

Sitzung vom 19. Oktober 2016 / Geschäft Nr. 4

Bericht und Antrag

Sanierung Abdankungs- und Bestattungsgebäude; Verpflichtungskredit

1. Ausgangslage

Das Gebäude an der Wahlackerstrasse 27a wurde 1969 erstellt und 1970 in Betrieb genommen. Seither wurden keine grösseren Investitionen getätigt. 1984 wurde zusammen mit der Urnennischenanlage der Vorplatz überdacht. Die Ölheizung und der Kamin mussten im Jahr 2006 komplett erneuert werden. 2012 wurde die Liftanlage an die geltenden Sicherheitsvorschriften angepasst und saniert.

Die Gebäudehülle (Dach und Fensteranschlüsse) ist undicht und weist Beschädigungen am Beton auf. Die Haustechnikinstallationen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Mit einer Gesamtsanierung sollen diese Mängel behoben werden. Die Eingriffe am bestehenden Gebäude werden möglichst gering gehalten. Die Kosten für diese Gesamtsanierung betragen Fr. 850'000.00. Bei einem Neubau wäre mit Kosten von rund 1,5 bis 2 Mio. Franken (je nach Raumprogramm) zu rechnen. Diese Variante wurde daher nicht weiterverfolgt.

2. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverordnung vom 16. März 1998 (BSG 170.111); Art. 106
- Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (BSG 741.111)
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 54 Abs. 1 lit. a
- Bestattungs- und Friedhofreglement vom 30. April 1997 (SSGZ 556.1)

3. Bezug zum Leitbild und anderen wichtigen Planungen

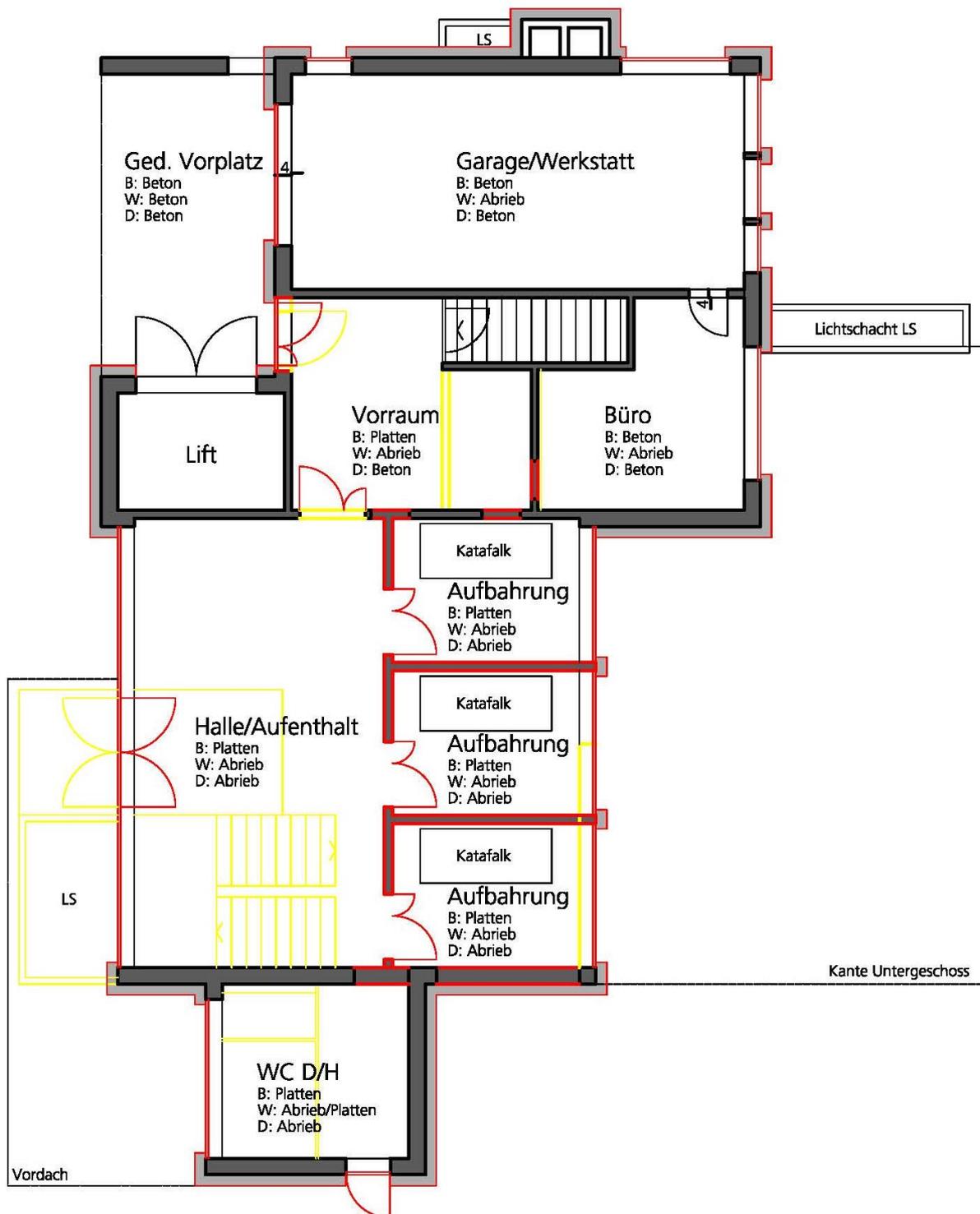
Der Schwerpunkt 4 beinhaltet den Lösungsansatz 4.1 „Werterhaltung der Infrastruktur langfristig planen und sicherstellen“.

4. Sanierungsprojekt

Das Gebäude bleibt in seiner Grundstruktur erhalten. Neu werden alle Besucher- und Diensträume im Erdgeschoss angeordnet. Direkt an die Eingangshalle angrenzend befinden sich neu die drei Aufbahrungsräume. Die Anzahl Aufbahrungsräume wurde auf Grund der Erfahrungswerte festgelegt. Die eigentliche Aufbahrung erfolgt in einem so genannten Katafalk mit Schauöffnung und separater Kühlung. Die Betriebsabläufe wurden mit den betroffenen Stellen abgeklärt.

Das Untergeschoss dient lediglich noch als Technik- und vor allem Lagerraum. Damit kann der Wärmedämmperimeter klein gehalten und die Behindertengängigkeit einfacher erreicht werden.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.09.2016	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\161019\04_abdankungsgebäude_sanierung_verpflichtungskredit ggr.docx	30.09.2016 10:54 / js	1.10	1 von 5



Grundriss Erdgeschoss (ohne Massstab): gelb = Abbruch / rot = Neu

5. Sanierungsbeschreibung

Gebäudehülle inkl. Dach und Fenster

Das gesamte Gebäude ist im heutigen Zustand nicht gegen den Wärmeverlust isoliert. Zudem ist die Gebäudehülle an verschiedenen Stellen undicht. Der Sichtbeton hat schadhafte Stellen mit Abplatzungen und sichtbaren Armierungseisen.

Die gesamte Hülle muss daher saniert und wärmegeklämt werden. Es ist dabei auf die geltenden Energiebestimmungen Rücksicht zu nehmen. Die Flachdachabdichtung mit allen Anschlüssen wird ersetzt. Der Beton wird punktuell saniert und die Aussenwände werden mit

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.09.2016	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\161019\04_abda nkungsgebäude_sanierung_verpflichtungskredit ggr.docx	30.09.2016 10:54 / js	1.10	2 von 5

einer Kompaktfassade versehen. Neu werden mit Ausnahme der Fensterfront in der Halle (Metall) Kunststofffenster eingebaut.

Technische Installationen

Die meisten Installationen müssen aus Altersgründen ersetzt werden. Die 10-jährige Ölheizung wird beibehalten und muss voraussichtlich 2026 ersetzt werden. Auf eine Lüftung wird verzichtet, da sich die entsprechenden Räume nun im Erdgeschoss befinden. Alle Räume können über die Fenster gelüftet werden. Die Lüftungsanlage im Untergeschoss wird zurückgebaut. Dabei werden auch die asbesthaltigen Kanäle entfernt und fachgerecht entsorgt. Für die Katafalke braucht es eine neue Kühlanlage. Hier stehen die Varianten Einzelkühlung oder Zentrale zur Auswahl. Dieser Entscheid ist nicht kostenrelevant und wird im Laufe der weiteren Projektierung gefällt.

Die Elektroinstallationen werden den aktuellen Sicherheitsvorschriften angepasst und die bestehende Beleuchtung mit LED-Leuchten ersetzt.

Die öffentlich zugängliche WC-Anlage erhält eine neue Installation und neue Apparate.

Der Warenaufzug wurde erst im Jahr 2012 komplett saniert und kann weiter verwendet werden. Dank der Anordnung der Besucherräume im Erdgeschoss ist keine behindertengerechte Erschliessung des Kellers nötig.

Innenräume

Die heutige Besuchertreppe und der Windfang werden zurückgebaut. Dank dem gewonnenen Raum können die drei Aufbahrungsräume eingebaut werden. Die Wände werden abgerieben und gestrichen. Als Bodenbelag sind Platten vorgesehen. In den Aufbahrungsräumen wird eine Akustikdecke angebracht. Sämtliche Innentüren werden ersetzt.

Damit der Katafalk bedient werden kann, ist die Anschaffung von ebenfalls drei Scherenhubwagen notwendig. Sie werden für den Transport und die Aufbahrung benötigt und sind für den Einpersonen-Betrieb ausgelegt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Für die Sanierung wurde eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$ erstellt.

Kostenschätzung

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	20'000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	713'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	57'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	25'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	25'000.00
BKP 6	Provisorien (externe Aufbahrung)	Fr.	10'000.00
Total		Fr.	850'000.00

Für die bisherige Projektierung hat der Gemeinderat am 1. Juni 2015 einen Kredit von Fr. 20'000.00 gesprochen. Im Investitionsplan 2017-2021 ist ein Betrag von Fr. 750'000.00 für die Sanierung im Jahr 2017 vorgesehen. Die Projektierung wurde erst nach der Investitionsplanung abgeschlossen und zeigt nun einen Mehrbedarf von Fr. 100'000.00.

Beiträge Dritter

Mit der Gebäudehüllensanierung können über das Gebäudeprogramm Förderbeiträge beantragt werden:

Fensterersatz	Fr./m ²	30.00	30 m ²	Fr.	900.00
Wand / Dach	Fr./m ²	30.00	330 m ²	Fr.	9'900.00
Boden geg. UG	Fr./m ²	10.00	200 m ²	Fr.	2'000.00
Total Gebäudeprogramm				Fr.	12'800.00

7. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Die Bauverwaltung wird das Projekt analog anderer grösserer Liegenschaftsprojekte als Bauherrenvertretung eng begleiten. Für die externen planerischen Aufgaben (Architekt, Ingenieure) sind die entsprechenden Mittel in der Kostenschätzung enthalten.

Die Arbeiten sollen von Frühling bis Herbst 2017 ausgeführt werden. Während der Bauzeit von rund sechs Monaten müssen die Aufbahrungen in eine Nachbargemeinde ausgelagert werden. Diese Kosten sind in BKP 6 „Provisorien“ enthalten.

8. Stellungnahme der Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung (BSG 170.111) ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Folgekosten	Nutzungsdauer	Abschreibungs-/ Zinssatz	Betrag
Abschreibung Hochbauten	40 Jahre	2.50%	21'250.00
Zinsen (kalkulatorisch)		3.00%	12'750.00
Total Kapitalkosten pro Jahr			34'000.00
Total Betriebsfolgekosten / -erträge			0.00
Total Folgekosten pro Jahr			34'000.00

Im Investitionsplan 2017 bis 2021 ist für die Sanierung oder den Neubau der Bestattungshalle ein Betrag von Fr. 750'000.00 im Jahr 2017 eingestellt. Auf dem beantragten Sanierungskredit von Fr. 850'000.00 (Konto 7710.5040.01) werden die Folgekosten durchschnittlich rund Fr. 34'000.00 pro Jahr betragen und die Erfolgsrechnung des allgemeinen Haushalts belasten. Die Abschreibungen sind mit der vorschrittgemässen Nutzungsdauer von 40 Jahren für Abdankungshallen (Hochbauten) berechnet. Gestützt auf das Finanzplanresultat muss die Sanierung mehrheitlich fremdfinanziert werden.

Die Finanzkommission befürwortet das Sanierungsprojekt der Bestattungshalle einstimmig.

9. Schlussbemerkungen des Gemeinderates

Bei der Vorbereitung des Geschäftes wurde auf Grund von Rückmeldungen der Nutzenden (Bestatter, Kirchen) auch eine Erweiterung des Raumprogramms geprüft. Dies betrifft insbesondere den Bau eines Abdankungsraums für 30 bis 40 Personen. Nebst der Sanierung des Untergeschosses ist dazu ein Neubau im Erdgeschoss nötig, was zu Gesamtkosten von rund Fr. 2'000'000.00 führt.

Mit Schreiben vom 17. September 2016 hat sich der Bestatterkonvent von Zollikofen (Bestatter und Pfarrämter) mit der Bitte an den Gemeinderat gewandt, das Projekt mit einem Abdankungsraum umzusetzen. Die Bedürfnisse der Trauernden und Angehörigen nach einer würdigen Abdankung stünden im Widerspruch mit den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und Örtlichkeiten.

Der Gemeinderat hält dazu fest, dass die politische Gemeinde ein schickliches Begräbnis gewährleisten muss, das heisst die Aufbahrung und die Bestattung muss dem Anlass entsprechend würdig stattfinden können. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass dies mit der vorgeschlagenen Sanierungslösung sehr gut erfüllt ist. Auch die Sicherheitskommission hält fest, dass das vorliegende Projekt die Bedürfnisse aller beteiligten Parteien bestens abdeckt. Die eigentliche Abdankung ist die Aufgabe der kirchlichen Organisationen oder von freischaffenden Trauerbegleitern. Die Kirche der reformierten Kirchgemeinde steht in der unmittelbaren Umgebung der Friedhofanlage, jene der römisch-katholischen Kirchgemeinde ist in Fussdis-

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.09.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\161019\04_abdankungsgebäude_sanierung_verpflichtungskredit ggr.docx	30.09.2016 10:54 / js	1.10	4 von 5

tanz erreichbar; dies im Gegensatz zu Friedhofanlagen, wo die nächsten kirchlichen Räumlichkeiten oft weiter entfernt sind (wie zum Beispiel in der Stadt Bern). Es gehört nicht zu den obligatorischen Gemeindeaufgaben, die notwendigen Lokalitäten für Abdankungsfeierlichkeiten auf dem Friedhofareal zur Verfügung zu stellen.

Der haushälterische Umgang mit den Gemeindefinanzen fordert die Behörden auf, eine Interessenabwägung vorzunehmen. Im vorliegenden Geschäft gilt es zwischen Wunschbedarf und notwendigen Investitionen für eine würdige Aufgabenerfüllung abzuwägen. Der Gemeinderat erachtet vor dem Hintergrund der defizitären Finanzplanresultate eine Investition um mehr als das Doppelte als nicht angezeigt.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

Der Verpflichtungskredit von Fr. 850'000.00 (inkl. MWST) für die Sanierung des Abdankungs- und Bestattungsgebäudes wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto 7710.5040.01) bewilligt.

Zollikofen, 19. September 2016

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel
Präsident

Stefan Sutter
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	30.09.2016	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2016\161019\04_abdankungsgebäude_sanierung_verpflichtungskredit ggr.docx	30.09.2016 10:54 / js	1.10	5 von 5