

**Sitzung vom 14. November 2023**

Beschl. Nr. **2023-311**

- 6.1.3.1 Verwaltungsvermögen  
Haus Brugg, Sanierung und Instandsetzung, Projektierung; Kreditbewilligung und Auftragsvergabe

**Ausgangslage**

Das Haus Brugg am Bahnhofsplatz 5 wurde im Jahr 1890 errichtet und diente ursprünglich als Schulhaus in Adliswil. Das Haus Brugg befindet sich im kommunalen Inventar der Kulturobjekte.

Derzeit wird das Gebäude hauptsächlich von der Bibliothek der Stadt Adliswil genutzt. Die öffentlichen Räume der Bibliothek sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss untergebracht, während sich im zweiten Geschoss ein kleiner Lager- und Aufenthaltsraum der Bibliothek befindet. Zusätzlich stehen im Erdgeschoss sowie im zweiten Ober- und Dachgeschoss Räume zur temporären Vermietung zur Verfügung. Im zweiten Obergeschoss sind sowohl die Sprachschule Adliswil als auch die AHW Busbetriebe dauerhaft eingemietet. Das Untergeschoss wird von der Harmonie Adliswil und der Guggemusig Felsenegg-Geister genutzt.

Die Fenster und die metallische Dachhaut weisen Undichtigkeiten auf und erfüllen nicht mehr die aktuellen Anforderungen an einen zeitgemässen Wärmeschutz. Die veraltete Gasheizung hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und entspricht nicht den Nachhaltigkeitsanforderungen. Die Steig- und Fallleitungen sowie die Nasszellen haben ebenfalls das Ende ihrer Lebensdauer erreicht.

Zusätzlich zu den rein baulichen Mängeln erfordern die Anforderungen an Barrierefreiheit dringende Massnahmen im Haus Brugg. Der vorhandene Treppenlift ist langsam und seit geraumer Zeit ausser Betrieb, eine Instandstellung wäre unverhältnismässig teuer. Darüber hinaus ist das veraltete behindertengerechte WC im Untergeschoss nur von aussen zugänglich.

In der städtischen Bibliothek können Bücher, Zeitschriften, Games, Gesellschaftsspiele und weitere Medien angesehen und ausgeliehen werden. Mit einem regelmässigen Angebot an Veranstaltungen ist die Bibliothek zudem ein Ort der Begegnung und des Austausches, fördert die Lesekultur und bereichert das Kulturleben Adliswils und der Region. Hierzu wird eine zeitgemäss Infrastruktur benötigt.

## Projektbeschrieb

### Ziele

Die folgenden grundlegenden und dringend notwendigen baulichen Sanierungen und Anpassungen, um die Barrierefreiheit gewährleisten zu können, sollen umgesetzt werden:

- Sanierung der Hülle: Fensterersatz, Dachsanierung, Fassadensanierung unter denkmalpflegerischen Aspekten
- Sanierung der Nasszellen inklusive Steig- und Fallleitungen
- Ersatz der Gasheizung durch eine Holzpelletheizung
- Ersatz der Hauszuleitung und Überprüfung der elektrischen Installationen
- Einbau eines Lifts zur behindertengerechten Erschliessung des gesamten Haus Brugg (siehe Machbarkeitsstudie), Demontage des bestehenden Treppenlifts
- Einbau einer behindertengerechten Toilettenanlage (siehe Machbarkeitsstudie)

Diese weitreichenden, baulichen Sanierungsmassnahmen sollen zum Anlass genommen werden, die Nutzung der Räume im gesamten Haus Brugg zu überprüfen und die Bibliothek in eine zeitgemäss Organisationsstruktur (Open Library) zu überführen.

Hierzu sind zusätzliche bauliche Massnahmen erforderlich:

- Neuer Hauptzugang zur Bibliothek durch den Haupteingang, Rückbau der Nebeneingänge, Erstellung einer Zutrittskontrolle (Videoüberwachung, Anpassung der Schliessanlage) sowie RFID-Kontrolle (Gate)
- Neuorganisation der Räumlichkeiten sowie Anpassung der Möblierung

Die Erstellung eines Provisoriums während der Baumassnahmen ist im Rahmen des Vorprojektes zu überprüfen. Der Betrieb der Bibliothek soll während dieser Zeit sichergestellt werden.

### Planerwahl (Phase 22 SIA)

Es wurde ein Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren durchgeführt. Neben den baulichen und betrieblichen Anforderungen sollen die nutzerspezifischen Ansprüche bereits in der Projektdefinition einfließen. Der Auftrag an den Gewinner des Verfahrens wird, unter Vorbehalt der Zuschlagsverfügung durch den Stadtrat, vergeben.

### Projektierung (Phase 31 – 33 SIA)

Als Resultat dieser Teilphase wird ein Vor- und Bauprojekt mit Kostengenauigkeit von +/- 10 % unter Berücksichtigung der Auflagen aus der Baubewilligung als Basis für den politischen Genehmigungsprozess erstellt. Die gebundenen Sanierungskosten werden in den Kostenberechnungen detailliert ausgewiesen. Nach Bewilligung des Realisierungskredites, wird die Ausschreibung und Realisierung (Phasen 41 - 53 SIA) in Auftrag gegeben.

Das Vorgehen wurden zwischen den Ressorts Einwohnerkontakte und Finanzen abgesprochen und die strategischen Überlegungen diskutiert.

## Kosten / Kreditantrag

Für die Projektierung wird folgender Kreditantrag gestellt:

Projektierung (Phase SIA 31 - 33 SIA)

Nachfolgende Zusammenstellung im Sinne einer Grobkostenschätzung (+/-25 %) dient der Berechnung des Honorarbedarfs bzw. des Projektierungskredits.

BKP	Arbeitsgattung	Kosten	Projektierung (SIA 31, 32 und 33)
1	Vorbereitungsarbeiten	10'000	
2	Gebäude	1'430'000	
	Honorar Architekt Honorar Ingenieur & Fachplaner		67'000 50'000
4	Umgebung	20'000	
5	Nebenkosten	200'000	
	Nebenkosten Bauherrenleistungen		20'000 30'000
7	Reserve	75'000	3'000
9	Austattung	60'000	
CHF (CHF inkl. 8.1% MwSt.)		<b>1'795'000</b>	<b>170'000</b>

Im Finanzplan 2023 – 2027 sind für dieses Projekt CHF 1'500'000 eingestellt. Die Möglichkeit Beiträge Dritter zu erwirken wird im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojektes geklärt. Die gebundenen Sanierungskosten werden in den Kostenberechnungen der Projektierung detailliert ausgewiesen.

## Auftragsvergabe

Für die Planerleistungen (BKP 291) wurde eine Ausschreibung, gemäss Submissionsverordnung, im Einladungsverfahren durchgeführt. Das Angebot von Mathias Scholl Architekt ist um 18% bzw. 30% günstiger als die anderen eingereichten Angebote. Ausserdem überzeugt der Planer mit grosser Erfahrung der Schlüsselperson aus den beiden vergleichbaren Aufträgen insbesondere im denkmalpflegerischen Bereich. Im Ergebnis hat Mathias Scholl Architekt mit 475 von 500 erzielbaren Punkten das vorteilhafteste Angebot eingereicht, womit ihm der Zuschlag zu erteilen ist:

Leistung	Firma	Vergabesumme (CHF inkl. 8.1% MwSt.)
BKP 291 Architekturleistungen	Mathias Scholl Architekt	205'754.00
<b>Vergabesumme Total</b> (CHF inkl. 8.1% MwSt.)		<b>205'754.00</b>

Die Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 1 IVöB (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen). Die Vereinbarung regelt unter Art. 16 Abs. 1 und im Anhang 1 das anzuwendende Vergabeverfahren. Für die vorliegenden Vergaben wurde das Einladungsverfahren angewandt.

Die Vergabestelle teilt den Anbietenden den Zuschlag mittels Verfügung mit. Die Verfügung muss summarisch begründet und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen werden.

## Termine

Vorbehältlich der Vergabe durch den Stadtrat und der Rechtskraft der Baubewilligung sind folgende Meilensteine im Projekt vorgesehen:

Projektinitiierung und Vergabe Planermandat	November 2023
Projektierung Phasen SIA 31 - 33, inkl. Baugesuch	Frühling 2024
Kreditantrag Stadtrat für Ausführung auf Basis KV +/- 10 % nach Vorliegen der Baubewilligung	Sommer 2024
Start Ausschreibung	Herbst 2024
Start Realisierung	ab Frühjahr 2025
Inbetriebnahme	ab Herbst 2025

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. c und d der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

## Beschluss:

- 1 Für die Planerwahl und Projektierung des Projektes „Haus Brugg, Bahnhofsplatz 5, Sanierung und Instandsetzung“ wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 170'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten von Konto 131.5040.80 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Auftrag für die Planung und Realisierung (BKP 291 Architekturleistungen) des Projekts „Sanierung Haus Brugg“ im Betrag von CHF 205'754.00 (inkl. MwSt.) wird an Matthias Scholl Architekt, Zürich, gemäss Offerte vom 30. Oktober 2023, vergeben.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses ermächtigt.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.

5 Mitteilung an:

- 5.1 Ressortleiter Einwohnerkontakte
- 5.2 Ressortleiter Finanzen
- 5.3 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber