

## **Sitzung vom 19. November 2024**

Beschl. Nr. **2024-317**

6.1.3.1 **Verwaltungsvermögen**  
Finanzen: Haus Brugg, Sanierung und Instandsetzung, Realisierung;  
Kreditbewilligung

### **Ausgangslage**

Das Haus Brugg am Bahnhofsplatz 5 wurde im Jahr 1890 erbaut und diente ursprünglich als Schulhaus. Heute ist es im kommunalen Inventar der Kulturobjekte gelistet. Als schützenswert wird der orts- und quartierprägende Charakter des Gebäudes mit seiner Fassade betrachtet. Der Innenraum wird nicht als schützenswert eingestuft.

Das Gebäude wurde letztmals 1994 umfassend saniert und zu einem Begegnungszentrum umgebaut. Seither wurde lediglich das Treppenhaus saniert, punktuell Malerarbeiten durchgeführt und ein Sonnenschutz wurde installiert.

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 die Barrierefreiheit dringende Massnahmen im Haus Brugg. Der vorhandene Treppenlift ist langsam und seit geraumer Zeit ausser Betrieb, eine Instandstellung wäre unverhältnismässig teuer und verbessert seine Gebrauchstauglichkeit nicht. 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 Austauschs, fördert die Lesekultur und bereichert das Kulturleben Adliswils und der Region. Hierzu wird eine zeitgemässen Infrastruktur benötigt.

### **Projektbeschrieb**

#### **1. Ziele**

Die Liegenschaft «Haus Brugg» soll seit 1994 erstmals grundlegend saniert werden, um die Gebäudesubstanz auch in Zukunft in gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten und Schäden zu vermeiden. Es sollen ausserdem notwendige Anpassungen an heutige Normen und Gesetze, insbesondere die Barrierefreiheit, erfolgen. Im Rahmen der Gesamtsanierung sollen die räumlichen Kleinststrukturen aufgehoben und damit der historische Zustand wieder lesbar gemacht werden. Die Bibliothek soll erweitert werden, um so den Anforderungen der stark gewachsenen Stadt gerecht zu werden.

## 2. Massnahmen

- Sanierung der Hülle: Fensterersatz, Dachsanierung, Fassadensanierung unter denkmalpflegerischen Aspekten
- Sanierung der Nasszellen inklusive Steig- und Fallleitungen
- Erneuerung der Elektroanlagen
- Ersatz der Gasheizung durch eine Holzpelletheizung, Ersatz der Wärmeverteilung
- Die Brandschutztüchtigung sowie Anpassungen an heutige Normen und Gesetze, Anpassung der Fluchtwege und Eingänge, Einbau eines Liftes und eines behindertengerechten WCs

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

Hierzu sind kleinere bauliche Massnahmen erforderlich:

- Erstellung einer Zutrittskontrolle (Videoüberwachung, Anpassung der Schliessanlage) sowie RFID-Kontrolle (Gate, Bücherrückgabe)
- Neuorganisation der Räumlichkeiten im EG und 2. OG sowie Anpassung der Möblierung

Die Erstellung eines Provisoriums während der Baumassnahmen wurde im Rahmen des Vorprojektes geprüft und Varianten erarbeitet. Nach Freigabe des Realisierungskredits wird die wirtschaftlichste Variante umgesetzt. Ein reduzierter Betrieb der Bibliothek kann so während der Sanierung sichergestellt werden. Für alle anderen städtischen Veranstaltungen im Haus Brugg konnten für die Bauphase ebenfalls alternative Standorte gefunden werden.

Die Installation einer Photovoltaikanlage unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Aspekten wird im Zuge der Gesamtsanierung geplant, soll jedoch im Rahmen eines Gesamtkredites zur Umsetzung der Motion «Förderung von Solaranlagen auf öffentlichen Gebäuden» vom 8. Mai 2024 beim grossen Gemeinderat beantragt werden.

## Kreditantrag

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

<b>BKP-Leistungen</b>	neue Ausgaben (CHF, inkl. MwSt.)	gebundene Ausgaben (CHF, inkl. MwSt.)	Kreditbedarf (CHF, inkl. MwSt.)
1 Vorbereitungsarbeiten	8'000.00	208'000.00	216'000.00
2 Gebäude	145'000.00	2'900'000.00	3'045'000.00
4 Umgebungsarbeiten	9'000.00	-	9'000.00
5 Nebenkosten	18'000.00	161'000.00	179'000.00
davon Eigenleistungen	7'000.00	63'000.00	
7 Reserve (15%)	0.00	400'000.00	400'000.00
9 Ausstattung, IT, Umzug	104'000.00	207'000.00	311'000.00
<b>Gesamtkreditbedarf (CHF, inkl. MwSt.)</b>	<b>284'000.00</b>	<b>3'876'000.00</b>	<b>4'160'000.00</b>

Im Finanzplan 2024 – 2028 sind CHF 2'400'000.00 eingestellt. Beiträge Dritter werden angefragt.

## Ausgabengenehmigung

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung 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 Haus Brugg als gebundene Ausgabe anzusehen. Dies gilt auch dann, wenn der aufgestaute Unterhalt umfangreiche Arbeiten erfordert (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 14). Dazu gehören entsprechende Rückbauarbeiten, die Gebäudehüllensanierung (Dach, Fassade, Fenster und Türen), die Erneuerung der Elektro-, Kanalisations- und Sanitärinstallationen, Anpassungsarbeiten an der bestehenden Heizungsanlage sowie diverse Arbeiten am Innenausbau des Gebäudes. Die Brandschutzerfüchtigung sowie Anpassungen an heutige Normen und Gesetze (Einbau eines Liftes und eines behindertengerechten WCs) sind ebenfalls als gebundene Ausgaben ausgewiesen.

Arbeiten, für die ein erheblicher Entscheidungsspielraum gegeben ist, wie beispielsweise die Abbrucharbeiten der inneren Trennwände und die Neumöblierung der zusätzlichen Bibliotheksräume, stellen neue Ausgaben dar und sind entsprechend ausgewiesen. (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Seite 559, Randziffer 15).

**Termine**

Baugesuch	wurde bereits eingereicht, da mit einer verlängerten Bearbeitungszeit in Folge denkmalpflegerischer Abklärungen zu rechnen ist
Ausschreibungen SIA-Phase 41	ab November 2024
Realisierung SIA-Phasen 51 - 53	ab Sommer 2025
Inbetriebnahme	Februar 2026

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

**Beschluss:**

- 1 Für die Sanierung des Haus Brugg wird eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 3'876'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 131.5040.80 bewilligt und freigegeben.
- 2 Für die Erweiterung der Bibliotheksräume im Haus Brugg wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 284'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 131.5040.80 bewilligt und freigegeben.
- 3 Der Kredit für die Sanierung des Haus Brugg erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand Oktober 2024) und der Inbetriebnahme.
- 4 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilung an:
  - 6.1 Ressortleiter Einwohnerkontakte
  - 6.2 Ressortleiter Finanzen
  - 6.3 Bibliothek
  - 6.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber