

Friedhof Hofegg, Friedhofsgebäude; Erneuerung

1. Ausgangslage

Anfang der 70er Jahre hat das Architekturbüro Engler aus Gossau das Konzept für das Friedhofsgebäude Hofegg im Nordosten der Stadt entworfen und umgesetzt. Das Friedhofsgebäude besteht aus Räumlichkeiten zur Aufbahrung, Räumlichkeiten für die Friedhofsgärtner, überdeckter aber witterungsausgesetzter Abdankungshalle und öffentlichen WC-Anlagen. Die pergolaartige Struktur des Gebäudes verbindet den Aufbahrungstrakt mit der offenen Abdankungshalle. Die Anlage fasst als Winkelbau den gestalteten Steingarten und bietet einen schönen Blick Richtung Säntis.



Friedhofsgebäude Hofegg; Ansicht von Südwesten

2. Nutzung und Betrieb

Im Jahresdurchschnitt werden auf dem Friedhof Hofegg rund 100 Abdankungen durchgeführt. Bei etwa 30 bis 100 Trauernden je Abdankung wird der Friedhof jährlich von über 6'000 Personen besucht.

In der gedeckten, jedoch offenen Abdankungshalle sind die Trauernden nicht genügend vor Wind und Kälte geschützt. Für die Abdankungsfeier, welche im Anschluss an die Einsegnung stattfindet, wird daher auf die nahe gelegene Pauluskirche ausgewichen, welche die katholische Kirchgemeinde Gossau zur Verfügung stellt.

Sämtliche Unterhaltsarbeiten auf dem Friedhof und die Bestattungen werden durch das Tiefbauamt ausgeführt. Auf dem Friedhof finden teilweise mehrere Bestattungen pro Tag statt. Dafür sind die Termine exakt aufeinander abzustimmen und die kurzen Zeitfenster für die erforderlichen lärmigen Arbeiten zu nutzen, wie z.B. die Grab-schliessung. Damit die Unterhaltsaufgaben erfüllt werden können, sind die Unterhaltsbereiche klar von den Besucherwegen zu trennen. Diese Voraussetzung ist heute teilweise nicht gegeben und wird im Rahmen der

Erneuerung des Friedhofsgebäudes verbessert. Es werden angemessene Räumlichkeiten für die Friedhofsmitarbeitenden zur Verfügung gestellt. Diese müssen sich heute in den Priesterräumlichkeiten für die Bestattungen umziehen und haben keine Dusche und keine eigene WC-Anlage zur Verfügung.

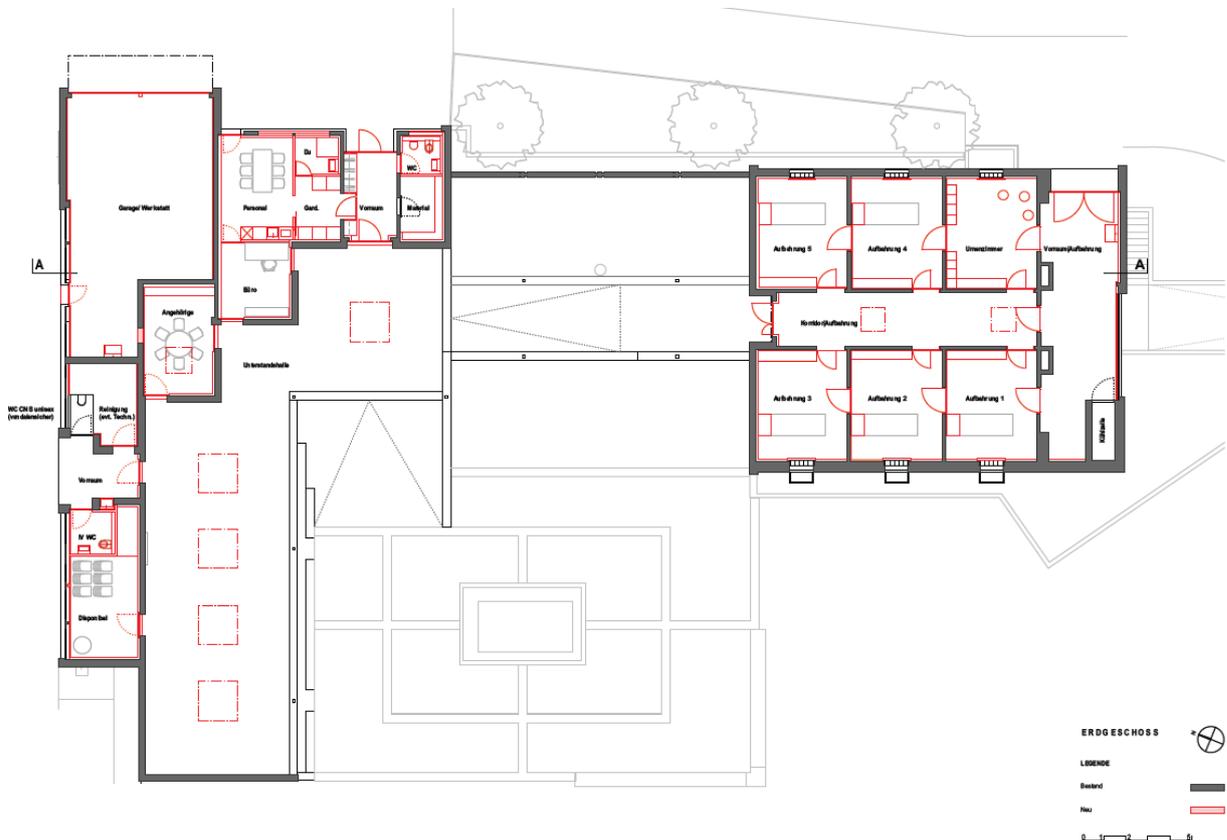
3. Planungsprozess

Das Hochbauamt führte im Frühling 2017 die Planersubmission im freihändigen Verfahren nach dem öffentlichen Vergaberecht durch. Die Arbeitsgemeinschaft aus den Planungsbüros Geissmann Architektur GmbH, St. Gallen und Gloor Gottardo Baumanagement, Gossau erhielten den Zuschlag und wurden mit der Erarbeitung des Projektes inklusive Kosten beauftragt.

4. Bauprojekt

4.1 Allgemeines und architektonisches Konzept

Der Winkelbau ist in Mehrzweck- und Aufbahrungstrakt gegliedert. Die beiden Trakte sind durch eine Betonstruktur miteinander verbunden. Das architektonische Konzept beinhaltet nur kleinere gestalterische Eingriffe um den hochwertigen Bestand und den Gebäudecharakter zu erhalten.



Grundrissplan Erdgeschoss

Die betrieblichen Abläufe funktionieren auch nach 40 Betriebsjahren in den bestehenden Strukturen. Durch die räumliche Trennung der Betriebs- und Arbeitsräume vom Besucherbereich bietet das Friedhofsgebäude die gewünschte Ruhe und Diskretion für Trauernde sowie Abdankungsfeiern. Die Raumanordnung der Aufbahrung und der Besucherräume sowie der Anlieferung und der Garagen funktioniert und wird belassen.

Die Anforderungen an Mitarbeitergarderoben und –aufenthaltsräume bedingen gewisse räumliche Anpassungen. So werden eine Dusche sowie eine kleine Teeküche eingebaut. Für die Besucher der Anlage ist eine neue Invaliden-Toilette vorgesehen. Die nach Süden offene Abdankungshalle wird mit einem mobilen Wetterschutz

versehen (Faltwand). Durch diese Massnahme werden Trauernde innerhalb der gedeckten Abdankungshalle vor Wind und Nässe geschützt.

Die Räumlichkeiten und insbesondere die Aufbahrungsräume sind in die Jahre gekommen. Die Räume wirken heute dunkel und düster. Durch die neue Materialwahl wie Einbaumöbel aus Eichenholz sowie indirekter Beleuchtung werden die Räume freundlicher und stimmungsvoller gestaltet.



Innenvisualisierung Aufbahrungsraum

4.2 Bauliche Massnahmen

Die beheizten Räume werden mit einer Innendämmung und neuen Fenstern sowie Aussentüren in Eichenholz ausgestattet. Durch die Innendämmung sind die Wände neu zu verputzen und zu streichen. Die Bodenbeläge in Aufbahrung, Mehrzweckraum, Unterstandshalle und Nasszellen werden durch Hartbeton beziehungsweise Plattenbeläge ersetzt. Ebenfalls werden das Flachdach gedämmt sowie die Spenglerarbeiten in Kupfer ersetzt. Der bestehende Blitzschutz wird ergänzt und gemäss den kantonalen Vorschriften angepasst. Die Lichtkuppeln werden nach den neusten Sicherheitsrichtlinien ersetzt. An den bestehenden Aussenwänden werden die vorhandenen Verputze wo nötig Instand gestellt und gestrichen. Die Grundanschluss-, die Schmutzwasser- und die Regenwasserleitung werden ersetzt.

4.3 Gebäudeinstallationen

Die Elektroinstallation wird auf das neue Grundrisskonzept angepasst. Die Steuerung der Beleuchtung erfolgt mittels Präsenzmelder. Eine dezentrale Notlichtanlage ist geplant.

Die heutigen Elektroheizgeräte werden durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. In diesem Zusammenhang ist auch eine Wärmeverteilung zu erstellen. Die Heizverteilung zwischen Aufbahrungsraum und Mehrzwecktrakt wird im Erdreich mit einer Fernleitung erstellt.

Die Lüftungsanlage ist veraltet und erfüllt die Anforderungen nicht mehr. An heissen Tagen ist der Geruch in den Aufbahrungsräumen wahrnehmbar und überträgt sich teils auf anliegende Räume. Es sind zwei neue zentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Die Luftverteilung erfolgt über ein Kanal- und Rohrsystem.

4.4 Statik

Die Gebäudestatik kann mit wenigen Massnahmen die heutigen gesetzlichen Vorgaben bezüglich Erdbebensicherheit erfüllen. Unter anderem werden die rostigen Stahlstützen saniert und die Beschädigungen in der Betonkonstruktion und im Stützmauerbereich eliminiert. Betonbereiche mit Hohlstellen oder Roststellen sind freizulegen und zu reprofiliert. Sämtliche Betonflächen werden gegen eintretende Feuchtigkeit hydrophobiert um die Korrosionsgeschwindigkeit zu reduzieren.

5. Kosten

5.1 Kostenvoranschlag

Kostenvoranschlag (inkl. MwSt.)			CHF
1	Vorbereitungsarbeiten		13'000
11	Räumung und Terrainvorbereitung	13'000	
2	Gebäude		1'669'000
21	Rohbau 1	174'000	
22	Rohbau 2 inklusive Wetterschutz	383'000	
23	Elektroanlagen	171'000	
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	212'000	
25	Sanitäranlagen	99'000	
27	Ausbau 1	269'000	
28	Ausbau 2	164'000	
29	Honorare (Architekt und Fachplaner für die Phase 2)	197'000	
4	Umgebung		180'000
42	Gartenanlagen	180'000	
5	Baunebenkosten		67'000
51	Bewilligungen, Gebühren	8'000	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	11'000	
53	Versicherungen	3'000	
55	Bauherrenleistungen (Hoch- und Tiefbauamt)	45'000	
8	Reserve		85'000
80	Rückstellungen und Reserven	85'000	
9	Ausstattung		23'000
90	Möbel	23'000	
Total Anlagekosten BKP 0-9			2'037'000

5.2 Gebäudekennzahlen

	CHF
Gebäudekosten BKP 2/m ³ (inklusive Abdankungshalle)	545
Gebäudekosten BKP 2/m ² Bruttogeschossfläche (inklusive Abdankungshalle)	1'770
Umgebungskosten BKP 4/m ²	205

6. Kalkulatorische Kosten

Der Stadtrat schlägt vor, die Kosten für die Erneuerung des Friedhofsgebäude Hofegg der Investitionsrechnung zu belasten und diese gemäss RMSG linear abzuschreiben. Somit ergeben sich folgende kalkulatorische Kosten:

Kalkulatorische Kosten (Kredit CHF 2'037'000)	CHF
Verzinsung (5%)	50'925
Abschreibung (linear 25 Jahre)	81'480
Zusätzliche Betriebskosten (2% von CHF 1,872 Mio.; BKP 2, 4, 9)	40'740
Zusätzliche Personalkosten (Vollkosten)	0
Total	173'145

7. Konfessionslose Abdankungshalle – „Raum der Stille“

Mit der Erneuerung des Friedhofgebäudes wurde auch die Unterbringung eines „Raumes der Stille“ überprüft. Der Bedarf für einen neuen konfessionslosen Raum für Abdankungen auf dem Friedhof Hofegg ist gegeben. Ein entsprechendes Projekt an einem autonomen und dezentralen Standort innerhalb oder angrenzend zum Friedhof Hofegg wird losgelöst von der beabsichtigten Erneuerung der bestehenden Abdankungshalle ausgearbeitet.

8. Bauabwicklung

8.1 Modell Einzelleistungsträger

Beim Organisationsmodell mit Einzelleistungsträgern wird jede Arbeitsgattung einzeln ausgeschrieben. Anschliessend erfolgt die Auftragserteilung mittels Werkvertrag direkt von der Bauherrschaft an den Unternehmer. Auch das mit der Submission sämtlicher Bauarbeiten beauftragte Architekturbüro oder die spezialisierte Bauleitungsfirma stehen im direkten Auftragsverhältnis mit der Bauherrschaft.

Dieses Modell wurde bereits bei verschiedenen Erneuerungen und Sanierungen erfolgreich angewendet. Dabei wurden die Arbeitsgattungen gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen ausgeschrieben und anschliessend vergeben. Das beauftragte Architektur- oder Bauleitungsbüro übernahm jeweils die Planung und Realisierung des Vorhabens.

Das ausgewählte Architekturbüro ist aufgrund der bis anhin gemachten Erfahrungen ein geeigneter Partner, um das vorliegende Projekt im Einzelleistungsträger-Modell umzusetzen.

8.2 Modell Generalunternehmung

Im Modell mit einem Generalunternehmer werden sämtliche Bauleistungen inklusive Gesamt- und Bauleitung in einem einzigen Werkvertrag zusammengefasst und vergeben. Der Generalunternehmer seinerseits vergibt anschliessend die verschiedenen Arbeitsgattungen an seine Sub-Unternehmer. Im Gegensatz dazu werden die für die Realisierung notwendigen Planungsarbeiten im direkten Auftragsverhältnis zwischen Bauherrn und Planern erbracht.

Aufgrund dieser Aufteilung muss der Bauherr die Aufgaben und Arbeiten zwischen Generalunternehmer und Planern koordinieren und führen. Diese Dreiecksbeziehung bedingt erfahrungsgemäss einen erhöhten Aufwand um die gewünschte Bauqualität sicher zu stellen. Weiter kann auf die Vergabe der Bauaufträge nur beschränkt Einfluss genommen werden, da der Generalunternehmer in der Regel seine Sub-Unternehmer nach eigenem Ermessen auswählen kann.

8.3 Wahl des Modells

Aufgrund der Erfahrungen mit beiden Modellen und der Grösse der Sanierung sieht der Stadtrat die Erneuerung des Friedhofgebäudes Hofegg im Einzelleistungsträger-Modell vor.

9. Verfahren

Sachgeschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 1'000'000 bis

Friedhofsgebäude Hofegg; Erneuerung

4'000'000 verursachen, unterstehen dem fakultativen Referendum (Art. 10 lit. d GO). Das Geschäft ist somit dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Anträge:

1. Für die Erneuerung des Friedhofgebäudes wird ein Baukredit von CHF 2'037'000 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Die Kosten werden linear innert 25 Jahren abgeschrieben.

Stadtrat**Beilage**

Situationsplan

Grundriss Untergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Schnitt

