

Sitzung vom 19. Mai 2015

Beschl. Nr. **2015-123**

- B1.6.3 Bau- und Zonenordnung, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne, Erschliessungsplan
Nutzungsplanänderung Tal, Einleitung; Kreditbewilligung und - freigabe-freigabe

Ausgangslage

Das Alters- und Pflegeheim Adliswil und die Alterssiedlung im Tal sind bautechnisch in einem schlechten Zustand. Der Stadtrat hat darum mit Beschluss Nr. 2011-285 vom 15. November 2011 einen Kredit für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie bewilligt. Mit der von der Firma Suter von Känel Wild AG, Zürich, erstellten Machbarkeitsstudie vom 5. Oktober 2012 sind die Optionen einer Renovation und eines Ersatzneubaus geprüft worden. Eine Renovation ist verhältnismässig teuer und es resultiert räumlich keine befriedigende Lösung. Mit einem Neubau kann eine räumlich, betrieblich und ökonomisch optimale Lösung erzielt werden. Für den Neubau ist die rechtskräftige Zone für öffentliche Bauten im Tal zu kleinräumig ausgeschieden. Vor diesem Hintergrund sind eine Nutzungsplanänderung (Umzonung) und zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls ein privater Gestaltungsplan im Tal nötig.

Der Stadtrat prüfte zudem die geeignete Rechtsform der städtischen Alterseinrichtungen (Alters- und Pflegeheim Adliswil inkl. Gruppe Tal, Pflegewohnguppen im Haus zum Mauersegler, Walter L. und Johanna Wolf, Soodmatte) sowie der Alterssiedlung im Tal. Das Resultat ist eine Verselbständigung dieser Einrichtungen in die gemeinnützige Aktiengesellschaft Sihlsana, die an der Urnenabstimmung vom 12. April 2015 gutgeheissen wurde. Die Ausgliederung ist auf den 1. Januar 2016 vorgesehen.

Erwägungen

1. Planungsvorhaben

Nach der Verselbständigung der städtischen Alterseinrichtungen und der Alterssiedlung im Tal wird der Verwaltungsrat der neu gegründeten Aktiengesellschaft das Neubauprojekt rasch in Angriff nehmen müssen. Da das Planungsverfahren für die Nutzungsplanänderung über ein Jahr dauert, ist es unverzüglich einzuleiten, um keine Verzögerung des Bauprojekts in Kauf nehmen zu müssen. Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für das spätere Bauprojekt geschaffen. Auch bei einer Ablehnung der Verselbständigung wäre diese Umzonung notwendig geworden, da unabhängig von der Rechtsform die Erstellung von Neubauten dringend nötig ist.

Mit der Nutzungsplanänderung im Tal wird der Sihlsana AG eine genügend grosse Bauparzelle in der Zone für öffentliche Bauten für einen Neubau zur Verfügung gestellt werden können. Die diesbezüglichen Modalitäten werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

2. Arbeitsschritte und Terminplan

Die Nutzungsplanänderung im Tal umfasst folgende Arbeitsschritte, die wie angegeben terminiert werden:

- | | |
|---|--------------------|
| a) Grundlagen sichten und Vorlage entwerfen | bis August 2015 |
| b) Vorprüfung und öffentliche Auflage | bis November 2015 |
| c) Auswertung der Einwendungen und Vorprüfung | bis Januar 2016 |
| d) Bereinigung der Vorlage | bis März 2016 |
| e) Festsetzung Grosser Gemeinderat | bis Juni 2016 |
| f) Genehmigung Baudirektion | ca. September 2016 |

3. Arbeitsvergabe und Rechtsgrundlage

Die Leistungen für die Nutzungsplanänderung werden, gestützt auf das Arbeitsprogramm mit Kostenschätzung vom 5. März 2015, zum Preis von CHF 18'000.00 (inkl. MwSt. und Nebenkosten), an die Firma Suter von Känel Wild AG, Zürich, vergeben.

Die Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 2a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Für Dienstleistungen und Aufträge im Baunebengewerbe im Nicht-Staatsvertragsbereich und 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 angewendet werden (Art. 7, Absatz 1 IVöB).

4. Kostenaufstellung und -kontrolle

Die folgende Kostenaufstellung gibt Auskunft über die Kosten der Nutzungsplanänderung im Tal. Sie ist die Grundlage für die Kreditbewilligung.

Nutzungsplanänderung im Tal	Kosten
A) Planerleistungen (vgl. Offerte 5.3.2015)	18'000.00
Honorar	15'000.00
Nebenkosten (Kopien, Plots, Reisespesen)	1'600.00
Mehrwertsteuer 8%	1'400.00
B) Nebenkosten	4'000.00
Grundlagendatenerhebung	1'600.00
Kommunikation (Publikationen, Medienarbeit, etc.)	500.00
Druckkosten	500.00
Unvorhergesehenes (ca. 5%)	1'400.00
Total in CHF (inkl. MWST)	22'000.00

Im Finanzplan 2014 – 2018 und Budget 2015 sind keine Kosten für die Nutzungsplanänderung im Tal eingerechnet. Der Bruttokredit von CHF 22'000.00 (inkl. MwSt.) geht zu Lasten Konto 202.3180.00. Es werden keine Beiträge Dritter an diese Ausgaben erwartet.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bau und Planung und des Ressortvorstehers Soziales fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 36 Abs. 2 Ziff. 2.3 der Gemeindeordnung und Art. 20 Abs. 5 der Geschäftsordnung des Stadtrats, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Nutzungsplanänderung im Tal als planungsrechtliche Grundlage für den Neubau des Alters- und Pflegeheims sowie der Alterssiedlung im Tal wird unter Federführung des Ressorts Bau und Planung eingeleitet.
- 2 Für die Arbeiten zur Nutzungsplanänderung im Tal wird zu Lasten Konto 202.3180.00 ein Nachtragskredit von CHF 22'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt und freigegeben.
- 3 Der Auftrag für die planerischen Arbeiten bezüglich die Nutzungsplanänderung im Tal wird im freihändigen Verfahren an die Firma Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich, zum Preis von 18'000.00 (inkl. MwSt. und Nebenkosten), gemäss Offerte vom 5. März 2015, vergeben.
- 4 Das Ressort Bau und Planung wird zum Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und zur Auftragserteilung ermächtigt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilung an:
 - 6.1 Ressortvorsteher Bau und Planung
 - 6.2 Ressortvorsteher Soziales
 - 6.3 Ressortleiter Bau und Planung
 - 6.4 Ressortleiterin Soziales
 - 6.5 Abteilung Liegenschaften
 - 6.6 Projektleiter Stadtplanung
 - 6.7 Finanzen und Controlling
 - 6.8 Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Patrick Stutz
1. Vizepräsident

Gregor Matter
Stv. Stadtschreiber