

Sitzung vom 04. Juli 2023

Beschl. Nr. **2023-194**

6.1.3.1 Verwaltungsvermögen
 Entwicklung Zentrum Ost; Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Mit SRB 2022-168 vom 31. Mai 2022 wurde der Bericht «Zielbild und Entwicklungsstrategie» festgesetzt. Das Zielbild beschreibt die als Ergebnis des Planungsprozesses angestrebte Entwicklung auf dem Areal Zentrum Ost. Der Bericht hat für das weitere Vorgehen einen wichtigen, wegleitenden Charakter und umfasst die vier folgenden Hauptziele:

Gesamtkonzept

Das Areal soll, seiner einzigartigen Lage entsprechend, mit einem hochwertigen, nachhaltigen Gesamtkonzept der Bauten, Freiräume und Erschliessung entwickelt werden.

Freiraum & Park

Mit einem attraktiven, grosszügigen und öffentlichen Freiraum und Park soll die Stadtmitte direkt an der Sihl aufgewertet und für alle zugänglich sein. Der Aufenthalt, die Begegnung und der kulturelle Austausch sollen die wichtigen Themen im neuen Park sein.

Kultur & Begegnung

Ein grosses Bedürfnis an dieser zentralen Lage sind Räume für Kultur und Begegnung. Die genaue Definition der angestrebten Angebote ist in der nächsten Phase festzulegen. Dazu sind die bestehenden Kulturangebote, Trägerschaften und Raumangebote zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Weitere Nutzungen

Neben den beiden Hauptnutzungen hat das Areal ein Potenzial für weitere Nutzungen, welche zur Belebung und Entwicklung des Areals beitragen. Diese Nutzungen können auch einen Beitrag an die finanzielle Realisierbarkeit leisten.

Mit SRB 2022-242 vom 23. August 2022 wurde der Verpflichtungskredit für die Entwicklung eines Zielbildes und einer Entwicklungsstrategie abgerechnet.

Mit SRB 2022-369 vom 8. Dezember 2022 wurde die Planung Zentrum Ost im Legislaturplan als Meilenstein festgeschrieben.

Erwägungen

Basierend auf dem Zielbild und den vorstehenden Stadtratsbeschlüssen wurde die Projektentwicklung inklusive Projektierung der einzelnen Bausteine erarbeitet. In einem Workshop mit dem Stadtrat wurde das Vorgehen für die Phase der Projektentwicklung konsolidiert.

Der Freiraum mit Park, Sihlufer, Sihlsteg und Erschliessung soll weiterentwickelt werden. Auch das Gebäude am Brückenkopf (heutige Grundsteinhäuser) soll entwickelt werden. Die Szenarien Umbau/Erweiterung und Ersatzneubau Grundsteinhäuser sind dabei in einer Machbarkeitsstudie genauer zu prüfen. Dabei soll das Bedürfnis nach Räumlichkeiten an zentraler Lage für Kultur und Begegnung zusammen mit einer anstehenden zyklischen Gebäudeerneuerung der Grundsteinhäuser Zürichstrasse 1-3 genauer untersucht werden.

Weitere Baufelder gemäss Zielbild werden nicht aktiv weiterentwickelt, sondern stattdessen für zukünftige Bedürfnisse freigehalten. Diese Flächen werden entsprechend im Masterplan als potenzielle Baufelder für die Zukunft vorgesehen.

Ablauforganisation

Der Ablauf des Projektes basiert auf dem Leistungsmodell SIA112 (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein).

Die Projektentwicklung (SIA Teilphase 11 + 21) beinhaltet die Präzisierung der Bausteine, eine Machbarkeitsstudie für das Gebäude am Brückenkopf sowie die notwendigen Entscheide für die Projektierung. Für die Präzisierung der Bausteine soll einerseits die Erschliessung des Areals sowie die Nutzung des Freiraums konzipiert werden. Andererseits erfolgt die Klärung von Nutzungsbedürfnissen und das Erstellen eines Betriebskonzeptes für das Gebäude am Brückenkopf. Der Fokus soll auf Nutzungen für niederschwellige Begegnungen liegen. Gleichzeitig sollen mit einer Bauzustandsanalyse zu den Grundsteinhäusern die Kosten für einen Umbau mit Erweiterung sowie dessen Nutzungspotenziale erörtert werden. Daraus soll ein Raumprogramm und Nutzungsanforderungen für das Gebäude und den Freiraum, mit der Definition von allfälligen Teilprojekten entwickelt werden. Diese Projektdefinition und Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für den Masterplan für den Umgang mit den Grundsteinhäusern sowie für den weiteren Umgang mit dem Freiraum.

Resultierend aus dem Masterplan und der Machbarkeitsstudie werden für die einzelnen Bausteine Gebäude am Brückenkopf, Park, Sihlufer, Sihlsteg und Erschliessung Projektierungswettbewerbe (SIA Teilphase 22) durchgeführt. Nachfolgend werden die Bausteine in Vorprojekten (SIA Teilphase 31) konkretisiert.

Das Resultat sind Vorprojekte für die einzelnen Bausteine mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$. Ab dieser Phase können nach Bedarf einzelne Bausteine als Teilprojekte voneinander losgelöst weiterentwickelt werden.

Aufbauorganisation

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. Der Projektausschuss Zentrum Ost setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

Karin Fein	Vorsitz mit Stimmrecht	Behördendelegierte*
Farid Zeroual	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegierter*
Marianne Oswald	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegierte*
Thomas Vonrufs	Mitglied ohne Stimmrecht	Delegierter Raumplanung
Sonja Schiffner	Mitglied ohne Stimmrecht	Delegierte 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.

Aufgrund der strategisch wichtigen Zentrums- und den positiven Erfahrungen der Partizipation, zur Erlangung des Zielbildes, soll die Partizipation auf politischer Ebene weitergeführt werden. Beratend zum Projektausschuss Zentrum Ost soll aus Vertretern der politischen Parteien und Nutzungsvertreter ein vorberatendes Gremium gebildet werden. Bei diesem handelt es sich um eine Behörde mit externer Beteiligung, welches nach § 46 des Gemeindegesetzes als «Kommission» zu bezeichnen ist. Deren Einsetzung bedarf eines formellen Beschlusses durch den Stadtrat.

Kredit Antrag

Nachfolgende Zusammenstellung zeigt den erforderlichen Kreditbedarf der fünf Bausteine Gebäude am Brückenkopf, Park, Sihlufer, Sihlsteg und Erschliessung für die Projektentwicklung SIA Teilphase 21, die Projektierungswettbewerbe SIA Teilphase 22 sowie die Erarbeitung der Vorprojekte SIA Teilphase 31.

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
Projektphase 0	60'000
Projektphase II	
Begleitung Prozess	41'000
Konzept Freiraum	54'000
Konzept Kultur und Begegnung	65'000
Masterplan	22'000
Machbarkeitsstudie	117'000
Partizipation	35'000
Reserve	21'000
Total Projektphase II	355'000
Projektphase III	
Wettbewerbsverfahren	500'000
Vorprojekte	500'000
Total Projektphase III	1'000'000
Eigenleistungen	130'000
Total Phase 0+II+III+EL	1'545'000

Im Finanzplan 2022 – 2026 sind keine Mittel eingestellt.

Aus dem Kommunalen Mehrwertausgleich sind für die Planungsleistungen Zentrum Ost Beiträge zu erwarten.

Auftragsvergabe

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

Aufgrund des vorhandenen Grundlagenwissens aus der Verfahrensbegleitung und Erarbeitung «Zielbild und Entwicklungsstrategie» durch die Metron Raumentwicklung AG ist es folgerichtig, die ausschöpfbaren Synergien zu nutzen und die Metron Raumentwicklung AG mit der Verfahrensbegleitung in der Projektentwicklung zu beauftragen. Der Auftrag soll für CHF 148'000.00 exkl. MwSt. (CHF 159'396.00 inkl. 7.7% MwSt.) als Kostendach an die Metron Raumentwicklung AG vergeben werden.

Termine

Präzisierung Bausteine:	Q2/24
Machbarkeitsstudie	Q4/24
Projektwettbewerbe	Q1/26
Vorprojekte	Q4/26

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen und im Einvernehmen mit dem Projektausschuss Zentrum Süd fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 26 Abs. 3 Bst. a und Art. 39 Abs. 2 Bst. f der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 1.1 Für die Entwicklung des Zentrum Ost wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 1'545'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 131.5290.01 bewilligt.
 - 1.2 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 1.3 Der Beleuchtende Bericht im Falle einer Urnenabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
 - 1.4 Veröffentlichung von Dispositivziffer 1.1 und 1.2 im amtlichen Publikationsorgan.
 - 1.5 Mitteilung von Dispositivziffer 1.1 und 1.2 an den Stadtrat.
- 2 Es wird ein Ausschuss Zentrum Ost bestehend aus der Ressortvorsteherin Finanzen (Vorsitz), Ressortvorsteherin Soziales und dem Stadtpräsidenten gebildet.
- 3 Der Projektausschuss Zentrum Ost wird ermächtigt, Auftragsvergaben im Rahmen bewilligter Kredite bis CHF 500'000 auszulösen und wird verpflichtet, dem Stadtrat laufend über die Vergaben zu rapportieren.
- 4 Beratend zum Projektausschuss Zentrum Ost wird eine vorberatende Kommission Zentrum Ost gemäss § 46 GG gebildet.
- 5 Der Auftrag zur Verfahrensbegleitung in der Projektentwicklung, im Betrag von CHF 159'396.00 (inkl. MwSt.) wird an die Metron Raumentwicklung AG vergeben.
- 6 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug des 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 Stadtrat
 - 9.3 Ressortleitende
 - 9.4 Metron Raumentwicklung AG (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber