

## Sitzung vom 17. September 2024

Beschl. Nr. **2024-256**

6.1.3.1      Verwaltungsvermögen  
Finanzen: Kinderhaus Werd, Dachsanierung, PV Anlage und Instandstellung;  
Kreditbewilligung und Auftragsvergabe

### Ausgangslage

Das Kinderhaus wurde 1958 von der Stiftung für die Adliswiler Jugend zur Unterstützung berufstätiger Eltern gegründet und als Kindertagesstätte errichtet. Im Dezember 2000 übertrug die Stiftung das Kinderhausgebäude im Rahmen einer Schenkung an die Stadt Adliswil. In den Jahren 2001/2002 wurde das Gebäude teilsaniert und zeitgemäss umgebaut.

Um die Gebäudesubstanz auch in Zukunft in gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten und Schäden zu vermeiden, sind wesentliche Sanierungsmassnahmen notwendig. Das Dach wurde seit der Erstellung nicht erneuert, ist stark sanierungsbedürftig und an einigen Stellen undicht. Seit der letzten Sanierung hat sich am Gebäude ein erheblicher Wartungsstau angesammelt. Die Fluchtwege entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und müssen angepasst werden.

### Projektbeschreibung

#### 1. Ziele

Die Liegenschaft soll an den zwingend notwendigen Stellen saniert werden, um die Gebäudesubstanz auch in Zukunft in gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten und Schäden zu vermeiden.

Im Rahmen der Anpassungen der Fluchtwege müssen die Eingangstüren und Notausgangstüren erneuert werden. Dies wird zum Anlass genommen, die Schliessung dem städtischen Gesamtkonzept anzupassen und eine Onlineschliessung zu implementieren.

Ausserdem muss auf Verlangen der Feuerpolizei ein zweiter Fluchtweg aus dem Obergeschoss erstellt werden.

Nach der Sanierung des heute undichten Daches bietet sich die Installation einer vollflächigen Photovoltaikanlage an.

#### 2. Massnahmen

- Sanierung des Daches unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte
- Anpassung der Fluchtwege und Eingänge
- Implementierung einer Onlineschliessung der Gebäudehülle
- Erstellung einer Fluchttreppe vom Balkon in den Garten
- Installation einer Photovoltaikanlage
- Diverse kleinere Sanierungsmassnahmen und Anpassungsarbeiten

## Kreditantrag

Für die Umsetzung der Massnahmen wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm$ - 10 % beantragt:

Leistungen	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
Sanierungsarbeiten:	
- Gerüst	23'000.00
- Montagebau in Holz	145'200.00
- Aussentüren + Fluchttreppe	92'000.00
- Storen	15'000.00
- Bodenbeläge	29'400.00
- Honorare	28'200.00
- Baunebenkosten	23'400.00
- Fenster	20'000.00
- Diverse kleine Posten	34'000.00
Photovoltaikanlage	195'600.00
Reserve	10'000.00
Eigenleistung Stadt	7'200.00
<b>Gesamtkreditbedarf</b>	<b>623'000.00</b>

Im Finanzplan 2024 – 2028 sind für diese Arbeiten CHF 544'000 eingestellt. Beiträge Dritter werden angefragt.

## Ausgabengenehmigung

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung des Kantons Zürich sind Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten.

Die Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von Hochbauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard, sind bei der Sanierung des Kinderhauses Werd als gebundene Ausgabe anzusehen. Dies gilt auch dann, wenn der aufgestaute Unterhalt umfangreiche Arbeiten erfordert (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 14). Dazu gehört die Gebäudehüllensanierung (Dach, Fassade, Fenster und Türen), sowie diverse Arbeiten am Innenausbau des Gebäudes. Die Realisierung einer Aussentreppe zur Erfüllung der Brandschutzertüchtigung sowie Anpassungen an heutige Normen und Gesetze sind ebenfalls als gebundene Ausgaben ausgewiesen.

Arbeiten, für die ein erheblicher Entscheidungsspielraum gegeben ist, wie die Photovoltaikanlage stellen eine neue Ausgabe dar und sind entsprechend ausgewiesen.

## Auftragsvergabe

Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Die Vereinbarung regelt unter Art. 17 ff. das anzuwendende Vergabeverfahren. Für die vorliegenden Vergaben wird das freihändige Verfahren angewendet und basierend auf Art. 21 Abs. 1 IVöB Preisverhandlungen geführt.

Für die Arbeiten der Photovoltaikanlage liegen vier Angebote vor. Das Angebot der Sol-EM aus Adliswil ist mit CHF 195'600.00 (inkl. MwSt.) das vorteilhafteste Angebot, womit ihr der Zuschlag zu erteilen ist.

Für die Arbeiten der Aussentüren und Fluchttreppe liegen drei Angebote vor. Das Angebot der Fischer Metallbau AG aus Rüslikon ist mit CHF 91'784.15 (inkl. MwSt.) das vorteilhafteste Angebot, womit ihr der Zuschlag zu erteilen ist.

Für die Arbeiten Montagebau in Holz, inkl. Dachdecker und Spengler, liegen drei Angebote vor. Das Angebot der All Around Work GmbH aus Rüslikon ist mit CHF 145'010.25 (inkl. MwSt.) das vorteilhafteste Angebot, womit ihr der Zuschlag zu erteilen ist.

## Termine

Auftragsvergabe:	September 2024
Ausführung:	Oktober 2024 bis Februar 2025
Fertigstellung:	Januar/ Februar 2025

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. b, c und f der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

## Beschluss:

- 1 Für die Sanierung des Daches und die Instandsetzung des Kinderhaus Werd wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 427'400.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 701.5040.02 bewilligt und freigegeben.
- 2 Für die Beschaffung der Photovoltaikanlage wird eine Ausgabe ausserhalb Budget von brutto CHF 195'600.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.96 bewilligt und freigegeben.
- 3 Der Auftrag für die Photovoltaikanlage im Betrag von CHF 195'600.00 (inkl. MwSt.) wird an die Sol-EM aus Adliswil, gemäss Offerte vom 13. August 2024 vergeben.
- 4 Der Auftrag für die Aussentüren und Fluchttreppe im Betrag von CHF 91'784.15 (inkl. MwSt.) wird an die Fischer Metallbau AG aus Rüslikon, gemäss Offerte vom 12. August 2024 vergeben.

- 5 Der Auftrag für den Montagebau in Holz, inkl. Dachdecker und Spengler, im Betrag von CHF 145'010.25 (inkl. MwSt.) wird an die All Around Work GmbH aus Rüslikon, gemäss Offerte vom 26. Juli 2024 vergeben.
- 6 Die Abteilung Liegenschaften wird mit der Ausführung beauftragt.
- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 8 Mitteilung an:
  - 8.1 Ressortleiterin Soziales
  - 8.2 Ressortleiter Finanzen
  - 8.3 Kinderhaus Werd
  - 8.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber