

Sitzung vom 11. Dezember 2018

Beschl. Nr. **2018-405**

L2.2.4 Betriebs- und Verwaltungsgebäude
Zürichstrasse 8; Gemeinsamer Polizeiposten; Projektgenehmigung und Realisierungskredit

Ausgangslage

Mit SRB 2015-121 wurde das Projekt „Stadthausenerweiterung“ zur Zentralisierung der Stadtverwaltung genehmigt und am 28. Februar 2016 an der Urne von den Stimmberechtigten angenommen. Ein Teilprojekt betrifft die Sanierung und die Vermietung der im Verwaltungsvermögen bilanzierten Liegenschaft Zürichstrasse 8 und deren Überführung ins Finanzvermögen. In den entsprechenden Erwägungen im SRB 2015-121 wird auf die laufende Prüfung von Abhängigkeiten und Arrondierungsmöglichkeiten mit anderen Projekten sowie auf die Ziele der Legislaturplanung verwiesen.

Im Projekt „Stadthausenerweiterung“ ist vorgesehen, dass die heute in der Liegenschaft Zürichstrasse 8 platzierten Verwaltungseinheiten Stadtammann- und Betriebsamt und Schulverwaltung sowie die an der Zürichstrasse 19/21 befindliche Abteilung Soziale Aufgaben in das neue Stadthaus umziehen. Die Liegenschaft Zürichstrasse 8 wird damit frei. Gemäss dem an der Urne angenommenen Projekt soll die Liegenschaft Zürichstrasse 8 saniert und vermietet werden, währenddem das gesamte Ressort Sicherheit, Gesundheit und Sport in der Liegenschaft Zürichstrasse 19/21 platziert werden soll.

Die Stadt Adliswil verfügt aktuell über zwei Polizeiposten (Stadt- und Kantonspolizei) und damit für die Bevölkerung über zwei Anlaufstellen. Für die Bevölkerung ist oft unklar, mit welchem Anliegen sie sich an welchen Polizeiposten begeben müssen. Der Standort der Kantonspolizei befindet sich am Sihlquai 26, derjenige der Stadtpolizei an der Zürichstrasse 19/21. Es entsteht häufig die für die Bevölkerung unbefriedigende Situation, dass sie von der Stadtpolizei an die Kantonspolizei weiterverwiesen werden müssen und umgekehrt. Die Zusammenarbeit der Kantons- und Stadtpolizei ist heute bereits sehr eng und für den bestmöglichen Schutz der Bevölkerung unabdingbar. Die Kantonspolizei beurteilt ihren heutigen Standort am Sihlquai 26 als mangelhaft. Das Gebäude genüge den heutigen Ansprüchen der Polizeiarbeit nicht mehr. Die Anlaufstelle für die Bevölkerung erfülle beispielsweise die Anforderungen an die Behindertengleichstellung nicht. Eine zentralere Lage wird bevorzugt. Die Kantonspolizei fördert die Zusammenlegung von eigenen Polizeiposten mit solchen von Kommunalpolizeien. Das Konzept wurde bereits verschiedentlich in anderen Gemeinden umgesetzt und hat sich für die Polizeikorps wie auch für die Bevölkerung sehr bewährt.

Ein Zusammenzug der beiden Polizeiposten an der Zürichstrasse 19/21 wurde geprüft. Auch durch Anmietung zusätzlicher Flächen ist ein solches Vorhaben nicht umsetzbar. Die frei werdende Liegenschaft an der Zürichstrasse 8 jedoch eignet sich für ein solches Vorhaben.

Mit SRB 2017-277 vom 3. Oktober 2017 wurde die Firma Gähler und Partner AG als Generalplaner mit der Projektierung SIA-Phase 31 (Vorprojekt) für einen gemeinsamen Polizeiposten an der Zürichstrasse 8 beauftragt. Das ausgearbeitete Vorprojekt wurde fristgerecht vorgelegt und am 27. März 2018 vom Projektausschuss genehmigt.

Projektbeschreibung

1. Ziele

Den Bewohnern der Stadt Adliswil soll ein gemeinsamer Polizeiposten der Stadt- und Kantonspolizei an der Zürichstrasse 8 für alle Polizeibelange in unmittelbarer Nähe zur Stadtverwaltung und zum Zentrum angeboten werden. Mittels Sanierung der Liegenschaft, deren bedarfsgerechten inneren Umbau und der Erweiterung der bestehenden Tiefgarage des Stadthauses für einen direkten Zugang und Anbindung an die Zürichstrasse 8 sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Basis hierfür bildet das Vorprojekt, welches in intensiver Zusammenarbeit mit den künftigen Nutzern erarbeitet wurde.

Mit der Projektumsetzung soll auch ein neues übergeordnetes Parkplatzregime im rückwärtigen Bereich der Liegenschaften Zürichstrasse 4/6 (Restaurant Krone, Tierarzt, etc.), Zürichstrasse 8 (Stapo/Kapo) und Zürichstrasse 10/12 (Stadthaus) installiert werden, welches den gesetzlichen Grundlagen und den Bedürfnissen der Eigentümer und Nutzer gerecht wird.

2. Massnahmen

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. Die Anpassungen an der bestehenden Tiefgarage sind notwendig, da der Bestand nicht mehr den geltenden VSS-Normen entspricht. Mit den geplanten Massnahmen kann die langfristige Nutzbarkeit der bestehenden und erweiterten Tiefgarage sichergestellt werden.

Sanierung Bestandsgebäude und innerer nutzergerechter Umbau

Das Bestandsgebäude wird mit Ziel der Minergie-Zertifizierung einer energetischen Sanierung unterzogen. Die Gebäudehülle erhält eine Wärmedämmung und die Fenster sowie Türen werden ersetzt. Der optische Eindruck des bestehenden Gebäudes bleibt erhalten. Die Räumlichkeiten werden aus energetischen Gründen und insbesondere aufgrund der Lärmimmissionen der Zürichstrasse mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet. Für die Beheizung des Gebäudes ist der Verbund mit der Heizungsanlage des künftigen Stadthauses geplant. Der Zusammenschluss erlaubt die effizientere Nutzung dieser Anlage und optimiert insgesamt den Betriebsaufwand der Anlagen. Als Alternative ist ein übergeordneter Wärmeverbund mit Anschluss mehrerer Liegenschaften im Quartier bei einem privaten Anbieter in Prüfung. Ein möglicher Anschluss an diesen Wärmeverbund kann zu einem späteren Zeitpunkt im Projekt entschieden werden.

Das geforderte Raumprogramm von Stadt- und Kantonspolizei mit gesamthaft 23 Arbeitsplätzen, einschliesslich der Aufstockung um zwei Mitarbeitende aus dem Anschlussvertrag mit Langnau a.A., konnte im Vorprojekt umgesetzt werden. Es bestehen keine Flächenreserven. Um das Raumprogramm vollständig umzusetzen und eine nutzungsgerechte Raumhöhe zu erreichen, muss der Kellerboden abgesenkt werden. Über das Untergeschoss ist der direkte Zugang zur Tiefgarage gewährleistet. Das Treppenhaus wird im Sinne eines öffentlichen Gebäudes und der Behindertengleichstellung sowie aus

betrieblichen Gründen mit einem Lift ergänzt. Die spezifischen sicherheitstechnischen Anforderungen der Polizei wie z.B. bezüglich Sicherheitszonen, Durchbruchschutz, Schallschutz und Schliesssystem wurden in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der Vorabklärungen und zur Erhöhung der Kostensicherheit wurde ein Schadstoffgutachten erstellt, welches den Aufwand und die Kosten für die notwendige Schadstoffsanierung abbildet und präzisiert.

Erweiterung der Tiefgarage

Die flächenmässige Erweiterung der bestehenden Tiefgarage wird auf rund zwei Drittel der Gebäudelänge vorgenommen und ermöglicht die normgerechte Durchfahrt. Durch die Verschiebung der mittig angeordneten Parkfelder Richtung Zürichstrasse kann die Hauptfahrspur zweispurig ausgeführt werden. Eine einspurige Fahrspur hätte in der Tiefgarage ein Ampelsystem zur Folge, welches den jeweiligen Vortritt der ein- und ausfahrenden Autos regeln und die Zugänglichkeit der Tiefgarage dadurch sehr stark beeinträchtigen würde. Die Anforderungen der Polizei bedingen abschliessbare Einstellplätze für sechs Einsatzfahrzeuge, da die Ausstattung der Fahrzeuge unbedingt vor Zugriff zu schützen ist. Die betrieblich notwendigen Parkplätze lassen sich nicht ausschliesslich oberirdisch umsetzen.

Mit der Anbindung der neuen unterirdischen Parkplätze an die bestehende Tiefgarage des Stadthauses wird eine hohe Kosteneffizienz ermöglicht. Die Tiefgarage bietet Platz für elf Fahrzeuge, sechs davon in abschliessbaren Boxen. Die oberirdische Parkplatznutzung ist in einem übergeordneten Parkplatzkonzept geregelt. Die beiden Tiefgaragen sind gemäss Anforderungen durch ein automatisches Brandschutztor getrennt. Da das Bestandsgebäude nur teilunterkellert ist und somit weniger Fläche zur Verfügung steht als gemäss Raumprogramm benötigt, mussten bestimmte Nutzungseinheiten (Bereitstellungsraum, Materiallager, Trocknungsraum) in die Tiefgarage verschoben werden.

Kreditantrag

Für die unmittelbare weitere Planung wird folgender Projektierungskredit mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ beantragt:

Bezeichnung	Kreditbedarf
Aufgelaufene IST-Kosten	83'000
Vorgezogene Projektierungskosten der Tiefgarage	78'000
Eigenleistungen Stadt Adliswil	38'000
Total (inkl. MwSt.)	199'000
abzüglich Kreditbetrag gemäss SRB 2017-277	-73'000
Kreditbedarf Zusatzkredit (inkl. MwSt.)	126'000

Für das Projekt wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ beantragt:

Leistungen BKP	Kredit- bedarf	Anteil nicht gebundene Ausgaben	Anteil gebundene Ausgaben
1 Vorbereitung	317'000	36'000	281'000
2 Gebäude (inkl. Erweiterung Tiefgarage)	4'168'000	2'175'000	1'993'000
4 Umgebung	109'000	30'000	79'000
5 Neben- und Bauherrenkosten	256'000	125'000	131'000
6 Reserve (5 %)	250'000	125'500	124'500
9 Ausstattung	143'000	143'000	-
Total brutto (inkl. MwSt.)	5'243'000	2'634'500	2'608'500

Die Kosten für die Projektierung des Vorprojekts von CHF 73'000 gemäss SRB 2017-277 vom 3. Oktober 2017 sowie für die vorgezogene Projektierung und die Ausschreibung Generalplaner sind im Gesamtkredit inkludiert (insgesamt CHF 199'000).

Sanierungskosten

Das ursprüngliche Sanierungsprojekt ist im Hinblick auf die Übertragung des Gebäudes vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen von einfachen Instandsetzungen ausgegangen. Das vorliegende Projekt sieht infolge des Gebäudezustandes wie auch im Hinblick auf den neuen Verwendungszweck eine **umfassende** Gesamtanierung vor. Die höheren gebundenen Kosten gegenüber dem ursprünglichen Sanierungsprojekt begründen sich aus zusätzlich notwendigen Massnahmen, welche dazumal noch nicht berücksichtigt und eingerechnet waren, z.B. Abbruch- und Aushubarbeiten, die Schadstoffsanierung, die Lüftungsanlage und die Umgebungsgestaltung. Die Notwendigkeit einiger dieser Massnahmen wurde beim ursprünglichen Sanierungsprojekt noch nicht erkannt. Zudem ergeben sich die zusätzlichen Massnahmen aus dem Ziel der Verwendung als Verwaltungs- und Gewerbeliegenschaft, was ursprünglich nicht so vorgesehen war.

Folgende Sanierungsarbeiten sind als gebundene Ausgaben ausgewiesen: Abbrucharbeiten, Kanalisationsarbeiten, Aushubarbeiten an Kelleraussenwand (Feuchtigkeitsproblematik und Wärmedämmung), die Gebäudehüllensanierung inkl. Fenster, Türen und Anpassungsarbeiten am Dachüberstand, Blitzschutz und Spenglerarbeiten, der Ersatz von Elektroanlagen und -leitungen, der Ersatz der Wärmeherzeugung, Sanitärinstallationen, die Schadstoffsanierung, Brandschutzmassnahmen, diverse Arbeiten im Inneren des Gebäudes, Umgebungsarbeiten sowie anteilig Honorare und Gebühren.

Die Rechtsgrundlage für gebundene Ausgaben ist § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich und die entsprechende bundesgerichtliche Rechtsprechung. Die gebundenen Ausgaben stehen in Abhängigkeit zur Genehmigung des Gesamtprojektes durch den Grossen Gemeinderat.

Finanzielle Auswirkungen

Gegenüber der ursprünglich geplanten Sanierung im Rahmen des Projekts „Stadthausenerweiterung“ können im vorliegenden Projekt durch die Vermietung von etwa 50 % der Flächen nahezu 100 % der ursprünglich kalkulierten Erträge generiert werden.

Die im Finanzplan 2017 – 2021 im Projekt „Stadthausenerweiterung“ für das Teilprojekt 4 „Sanierung und Vermietung Zürichstrasse 8“ in Höhe von CHF 1.6 Mio. und das Teilprojekt 5 „Umbau Zürichstrasse 19/21“ in Höhe von CHF 100'000 eingestellten Mittel werden aufgehoben bzw. diese Teilprojekte werden im Projekt „Stadthausenerweiterung“ nicht umgesetzt. Im Finanzplan 2018 – 2022 sind für das vorliegende Projekt „Zürichstrasse 8, Gemeinsamer Polizeiposten“ CHF 5'655'000 eingestellt.

Für die Gebäudehüllensanierung und die Minergie-Zertifizierung kann mit Fördergeldern von rund CHF 64'000 gerechnet werden.

Die Investition generiert ab Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 33 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 238'500 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2). Dieser Betrag setzt sich zusammen aus planmässigen Abschreibungen von CHF 159'000, einer Zinsbelastung von CHF 54'000, sowie betrieblichen Folgekosten von CHF 23'000 und personellen Folgekosten von CHF 2'500.

Das Mietverhältnis an der Zürichstrasse 19/21 wird auf den Zeitpunkt des Umzugs der Verwaltungseinheit Stadtpolizei in den neuen gemeinsamen Polizeiposten gekündigt, voraussichtlich Mitte 2022. Die Kosten für die Miete von jährlich CHF 152'000 und der Unterhalt der Mietliegenschaft können ab diesem Zeitpunkt vollumfänglich eingespart werden.

Für die Nutzung der städtischen Liegenschaft durch die Kantonspolizei wurde ein Mietvertrag mit der Stadt Adliswil, unter Vorbehalt der Genehmigung der zuständigen Instanzen beider Vertragsparteien, abgeschlossen. Die Kantonspolizei zahlt für die selbst und gemeinsam genutzten Flächen eine Miete inkl. der anteiligen Neben- und Unterhaltskosten sowie der Parkplätze von jährlich rund CHF 126'000. Weitere Mieterträge von CHF 10'800 aus der Vermietung von Parkplätzen an Dritte werden bestehen bleiben. Insgesamt werden sich somit die Mieterträge auf CHF 136'800 pro Jahr belaufen.

Die beiden nachfolgenden Tabellen zeigen die Gegenüberstellung aller laufenden Aufwendungen und Erträge, welche pro Jahr für Stadtpolizei und Kantonspolizei anfallen:

Aufwendungen und Erträge „bestehende Liegenschaften“	CHF
Ordentliche Abschreibungen und Zinsen	*0
Stapo Mietaufwendungen (ZH19)	152'000
Betriebliche Aufwendungen (ZH8)	42'000
Personelle Aufwendungen (ZH8)	5'000
Einnahmen Miete Dritter (ZH8)	-10'800
Total Aufwendungen (inkl. MwSt.)	188'200

* Altersbedingt ist die bestehende Liegenschaft bereits abgeschrieben. Es fallen keine Abschreibungen und keine Zinsen an.

