

## Sitzung vom 09. März 2021

Beschl. Nr. **2021-72**

6.3.2.6 Sportanlagen  
Tennisanlage im Tal, Ersatzlösung infolge Nutzungsplanänderung;  
Kreditantrag und Vergaben

### Ausgangslage

Im Gebiet des Naherholungsgebiets Tal befinden sich verschiedene Infrastrukturen für unterschiedliche Sportarten. Um eine optimierte Ausnutzung und eine qualitätsvolle Gestaltung zu ermöglichen, wurde eine Machbarkeitsstudie für das Gebiet „Tal“ erstellt. Diese Machbarkeitsstudie dient als Instrument, um die optimale Ausnutzung für die nächsten Jahre aufzuzeigen und mögliche Bau- und Sanierungsschritte sinnvoll zu koordinieren und zu etappieren.

Mit den anstehenden Sanierungsprojekten, wie dem sich in Planung befindlichen Projekt der Sihlsana AG und dem sich in Arbeit befindlichen Gestaltungsplan der Swiss Re Investments AG (kurz: SRI) im Bereich ihrer Sportanlagen wird es zukünftig im Tal zu Veränderungen kommen.

Die Sihlsana AG plant eine Ersatzlösung für die Alterssiedlung im Tal und das Pflegeheim. Das Projekt sieht den Rückbau der Alterssiedlung und des Alters- und Pflegeheimes sowie die Erstellung eines Ersatzneubaus vor. Wegen diesem Ersatzneubau entfallen die westlich gelegenen Tennisplätze (Felder 4 und 5) der Tennisanlage im Tal. Als Ersatz wird auf der östlichen Seite ein neues Doppelfeld erstellt. Das bestehende Doppelfeld wird an die neue Situation angepasst und dient jeweils im Winter als Platz für die Erstellung einer Traglufthalle.

Die SRI beabsichtigt, auf ihrem Grundstück, welches bis anhin als Sportanlage genutzt wurde, eine Wohnüberbauung zu realisieren. Die SRI beabsichtigt, das Bauprojekt prioritär mittels Gestaltungsplan, sekundär zonenkonform umzusetzen. Nördlich angrenzend an das Baugrundstück der SRI liegt das Grundstück der Stadt Adliswil, auf welchem unter anderem eine Tennis-Anlage betrieben wird. Die bestehenden fünf Tennisplätze liegen rund 3 Meter von der gemeinsamen Grenze entfernt. Das Gelände befindet sich in einer Hanglage, wobei das Niveau des Grundstücks der SRI rund 3 Meter oberhalb des Grundstücks der Stadt Adliswil liegt. Die Geländestufe ist mittels einer aus Böschungssteinen bestehenden, sanierungsbedürftigen Mauer, welche auf der Grenze steht, ausgebildet.

Die Stadt Adliswil und die SRI sind sich einig, dass die Stadt Adliswil als Ersatz der Abgrenzung der Grundstücke eine Stützmauer an ihre Grundstücksgrenze erstellt. Die Übernahme der Kosten für diese Stützmauer wird in einer separaten Vereinbarung geregelt.

Die Parteien schliessen im Hinblick auf das für die Erstellung der Tennisplätze und der Stützmauer erforderliche dauerhafte Näherbaurecht einen separaten Grunddienstbarkeitsvertrag ab.

Mit SRB 2016-213 vom 23. August 2016 hat der Stadtrat die Unterlagen zur Nutzungsplanänderung „Im Tal“ genehmigt und damit die Grundlage für die Erstellung eines Ersatzneubaus der Sihlsana anstelle der westlichen beiden Tennisfelder geschaffen. Nachdem

die Nutzungsplanänderung gemäss den Auflagen der kantonalen Vorprüfung überarbeitet worden ist, hat der Grosse Gemeinderat der Umzonung des beschriebenen Landabschnittes (betrifft 2 Tennisplätze) am 3. April 2019 zugestimmt. Mit SRB 2019-117 vom 21. Mai 2019 hat der Stadtrat den Auftrag für ein Vorprojekt für die Umplatzierung und Sanierung der Tennisplätze erteilt. Mit SRB 2020-63 vom 17. März 2020 hat der Stadtrat den Auftrag für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Baueingabe und der Bauleitung erteilt.

Das Bauprojekt ist die Grundlage für den Vertrag mit der SRI und die Submission der einzelnen Gewerke. Die Werkbetriebe der Stadt Adliswil wurden von der Abteilung Sport, Sportanlagen der Stadt Adliswil beauftragt, diese Ersatzlösung zu planen und umzusetzen.

### **Projektziele**

Das vorliegende Projekt soll Realersatz der durch die Bautätigkeiten der Sihlsana AG tangierten Tennisplätze schaffen.

### **Projektbeschreibung**

Das Projekt umfasst die folgenden Elemente:

Abbruch bestehendes Doppelfeld West:

Das bestehende Doppelfeld im Westen der Anlage wird wegen des Erweiterungsbaus der Sihlsana AG abgebrochen. Der Rückbau erfolgt durch die Sihlsana AG. Die vorhandene Traglufthalle (TLH) auf diesem Spielfeld wird durch den Tennisclub (Kostentragung durch Tennisclub) mit einer neuen TLH auf dem mittleren Doppelspielfeld ersetzt.

Doppelfeld Ost (Ersatz bisheriges Doppelfest West):

Im Osten der Anlage wird im Bereich der heutigen Tenniswand ein Doppelfeld in den bestehenden Dimensionen erstellt. Es werden ein neuer Ballfang und vier neue Kandelaber erstellt.

Sanierung Doppelfeld 1 und 2:

Das bestehende Doppelfeld (Felder 1 und 2) der neuen Anlage wird an die neue Situation angepasst. Die Feldgrösse erlaubt wie in den BASPO-Normen vorgesehen zwei Doppelspiele gleichzeitig. Es werden ein neuer Ballfang und vier neue Kandelaber erstellt. Die Beleuchtung wird auf LED umgerüstet, was weniger Lichtemission ergibt. Rund um die zwei Tennisplätze werden die Fundamente für die Traglufthalle mit den entsprechenden Metallschienen erstellt.

Neue Remise:

Der Tennisclub benötigt durch den Wegfall der bestehenden Remise Stauraum für die Hülle der TLH im Sommer. Diese Remise wird in Holzbau ausgeführt.

Abbruch und Ersatz Tenniswand:

Der neue Doppelplatz wird am Ort der bestehenden Tenniswand erstellt. Daher muss die Tenniswand versetzt werden. Eine bestehende Wand der SRI wird wiederverwendet. Diese wird an die neue Remise angebaut.

**Weitere Elemente:**

Die Leitungen für Wasser und Beleuchtung werden so vorgesehen, dass der Betrieb sowohl mit dem alten Clubhaus als auch mit einem neuen Standort beim Fussballplatz möglich ist. Das Wegenetz im Projektperimeter wird den neuen Verhältnissen entsprechend umgelegt mit den entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen (Neupflanzungen) und Anpassungen an bestehenden Zäune des Freibads.

**Stützmauer:**

Auf der Südseite wird die Anlage heute durch eine bewachsene Löffelsteinmauer begrenzt. Diese wird auf der ganzen Länge durch eine neue Sichtbetonmauer ersetzt. Der obere Teil der Mauer soll mit Holz verkleidet werden.

**Nicht im Projekt enthalten:****Klubhaus:**

Das alte Klubhaus wird weiterhin benutzbar sein.

**Bestand bestehendes Einzelfeld:**

Das bestehende Einzelfeld beim Klubhaus ist nicht Teil dieses Projekts.

**Neue Traglufthalle (TLH) auf dem sanierten Doppelfeld 1 und 2:**

Im Winter wird über dem sanierten Doppelplatz eine TLH aufgebaut. Ein neuer „Ballon“ wird durch den Tennisclub auf eigene Kosten beschafft und von diesem jedes Jahr auf eigene Kosten auf- und abgebaut. Das System der TLH wird vom Tennisclub vorgegeben. Dies entspricht der bisherigen Regelung mit dem Tennisclub.

**Kostenzusammenstellung und Kreditbedarf**

<b>Leistungen Tennisanlage</b>	<b>Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.</b>
Montage Bau Holz Remise	81'000.00
Umgebung, Gärtner, Einfriedungen	133'000.00
Sportbeläge	141'000.00
Elektro- und Sanitärinstallationen	176'000.00
HVK	28'000.00
Baumeisterarbeiten	1'109'000.00
Honorare Architekt, Ingenieure, Geometer	233'000.00
Verkleidung Stützmauer	123'640.00
Interne Leistungen (ca. 3%)	60'000.00
Reserve (ca. 5%)	100'000.00
<b>Total</b>	<b>2'184'640.00</b>

<b>Leistungen Stützmauer</b>	<b>Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.</b>
Baumeisterarbeiten	690'000.00
Architektur und Ingenieur	70'000.00
Interne Leistungen (ca. 5%)	35'000.00
Reserve (ca. 10%)	75'000.00
Total	870'000.00
Anteil SRI (50%)	-435'000.00
<b>Total Anteil Stadt Adliswil</b>	<b>435'000.00</b>

### **Kostenteilung und Finanzierung der Stützmauer**

Die Kosten für die Erstellung der Stützmauer werden bis zu einem Maximalbetrag von CHF 1 Mio. hälftig mit der SRI geteilt, wobei die SRI den Anteil der Stadt Adliswil vorfinanziert und diesen Anteil an die Mehrwertabgabe als Folge des beabsichtigten Gestaltungsplans auf dem heutigen Sportplatz der SRI anrechnen kann. Ein möglicherweise verbleibender Restbetrag der Vorfinanzierung hat die Stadt Adliswil zuzüglich Zinsen auf einen bestimmten Zeitpunkt an die SRI zurückzuzahlen. Die allfälligen über den Betrag von CHF 1 Mio. hinausgehenden Kosten trägt die Stadt Adliswil von Anfang an alleine.

In den massgeblichen Kosten enthalten sind sämtliche Planungs- und Erstellungskosten im Zusammenhang mit der Stützmauer, das heisst sowohl die eigentlichen Bauarbeiten (reine Betonarbeiten, Aushub, Wiederauffüllung, Sickerleitungen im Bereich der Stützmauer-fundation) wie auch die externen Planungsaufwendungen. Nicht darin enthalten sind die Aufwendungen für Installationen zum Betrieb des Tennisplatzes und für allfällige Verkleidungen auf der Nordseite der Mauer.

Die Stadt Adliswil und die SRI verpflichten sich, in Bezug auf das Bauprojekt der SRI auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6749 (heutige Sportanlage der SRI) einen separaten städtebaulichen Vertrag abzuschliessen, in welchem sämtliche Belange im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe, welche mit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes Rifertstrasse realisiert wird, geregelt werden sollen. In diesem Vertrag ist insbesondere die Anrechnung der Vorfinanzierung der Stützmauer durch die SRI an die Mehrwertabgabe festzuhalten. Der Städtebauliche Vertrag muss spätestens mit der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes Rifertstrasse im Entwurf vorliegen. Sofern die SRI auf die Anrechnung an die Mehrwertabgabe verzichtet oder der Gestaltungsplan nicht rechtskräftig wird, hat die SRI das Recht, von der Stadt Adliswil die Rückzahlung der Vorfinanzierung des Anteils der Stadt Adliswil inklusive Zinsen zu verlangen.

### **Subventionen**

Der Sportfond des Kantons Zürich beteiligt sich in der Regel mit 10% der Erstellungskosten (ca. CHF 218'000 inkl. MwSt.) an neuen und verbesserten Sportanlagen. Der genaue Unterstützungsbeitrag wird durch das Sportamt des Kantons Zürich aufgrund der gesamthafter Unterstützungsgesuche pro Jahr festgesetzt. Ein Antrag beim Sportamt kann erst nach Kreditfreigabe gestellt werden.

## Kostenkontrolle und Kreditantrag

<b>Kostenkontrolle Kto. 680.5030.11 und Kto. 380.530.12</b>	<b>CHF inkl. MwSt.</b>
Gesamtbetrag brutto gemäss Finanzplan 2010 – 2024	2'000'000.00
Freigaben bisher:	
SR 2019-117 für Kto. 680.5030.11	20'000.00
SR 2020-65 für Kto. 680.5030.11	208'000.00
Saldo	1'772'000.00
<b>Kreditbedarf</b>	<b>CHF inkl. MwSt.</b>
Tennisanlage	2'184'640.00
<b>Saldo Tennisanlage</b>	<b>1'956'640.00</b>
Stützmauer	435'000.00
<b>Saldo Projekt</b>	<b>2'391'640.00</b>

Im Finanzplan 2010 – 2024 sind für das vorliegende Projekt insgesamt CHF 2'000'000 eingestellt.

Tennisplatz Ost, Realersatz: Die Kosten für den neuen Tennisplatz gelten als gebunden, da es sich um einen reinen Ersatz einer bestehenden, sanierungsbedürftigen Anlage handelt, zu dem die Gemeinde durch einen früheren Beschluss verpflichtet ist (vgl. Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 2017, § 103, Ausgabenbindung durch frühere Beschlüsse, N. 18). Weiter ist die Dringlichkeit aufgrund des bevorstehenden Baubeginns des Neubaus der Sihlsana AG gegeben, so dass in Bezug auf den Umfang der Ausgabe und den Zeitpunkt der Vornahme keinen verhältnismässig grossen Entscheidungsspielraum besteht.

Tennisplatz West, Sanierung: Die Kosten für die Sanierung des bestehenden Tennisplatzes gelten als gebunden, da es sich um den betriebsnotwendigen Ersatz von beschädigten, nicht mehr funktionstüchtigen oder notorisch schadenanfälligen Werken handelt (vgl. Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 2017, § 103, Bedeutung der Unterscheidung zwischen gebundenen und neuen Ausgaben, N. 3).

Remise und Umgebung, Realersatz: Die Kosten für die Remise und die Umgebungsarbeiten gelten als gebunden, da eine bestehende Remise ersetzt wird und bestehende Wege neu erstellt werden.

Stützmauer Abschnitt bestehend, Sanierung: Die möglichen Kosten für den Neubau der Mauer im Abschnitt mit der bestehenden Löffelsteinmauer gelten als gebunden, da die Mauer in einem schlechten Zustand ist und Sanierungen als gebunden gelten, wenn es sich um den betriebsnotwendigen Ersatz von beschädigten, nicht mehr funktionstüchtigen oder notorisch schadenanfälligen Werken handelt (vgl. Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 2017, § 103, Bedeutung der Unterscheidung zwischen gebundenen und neuen Ausgaben, N. 3).

Stützmauer Abschnitt neu bei Tennisplatz Ost: Die möglichen Kosten für den Neubau der Stützmauer im Bereich des Tennisplatz Ost (34.00 m von total 113.00 m) gelten als

ungebunden. Die ungebunden Kosten betragen 30% von CHF 435'000.00 (Anteil der Stadt an die Stützmauer) und somit CHF 130'500.00 (inkl. MwSt.).

Der betriebliche Unterhalt wird vom Tennisclub getragen.

### **Auftragsvergaben**

Die Submission der BKP421 Gärtnerarbeiten erfolgte gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB. Nach Art. 7 und Anhang 2 IVöB wurde das Einladungsverfahren gewählt. Es wurden drei Unternehmen eingeladen und es sind drei gültige Offerten eingereicht worden. Die Singenberger AG, Adliswil hat mit CHF 63'668.90 (inkl. MwSt.) gemäss den Zuschlagskriterien den ersten Rang belegt. Das höchste Angebot liegt bei CHF 76'218.85 (inkl. MwSt.).

Die Submission der BKP422 Einfriedungen erfolgte gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB. Nach Art. 7 und Anhang 2 IVöB wurde das Einladungsverfahren gewählt. Es wurden vier Unternehmen eingeladen und es sind zwei gültige Offerten eingereicht worden. Die Walter Zäune AG, Löhningen hat mit CHF 68'729.50 (inkl. MwSt.) gemäss den Zuschlagskriterien den ersten Rang belegt. Das höchste Angebot liegt bei CHF 81'253.85 (inkl. MwSt.).

Die Submission der BKP424 Sportbeläge erfolgte gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB. Nach Art. 7 und Anhang 2 IVöB wurde das Einladungsverfahren gewählt. Es wurden zwei Unternehmen eingeladen und es sind zwei gültige Offerten eingereicht worden. Die Joseph AG, Igis hat mit CHF 140'387.60 (inkl. MwSt.) gemäss den Zuschlagskriterien den ersten Rang belegt. Das höchste Angebot liegt bei CHF 144'159.90 (inkl. MwSt.).

Die Submission der BKP443 Elektrikerarbeiten erfolgte gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB. Nach Art. 7 und Anhang 2 IVöB wurde das Einladungsverfahren gewählt. Es wurden vier Unternehmen eingeladen und es sind zwei gültige Offerten eingereicht worden. Die Kummler + Matter EVT AG, Dällikon hat mit CHF 164'914.00 (inkl. MwSt.) gemäss den Zuschlagskriterien den ersten Rang belegt. Das höchste Angebot liegt bei CHF 167'035.45 (inkl. MwSt.).

Die Submission der BKP463 Strassenbauarbeiten erfolgte gemäss der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB. Nach Art. 7 und Anhang 2 IVöB wurde das Offene Verfahren gewählt. Es sind vier gültige Offerten eingereicht worden. Die Walo Bertischer AG, Jona hat mit CHF 1'993'709.00 (inkl. MwSt.) gemäss den Zuschlagskriterien den ersten Rang belegt. Das höchste Angebot liegt bei CHF 2'976'821.10 (inkl. MwSt.).

### **Termine**

Folgende Termine sind für das Bauvorhaben vorgesehen:

Vergabe der Arbeiten:	März 2021
Realisierung:	ab April 2021
Inbetriebnahme:	November 2021

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Sicherheit, Gesundheit und Sport fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47 Ziff. 6 und Art. 47a Ziff. 2, 3 und 5 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

### **Beschluss:**

- 1 Das Projekt für die Verlegung und Sanierung der Tennisplätze Tal wird genehmigt.
- 2 Der «Vereinbarung betreffend Erstellung und Vorfinanzierung Stützmauer» zwischen der Stadt Adliswil und der Swiss Re Investments AG wird zugestimmt, wobei der Anteil der Stadt Adliswil selbstfinanziert oder zu maximal 0 % verzinst wird.
- 3 Die Ressorts Sicherheit und Gesundheit sowie Bau und Planung werden zur Unterzeichnung der «Vereinbarung betreffend Erstellung und Vorfinanzierung Stützmauer» mit der Swiss Re Investments AG ermächtigt.
- 4 Dem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Adliswil und der Swiss Re Investments AG sowie der Eintragung im Grundbuch wird zugestimmt.  
  
Näher- und Grenzbaurecht für Mauer, Tennisplätze und Traglufthalle  
zu Gunsten Kat.-Nr. 8398 Blatt 1192  
zu Lasten Kat.-Nr. 6749 Blatt 1626  
  
Näher- und Grenzbaurecht für Gebäude und Maueranbauten  
zu Gunsten Kat.-Nr. 6749 Blatt 1626  
zu Lasten Kat.-Nr. 8398 Blatt 1192
- 5 Der Leiter Sport, Sportanlagen wird zur Unterzeichnung des Dienstbarkeitsvertrags und zur Eintragung im Grundbuch ermächtigt.
- 6 Unter der Bedingung, dass der Vertrag gemäss Disp. 2 dieses Beschlusses von der Swiss Re Investments AG und der Stadt Adliswil rechtsgültig unterzeichnet wird, wird für den Realersatz des Doppelfeldes West und die Sanierung der Doppelfelder 1 und 2 sowie daraus resultierende Umgebungsarbeiten im Tal eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 1'957'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5030.11 bewilligt und freigegeben.
- 7 Unter der Bedingung, dass der Vertrag gemäss Disp. 2 dieses Beschlusses von der Swiss Re Investments AG und der Stadt Adliswil rechtsgültig unterzeichnet wird, wird für den Bau der Stützmauer zwischen der Parzelle der Swiss Re Investment AG und der Tennisanlage im Tal ein Verpflichtungskredit von netto CHF 130'000.00 (inkl. MwSt.) sowie eine gebundene Ausgabe von netto CHF 305'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5030.12 bewilligt und freigegeben
- 8 Der Auftrag für BKP421 Gärtnerarbeiten im Betrag von brutto CHF 63'668.90 (inkl. MwSt.) wird an die Firma Singenberger AG, Adliswil gemäss der Offerte vom 9. Februar 2021 vergeben.

- 9 Der Auftrag für BKP422 Einfriedungen im Betrag von brutto CHF 68'729.50 (inkl. MwSt.) wird an die Walter Zäune AG, Löhningen gemäss der Offerte vom 9. Februar 2021 vergeben.
- 10 Der Auftrag für BKP424 Sportbeläge im Betrag von brutto CHF 140'387.60 (inkl. MwSt.) wird an die Joseph AG, Igis gemäss der Offerte vom 16. Februar 2021 vergeben.
- 11 Der Auftrag für BKP443 Elektrikerarbeiten im Betrag von brutto CHF 164'914.00 (inkl. MwSt.) wird an die Kummler + Matter EVT AG, Dällikon gemäss der Offerte vom 9. Februar 2021 vergeben.
- 12 Der Auftrag für BKP463 Strassenbauarbeiten im Betrag von brutto CHF 1'993'709.00 (inkl. MwSt.) wird an die Walo Bertischinger AG, Jona gemäss der Offerte vom 25. Januar 2021 vergeben.
- 13 Gegen Disp. 8, 9, 10, 11 und 12 dieses Beschlusses kann innert 10 Tagen, von der Zustellung an die Anbietenden an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- 14 Das Ressort Werkbetriebe wird zur Unterzeichnung der Werkverträge ermächtigt.
- 15 Das Ressort Werkbetriebe wird mit der Bauausführung beauftragt.
- 16 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung verschickt.
- 17 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald eine Medienmitteilung verschickt wurde.
- 18 Mitteilung an:
  - 1.1 Ressortleiter Finanzen
  - 1.2 Ressortleiter Sicherheit und Gesundheit
  - 1.3 Ressortleiter Bau und Planung
  - 1.4 Ressortleiter Werkbetriebe
  - 1.5 Leiter Sport, Sportanlagen
  - 1.6 Die Submittenten (mit separatem Schreiben)
  - 1.7 Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Thalwil, 8810 Thalwil (Original)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber