

## Sitzung vom 03. Mai 2022

Beschl. Nr. **2022-144**

6.1.3.1      Verwaltungsvermögen  
                  Kompetenzzentrum Obertili, Sanierung; Kreditbewilligung und  
                  Auftragsvergabe

### Ausgangslage

Das zweigeschossige Gebäude an der Obertilistrasse 14 in Adliswil wurde in den 60-er Jahren erbaut. Die Nutzungen wie auch die gesetzlichen Bestimmungen haben sich im Laufe der Zeit geändert und erfordern räumliche Anpassungen.

Im Erdgeschoss befindet sich die Abdankungshalle, vier Katafalken zur Aufbahrung von Verstorbenen und Umkleidemöglichkeiten für das Pfarrpersonal. Technische Einrichtungen zum Betreiben der Katafalken sowie Kühlzellen und zwei Büroarbeitsplätze für das Personal der Abteilung Grünanlagen sind ebenfalls integriert.

Im Untergeschoss, welches durch das terrassierte Gelände, nordseitig ebenfalls ebenerdig zugänglich ist, betreibt die Abteilung Grünanlagen einen Werkhof. Der Werkhof Obertili verfügt über zwei Fahrzeughallen für Werkfahrzeuge, Werkzeuge und Lagermöglichkeiten für Verbrauchsmaterial zur Erfüllung ihrer beauftragten Tätigkeiten. Ebenfalls wird eine Holzwerkstatt für Unterhaltsarbeiten betrieben. Ein Aufenthaltsraum mit Kleinküche befindet sich ebenfalls nordseitig und verfügt daher über Tageslicht. Im hangseitigen Gebäudeteil, und somit ohne Tageslicht, befindet sich eine Garderobe mit Dusche und WC.

Die Garderoben und Nasszellen befinden sich immer noch in ihrem ursprünglichen Zustand und bedürfen einer dringlichen Sanierung. Des Weiteren sind diese nicht geschlechtergetrennt. Weibliche Mitarbeiterinnen müssen sich momentan im Erdgeschoss, in einem für das Pfarrpersonal bestimmten Zimmer, umziehen und verfügen daher auch nicht über eigene Nasszellen.

Gestützt auf Art. 6 des Arbeitsgesetzes (ArG), die Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz (ArGV 3), Art. 82 des Unfallversicherungsgesetzes (UVG), die Verordnung über die Unfallverhütung (VUV) wurden die heutigen Umstände anlässlich einer durch das Amt für Wirtschaft und Arbeit durchgeführten Betriebskontrolle im März 2021 kritisiert. Namentlich sind Toilettenanlagen vollständig von den Garderoben zu trennen und in ausreichendem Masse zu belüften. Ebenfalls sind für weibliche Angestellte genügend Garderoben und Nasszellen zu erstellen. Weiter kann die Werkstatt mit nur einem Fenster nicht genügend belüftet werden, was das Einhalten von Holzstaubgrenzwerten nicht garantiert.

Diese Auflagen, gestützt auf das Arbeits- und Unfallversicherungsgesetz, sind mit einer ersten Frist bis 31. Dezember 2021, und einer beantragten und gewährten Verlängerung bis 31. Dezember 2022 zu erfüllen.

An der Soodstrasse 34 betreibt das Facility Management der Abteilung Liegenschaften in zwei Doppelgaragen eine Metallwerkstatt und drei Büroarbeitsplätze. Gleichzeitig werden die Garagen zum Abstellen von drei Fahrzeugen genutzt. Diese zwei Doppelgaragen werden angemietet. Auch hier entsprechen die Arbeitsbedingungen nicht den geltenden Arbeitsgesetzen, Sicherheits- und Gesundheitsvorschriften und müssen daher zwingend und dringlich bereinigt werden. Die Herstellung und Erfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben ist an dieser gemieteten Liegenschaft bautechnisch nicht möglich.

## Projektbeschreibung

### 1. Ziele

Der Werkhof Obertili soll an die veränderten gesetzlichen Grundlagen angepasst und zu einem Kompetenzzentrum ausgebaut werden. Nebst dem Erfüllen der gesetzlichen Auflagen sollen die beiden Aussenstellen der Abteilungen Grünanlagen und Facility Management in einem Kompetenzzentrum örtlich zusammengeschlossen werden. Dadurch kann gegenseitiges Knowhow, Räumlichkeiten wie Garderoben mit den dazugehörigen Sanitäranlagen, Aufenthaltsräumen und Werkstätte gemeinsam genutzt werden. Das Anmieten von zusätzlichen Räumlichkeiten wird dadurch hinfällig. Ein jährlicher Mietzins von CHF 7'680.00 fällt dadurch weg.

### 2. Massnahmen

Im Bereich der heutigen Herrengarderobe soll die Damengarderobe mit einem Platzangebot für vier Mitarbeiterinnen, separater Dusche und separatem WC erstellt werden. Ebenfalls in diesem Bereich sollen die Duschen und separaten WC Anlagen für die Herren integriert werden. Die Herrengarderobe, mit einer Kapazität für 12 Mitarbeiter, soll im hinteren Teil der ehemaligen Holzwerkstatt realisiert werden. Diese hangseitig angeordneten Räume müssen neu mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet sein. In den Räumen der von aussen zugänglichen WC Anlagen, welche nicht mehr in Betrieb sind, wird ein Wasch- und Trocknungsraum geplant. Der Küchen- und Aufenthaltsraum soll zur ehemaligen Werkstatt hin vergrössert und so den notwendigen Platzverhältnissen angepasst werden.

In der ehemaligen Garage soll eine Holz- und Metallwerkstatt eingerichtet werden. Zusätzlich wird dieser Raum mit einem Fenster belichtet und belüftet. Als Ersatz der drei Parkplätze in der ehemaligen Garage, in welcher neu die Werkstatt eingerichtet wird, soll im Aussenbereich gegenüber dem Aufenthaltsraum ein Carport errichtet werden. Dieser bietet Platz für sechs Fahrzeuge. Weitere drei Parkplätze sind als Ersatz der angemieteten Garagen an der Soodstrasse geplant.

Die Fenster und Toranlagen sollen durch einen 1-zu-1-Ersatz den heutigen energetischen Vorschriften angepasst werden. Die haustechnischen Installationen sowie die Materialisierung und Ausführung im Innenausbau sollen nach einem robusten und zweckdienlichen Standard erfolgen.

Das Projekt wurde in Abstimmung mit den Abteilungen Planung Werke und Zivilstandswesen erarbeitet.

## Kreditantrag

BKP Leistungen	Anteil gebundene Ausgaben in CHF	Anteil nicht gebundene Ausgaben in CHF	Kreditbedarf in CHF
1 Vorbereitungsarbeiten	10'000.00	5'000.00	15'000.00
2 Gebäude	596'000.00	250'000.00	846'000.00
4 Umgebungsarbeiten	0	26'000.00	26'000.00
5 Nebenkosten inkl. Reserve	24'000.00	11'000.00	35'000.00
9 Ausstattung	50'000.00	0	50'000.00
<b>Total inkl. MwSt.</b>	<b>680'000.00</b>	<b>292'000.00</b>	<b>972'000.00</b>

Im Finanzplan 2021 – 2025 sind für das Projekt CHF 580'000 eingestellt.  
Es werden keine Staatsbeiträge geleistet.

## Ausgabengenehmigung

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten.

Die Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von Hochbauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard sind durch den früheren Kauf- bzw. Baubeschluss gebunden. Dies gilt auch dann, wenn der aufgestaute Unterhalt umfangreiche Arbeiten erfordert (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 14).

Von gebundenen Ausgaben ist sodann auszugehen, wenn die Ausgabe gestützt auf einen Entscheid einer Aufsichtsbehörde getätigt werden muss, weil in solchen Fällen kein Entscheidungsspielraum mehr besteht (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 557, Randziffer 10).

Arbeiten, für die ein erheblicher Entscheidungsspielraum gegeben ist, wie z.B. die Vergrösserung des Aufenthaltsraums und die Erstellung des Carports, stellen neue Ausgaben dar und sind entsprechend ausgewiesen. (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 15).

## Auftragsvergabe

Die Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 1a IVöB (interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen). Die Vereinbarung regelt unter Art. 7 Abs. 1bis und im Anhang 2 das anzuwendende Vergabeverfahren.

Die Submission der BKP 291 Architekt, für die SIA Phasen 32-53, erfolgte gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB. Nach Art. 7 und Anhang 2 IVöB wurde das Freihändige Verfahren gewählt. Es wurden von drei Unternehmen Offerten angefragt. Das Büro U2 Ulshöfer AG Architekten, Uitikon Waldegg hat mit CHF 90'000.- inkl. MwSt. das wirtschaftlichste Angebot eingereicht.

## Termine

Baugesuch	Mai 2022
Ausschreibungen	2. Quartal 2022
Realisierung	Herbst 2022

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. b, c und f der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

### Beschluss:

- 1 Für die Sanierung des Werkhofs Obertilstrasse 14 und somit die Erfüllung der gesetzlichen Auflagen wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 680'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 460.5040.03 bewilligt und freigegeben.
- 2 Für die Sanierung des Werkhofs Obertilstrasse 14 wird eine Ausgabe ausserhalb Budget von brutto CHF 292'000.00 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 460.5040.03 bewilligt und freigegeben.
- 3 Der Auftrag für BKP 291 Architekt, im Betrag von CHF 90'000.- (inkl. MwSt.) wird an das Büro U2 Ulshöfer AG Architekten, Uitikon Waldegg, vergeben.
- 4 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.

6 Mitteilung an:

- 6.1 Ressortleiterin Werkbetriebe
- 6.2 Ressortleiter Finanzen
- 6.3 Abteilungsleiterin Liegenschaften
- 6.4 Abteilungsleiter Werkdienste
- 6.5 Abteilungsleiterin Zivilstandswesen
- 6.6 Büro U2 Ulshöfer AG, Architekten (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Gregor Matter  
Stv. Stadtschreiber