



Friedhofgebäude, Erneuerung – Projekt- und Kreditgenehmigung

Kurzinformation	<p>Das einstöckige Friedhofsgebäude, das 1962 erstellt wurde, ist in einem baulich schlechten Zustand und muss saniert bzw. erneuert werden. Alternative Standorte (Werkhofgebäude bzw. Aufbahnhalle) wurden intensiv geprüft, fallen jedoch aus arbeitstechnischen Gründen sowie aufgrund von Kostenüberlegungen ausser Betracht.</p> <p>Im Rahmen der Gebäudeerneuerung soll auch ein bisher auf der Friedhofanlage fehlendes behindertengerechtes WC eingerichtet werden.</p> <p>Geprüft wurden folgende Varianten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Sanierung des bestehenden Gebäudes.2. Ein konventioneller Neubau.3. Ein Neubau mit vorfabrizierten Holzelementen, die auf die bestehenden Fundamente montiert werden. Lösung 3 ist kostengünstig, deckt alle Bedürfnisse ab und wird daher zur Annahme vorgeschlagen. <p>Aufgrund der vorliegenden Kostenschätzung von CHF 230'000.—(+/- 10%) wird die Freigabe eines Baukredits von CHF 235'000.— beantragt (Konto 740.503.02).</p>				
Antrag	<p>Der Einwohnerrat stimmt dem Projekt "Neubau Friedhofsgebäude mit vorfabrizierten Holzelementen" zu und beschliesst die Freigabe des dafür erforderlichen Baukredits im Betrag von CHF 235'000.--.</p>				
	<p>Liestal, 25.10.2005</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table style="width: 100%;"><tr><td style="text-align: center;">Die Stadtpräsidentin</td><td style="text-align: center;">Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Regula Gysin</td><td style="text-align: center;">Roland Plattner</td></tr></table>	Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter	Regula Gysin	Roland Plattner
Die Stadtpräsidentin	Der Stadtverwalter				
Regula Gysin	Roland Plattner				

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Das einstöckige Friedhofsgebäude mit Flachdach steht als Abschluss des Friedhofsareals entlang des Parkplatzes gegenüber der neuen Kasernenturnhalle. Darin untergebracht sind:

- WC Damen / Herren getrennt,
- Werkstattraum,
- Material- und Magazinraum.

Das Gebäude mit Baujahr 1962 ist in einem schlechten baulichen Zustand. Seit langem beschränkt sich der Unterhalt auf das Minimalste. In den letzten Jahren wurden keine grösseren Massnahmen realisiert.

Dringend sanierungsbedürftig sind das Flachdach, der Fassadenverputz, die Dachrandabschlüsse, die Türen und Tore sowie die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen.

2. Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung

Die Lösungsfindung wurde mit folgenden Teilschritten und mit externer Beratung erreicht:

1. Bedarfsabklärung/Standortfrage.
2. Abklärung Gebäudezustand mit grober Kostenschätzung zur Sanierung.
3. Grobe Kostenschätzung für konventionellen Neubau.
4. Kostenschätzung als Generalunternehmer-Auftrag (GU-Auftrag).

Zu den einzelnen Abklärungen:

Punkt 1: Bedarfsabklärung/Standortfrage

Ein Friedhof der Grössenordnung desjenigen von Liestal benötigt genügend und behindertengerechte WC-Anlagen. Letztere fehlen heute.

Für den Unterhalt und Betrieb der ganzen Friedhofanlage ist eine grosse Anzahl unterschiedlicher Maschinen und Werkzeuge notwendig. Diese werden im Material- und Magazinraum aufbewahrt. Oftmals sind auch die Angehörigen froh, wenn sie beim Friedhofsgärtner geeignetes Werkzeug ausleihen können.

In der Werkstatt, die mit einer einfachen Werkzeugbank ausgestattet ist, werden kleinere Reparaturen direkt vor Ort erledigt.

Wir haben für das Magazin und die Werkstatt zwei alternative Standorte geprüft.

a) Werkhofgebäude

Das Werkhofgebäude liegt in ca. 250 m Entfernung vom Friedhof. Das Magazin wird grösstenteils durch andere Gruppen, Material, Werkzeuge, Maschinen und Fahrzeuge belegt. Die Pflege und der Unterhalt einer Friedhofanlage bedingen im Tagesablauf eine flexible Struktur und die Bereitschaft, auf Unerwartetes schnell zu reagieren. Eine Arbeitsvorbereitung mit Maschinen- und Werkzeugliste für den ganzen Tag ist deshalb schwierig. Die Arbeiten können dann effizient, flexibel und leistungsorientiert ausgeführt werden, wenn die Maschinen und Werkzeuge möglichst nahe beim Arbeitsfeld zur Verfügung stehen.

b) Aufbahrungshalle

Im Gebäude der Aufbahrungshalle sind im Keller freie Lagerkapazitäten vorhanden. Heute ist der Kellerraum durch eine steile Innentreppe erschlossen. Die Erschliessung von aussen müsste über eine Rampe an der Gebäudehinterseite erfolgen. Dies würde aufgrund der Geländestruktur kostenintensive Stützbauwerke bedingen.

Der Raum selbst ist wegen seiner geringen Raumhöhe und der Kühlzelleneinbauten nicht zum Abstellen der grösseren Maschinen (Kleinbagger und Einachsmotormäher) geeignet.

Für die Zufahrtswege und Anpassungen im Gebäude wird in einer Grobschätzung (+/- 20%) von Kosten in der Höhe von CHF 300'000.- ausgegangen.

Fazit:

- Eine behindertengerechte WC-Anlage ist ein Muss (noch nicht vorhanden).
- Magazin/Werkstatt in der Nähe des Arbeitsfeldes lässt eine effiziente Arbeitsweise zu.
- Die geprüften Alternativstandorte (Werkhofgebäude bzw. Aufbahrungshalle) fallen aus arbeitstechnischen und kostenrelevanten Überlegungen ausser Betracht.

Punkt 2: Abklärung Gebäudezustand mit grober Kostenschätzung zur Sanierung

Das Ingenieurbüro Jauslin + Stebler AG hat anhand von Planunterlagen und einer Besichtigung vor Ort den Gebäudezustand abgeklärt. Die Tragelemente (Fundamente und Tragwände) sind, soweit sichtbar, in Ordnung und erfüllen ihre statischen Aufgaben. Die Bausubstanz des weit austragenden Flachdaches lässt sich visuell nicht abschliessend beurteilen, doch kann davon ausgegangen werden, dass die statischen Anforderungen erfüllt sind. Im Vergleich zum Restwert ist die Instandstellung des Gebäudes, das sich in einem allgemein schlechten Bauzustand befindet, teuer. Der Grobkostenschätzung ist der heutige Ausbauzustand mit Ausnahme der WC-Anlagen zu Grunde gelegt.

Für die Sanierung ist mit Kosten von CHF 265'000.-- (ohne Anpassung der Umgebung) auszugehen.

Fazit:

Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes ist möglich, aber aufgrund des schlechten baulichen Zustandes teuer.

Punkt 3: Grobe Kostenschätzung für konventionellen Neubau

Folgende Annahmen liegen der groben Kostenschätzung zugrunde:

Einstöckiger Flachbau mit Holzverkleidung, optimierte Raumaufteilung und überdachtes Materialdepot im Freien. Als Variante wurde auch ein Gebäude mit einem Durchgang als neuem Friedhofseingang geprüft.

Kostenschätzung (+/- 20%) ohne Umgebungsarbeiten:

Neubau ohne Durchgang	CHF 363'000.-
Neubau mit Durchgang	CHF 398'000.-

Fazit:

Ein konventioneller Neubau des Friedhofgebäudes übersteigt die im Finanzplan eingestellten finanziellen Mittel (CHF 300'000.--) und wird daher nicht zur Realisierung empfohlen.

Punkt 4: Kostenschätzung (+/- 10 %) als Generalunternehmer-Auftrag (=“Neubau Friedhofsgebäude mit vorfabrizierten Holzelementen“)

Hierbei handelt es sich um eine weitgehend vorfabrizierte Holzbaute, die vor Ort auf die bestehenden Fundamente montiert wird. Der gesamte Auftrag inkl. Projektausarbeitung und -leitung wird an eine Generalunternehmung vergeben.

Für die Aussenwände, die Fassade und das Dach werden Dreischichtplatten, teilweise mit Dampfsperre, verwendet, die Innenwände werden mit Gipsfaserpaletten verkleidet.

Die heizbaren Räume, WC und Werkstatt, werden zusätzlich isoliert.

Die Kosten für die Baute selbst belaufen sich auf ca.	CHF 150'000.-
Dazu kommen noch:	
Vorbereitungsarbeiten (Abbruch)	CHF 25'000.-
Baunebenkosten (Leitung, etc.)	CHF 30'000.-
Infrastruktur / Mobiliar	CHF 10'000.-
Reserve	CHF 20'000.-
Total Baukosten vorfabrizierte Holzbaute:	CHF 235'000.-

Die Umgebungsarbeiten werden durch Eigenleistungen erbracht.

Fazit:

Die vorfabrizierte Holzbaute ist eine kostengünstige Lösung, die unsere Bedürfnisse (behindertengerechte WC-Anlage, Werkstatt und Magazin) abdeckt und in die Umgebung (Kasernenturnhalle) passt.

3. Massnahmen

Nach Grundsatzentscheid und Freigabe des Kredites ist in einem Submissionsverfahren die Generalunternehmung zu bestimmen. Diese führt alle Arbeiten von der Projektierung bis zur Bauausführung durch.

4. Finanzierung/Kosten

Für die Erneuerung des Friedhofgebäudes sind in der Investitionsplanung CHF 300'000.-- (Konto 740.503.02) eingestellt. Über die Freigabe des Geldes entscheidet auf Antrag des Stadtrates der Einwohnerrat.

Die zur Annahme vorgeschlagene Variante mit der GU-Offerte („Neubau mit vorfabrizierten Holzelementen“) liegt ca. 20 % unterhalb des Investitionskredites.

5. Termin

Entscheid Einwohnerrat:	2005, evtl. Beginn 2006
Ausführung	2006

6. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Der Zustand des Gebäudes verschlechtert sich weiterhin. Da das Gebäude keine Isolation im WC und in der Werkstatt aufweist, wird weiterhin Energie verschwendet (Elektroöfen).

Dem Ziel, durch gepflegte Infrastrukturanlagen unser Stedtli wohnlich zu halten, wird gerade in einer viel besuchten und sonst gut gepflegten Anlage keine Beachtung geschenkt. Dies schadet Liestals Image.

Die Friedhofsanlage verfügt auch weiterhin nicht über ein behindertengerechtes WC.