

Sitzung vom 03. Juni 2025

Beschl. Nr. **2025-153**

6.1.3.1 Verwaltungsvermögen
Finanzen: Betreuungseinrichtung Zopf, Erweiterung und Aufstockung,
Realisierung; Auftragsvergabe und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Die Schulanlage Zopf umfasst Kindergarten, Primarschule und Betreuungseinrichtung. Die Primarschule ist in einem im Jahr 1974 erbauten Schulhaus untergebracht und umfasst derzeit neun Klassen. Die Betreuung für Kinder aus dem Kindergarten und der Primarschule besteht aus zwei Gruppen und befindet sich in einem separaten Gebäude an der Zeltgstrasse 19. Dieses wurde 1947 ursprünglich als zweifacher Kindergarten erstellt und liegt auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Schulareals.

Das Fazit der aktualisierten Schulraumplanung (Monitoring Juni 2023) zeigt, dass die prognostizierten Klassenzahlen mit dem bestehenden und bereits vorgesehenen Schulraum insgesamt abgedeckt werden können. Hingegen steigt der Bedarf an Betreuungsplätzen weiterhin an und erfordert die Schaffung zusätzlicher Raumangebote.

An Spitzentagen sind die vorhandenen Räumlichkeiten bereits heute unzureichend. Eine Erweiterung des bestehenden Betreuungsgebäudes ist aufgrund der geltenden bau- und planungsrechtlichen Vorgaben wie Zonenvorschriften und dem erforderlichen Abstand zum Wald nicht möglich. Für die künftig benötigten zusätzlichen Betreuungsplätze bietet das Gebäude somit nicht genügend Platz, was eine Erweiterung der Kapazitäten auf dem Schulareal erforderlich macht.

Mit SRB 2023-282 «Schulanlagen Hofern und Zopf, Sanierung und Erweiterung, Lösungsstrategie» wurden Zustandsanalysen und eine Machbarkeitsstudie zur Überprüfung der möglichen Szenarien Sanierung oder Neubau Erweiterung oder alternativer Ersatzneubau gemäss den betrieblichen und baulichen Anforderungen unter Berücksichtigung des Zustands des Gebäudes bewilligt. Die vorliegende Machbarkeitsstudie vom 22. Februar 2024 von Fuhr Buser Partner empfiehlt, unter Berücksichtigung der erstellten Zustandsanalysen eindeutig das Szenario Aufstockung des heute als Kindergarten genutzten Gebäudes auf dem Schulareal.

Aus städtebaulicher und pädagogischer Sicht stellt eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Schulparzelle ohne die Erstellung eines zusätzlichen Neubaus eine sinnvolle und nachhaltige Lösung dar. Der zusätzliche Raumbedarf kann durch eine Aufstockung des bestehenden Kindergartengebäudes gedeckt werden, das als Holzelementbau bereits konstruktiv für eine Erweiterung ausgelegt ist. Dadurch bleibt die räumliche Qualität des Areals erhalten, und die angrenzende Parzelle mit Sport und Freiflächen kann weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.

Die bestehenden Räumlichkeiten des Primarschulhauses werden im laufenden Betrieb kontinuierlich weiter optimiert. Dadurch kann bereits während der Bauphase ein Kindergarten im Gebäude untergebracht werden, ohne den Schulbetrieb zu stören oder kostenintensive Übergangslösungen schaffen zu müssen. Das vorhandene Raumangebot auf dem gesamten Schulareal deckt zudem auch den künftig erwarteten Bedarf der Primarschule.

Mit SRB 2024-85 vom 9. April 2024 wurde das Architekturbüro Entrée Architekten mit der Ausarbeitung des Vorprojekts (Phase SIA 31) für das Projekt «Zopf, Erweiterung und Aufstockung Betreuung» beauftragt.

Das Vorprojekt wurde am 9. Juli 2024 durch den Projektausschuss geprüft und entspricht dem vorgesehenen Detaillierungsgrad. Die Fachplanungen in Architektur, HLKS und Elektro wurden vollständig erarbeitet und mit Kostenschätzungen hinterlegt. Anschliessend wurden die Submissionsunterlagen (Erarbeitungstiefe Bauprojekt) ausgearbeitet und die Ausschreibungsunterlagen zur Kostenermittlung vorbereitet. Die Ausführung der Aufstockung des Kindergartengebäudes wurde im offenen Verfahren an einen Totalunternehmer ausgeschrieben.

Projektziel

- Der Kindergarten und die schulergänzenden Angebote werden im Rahmen der Rochade im ehemaligen Betreuungstrakt, Zelgstrasse 19 untergebracht und profitieren von klar abgegrenzten, geschützten Bereichen für eine effiziente Nutzung und ein sicheres Umfeld. Die baulichen Massnahmen sind bereits im Rahmen vom SRB 2023-97 vom 4. April 2023 umgesetzt und abgerechnet worden (SRB 2024-223 Kreditabrechnung vom 20. August 2024).
- Die funktionale, flexible und zeitgemässe Architektur schafft eine attraktive Bildungsinfrastruktur, die Mehrfachnutzungen ermöglicht, eine hohe Flexibilität hinsichtlich Grundrissaufteilung bietet und sich an verändernde Rahmenbedingungen anpassen kann.
- Neben den funktional-räumlichen Anforderungen soll das Augenmerk auf eine langfristige Nutzung gelegt werden. Um einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt zu gewährleisten, werden laufend und über alle Projektphasen Überprüfungen hinsichtlich der Facility-Management-Aspekte durchgeführt. Ziel ist eine Balance zwischen Erstellungs- und Unterhaltskosten sowie eine ökonomische und ökologische Optimierung der Raum- und Bewirtschaftungskosten über den Lebenszyklus der Anlage.
- Es wird die Umsetzung eines qualitativ hochstehenden, ökologisch nachhaltigen und ökonomischen Projektes angestrebt. Die Wahl von bewährten Materialien und deren Langlebigkeit sind wichtige Komponenten der Nachhaltigkeit. Es sollen vorzugsweise nur Materialien zum Einsatz kommen, die mit begrenztem Aufwand zu unterhalten und reinigen sind. Der Klimaschutz und die Abmilderung der Folgen des Klimawandels sind dabei ebenso zentral.

- Bestehende Bauteile werden grundsätzlich erhalten und weiterverwendet, um graue Energie zu nutzen, Emissionen zu reduzieren und Ressourcen zu schonen. Wiederverwendbare Elemente werden zwischengelagert und später erneut eingebaut, was zur Schliessung von Stoffkreisläufen beiträgt.

Projektbeschreibung

Mit der Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Kindergartens wird das geforderte Raumprogramm für die schulergänzende Betreuungseinrichtung in einem kompakten, auf das Wesentliche reduzierte, Volumen realisiert.

Die Erweiterung und Aufstockung wird als dreigeschossiger Holzelementbau auf dem teils bestehenden massiven Betonsockel realisiert und hat eine zweiseitige Orientierung. Der Sockel überwindet die Höhendifferenz zwischen der Zelgstrasse und dem Schulareal. Er nimmt die Bushaltestelle, die Veloabstellplätze sowie zwei Nebenräume auf und ist auf die Strasse ausgerichtet. Gegenteilig verhält sich der Holzbau, welcher sämtliche Räume der Betreuung beherbergt. Der Grundriss bildet eine Klammer zur Strasse hin und schafft für die Schüler und Schülerinnen (SuS) der schulischen Betreuungseinrichtung ein behagliches Raumgefühl.

Zum Schulhausplatz hin kann der breite Laubengang einerseits als Hauptzugang zu den Räumlichkeiten wie auch als gedeckter Aussenraum für die SuS genutzt werden. Die auf den Schulhausplatz gerichtete Fassade wird mit einem Geflecht aus Aluminiumprofilen verkleidet. Zusätzlich schaffen mehrere offene Erker einen zusätzlichen Bezug nach Draussen. Gegen die Strasse hin wird die streng strukturierte Fassade je nach Nutzung grossflächig verglast und ermöglicht in den Obergeschossen eine attraktive Weitsicht nach Nord - Osten hin. Die verglasten Erker auf dieser Seite werden im Innern als Sitz und Spielnischen ausgebildet.

Die beiden Fassaden werden mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet. Die Photovoltaikanlage Dach wird in einem separaten Kredit im Verlauf des Sommers 2025 beantragt. Die bestehende Haustechnik bleibt erhalten und wird entsprechend dem Volumen angepasst.

Projektorganisation

Projekthandbuch:

Ziel des vorliegenden Projekthandbuches ist es, die Projektorganisation und alle, für das reibungslose Zusammenarbeiten notwendigen Regelungen, festzuhalten. Aufgaben und Kompetenzen werden festgelegt, die Schnittstellen definiert, die Prozesse dargelegt und Mechanismen zur Überwachung und Steuerung des Projektes definiert.

Ablauforganisation:

Der Ablauf des Projektes basiert auf dem Leistungsmodell SIA112 (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein). Die Phase 31 Vorprojekt wurde mit der Genehmigung des Projektierungskredits ausgelöst und abgeschlossen. Nach Annahme des vorliegenden Realisierungskredits durch den Grossen Gemeinderat und dem Stimmvolk wird die Phase 33 Bewilligungsverfahren ausgelöst. Die Phasen SIA 41 (Ausschreibung), SIA 51 bis 53 (Ausführungsplanung, Ausführung, Inbetriebnahme, Abschluss) werden durch den Totalunternehmer (TU) umgesetzt und phasenweise vom Projektausschuss freigegeben.

Aufbauorganisation:

Das Organigramm im Projekthandbuch stellt den Aufbau der Projektorganisation dar. Die einzelnen Rollen im Projekt und ihre Aufgaben sind detailliert beschrieben.

Der Projektausschuss (PA) ist das strategische Koordinations- und Entscheidungsorgan, in dem Anliegen der Projektpartner koordiniert, aufeinander abgestimmt und entschieden werden. Der PA ist verantwortlich für die übergeordnete Projektsteuerung und Einhaltung der Projektziele. Er gibt Phasen frei, legt die Informationsstrategie fest, entscheidet über grössere Projektänderungen und bereinigt Konflikte im Projektteam.

Die Projektpartner (Eigentümerschaften, Bauherrschaften, Nutzende und Betreibende) haben die für das Projekt verantwortlichen Delegierten bezeichnet. Der strategische Projektausschuss verfügt somit über die Kenntnisse und Kompetenzen, um verbindliche Entscheide zu fällen oder innert einer nützlichen Frist herbeizuführen.

Um eine kontinuierliche Entwicklung und Steuerung zu gewährleisten, wurde mit SRB 2023-282 vom 3. Oktober 2023 für das Projekt Sanierung und Erweiterung Schule Hofern und Zopf der Ausschuss Hofern-Zopf gebildet. Der PA setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

Ressortvorsteherin Finanzen	Vorsitz mit Stimmrecht	Behördendelegierte *
Stadtpräsident	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegiertes *
Ressortvorsteher Bildung	Mitglied mit Stimmrecht	Behördendelegiertes *
Ressortleitung Bildung	Mitglied ohne Stimmrecht	Delegiertes Ressort Bildung
Leiterin Liegenschaften	Mitglied ohne Stimmrecht	Delegierte Liegenschaften

* Entscheidungsbefugnis für Vergaben ausschliesslich bei den Delegierten des Stadtrates. Sie rapportieren quartalsweise dem Gesamtstadtrat über den aktuellen Vergabe- und Kostenstand sowie über die Endkostenprognose.

Der PA beschliesst Vergaben für Aufträge bis zu einer Summe von CHF 500'000 inkl. MwSt. und trifft alle erforderlichen taktischen Entscheidungen innerhalb des vorgegebenen Kreditrahmens.

Kreditantrag

Für das Projekt wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ beantragt:

BKP Leistungen	Kreditbedarf CHF
1 Vorbereitungsarbeiten ¹⁾	0
2 Gebäude, Pauschale TU	4'583'000.00
3 Möblierung Betreuungsräume	28'000.00
4 Umgebung	86'000.00
5 Baunebenkosten ²⁾	220'000.00
6 Reserve 5%	229'000.00
Projektierung (SRB 2024-85)	260'000.00
Total inkl. MwSt.	5'406'000.00

¹⁾ Die Vorbereitungsarbeiten sind in der Pauschale TU enthalten

²⁾ In den Baunebenkosten sind enthalten; Bauherrenleistungen, Gebühren/Versicherungen, Abstimmungsbüchlein, gest. Bauleitung Architekt (inkl. Honorar Anpassung)

Der Beschluss SRB 2024-85 vom 9. April 2024 über den Projektierungskredit für die Planung über CHF 260'000 (inkl. MwSt.) ist im Gesamtkredit inkludiert.

Im Finanzplan 2024 – 2028 sind für das Projekt Erweiterung / Aufstockung Betreuung Zopf CHF 3'000'000 eingestellt. Dieser Betrag bezog sich auf eine frühe Machbarkeitsstudie. Im Zuge der Konkretisierung des Projekts sowie der Submission der zu leistenden Arbeiten musste festgestellt werden, dass die Marktpreise bei unverändertem Projektumfang deutlich höher liegen als ursprünglich erwartet.

Zusätzlich wirken sich strengere Brandschutzvorgaben, baurechtliche Auflagen sowie der erhöhte Koordinationsaufwand bei der Wiederverwendung bestehender Bausubstanz kostentreibend aus.

Folgekosten

Die Investition generiert ab der Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 33 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 376'000.00 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2).

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus planmässigen Abschreibungen von CHF 164'000.00 einer Zinsbelastung von CHF 21'000.00 sowie betrieblichen Folgekosten von CHF 108'000.00 und personellen Folgekosten von CHF 83'000.00.

Auftragsvergabe

Die Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss IVöB (interkantonaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen). Die Vereinbarung regelt unter Art. 16 Abs. 1 IVöB und im Anhang 1 das anzuwendende Vergabeverfahren. Für die Beschaffung der Totalunternehmerleistungen wurde eine Ausschreibung, gemäss Submissionsverordnung, im offenen Verfahren durchgeführt und auf SIMAP publiziert. Für die Leistungen liegen zwei Angebote vor. Das Angebot von Schönauer AG aus Rebstein ist mit CHF 4'582'935 um 1.9 % teurer als das zweite Angebot. Das Unternehmen überzeugt jedoch mit der Einhaltung der Terminvorgabe, der Anzahl Lernenden und mit grosser Erfahrung in der Umsetzung. Im Ergebnis hat die Schönauer AG mit 487 von 500 erzielbaren Punkten das vorteilhafteste Angebot eingereicht, womit ihr der Zuschlag zu erteilen ist.

Leistung	Firma	Vergabesumme (CHF inkl. MwSt.)
Totalunternehmerleistungen	Schönauer AG	4'582'935.00
Vergabesumme Total, pauschal		4'582'935.00

Die Vergabestelle teilt den Anbietenden den Zuschlag mittels Verfügung mit. Die Verfügung muss summarisch begründet und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen werden.

Termine

Vorbehältlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat und das Stimmvolk sowie der Rechtskraft der Baubewilligung sind folgende Meilensteine im Projekt vorgesehen:

- Abstimmung Urne März 2026
- Baubewilligungsverfahren: April 2026 bis August 2026
- Ausführungsplanung: ab September 2026
- Realisierung: Frühling 2027 bis Winter 2027/2028

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 12 Bst. g, Art. 25 Bst. a und Art. 39 Abs. 2 Bst. c der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Auftrag TU-Leistungen für die Erweiterung und Aufstockung der schulischen Betreuungseinrichtung Zopf von CHF 4'582'935.00 (inkl. MwSt.) wird, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und das Stimmvolk, gemäss Offerte vom 28. April 2025, an die Schönauer AG, vergeben.

- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
- I. Zuhanden der Stimmberechtigten:

Für die Erweiterung und Aufstockung der schulischen Betreuungseinrichtung Zopf wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 5'406'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 138.5040.70 bewilligt.
 - II. Der Verpflichtungskredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand 28. April 2025 (Baupreisindex Oktober 2024)) und der Inbetriebnahme.
 - III. Ziff. I dieses Beschlusses untersteht dem obligatorischen Referendum.
 - IV. Der beleuchtende Bericht für die Volksabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Allfällige Minderheitsanträge des Grossen Gemeinderates werden von seinem Büro verfasst.
 - V. Veröffentlichung von Dispositivziffer I-III im amtlichen Publikationsorgan.
 - VI. Mitteilung von Dispositivziffer I-III an den Stadtrat.
- 3 Der Projektausschuss Schule wird ermächtigt, Auftragsvergaben im Rahmen bewilligter Kredite bis CHF 500'000 auszulösen und wird verpflichtet, dem Stadtrat laufend über die Vergaben zu rapportieren.
- 4 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung verschickt.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung verschickt wurde.
- 6 Mitteilung an:
- 6.1 Grosser Gemeinderat
 - 6.2 Stadtrat
 - 6.3 Schulpflege
 - 6.4 Ressortleiter Bildung
 - 6.5 Ressortleiter Finanzen
 - 6.6 Abteilung Schulverwaltung
 - 6.7 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat



Farid Zeroual
Stadtpräsident



Thomas Winkelmann
Stadtschreiber