

Sitzung vom 04. April 2023

Beschl. Nr. **2023-97**

6.1.3.1 Verwaltungsvermögen
 Zopf, Sanierung und Raumoptimierung Betreuung; Kreditbewilligung

Ausgangslage

Der ehemalige Kindergarten Zopf wurde 1947 erbaut. Die letzte Sanierung der Gebäudehülle, teilweise technische Infrastruktur war im Jahr 2007 aufgrund des Nutzungswechsel von zwei Kindergärten zur Betreuungseinheit. Im Jahr 2015 wurde aufgrund des stetig steigenden Bedarfs noch eine zusätzliche Küche eingebaut.

Die Betreuungseinheit ist aktuell aufgrund der engen Platzverhältnisse an der Kapazitätsgrenze angelangt. Aufgrund der aktuell laufenden Schul- und Betreuungsraumprognose wird mit einer Zunahme der Schülerinnen und Schüler im Zopf gerechnet und einer entsprechenden Zunahme der benötigten Betreuungsplätze.

Das Gebäude ist aufgrund veraltetem Standard der Brandschutzvorschriften und des bis anhin aktiven Schutzraums und inaktivem aber nicht rückgebautem Tankraums räumlich nur beschränkt nutzbar. Erweiterungsbauten sind auf der Parzelle aufgrund der topografischen Lage und den Grenzabständen zum angrenzenden Wald nicht sinnvoll umsetzbar.

Mitte 2022 wurde auf der angrenzenden Parzelle Nr. 2325 der Neubau eines Mehrfamilienhauses fertiggestellt. Die Erschliessung zum Mehrfamilienhaus Zelgstrasse 17 ist nur mit einer aus Jahre 1934 bestehenden Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) über die städtische Parzelle Nr. 4890 möglich. Die Instandstellung der Zufahrt und Umgebung nach den Bauarbeiten erfordern eine Anpassung und Aktualisierung der Dienstbarkeiten.

Projektbeschreibung

Der bestehende Hort wird mit minimalen Eingriffen für eine optimale Raumnutzung saniert. Gemäss «Unterhaltsplanung Stadt Adliswil, Liegenschaften der Schule» vom Februar 2016 sind teilweise asbestisolierte Leitungen vorhanden. Eine Schadstoffanalyse wird in Auftrag gegeben.

Untergeschoss

Der inaktiven Tankraum wird rückgebaut und zum Bewegungsraum umgenutzt. Die Heizung wurde bereits 2008 ersetzt. Der Schutzraum wird aufgehoben und als Garderobe und Lager umgenutzt. Der Schutzraum liegt im Ausgleichgebiet ZELG. Mit der Umnutzung der Bereitstellungsanlage Zelgstrasse 14 (SRB 2022-280, Bereitstellungsanlage (BSA) Zopf, Rückbau und Erstellung Schutzraum) wird das momentan herrschende Schutzplatzdefizit abgebaut. Das Amt für Militär und Zivilschutz hat dem Antrag um Aufhebung des Schutzraumes Objekt Nummer 1965/002/005, gestützt auf Artikel 66 BZG, Artikel 28 ZSV und § 31 KZV im Sinne einer Ausnahme zugestimmt.

Erdgeschoss

Die bestehende Herren-WC-Anlage wird um ein drittes WC ergänzt. Ein barrierefreies WC ist gefordert und wird im bestehenden Putzraum umgesetzt und das Lager als Putzraum genutzt. Die bestehende Garderobe ist aufgrund der gültigen Brandschutzvorschriften nicht flexibel nutzbar. Mittels einer Wand zum Treppenhaus wird eine räumliche Trennung zum Fluchtweg geschaffen und so zum Ruheraum umgenutzt.

Obergeschoss

Die Garderobe bleibt bestehen und wird mit einer Wand zum Treppenhaus abgetrennt. Durch diese Massnahmen wird ein Raumgewinn von rund 70 m² generiert, welcher als Bewegungsraum und Ruheraum zur Verfügung gestellt wird.

Umgebung

Der geforderte barrierefreie Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über den Zufahrtsweg und dem bestehenden Basketballplatz durch die Eingangstüre auf der Rückseite des Gebäudes. Als Ballfang und Schutz vor Emissionen wird zur unteren, direkt angrenzenden Nachbarparzelle, ein zwei Meter hoher Zaun erstellt und die Zaunführung entlang der Zufahrt zu Zelgstrasse 17 wird angepasst. Der bestehende Plattenbelag wird erweitert und als Sitzplatz genutzt. Für die ausreichende Belichtung des neuen Bewegungsraumes wird eine minimale Abgrabung zum Fenster im Untergeschoss erstellt. Die Bepflanzung und der Unterhalt der Böschung wird durch den Eigentümer der Zelgstrasse 17 gewährleistet und mit einem langfristigen privatrechtlichen Vertrag geregelt.

Dienstbarkeiten

Im Rahmen der Instandstellung der Umgebung und Zufahrt wird die bestehende Dienstbarkeit auf den heutigen Stand bereinigt:

Löschung der folgenden Dienstbarkeit:

Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zugunsten	Grundbuch Blatt 1218	Kataster Nr. 2325
zulasten	Grundbuch Blatt 2261	Kataster Nr. 4890
dat. 15.08.1934, SP 367		

Neue Dienstbarkeiten:

Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zugunsten	Grundbuch Blatt 1218	Kataster Nr. 2325
zulasten	Grundbuch Blatt 2261	Kataster Nr. 4890

Mitbenützungrecht an Containerabstellplatz mit Nebenleistungspflicht

zugunsten	Grundbuch Blatt 1218	Kataster Nr. 2325
zulasten	Grundbuch Blatt 2261	Kataster Nr. 4890

Durchleitungsrecht für Werkleitungen mit Anschlussrecht und Nebenleistungspflicht

zugunsten	Grundbuch Blatt 1218	Kataster Nr. 2325
zulasten	Grundbuch Blatt 2261	Kataster Nr. 4890

Kosten / Kreditantrag

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)	Kreditbedarf CHF inkl. MwSt.
1 - Vorbereitungsarbeiten	7'500
2 - Gebäude	204'000
4 - Umgebungsarbeiten	29'000
5 - Nebenkosten / Bauherrenleistungen	18'800
7 - Reserve	20'700
9 - Ausstattung	15'000
Gesamtkreditbedarf	295'000

Im Finanzplan 2022 – 2026 sind für dieses Vorhaben CHF 250'000 eingestellt. Es werden keine Staatsbeiträge geleistet.

Auftragsvergaben

Die Auftragsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 2a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; SR 172.056.5). Für Dienstleistungen und Aufträge im Baunebengewerbe im Nicht-Staatsvertragsbereich und unter dem Schwellenwert von CHF 150'000 kann die freihändige Vergabe angewendet werden (Art. 7, Abs. 1 IVöB).

Termine

Realisierung: Sommer 2023
Inbetriebnahme: Sommer 2023

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bildung und der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. h und Art. 39 Abs. 2 Bst. d der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Sanierung und Rauroptimierung Betreuung Zopf wird ein Verpflichtungskredit im Betrag von brutto CHF 295'000 (inkl. MwSt.) zulasten Konto 138.5040.08 bewilligt und freigegeben.

- 2 Der Löschung der bestehenden Dienstbarkeit SP 367 und der Errichtung der drei in den Erwägungen genannten Dienstbarkeiten wird zugestimmt.
- 3 Sonja Schiffner, Leiterin Liegenschaften, wird ermächtigt, die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente in Zusammenhang mit dem Dienstbarkeitsvertrag, Bereinigung der Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten im Grundbuch zu unterzeichnen.
- 4 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilung an:
 - 6.1 Ressortleiter Bildung
 - 6.2 Ressortleiter Finanzen
 - 6.3 Abteilung Liegenschaften
 - 6.4 Notariat (mit separatem Schreiben, inkl. unterzeichneter Beschluss)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber