

Vorabzug

Vorprojekt: Sanierung Friedhofsgebäude Birsfelden

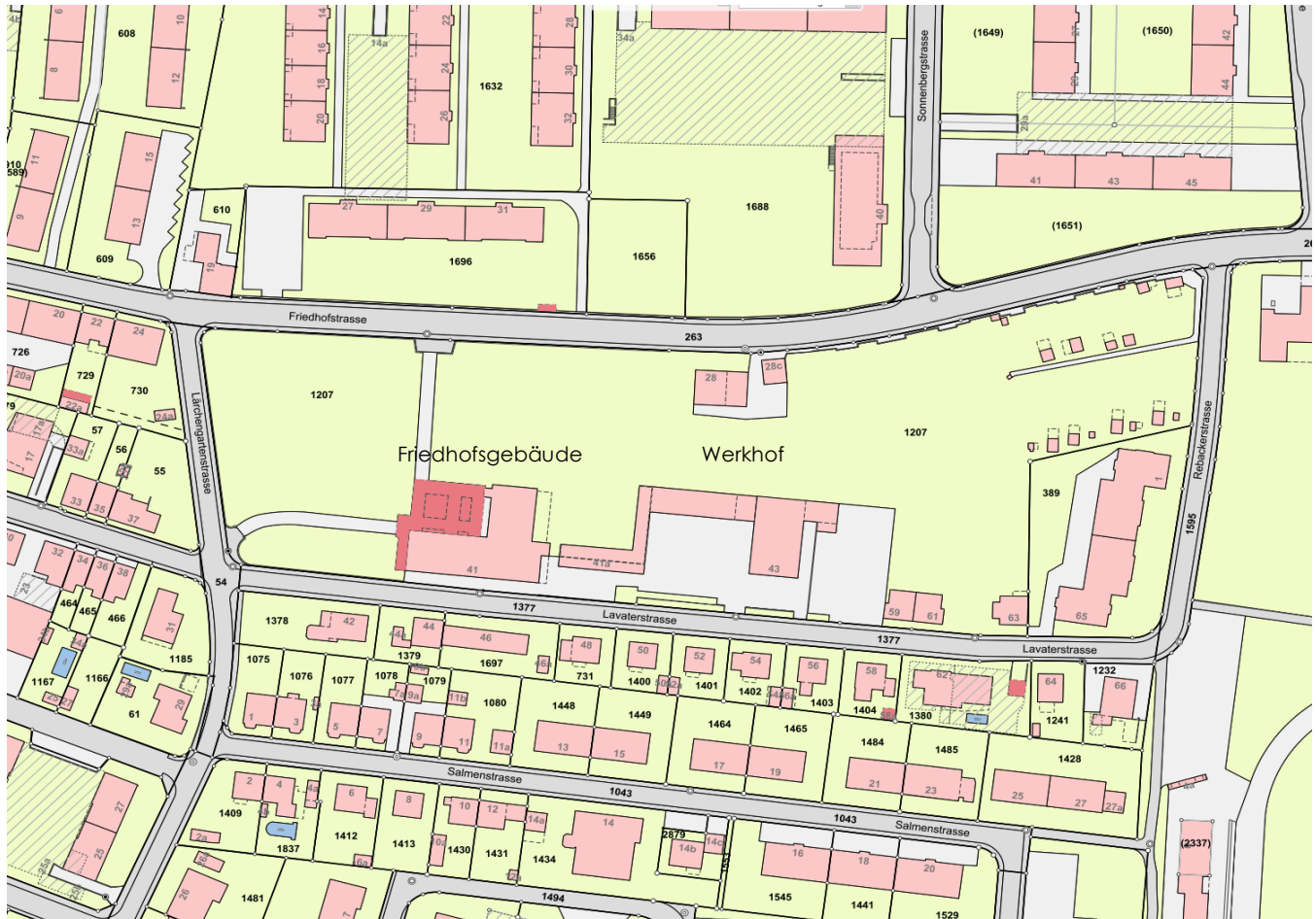


Inhaltsverzeichnis:

1. AUSGANGSLAGE	1
1.1. Umgebung	1
1.2. Aufgabe	2
2. GEBÄUDE	2
2.1. Kennzahlen	2
2.2. Untersuchungen / Berichte	2
2.3. Bauwerk	3
2.4. Haustechnik	5
2.5. Energetische Sanierung	5
2.6. Statische Anpassungen	6
3. RAUMORGANISATION	6
4. TERMINE/PROVISORIEN	1
5. ANHANG: PLÄNE UND BERICHTE ELEKTRO/HLK/SANITÄR	1

1. Ausgangslage

1.1. Umgebung



Katasterplan

Der Friedhof in Birsfelden mit dem Friedhofsgebäude und dem angrenzenden Werkhof liegt am Rande des ehemaligen Sternfelds, mitten in der Bebauungsstruktur der Gemeinde. Das Gebäudeensemble mit der Friedhofskapelle ist ein markanter, wenn auch nur eingeschossiger Sichtbacksteinbau. Mit den teils offenen Sichtbacksteinwänden und dem grosszügigen Vordach mit Sitzgelegenheit fügt er sich fließend in das angrenzende Friedhofsgelände ein.



1.2. Aufgabe

Der Sanierungsbedarf des Friedhofsgebäudes wurde schon einem BDO Bericht aus dem Jahr 2011 festgestellt. Im Rahmen einer Vorstudie wurden untersucht, welche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um das Gebäude weiterhin nutzen zu können. Aufbauend auf diese Vorstudie wurde durch die Firma Oplatek Architekten AG ein Vorprojekt erstellt um die Umsetzbarkeit nachzuweisen und einen verlässlichen Kostenrahmen festzulegen.

Aufbauend auf die Grundrissvarianten, der Vorstudie vom Jahr 2018, wurde aus der Variante 2 ein Vorprojekt entwickelt und mit den dazugehörigen Kosten hinterlegt.

2. Gebäude

2.1. Kennzahlen

Liegenschaft	Lavaterstrasse 41
Nutzung	Büro und Werkräume der Friedhofsgärtnerin Kapelle für Abdankungen 3 Aufbahrungsräume
Eigentümerschaft	Gemeinde Birsfelden
Objekt	Friedhofsgebäude – Kapelle und Aufbahrungsräume
Baujahr	1965
Grundstücksnummer	1207
Geschossfläche (BGF)	ca. 1'124 m ²
Kubatur	ca. 4'900 m ³
Etagen	2 Geschosse: Keller- und Erdgeschoss mit Kapelle
Zone	Zone für öffentliche Nutzung

Viele Bauteile sind noch original und stammen aus dem Erstellungsjahr. Unterhaltsmassnahmen des Gebäudes wurden bislang nur auf das Notwendigste beschränkt.

2.2. Untersuchungen / Berichte

2011 Bauqualitätsbericht von BDO AG
 2017 Schadstoffanalyse durch Gebäuediagnostik Siegwart AG
 2018 Vorstudie Sanierung, Oplatek Architekten AG

2019 Beschrieb Vorprojekt Eplan AG
 2019 Bericht Vorprojekt Heizung/Lüftung/Kälte
 2019 Bericht Vorprojekt Sanitärmassnahmen



2.3. Bauwerk

Kurzbaubeschrieb Vorprojekt nach BKP

BKP			
1	110	Schadstoffsanierung (Asbest)	<ul style="list-style-type: none"> - Demontage und Entsorgung Fenster - Demontage und Entsorgung Dachrand Vordach - Demontage und Entsorgung Eternitplatten Fassade und Technik
	112	Abbrucharbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Innenwände und Bodenbelag Aufbahrungsbereich - Fassadenteile (→gemäss Plan) - Abbrucharbeiten für Einbau Warenlift - Innenwände Garderoben - Telefonkabine - Decke Kapelle - Demontagen Haustechnik
2	210	Kanalisationssanierung	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung - Sanierung
	211	Gerüst	<ul style="list-style-type: none"> - Fassadengerüst für Gebäude und Vordach - Flächengerüst in der Kapelle
		Maurerarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Innenwände im Bereich Aufbahrung - Wände im Bereich WC Anlage/Garderobe - Ersatz und Ausbesserung Mauerscheiben Fassade (Sichtmauerwerk) - Sanierung Fugen Fassade - Hydrophobierung Fassade
		Betonarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Betonarbeiten Liftschacht - Betonsanierung Fassade - Betonschneiden für Einbau Lift - Bohrungen
	215	Stahlbauarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung der Stahlstützen Vordach - Statische Verstärkungen
	221	Fenster neu	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz aller Fenster Aufbahrungsgebäude - Anpassung Fenster Kapelle (zusätzlicher Ausgang) - Ersatz Fassadenelemente aus Holz - Ersatz Fenster Kapelle nicht eingerechnet
	224	Bedachung und Spengler	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch Dachaufbau aller Dächer - Neue Abdichtung und Wärmedämmung aller Dächer - Spenglerarbeiten - Dachrand Vorplatz
	225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	<ul style="list-style-type: none"> - Fugendichtungen - Brandabschottungen
	227	Äussere Malerarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Streichen Beton
	228	Garagentor	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz
	230	Elektroarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Demontagen - Neue Hauptverteilung, Erneuerung Hausanschluss - Sicherheitsleuchten - Innerer Blitzschutz/Erdung - Teilersatz Installation - Anpassung Bereich Haustechnik - Lichtinstallation und Lieferung Leuchten

			<ul style="list-style-type: none"> - Liftinstallation - Provisorien
	242	Heizungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Deckenstrahler in der Kapelle - Anpassungen der bestehenden Heizkörpern - Ersatz der Konvektoren unter den Fenstern - neuer Heizkörper im neuen Büro - Rücklaufverschraubungen vor den bestehenden Heizkörpern
	244	Lüftungsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung der bestehenden Lüftungsanlage im Bereich Aufbahrung
	246	Kälteanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Demontagen - Erneuerung der Kälteanlagen für drei Katafalke - Neue Kältemaschine für Kühlzelle
	250	Sanitärarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Demontagen - Neue Hauptverteilung Kaltwasser - Neue Verteilung Warmwasser - Neue Unterverteilungen - Ersatz Apparate und Armaturen - Anpassung der Sanitäranlagen - Ersatz Leitungen Warm-, Schmutz- und Kaltwasser - Nicht Enthalten: Kanalisationsbewilligung
	258	Küchen	<ul style="list-style-type: none"> - Teeküche im Aufenthaltsraum
	265	Aufzugsanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Warenaufzug, Türen zweiseitig
	271	Gipserarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Verputzarbeiten Innen - Leichtbauwände
	272	Schlosserarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Unterteilungen Kellergeschoss (Gitter) - Abdeckungen
	273	Schreinerarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Kassettendecke Kapelle neu - Innentüren - Brandschutztüren - Untersicht Vorplatz
	275	Schliesssystem	<ul style="list-style-type: none"> - neues Schliesssystem, ohne elektronische Schlüssel
	281	Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbessern Unterlagsboden - Ersatz asbesthaltiger Bodenbelag (Aufenthalt/Büro) - Neue Plattenbeläge in Nassräumen/Garderobe - Neuer Natursteinboden Aufbahrungsbereich
	282	Wandbeläge	<ul style="list-style-type: none"> - Plattenbeläge Nassbereiche/Garderobe
	285	Malerarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Streichen aller Wände und Decken EG + Türen
	289	Beschriftung	<ul style="list-style-type: none"> - Einfaches Beschriftungssystem für Türen EG
3	330	Akustik	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Kosten eingerechnet
	350	Friedhofstechnik	<ul style="list-style-type: none"> - Katafalke (3Stk)e Akustikmassnahmen oder Technik - Kühlzelle (Anpassung)
4	400	Umgebungsarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Kosten eingerechnet, Eigenleistung Nutzer
9		Kleininventar	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Kosten eingerechnet

2.4. Haustechnik

HLK:

Der Fernheizverteiler wurde erneuert und ist in gutem Zustand, es sind keine Änderungen vorgesehen. Die bestehende Luftheizung in der Kapelle ist nicht mehr Stand der Technik und braucht viel Energie, sie wird zurückgebaut und durch Deckenstrahler ersetzt. Die Zuleitungen werden ersetzt und der neuen Heizung angepasst. Die Heizleitungen werden in den Hohlräumen der bisherigen Luftheizung geführt, die vertikalen Steigleitungen in der Kapelle werden in Sicht ausgeführt.

Aufbahrungsbereich und Warteraum:

Die bestehende Luftaufbereitungsanlage entspricht weder den Brandschutzbestimmungen noch den heutigen Nutzeranforderungen und wird erneuert.

Büroräume und Aufenthalt:

Die bestehenden Konvektoren unter den Fenstern werden durch leistungsfähigere ersetzt. Im neuen Büro wird ein zusätzlicher Heizkörper montiert und die Heizkörper die nicht mehr mit dem neuen Grundriss übereinstimmen werden versetzt. Alle Heizkörper werden mit Rücklauf-Verschraubungen ausgestattet.

Genauer Beschrieb HLK → Bericht Vorprojekt, Classen HT vom Juni 2019.

Sanitär:

WCs und Duschen der neue zwei Personalgarderoben werden neu erstellt. Die WC Anlage wird saniert und an die Bedingungen der SIA 500 angepasst. Hauptverteilung und Unterverteilungen werden erneuert. Alle Leitungen werden ausgetauscht, angepasst und erneuert.

Genauer Beschrieb → Beschrieb Vorprojekt, Gemperle Kussman GmbH vom Juni 2019.

Elektrische Installationen:

Hausanschluss und Hauptverteilung werden erneuert oder neu erstellt. Die Installation wird, wo notwendig, erneuert und der Potentialausgleich sichergestellt. Es werden neue und zeitgemässe Leuchten und Sicherheitsleuchten montiert. Der innere Überspannungsschutz und die Erdungen werden erneuert. Die Elektroinstallationen werden für die erneuerten Haustechnikanlagen und der neue Lift angepasst und auf den Stand der Technik gebracht.

Genauer Beschrieb → Beschrieb Vorprojekt, Eplan AG vom Juni 2019.

2.5. Energetische Sanierung

Die beheizten Räume werden zusammengefasst, der Aufbahrungsbereich wird nur noch reduziert beheizt (Kühlung der Katafalke). Das Dach wird komplett neu wärmegeklämt und abgedichtet, Dach, Fenster und die neuen Fassadenelemente entsprechen den aktuellen Energievorschriften. Bestehende Bauteile müssen nicht angepasst werden.

2.6. Statische Anpassungen

Das Vorprojekt nimmt wo möglich Rücksicht auf die bestehenden statischen Gegebenheiten. Anpassungen der Statik sind in 4 Bereichen erforderlich.

- Aufbahrungsbereich: Die tragende Wände der Aufbahrungszellen werden durch eine neue tragende Mauerwerksscheibe zwischen Gang und Aufbahrungsräumen ersetzt. Der Lichtgaden wird von zwei Betonschoten abgefangen.
- Warenlift: der neue Warenlift wird in die bestehende Struktur eingefügt und so platziert, dass die bestehende Tragstruktur weiterhin ihre Funktion erfüllen kann (Unterzug im Keller und Tragende Stützen in der ehemaligen Garage).
- Garderoben: die tragenden Wandscheiben werden durch neue Mauerwerkswände ersetzt. Das neue Mauerwerk wird tragend mit mindestens 15cm Stärke ausgeführt. Die Betonstütze an der Fassade wird durch eine Orso V Stütze ersetzt.
- WC-Anlage: Die tragenden Wände der Telefonkabine werden durch eine tragende Mauerwerkscheibe ersetzt.

→ Plan statische Massnahmen, Anhang

3. Raumorganisation

Die Kapelle bleibt in Nutzung und Grundriss unverändert. Der Aufbahrungsbereich wird neu gestaltet und die vier kleinen Aufbahrungsräume durch zwei grosse und einen kleinen Raum mit offenen Kattfalken ersetzt. Der Aufenthaltsraum wird mit einer neuen Aussentüre ergänzt. Die Neuorganisation macht einen Ersatz des Bodens notwendig.

Das Büro wird, zur Verbesserung der energetischen Bedingungen und der internen Abläufe, neu in den aktuellen Geräteraum verlegt und mittels einer Verglasung vom Topfraum abgegrenzt. Der bisherige Büroraum wird durch den Warenlift belegt, der so entstehende Raum an der Fassade wird als Putzraum/Reduit genutzt.

Der Werkhof im Osten des Friedhofes benötigt zusätzliche Räume. Er ist zwar nicht Teil des Friedhof-Betriebs aber Synergien bei der Zusammenarbeit werden bereits genutzt. Dies wird durch einen neuen Warenlift, der auch den Transport grösserer Güter erlaubt, verbessert. Der Keller wird mit Gittern unterteilt, um besser als Lager genutzt werden zu können.

Der ursprüngliche Abstellraum wird als Wasch- und Umbettraum gestaltet. Das ehemalige Arztzimmer und das ursprüngliche Sarglager bleiben unverändert. Die Garage im Erdgeschoss entspricht nicht den Brandschutzbestimmungen. Sie wird neu als Ladezone und für den Warenumschlag genutzt.

Die bestehende Dusch- und WC-Anlage wird vergrössert und durch zwei Garderoben mit Dusche und WC ersetzt. Beide Garderoben sind für bis zu 3 Personen mit je 3 Spinden vorgesehen. Die öffentliche Toilettenanlage wird erneuert und mit je einem IV-WC ausgestattet. Dies trägt der Forderung nach Barrierenfreiheit für öffentliche Gebäude (gemäss SIA 500) Rechnung.

4. Termine/Provisorien

Die Sanierungsmassnahmen werden in etwa 4 Monate Bauzeit benötigen. Voraussetzung dafür ist eine gute Zugänglichkeit der Baustelle und ein ungestörter Bauablauf. Die Arbeiten in der Kapelle werden in etwa 6 Wochen benötigen, aber die Nutzung der Kapelle wird über die ganze Bauzeit eingeschränkt sein (Zugang zur Kapelle/Nachbarschaft der Baustelle). In der aktuellen Situation kann von einem frühestmöglichen Baubeginn im Spätsommer 2020 ausgegangen werden.

Da eine Nutzung des Friedhofgebäudes während der Bauzeit nicht möglich ist, im Falle der Kapelle nur unter starken Einschränkungen, sind betriebliche Provisorien notwendig.

Nutzung	Betrieb	Kapelle	Aufbahrung
Nutzung während dem Umbau	Nutzung während dem Umbau nicht möglich	Nutzung während dem Betrieb mit starken Einschränkungen möglich	Nutzung während dem Umbau nicht möglich
Provisorien	Auslagerung relativ unproblematisch in den Werkhof oder ein Containerprovisorium ausgelagert werden	Auslagerung in die Reformierte Kirche oder auf einen anderen Friedhof möglich	Auslagerung auf einen anderen Friedhof möglich

Angesichtes der Bauzeit von mehreren Monaten ist die zu bevorzugende Methode eine provisorische Abdankungshalle und Aufbahrungsmöglichkeit auf dem Friedhofsgelände. Ein solches Provisorium in Holz, für Kapelle und Aufbahrung ist unter BKP 122 im KV eingerechnet.

5. Anhang: Pläne und Berichte Elektro/HLK/Sanitär