

Sitzung vom 05. November 2024

Beschl. Nr. **2024-299**

6.3.2.4 Grünanlagen, Plätze
Werkbetriebe: Obertili, Ersatz Salzsilo, Garagenanlage und Umschlagplatz;
Kreditbewilligung und Auftragsvergabe

Ausgangslage

Die Werkdienste der Stadt Adliswil betreiben im hinteren Teil des Friedhofs Obertili Garagen und einen Umschlagplatz für Baumaterialien. Die gelagerten Materialien und Geräte dienen den Werkdiensten und dem Unterhalt der Friedhof-, Park- und Grünanlagen der Stadt Adliswil. Der Umschlagplatz mit dem gemieteten Salzsilo liegt direkt hinter der reformierten Kirche, die Garagen liegen neben dem Helen-Dahm-Haus.

Die Garagen sind in baufälligem Zustand und müssen dringend ersetzt werden. Der Umschlagplatz ist stetig gewachsen und muss saniert werden. Zudem soll er für Anlieferung und Lagerung der Materialien optimiert werden. Das gemietete Salzsilo soll durch ein fest installiertes Holzsilos ersetzt und besser in die Anlage integriert werden. Die neue Zusammenarbeit der Abteilungen Grünanlagen und Liegenschaften am Standort Obertili machen eine optimale Nutzung der vorhandenen Infrastruktur erforderlich. Der Stadtrat hat mit SRB 2022-225 einen Verpflichtungskredit von CHF 49'000.00 für die Projektierung des Salzsilos und der Sanierung des Umschlagplatzes bewilligt.

Projektbeschreibung

Die drei Elemente des Werkhofs Obertili mit Garagenanlage, Umschlagplatz mit Salzsilo hinter der Kirche und Umschlagplatz beim Wald sollen in einer Anlage gestalterisch und organisatorisch zusammengefasst werden. Diese soll durch Bepflanzungen, die Begrünungen der Mauern und einem Tor vom Friedhof möglichst getrennt werden.

Die Garagenanlage mit drei Garagen und obenliegendem Lagerraum liegt direkt neben dem Helen-Dahm-Haus. Sie muss zwingend ersetzt werden, da die Bausubstanz marode ist und Teile mit Asbest kontaminiert sind. Die Anlage soll Richtung neuem Umschlagplatz verschoben werden und in den Dimensionen so angepasst werden, dass sie auch von modernen Kommunalfahrzeugen genutzt werden kann. Der Zwischenboden soll stabil genug sein, dass auch Kleingeräte gelagert werden können. Das neue Salzsilo aus Holz soll in das Garagengebäude integriert werden. Die Zufahrt zum neuen Salzsilo erfolgt über den neuen Umschlagplatz. Alle Wendemanöver der Winterdienstfahrzeuge erfolgen so innerhalb des geschlossenen Bereichs.

Die Lagerboxen und der Untergrund des bestehenden Umschlagplatzes hinter der Kirche sind sanierungsbedürftig. Die Lage direkt hinter der reformierten Kirche und die Anlieferung mit den notwendigen Rückwärtsfahrten über die Infrastrukturen des Friedhofs sind nicht optimal. Daher soll der Umschlagplatz hinter der Kirche in den Umschlagplatz beim Wald integriert werden und zusammen mit der neuen Garagenanlage und der bestehenden Anlage beim Wald eine Einheit bilden. Die neue Anlieferung soll die Friedhofwege weniger belasten und Rückwärtsfahrten sollen vermieden werden. Die Baumaterialien sollen vor Witterung geschützt und klar getrennt gelagert werden können.

Die freiwerdende Fläche soll begrünt werden und ein Weg soll das Helen-Dahm-Haus besser erschliessen. Die Bodenbeläge des bestehenden Umschlagplatzes sind sanierungsbedürftig. Sie werden ersetzt und so ergänzt, dass ein LKW auf dem Areal wenden kann. Zusätzlich soll eine neue Remise zur Unterstellung von Kommunalfahrzeugen erstellt werden. Durch das Zusammenfassen und Einfrieden des neuen Umschlagsplatzes am Rand des Friedhofs sollen die reformierte Kirche und das Helen-Dahm-Haus optisch entlastet werden und der Friedhof gestalterisch und organisatorisch aufgewertet werden.

Kreditantrag

Das Ressort Werkbetriebe hat die Baubewilligung erhalten und mit Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH, Altendorf eine Submission durchgeführt.

Einmalige Kosten			Kreditbedarf inkl. MwSt.	
		Total	davon gebunden	davon ungebunden
Bauprojekt, Bauleitung	CHF	93'000	93'000	
Montagebau in Holz	CHF	172'500	72'500	100'000
Dachdecker			64'000	
Gärtnerarbeiten	CHF	64'000		
Einfriedungen	CHF	30'500		30'500
Ausstattung Salzsilo	CHF	35'000		35'000
Elektroanlagen	CHF	15'000	10'000	5'000
Sanitäranlagen	CHF	5'000	2'500	2'500
Strassenbauarbeiten	CHF	781'000	661'000	120'000
Unvorhergesehenes, Rundung ca. 10%	CHF	100'000	100'000	
Total inkl. MwSt.	CHF	1'296'000	1'008'000	289'000

Kostenkontrolle

Kostenkontrolle Konto Nr. 330.5040.82 und 460.5030.77 (ausserhalb der Planperiode)	CHF inkl. MwSt.
Gesamtbetrag gemäss Finanzplan 2024 – 2028	1'050'000.00
Freigaben bisher: SRB 2022-225 vom 12. Juli 2022	49'000.00
Saldo	1'001'000.00
Kreditbedarf	1'296'000.00
Schluss Saldo	-295'000.00

Im Finanzplan 2024-2028 sind für das Salzsilo und die Sanierung des Umschlagplatzes CHF 1'050'000 eingestellt. Die Mehrkosten werden durch die gestiegenen Baukosten ausgelöst.

Es werden keine Staatsbeiträge erwartet.

Neben dem Abschreibungsaufwand sind keine Folgekosten zu erwarten. Der Unterhaltsaufwand für die sanierten Aussenanlagen ändert sich nicht bzw. reduziert sich tendenziell.

Gebundenheit der Ausgabe

Die Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von Bauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard, sind durch den früheren Kauf- bzw. Baubeschluss gebunden. Dies gilt auch dann, wenn der aufgestaute Unterhalt umfangreiche Arbeiten erfordert (Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 14). Die Kosten für die Sanierung der bestehenden Garagenanlage und den Umschlagplatz hinter der Kirche gelten somit als gebunden. Die Neuorganisation der Anlage ergibt keine Mehrkosten. Die Dringlichkeit ist aufgrund des maroden Zustands der Bauteile gegeben, so dass in Bezug auf den Zeitpunkt der Vornahme kein Entscheidungsspielraum besteht. Ein örtlicher Entscheidungsspielraum ist aufgrund des bestehenden Standorts ebenfalls nicht gegeben. Zu den gebundenen Ausgaben von gesamthaft CHF 1'007'500 (inkl. MwSt.) gehören auch die Sanierung der maroden Strassenbeläge und Materialboxen.

Das neue Salzsilo und ein grosser Teil der neuen Remise werden als neue Kosten betrachtet, da es sich hierbei um die Errichtung einer neuen Anlage handelt. Das Salzsilo könnte auch wie bis anhin gemietet werden und die Remise ist bedeutend grösser als die alte Remise beim Umschlagsplatz bei der Kirche. Auch die Begrünung der freiwerdenden Flächen und die Einfriedung der Anlage werden als neue Kosten betrachtet.

Projektorganisation

Die Rollenzuteilung gemäss Immobilienleitbild der Stadt Adliswil und die Absprache der Abteilungen Liegenschaften und Planung Werke sehen bei Bauten mit Spezialnutzung die Projektleitung der Werkbetriebe vor.

Auftragsvergabe

Die nachfolgenden Submissionen erfolgten gemäss Art. 16 ff. der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) bzw. der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich.

Die Ausschreibung für Strassenbauarbeiten wurde im Einladungsverfahren durchgeführt. Es wurden drei Angebote eingereicht, die Offerten liegen vor. Die Auswertung erfolgte nach den Zuschlagskriterien 80 % Preis, 10 % Referenzen, 5% Auftragsanalyse/Schlüsselpersonen, 5% Lehrlinge. Die Vonplon AG, Adliswil hat mit CHF 780'075.45 (inkl. MwSt.) das vorteilhafteste Angebot eingereicht und somit den ersten Rang belegt.

Die Ausschreibung für den Modulbau Holzbau wurde im freihändigen Verfahren durchgeführt. Es wurde ein Angebot von Strüby Holzbau AG, Seewen zum Preis von CHF 134'686.80 (inkl. MwSt.) eingereicht, die Offerte liegt vor.

Die Ausschreibung für die Projektierung und Bauleitung wurde im freihändigen Verfahren durchgeführt. Es wurde ein Angebot von Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH, Altendorf zum Preis von CHF 93'106.65 (inkl. MwSt.) eingereicht, die Offerte liegt vor

Termine

Auftragsvergabe:	Nov. 2024
Baubeginn:	Nov. 2024
Bauende	April 2025

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

Beschluss:

- 1 Für das Projekt Salzsilo, Ersatz der Garagenanlage und Umschlagplatz Obertili werden gebundene Ausgaben von brutto CHF 1'008'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten der folgenden Konten bewilligt und freigegeben:
Konto 330.5040.82 10'000.00 CHF (inkl. MwSt.)
Konto 460.5030.77 998'000.00 CHF (inkl. MwSt.)
- 2 Für das Projekt Salzsilo, Ersatz der Garagenanlage und Umschlagplatz Obertili wird ein Verpflichtungskredit (neu) von brutto CHF 289'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten der folgenden Konten bewilligt und freigegeben:
Konto 330.5040.82 42'000.00 CHF (inkl. MwSt.)
Konto 460.5030.77 247'000.00 CHF (inkl. MwSt.)
- 3 Die Strassenbauarbeiten in Höhe von brutto CHF 780'075.45 (inkl. MwSt.) werden an die Vonplon AG, Adliswil gemäss Offerte vom 30. Mai 2023 vergeben.
- 4 Der Modul Holzbau in Höhe von brutto CHF 134'686.80 (inkl. MwSt.) wird an die Strüby Holzbau AG, Seewen gemäss Offerte vom 30. Mai 2023 vergeben.
- 5 Die Projektierung und Bauleitung in der Höhe von brutto CHF 93'106.65 (inkl. MwSt.) wird an Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH, Altendorf gemässe Offerte vom 23. Oktober 2024 vergeben.
- 6 Das Ressort Werkbetriebe wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 7 Dieser Beschluss ist öffentlich.

8 Gegen Disp. 3 dieses Beschlusses kann innert zwanzig Tagen, von der Zustellung an die Anbietenden an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich und begründet Beschwerde eingereicht werden.

9 Mitteilung an:

9.1 Ressortleiter Finanzen

9.2 Ressortleiter Werkbetriebe

9.3 Alle Offertsteller (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber