

## Sitzung vom 07. Juli 2015

Beschl. Nr. **2015-187**

L2.2.9 Wohn- und Geschäftshäuser  
Ersatzneubau Soodstrasse 38; Projektierung und Kreditbewilligung

### Ausgangslage

Mit SRB 2015-135 wurde die Abteilung Liegenschaften beauftragt, die Projektierung zum Projekt „Ersatzneubau Soodstrasse 38“ einzuleiten. Es wurde SIA Phase 31 (Vorprojekt) zur Ausführung freigegeben. Das Vorprojekt beinhaltet eine vergleichende Analyse der Varianten D / D1 (Gesamtsanierung) und F / F1 (Ersatzneubau) mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 15\%$ , unter Berücksichtigung einer möglichen Gewerbefläche bzw. zwei Wohnungen im Erdgeschoss. Das Vorprojekt wurde fristgerecht am 22. Juni 2015 eingereicht. Mit SRU 2015-183 vom 30. Juni 2015 beschloss der Stadtrat, Variante F1 (Neubau und Wohnungen im Erdgeschoss) weiterzuverfolgen.

### Projektbeschreibung

#### 1. Bestand

Die Liegenschaft Soodstrasse 38 wurde um das Jahr 1850 erbaut. Im Obergeschoss befinden sich zwei Maisonette-Wohnungen, im Erdgeschoss eine Gewerbefläche mit Werkstatt und im Untergeschoss verschiedene Lagerräume. Keine der Parteien hat einen Balkon. Die Geschosdecken sind gesamthaft als Holzkonstruktion ausgeführt. Bis anhin wurden nur unwesentliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt. Demzufolge genügt der Gebäudezustand den heutigen Anforderungen nicht mehr. Die von einem Motorradhändler genutzten Räume im Erd- und Untergeschoss erfordern zwingend bauliche Massnahmen u. a. aufgrund feuerpolizeilicher Anforderungen. Zudem ist die Zugänglichkeit zur Gewerbefläche im Erdgeschoss nicht behindertengerecht, da diese ca. 75 cm über dem umgebenden Gelände liegt. Der Zugang erfolgt auf der Vorder- und Rückseite des Gebäudes über mehrstufige Treppen und linksseitig über eine provisorische Rampe, welche dem Geschäft zum Warenverkehr dient, betrieblich jedoch eine ungenügende Lösung darstellt.

#### 2. Bauliche Massnahmen und Kosten Variante F1

Der Ersatzneubau beinhaltet den vollständigen Rückbau der Bestandsimmobilie und den Neubau eines unterkellerten Mehrfamilienhauses in zulässigen Ausmassen. Im Ergebnis des Vorprojektes belaufen sich die Kosten für einen Ersatzneubau auf rund CHF 2.58 Mio. (inkl. MwSt.).

#### 3. Massnahmen

Um die gewählte Variante F1 (Neubau und Wohnungen im Erdgeschoss) kostenmässig im Rahmen des Bauprojektes zu optimieren und das Baubewilligungsgesuch zu erstellen, wird ein Projektierungskredit beantragt.

**Kosten / Kreditantrag**

<b>Leistungen</b>	<b>Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.</b>
Projektierung SIA Phase 32 und 33	50'760.00
Eigenleistungen Stadt	4'000.00
Nebenkosten	2'240.00
<b>Gesamtkreditbedarf</b>	<b>57'000.00</b>

Im Finanzplan 2015 – 2019 sind für dieses Projekt CHF 1,96 Mio. eingestellt.  
Im Finanzplan sind CHF 100'000 Beiträge Dritter geplant.

**Rechtsgrundlagen**

Die Arbeitsvergabe für die Projektierung untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Absatz 2a IVöB (Interkantonale Vereinigung über das öffentliche Beschaffungswesen). Für Dienstleistungen und Aufträge im Baunebengewerbe im Nicht-Staatsvertragsbereich unter dem Schwellenwert von CHF 150'000.00 kann, unter Berücksichtigung der Einschränkungen zum Vergabeverfahren (Leitfaden zum Submissionswesen und der öffentlichen Beschaffung der Stadt Adliswil, Ziffer 9.2) die freihändige Vergabe gemäss Art. 7, Abs. 1bis IVöB angewendet werden.

**Auftragsvergabe**

Die Firma MIBAG Property Managers AG wurde mit SRB 2015-135 vom 2. Juni 2015 gemäss Offerte vom 1. April 2015 im Betrag von CHF 200'340.00 mit der Projektierung beauftragt. Der Auftrag für SIA-Phase 32 (Bauprojekt) und 33 (Bewilligungsverfahren) soll für CHF 50'760.00 (inkl. MwSt.) an die Firma MIBAG Property Managers AG erteilt werden.

**Termine**

Freigabe SIA Phase 32 und 33	Juli	2015
Fertigstellung Bauprojekt mit KV $\pm$ 10 %	August	2015
SRB Stadtrat für Realisierung	August	2015

Auf Antrag des Ressortorstehers Finanzen fällt der Stadtrat, gestützt auf Art. 36 Ziffer 2.1 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Für die Projektierung „Ersatzneubau Soodstrasse 38“ wird ein Kredit von brutto CHF 57'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 132.7020.03 bewilligt und freigegeben.

- 2 Der Auftrag für die Projektierung Phase 32 und 33 im Betrag von brutto CHF 50'760 (inkl. MwSt.) wird an die Firma MIBAG Property Managers AG, gemäss Offerte vom 1. April 2015, vergeben.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird zum Vollzug dieses Beschlusses ermächtigt.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
  - 5.1 Ressortvorsteher Finanzen
  - 5.2 Ressortleiter Finanzen
  - 5.3 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Harald Huber  
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr  
Stadtschreiberin