Sitzung vom 21. Mai 2019

Beschl. Nr. **2019-114**

S3.1.1 Allgemeine und komplexe Akten
Sanierung Werkgebäude; Kreditbewilligung und -freigabe

Ausgangslage

Der Werkhof 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.

Der Werkhof ist Arbeitsstätte von 13 Mitarbeitenden sowie 2 bis 3 Lernenden resp. Praktikanten. Neben den direkt betroffenen Mitarbeitenden ist er die administrative Zentrale der ganzen Abteilung Werkdienste mit insgesamt 23 Mitarbeitenden und die Basis für den Betrieb der Hauptsammelstelle Tüfi mit weiteren 4 bis 5 Mitarbeitenden.

Im Hinblick auf einen möglichen Neubau des Werkhofs wurde der Unterhalt des bestehenden Werkhofs 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 minimalen Anforderungen. 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.

Seit gut 15 Jahren waren Bestrebungen im Gange, die Abteilungen UT mit der Abteilung Park-, Sport- und Grünanlagen (PSG) an einem neuen, gemeinsamen Standort zu vereinen und durch Synergiegewinne mit geringst möglichem Wachstum die stetig zunehmenden Aufgaben bewältigen zu können. Trotz intensiven Bemühungen konnte diese Idee mangels eines neuen Standorts nicht gänzlich umgesetzt werden. Die organisatorische Zusammenlegung der Abteilungen UT und PSG zur Abteilung Werkdienste erfolgte im vierten Quartal 2018.

Für die Umsetzung von Massnahmen am bestehenden Werkhof hat der Stadtrat am 22. Mai 2018 mit SRB 2018-123 einen Projektierungskredit für Architekten und Fachplaner genehmigt. Die Baubewilligung wurde durch die Baukommission der Stadt Adliswil am 21. März 2019 erteilt.

Projektziele

Bezugnehmend auf die einleitend erwähnten Rahmenbedingungen wurde nach Möglichkeiten gesucht, um innerhalb der bestehenden Bausubstanz die Nutzflächen effizienter zu bewirtschaften, die bestehenden Räumlichkeiten den aktuellen Auflagen und Bedürfnissen entsprechend zeit- und vorschriftsgemäss auszustatten und bestehende Gebäudeteile zu renovieren.

Projektbeschreibung

Die Garderoben, WCs, Büroräume und der Aufenthaltsraum mit Küche werden neu ins Obergeschoss (OG) verlegt, und die Räume erhalten eine zeitgemässe und normgerechte Grösse. Durch das Verlegen von Büro und Garderoben ins OG kann deren Fläche im Erdgeschoss (EG) als Einstellhalle und Werkstatt genutzt werden.

Das vorliegende Projekt weist je eine Garderobe / Dusche und ein WC für Damen und Herren aus.

Durch den Lifteinbau und schwellenlose Türen sind alle Bereiche auch für Rollstuhlfahrende zugänglich. Der neue Lift ist ausgelegt für einen Palettrolli.

Das Erscheinungsbild des Werkhofes soll in seiner Art beibehalten werden. Um vom Eindruck der prägnanten Dachkonstruktion möglichst viel zu erhalten, werden die Räume so angeordnet, dass sie in ihrer Tiefe der Breite des Satteldaches entsprechen. Um die vorhandene Grundfläche im Obergeschoss optimal auszunutzen, wird das Dach des bestehenden Anbaus zum Schulgelände hin an der Traute angehoben und weniger steil als bislang ausgebildet. Die Treppe, die ins OG führt, wird belassen. Damit verbunden bleibt auch die Höhenkote des OG nahezu unverändert.

Im Zwickel der beiden Gebäudearme befinden sich die Treppe und der Lift, womit die beiden Gebäudearme optimal erschlossen werden, ohne im EG Flächen zu stören. Die WC-Anlagen sind nahe der vertikalen Erschliessung platziert. Für kurze innerbetriebliche Wege wird auch im EG ein zusätzliches WC angeordnet.

Die Gebäudehülle wird generell mit einer Aussendämmung vorgesehen. So kann gewährleistet werden, dass die Raumtemperatur im EG in Kälteperioden nicht unter den Gefrierpunkt fällt. Das Erscheinungsbild der Holzfassade im Hofbereich wird beibehalten, damit der typische Charakter des Werkhofes bestehen bleibt. Die neu gedämmte Ost- und Nordfassade wird wie der Bestand verputzt, der Sockelbereich jedoch farblich abgesetzt. Die Fassaden erhalten ein dezidiert sanftes und farblich der Umgebung und dem bestehenden Baukörper angepasstes Gestaltungskonzept.

Für die Dachflächen auf der Hofseite ist eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) eingeplant, die in die Flächen integriert wird.

Projektorganisation

Die bereits vergebenen Architektur- und Fachplanerleistungen decken sämtliche Phasen vom Bauprojekt nach SIA 102 (Phase 32) bis zur Realisierung (Phase 53) ab und können in Abhängigkeit von übergeordneten Entscheiden einzeln abgerufen und vergütet werden. In einem nächsten Schritt wird die Auftragsvergabe der einzelnen Unternehmer (Phasen 51-53) erfolgen.

Kostenzusammenstellung und Kreditbedarf

Leistungen	Kreditbedarf CHF inkl. MwSt.
Kostenvoranschlag (KV) Bauprojekt	
BKP 2 Baumeister, Holzbau, Photovoltaik, Honorare, etc...	2'427'000
BKP 4 Umgebung Umgebung und Vorplatz	48'000
BKP 5 Baunebenkosten Gebühren, Vervielfältigungen, Versicherungen	84'000
BKP 9 Ausstattungen Möbel, Textilien	94'000
Zwischentotal 1	2'653'000
Eigenleistungen (ca. 5%) Planung Werke, Werkdienste	125'000
Zwischentotal 2	2'778'000
Rückerstattungen Gebäudeprogramm	-53'000
Kreditbedarf total	2'725'000

Kostenkontrolle und Kreditantrag

Kostenkontrolle Konto 330.5040.04	CHF inkl. MwSt.
Gesamtbetrag brutto gemäss Finanzplan 2018 – 2022	2'280'000
Freigaben bisher:	
SR 22.05.2018 für Kto. 330.5030.04	334'000
Saldo	1'946'000
Kreditbedarf	CHF inkl. MwSt.
Gesamtbetrag gemäss KV	2'725'000
Freigaben bisher: SR 22.05.2018 für Kto. 330.5030.04	334'000
Saldo	2'391'000

Im Finanzplan 2018 – 2022 sind brutto CHF 2'280'000.00 für die Sanierung Werkhof eingestellt. Die höheren Kosten sind den geänderten gesetzlichen Vorgaben und der Erweiterung um die Photovoltaikanlage geschuldet. Eingestellte Beträge in der Höhe von insgesamt CHF 8 Mio. nach 2023 werden im Finanzplan gestrichen.

Die Gebundenheit der Ausgaben ist 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. Weiter hält das Bundesgericht fest, dass Instandstellung, Erneuerung oder der Umbau eines

Gebäudes zur Substanzerhaltung als gebundene Ausgaben gezählt werden (BGE 113 Ia 390). Ausgaben für den Unterhalt und die Substanzerhaltung von Hochbauten, die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard sind durch den früheren Kauf- bzw. Baubeschluss gebunden. Ausgaben für den Umbau des Gebäudes können ebenfalls gebunden sein, wenn der Zweck des Gebäudes beibehalten wird. (Markus Rüssli in: Tobias Jaag/Markus Rüssli/Vittorio Jenni [Hrsg.], GG – Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Zürich etc. 2017, § 103 N. 14 und 15). Bei der vorgesehenen Sanierung handelt es sich, bis auf die geplante PV-Anlage, um die Instandstellung bestehender Infrastruktur und die Erfüllung gesetzlicher und normativer Vorgaben.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gelten Ausgaben dann als gebunden, wenn sie durch einen Rechtssatz grundsätzlich dem Umfang nach vorgeschrieben oder zur Erfüllung der gesetzlich geordneten Aufgaben der Verwaltung unbedingt erforderlich sind (BGE 117 Ia 62). Der Unterhalt der Gemeindestrasse ist nach Strassengesetz Sache des baupflichtigen Gemeinwesens.

Als ungebundene Kosten gilt die Installation der Photovoltaik-Anlage für CHF 93'000. Diese Kosten beinhalten die PV-Anlage, deren Installation und Honoraranteile.

Die Fördergelder für Photovoltaik werden lediglich vom Bund (KLEIV = Einmalvergütung für kleine PV-Anlagen) gesprochen. In Abhängigkeit von der Leistung der Anlage und der konstruktiven Ausbildung kann mit einem Beitrag zwischen 1/4 und 1/3 der Kosten der Anlage gerechnet werden.

Vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich liegt eine Zusage für einen Förderbeitrag von CHF 53'210.00 für die energetische Erneuerung von Dach und Fassade vor.

Termine

Folgende Termine sind für das Bauvorhaben vorgesehen:

Vergabe Arbeiten:	Juni 2019
Realisierung:	Juni 2019 bis März 2020
Inbetriebnahme:	Juni 2020

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Werkbetriebe fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 41 und 47a Ziff. 2 und 3 und 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Projekt (Stand Baubewilligung) wird genehmigt, und der Sanierung des Werkhofs Werkdienste am Kanalweg 7 zugestimmt.
- 2 Für das Projekt Sanierung Werkhof Werkdienste wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 2'298'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Investitions-Konto 330.5030.04 und ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 93'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Investitions-Konto 330.5030.04. bewilligt und freigegeben.

3 Dieser Beschluss ist öffentlich.

4 Mitteilung an:

- 4.1 Ressortleiter Werkbetriebe
- 4.2 Ressortleiter Finanzen
- 4.3 Betriebsleiter Werkdienste

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Gregor Matter
Stadtschreiber a.i.