



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderats Fällanden vom 25. Februar 2020**

28.	Liegenschaften, Grundstücke	35
28.03.	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke Friedhofgebäude Zil, Fällanden Projekt Umbau und Sanierung Projektgenehmigung und Bewilligung Ausführungskredit Antrag an die Gemeindeversammlung	

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenauflage für die Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung <input checked="" type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

Das 1966/67 erstellte Friedhofgebäude stellt mit seinem architektonischen Ausdruck in Kombination mit der damaligen Bauweise einen typischen Zeitzeugen dar. Zwar befindet sich das Gebäude nicht im Inventar der schützenswerten Objekte der Denkmalpflege, dennoch ist es aus architektonischer Sicht als erhaltenswert einzustufen.

Gemeinsam mit der Friedhofkapelle bildet sich durch die Gebäudesetzung eine räumlich attraktive Hofsituation, die sich zwischen den Gebäuden aufspannt und zum Friedhof hin orientiert. Von diesem Hof wird das Erdgeschoss über die Längsfassade erschlossen, hier befinden sich Nutzungen wie Warteraum, Pfarrbüro mit Nebenräumen sowie eine öffentliche WC-Anlage. Zusätzlich ist in diesem Geschoss eine Remise angeordnet.

Die bestehende Hangsituation wurde genutzt, um das Gebäude strassenseitig zweigeschossig auszubilden. Auf dieser hofabgewandten Gebäudeseite wurde eine werkhofartige Situation geschaffen. Geschosshohe Betonmauern gliedern den Aussenraum in öffentliche, für Besucher und Besucherinnen zugängliche Bereiche sowie interne Zonen für den Friedhofbetrieb.

Im Untergeschoss liegen die betrieblich notwendigen Räume wie Garagen, Lager, Aufenthaltsraum usw. Zudem befinden sich hier vier Aufbahrungsräume, wovon lediglich zwei genutzt werden und zwei weitere im Bedarfsfall ausgebaut werden können.

Konstruiert ist das Gebäude durch eine schottenartige Tragstruktur in Beton, die teilweise sichtbar belassen wurde. Die Längsfassaden sind durch raumhohe Fassadenelemente gestaltet, strassenseitig mit Lichtbändern und Brüstungen aus Leichtkonstruktionen, hofseitig mit raumhohen Isolierverglasungen. So bezieht sich das Gebäude räumlich stark auf den internen Hof zwischen Friedhofgebäude und Kapelle und bildet eine Rückseite zur Strasse.

Das Dach ist als Flachdach in Holz mit minimaler Isolation konstruiert. Die Innenwände in den Untergeschossen bestehen aus Kalksandstein, im Erdgeschoss teilweise aus Backsteinmauer-

werk. Die haustechnischen Anlagen befinden sich weitgehend immer noch auf dem Stand der 1960er Jahre.

Projektanforderungen

Das Friedhofgebäude bildet im Gesamtkomplex mit dem Hofraum und der Friedhofkapelle eine optisch ansprechende Einheit, demzufolge soll es erhalten werden.

Diverse Räume des Friedhofgebäudes werden derzeit jedoch nicht mehr so genutzt und benötigt, wie sie ursprünglich geplant wurden. Gleichzeitig stellt die Nutzungsdurchmischung durch die im Untergeschoss angeordneten Aufbahrungsräume sowie deren räumliche Qualität eine unbefriedigende Situation für den Betrieb und die Besucher/innen dar. Ziel dieses Vorprojekts ist daher eine neu strukturierte Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung der aktuellen betrieblichen Abläufe. Die Betriebsbedürfnisse sollen mit der Neukonzeption bestmöglich abgedeckt werden – sowohl räumlich wie auch prozessorientiert. Die Räumlichkeiten werden sinnvoller angeordnet und ermöglichen den Besucher/innen sowie den Trauergästen einen der speziellen Situation angemessenen und würdevollen Friedhofbesuch.

Zudem weist die Liegenschaft einen erheblichen Instandhaltungsrückstand auf. Eine umfassende Gebäudesanierung für eine weitere Nutzung von rund 20 bis 30 Jahren, ohne Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds, ist anzustreben. Hierbei sind die aktuellen behördlichen Auflagen zu berücksichtigen.

Folgende räumliche Vorgaben für die neu zu verteilenden Nutzungen wurden formuliert:

Erdgeschoss

- 2 Aufbahrungsräume, ebenerdig von aussen über den Vorplatz zugänglich
- 1 Dienst-/Aufenthaltsraum
- Vor- und Warteraum für die Besucher/innen
- Besucher-WC (Damen, Herren und IV) und ein kleiner Putzraum

Untergeschoss

- Umbau der ehemaligen Aufbahrungsräume in Lager- und Werkstatt Räume
- Instandsetzung Kühlraum
- Ersatz der Kälteanlage mit den nötigen Installationen
- Erneuerung Mitarbeiter-WC und Garderoben
- Erneuerung Elektroinstallationen
- Erneuerung sanitäre Anlagen
- Erneuerung Heizungsanlage

Konzept

Neue Aufbahrung im Erdgeschoss

Die neue Aufbahrung ist im Erdgeschoss im Bereich der bisherigen WC-Anlage bzw. des Vor- und Warteraums angeordnet. Die Raumproportionen sind im Vergleich zu den bestehenden Räumen im Untergeschoss grösser dimensioniert. Dadurch entsteht Platz für nützliche und stimmungsbildende Utensilien wie Kerzenständer, Sitzbank etc.

Der Raumabschluss zum Vorraum ist als «Schrankwand» in Naturholz ausgebildet. Dadurch erscheinen die Aufbahrungsräume als möbelartige Einbauten und die ursprüngliche Schottenstruktur bleibt ablesbar. Zudem bietet die Schrankwand praktischen Platz für eine Sitzbank.

Visualisierung neue Aufbahrung



Dienst- und Aufenthaltsraum im Erdgeschoss

Der Dienst- und Aufenthaltsraum liegt im Bereich zwischen dem Treppenhaus und den Vorräumen der Aufbahrung. Die vorgesehenen Schiebetüren ermöglichen diese Flexibilität. Im Normalfall kann der Dienstraum den Vorräumen als zusätzlicher Warteraum zugeschlagen werden. Bei Bedarf kann der Raum zudem als Besprechungsraum genutzt werden. Hierbei ist wichtig, dass keine festen Einbauten die Nutzung als Dienstraum erschweren. Die Umnutzung muss jeweils rasch und unkompliziert erfolgen können, z. B. durch eine einfache Möblierung.

WC-Anlage im Erdgeschoss

Die bestehende WC-Anlage genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr und muss erneuert werden, zudem fehlt ein Invaliden-WC. Die neue WC-Anlage ist im Bereich des bestehenden Pfarrbüros, für das kein Bedarf mehr besteht, vorgesehen. Durch diese Anordnung liegen die Nasszellen im Erd- und Untergeschoss effizient übereinander.

Bereich heutige Aufbahrung im Untergeschoss

Durch die Verlegung der Aufbahrungsräume ins Erdgeschoss werden im Untergeschoss neue nutzbare Flächen generiert. Um die gewünschte Flexibilität zu erreichen, werden bestehende Wände rückgebaut und die bestehenden Aufbahrungen durch eine Schüttung angehoben. Die neu entstehenden Räume stehen für eine Vielzahl tageslichtunabhängiger Nutzungen zur Verfügung.

Aufenthalt mit Nasszelle im Untergeschoss

Der Aufenthaltsraum für das Friedhofspersonal bleibt am bestehenden Ort erhalten, jedoch ist es empfehlenswert, den Raum neu zu isolieren, um Feuchtigkeitsschäden durch kondensierende Luft zu verhindern und ein angenehmes Raumklima zu erreichen. Demzufolge ist es notwendig, die WC-Trennwände zu erneuern. In diesem Zusammenhang sollen auch Anschlüsse für den späteren Einbau einer Officeküche vorbereitet werden. Bei der Nasszelle – bestehend aus Putzraum, Waschraum, WC und Pissoir – ist weiterhin keine Geschlechtertrennung vorgesehen.

Heizung

An die alte Öl-Heizzentrale im Friedhofgebäude sind über Fernleitungen auch die Friedhofkapelle, das Feuerwehrgebäude und das angrenzende Wohnhaus angeschlossen. Sie hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Als Ersatz in Frage kommen eine CO₂-neutrale Pelletheizung, eine Holzschnitzel-Heizung oder eine Wärmepumpe. Für die Nutzung der Abwärme der ARA Bachwis ist die Distanz hingegen zu weit. Der bestehende Heizöltank wird demontiert und entsorgt, der Tankraum kann künftig für die Lagerung der Pellets oder Holzschnitzel genutzt werden. Alternativ wird auch die Lagerung des Heizmaterials in dem daneben liegenden, ebenfalls nicht mehr genutzten Raum geprüft.

Fertigarage Feuerwehr

Als Ersatz für die im Erdgeschoss des Friedhofgebäudes wegfallende Remise, in der bisher Feuerwehr- und Zivilschutzgeräte eingelagert waren, wird an der hinteren südlichen Ecke des Feuerwehrgebäudes eine neue Fertigarage erstellt. Während der Planungsphase hat sich gezeigt, dass die bisher im Friedhofgebäude beanspruchte Fläche nach dem Umbau nicht mehr zur Verfügung steht und der Bau einer separaten Fertigarage bei der Feuerwehr nicht zuletzt auch als sinnvolle Entflechtung am zweckmässigsten ist.

Weiterer Sanierungsbedarf

Eine vorgängig durchgeführte Gebäudeuntersuchung hat schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest, PCB und PAK) festgestellt, die zwingend fachgerecht von Spezialisten entsorgt werden müssen.

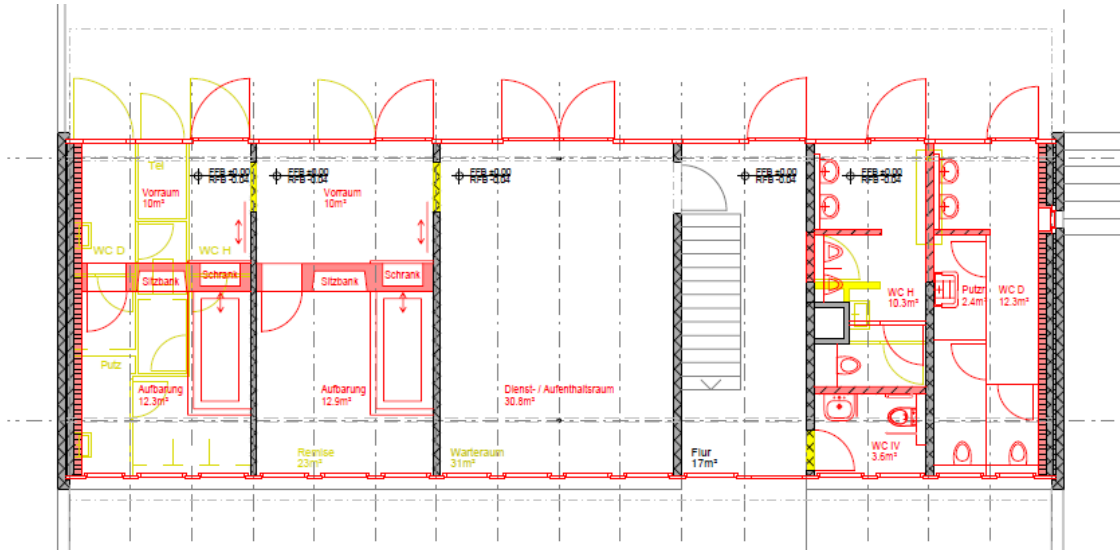
Zur Behebung des Wassereintritts nach starken Regenfällen sind vor allem am südöstlichen Bereich des Untergeschosses spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen nötig. Zum Abschluss der Sanierungsarbeiten wird der Friedhofplatz teilweise neu asphaltiert.

Die schmale Durchfahrt vom Werkhofbereich in Richtung des Friedhofgeländes wird neu als erhöhte Rampe ausgebildet, die dem Hochwasserschutz des Friedhofgebäudes dient. Die Ausführung im Zusammenhang mit der Sanierung des Friedhofgebäudes ist sinnvoll, da im Frühsommer 2018 der Zilbach schon einmal über die Ufer trat, quer über das Friedhofareal floss und die Kellerräume des Friedhofgebäudes flutete. Die konkrete bauliche Ausgestaltung des zusätzlichen Hochwasserschutzes ist auf die Betriebsbedürfnisse für die Zufahrt, z. B. Anlieferung von Blumen und Kränzen, Kehrrecht-/Grüngutabfuhr usw., abzustimmen.

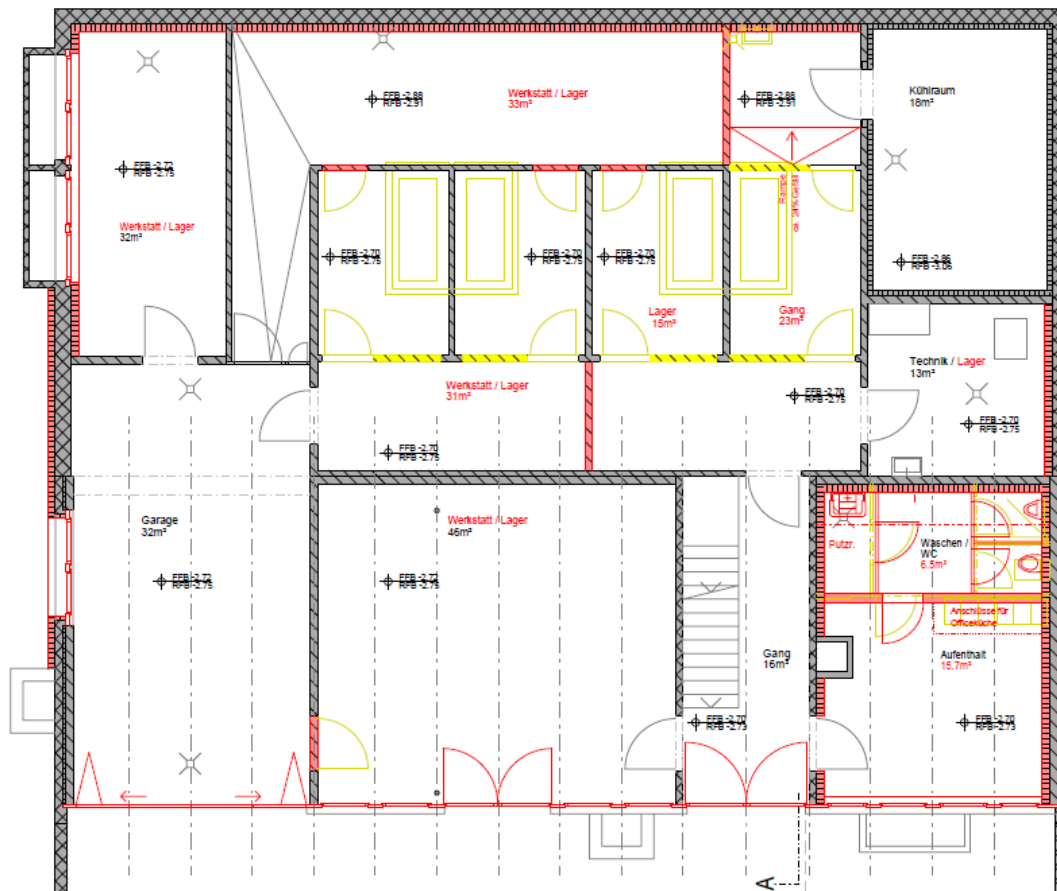
Bauzeit

Während der geplanten Bauzeit zwischen Ende August 2020 und Ende April 2021 wird das Gebäude für mindestens acht Monate nicht zur Verfügung stehen.

Erdgeschoss Grundriss



1. Untergeschoss Grundriss



Baukostenübersicht Friedhofgebäude

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	135'000.–
2 Gebäude	Fr.	1'470'000.–
4 Umgebung	Fr.	75'000.–
5 Baunebenkosten	Fr.	170'000.–
Total Friedhofgebäude inkl. MWST (Kostenschätzung +/- 15 %)	Fr.	1'850'000.–

Baukostenübersicht Fertiggarage Feuerwehr

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	3'000.–
2 Gebäude	Fr.	50'000.–
4 Umgebung	Fr.	5'000.–
5 Baunebenkosten	Fr.	17'000.–
Total Fertiggarage inkl. MWST (Kostenschätzung +/- 15 %)	Fr.	75'000.–

Finanzielles

Im Budget 2020 sind – gestützt auf die Machbarkeitsstudie 2016 – in der Investitionsrechnung, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, Sanierung Friedhofgebäude Dübendorfstrasse, Kto. 1.5107.5040.01, Fr. 1'000'000.– eingestellt und in der Investitionsplanung für 2021 Fr. 450'000.–. Die gemäss aktueller Kostenschätzung zu erwartenden Mehrkosten von rund 0.5 Mio. Franken resultieren vor allem aus der gesetzlich vorgeschriebenen Altlastensanierung (Spezialentsorgung der belasteten Materialien) sowie den dringend notwendigen Massnahmen für den Hochwasserschutz inkl. Umgebungsarbeiten. Zudem war in der früheren Kostenschätzung noch kein Ersatz der Fenster und Tore vorgesehen.

Gemäss aktueller Planung ist zu erwarten, dass mit Baubeginn im Herbst im laufenden Jahr rund Fr. 500'000.– zulasten der Investitionsrechnung 2020 anfallen werden, die übrigen Kosten in der Höhe von Fr. 1'425'000.– gehen zulasten der Investitionsrechnung 2021. Die Investitionsplanung ist entsprechend anzupassen, die Kosten für das kommende Jahr sind im Budget einzustellen.

Von den Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 1'925'000.– entfallen Fr. 1'850'000.– auf die Sanierung des Friedhofgebäudes, Kto. 1.5107.5040.01, und Fr. 75'000.– auf die Erstellung einer Fertiggarage für die Feuerwehr, Kto. 1.5103.5040.01.

Rechtliches

Gemäss Artikel 26 lit. c der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat für Beschlüsse über im Voranschlag enthaltene neue einmalige Ausgaben bis Fr. 200'000.– für einen bestimmten Zweck und neue jährlich wiederkehrende Ausgaben bis Fr. 50'000.– für einen bestimmten Zweck zuständig.

Gestützt auf Art. 15 lit. c der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für Beschlüsse über neue einmalige Ausgaben bis Fr. 5'000'000.– und jährlich wiederkehrende Ausgaben bis Fr. 500'000.–, soweit sie nicht in der Kompetenz des Gemeinderats sind, zuständig. Im vorliegenden Fall liegt die finanzielle Kompetenz demnach bei der Gemeindeversammlung.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2020 wird beantragt:
 - 1.1 Das Projekt für den Umbau und die Sanierung des Friedhofgebäudes Zil sowie die Erstellung einer Fertiggarage für die Feuerwehr wird genehmigt.
 - 1.2 Der erforderliche Ausführungskredit von Fr. 1'925'000.– inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung 2020 (Fr. 500'000.–) und 2021 (Fr. 1'425'000.–) bewilligt.
 - 1.3 Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.
2. Der obige Text wird gutgeheissen und in den Beleuchtenden Bericht für die Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2020 übernommen.
3. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird nach der Projektgenehmigung und der Bewilligung des erforderlichen Ausführungskredits durch die Gemeindeversammlung mit der entsprechenden Budgetierung 2021 und dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung an:
 - Res Caflisch, architektur caflisch gmbh, Alte Landstrasse 48, 8706 Meilen
 - Rechnungsprüfungskommission, per E-Mail
 - Abteilung Hochbau und Liegenschaften; zum Vollzug, per E-Mail
 - Abteilung Präsidiales; zur Erstellung des Beleuchtenden Berichts (Ziff. 2)
 - Leiterin Abteilung Finanzen, per E-Mail
 - 12.03.
 - 28.03. (Hauptakten)

Für richtigen Protokollauszug:



Brigit Frick
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 28.02.2020