

## Sitzung vom 22. Juni 2021

Beschl. Nr. **2021-157**

6.1.3.1      Verwaltungsvermögen  
                  Im Tal, Neubau Garderobengebäude mit Gastronomie; Kreditantrag

### 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 das folgende sportliche Hauptangebot vorhanden: Freibad, Hallenbad, Fitness- und Wellnesscenter, Fussballfeld, Tennisplätze, Disc Golf und eine Finnenbahn.

In der Machbarkeitsstudie vom März 2019 wurden verschiedene Möglichkeiten der Erweiterung bzw. Optimierung des Sportangebots geprüft und der Projektausschuss hat sich u.a. in einem nächsten Schritt für den Neubau Garderoben mit Gastronomieangebot entschieden und im Rahmen der Projektdefinition (SRB 2020-101 vom 5. Mai 2020) das Projekt präzisiert.

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

Die freiwerdenden Fussballgarderoben an der Talstrasse beim Hallenbad können als Lager- und Betriebsräume zugunsten des ganzen Areals genutzt werden. Die Instandstellung und Sanierung erfolgen nach der Inbetriebnahme des Garderobenneubaus, somit werden Provisorien vermieden.

Die Nutzung des Clubhauses durch den Tennisclub kann weiter bestehen bleiben. Das bestehende Gebäude wird instandgesetzt und saniert und mit zwei Juniorengarderoben inkl. Duschen im Bereich des jetzigen Aufenthaltsraumes ergänzt. Die Massnahmen bei den heute bestehenden Fussballgarderoben und dem Tennis-Clubhaus sind nicht Bestandteil dieses Kredits und werden separat behandelt.

### Projektbeschreibung

Im Rahmen der Projektdefinition (SRB 2020-101 vom 5. Mai 2020) wurde das notwendige Raumprogramm für den Neubau mit den Garderoben und dem Gastronomieangebot mit Beizug eines Architekten und eines Gastronomiespezialisten den zukünftigen Bedürfnissen angepasst und präzisiert.

Die Projektierungsvorgaben für die Garderoben und Betriebsräume der Sportanlage wurden den Empfehlungen des Schweizerischen Fussballverbandes (SFV) und den spezifischen Gegebenheiten in Zusammenarbeit mit dem Betrieb angepasst. Die sechs Mannschaftsgarderoben müssen so angeordnet werden, dass eine möglichst flexible Nutzung durch die verschiedenen Alters- und Geschlechtergruppen möglich ist.

Dabei wird berücksichtigt, dass ein Teil der Garderoben und die WC-Anlagen auch von der Öffentlichkeit benutzt werden können.

Auf dem Areal gibt es bereits Verpflegungsmöglichkeiten beim Freibadkiosk und in der neuen Eingangshalle zu den Bädern an der Talstrasse. Der Kiosk im Freibad wird bei hochsommerlichem Badewetter betrieben und ist von ausserhalb des Freibades nur beschränkt zugänglich. Dieser ist an Spizentagen auch hoffnungslos überlastet mit dem bescheidenen Raumangebot für die zudienenden Räume. Ein Innenraum für Gäste fehlt gänzlich.

Der Bistrobereich in der neuen Eingangshalle kann nur der schnellen Snackverpflegung hauptsächlich der Hallenbadbesucher dienen. Eine angemessene Verpflegungsmöglichkeit beim Fussballplatz, dem öffentlichen Freiraum und Spielplatz bzw. auch bei den Tennisplätzen steht nicht zur Verfügung. Ein passendes Angebot soll in das neue Garderobengebäude integriert werden. Das Raumprogramm dazu wurde mit einem ausgewiesenen Fachmann und Gastronomieberater in mehreren Workshops ausgearbeitet und in einem Bericht verfasst.

Diese Gastronomieräume lassen einen Betrieb zu, welcher ganzjährig auch das Kochen von «à la carte Menus» zulässt. Die heute mangelhaft vorhandenen Betriebsräume des Freibadkioskes würden mit den neuen Betriebsräumen im Gastronometeil des Garderobengebäudes ebenfalls kompensiert. Die Verpflegungsräume des neuen Gebäudes werden so dimensioniert und vorgesehen, dass genügend Verpflegungsplätze in Innenräumen und als Ergänzung zum Freibadkiosk auf der Terrasse angeboten werden können. Der Verpflegungsraum im Gebäude soll unterteilbar gestaltet werden, damit dieser variabel auch für geschlossene Anlässe genutzt werden kann. Die Räume aus der Machbarkeitsstudie konnten in der Zusammenarbeit mit dem Gastronomiespezialisten auf das notwendige Minimum für ein vollwertiges Gastronomieangebot reduziert werden. Ausbaustandard und Betriebskonzepte werden im Rahmen der Projektierung präzisiert.

## **Ziele**

Auf der Basis der erarbeiteten Projektdefinition soll mit dem beantragten Projektierungskredit das Vorprojekt und das Bauprojekt inkl. Vorbereitung der Baueingabe erarbeitet werden. Auf der Basis des Bauprojektes soll das Projekt daraufhin durch die zuständigen Instanzen genehmigt werden. Die erarbeiteten qualitativen und quantitativen Projektvorgaben werden im beantragten Planungsschritt architektonisch und baurechtlich in einem Projekt gefestigt.

## **Massnahmen**

Vorstudien und Planerwahl (Phase 22 SIA):

Die Projektdefinition und die Auswahl des Planers ist im Rahmen des bewilligten Kredites SRB 2020-101 vom 5. Mai 2020 abgeschlossen und wird separat abgerechnet.

Projektierung und Ausschreibung (Phase 31 - 41 SIA):

Das Resultat aus diesen Teilphasen wird ein Bauprojekt für die Garderoben mit Gastronomieangebot beim Fussballfeld im Zentrum der Anlage mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 % als Basis für den politischen Genehmigungsprozess sein.

Die Zuständigkeit für den Realisierungskredit liegt beim Stimmvolk, das voraussichtlich im Herbst 2022 darüber befinden könnte. Die Zeit zwischen Beschlussfassung im Stadtrat zum Realisierungskredit und der Urnenabstimmung kann für das Baubewilligungsverfahren und die Ausschreibungsvorbereitung genutzt werden.

Realisierung (Phase 41 - 53 SIA):

Nach Bewilligung des Realisierungskredites im Herbst 2022 kann die Ausschreibungsphase abgeschlossen und anschliessend in die Realisierung (Phasen 51 - 53 SIA) gestartet werden.

Das Vorgehen, die Projektdefinition und die Standortwahl wurden zwischen dem Ressort Sicherheit, Gesundheit und Sport und dem Ressort Finanzen abgesprochen.

### Kredit Antrag

Für die Projektierung wird folgender Kreditantrag gestellt:

Nachfolgende Zusammenstellung im Sinne einer Grobkostenschätzung (+/-25 %) dient der Berechnung des Honorarbedarfs bzw. des Projektierungskredits für die Phasen bis und mit Baugesuch (Phase 31-33 SIA).

BKP	Arbeitsgattung	Leistungen	Kosten	Projektierung
1	Vorbereitungsarbeiten		30'000	
2	Gebäude		3'365'000	
	Honorar Architekt Honorar Ingenieur & Fachplaner, Landschaftsarchitekt	Phase 31 - 41 SIA		141'000 60'000
4	Umgebung/Werkleitungen		312'000	
5	Nebenkosten		300'000	
	Nebenkosten	Phase 31 - 41 SIA		15'000
	Bauherrenleistung	Phase 31 - 41 SIA		55'000
7	Reserve		93'000	
	Reserve (Anteil)	Phase 31 - 41 SIA		14'000
9	Ausstattung		800'000	
<b>Gesamtkosten (inkl. MwSt.)</b>			<b>4'900'000</b>	<b>285'000</b>

Im Finanzplan 2020 – 2024 sind CHF 4.9 Mio. für den Neubau eines Garderobengebäudes eingestellt.

## Termine

Antrag Projektierungskredit	22. Juni 2021
Phasenabschluss Vorprojekt Phase 31 SIA	November 2021
Phasenabschluss Bauprojekt Phase 32 SIA	Januar 2021
Antrag Realisierungskredit	14. Dezember 2021
Urnenabstimmung	Herbst 2022
Realisierung ab	Frühjahr 2023
Inbetriebnahme	Sommer 2024

Auf Antrag des Projektausschusses «Im Tal, Neubau Garderobengebäude mit Gastronomie» fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47a Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

### Beschluss:

- 1 Für die Projektierung Neubau Garderobengebäude mit Gastronomieangebot «Im Tal» wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 285'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 680.5040.07 bewilligt und freigegeben.
- 2 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.
- 4 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses ermächtigt.
- 5 Mitteilung an:
  - 5.1 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
  - 5.2 Ressortleiter Werkbetriebe
  - 5.3 Ressortleiter Bau und Planung
  - 5.4 Ressortleiter Finanzen
  - 5.5 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber