

Sitzung vom 06. Juni 2023

Beschl. Nr. **2023-155**

7.3.5.2 Sammelstellen
Entsorgungspark Adliswil, Ersatzbau; Kreditbewilligung, Auftragsvergabe
und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Der Entsorgungspark Adliswil ist technisch überholt und stösst aufgrund der bestehenden standortbedingten Begrenzung, wie Gewässerraumlinien und Feuerwehrdepot, in seiner aktuellen Form an seine Grenzen.

Mit SRB 2020-180 vom 18. August 2020 hat der Stadtrat den Kredit für die Ausarbeitung eines Vorprojekts bewilligt. Im Vorprojekt wurde vorgesehen, am bestehenden Standort die Anordnung der Parkplätze und der Mulden so zu arrangieren, dass der Platz, welcher dem Entsorgungspark zur Verfügung steht, optimal ausgenutzt werden kann. Bei der Ausarbeitung des Vorprojekts hat sich gezeigt, dass ein Umbau respektive eine Sanierung des Bestandes aufgrund der Anforderungen und aus betriebstechnischen Gründen am aktuellen Standort nicht sinnvoll ist.

Folgende Problematik zeigt sich am bisherigen Standort:

- Die Gewässerabstandslinie verhindert die maximale Nutzung des Grundstücks und auch einen zeitgemässen technisch erforderlichen Ersatz des Entsorgungsparks.
- Der aktuelle Standort führt zu einer Beeinträchtigung des Verkehrs mit Rückstau auf die kantonale Zürichstrasse. In Spitzenzeiten musste ein Verkehrsdienst eingesetzt werden, um die Situation sicher zu bewältigen.
- Es fehlen in gewissen Zeitfenstern Parkplätze sowie die notwendigen Einstaustrecken (beispielsweise an Samstagen oder an offiziellen Umzugsterminen). Im Hinblick auf die Prognose der Einwohnerentwicklung aufgrund der baulichen Entwicklung in Adliswil und in den Nachbargemeinden ist anzunehmen, dass sich diese Problematik verschärfen wird.

Alternativer Standort

Nach Verhandlungen ergibt sich die Möglichkeit, einen Teil des «Tschümperlin-Areals» (Kat. Nr. 7405, Teilbereich im nördlichen Parzellenteil) im Baurecht von der Eigentümerin Atinova AG, 6340 Baar, zu übernehmen. Zusammen mit einem Teil der Fläche der Sportanlage (Kat. Nr. 7635), die aktuell von der Firma Schneider Umweltservice als Erweiterung ihrer Lagerfläche genutzt wird, kann ein sinnvoller Ersatz des Entsorgungsparks realisiert werden.

Aufgrund dieser Möglichkeit hat die Stadt Adliswil in Zusammenarbeit mit dem Büro Reichel Architekten ein Vorprojekt inklusive Kostenschätzung (Stand Februar 2023) für einen Ersatz des Entsorgungsparks erstellt. Das Vorprojekt sieht vor, dass rund 2'000 m² Fläche auf dem Areal Kat. Nr. 7405 der Atinova AG sowie ca. 1'100 m² am südöstlichen Rand des Geländes der Sportanlage Tüfi (Kat. Nr. 7635) nötig sind, um einen Ersatzbau des Entsorgungsparks am neuen Standort zu realisieren.

Der Skatepark, welcher sich aktuell auf dem Gebiet der Kat. Nr. 7405 befindet, müsste an einen anderen Standort verlegt werden, da das Land für die Zufahrt zum Entsorgungspark benötigt würde. Mögliche Ersatzstandorte sind in Prüfung.

Projektziele

- Grosse Fläche für kompletten Ersatz des Entsorgungsparks mit Ausrichtung auf möglichst alle Bedürfnisse;
- Ausbaumöglichkeit der Feuerwehr mit teilweiser Nutzung der Bestandesbauten am heutigen Standort;
- keine Einschränkung für den Betrieb der Feuerwehr durch den Verkehr des Entsorgungsparks;
- Zukunftsfähigkeit, da der Abfall immer kleinteiliger gesammelt wird;
- Platz für weitere Entsorgungsfractionen wie z.B. Kunststoff;
- Platz für Reservemulden;
- Entflechtung des Verkehrs zwischen der Firma Schneider und dem Entsorgungspark;
- Ausreichende Einstaustrecke für PKWs, sodass die Tüfi- und die Zürichstrasse nicht mehr von wartenden Fahrzeugen blockiert werden;
- Ausreichende Verkehrsfläche, einschliesslich Parkplätze für einfahrende PKWs und für Besucherinnen und Besucher des Entsorgungsparks;
- PKWs können vorwärts in die Parkplätze und auch wieder vorwärts aus dem Parkplatz fahren (kein gefährliches Rückwärtsfahren auf der Fläche mit zu Fuss gehenden Besucherinnen und Besucher);
- Bestehender Entsorgungspark kann während der Bauphase weiterbetrieben werden (kein Provisorium nötig);
- Verlegung des Streugutsilos (derzeitiger Standort angemietet);
- Ersatzlösung für den zu verschiebenden Skatepark.

Projektbeschreibung

Eingebettet zwischen der Sportanlage Tüfi im Norden, der Tüfistrasse im Westen und dem Tschümperlin-Areal im Süden soll ein Ersatzbau für den Entsorgungspark errichtet werden. Im Rahmen des Ersatzbaus entsteht ein Verwaltungsgebäude sowie ein überdachter Entsorgungshof. Sammelbehältnisse in verschiedenen Ausführungen und in übersichtlicher Anordnung werden bereitgestellt, die von den Kunden entsprechend befüllt werden können und anschliessend vom Entsorger zur Weiterverarbeitung abtransportiert werden. Um einen Witterungsschutz für das Sammelgut und die Ladevorgänge zu gewährleisten, wird der Bereich der Sammelbehältnisse überdacht.

Ein klares und übersichtliches Verkehrs- und Betriebskonzept ermöglicht flüssige Abläufe und verhindert dabei weitgehend Rückstau. Die Erschliessung erfolgt von der Tüfistrasse her im Westen. Die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden werden auf dem Areal nach der Einfahrt getrennt und über eine klare Wegführung an ihren Zielort geleitet. Die Einfahrtstrasse, die zum Teil zweispurig ist, führt um den Ersatzbau herum und dient so als Staustrecke mit hoher Aufnahmekapazität auf dem Grundstück selbst.

Für die LKWs ist ab dem Eingang ein direkter Weg zu den Containern vorgesehen. Das Areal wird durch ein Teleskop-Schiebetor erschlossen. Durch dieses Tor erfolgt auch die Containerabfuhr durch LKWs.

Der Entsorgungspark ist in zwei Zonen geteilt: das Verwaltungsgebäude mit dem anschliessenden Containerbereich und die gegenüberliegenden offenen, gedeckten 15 Parkplätze für die Besucherinnen und Besucher des Entsorgungsparks.

Entsprechend dem Bauzweck und Minergie-Ansatz soll das Gebäude in möglichst ökologischer Weise als Holzkonstruktion mit extensiv begrünten Dachflächen und mit einer Photovoltaikanlage errichtet werden.

Im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes hat es Platz für Büro, Toilette, Kadaverraum mit Kühlraum und den Technikraum. Die öffentlichen Räume sind von Norden zugänglich. Darüber beherbergt das überhöhte 1. Obergeschoss Räume für die Angestellten (Garderoben mit Duschen, WCs, Aufenthaltsraum), welche über eine Aussentreppe sowie einen Hublift zugänglich sind.

Für die Abgabe von Altglas und Kleinmetall ist auf dem Gebiet des Entsorgungsparks zusätzlich eine Unterflurcontaineranlage geplant, welche jederzeit von aussen zugänglich ist.

Das Volumen weist gegen das Tschümperlin-Areal eine leicht durchlässige Fassadenstruktur auf, öffnet sich jedoch über die Parkplätze zur Sportanlage Tüfi, wo die bestehende begrünte Steinblockwand die Parzelle abschliesst und als Sicht- und Schallschutz dient. Die zum Tschümperlin-Areal ausgerichtete filigrane Verkleidung aus vertikalen Holzlamellen verhindert den Blick auf die Container, umhüllt den Neubau im Süden und führt so zu einem ansprechenden Erscheinungsbild, gleichzeitig erlaubt es die Durchlüftung der Halle.

Die Abrechnung der angelieferten Wertstoffe soll zukünftig über ein automatisiertes System geschehen, an welchem die Waagen für die Bestimmung der Entsorgungsmengen angeschlossen sind, und mit den Zahlterminals verknüpft ist.

Auf dem Gelände des Ersatzbaus soll zudem in der nordwestlichen Ecke eine Unterflurcontaineranlage (UFC-Anlage) erstellt werden, damit auch ausserhalb der Öffnungszeiten des Entsorgungsparks Glas, Kleinmetall und Textilien entsorgt werden können. Im Einzugsgebiet befindet sich momentan keine Nebensammelstelle.

Das Streugutsilo, in dem das Auftausalz für die Schneeräumung gelagert wird, befindet sich in befristetem Nutzungsrecht auf dem Privatgrundstück mit der Kat. Nr. 7976 (Grundeigentum ECOREAL Schweizerische Immobilien Anlagestiftung). Im Rahmen einer Vereinbarung wurde der ECOREAL im Gegenzug das städtische Grundstück mit der Kat. Nr. 7980 für die befristete Nutzung überlassen. Das beidseitige Nutzungsrecht läuft am 31. März 2024 aus.

Damit das Streugutsilo wieder auf städtischem Grundstück steht, soll das Silo am bestehenden Ort rückgebaut und neben der Einfahrt beim Entsorgungspark neu aufgebaut werden.

Konstruktion

Die Haupt-Tragkonstruktion besteht aus Vollholz und, wo statisch erforderlich, aus Brettschichtholz. In statisch relevanten Bereichen und dort, wo Feuchtigkeit und/oder mechanische Beschädigungen das Gebäude tangieren, kommt Beton zum Einsatz. Der Übergang zum Holzbau ist konsequent auf der Höhe 1.4 m, sowohl beim Gebäude als auch bei den aussenliegenden Dachstützen. Der Baukörper als Holzbau wirkt im Ausdruck schlicht und leicht.

Die Holzstützen stehen auf Betonsockeln mit einem Achsrasterabstand von 12.25 m. Auf den Holzstützen ruhen die doppelt geführten Träger aus Brettschichtholz. Die Balkenlage überspannt jeweils ein Feld von Träger zu Träger.

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Holzschalung mit Abdichtung und extensiver Begrünung als Retention für das Regenwasser. Das Dach ist auf der ganzen Unterseite mit speziellen Leichtbauplatten ausgestattet, die den Schall absorbieren und die Anwohnenden in der Nähe vor dem Lärm und den Emissionen, die durch den Betrieb des Entsorgungsparks entstehen, zu schützen. Auf dem Dach ist die Installation einer PV-Anlage vorgesehen.

Das Verwaltungsgebäude steht auf einem Betonsockel mit Innendämmung. Die Aussenwände darüber sind als Fertigteile-Holzständerkonstruktion mit innenliegender mineralischer Dämmung konzipiert und mit einer hinterlüfteten Aussenverkleidung aus halbtransparent lasierten Fichten-Dreischichtplatten. Die Innenwände sind als Holzständerwände, mit Fermacellplatten beplankt, geplant. Die Decke über dem EG ist als Hohlkastenelement mit Schüttung als Schalldämmung konzipiert. Das Dach über dem 1. Obergeschoss ist ebenfalls als Hohlkastenelement mit Innendämmung und ohne Dachhaut erdacht (diese Funktion erfüllt hier das Hauptdach).

Auftragsvergabe

Die Vergabe der Planungsleistung untersteht Art. 8 Absatz 2a der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; SR 172.056.5) bzw. der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Nach Art. 7 Anhang 2 IVöB ist bis zu einem Schwellenwertbereich von CHF 150'000 für Dienstleistungen die freihändige Vergabe zugelassen.

Die Vergabe der Planungsleistung (SIA-Phasen 31-33) erfolgt im freihändigen Verfahren an die Firma Reichel Architekten, 8003 Zürich. Das Büro Reichel Architekten hat durch die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie (Rev. Juni 2020) sowie des Vorprojekts ein umfangreiches Wissen über den Entsorgungspark sowie das Grundstück mit der Kat.-Nr. 7405 erhalten. Ebenso kann es ohne zusätzliche Einarbeitungsphase schnell die relevanten Fragen klären und eine gute Alternative zum bestehenden Entsorgungspark mit einem detaillierten Bauprojekt aufzeigen. Die Kosten für die Planungsleistung belaufen sich gemäss Offerte vom 3. Januar 2023 auf CHF 103'201.37 (inkl. MwSt.).

Kreditantrag

Für das Projekt wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ (Tiefbau $\pm 20\%$) beantragt.

BKP-Leistungen	Anteil gebundene Ausgaben inkl. MwSt.	Anteil nicht gebundene Ausgaben inkl. MwSt.	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
1 Vorbereitungsarbeiten	198'000.00		198'000.00
2 Gebäude	2'471'617.00	467'383.00	2'939'000.00
3 Betriebseinrichtungen	350'025.00	215'975.00	566'000.00
4 Umgebung	316'846.00	39'154.00	356'000.00
5 Baunebenkosten	295'000.00		295'000.00
6 Reserven / Unvorhergesehenes	247'512.00	46'488.00	294'000.00
Total inkl. MwSt. (auf CHF 1'000 gerundet)	3'879'000.00	769'000.00	4'648'000.00

KV gemäss Schweizer Baupreisindex Region Zürich, Hochbau, Baugewerbe total, Stand Okt. 2022

Kostenkontrolle

Konto	CHF inkl. MwSt.
Hauptsammelstelle Tüfi, Erweiterung/Ausbau; Kto. 405.5040.01	2'000'000
Gesamtbetrag gemäss Finanz- und Aufgabenplan 2022-2026	2'000'000
SRB 2020-180	60'000
Zwischensaldo	1'940'000
Kreditbedarf aktuell	4'648'000
Schluss-Saldo (auf CHF 1'000 gerundet)	-2'708'000

Im gebührenfinanzierten Teil des Finanz- und Aufgabenplans 2022 – 2026 sind CHF 2'000'000 eingestellt. Bei der Budgetierung des Finanz- und Aufgabenplans 2022 – 2026 ist man von einem Umbau des bestehenden Entsorgungsparks ausgegangen und nicht von einem Ersatzbau an neuem Ort. Aufgrund der stark gestiegenen und volatilen Rohstoffpreise ist der Kreditbedarf höher als ursprünglich angenommen.

Es sind keine Staatsbeiträge und Subventionen zu erwarten.

Beim Zweckverband für Entsorgung Zimmerberg (EZI) wird eine finanzielle Beteiligung beantragt.

Gebundenheit der Ausgaben

Gemäss § 103 Gemeindegesetz gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich keine erhebliche Entscheidungsfreiheit bleibt.

Da der bestehende Entsorgungspark Adliswil selbst mit einer Sanierung die Vorgabe bezüglich Verkehrssicherheit (fehlende Einstautrecken) und Zukunftsfähigkeit nicht einhalten kann, soll dieser mittels Ersatzbau auf den Arealen Kat. Nr. 7405 / 7635 auf einen aktuellen technischen und zukunftsfähigen Stand gebracht werden. Alternative Grundstücke konnten keine gefunden werden. Der Ersatzbau ist notwendig, um die gesetzlichen Vorgaben sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung an eine zeitgemässe Entsorgungsmöglichkeit zu erfüllen. Aus diesem Grund gilt der Ersatzbau der Entsorgungsstelle (inkl. Rückbau und Umplatzierung Skateanlage) im Betrag von CHF 3.879 Mio. als gebunden.

Arbeiten, für die ein Entscheidungsspielraum gegeben ist, wie die Erweiterung der Verkehrsflächen, die geplante PV-Anlage und die immer zugängliche Unterflurcontainer-Nebensammelstelle im Betrag von CHF 769'000 stellen neue Ausgaben dar und sind entsprechend ausgewiesen (vgl. Kommentar Gemeindegesetz § 103, S. 559, N. 15 und 16).

Örtliche Gebundenheit:

Da die kleine Fläche des bestehenden Entsorgungsparks für einen zeitgemässen Ausbau mit genügend Einstautrecke stark eingeschränkt ist (Gewässerschutzlinie), muss ein Ersatzbau auf einer ausreichend grossen Fläche erstellt werden. Die Stadt Adliswil besitzt kein Land mit der nötigen Grösse an geeigneter Lage, auf dem sich der Bau eines Entsorgungsparks zonenkonform realisieren lässt. Daher besteht örtlich kein Handlungsspielraum.

Sachliche Gebundenheit:

Es handelt sich um den Ersatz einer veralteten Anlage und bezüglich des „Wie“ besteht kein erheblicher Spielraum (vgl. Kommentar Gemeindegesetz § 103, N. 18).

Zeitliche Gebundenheit:

Durch das Bevölkerungswachstum in der Region und der damit verbundenen Zunahme von Besucherinnen und Besuchern des Entsorgungsparks und der daraus resultierenden Verkehrsprobleme im betroffenen Gebiet muss schnell eine Lösung gefunden werden. Das Angebot der Atinova AG, einen Teil des Privatgrundstücks mit der Kat. Nr. 7405 der Stadt Adliswil zur Nutzung im Baurecht zu überlassen, ist zeitlich begrenzt.

Finanzielle Aspekte

Baurechtszins

Das Baurecht hat eine jährliche Belastung von CHF 60'000 durch einen Baurechtszins von CHF 30 pro m² über 30 Jahre zur Folge (insgesamt CHF 1.8 Mio.).

Gemäss aktuellem Finanz- und Aufgabenplan wird für den Eigenwirtschaftsbetrieb Abfallentsorgung von einem Bestand der Spezialfinanzierung per Ende Jahr 2022 von rund CHF 4.15 Mio. ausgegangen. Diese Spezialfinanzierung erlaubt einerseits die Abschreibungen auf der Ersatzbaute sowie das zu erwartende Defizit aufgrund der Mehrkosten des Baurechts über die nächsten 30 Jahre zu decken. Der Betrag in der Spezialfinanzierung muss zweckgebunden für den Bereich Abfall und Entsorgung verwendet werden.

Folgekosten

Die Investition generiert ab der Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 30 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 395'624.33 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2).

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus planmässigen Abschreibungen von CHF 154'933.33, einer Zinsbelastung von CHF 18'011.00, betrieblichen Folgekosten von CHF 162'680.00 sowie dem Baurechtszins von CHF 60'000.

Termine

SRB Realisierung Kredit inkl. Baurecht	Juni 2023
Beschluss des Grossen Gemeinderates	Voraussichtlich bis Herbst 2023
Baueingabe	Herbst 2023
Beginn Baurecht	Juni 2024
Baustart	2024
Fertigstellung	2025

Projektausschuss

Aufgrund der strategisch wichtigen Lage und ressortübergreifenden Thematik soll ein Projektausschuss gebildet werden. Für den Projektausschuss «Ersatzbau Entsorgungspark» werden die Ressortvorsteherin Werkbetriebe (Vorsitz), die Ressortvorsteherin Finanzen sowie der Ressortvorsteher Sicherheit, Gesundheit und Sport vorgeschlagen.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Werkbetriebe und in Absprache mit der Ressortvorsteherin Finanzen und dem Ressortvorsteher Sicherheit, Gesundheit und Sport fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 26 Abs. 3 Bst. a, Art. 32 Abs. 1 und Art. 39 Abs. 2 Bst. b und c der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

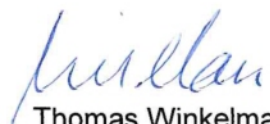
- 1 Für den Ersatzbau Entsorgungspark wird, unter Vorbehalt der Bewilligung des Kredits für den Baurechtszins und des Verpflichtungskredits durch den Grossen Gemeinderat, eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 3'879'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 405.5040.01 bewilligt und freigegeben.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Für den Baurechtszins für die Nutzung von 2'000 m² vom Areal mit der Kat. Nr. 7405 der Atinova AG wird eine neue jährlich wiederkehrende Ausgabe von CHF 60'000 (exkl. MwSt.) zulasten der Erfolgsrechnung bewilligt.
 - 2.2 Für den Anteil neuer Ausgaben am Projekt Ersatz Entsorgungspark wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 769'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 405.5040.01 bewilligt.
 - 2.3 Die Verpflichtungskredite erhöhen oder verringern sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand Februar 2023) und der Inbetriebnahme.
 - 2.4 Dispositiv-Ziffer 2.2 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 2.5 Der beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird von seinem Büro verfasst.
 - 2.6 Veröffentlichung von Dispositiv-Ziffer 2.1 – 2.3 im amtlichen Publikationsorgan.
 - 2.7 Mitteilung von Dispositiv-Ziffer 2.1 – 2.3 an den Stadtrat.
- 3 Die Planungsleistungen für das Projekt Ersatzbau Entsorgungspark (SIA-Phasen 31-33) im Betrag von CHF 103'201.37 (inkl. MwSt.) werden an das Büro Reichel Architekten, 8003 Zürich, gemäss Offerte vom 3. Januar 2023 vergeben.
- 4 Es wird ein Ausschuss Entsorgungspark, bestehend aus der Ressortvorsteherin Werkbetriebe (Vorsitz), der Ressortvorsteherin Finanzen und dem Ressortvorsteher Sicherheit, Gesundheit und Sport, gebildet.

- 5 Der Ausschuss Entsorgungspark wird ermächtigt, Auftragsvergaben, die kleiner als CHF 500'000 sind, im Rahmen des bewilligten Kredits auszulösen. Vergaben ab CHF 500'000 erfolgen durch den Stadtrat.
- 6 Das Präsidialsekretariat wird beauftragt, das Behördenverzeichnis gemäss Ziffer 4 zu ergänzen.
- 7 Die Leiterin Liegenschaften wird ermächtigt, die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente insbesondere Verträge, Dienstbarkeiten und Mutationen, zu unterzeichnen.
- 8 Dieser Beschluss ist öffentlich, nachdem die Anrainer des Entsorgungsparks informiert sind.
- 9 Mitteilung an:
 - 9.1 Grosser Gemeinderat
 - 9.2 Ressortleiterin Werkbetriebe
 - 9.3 Ressortleiter Finanzen
 - 9.4 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 9.5 Ressortleiter Bau und Planung
 - 9.6 Abteilungsleiterin Liegenschaften
 - 9.7 Abteilungsleiter Werkdienste
 - 9.8 Reichel Architekten, 8003 Zürich (mit separatem Schreiben)
 - 9.9 Atinova AG, 6340 Baar (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber