

**GEMEINDE  
SCHWERZENBACH**

**Gemeindeversammlung**

**Politische Gemeinde**

**Sanierung Friedhof – Projektie-  
rungskredit in der Höhe von  
Fr. 550'000.00**

**BELEUCHTENDER  
BERICHT**

# **Sanierung Friedhof – Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 550'000.00**

## **Das Wichtigste in Kürze**

Der Friedhof Schwerzenbach wurde 1969 erstellt. Das eigentliche Friedhofsgebäude im Erdgeschoss umfasste mehrere öffentliche Schutzräume im Untergeschoss sowie eine Ölheizung mit Öltank. Rund elf Jahre später wurden die Pflichtschutzräume in einen Ortskommandoposten inkl. Sanität umgewandelt. Im Jahr 1994 musste das Flachdach saniert werden und im Jahr 2007 wurde die Ölheizung aufgehoben und eine Gasheizung angeschlossen.

Der Friedhof entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Trauerhalle ist mit ca. 30 Sitzplätzen zu klein und der Aufbahrungsraum dunkel und sehr einengend. Der Katafalk ist ausser Betrieb. Die technischen Anlagen wie Kühlraum und Lüftung sind teilweise ausser Betrieb und müssen ersetzt werden.

Die Toiletten stehen den Besuchern, aber auch den Gartennutzern auf dem Nachbargrundstück zur Verfügung. Es hat keine IV-Toiletten. Die Sickerleitungen des Friedhofgrundstückes sind eingebrochen oder verstopft, dadurch entsteht Staunässe im Bereich der Grabfelder. Die Leitungsführung entspricht nicht mehr den heutigen Normen; Sickerwasser eines Friedhofes darf nicht mehr in öffentliche Gewässer, sondern muss ins Schmutzwasserleitungsnetz abgeführt werden.

Im Hinblick auf eine Gesamtsanierung und räumlicher Optimierung des Friedhofsgebäudes hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 88 vom 3. Juli 2023 die Firma Basler & Hofmann AG mit der Durchführung der Zustandsanalyse und die Erstellung der Projektdefinition beauftragt und den entsprechenden Kredit in der Höhe von Fr. 70'000.00 bewilligt.

Aufgrund der durchgeführten Analyse kann festgehalten werden, dass der bauliche und haustechnische Zustand der Friedhofsanlage altersbedingt instandsetzungsbedürftig ist. Die Nutzungsbedürfnisse der Aufbahrung können nicht mehr vollumfänglich befriedigt werden. Es fehlen Möglichkeiten für konfessionslose Abdankungen. Der im Untergeschoss vorhandene Zivilschutz-Ortskommandoposten wurde aufgelöst und soll künftig als Lagerraum dienen.

Die vorgeschlagenen baulichen Massnahmen bedingen Kosten von ca. Fr. 5.25 Mio., wovon 74 % auf die Instandsetzung und 26 % auf die Umgestaltung entfallen. Um die weitere Projektierung der SIA-Phasen 31 (Vorprojekt), Phase 32 (Bau-projekt) und Phase 33 (Bewilligungsprojekt) beauftragen zu können, ist die Genehmigung eines Projektierungskredites notwendig.

## Die Vorlage im Detail

### Ausgangslage

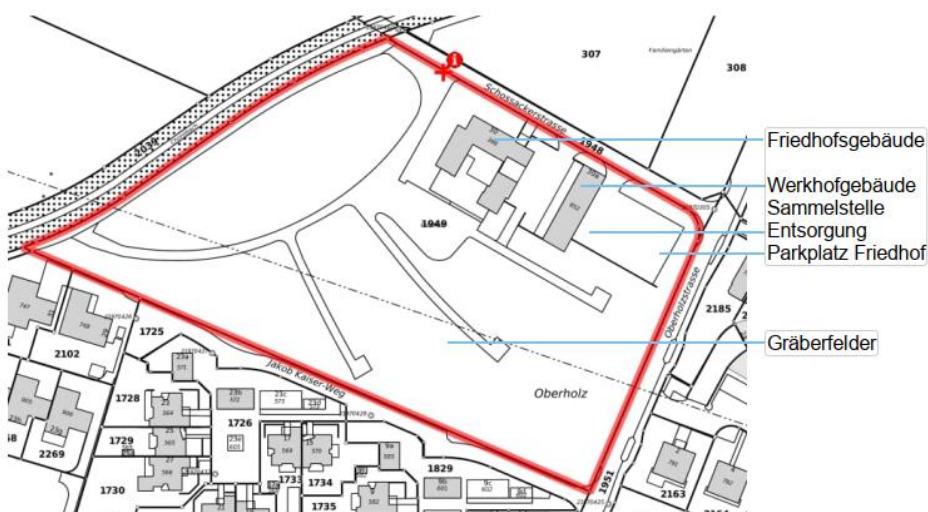
Der Friedhof mit Friedhofsgebäude wurde im Jahr 1969 erbaut. Der bauliche und haustechnische Zustand der Gesamtanlage weist altersbedingt einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Eine erste Flachdachsanierung erfolgte im Jahr 1994, die Erneuerung der Wärmeerzeugung mit einer Gasheizung stammt aus dem Jahr 2007. Der derzeit im Untergeschoss des Friedhofsgebäudes untergebrachte Zivilschutz - Ortskommandoposten (OKP) wurde aufgehoben. Die Aussenanlagen des Friedhofsgeländes bedürfen ebenfalls einer dringenden Instandsetzung, insbesondere die Kanalisation. Gemeinsam mit einer Gesamtinstandsetzung des Gebäudes und der Umgebung wird ein zeitgemässes Raumangebot angestrebt.

Für die Projektdefinition bezüglich der Gesamtinstandsetzung und räumlichen Optimierung des Friedhofsgebäudes und Umgebung wurden die baulichen Rahmenbedingungen sowie die vorhandenen Grundlagen zusammengetragen und ergänzt. Die nutzerseitigen Bedürfnisse wurden evaluiert und zusammengestellt. Die künftige Nutzung des OKP wurde definiert. Der bestehende Zustand des Gebäudes und der Kanalisation wurden aufgenommen und mit den formulierten Anforderungen an die Aussenraumgestaltung abgeglichen.

Die Firma Basler & Hofmann AG wurde mit der Durchführung der Zustandsanalyse sowie die Erstellung der Projektdefinition beauftragt.

### Grundlagen und Rahmenbedingungen

Der Friedhof liegt mitten im Siedlungsgebiet von Schwerzenbach. Die Parzelle befindet sich in der Erholungszone und grenzt an die Familiengärten im Norden, den Chimlibach im Westen und gegen Osten und Süden an Wohnzonen. Eine Hochspannungsleitung überquert das Grundstück. Der Betrachtungs- und Planungsumfang umfasst die gesamte Parzelle des Friedhofs.



Das Grundstück des Friedhofs Schwerzenbach umfasst 13'754 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Erholungszone. Gegenüber dem Chimlibach ist beidseitig ein Gewässerabstand von 11 Meter ab Uferkante einzuhalten. Eine Hochspannungsleitung durchquert das Grundstück, wobei unter und in Leitungsnähe ein Bauverbot gilt.

## **Projektdefinition**

### **Beschrieb Gebäude und Umgebung**

#### **a) Bestandsgebäude**

Das zweigeschossige Friedhofsgebäude ist via der Schossackerstrasse erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich die Räumlichkeiten des Friedhofs, Werkhofs und eine öffentliche Toilettenanlage, im Untergeschoss ein Ortskommandoposten. Östlich des Friedhofsgebäudes ist eine Lagerhalle des Werkhofes angegliedert. Die Lagerhalle ist nicht Bestandteil der Projektdefinition.

#### **b) Erdgeschoss**

Die Räumlichkeiten des Friedhofsgebäude gruppieren sich um ein offenes, begrüntes Atrium und präsentieren sich in einer Sichtbacksteinfassade sowie einzelnen, klein- und grossformatigen Öffnungen und vermitteln mit der pavillonartigen Architektur eine in sich geschlossene, dass innen und aussen verbindende Anlage. Von der Friedhofsseite her, über den gedeckten Vorplatz erreicht man das Atrium. Diesem zugewandt befindet sich ein Vorraum für die Angehörigen. Durch diesen gelangen die Trauernden in die Zellen mit den Katafalken, in welchen die Verstorbenen aufgebahrt werden. Um das Atrium gruppiert, jedoch durch die geschlossenen Sichtbacksteinwände verborgen, reihen sich die weiteren Räume des Friedhofs auf, die Zubereitung, der Wasch- und Kühlraum und der Raum für Blumen sowie die Räume des Werkhofs, der Heizung, Garage, des Werkplatzes, die Personalgarderobe und ein Büro. Die öffentliche Toilettenanlagen orientieren sich zur Friedhofsseite.

Das Friedhofsgebäude wurde für die Aufbahrung erstellt. Künftig soll das Friedhofsgebäude auch für Beerdigungen und Abdankungen von Verstorbenen und Angehörigen ohne Religionszugehörigkeit dienen. Mit ca. 35 Beerdigungen pro Jahr wird die aussenliegende Zelle nicht (respektive nur sehr selten) benötigt. Die Zelle dient als Stuhllager und Putzgeräteraum. In der inneren, gegen das Atrium liegenden Zelle, werden die Verstorbenen in einem Katafalk aufgebahrt. Die innenliegende Zelle ist mit dem Katafalk, den vier Sesseln und einem mobilen Kühlgerät überbelegt, eine Verbesserung ist angezeigt. Die Verstorbenen werden vom Bestattungsunternehmen über den rückwärtigen Eingang in die Zelle gebracht. Die Zugangsbreite des rückwärtigen Eingangs, der Zugang zu den Zellen und insgesamt die Manövrierflächen sind für den Verstorbenenentransport beengt. Sind mehrere Aufbahrungen anberaumt, können die Särge im Kühlraum gelagert werden. Für das Kühlgerät des Kühlraums sind keine Ersatzteile mehr erhältlich. Zudem ist das Kühlmittel nicht mehr erlaubt. Das Lüftungs- und Kühlsystem der

Zellen ist seit längerem nicht mehr funktionstüchtig. Eine Erneuerung ist angezeigt. Das Friedhofsgebäude wird grundsätzlich minimal und jeweils für Abdankungen auf Raumtemperatur beheizt. Die Beheizung erfolgt über Gas. Eine Erneuerung der Heizung mit einer Wärmequelle aus erneuerbarer Energie ist angezeigt. Die rückwärtigen Räumlichkeiten der Vorbereitung, Vorplatz, Blumen werden in Kombination mit dem Werkhof als Lagerflächen genutzt. Die Räumlichkeiten sind aufgrund der Abmessungen von Türen und Räume jedoch nur bedingt als Lager geeignet. In das Friedhofsgebäude sind die Räumlichkeiten der Friedhofsgärtnerei integriert. Es sind dies eine Garderobe mit WC/DU. Gegen den Friedhof orientiert befinden sich je zwei öffentliche WCs für Damen und Herren. Die WC-Anlage ist nicht behindertengerecht und soll entsprechend umgebaut werden. Die Zugänglichkeit der Friedhofsräume und der Toilettenanlage ist für Gehbehinderte über die flachen Stufen erschwert. Eine Anpassung mittels Rampen ist angezeigt.

### **c) Untergeschoss**

Unter dem Friedhofsgebäude befindet sich eine Zivilschutzanlage mit einem Ortskommandoposten (OKP). Der OKP wurde aufgehoben und soll künftig als Technikgeschoss dem Friedhof sowie als Lager dienen. Als weitere Nutzung ist eine öffentlich zugängliche Tierkadaversammelstelle vorzusehen.

### **d) Umgebung**

Die Aussenanlagen des Friedhofsgeländes sind instandsetzungsbedürftig. Die Kanalisation ist gesamthaft zu ersetzen und ein Trennsystem vorzusehen. Im Zuge der Erneuerung sollen Mängel des Friedhofsaussenbereichs behoben werden. Hierzu zählen zusätzliche Zapfstellen für Wasser und Strom für die Pflege der Gräber, eine Beleuchtung des öffentlichen Durchgangswegs und Verweilorte für die Angehörigen.

### **Instandsetzungsbedarf**

Zur Erfassung des Instandsetzungsbedarfs wurde für das Gebäude eine Technical Due Diligence (TDD) erstellt. Die TDD gibt Auskunft über den Gebäudezustand und den Instandsetzungsbedarf aufgeschlüsselt nach kurz-, mittel- und langfristigen Instandsetzungsmassnahmen. Die Instandsetzungsmassnahmen werden dabei als 1:1-Ersatz ohne wertvermehrnde Anpassungen an neue Nutzungsbedürfnisse festgehalten. Die veränderten Nutzungsbedürfnisse werden in der vorliegenden Projektdefinition beschrieben. Die TDD stellt fest, dass für die Friedhofsanlage in den nächsten Jahren ein grosser Instandsetzungsbedarf besteht.

