

## Sitzung vom 16. Dezember 2020

Beschl. Nr. **2020-312**

Wilacker, Turnhalle und Kindergarten  
Projektierungskredit und Vergabe Generalplaner

### Ausgangslage

Die Schuleinheit Sonnenberg/Wilacker im Südwesten der Stadt Adliswil umfasst die beiden Primarschulstandorte Sonnenberg und Wilacker sowie die Kindergärten Sihlau, Sonnenrain und Wanneten. Sämtliche Gebäude wurden in den 60er und 70er Jahren erstellt.

Mit SRB 2019-136 vom 4. Juni 2019 wurden Zustandsanalysen und eine Machbarkeitsstudie zur Überprüfung der beiden Szenarien Sanierung und Erweiterung des Doppelkindergartens Wanneten oder ein alternativer Ersatzneubau gemäss den betrieblichen und baulichen Anforderungen unter Berücksichtigung des Zustands des Gebäudes bewilligt. Die vorliegende Machbarkeitsstudie empfiehlt, unter Berücksichtigung der erstellten Zustandsanalysen, eindeutig das Szenario Ersatzneubau.

Mit der Umfrage 2019-289 vom 1. Oktober 2019 wurde das weitere Vorgehen seitens des Stadtrates definiert. Neben der Prüfung des Neubaus eines Kindergartens auf dem Grundstück an der Wannetenstrasse oder einer möglichen Realisierung des Kindergartens als Teil einer Gesamtüberbauung privater Grundeigentümer sollte der Bau des Kindergartens zusammen mit einer Turnhalle auf dem Gelände der Schule Wilacker überprüft werden.

Die im Anschluss an diese Umfrage erstellte Machbarkeitsstudie zum Schulstandort Wilacker zeigt die Möglichkeit der Realisierung einer Turnhalle sowie eines Dreifachkindergartens unter Berücksichtigung der bereits vorbereiteten Realisierung der Spielwiese auf. Als Planungsgebiet wird die Fläche hangseitig der sich in Realisation befindenden Spielwiese in Richtung Wilackerstrasse zwischen dem Schulhaus Wilacker 1 und der Landolt-Junker Strasse definiert und die Realisierbarkeit nachgewiesen. Die Grobkostenschätzung im Rahmen der Machbarkeitsstudie (+/- 20 %) für eine Einfachturnhalle und einen Dreifachkindergarten weist Gesamtinvestitionskosten von CHF 10'700'000.00 für das Gesamtprojekt aus.

Eine ebenfalls erarbeitete Langfriststrategie für das Gebiet Sonnenberg-Wilacker zeigt die Möglichkeiten hinsichtlich der Schülerzahlprognosen und entsprechender Schulraum- und Kapazitätsplanung auf. Als grosser Treiber zur Anpassung der Raumnutzungskonzepte im Bestand werden die stark steigende Betreuungsquote und damit verbundenen Flächenanforderungen gesehen.

Mit SRB 2020-62 vom 17. März 2020 wurde eine Planerwahl im selektiven Verfahren bewilligt und der Verantwortung des Projektausschusses (PA) Sonnenberg/Wilacker unterstellt. Das zweistufige Planerwahlverfahren wurde im Frühjahr 2020 initiiert. Das Bewertungsgremium hat 5 Teams anhand der Eignungskriterien ausgewählt und zur Angebotsabgabe zugelassen. Aus diesen Angeboten wurde anhand der zuvor definierten Zuschlagskriterien das Generalplanerteam Bernath + Widmer Architekten AG einstimmig vom Bewertungsgremium für die Auftragsvergabe ausgewählt.

### Projektziele

Folgende übergeordneten Ziele werden im Projekt verfolgt:

- Zukunftsweisender Standard der 2000-Watt-Gesellschaft und nach Minergie
- Umwelt- und gesundheitsschonende Konstruktion und Materialwahl
- Effiziente, innovative Bauweise z.B. vofabrizierte Holz- Systembauweise
- Eine städtebaulich, architektonisch und aussenräumlich qualitätsvolle Gesamtanlage
- Umsetzung des vorgeschriebenen Raumprogramms und der formulierten pädagogischen Anforderungen bei gleichzeitig optimierter Flächeneffizienz
- Nutzerorientierte Projektentwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der Schülerbedürfnisse und pädagogischer Aspekte
- Die Inbetriebnahme wird per Frühjahr 2025 angestrebt
- Langfristige, kostengünstige und nachhaltige Bewirtschaftung

Die Zielsetzung für diese Projektierungsphase:

- Evaluation der Nutzungsbedürfnisse und Überprüfung der Machbarkeit
- Variantenprüfungen auf städtebaulich-architektonischer, funktionaler, wirtschaftlicher und betrieblicher Ebene
- Erarbeitung eines architektonischen Konzepts für die gewählte Lösung unter Einbezug aller Fachdisziplinen
- Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimieren
- Berücksichtigung normativer und gesetzlicher Vorgaben und Erlangung der Genehmigungsfähigkeit
- Kosten-Nutzen-Verhältnis optimieren und Kostengenauigkeit +/- 10 % erreichen
- Aufstellen eines detaillierten Terminprogramms für das Bauvorhaben
- Bestimmung des Ausführungsmodells
- Ablaufplanung detaillieren und weitere Genehmigungsprozesse definieren
- Grundlagenarbeitung für Urnenabstimmung

## **Projektbeschreibung**

Auf dem Schulareal Wilacker soll eine bedarfsgerechte Einfachturnhalle auf Basis der Empfehlungen des Bundesamtes für Sport BASPO samt Nebenräumen entstehen. Damit werden die Turnhallenengpässe im gesamten Schulgebiet Sonnenberg-Wilacker aufgefangen und ein Teil des Raumbedarfs ausserschulischer Aktivitäten abgedeckt. Der Sportbereich bildet sich aus der Sporthalle und den Aussenflächen (Spielwiese und Pausenplatz). Diese Elemente sollen zusammen mit dem Primarschultrakt effizient sowie behindertengerecht erreichbar arrangiert werden. Ausserdem soll als Ersatz für den sanierungsbedürftigen Doppelkindergarten Wanneten sowie für den sich aktuell im Wilacker-Schulhaus befindlichen Kindergarten unter Berücksichtigung der neusten Schulraumprognosen sowie entlang den Empfehlungen für Schulhausanlagen der Baudirektion des Kantons Zürich ein neuer Dreifachkindergarten entstehen. Der Kindergarten soll als in sich ideal beispielbarer Kindergartencluster bestehend aus Hauptraum, Gruppenraum, Empfang/Garderobe, Vorplatz und Spiel-/Pausenbereich konzipiert werden. Der Kindergartencluster soll so arrangiert werden, dass dessen Auffindbarkeit (Adressierung) und Erreichbarkeit (Wege, Behindertengerechtigkeit) gut mit dem Quartier, der Sporthalle und den Primarschultrakten gewährleistet ist. Mit dem Neubau sollen so die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklung des Schulstandortes geschaffen werden.

## **Projektorganisation**

#### Projekthandbuch:

Ziel des vorliegenden Projekthandbuches ist es, die Projektorganisation und alle, für das reibungslose Zusammenarbeiten notwendigen Regelungen, festzuhalten. Aufgaben und Kompetenzen werden festgelegt, die Schnittstellen definiert, die Prozesse dargelegt und Mechanismen zur Überwachung und Steuerung des Projektes definiert.

#### Ablauforganisation:

Der Ablauf des Projektes basiert auf dem Leistungsmodell SIA112 (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein). Die Phase 31 Vorprojekt wird mit der Genehmigung des Projektierungskredits zu 100 % ausgelöst. Um schnell auf Veränderungen reagieren zu können und die Risiken zu minimieren, wird die Phase 32 Bauprojekt zwar bewilligt, aber erst zu gegebenem Zeitpunkt durch den PA freigegeben. Die Phase 32 Bauprojekt ist erforderlich, um einen entsprechenden Planungsstand mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 % zu erreichen und ein reifes Projekt im politischen Genehmigungsprozess dem Stimmvolk vorlegen zu können. Nach Annahme des Realisierungskredits an der Urne sollen die Phasen SIA 33 (Bewilligungsverfahren), SIA 41 (Ausschreibung), SIA 51 bis 53 (Ausführungsplanung, Ausführung, Inbetriebnahme, Abschluss) phasenweise vom Projektausschuss freigegeben werden.

#### Aufbauorganisation:

Das Organigramm im Projekthandbuch stellt den Aufbau der Projektorganisation dar. Die einzelnen Rollen im Projekt und ihre Aufgaben sind detailliert beschrieben.

Der Projektausschuss (PA) ist das strategische Koordinations- und Entscheidungsorgan, in dem Anliegen der Projektpartner koordiniert, aufeinander abgestimmt und entschieden werden. Der PA ist verantwortlich für die übergeordnete Projektsteuerung und Einhaltung der Projektziele. Er gibt Phasen frei, legt die Informationsstrategie fest, entscheidet über grössere Projektänderungen und bereinigt Konflikte im Projektteam.

Die Projektpartner (Eigentümer, Bauherr, Nutzer und Betreiber) haben die für das Projekt verantwortlichen Delegierten bezeichnet. Der strategische Projektausschuss verfügt somit über die Kenntnisse und Kompetenzen, um verbindliche Entscheide für ihre Organisationseinheit zu fällen oder innert einer nützlichen Frist herbeizuführen.

Das Projekt Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker wurde, um eine kontinuierliche Entwicklung und Steuerung zu gewährleisten, mit dem SRB 2020-62 der Verantwortlichkeit des bereits bestehenden Projektausschusses (PA) Sonnenberg/Wilacker übergeben. Der PA setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

Karin Fein	Vorsitz mit Stimmrecht	Behördendelegierter *
Farid Zeroual	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegierter *
Markus Bürgi	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegierter *
Markus Riesen	Mitglied ohne Stimmrecht	Delegierter Schulpflege
Jann Gruber	Mitglied ohne Stimmrecht	Delegierter Schulbehörde
Daniel Züger	Mitglied ohne Stimmrecht	Delegierter Liegenschaften

\* Entscheidungsbefugnis für Vergaben ausschliesslich bei den Delegierten des Stadtrates. Sie rapportieren quartalsweise dem Gesamstadtrat über den aktuellen Vergabe- und Kostenstand sowie über die Endkostenprognose.

Der PA beschliesst Vergaben für Aufträge bis zu einer Summe von CHF 500'000 inkl. MwSt. und trifft alle erforderlichen taktischen Entscheidungen innerhalb des vorgegebenen Kreditrahmens.

### Kredit Antrag

Nachfolgende Zusammenstellung im Sinne einer Grobkostenschätzung dient der Berechnung des Honorarbedarfs bzw. des Projektierungskredits. Die Kostengenauigkeit liegt bei +/- 20 %. Der Kreditantrag setzt sich aus zwei Teilbeträgen zusammen. Diese sind jeweils durch den Stadtrat resp. den Grossen Gemeinderat zu bewilligen.

BKP	Arbeitsgattung	Leistungen	Grobkostenschätzung Vorgabe Planerwahl +/- 20 %
0	Grundstück		0
1	Vorbereitungsarbeiten		525'000.00
2	Gebäude		7'908'000.00
3	Betriebseinrichtungen	In BKP 2 enthalten	0
4	Umgebungsarbeiten		585'000.00
5	Nebenkosten		930'000.00
6	Reserven		400'000.00
9	Ausstattung		352'000.00
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt.</b>			<b>10'700'000.00</b>
Anteil Honorare gem. Grobkostenschätzung			1'686'000.00

BKP		<b>Vorprojekt (SIA 31)</b>	<b>Bauprojekt (SIA 32)</b>
		9 % Teilleistungsprozente	21 % Teilleistungsprozente
	Gesamtleitung Generalplaner	3`713.00	8`666.00
291	Architekt / Bauleitung	74`280.00	173`319.00
296	Landschaftsarchitekt	9`818.00	14`727.00
292	Bauingenieur	26`721.00	73`484.00
293	Elektroingenieur	6`616.00	19`848.00
294	Heizung-Ing	11`353.00	22`706.00
294	Lüftungs-Ing	10`347.00	15`502.00
295	Sanitär-Ing	4`712.00	15`705.00
	Reserve (ca. 10%)	12`440.00	36`026.00
	<b>Total Generalplaner je SIA Phase inkl. MwSt.</b>	<b>160`000.00</b>	<b>380`000.00</b>
100	Vorbereitungsarbeiten (Geometer, Baugrunduntersuchung usw.)	15`000.00	5`000
297	Bauphysik	10`000.00	20`000.00
297	Akustik		5`000.00
298	Brandschutz	5`000.00	10`000.00
525	Unterlagen Urnenabstimmung (Dokumentation, Druck usw.)		15`000.00
529	Nebenkosten (Plotkosten, Projektraum usw.)	2`000.00	2`000.00
557	Projektleitung Nutzung & Betrieb	10`000.00	10`000.00
558	Gesamtprojektleitung intern	35`000.00	35`000.00
558	Projektleitung Bau extern	25`000.00	25`000.00
	Reserve/Rundung	8`000.00	8`000.00
	<b>Total weitere Kosten je SIA Phase</b>	<b>110`000.00</b>	<b>135`000.00</b>
	<b>Total Projektierungskredit je SIA Phase inkl. MwSt.</b>	<b>270`000.00</b>	<b>515`000.00</b>
	<b>Projektierungskredit Total (inkl. MwSt.)</b>		<b>785`000.00</b>
	Machbarkeitsstudie und Planerwahlverfahren (inkl. MwSt.) SRB 2020-62 vom 17.03.20		135`000.00
	<b>Total (inkl. MwSt.)</b>		<b>920`000.00</b>

Im Finanzplan 2020 – 2024 sind für dieses Projekt CHF 2`000'000.00 eingestellt. Die Möglichkeit Beiträge Dritter zu erwirken wird im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojektes geklärt.

Die Folgekosten der Phasen 31 und 32 belaufen sich auf jährlich rund CHF 28`000.00 und setzen sich aus CHF 24`000.00 Abschreibung und CHF 4`000.00 Zinsbelastung zusammen.

## Auftragsvergabe

Es wurde ein zweistufiges, nicht anonymes Planerwahlverfahren für ein Generalplanerteam öffentlich ausgeschrieben und durchgeführt. Die Jurierung der Angebote durch das Bewertungsgremium erfolgte gemäss den in der Ausschreibung definierten Zuschlagskriterien.

Das Beurteilungsgremium des Planerwahlverfahrens empfiehlt einstimmig das Angebot des Generalplanerteams Bernath + Widmer Architekten AG zu einem Nettopreis von CHF 1'670'968.00 (inkl. MwSt.) zur Vergabe. Das Angebot enthält sämtliche Planerleistungen der Phasen SIA 31 bis 53 für die Planung, Bauvorbereitung und die schlüsselfertige, betriebsbereite Erstellung der Anlage inklusive der Gesamtleitung. Vom Gesamtauftragsvolumen werden CHF 160'000.00 (Phase SIA 31 Vorprojekt) und CHF 380'000.00 (Phase SIA 32 Bauprojekt) für die Projektierung beansprucht und sind im beantragten Kredit enthalten.

Der Projektausschuss Sonnenberg/Wilacker hat die Auswahl bestätigt. Im Projektverlauf wird sich dieser Betrag einmalig an die Baukosten anpassen und kann deshalb noch variieren.

## Termine

Um den Bezugstermin auf Frühjahr 2025 zu gewährleisten, werden folgende Termine angestrebt:

- |  |   |
|--|---|
| • Projektierungskredit                               | SR Dezember 2020<br>GGR März / April 2021                                   |
| • Auftragserteilung                                  | Januar 2021   |
| • Realisierungskredit mit Bauprojekt mit KV +/- 10 % | SR Dezember 2021<br>GGR März / April 2022<br>Urnenabstimmung September 2022 |
| • Ausführungsplanung                                 | ab Herbst 2022  |
| • Baubeginn  | ab Sommer 2023  |
| • Inbetriebnahme und Übergabe an Betrieb             | Frühjahr 2025   |

Auf Antrag der der Ressortvorsteherin Finanzen und des Ressortvorstehers Bildung, in Einvernahme mit dem Projektausschuss Sonnenberg Wilacker, fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 33a Ziff. 6 und 47a Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

## Beschluss:

- 1 Für das Vorprojekt (Phase SIA 31) Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 270'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.88 bewilligt und freigegeben.

- 2 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:
- I. Für die Projektierung Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker wird ein Verpflichtungskredit von CHF 785'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.88 bewilligt.
  - II. Der Verpflichtungskredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Grobkostenschätzung (Preisstand Dezember 2020) und der Inbetriebnahme.
  - III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
  - IV. Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
  - V. Veröffentlichung von Dispositivziffer I-III im amtlichen Publikationsorgan.
  - VI. Mitteilung von Dispositivziffer I-III an den Stadtrat.
- 3 Der Auftrag für die Projektierung Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker zum Nettopreis von CHF 1'670'968.00 (inkl. MwSt.) an das Planerteam Bernath + Widmer Architekten AG als Generalplaner, gemäss Offerte vom 20. November 2020, vergeben.
- 4 Das Projekthandbuch (Version 1.0, Basisversion vom 3. Dezember 2020) Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker wird bewilligt.
- 5 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.
- 6 Dieser Beschluss ist noch nicht öffentlich. Er wird nach Erlangung der Rechtskraft der Zuschlagsverfügung, voraussichtlich am 14. Januar 2021, publiziert.
- 7 Mitteilung an:
- 7.1 Grosser Gemeinderat
  - 7.2 Schulpflege
  - 7.3 Ressortleiter Bildung
  - 7.4 Ressortleiter Finanzen
  - 7.5 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
  - 7.6 Abteilung Sport, Sportanlagen
  - 7.7 Abteilung Liegenschaften
  - 7.8 Alle Anbietenden (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber