

## Geschäft 3414

### Bericht an den Einwohnerrat

vom 18. Dezember 2002

### Abrechnung über den Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 10'414'000.00 (inkl. Bauteuerung) für den Neubau der Gemeindeverwaltung an der Baslerstrasse 111

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Bauausführung
3. Kreditabrechnung
4. Antrag

#### 1. Ausgangslage

In der Sitzung vom 27. Januar 1999 hat der Einwohnerrat einen Kredit in Höhe von CHF 9'850'000.00 für den Bau einer neuen Gemeindeverwaltung (Geschäft Nr. 3056B) an der Baslerstrasse 111 bewilligt.

Anlässlich der Volksabstimmung vom 18. April 1999 wurde dem Kredit deutlich mit 3'734 Ja zu 1'585 Nein Stimmen zugestimmt. In den entsprechenden Abstimmungsunterlagen fehlte der Hinweis auf eine allfällige Bauteuerung. Der Baukostenindex stand im April 1999 bei 101,3 Prozentpunkten. Am 4. April 2001 hat der Einwohnerrat den teuerungsbedingten Mehrkosten von CHF 564'000.00, was einem angenommenen Index von 107.1 Punkten (effektiv 110.1 Punkte) entsprach, zugestimmt. Somit beläuft sich die bewilligte Kreditsumme für den Neubau der Gemeindeverwaltung auf CHF 10'414'000.00.

Weiter wurde an der Sitzung vom 20. Januar 1999 die Umzonung (Geschäft Nr. 3056) der Parzelle A 1422, Dürrenmattweg 1 von der W3 / WG4 in die OeW7 Zone zugestimmt.

#### 2. Bauausführung

Mit den Planungs- und Ausführungsarbeiten wurden die Sieger des Architekturwettbewerbs Erny & Schneider BSA SIA als Generalplaner beauftragt. Seitens der Gemeinde wurde die Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung mit der Projektleitung und Bauherrenvertretung beauftragt.

Am 28. Juni 1999 wurde eine begleitende Baukommission "Neubau Gemeindeverwaltung" mit folgenden Mitgliedern konstituiert:

Bruno Steiger, Gemeinderat  
(Departementchef Hochbau / Raumplanung) bis 8. Mai 2000  
Roman Meury, Gemeinderat  
(Departementchef Tiefbau / Umwelt), Präsident Baukommission  
Walter Stammbach, (Hauptabteilungsleiter Hochbau / Raumplanung)  
Max Kamber, Gemeindeverwalter  
Adolf Biedert, Protokoll, (Sachbearbeiter Hochbau / Raumplanung)  
Sam Champion, Delegierter SD / SFP bis 8. Mai 2000  
Max Amsler, Delegierter SD / SFP ab 14. August 2000  
Charles Frey-Cavelti, Delegierter CVP / SVP  
Andreas Giske-Ippensohn, Delegierter SP  
Markus Spiess, Delegierter FDP  
Thomas Gentsch, kantonales Hochbauamt, Hauptabteilungsleiter Ausbau und Unterhalt  
Andreas Bhend, kantonales Amt für Liegenschaftsverkehr, Abteilung Landerwerb  
Werner Schwander, Polizei Basel-Landschaft, Kommissar II

Christian Oberhauser, Polizei Basel-Landschaft, Leiter Abteilung Technik, ab 8. Mai 2000

Die begleitende Baukommission hat in 27 Sitzungen vom 28. Juni 1999 bis zum 3. Juni 2002 über alle relevanten Baufragen beraten: Raumprogramm, Haustechnik, Materialisierung, Termine und Kosten. Die Kommission war ein beratendes Organ des Gemeinderates und hatte in diesem Sinne keine Entscheidungskompetenzen. Sie stellte jedoch über alle baurelevanten Massnahmen Anträge an den Gemeinderat. Die Arbeitsvergaben erfolgten in jedem Fall durch den Gemeinderat nach den Kriterien des Beschaffungsgesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 1. Februar 2000.

Im Besonderen wurde auf einfache und sparsame Konstruktionen und ökologisch sinnvolle Energiesysteme geachtet. Auf teure Materialien im Rohbau und im Ausbau wurde gänzlich verzichtet. Die Klinkerfassade und das Fenstersystem wurden bei einem Augenschein begutachtet. Die Gebäudehülle wurde so konzipiert, dass diese dem Minenergie-Standard entspricht und dadurch in den Genuss von kantonalen Subventionen kam.

Bis auf eine Lüftung der gefangenen WC-Anlagen und Archiv-Räume wurde auf die Klimatisierung des Gebäudes verzichtet.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Gas-Kondensations-Heizkessel mit einem sehr hohen Wirkungsgrad.

Der Terminplan wurde nach den Vorgaben des Gemeinderates eingehalten. Der Rohbau wurde mit dem Spatenstich am 14. April 2000, zu einer für den Bau optimalen Jahreszeit, in Angriff genommen. Die Arbeiten wurden weder von grossen Zwischenfällen noch Schlechtwetter -perioden behindert.

Hierzu einige Daten:

Spatenstich: 14. April 2000  
 Erteilung der Baubewilligung: 20. April 2000  
 Aufrichtefest mit den Handwerkern: 18. Januar 2001  
 Abschluss der Rohbauarbeiten: November 2000  
 Abschluss der Ausbauarbeiten: 7. November 2001  
 Bezug der Gemeindeverwaltung: 15. / 16. November 2001  
 Verwaltung für Einwohner offen: 19. November 2001

Die Baukosten wurden durch die Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung monatlich überprüft. Ausserdem wurde die begleitende Baukommission laufend über den aktuellen Kostenstand informiert.

Durch die Kostenunterschreitung des Gesamtkredites konnte ein grosser Teil für die "Kunst am Bau" über den Kredit finanziert werden.

Abschliessend darf erwähnt werden, dass die Planer und die Gemeinde für die behindertengerechte Ausführung des Gemeindezentrums von der Pro Infirmis mit einem Preis ausgezeichnet wurden.

### 3. Kreditabrechnung

18. April 1999 "Bewilligung eines Verpflichtungskredites von CHF 9'850'000.00 für den Neubau einer Gemeindeverwaltung"

4. April 2001 "Bewilligung der teuerungsbedingten Mehrkosten von CHF 564'000.00"

Somit ergibt sich folgende Abrechnung für die neue Gemeindeverwaltung:

BKP Baukostenplan	Bezeichnung	Bauabrechnung vom 31.10.2002	Subventionen und Mehrkosten Polizei Basel-Landschaft
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	240'864.30	

BKP 2	Gebäude	9'507'612.35	
BKP 3	Betriebseinrichtungen	106'735.35	
BKP 4	Umgebung	507'192.10	
BKP 5	Baunebenkosten	242'499.95	
	Total BKP 1 – BKP 5	10'604'904.05	
	Kunst am Bau	51'050.00	
	Brutto Erstellungskosten	<b>CHF 10'655'954.05</b>	
BKP 6	Subventionsbeitrag Minenergie BUD BL		91'780.00
	Subventionsbeitrag Blitzschutzanlage BGV		1'334.00
	Subventionsbeitrag Brandmeldeanlage BGV		7'419.00
	Mehrkosten Polizei Baselland		146'883.00
	Total der Abzüge		<b>CHF 247'416.00</b>
	Netto Erstellungskosten	CHF 10'408'538.05	
	Bewilligter Kredit	<b>CHF 10'414'000.00</b>	
	Minderkosten zu Kredit	CHF 5'461.95	

#### 4. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

#### zu beschliessen:

Von der Bauabrechnung für die neue Gemeindeverwaltung in der Höhe von

CHF 10'408'538.05 wird Kenntnis genommen.

#### GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin: Ruth Greiner

Verwalter: Max Kamber

#### Bericht an den Einwohnerrat vom 25. September 2002

#### Bewilligung eines Verpflichtungskredites in Höhe von CHF 2'200'000.00 für die Renovation der Friedhofgebäude

#### Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Konzeptbeschrieb
3. Raumprogramm
4. Terminprogramm
5. Kosten
6. Anträge

## <<Bestellung der Planunterlagen>>

### 1. Ausgangslage

Der Gemeinderat beabsichtigt parallel zur Friedhoferweiterung und Umgestaltung die Gebäude aus den fünfziger Jahren bauphysikalisch, betrieblich und architektonisch zu sanieren. Diese Sanierung und Verbesserung der Infrastruktur muss für die nächsten 20 –25 Jahre genügen, so dass vor Ablauf dieser Zeitspanne keine Neubauten realisiert werden müssen.

Im Jahr 1950 ging Walter Wurster, Partner des damaligen Architekturbüros Wurster + Huggel Basel, als Sieger aus einem öffentlich ausgeschriebenem Architekturwettbewerb hervor.

Das damalige Projekt überzeugte durch klare Disposition und den strukturellen Aufbau der Gebäudeteile, die dem Einfluss der Architektursprache von „Le Corbusier“ unterliegen. Im Jahr 1956 wurde die Anlage realisiert und dem Betrieb übergeben.

Durch die Kapellenerweiterung 1976 (ebenfalls Walter Wurster) wurde der Ursprungsbau innen wie aussen stark entfremdet. Durch den Anbau wurde die Kapelle von 100 auf 188 Plätze vergrössert. Die Aussagekraft der Gebäudegruppe, die zweifellos ein schützenswertes Architekturexempel der Moderne der fünfziger Jahre darstellt, wurde dadurch beeinträchtigt.

Der Anlage haftet heute eine gewisse betriebliche und architektonische „Verslumung“ an, mehrere Details wirken abgenutzt und unzeitgemäss. Somit kann es nicht genügen, die Gebäude rein bauphysikalisch zu sanieren, parallel dazu drängt sich eine zeitgemässe, funktionelle und architektonische Anpassung auf.

Die heute 46-jährigen Gebäude sind nicht mehr zeitgemäss und verunmöglichen effiziente Arbeitsabläufe. Die vier Aufbahrungsräume sind schmal und für die Hinterbliebenen gibt es keinen direkten Zugang zum Sarg. Die Urnen können nicht aufgebahrt werden, da es keinen separaten Raum gibt. Eine Tiefkühlanlage, die unbedingt erforderlich ist, fehlt gänzlich. Die dunklen Holzwände und die Rasterdecke mit den zu grossen Katafalken wirken sehr einengend. Teile der Werkstatt und des Magazins behindern die Abläufe sehr stark und sollten zu der bestehenden Werkstatt (Gebäude Nr. 55D) ausgelagert werden.

Die Gebäude befinden sich bauphysikalisch und energetisch in einem schlechten Zustand. Die Aussenwände weisen Feuchtigkeitsschäden auf. Zweiseitig befindet sich eine Beton-Glas Bausteinwand, die später auf der Innenseite mit einer Plexiglasplatte provisorisch verkleidet wurde. Diese Wand weist Abplatzungen und Farbschäden auf. Die Dachflächen sind grösstenteils undicht und an diversen Stellen dringt Wasser ein. Die Decken und Wände sind nur minimal wärmegeklämt und führen deshalb zu hohen Wärmeverlusten. Im Rahmen der Umbauarbeiten 1976 wurde in der Kapelle eine Elektro-Fussbodenheizung eingebaut. Diese Heizung ist sehr störungsanfällig und ihr Wirkungsgrad reicht im Winter nicht aus, um die Kapelle zu temperieren.

Die Instandhaltung wurde im Hinblick auf die Friedhoferweiterung und -neugestaltung auf ein Minimum beschränkt. Der heutige Zustand der Bausubstanz lässt ein weiteres Aufschieben der Sanierung, ohne Risiko von plötzlich auftretenden, betriebsstörenden Schäden, nicht zu.

Teile der Fussbodenheizung in der Kapelle wurden stillgelegt, da die Heizung ohne den Natursteinboden zu entfernen, irreparabel ist. Ziel der Sanierung ist, die dringend notwendigen Erneuerungen im Zusammenhang mit den nötigen Anpassungen auf den heute geforderten technischen Mindest-Standard zu führen. Diese Anpassungen und Erneuerungen werden so gestaltet, dass die bestehende Architektursprache nicht wesentlich verändert wird.

Die Orgel wurde im November 2000 ins „Inventar der Orgeln des Kanton Basel-Landschaft“ aufgenommen. Die Einstufung reicht von null bis drei Sternen. Die Orgel in der Kapelle wird mit einem

Stern eingestuft. Nach Rücksprache mit der Denkmalpflege muss nach diesem Inventar die Gestaltungseinheit der Orgel beibehalten werden. Der Windkasten ist dicht, die Ventile sind in Ordnung, die mechanischen Teile sind alle in gutem Zustand. Die Orgel hat sieben Register und nur ein Manual (Tastatur). Die Orgel kann nicht mit einem zweiten Manual erweitert werden, so dass diverse Chorale nicht gespielt werden können; dadurch wird das Musikspektrum erheblich eingeschränkt.

## 2. Konzeptbeschreibung

Aufgrund eines ordentlichen Submissionsverfahrens zwischen sechs Architekten wurde das Architekturbüro Hans Ruedi Bühler, Architekt SIA/SWB, Bottmingen, mit der Planung beauftragt. Zur Erarbeitung des Konzeptes wurde eine begleitende Baukommission „Renovation Friedhofgebäude“ unter dem Vorsitz von Gemeinderat Roman Meury konstituiert. In dieser Kommission nahmen je ein/e Vertreter/in der Einwohnerratsfraktionen und je ein/e Vertreter/in der drei Kirchgemeinden (christkatholische, evangelisch-reformierte und römisch-katholisch) teil. In vier Sitzungen und einem Augenschein auf drei Friedhöfen wurde das durch den Architekten entwickelte Konzept eingehend besprochen und weiterentwickelt.

Aufbahrungshalle, Technikraum:

Anstelle der vier bestehenden Aufbahrungsräume werden neu drei Aufbahrungsräume vorgesehen. Auf eine Glaswand, die den Zugang zu den Katafalken verhindert, wird verzichtet. Die Katafalken sollten transparent gestaltet werden. Im Anlieferungsbereich wird eine doppelstöckige Tiefkühlanlage vorgesehen. Der Aufenthaltsraum wird grosszügig mit dem Vorraum der Aufbahrungsräume verbunden und mit einem abgeschirmten Urnenraum ergänzt. Das bestehende Büro wird zugunsten eines zusätzlichen Putzraumes um ca. ein Drittel verkleinert. Der integrierte Technikraum für Heizung und Kühlung wird durch eine Aussentüre erschlossen.

Kapelle:

Die bestehenden Stützen werden bei gleichzeitigem Einbau eines Unterzuges entfernt. Somit erhält die Kapelle ihre ursprüngliche Axialität ohne Verlust von Besucherplätzen. Die Sitzbänke werden durch Stühle ersetzt, wodurch die Benutzerflexibilität erhöht wird. Das Dach des Anbaus wird tiefer gelegt und gleichzeitig werden Oberlichtfenster an der Westfassade eingebaut. Zur Verhinderung von Luftzugerscheinungen wird ein temporär einsetzbarer Wärmeverhang vor der bestehenden Beton-Glas-Bausteinwand eingerichtet. Letztere wird, wo nötig, sorgfältig saniert. Die Sakristei wird um 1.00 m nach aussen vergrössert. Die Orgel wird nach den Sanierungsarbeiten gereinigt und überholt.

Dienstgebäude:

Die Werkstatt und das Magazin (Gebäude Nr. 55 B) werden zu der bestehenden Werkstatt (Gebäude Nr. 55 D) verlegt. Die WC-Anlage wird erneuert und zusätzlich durch ein behindertengerechtes WC ergänzt. Die Garderobe und der Aufenthaltsraum für das Personal werden zusammengelegt. Im Aufenthaltsraum wird eine kleine Teeküche eingebaut.

Aussenräume:

Der Hof beim Haupteingang wird optisch mit einer Rabatte gegen den Weg abgegrenzt. Für die bestehende Skulptur in der Hofmitte wird ein neuer Standort gesucht. Ein neuer, windgeschützter Hof im Nord-Westen, der zur inneren Sammlung der Friedhofgänger dient, wird mit einer Glaswand einseitig gefasst und mit einer Überdachung, analog der bestehenden Wellendächer, teilweise gedeckt. Durch die Glaswand bleibt die Sicht gegen die Grabfelder im Westen erhalten.

## 3. Raumprogramm

Aufbahrungshalle,  
Aufbahrungsraum mit 3 Katafalken 36.10 m<sup>2</sup>

Technikraum:

Besucherhalle 30.00 m<sup>2</sup>  
Urnenraum 4.50 m<sup>2</sup>  
Putzraum 3.20 m<sup>2</sup>  
Büro 13.20 m<sup>2</sup>  
Vorraum / Sargtransport 17.80 m<sup>2</sup>  
Bestattungszone 38.00 m<sup>2</sup>  
Kühlzelle doppelstöckig 3.25 m<sup>2</sup>  
Technikraum 8.60 m<sup>2</sup>

Öffentliche Telefonkabine 1.00 m<sup>2</sup>

Kapelle:

Windfang 3.25 m<sup>2</sup>

Kapelle 160.00 m<sup>2</sup>

Sakristei 11.15 m<sup>2</sup>

Dienstgebäude:

Aufenthaltsraum mit Teeküche 13.20 m<sup>2</sup>

Garderobe 9.40 m<sup>2</sup>

WC / Dusche 2.70 m<sup>2</sup>

Öffentliche WC-Anlagen 16.40 m<sup>2</sup>

Gedeckter Velo – Mofaunterstand 6.60 m<sup>2</sup>

#### 4. Terminprogramm

Bei Bewilligung des Verpflichtungskredites durch den Einwohnerrat, kann sofort mit der Ausführungsplanung begonnen werden.

Kreditvorlage Einwohnerrat: 22. Januar 2003

Referendumsfrist: bis Ende Februar 2003

Ausführungsplanung: ab März 2003 bis Ende August 2003

Submission: ab März 2003 bis Ende Oktober 2003

Sanierung Kapelle: Anfangs Juni 2003 bis Ende Dezember 2003

Sanierung Aufbahrung / Technik: Anfangs Juni 2003 bis Ende Dezember 2003

Sanierung Dienstgebäude: Anfangs Juni 2003 bis Ende Dezember 2003

Sanierung Aussenhöfe: Anfangs August 2003 bis Ende November 2003

Inbetriebnahme ganze Anlage: Januar 2004

#### 5. Kosten

Die Kosten (Preisbasis August 2002) für die Renovation der Friedhofgebäude setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig	Total Kosten inkl. MWST
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>CHF 140'000.00</b>
	Kapelle	CHF 70'000.00	
	Aufbahrungshalle	CHF 59'000.00	
	Dienstgebäude	CHF 10'000.00	
	Gedeckte Halle	CHF 1'000.00	

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig	Total Kosten inkl. MWST
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>CHF 1'514'000.00</b>
	Gesamtprojekt	CHF 60'000.00	
	Kapelle	CHF 614'000.00	
	Aufbahrungshalle	CHF 520'000.00	
	Dienstgebäude	CHF 190'000.00	
	Gedeckte Halle	CHF 130'000.00	

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig	Total Kosten inkl. MWST
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>		<b>CHF 131'000.00</b>
	Aufbahrungshalle	CHF 131'000.00	

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig	Total Kosten inkl. MWST
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		<b>CHF 200'000.00</b>
	Gesamtprojekt	CHF 200'000.00	

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig	Total Kosten inkl. MWST
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>CHF 48'000.00</b>
	Gesamtprojekt	CHF 48'000.00	

BKP	Bezeichnung	BKP 2-stellig	Total Kosten inkl. MWST
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>CHF 167'000.00</b>
	Kapelle	CHF 123'000.00	
	Aufbahrungshalle	CHF 30'000.00	
	Dienstgebäude	CHF 14'000.00	

## 6. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat **zu beschliessen:**

- 6.1 Dem Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 2'200'000.00 für die Renovation der Friedhofgebäude wird zugestimmt.
- 6.2 Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2002 = 110.0 Punkte, Basis April 1998 = 100.0 Punkte) wird genehmigt.

### **GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Die Präsidentin      Der Verwalter  
Ruth Greiner        Max Kamber