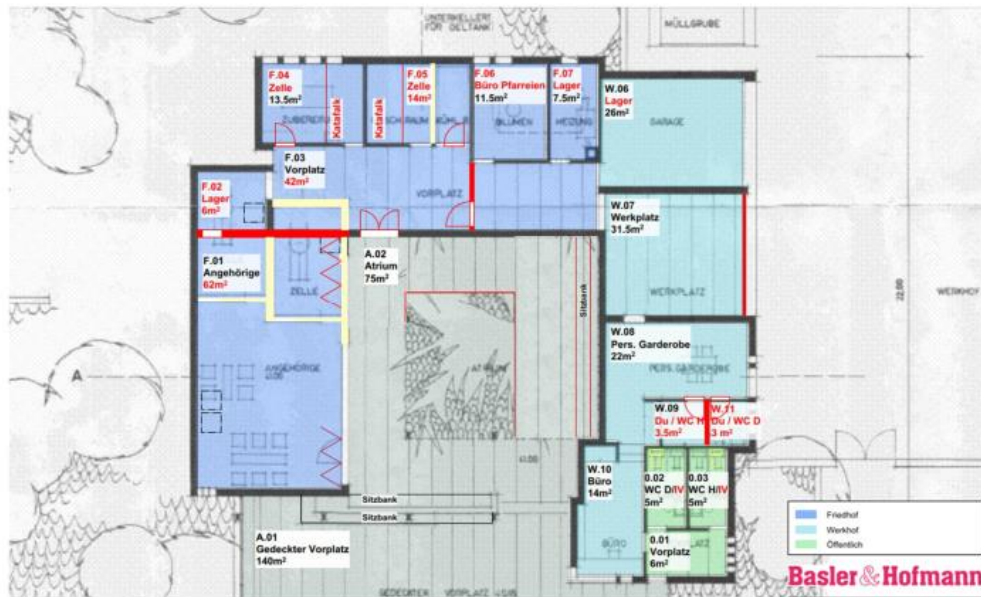
### **Neue Raumaufteilung**

In Kenntnis des Objektes, des Instandsetzungsbedarfes und der Nutzerbedürfnisse erstellte die Firma Basler und Hofmann AG drei konzeptionelle Lösungsansätze für das Erdgeschoss sowie einen Lösungsansatz für das Untergeschoss

und für die Umgebung. Der Gemeinderat hat sich für folgende zukünftige Raumaufteilung entschieden:

## a) Erdgeschoss

Im Erdgeschoss soll die Abdankung von der Aufbewahrung separiert werden. Die Nutzungstrennung «Zelle»/Aufbahrung und «Angehörige»/Abdankung erlaubt ein individuelles Besuchen der Aufbahrung und stellt einen betrieblichen Mehrwert dar. Das Zusammenfügen in einem Raum «Angehörige-Innenhof» kommt den unterschiedlichen Bedürfnissen, einer Abdankung aber auch kulturellen Veranstaltungen ausserhalb des Friedhofbetriebs zugute.



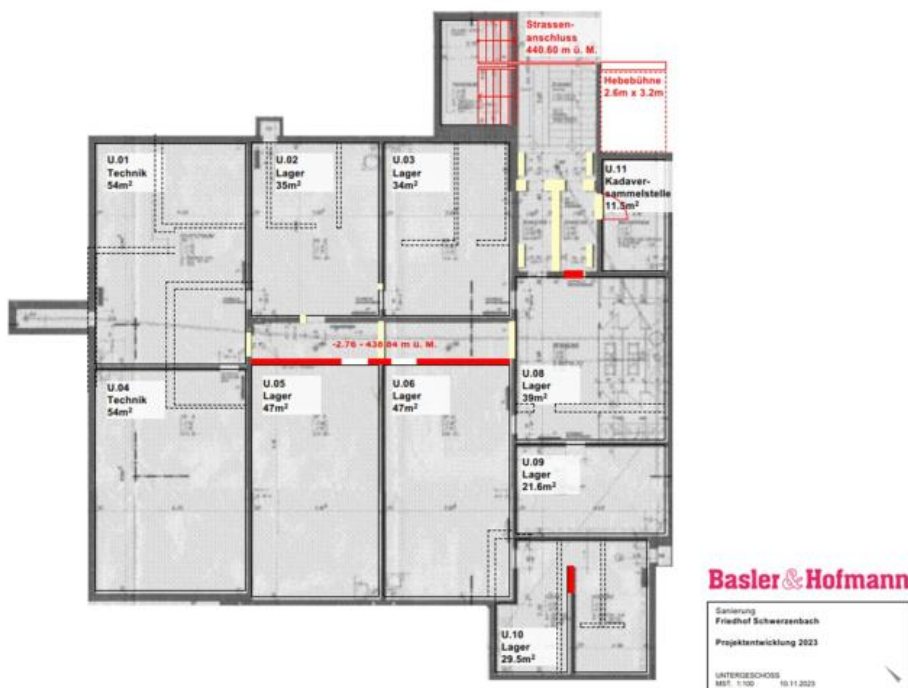
Im Zusammenhang mit dem gewählten Lösungsansatz wurde folgendes festgehalten:

- die Verbindung der Räume «Angehörige» und «Innenhof» wird über eine Verbreiterung der dazwischenliegenden Fassadenöffnung gestärkt
- die Fensterfront wird offenbar gestaltet
- die Begrünung Innenhof wird erneuert, ein Rundlauf inklusive einer Sitzbank erlauben mehr Aufenthaltsfläche und -qualität
- die Gestaltung des Innenhofs soll die Elemente Wasser und Grün beinhalten
- im Innenhof soll eine Trinkstelle geschaffen werden (kein Brunnen mit laufendem Wasser, Trinkstelle z.B. mit Selbstschlussarmatur)
- der Raum zwischen Abdankung und Aufbahrung dient als Büro Pfarreien
- ein separater Zugang erschliesst die neue Aufbahrung, der Zugang wird überdacht
- es werden zwei neue Zellen mit einem grosszügigen Vorraum geschaffen
- angrenzend zum Zellenvorraum liegt das Lager und der Kühlraum
- der Werkplatz wird neu in die Gebäudehülle integriert

- aufgrund des teilweise genutzten Arbeitsplatzes Friedhofsgärtnerei kann auf eine geschlechtergetrennte WC-Anlage für die Mitarbeitenden verzichtet werden
- die öffentliche Toilettenanlage wird hindernisfrei

## b) Untergeschoss

Das Untergeschoss wird einer neuen Nutzung zugeführt. Künftig wird das Untergeschoss für die Technik des Friedhofs und als Lager sowie für eine Kadaversammelstelle genutzt.



Im Zusammenhang mit dem gewählten Lösungsansatz wurde folgendes festgehalten:

- eine Hebebühne soll die unterschiedlichen Niveaus des Untergeschosses, der Strasse und des Werkhofes verbinden. Die Hebebühne soll für einen Handhubwagen geeignet sein
- entsprechende Anpassungen der Zugangstreppe und des Vorplatzes zum UG-Eingang erlauben eine separierte Kadaversammelstelle
- die Untergeschossräume werden zu Lager und Technik umgenutzt
- das gesamte Untergeschoss wird mechanisch belüftet

## **c) Umgebung**

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Umgebung lässt sich folgendes festhalten:

- im Speziellen hervorgehoben wurde im Rahmen der übergeordneten Zielen die Anliegen der Biodiversität, welche an unterschiedlichen Stellen der Erneuerung, begrüntes Flachdach, Umgebungsgestaltung, einfließen können
- auch könnten bei der Umsetzung Synergien genutzt werden wie bspw. die geplante Renaturierung des Chimlibach
- eine Neugestaltung der Vorzone des Friedhofsgebäude führt zu hindernisfreien Zugängen zum Innenhof und zu den öffentlichen Toilettenanlagen
- drei Verweilorte ermöglichen den längeren Aufenthalt für Angehörige. Der bestehende Verweilort unter dem gedeckten Vorplatz wird gestärkt, ein Verweilort im Schatten der Bäume entlang des Jakob Kaiserwegs und ein Verweilort entlang des Chimlibachs werden geschaffen
- eine Wegbeleuchtung des gebogenen Weges Chimlibach bis Schossackerstrasse wird neu erstellt
- über den Friedhof verteilt werden Versorgungsstellen mit Wasser und Strom geschaffen
- eine Heckengruppe, welche das Gräberfeld von den Arbeitsbereichen der Friedhofsgärtnerei abgrenzt, wird gepflanzt
- der Fahrbelag des Friedhofsparking soll erneuert werden
- eine Anpassung der Zufahrt soll den grösser gewordenen Entsorgungsfahrzeugen genügen
- die Sammelstelle ist instand zu setzen. Die Kosten hierfür fallen ausserhalb der Projektentwicklung Friedhof in einem separaten Projekt an (gebührenfinanzierter Bereich)

Für weitere Informationen zum Projekt wird auf die Technical Due Diligence (Zustandsanalyse) sowie die Projektdefinition – beide vom 29. November 2023 – verwiesen.

## **Investitionskosten für die Realisierung**

Auf Grundlage der Projektdefinition sowie der Zustandsanalyse hat das Planungsbüro eine Grobkostenschätzung vorgenommen. Die geschätzten Kosten entsprechen den Anlagekosten inkl. MWST mit Kostenstand April 2023 in einer, dem Planungsstand entsprechenden Genauigkeit von +/- 25 %.



<b>BKP</b>	<b>Arbeitsgattung</b>	<b>Instandsetzung</b>	<b>Projektdefinition</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteilig %</b>
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	91'000.00	50'000	141'000	3
BKP 2	Gebäude, inkl. Planerhonorare	1'947'000	686'000	2'633'000	50
BKP 3	Betriebseinrichtungen	30'000	10'000	40'000	1
BKP 4	Umgebung	1'026'000	297'000	1'323'000	25
BKP 5	Baunebenkosten, inkl. MWST	420'000	145'000	565'000	10
BKP 6	Reserven 10 %	328'000	111'000	439'000	10
BKP 9	Ausstattung	54'000	19'000	73'000	1
<b>BKP 1-9</b>	<b>Analogkosten inkl. MWST</b>	<b>3'900'000</b>	<b>1'350'000</b>	<b>5'250'000</b>	<b>100</b>

Folgende Kosten sind in der Grobkostenschätzung nicht enthalten:

- Kapitalkosten
- Künftige Teuerung
- Vorleistungen, bspw. die Projektentwicklung, Zustandsanalyse
- Auswahlverfahren künftige Planer
- Eigenleistungen der Gemeindeverwaltung
- Kosten für Altlasten im Untergrund (es werden keine Altlasten erwartet)
- Umzugskosten und Kosten für Provisorien
- Kosten ausserhalb des Betrachtungs- und Planungsperrimeters der Projektdefinition

## **Terminplan**

Folgende Projekt-Meilensteine werden zurzeit angestrebt:

Genehmigung Projektierungskredit	19. Juni 2024
Auswahlverfahren / Planerwahlverfahren	Q3 2024 – Q1 2025
Vor-/Bauprojekt, Kostenvoranschlag	Q2 2025 – Q1 2026
Volksabstimmung Baukredit	Q4 2025 – Q3 2026
Bewilligungsverfahren	Q2 2026
Ausschreibung	Q1 – Q2 2027
Realisierung	Q3 2027 – Q2 2028
Inbetriebnahme	August 2028

## **Projektierungskredit**

Aufgrund der vorliegenden Projektdefinition der Firma Basler und Hofmann AG stellt sich der Kredit für die Phase 31 Vorprojekt, Phase 32 Bauprojekt und Phase 33 Bewilligungsverfahren wie folgt zusammen:

<b>Aufwandposition</b>		<b>Total in Fr.</b>
1	<i>Projektentwicklung / Zustandsanalyse (bereits durch den Gemeinderat bewilligt und ausgeführt)</i>	55'000.00
2	Planerwahlverfahren	105'000.00
3	Gebäudeaufnahmen	15'000.00
4	Gebäudeschadstoffe Planung	5'000.00
5	Honorare Planer (SIA 31 – 33/ - 51)	290'000.00
6	Bauherrenunterstützung	42'000.00
7	Reserven	51'000.00
Total Kosten exkl. MWST		508'000.00
Mehrwertsteuer 8,1 % (gerundet)		41'2000.00
<b>Total Baukosten inkl. MWST</b>		<b>549'200.00</b>

### **Weiteres Vorgehen**

Unter der Voraussetzung, dass der Projektierungskredit an der Gemeindeversammlung genehmigt wird, ist das weitere Vorgehen die Suche nach einem Planer. Entsprechend der zu erwartenden Honorarsumme ist für die Planersuche ein selektives Verfahren im Sinne des öffentlichen Beschaffungswesen angezeigt.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt wie folgt zu beschliessen:

1. Der Projektierungskredit für die Sanierung des Friedhofs in der Höhe von Fr. 550'000.00 inkl. MWST wird genehmigt.
2. Die Immobilienverantwortliche wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Schwerzenbach, 8. April 2024

### **NAMENS DES GEMEINDERATES**

Martin Hermann  
Gemeindepräsident

Martin Noser  
Gemeindeschreiber

## **Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Projektierungskredit von Fr. 550'000 für die Sanierung des Friedhofs geprüft und genehmigt.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung die Zustimmung zu diesem Antrag.

Schwerzenbach, 26. April 2024

## **Für die Rechnungsprüfungskommission**

Reto Portmann  
Präsident

Antonio Spitale  
Aktuar