

Sitzung vom 16. Juni 2020

Beschl. Nr. **2020-130**

L2.2.4 Betriebs- und Verwaltungsgebäude
Zürichstrasse 8, Gemeinsamer Polizeiposten, Zusatzkredit

Ausgangslage

Das Projekt „Zürichstrasse 8, Gemeinsamer Polizeiposten“ setzt sich aus drei Teilen zusammen: der Sanierung des Bestandsgebäudes und dessen inneren nutzergerechten Umbau, der Erweiterung der Tiefgarage des Stadthauses auf dem Grundstück Zürichstrasse 8 und der Erweiterung der bestehenden Tiefgarage des Stadthauses. Den Bewohnern der Stadt Adliswil wird damit ein gemeinsamer Polizeiposten der Stadt- und Kantonspolizei für alle Polizeibelange in unmittelbarer Nähe zur Stadtverwaltung und zum Zentrum angeboten.

Mit SRB 2017-277 vom 3. Oktober 2017 hat der Stadtrat einen Projektierungskredit von CHF 73'000 bewilligt und freigegeben. Auf Basis des nachfolgend ausgearbeiteten Vorprojekts hat der Stadtrat mit SRB 2018-405 vom 11. Dezember 2018 den Realisierungskredit anteilmässig bewilligt und das vollständige Projekt beim Grossen Gemeinderat beantragt, welches dieser am 3. April 2019 genehmigt hat.

Im November 2019 haben die Bauarbeiten für die Teilprojekte der Tiefgarage begonnen. Damit wurden Synergien in der gemeinsamen Ausführung zusammen mit den Bauarbeiten der Stadthausenerweiterung genutzt. Die Fertigstellung ist für Juni 2020 geplant. Die Umbau- und die Sanierungsarbeiten am Gebäude Zürichstrasse 8 beginnen nach dem Umzug der Schulverwaltung und des Betriebsamtes in das neue Stadthaus Anfang 2021.

Zum Jahreswechsel lag der Bauherrschaft der Kostenvoranschlag als eines der Arbeitsergebnisse der Bauprojektphase vor. Die Erkenntnisse aus der vertieften Planung und den umfassenden Sondierungen am Gebäude haben gezeigt, dass der Projektkredit potentiell nicht ausreichen wird. In intensiver Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Planungsteam und unter Aufsicht des Projektausschusses wurden diverse Kostenoptimierungen unter Berücksichtigung der angestrebten Qualitäten eruiert und beschlossen. Dennoch wurde die Erkenntnis gewonnen, dass zusätzliche Mittel beantragt werden müssen.

Der Antrag beinhaltet einerseits kalkulierte Mehrkosten aufgrund neuer Erkenntnisse in Bezug auf im gesprochenen Kredit vorhandene Massnahmen und andererseits neue Kosten aufgrund der notwendigen Vergrösserung des Projektperimeters in der Parkierungs- und Umgebungsgestaltung.

Kosten / Kreditantrag

Gebäude

Die Gebäudekosten würden gemäss Prognose ohne Beanspruchung der Reserve auf +15 % gegenüber dem Kredit zu liegen kommen, was der genehmigten Spanne des Kredites entsprechen würde. Die vertiefte Planung und die Sondierungen haben gezeigt, dass die

gebundenen Anteile, also die Sanierungsmassnahmen der Kostenschätzung des Vorprojekts, zu tief kalkuliert wurden. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Bauprojektphase setzen sich die zu beantragenden Mittel hauptsächlich wegen unterschätzter Eingriffstiefe im Dachbereich (rund CHF 120'000), beim Innenausbau (rund CHF 30'000), bei den Honoraren (rund CHF 140'000) und der Haustechnik (Elektro rund CHF 15'000 / Lüftung rund CHF 15'000) zusammen. Den Honoraren unterliegt keine Kalkulation, sondern die Ausschreibungen haben höhere Marktpreise ergeben. Die Reserve in der Kreditgenehmigung war mit 5 % eher gering und sie vermag den Mehrbedarf nicht zu decken. Für die gebäudebezogenen Kosten werden daher zusätzliche gebundene Mittel von CHF 320'000 beantragt.

Umgebung

Im Vorprojekt als Basis für die Kreditgenehmigung waren eine Belagserneuerung mit Gussasphalt und kleinere Anpassungen der Umgebung aufgrund der Garagenerweiterung vorgesehen. Erst zu einem späteren Zeitpunkt ergab sich die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines übergeordneten Umgebungs- und Parkplatzkonzeptes (SRB 2019-278 vom 1. Oktober 2019). Die Lösung ergab einen grösseren Projektperimeter für die Umgebung, beinhaltete einen flächengleichen Landtausch und klärte sämtliche notwendigen Dienstbarkeiten unter der Eigentümerschaft Zürichstrasse 4 bis 16.

Das Umgebungs- und Parkierungskonzept wurde in der Bauprojektphase detailliert und mit der sich in Fertigstellung befindenden Tiefgaragenerweiterung abgestimmt. Der vergrösserte Projektperimeter bedingt die Beantragung zusätzlicher Mittel als neue Ausgabe. Im Sinne der Einheit der Materie erfolgt der Antrag eines Zusatzkredites zum bestehenden Vorhaben in der Höhe von CHF 282'000 (ungebunden). Zudem haben die vertiefte Planung im Vergleich zur Kreditgenehmigung einen zusätzlichen Mittelbedarf von CHF 85'000 (gebunden) ausgewiesen.

Anspruchsvoll und damit aufwändig sind die sickerfähigen Aufbauten über der Garagendecke und die Anforderungen an die Entwässerung. Versiegelte Flächen werden maximal reduziert und das anfallende Meteorwasser an Ort versickert. Die Lösung bezüglich Entwässerung wurde mit dem Büro Frick & Partner laufend abgeglichen und damit ist auch die Bewilligungsfähigkeit gegeben.

Das Umgebungskonzept sieht auch eine Begrünung des Hofraumes vor, um das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität im Vergleich zu heute zu verbessern. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse sind vier erforderliche Bäume nahe an der Grenze platziert. Für diese Bäume sollen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden. Ein solches „Näherpflanzrecht“ dient dazu, den Umgang mit der Bepflanzung mit den Nachbarn zu verankern. Die Dienstbarkeiten werden zwischen der Stadt Adliswil (Kat.-Nr. 8435, 8437) und den Nachbarliegenschaften (Kat.-Nr. 8436, 3244, 3245) eingetragen.

Finanzielles

Im Finanzplan 2019 – 2023 sind für dieses Vorhaben CHF 5'129'000 eingestellt. Mit diesem Antrag und errechneter Kostenprognose ist der Betrag in der Planung 2020 – 2024 entsprechend zu erhöhen.

Ausgabengenehmigung

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten. Daher sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, handelt sich um gebundene Ausgaben (§ 103 Abs. 1 Gemeindegesetz und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung).

Die notwendigen gebundenen Mehrausgaben haben sich während der vertieften Projektbearbeitung gezeigt und sich als unvorhergesehen und unvermeidlich erwiesen. (Kommentar zum Gemeindegesetz § 105, Seite 569, Randziffer 6 und zu § 108, Seite 577, Randziffer 4). Für solche Mehrausgaben ist kein Zusatzkredit einzuholen und sie werden, daher unabdingbar, als gebundene Ausgabe vom Gemeindevorstand beschlossen und vollzogen (Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz § 108, Seite 578, Randziffer 7).

Die Vergrösserung des Projektperimeters stellt eine neue Ausgabe dar, die als Ergänzung (Zusatzkredit) zum Verpflichtungskredit und vor dem Eingehen der Verpflichtung einzuholen ist (§ 108 Abs. 1 Gemeindegesetz).

Auf Antrag des Projektausschusses Gemeinsamer Polizeiposten (GPP) fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 41, 47a Ziff. 2 und 7 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für das Sanierungsprojekt Gemeinsamer Polizeiposten wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 320'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 131.5030.23 bewilligt und freigegeben.
- 2 Für die Umgebung des gemeinsamen Polizeipostens auf dem vergrösserten Perimeter wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 85'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 131.5030.23 bewilligt und freigegeben.
- 3 Für die Umgebung auf dem vergrösserten Perimeter wird ein Zusatzkredit von brutto CHF 282'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 131.5030.23 bewilligt und freigegeben.
- 4 Die neuen Grunddienstbarkeiten (Näherpflanzrecht) mit den benachbarten Grundstücken Kat.-Nr. 8436, 3244 und 3245 werden genehmigt. Mit der detaillierten Ausformulierung und Eintragung im Grundbuch wird die Abteilung Liegenschaften beauftragt.
- 5 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 6 Dieser Beschluss ist öffentlich.

7 Mitteilung an:

- 7.1 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
- 7.2 Abteilung Finanzen und Controlling
- 7.3 Abteilung Liegenschaften
- 7.4 Leiter Stadtpolizei
- 7.5 Kantonspolizei Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber