

Sitzung vom 05. Mai 2020

Beschl. Nr. **2020-101**

L2.2.8 Sportanlagen
Im Tal, Garderobengebäude Neubau; Kreditbewilligung Projektdefinition
und Planerwahlverfahren

Ausgangslage

Auf Basis des genehmigten Gemeinde-Sportanlagen-Konzept (GESAK) vom Juni 2018 wurde im März 2019 eine Machbarkeitsstudie für das gesamte Gebiet „Im Tal“ erstellt. Im Gebiet Tal ist heute unter anderem folgendes sportliches Hauptangebot vorhanden: Freibad, Hallenbad, Fussballfeld, Tennisplätze, Disc Golf und eine Finnenbahn.

In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Möglichkeiten der Erweiterung bzw. Optimierung des Sportangebots geprüft und man hat sich u.a. in einem nächsten Schritt für den Neubau eines Garderobengebäudes entschieden.

Im gesamten Areal „Im Tal“ befinden sich weitere, zum Teil ältere Gebäude und Gebäudeteile mit unterschiedlichen Nutzungen. Einerseits werden im Zuge der Hallenbad-Sanierung einzelne davon frei und können zu anderen Zwecken genutzt werden, andererseits besteht auch ein baulicher Instandsetzungsbedarf.

Für eine schlüssige Projektdefinition soll eine Gesamtbetrachtung des Areals, insbesondere aus immobilienstrategischer und betrieblicher Sicht erarbeitet werden. Ziel ist eine Optimierung der Einzelmassnahmen im Sinne einer möglichen Weiternutzung bestehender Bausubstanz, der Reduktion des Investitionsbedarfs und Schaffung des grösstmöglichen Nutzens für die Öffentlichkeit und die Vereine. Zudem sind die einzelnen Massnahmen wo möglich zeitlich aufeinander abzustimmen.

Projektbeschreibung

Folgend der Machbarkeitsstudie „Sportanlage Tal Adliswil“ vom 20. März 2019, den Gebäudezustandsberichten und den neuen Nutzungsanforderungen sollen die notwendigen Grundlagen zur Projektdefinition erarbeitet werden. Der nutzerseitige und betriebliche Bedarf ist dabei zu koordinieren und sämtliche Abhängigkeiten im Areal sind einzubeziehen.

Folgende Nutzungen für die verschiedenen Gebäude werden im Rahmen der Projektdefinition berücksichtigt und genauer präzisiert.

Hallenbad, Fussballgarderoben

Im Projekt Hallenbad-Sanierung wurden die Garderoben des Fussballclubs ausgeklammert und somit hohe zusätzliche Investitionskosten vermieden, um in einer Gesamtbetrachtung die geeignete Folgenutzung und dafür passenden Massnahmen definieren zu können. Die Räumlichkeiten würden durch den Bau eines neuen Garderobengebäudes zukünftig nicht mehr benötigt und könnten gänzlich dem Hallenbad zugeführt werden.

Badstrasse 5, Halle Erdgeschoss

Mit Umsetzung der Sanierung und Betriebsoptimierung in der Schiessanlage Büel (SRB 2018-246) wurden ein Teil der Räumlichkeiten frei und anschliessend aufgrund der Hallenbadsanierung temporär durch das Fitness Center genutzt. Weiter befindet sich im offenen Teil ein Lager. Die Holzkonstruktion ist in der Substanz gut erhalten, weist aber in Teilen einen Instandsetzungsbedarf auf, der bereits im Finanzplan 2019-2023 abgebildet wurde. Das Gebäude kann in seiner Art als erhaltenswert bezeichnet werden, doch gilt es darin eine passende Nutzung zu integrieren, die über den Substanzerhalt hinausgehende Massnahmen vermeidet.

Clubhaus, Tennisanlage

Die Landfläche, auf der das Clubhaus steht, wird für die Umplatzierung der Tennisplätze in einem ersten Schritt nicht direkt beansprucht (SRB 2019-117 und 2020-63). Die definierte Freihaltefläche der Machbarkeitsstudie für eine spätere Erweiterung der Tennisanlage wird in der aktuellen Planung auf diese Landfläche übertragen. Es ist zu klären, inwiefern die Nutzung vorerst beibehalten oder im Gesamtkontext angepasst werden kann. Die in den nächsten Jahren anfallenden Instandsetzungsmassnahmen, welche im Finanzplan 2019-2023 bereits eingeplant sind, müssen auf die zukünftige Nutzung abstimmt und optimiert werden. Es gilt auch zu berücksichtigen, dass das Gebäude mit dem angrenzenden Aussenraum zukünftig die neue Schnittstelle zu den geplanten Neubauten der Sihlsana AG bildet.

Neubau Garderobengebäude

Mit dem Neubau eines Garderobengebäudes für Tennis und Fussball als Ergänzung zu oder Ersatz für den/die bestehenden Gebäude/n wird eine effiziente Umsetzung zukünftiger betrieblicher und baulicher Anforderungen auf dem Areal sichergestellt und dient zur betrieblichen Verbindung in der Schnittstelle der unterschiedlichen Sportnutzungen. Projektunabhängig kann der Betrieb Fussball- und Tennisclub bis zur Inbetriebnahme des Neubaus aufrechterhalten und somit können Provisorien vermieden werden.

Nutzungen

Mit den anstehenden baulichen Massnahmen und dem Neubau eines Garderobengebäudes können Nutzungen in geeignetere Räumlichkeiten verschoben werden. Es ist längerfristig das Ziel, weitere Angebote im Sinne von Freizeit- und Sportnutzungen auf dem Areal zu etablieren. Zudem müssen betriebliche Flächen integriert, bzw. aufgrund der Hallenbadsanierung entfallende Nebenräume kompensiert werden.

Neben Lager- und Betriebsräumen und einem zentralen Standort für das Facilitymanagement auf dem Areal, sollen folgende Nutzungen angepasst, optimiert oder deren Ergänzung geprüft werden:

- Ergänzung und Optimierung Gastronomieangebot im Freibad und für Sportnutzungen ausserhalb der Badeanlage unter Berücksichtigung der Sommer- und Winternutzung des Areals;
- Ein Ortsmuseum, Mehrzweckräume für Fussball und Tennis sowie mit multifunktionaler und öffentlicher Nutzung, als Beitrag für ein lebendiges Quartierleben und zur Förderung der Quartierentwicklung, Jugendtreff und weitere Freizeit- und Sportnutzungen, allenfalls in Mehrfachnutzung einzelner Räume im Sinne der Förderung von Zusammenleben und Gemeinschaftlichkeit.

Um den grösstmöglichen Nutzen aus den bestehenden Anlagen und dem Neubau zu generieren, sind Mehrfachnutzungen zu prüfen und die Nutzungskonzepte entsprechend anzupassen bzw. die einzelnen Nutzergruppen in einer angepassten Form zu integrieren.

Mittelbedarf

Diese vorgelagerte Phase soll den Mittelbedarf hinsichtlich des nächsten Finanzplans genauer bestimmen. Die im aktuellen Finanzplan enthaltenen Massnahmen beziehen sich auf die Einzelgebäude Badstrasse 5, Clubhaus Tennis und Neubau Garderobengebäude. Gleichzeitig sind, insbesondere auch als Grundlage für die spätere Projektgenehmigung, die gebundenen Instandsetzungskosten von neuen ungebundenen Kosten zu unterscheiden. Die Möglichkeit für Fördergelder (z.B. Sportfonds ZKS) sind ebenfalls zu eruieren und darzulegen.

Projektdefinition / Vorstudien (SIA Phase 21)

In Absprache mit den Betreibern und Nutzern wird ein Pflichtenheft erstellt, welches als Grundlage für das Planerwahlverfahren dient. Neben den baulichen und betrieblichen Anforderungen sollen vor allem die nutzerspezifischen Ansprüche bereits in die Projektdefinition einfließen.

Im Rahmen dieser Phase werden untenstehende Punkte präzisiert und die jeweiligen Massnahmen, unter Beziehung von Fachspezialisten, näher betrachtet.

Gastronomie (Budget)

- Prüfung und Optimierung der Betriebs- und Führungsform und des gastronomischen Angebots in Zusammenhang mit der Freibad-/Hallenbadnutzung, des Sportbetriebs und den Anwohnern (Aufzeigen verschiedener Möglichkeiten) unter Berücksichtigung der Sommer- und Winternutzung des Areals;
- Aufzeigen der Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit eines gastronomischen Angebots (grobtes Benchmarking zur Analyse, ob vorhandene Flächen langfristig marktfähig sein können);
- Gastronomisches Angebot dem Zweck (Fussballclub und Tennisclub) entsprechend (derzeit ist kein Konzept vorhanden), unter Einbezug eines saisonalen Betriebs.

Verkehr

- Parkplatzbedarf klären, resp. vorhandene Studien verknüpfen und aktualisieren;
- Erstellung Mobilitätskonzept über die Gesamtanlage (Hallenbad, Freibad, Tennis und Fussball). Der allgemeinen Anlieferung des Areals in Zusammenhang mit dem Quartier ist besondere Beachtung zu schenken. Als Basis dient die Machbarkeitsstudie vom März 2019;
- Aufzeigen von Etappierungsmöglichkeiten;
- Einbezug der vorübergehenden Verkehrsführung Talstrasse (Einbahnregime) in Konzept.

Leistungen Projektsteuerung:

- Definition des Projektperimeters unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude (Badstrasse 5, Kiosk Freibad, TC Clubhaus und FC Garderoben und Kiosk Hallenbad);
- Aktualisierung und Überprüfung des Raumprogramms;

- Aufzeigen von Etappierungsmöglichkeiten;
- Überprüfung Grösse und Bedarf PV-Anlage für Eigennutzung im Zusammenhang mit den neu erstellten technischen Anlagen im Hallenbad;
- Prüfung der haustechnischen Anbindung ans Hallen- und Freibad;
- Anbindung der neuen Tennisplätze und Traglufthalle;
- Koordination von Verkehr und Gastronomie;
- Vorbereitung und Durchführung Planerwahlverfahren.

Planerwahlverfahren (SIA Phase 22)

Auf Basis der definierten Anforderungen und weiteren Abklärungen wird mindestens für die Neubauteile eine Planerwahl durchgeführt. Die Beschaffung der Planerleistungen für die Instandsetzungen sind abhängig von den zu definierenden Massnahmen, können jedoch auch in das Planerwahlverfahren integriert werden. Der Auftrag an den Gewinner des Verfahrens wird unter Vorbehalt der Zuschlagverfügung durch den Stadtrat und der entsprechenden Kreditgenehmigung vergeben. Der Auftrag wird Phasenweise freigegeben.

Kreditantrag

Für die Projektdefinition / Vorstudien und das Planerwahlverfahren wird folgender Kreditantrag gestellt:

1. Kosten Projektdefinition/Vorstudien (SIA Teilphase 21)

Nachfolgende Zusammenstellung anhand von Offerten.

Leistungen	Kreditbedarf CHF inkl. MwSt.
Gastronomie (Budget)	15'000.00
Verkehr	15'000.00
Projektsteuerung	25'000.00
Eigenleistungen Abteilung Sport, Sportanlagen (Pauschal)	4'000.00
Eigenleistungen Abteilung Liegenschaften	10'000.00
Nebenkosten + Reserven	6'000.00
Gesamtkreditbedarf	75'000.00

2. Kosten Planerwahlverfahren (SIA Teilphase 22)

Leistungen	Kreditbedarf CHF inkl. MwSt.
Durchführung Planerwahlverfahren durch Projektsteuerung	32'000.00
Entschädigung Beurteilungsgremium	15'000.00
Nebenkosten (Präsentationen, div. Unterlagen, etc.)	5'000.00
Eigenleistungen Abteilung Liegenschaften	8'000.00
Reserven	5'000.00
Gesamtkreditbedarf	65'000.00
Total Gesamtkreditbedarf (Teilphase 21-22 SIA)	140'000.00

Im Finanzplan 2019 - 2023 sind für den Neubau eines Garderobengebäudes 4.75 Mio. eingestellt.

Auftragsvergabe

Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 1a IVöB (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen). Die Vereinbarung regelt unter Art. 7, Abs. 1^{bis} und im Anhang 1 das anzuwendende Vergabeverfahren. Für die vorliegenden Vergaben wurde das freihändige Verfahren angewendet und basierend auf SVO (Submissionsverordnung) Art. 31 Preisverhandlungen geführt.

Termine

Auftragsvergabe	Ende Mai 2020
Projektdefinition und Vorstudien	Ende Juli 2020
Vergabe Planermandat	Ende Oktober 2020

Das Vorgehen wurde zwischen den Ressorts Sicherheit, Gesundheit und Sport und Finanzen abgesprochen und die strategischen Überlegungen diskutiert.

Zur Projektsteuerung soll ein Projektausschuss aus drei Stadträten eingesetzt werden. Aufgrund der Projektdefinition setzt er sich aus den Ressortvorsteherinnen Sicherheit, Gesundheit und Sport und Finanzen sowie dem Ressortvorsteher Soziales zusammen.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Sicherheit, Gesundheit und Sport sowie der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 3 und 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss :

- 1 Für das Planerwahlverfahren und die Projektierung „Im Tal, Garderobengebäude Neubau“ wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 140'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten von Konto 680.5040.07 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Auftrag für die Projektsteuerung im Betrag von CHF 56'004.00 (inkl. MwSt.) wird an die Firma Ettinger Partner AG, Zürich, gemäss Offerte vom 15. April 2020, vergeben.
- 3 Der Projektausschuss setzt sich aus Susy Senn, Ressortvorsteherin Sicherheit, Gesundheit und Sport, Karin Fein, Ressortvorsteherin Finanzen und Renato Günthardt, Ressortvorsteher Soziales zusammen.
- 4 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses ermächtigt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilung an:
 - 6.1 Ressort Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 6.2 Ressortleiter Werkbetriebe
 - 6.3 Ressortleiter Bau und Planung
 - 6.4 Ressortleiter Finanzen
 - 6.5 Abteilung Liegenschaften
 - 6.6 Alle Anbietenden (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber