

## Sitzung vom 22. August 2017

Beschl. Nr. **2017-206**

L2.2.8 Sportanlagen  
Sportanlage Tüfi; Sanierung Haustechnik und Sicherheit; Kreditantrag

### Ausgangslage

Mit SRB 2017-90 vom 28. März 2017 wurde ein Projektierungskredit von CHF 250'000 für die Sanierung der Haustechnik und Sicherheit bewilligt. Der Generalplaner hat nun Instandsetzungsmassnahmen definiert und auf der Grundlage von Submissionen, Vergleichswerten und Kostenschätzungen einen Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ ) erstellt.

Die Sportanlage Tüfi wurde im Jahre 1994 erstellt. Sie wird von der Schule für den Turnunterricht und von den Vereinen für Sportaktivitäten sowie für diverse Veranstaltungen während der Woche und an Wochenenden genutzt.

Das Gebäude verfügt über eine unterteilbare Dreifachturnhalle und eine Einzelturnhalle, über acht Garderoben, diverse Toiletten, verschiedene Nebenräume sowie eine Kantine mit Küche und Speiseraum. Im Aussenbereich der Anlage befinden sich diverse weitere Sporteinrichtungen, zu deren Nutzung die Garderoben im Gebäude verwendet werden.

Die Anlage ist 22 Jahre alt. Die Nutzungszeit und die starke Beanspruchung haben ihre Spuren hinterlassen. Um einen sicheren Betrieb gewährleisten zu können, müssen verschiedene Bauteile und Hausinstallationen ersetzt oder saniert werden. Zudem müssen diverse Bauteile an die aktuellen Normen und Gesetze angepasst werden.

Als Entscheidungsgrundlage und zur Projektdefinition wurden ein Wärmeerzeugungskonzept, ein Brandschutzkonzept und eine Sicherheitsbeurteilung erarbeitet. Mit den geplanten Massnahmen kann der Betrieb mit Publikum fortgeführt werden. Einzelne Bauteile, z.B. Sanitärleitungen und insbesondere Teile der Wärmeerzeugung, könnten bei Ausfall nur mit unverhältnismässigem Aufwand repariert werden. Teilweise sind keine Ersatzteile mehr für die Anlagen lieferbar.

### Projektbeschreibung

Die Gebrauchstauglichkeit und die Sicherheit für die Nutzer der Sportanlage soll für die kommenden Jahre sichergestellt werden. Die Hausinstallationen sind zum Teil defekt und sollen nach Bedarf saniert oder ersetzt werden. Das Objekt wurde auch in Bezug auf den Brandschutz sowie die allgemeine Sicherheit überprüft und soll an die neuen Richtlinien baulich angepasst werden. Bei allen Eingriffen sind die Aspekte der geltenden Gesetze und Normen im Bauwesen, der Baustatik und der Bauphysik anzuwenden.

1. Die übergeordneten Ziele sind:

- Ersatz der Wärmeerzeugung gemäss Wärmeerzeugungskonzept der Grünberg & Partner AG vom 8. August 2016
- Gesamtersatz der Sanitärinstallationen

- Gesamtersatz der Beleuchtung in Sporthalle und den Allgemeinzonen
- Sanierung der Holzdecken von Sporthalle und Allgemeinzonen
- Erfüllen der Sicherheitsauflagen gemäss Bericht bfu vom 4. Juli 2016
- Erfüllen der aktuellen Brandschutzauflagen
- Personenbelegungen von max. 420 Personen für die Tribüne und max. 716 Personen für die Dreifachturnhalle

## 2. Massnahmen

### Ersatz der Wärmeerzeugung:

Der bestehende Zweistoffheizkessel (Oel, Gas) stammt aus dem Jahr 1994 und muss ersetzt werden. Als Entscheidungsgrundlage für die Auswahl der zukünftigen Wärmeerzeugung wurde ein Wärmeerzeugungskonzept erarbeitet. Aus dem Wärmeerzeugungskonzept ist ein favorisiertes System hervorgegangen: Die Variante Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einem Gasbrenner für die Abdeckung der Spitzen soll realisiert werden. Der Grund für diesen Entscheid ist, dass mit dieser Variante ein wesentlicher Anteil des Energiebedarfs mit erneuerbarer Energie (rund 40 % des Gesamtenergiebedarfs) gedeckt werden kann. Dem gegenüber stehen geringfügig höhere Jahreskosten (Investitions-, Kapital-, Energiekosten, Wartung/Unterhalt und Grundpreis für Energielieferung).

Eine Ersatzheizung mit rein fossilen Brennstoffen (Ist-Zustand) generiert um 8 % geringere Jahreskosten aufgrund der tieferen Investitionskosten.

Als weitere Variante wurde ein Energiecontracting mit kalter Fernwärme der ARA Sihltal geprüft, welche einen Anteil von rund 50 % mit erneuerbarer Energie abdecken würde. Das Angebot ist jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht konkurrenzfähig. Die Jahreskosten wären in diesem Fall um 32 % höher als bei der gewählten und um 44 % höher als bei der fossilen Variante. Die Verhandlungen werden bis zur Vergabe dieser Leistungen, mit dem Ziel zur Umsetzung, weitergeführt und mit dem Beschluss zur Vergabe vorgelegt.

### Ersatz der kompletten Sanitärinstallationen:

Die Wasserverteilung hat an diversen Stellen Lecks wegen Korrosion. Die Sanitärinstallationen müssen ab Hauseinführung inklusive der Nasszellen wie Duschen, WC-Anlagen etc. komplett saniert werden. Teilweise werden die Sanitärapparate ersetzt. Durch den Eingriff müssen diverse Boden- und Wandbeläge neu verlegt werden.

### Ersatz der Beleuchtung Sporthalle und Allgemeinzonen:

Für die Leuchten in der Sporthalle und den Allgemeinzonen gibt es keine Ersatzteile mehr. Es wird zunehmend schwieriger die Beleuchtung zu unterhalten. Deshalb wird die Beleuchtung ersetzt und auf LED umgerüstet. Für die Hallenbeleuchtung muss ein Beleuchtungskonzept (Berechnung und Plan) erstellt werden. Sie wird auch für nationale Turniere in verschiedenen Sportarten genutzt und muss die entsprechenden Anforderungen erfüllen.

### Sanierung Holzdecken Sporthalle und Allgemeinzonen:

Unter der Holzschalung an den Decken ist eine Folie, die sich im Laufe der Zeit aufgelöst hat und brüchig geworden ist. Sie fällt in flockigen Partikeln durch die Schattenfugen der Schalung von der Decke. Die bestehende Holzschalung muss entfernt und die Folie durch ein widerstandsfähiges Vlies ersetzt werden. Im Anschluss wird eine neue gleichwertige Deckenschalung montiert.

**Erfüllen der Sicherheitsauflagen:**

Durch einen Sicherheitsbeauftragten des bfu wurde die Anlage innen und aussen überprüft. Die nötigen Massnahmen werden in Absprache mit der Projektleitung Nutzung und Betrieb umgesetzt.

**Erfüllen der Brandschutzaufgaben:**

Das Brandschutzkonzept und die Pläne der Olig AG dienen als Grundlage für die Umsetzung und Erfüllung der Brandschutzaufgaben nach neusten Vorschriften. Es werden bei der Gebäudeversicherung Subventionen für die Umsetzung der Brandschutzmassnahmen beantragt.

**Kreditantrag**

Die Kostengenauigkeit liegt bei +/- 10 %.

<b>Leistungen</b>	<b>Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.</b>	<b>Anteil nicht gebundene Ausgaben</b>
Ersatz Wärmeerzeugung	458'000	150'000
Ersatz der Sanitärinstallationen	1'275'000	
Ersatz der Beleuchtung	475'000	
Sanierung der Holzdecken	675'000	
Sicherheitsmassnahmen	130'000	
Brandschutzmassnahmen	250'000	
Ergänzung Blendschutz	40'000	40'000
Generalplaner	195'000	
Eigenleistungen Stadt	48'000	
Baunebenkosten	19'000	
Reserve	50'000	
<b>Brutto</b>	<b>3'615'000</b>	<b>190'000</b>
Subvention GVZ in Aussicht gestellt (40 % der Brandschutzmassnahmen und anteilige Eigenleistungen)	-100'000	
<b>Netto</b>	<b>3'515'000</b>	<b>190'000</b>

Im Finanzplan 2017 – 2021 sind für dieses Vorhaben Bruttokosten von CHF 2'275'000.00 (inkl. MwSt.) eingestellt.

Die GVZ hat eine Subventionszusage für die Brandschutzmassnahmen in Aussicht gestellt.

## Folgekosten

Der Wärmeenergiebedarf der Sportanlage bleibt gleich, weil keine energetischen Baumassnahmen an der Gebäudehülle vorgesehen sind. Die Jahreskosten für die Energieerzeugung sind bei der gewählten Lösung aufgrund der Investitionskosten im Vergleich zur Basisvariante um 8 % höher.

## Rechtsgrundlagen

Betreffend Ausgaben für die Instandsetzung, Erneuerung oder den Umbau eines Gebäudes hält das Bundesgericht in BGE 113 Ia 390 fest, dass Ausgaben, die zur reinen Substanzerhaltung der Gebäude notwendig sind, zu den gebundenen Ausgaben gezählt werden können. Der laufende Unterhalt und auch die Reparatur von Gebäuden und Anlagen, soweit damit die bestimmungsgemässe Benützung und die Werterhaltung sichergestellt werden, gelten ohne weiteres als gebunden (§ 121 N.4.2.1 Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz von H.R. Thalmann).

Im vorliegenden Fall wird die Kostendifferenz zum Ersatz einer rein fossilen Wärmeerzeugung (Ist-Zustand) zur gewählten Ausführungsvariante als nicht gebundene Kosten ausgewiesen. Dementsprechend beinhaltet das Projekt nicht gebundene Ausgaben von total CHF 190'000.

## Auftragsvergabe

Es werden Submissionen gemäss Submissionsverordnung durchgeführt. Die Vergaben erfolgen auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen durch den Stadtrat.

## Termine

Kreditantrag Stadtrat	3. Quartal 2017
Projektstart	4. Quartal 2017
Projektende	4. Quartal 2018

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen und der Ressortvorsteherin Sicherheit und Gesundheit fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 41 und Art. 47a Ziff. 2 und 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

### Beschluss:

- 1 Für die Realisierung der Sportanlage Tüfi, Sanierung Haustechnik und Sicherheit, werden gebundene Ausgaben von brutto CHF 3'425'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5030.01 bewilligt und freigegeben.

- 2 Für die nicht gebunden Ausgaben der Realisierung Sportanlage Tüfi, Sanierung Haustechnik und Sicherheit wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 190'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5030.01 bewilligt und freigegeben.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird zum Vollzug dieses Beschlusses ermächtigt.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Zu diesem Beschluss soll eine Medienmitteilung verschickt werden.
- 6 Mitteilung an:
  - 6.1 Ressortleiter Sicherheit und Gesundheit
  - 6.2 Ressortleiter Finanzen
  - 6.3 Abteilung Sport und Sportanlagen
  - 6.4 Abteilung Liegenschaften
  - 6.5 Arinova AG (mit separatem Schreiben)
  - 6.6 SPOKA (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Harald Huber  
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr  
Stadtschreiberin