Aufwendungen und Erträge „nach Fertigstellung GPP ZH8“	CHF
Anteil Abschreibungen	159'000
Anteil Passivzinsen	54'000
Betriebliche Aufwendungen	23'000
Personelle Aufwendungen	2'500
Einnahmen Miete Kapo und Dritter (ZH8)	-136'800
Total Aufwendungen (inkl. MwSt.)	101'700

Die laufenden Kosten der Stadt Adliswil werden sich nach Investition und Fertigstellung des vorliegenden Projekts um jährlich CHF 86'500 reduzieren. Das Gebäude Zürichstrasse 8 wird umfassend saniert sein. Dadurch werden in den kommenden zehn Jahren keine Unterhaltsarbeiten anfallen und die Betriebsrechnung wird entsprechend entlastet.

Auftragsvergabe

Es werden Submissionen gemäss Submissionsverordnung durchgeführt. Die Vergaben für Arbeiten unter CHF 500'000 erfolgen auf Antrag der Gesamtprojektleitung durch den Projektausschuss. Vergaben ab CHF 500'000 erfolgen auf Empfehlung des Projektausschusses durch den Stadtrat.

Termine

Realisierungskredit mit Vorprojekt Kostenschätzung +/- 15 %	4. Quartal 2018 Stadtrat anschliessend Grosse Gemeinderat
Bauprojekt	2. Quartal 2019
Baueingabe	1. Quartal 2020
Ausschreibung	2. Quartal 2020
Ausführungsplanung	3. Quartal 2020
Baubeginn	1. Quartal 2021
Inbetriebnahme	3. Quartal 2022

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Sicherheit, Gesundheit und Sport sowie der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art 41, Art. 33a Ziff. 6, Art. 47 Ziff. 13 und Art. 47a Ziff. 2 und 7 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Projekt „Zürichstrasse 8, Gemeinsamer Polizeiposten“ wird genehmigt.
- 2 Für die vorgezogene Projektierung und die Ausschreibung Generalplaner wird durch den Stadtrat ein im Gesamtkredit enthaltener Zusatzkredit von brutto CHF 126'000 zulasten Konto 131.5030.23 bewilligt und freigegeben.
- 3 Für die Sanierung und den Umbau der Liegenschaft Zürichstrasse 8 wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 2'608'500 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 131.5030.23 bewilligt und freigegeben.
- 4 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 4.1 Für das Projekt „Zürichstrasse 8, gemeinsamer Polizeiposten“ wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 2'634'500 (inkl. MwSt.) zulasten des Verwaltungsvermögens bewilligt.
 - 4.2 Die bewilligten Beträge erhöhen oder verringern sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand März 2018) und der Inbetriebnahme.
 - 4.3 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 4.4 Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderats wird vom Büro verfasst.
 - 4.5 Die Kreditanteile aus dem Realisierungskredit Stadthausenerweiterung Teilprojekt 4 „Sanierung und Vermietung Zürichstrasse 8“ in Höhe von CHF 1.6 Mio. und Teilprojekt 5 „Umbau Zürichstrasse 19/21“ in Höhe von CHF 100'000 werden gemäss § 111 Abs. 2 Gemeindegesetz aufgehoben.
- 5 Der Projektausschuss „Zürichstrasse 8, Gemeinsamer Polizeiposten“ wird ermächtigt, Auftragsvergaben, die kleiner als CHF 500'000 sind, im Rahmen des bewilligten Kredits auszulösen. Vergaben ab CHF 500'000 erfolgen auf Empfehlung des Projektausschusses durch den Stadtrat.
- 6 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 7 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 8 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.

9 Mitteilung an:

- 9.1 Grosser Gemeinderat
- 9.2 Projektausschuss „Zürichstrasse 8, Gemeinsamer Polizeiposten“
- 9.3 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
- 9.4 Abteilung Finanzen und Controlling
- 9.5 Abteilung Liegenschaften
- 9.6 Leiter Stadtpolizei
- 9.7 Leiter Kantonspolizei Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Gregor Matter
Stv. Stadtschreiber