

Sitzung vom 08. April 2025

Beschl. Nr. **2025-99**

6.1.3.2 Finanzvermögen
Finanzen: Soodstrasse 38, energetische Sanierung, Projektierung;
Kreditbewilligung und Auftragsvergabe

Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Soodstrasse 38 wurde um 1850 erbaut und bildet zusammen mit dem Gebäude an der Soodstrasse 36a – d den städtebaulichen Abschluss der Gesamtüberbauung. Obwohl beide Gebäude nicht im kommunalen Inventar der Kulturobjekte erfasst sind, unterliegen sie im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans Soodmatte vom 11. Januar 1995 einem volumetrischen Schutz.

Den durch den Stadtrat bewilligten Verkauf der Liegenschaft mit der Kataster Nummer 7773 an die Stiftung für Altersbauten in Adliswil (SABA), hat der Grosse Gemeinderat am 18. September 2024 abgelehnt. In Folge dieser Entscheidung verbleibt die Liegenschaft im Finanzvermögen. Die lokalen Baugenossenschaften zeigten kein vordringliches Interesse.

Das Gebäude verfügt über verputzte Bruchstein-Aussenwände und Holzbalkendecken in allen Geschossen, typisch für die Bauweise seiner Entstehungszeit. Zwischen den Jahren 1998 und 2002 wurden in den Wohnungen vereinzelt Küchen, Nasszellen und punktuell Fenster entsprechend den dringendsten Anforderungen erneuert. Insgesamt wurden jedoch im Laufe der Jahre nur wenige Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt. Der aktuelle Gebäudezustand entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Die Liegenschaft erstreckt sich über drei Geschosse und umfasst in den Obergeschossen zwei grosszügige Maisonette-Wohnungen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Laden mit einer angeschlossenen Werkstatt, während das Untergeschoss verschiedene Lager- und Kellerräume umfasst. Der Heizraum für die Gebäude an der Soodstrasse 36 und 38 ist ausschliesslich über das Lager des Ladens zugänglich und besitzt keinen direkten Zugang von aussen oder anderen Gebäudeteilen. Darüber hinaus ist die Barrierefreiheit im gesamten Gebäude nicht gewährleistet.

Aktuell wird das Gebäude im Rahmen einer Gebrauchtleihe mit befristeten Verträgen bis November 2025 genutzt. Die beiden Wohnungen werden als Notunterkünfte genutzt, während die Gewerbefläche einem Kulturverein zu einer Miete unter den Selbstkosten zur Verfügung steht.

Projektbeschreibung

Ziele

Die bestehende Gebäudehülle wird bestmöglich erhalten und von einer aktuellen Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnungen in kompakte, barrierefreie Kleinwohnungen umgewandelt. Zur Umsetzung dieses Konzepts wird auf der strassenabgewandten Seite ein Laubengang mit Aufzug und privaten Aussenbereichen ergänzt.

Die folgenden grundlegenden und dringend notwendigen baulichen Sanierungen und Anpassungen sollen umgesetzt werden:

- Sanierung der Hülle: Fensterersatz, Dachsanierung und Fassadensanierung unter bauphysikalischen Aspekten.
- Vollständige Erneuerung des Innenausbaus.
- Ersatz der Gasheizung durch eine moderne, energieeffiziente Heizlösung nach aktuellem Standard.
- Erstellung eines Laubengangs mit Aufzug und Treppenanlage zur barrierefreien Erschliessung des gesamten Gebäudes sowie zur Gestaltung individueller Aussenbereiche für die Mieterinnen und Mieter.

Die Sanierung und Ausstattung der Wohnungen erfolgen nach einem einfachen, pragmatischen und kosteneffizienten Konzept, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Planerwahl (Phase 22 SIA)

Es wurde ein Planerwahlverfahren im Einladungsverfahren durchgeführt. Der Auftrag an die Gewinnerin des Verfahrens wird, unter Vorbehalt der Zuschlagsverfügung durch den Stadtrat, vergeben.

Projektierung (Phase 31 – 41 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. Nach Bewilligung des Realisierungskredites, wird die Realisierung (Phasen 51 - 53 SIA) in Auftrag gegeben.

Kosten / Kreditantrag

Für die Projektierung wird folgender Kreditantrag gestellt:

Projektierung (Phase SIA 31 - 41 SIA)

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

Arbeitsgattung	Kosten Projektierung (SIA 31, 32, 33 und 41)
Honorar Architekt	150'000.00
Honorar Ingenieur & Fachplaner	105'000.00
Nebenkosten (u.a. digitale Gebäudeaufnahmen, Schadstoffgutachten, Gebühren)	45'000.00
Bauherrenleistungen	40'000.00
Reserve	15'000.00
Total (CHF, inkl. MwSt.)	355'000.00

Es ist mit einer Gesamtinvestition von ungefähr CHF 2,2 Mio. zu rechnen.

Im Finanzplan 2024 – 2028 waren für das ursprüngliche Projekt CHF 900'000 eingestellt. Die Möglichkeit Beiträge Dritter zu erwirken, wird im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojektes geklärt.

Auftragsvergabe

Für die Planerleistungen (BKP 291) wurde eine Ausschreibung gemäss Submissionsverordnung im Einladungsverfahren durchgeführt. Es wurden drei Planungsbüros angefragt. Das Angebot von Projekt 11 GmbH ist um 19 % günstiger als das andere eingereichte Angebot, das dritte Planungsbüro hat aus mangelnder Kapazität abgesagt. Ausserdem überzeugt das Planungsbüro mit grosser Erfahrung der Schlüsselperson aus zwei vergleichbaren Referenzaufträgen. Im Ergebnis hat Projekt 11 GmbH mit 485 von 500 erzielbaren Punkten das vorteilhafteste Angebot eingereicht, womit ihr der Zuschlag zu erteilen ist:

Leistung	Firma	Vergabesumme (CHF inkl. 8.1% MwSt.)
BKP 291 Architekturleistungen	Projekt 11 GmbH	293'305.00

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 vorliegende Vergabe 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
Projektierung Phasen SIA 31 - 41, inkl. Baugesuch
Kreditantrag Stadtrat für Ausführung auf Basis KV +/- 10 %
nach Vorliegen der Baubewilligung
Start Realisierung
Inbetriebnahme

April 2025
Herbst 2025

Winter 2025
April 2026
Winter 2026/27

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 42 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Planerwahl und Projektierung des Projektes „Soodstrasse 38, energetische Sanierung“ wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 355'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten von Konto 132.7040.03 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Auftrag für die Planung und Realisierung (BKP 291 Architekturleistungen) des Projekts „Soodstrasse 38, energetische Sanierung“ im Betrag von CHF 293'305.00 (inkl. MwSt.) wird an Projekt 11 GmbH, Adliswil, gemäss Offerte vom 28. Februar 2025, vergeben.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird zur Auftragserteilung ermächtigt.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
 - 5.1 Ressortleiter Finanzen
 - 5.2 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber