

## **Sitzung vom 17. November 2020**

Beschl. Nr. **2020-271**

L2.2.8 Sportanlagen  
Tüfi, Sanierung Vorplatz Haupteingang  
Realisierungskredit

### **Ausgangslage**

Die Sportanlage Tüfi wurde im Jahre 1994 auf der Parzelle 7635 an der Tüfistrasse 16 in Adliswil erstellt. Sie wird von den Schulen für den Turnunterricht und von den Vereinen für Sportaktivitäten sowie für diverse Veranstaltungen während der Woche und an den Wochenenden genutzt.

Das Gebäude verfügt über eine unterteilbare Dreifachturnhalle und eine Einzeltturnhalle, über acht Garderoben, diverse Toiletten, verschiedene Nebenräume sowie eine Kantine mit Küche und Speiseraum. Im Aussenbereich der Anlage befinden sich diverse weitere Sporteinrichtungen, zu deren Nutzung die Garderoben im Gebäude verwendet werden.

Die Anlage ist 25 Jahre alt. Instandsetzungsmassnahmen werden ausgeführt, wenn ein Bauteil das Ende des Nutzungszyklus erreicht hat. In diesen Fällen wird geprüft wie der Zustand von angrenzenden Bauteilen ist, welche idealerweise zusammen saniert werden könnten. Die Nutzungszeit und die starke Beanspruchung haben ihre Spuren hinterlassen, was, abgesehen vom laufenden Unterhalt, auch zu den bereits umgesetzten Projekten „Sanierung Sporthallendach“ (SRB 2012-335 vom 18. Dezember 2012) und „Sanierung Haustechnik und Sicherheit“ (SRB 2017-206 vom 22. August 2017) geführt hatte.

Zwischenzeitlich wurde ein Instandsetzungsbedarf des Vorplatzes zum Haupteingang ersichtlich. Um Folgeschäden durch eindringendes Wasser zu verhindern, muss diese Fläche auf der Ebene des Haupteingangs saniert werden. Ein detaillierter Zustandsbericht legt verschiedene Schwachstellen des bautechnisch als Flachdach geltenden Vorplatzes offen.

Mit Beschluss SRB 2019-214 vom 20. August 2019 wurde für die Projektierung der Sanierung des Vorplatzes zum Halleneingang eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 89'500.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5040.04 bewilligt und freigegeben.

Der Auftrag für die Projektleitung, die Projektierung und das Baumanagement wurde an die Firma Hochbaumanagement RS2 AG, Zürich, (Generalplaner) gemäss Offerte vom 14. Mai 2019, vergeben.

### **Erwägungen**

Die Gebrauchstauglichkeit der Sportanlage soll für die kommenden Jahre sichergestellt und der gesamte Vorplatz (Flachdach) saniert werden. Bei allen Eingriffen sind die Aspekte der geltenden Gesetze und Normen im Bauwesen, der Baustatik und der Bauphysik zu berücksichtigen.

Im Zuge der Sanierungsvorbereitungsarbeiten wurden Studien von externen Gutachtern verfasst, welche mögliche Lösungsansätze aufzeigen. Diese würden zum Teil sehr umfassend und entsprechend kostspielig ausfallen. Noch intakte Bauteile müssten rückgebaut und anschliessend wieder erstellt werden.

Im Nachgang zur Beauftragung des Generalplaners hat die Abteilung Liegenschaften mit diesem zusammen die Situation nochmals analysiert und die geplanten Massnahmen zusätzlich einer Kosten-Nutzen-Betrachtung unterzogen. Dabei hat sich gezeigt, dass auch mit einer umfassenden und teuren Sanierungslösung nicht die absolute Sicherheit einer dichten Gebäudehülle erreicht werden kann. Aufgrund der im Jahr 1994 gewählten Bauweise müssten Teile der bestehenden Fassade abgebrochen werden, um so die Verlegung der Dichtungsebene zu ermöglichen und eine Garantie für die absolute Dichtigkeit der Hülle zu erhalten.

Die Lösungsfindung hat sich in der weiteren Projektierung darauf konzentriert, die Ursachen für das Eindringende Wasser zu eliminieren und gleichzeitig die intakte, bestehende Substanz zu schonen und zu erhalten. Eine solche Lösung ist zwischenzeitlich gefunden und deren Realisierbarkeit von Fachunternehmungen bestätigt worden.

Die Umsetzung ist mit den Nutzenden vorbesprochen. Sie wird in enger Zusammenarbeit und in Absprache mit ihnen vorgenommen. Betriebseinschränkungen werden nach Möglichkeit verhindert oder auf ein Minimum beschränkt.

### Realisierungskosten

Die Kostengenauigkeit liegt bei +/- 10 %.

Leistungen	CHF (inkl. MwSt.)
Projektierungskredit, SRB 2019-214	89'500.00
Vorbereitungsarbeiten	140'000.00
Gebäude	300'000.00
Umgebung	10'000.00
Nebenkosten	5'000.00
Reserve	50'000.00
<b>Gesamtkreditbedarf</b>	<b>594'500.00</b>
Bisher genehmigter Kredit	-89'500.00
<b>Kreditbedarf</b>	<b>505'000.00</b>

Im Finanzplan 2020 – 2024 sind CHF 550'000.- eingestellt. Im Rahmen der Projektierung werden Subventionen beim Zürcher Kantonalverband für Sport beantragt.

## Ausgabengenehmigung

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten. Mit vorliegendem Antrag soll die Gebrauchstauglichkeit der Sportanlage durch die Sanierung des Vorplatzes (Flachdach) sichergestellt und weitere Folgeschäden durch eindringendes Wasser verhindert werden. Aufgrund dessen besteht zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum und die Massnahmen sind als sachlich zweckmässig zu beurteilen.

Die Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von Hochbauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard sind als gebundene Ausgabe anzusehen. Dies gilt auch dann, wenn der aufgestaute Unterhalt umfangreiche Arbeiten erfordert. (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 14). Gebundene Ausgaben setzen einen Beschluss des Gemeindevorstandes voraus (Gemeindegesetz § 105).

## Termine

Kreditantrag Stadtrat: Realisierung Phasen 51 – 53	4. Quartal 2020
Projektstart	2. Quartal 2021
Projektende	3. Quartal 2021

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

## Beschluss:

- 1 Für die Realisierung der Sanierung des Vorplatzes zum Halleneingang der Sportanlage Tüfi wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 505'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5040.04 bewilligt und freigegeben.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.

3 Mitteilung an:

- 3.1 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
- 3.2 Ressortleiter Finanzen
- 3.3 Abteilung Sport und Sportanlagen
- 3.4 Abteilung Liegenschaften
- 3.5 Hochbaubaumanagement RS2 AG (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber