

Sitzung vom 22. Mai 2018

Beschl. Nr. **2018-123**

S3.1.1 Allgemeine und komplexe Akten
Sanierung Werkgebäude; Projektierungskredit und Auftragsvergabe

Ausgangslage

Der Werkhof des Unterhalt Tiefbau (UT) am Kanalweg 7 wurde im Jahr 1948 erstellt und im Jahr 1985 saniert und erweitert. Das Gebäude und die technischen Anlagen sind in die Jahre gekommen und in vielerlei Hinsicht sanierungsbedürftig.

Seit gut 15 Jahren sind Bestrebungen im Gange, die Abteilungen des UT mit der Abteilung der Park-, Sport- und Grünanlagen (PSG) an einem neuen, gemeinsamen Standort zu vereinen. Trotz intensiven Bemühungen konnte diese Idee mangels neuem Standort nicht umgesetzt werden. Auch in absehbarer Zeit zeichnet sich keine Änderung der aktuellen Situation ab.

Im Hinblick auf einen möglichen Neubau des Werkhofs wurde der Unterhalt des bestehenden Werkhofs stark reduziert. Heute weisen das Gebäude und das Areal gemäss Schätzung einen rein technischen Erneuerungsbedarf von über CHF 350'000 auf. Gleichzeitig verfügt der Werkhof über umfangreiche infrastrukturelle und konzeptionelle Mängel. So entsprechen weder die Garderoben, Nasszellen, inkl. WC (nicht geschlechtergetrennt) noch die Büroarbeitsplätze (11,6 m² für zwei Arbeitsplätze) den Anforderungen bzgl. des Gesundheitsschutzes. Bei den internen Warenaufzügen, bei der Lagerung von Chemikalien und Reifen sowie bei den Belüftungsanlagen der Werkstätten ist dringender Handlungsbedarf angezeigt (Arbeitssicherheit, Brandschutz). Im Weiteren sind die Einstellmöglichkeiten für die Betriebsfahrzeuge stark limitiert, was die Logistik aufwendiger macht und die Erfüllung der Aufträge erschwert.

Der Werkhof ist Arbeitsstätte von 13 Mitarbeitenden sowie 2-3 Lernenden resp. Praktikanten. Neben den direkt betroffenen Mitarbeitenden ist er die Basis für den Betrieb der Hauptsammelstelle Tüfi mit ebenfalls 4-5 Mitarbeitenden. Zudem wird bereits heute trotz getrennten Standorten eng mit der Abteilung PSG zusammengearbeitet, was zwecks Synergievorteilen weiter intensiviert werden soll.

Projektbeschreibung

1. Ziele

Bezugnehmend auf die einleitend erwähnten Rahmenbedingungen wurde nach Möglichkeiten gesucht, um innerhalb der bestehenden Bausubstanz die Situation zu verbessern und die bestehenden Räumlichkeiten den aktuellen Auflagen und Bedürfnissen entsprechend zeitgemäss auszustatten.

Das bestehende OG des Betriebsgebäudes kann aktuell kaum ausgenutzt werden, ist unbeheizt und logistisch nur schlecht mittels Hallenkran erschlossen. Diese ineffizient genutzte Fläche kann mit Sozialräumen, Garderoben und Büroarbeitsplätzen ausgestattet werden, welche sich zurzeit im Erdgeschoss befinden. Den aktuellen Auflagen bezüglich Geschlechtertrennung bei Nasszellen und Garderoben kann damit Rechnung getragen

werden. Die im Erdgeschoss frei werdenden Flächen sollen als Einstellplätze für die Betriebsfahrzeuge dienen.

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes wird nur geringfügig durch grössere Fenster, neue Sektionaltore und durch die Anhebung des Kniestockes an der nordöstlichen Fassade verändert. Die Ausrichtung und die Neigung des bestehenden Giebeldaches würde sich ausserdem für die optionale Installation einer Photovoltaikanlage anbieten.

2. Kostenschätzung

Die im Rahmen des Vorprojekts erstellte Kostenschätzung (+/- 15%) weist einen Investitionsbedarf von CHF 2'033'900 (inkl. MwSt.) aus. Die optionale PV-Anlage wird auf zusätzlich rund CHF 110'000 (inkl. MwSt.) geschätzt.

Projektorganisation

Das vorliegende Vorprojekt wurde durch das Büro Reichel Architekten, Zürich, in enger Zusammenarbeit mit dem Unterhalt Tiefbau ausgearbeitet und beinhaltet die übergeordneten Auflagen und die Bedürfnisse des Betriebs bereits in einem hohen Detaillierungsgrad.

Die darauf basierende Submission der Architekturdienstleistungen erfolgte im Einladungsverfahren, diejenige der Fachplanerleistungen im freihändigen Verfahren. Die offerierten Honorare decken sämtliche Phasen vom Bauprojekt nach SIA 102 (Phase 32) bis Realisierung (Phase 53) ab und können in Abhängigkeit von übergeordneten Entscheiden einzeln abgerufen und vergütet werden.

In einem zweiten Schritt wird die Submission der Bauleistungen und die Auftragsvergabe der einzelnen Unternehmer (Phasen 51-53) fällig.

Kreditantrag

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
Honorar Architekt (Einladungsverfahren) Kellenberger & Walti Architekten, 8004 Zürich	208'076.40
Honorar Elektroplanung (freihändig) Gutknecht Elektroplanung, 8804 Au	24'682.30
Honorar Heizung, Lüftung, Sanitär (freihändig) Neukom Engineering, 8134 Adliswil (inkl. Option Planung PV-Anlage)	45'707.20
Bauingenieur (freihändig) Robert Maurer, 8134 Adliswil	4'308.00
Bauphysik (freihändig) Wichser Bauphysik, 8052 Zürich	7'108.20
Bewilligungen, Unvorhergesehenes (ca. 10%)	29'117.90
Eigenleistungen (ca. 5%)	15'000.00
Kreditbedarf	334'000.00

Finanzplan 2017 – 2021, Konto 330.5030.04	2'300'000.00
Saldo	1'966'000.00

Gebundenheit

Die Gebundenheit der Ausgaben ist mehrheitlich durch übergeordnetes Gesetz (Arbeitsgesetz, Behindertengleichstellungsgesetz) gegeben. Bei den Büroarbeitsplätzen, den behindertengerechten Zugängen zu öffentlichen Gebäuden, den geschlechtergetrennten Garderoben und Nasszellen und den Bedingungen zur Lagerung von gefährlichen Stoffen und brennbaren Substanzen sind die Massnahmen reglementarisch vorgeschrieben. Ebenso hält das Bundesgericht fest, dass Instandstellung, Erneuerung oder der Umbau eines Gebäudes zur Substanzerhaltung als gebundene Ausgaben gezählt werden können (BGE 113 Ia 390). Weiter wurde, wie einleitend erwähnt, der zeitliche und örtliche Entscheidungsspielraum ausgeschöpft. Gemäss dem Gesetz über Controlling und Rechnungslegung gilt ausserdem die Ausgabe als gebunden, wenn sie zur Erhaltung und zeitgemässen Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz nötig ist (CRG §37, Ziff b).

Der Unterhalt der Gemeindestrasse ist nach Strassengesetz Sache des baupflichtigen Gemeinwesens. Die zur Erfüllung dieser Aufgabe notwendigen erforderlichen sachlichen Mittel sind, in diesem Fall die notwenige Infrastruktur, ebenfalls gebunden (CRG §37, Ziff a).

Als ungebundene Kosten kann lediglich die Installation einer PV-Anlage betrachtet werden. Es kann bei diesem optionalen Projektteil mit einem bescheidenen Förderbeitrag gerechnet werden.

Auftragsvergabe

Die Architekturdienstleistungen werden gemäss Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) nach Art. 7 und 12 im Einladungsverfahren vergeben. Die vier Angebote liegen zwischen CHF 208'076.40 und 251'472.00 (inkl. MwSt.). Das Angebot von Kellenberger & Walti Architekten ist mit CHF 208'076.40 (inkl. MwSt.) das wirtschaftlich günstigste Angebot.

Die Aufträge an die Fachplaner werden freihändig vergeben. Pro Arbeitsgattung liegen zwischen zwei und vier Offerten vor. Es wurde in jedem Fall das billigste gültige Angebot berücksichtigt.

Termine

Baueingabe:	31. August 2018
Kreditantrag Realisierung:	Januar/Februar 2019
Baubeginn:	März/April 2019

Auf Antrag des Ressortvorstehers Werkbetriebe fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 41 und 47a Ziff. 2 und 3 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Vorprojekt (Stand 30. Januar 2018) von Reichel Architekten GmbH, Zürich, wird genehmigt und der Projektierung zur Sanierung des Werkhofs Unterhalt Tiefbau am Kanalweg 7 zugestimmt.
- 2 Für die Honorare der Architekten und Fachplaner (SIA Phasen 32-53) wird eine gebundene Ausgabe von CHF 334'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 330.5030.04 bewilligt und freigegeben.
- 3 Der Auftrag wird wie folgt vergeben und kann individuell nach Bauphase und Baufortschritt abgerufen werden:
 - 3.1 Für Architekturdienstleistungen, Kellenberger & Walti Architekten, Zürich, im Betrag von CHF 208'076.40 (inkl. MwSt.) gemäss Offerte vom 8. März 2018.
- 4 Gegen Disp. 3.1 dieses Beschlusses kann innert 10 Tagen, von der Zustellung an die Anbietenden, beim Verwaltungsgericht des Kanton Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- 5 Das Ressort Werkbetriebe wird zur Auftragserteilung ermächtigt.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 7 Mitteilung an:
 - 7.1 Ressortleiter Werkbetriebe
 - 7.2 Ressortleiter Finanzen
 - 7.3 Betriebsleiter Unterhalt Tiefbau
 - 7.4 Die Anbietenden (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin