeitung und Optimierung Wettbewerbsprojekt
- Verifizierung der Kosten, Erstellung einer Kostenschätzung.

Bei der Projektoptimierung wurden sämtliche Fachplaner miteinbezogen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll ist. Auf diesem Weg konnte bereits im vorliegenden Projektstand eine gewisse Projektvertiefung und Kostensicherheit erreicht werden. Im überarbeiteten Projekt wurden funktionale Optimierungen vorgenommen, sowie auf eine einfache Konstruktions- und Materialisierungsweise geachtet.

Das neue Friedhofgebäude bildet Bindeglied und Trennung zwischen dem Siedlungsraum und der Friedhofanlage. Die bestehenden Strukturen und Achsen der bestehenden Friedhofanlage werden wieder aufgenommen und die betrieblichen Abläufe optimal gestaltet.

Im höheren Gebäudeteil befindet sich die Friedhofskirche. Die Überhöhe wird im Bereich des Vorraumes und der Nebenräume zum Einbau einer Empore genutzt. Die grosse und die kleine Abdankungshalle werden über eine offene Vorhalle erreicht, die nebst ihrer Portalwirkung zugleich als Empfangszone für die Besucher dient.

Die funktionalen und räumlichen Abfolgen werden einfach und direkt vollzogen. Die vier Aufbahrungsräume sind durch einen eigenen Besuchergang erschlossen. Bei der Materialisierung aller für die 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 Friedhofskirche ist eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Es wird angestrebt, das Projekt bzgl. den Anforderungen an die Gebäudehülle im Minergie-Standard auszuführen. Die Mehrkosten für ein Heizsystem mit Grundwasser-Wärmepumpe sind in der Kostenschätzung separat ausgewiesen.

Gemäss Grobkostenschätzung +/- 20% vom 15. September 2009 muss für den Neubau des Friedhofgebäudes mit folgenden Kosten gerechnet werden:

1	Bauvorarbeiten	CHF	300'000.-
2	Gebäude	CHF	2'470'000.-
3	Betriebseinrichtungen	CHF	150'000.-
4	Umgebung	CHF	395'000.-
5	Baunebenkosten	CHF	150'000.-
9	Ausstattung	CHF	100'000.-
2	Honorare	CHF	635'000.-
Total inkl. MwSt		CHF	4'200'000.-

Im neusten Finanzplan 2009 – 2013 sind irrtümlicherweise lediglich CHF 3,0 Mio. eingesetzt.

5. Projektierungskosten

Aufgrund der gegenüber dem Finanzplan veränderten Kostensituation wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- Ausarbeitung eines Bauprojektes mit Kostenvoranschlag +/-10%
- Bewilligung Verpflichtungskredit durch Einwohnerrat
- Volksabstimmung
- Ausschreibung und Realisierung.

Die Projektierungskosten für die Ausarbeitung des Bauprojektes inkl. Kostenvoranschlag +/- 10% setzen sich wie folgt zusammen:

Architekt/Kostenplaner	CHF	139'750.-
Landschaftsarchitekt	CHF	27'625.-
Bauingenieur	CHF	25'500.-
Elektroingenieur	CHF	9'000.-
HLKS-Ingenieur	CHF	15'000.-
zzgl. Spezialisten (Geologie, Bauphysik)	CHF	20'000.-
Total	CHF	236'875.-
abzgl. Vorleistungen	CHF	- 43'040.-
Nebenkosten und Reserve 4%	CHF	7'500.-
Total inkl. MwSt	CHF	201'335.-

6. Termine

- Genehmigung Projektierungskredit November 2009
- Bauprojekt mit Kostenvoranschlag April 2010
- Genehmigung Baukredit / Volksabstimmung Sommer 2010
- Baubeginn Anfang 2011
- Inbetriebnahme Anfang 2012

7. 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. In der heutigen Anlage ist es aufgrund der vorliegenden Verhältnisse für die Angehörigen nicht möglich, in Würde Abschied von den Verstorbenen zu nehmen. Mit dem vorliegenden Projekt wird die Situation gesamthaft bereinigt und für alle Beteiligten verbessert, insbesondere auch bzgl. Behindertengerechtigkeit und in Bezug auf den Energieverbrauch.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass mit der nun vorliegenden Kostenschätzung die im Finanzplan angegebene Summe übertroffen wird. Es hat sich allerdings bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens gezeigt, dass das absolut notwendige und minimale Raumprogramm mit dem anfänglichen Kostenrahmen nicht umgesetzt werden kann.

Nur mit dem radikalen Ansatz eines Neubaus kann eine effektive Verbesserung der heutigen Situation erreicht werden. Andere Projektvorschläge, welche die bestehende Bausubstanz ganz oder teilweise stehen lassen, scheinen auf den ersten Blick zwar günstiger, akzentuieren aber die heute bestehenden Defizite und sind daher ungeeignete Lösungen. Bei Berücksichtigung der anstehenden Sanierungskosten der bestehenden Gebäudeteile minimiert sich das Einsparungspotenzial stark. In diesem Fall müssten ebenfalls mehrere Millionen Franken investiert werden, ohne wesentliche Verbesserung für Nutzer und Betrieb.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projekt ein echter Mehrwert geschaffen wird, welcher der ganzen Wohler Bevölkerung zugute kommt.

8. Antrag

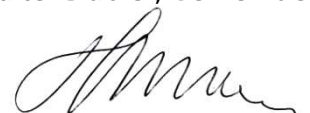
Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Für die Projektierung Neubau Friedhofgebäude bis und mit Bauprojekt und Kostenvoranschlag sei ein Projektierungskredit von CHF 201'335.- inkl. MwSt. zu bewilligen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen


Walter Dubler, Gemeindeammann


Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- Bauverwaltung (MW, mh 010.011.1, 342.2)