

Sitzung vom 01. Juli 2025

Beschl. Nr. **2025-194**

3.2.1 Projekte
Sicherheit, Gesundheit und Sport: Sportanlage Tal, Aufstockung Garderoben,
Projektierung; Kreditbewilligung und Auftragsvergabe

Ausgangslage

Die bestehenden Garderobenanlagen des Sportplatzes Tal befinden sich bereits seit mehreren Jahren in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Sie weisen erhebliche bauliche und funktionale Mängel auf und erfüllen weder die heutigen bautechnischen Standards noch die aktuellen sicherheits- oder hygienerechtlichen Vorschriften. Ein Neubau wurde geplant. Der entsprechende Kreditantrag für das Projekt «Im Tal, Neubau Garderobengebäude mit Gastronomie» (SRB 2023-31) wurde vom Grossen Gemeinderat an der Sitzung vom 20. September 2023 an den Stadtrat mit dem Auftrag zurückgewiesen, eine überarbeitete Vorlage vorzulegen. Diese soll sich auf die Mindestanforderungen für die Fussballvereins-Garderoben und einen kleineren Gastronomiebetrieb beschränken, der nicht das ganze Jahr über geöffnet sein muss, mit dem klaren Ziel, die Projektkosten erheblich zu reduzieren.

Der Projektausschuss «Neubau Garderobengebäude Im Tal» prüfte in der Folge unterschiedliche Varianten und kam zum Entschluss, dass eine Redimensionierung eines Neubaus einerseits nicht den gewünschten finanziellen Effekt gehabt und andererseits für die Bevölkerung sowie die Nutzenden des Sportplatzes einen zu geringen Gewinn gebracht hätte. Eine Aufstockung am bestehenden Standort wurde als favorisierte Variante ausgewählt.

Die Kreditabrechnung für die Projektierung Neubau Garderobengebäude mit Gastronomieangebot «im Tal» im Betrag von CHF 294'145.90 inkl. MwSt. (Kreditbetrag CHF 285'000.00 inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5040.07 wurde mit SRB 2024-70 vom 26. März 2024 genehmigt.

Projektbeschreibung

Ziele

Das Ziel des Projekts ist, für den Betrieb des Fussballplatzes Tal den Verbandsvorgaben entsprechende Garderoben sowie ein Gastronomieangebot im bisherigen Rahmen zur Verfügung zu stellen. Geplant ist die Vergrösserung der Garderoben sowie die Schaffung getrennter Duschbereiche, so dass Herren- und Damen-Mannschaften die Anlage zeitgleich oder direkt nacheinander nutzen können, und separater Garderoben für Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter. Mit der Umsetzung sollen die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden, um den aktuellen sportlichen und hygienischen Vorgaben zu entsprechen und den Sporttreibenden eine zeitgemässe und funktionale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

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

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.

Arbeitsgattung	Kosten Projektierung (SIA 31, 32, 33)
Honorar Generalplaner (inkl. Brandschutzexperte, Landschaftsarchitekt)	195'000.00
Nebenkosten (u.a. Gebühren, Schadstoffgutachten)	20'000.00
Bauherrenleistungen	30'000.00
Reserve	20'000.00
Total (CHF, inkl. MwSt.)	265'000.00

Es ist mit einer Gesamtinvestition von ungefähr CHF 2,8 Mio. zu rechnen. Die gebundenen Sanierungskosten werden in den Kostenberechnungen der Projektierung detailliert ausgewiesen.

Im Finanzplan 2024 – 2028 sind für das ursprüngliche Projekt CHF 8'500'000 eingestellt. Nach der Realisierung kann seitens Sportfonds des Kantons Zürich mit einem Unterstützungsbeitrag von ungefähr 10% der Gesamtkosten gerechnet werden.

Auftragsvergabe

Leistung	Firma	Vergabesumme (CHF inkl. 8.1% MwSt.)
Generalplaner Leistungen Nachtrag zum Generalplanervertrag Planergemeinschaft «MARLIN» 04/2017 zu gleichen Konditionen inkl. Anpassung an die Teuerung	Architektur / GP: K&L Architekten AG Zur vollumfänglichen Vertretung der Gesellschaft bevollmächtigten(federführenden) Unternehmung	581'228.00

Die Aufstockung der Garderoben war bereits beim Projekt «Sanierung und Umbau Hallenbad» Bestandteil der Planungen. Sie wurde aber aufgrund der hohen Baukosten der Hallenbadsanierung und der Idee eines Sport- und Freizeitzentrums nicht realisiert.

Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Art. 16 ff. und Anhang A IVöB regeln das anzuwendende Vergabeverfahren. Gemäss Art. 21 Abs. 2 Bst. e IVöB kann ein Auftrag unabhängig vom Schwellenwert freihändig vergeben werden, wenn ein Wechsel des Anbieters für Leistungen zur Ergänzung oder Erweiterung bereits erbrachter Leistungen aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen erhebliche Schwierigkeiten bereiten oder substantielle Mehrkosten mit sich bringen würde. Die Vergabe erfolgt an die K&L Architekten AG, weil diese bereits die Aufstockung der Garderoben im Projekt «Sanierung und Umbau Hallenbad» vorbereiteten und daher mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind.

Die vorliegende Auftragsvergabe beinhaltet neben der Projektierung bereits die Realisierung des Bauprojektes. Die Vergabesumme basiert auf dem nach Submissionsverordnung gewählten Verfahren und legt unter Berücksichtigung der Einheit der Materie das massgebliche Vergabeverfahren für das Gesamtprojekt fest. Sie erstreckt sich über die gesamte Projektdauer und wird phasenweise freigegeben, jeweils vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates.

Termine

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

Projektierung Phasen SIA 31 - 41, inkl. Baugesuch	Sommer 2025
Kreditantrag Stadtrat für Ausführung auf Basis KV +/- 10 %	Frühling 2026
Start Realisierung	Herbst 2026
Inbetriebnahme	Saison 2027

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

Beschluss:

- 1 Für die Projektplanung Aufstockung Garderoben Tal wird ein Verpflichtungskredit ausserhalb Budgets von brutto CHF 265'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5040.11 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Auftrag für die Planung im Betrag von CHF 581'228.00 (inkl. MwSt.) wird an die K&L Architekten AG, St.Gallen, gemäss Offerte vom 6. Mai 2025 vergeben. Die Auftragsvergabe für die Realisierung steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des entsprechenden Verpflichtungskredits durch das zuständige Organ.

- 3 Der Projektausschuss «Neubau Garderobengebäude Im Tal», bestehend aus der Ressortvorsteherin Finanzen (Vorsitz), dem Ressortvorsteher Sicherheit, Gesundheit und Sport sowie der Ressortvorsteherin Soziales wird aufgelöst. Das Präsidialsekretariat wird beauftragt, das Behördenverzeichnis 2022 – 2026 entsprechend anzupassen.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
 - 5.1 Ressortvorsteherin Finanzen
 - 5.2 Ressortvorsteherin Soziales
 - 5.3 Ressortvorsteher Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 5.4 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 5.5 Ressortleiter Finanzen
 - 5.6 Leiter Sport und Gesundheitsförderung
 - 5.7 Abteilung Liegenschaften
 - 5.8 Präsidialsekretariat

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber