

## Sitzung vom 09. April 2024

Beschl. Nr. **2024-85**

6.1.3.1      Verwaltungsvermögen  
              Zopf, Erweiterung/Aufstockung Betreuung, Projektierung; Kreditbewilligung  
              und Auftragsvergabe

### Ausgangslage

Die Schulanlage Zopf umfasst Kindergarten, Primarschule und Betreuung. Total besteht das heutige Angebot aus vier Kindergartenklassen, wovon eine Kindergartenklasse auf dem Schulareal in dem eingeschossigen Holzelementbau (Baujahr 2015) und drei Kindergartenklassen ausserhalb des Schulareals in den Kindergärten Hündli und Sihlhof liegen. Die Primarschule (Baujahr 1974) ist in einem Schulhaus zusammengefasst und verfügt heute über total neun Klassen. Die Betreuungseinrichtung für Kinder des Kindergartens und der Primarschule verfügt über zwei Gruppen und befindet sich heute in einem, dazumal als Kindergarten erbauten, separaten Gebäude (Baujahr 1947) an der Zelgstrasse 19 auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Schulareals.

Der als Holzelementbau und im Minergie-Standard erstellte Kindergarten weist eine für die Kindergartenkinder hohe räumliche Qualität auf und ist von den Flächen grosszügig gestaltet. Die Konstruktion des Holzelementbaus wurde bereits so ausgelegt, dass eine spätere Aufstockung möglich ist. Mit den zwei Quartierkindergärten Hündli und Sihlhof besteht auch ohne Erweiterung langfristig ein den Bedürfnissen entsprechendes Raumangebot.

Im Jahr 2017/2018 wurde von der Eckhaus AG Städtebau und Raumplanung im Auftrag der Stadt Adliswil eine Schulraumplanung mit Prognosen (Horizont 2037/2038) zu den zu erwartenden Klassenzahlen und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen erarbeitet. Diese wurde im Sinne eines Monitorings im Juni 2023 aktualisiert. Fazit der aktualisierten Schulraumplanung ist, dass die prognostizierten Klassenzahlen mit dem vorhandenen und bereits geplantem Schulraum gesamthaft betrachtet abgedeckt werden können. Bei den Betreuungsplätzen ist die Nachfrage weiterhin steigend und erfordert die Bereitstellung von einem zusätzlichen Raumangebot.

Das heutige Betreuungsgebäude erfüllt die funktionalen Bedürfnisse. An Spitzentagen sind die Räumlichkeiten jedoch bereits heute knapp bemessen. Ein weiterer Ausbau des heutigen Gebäudes ist aufgrund bau- und planungsrechtlicher Vorgaben (Zonenvorschrift, Waldabstand etc.) nicht möglich. Für die Aufnahme der zukünftig notwendigen zusätzlichen Betreuungsplätze reicht das Gebäude somit nicht aus, was eine Kapazitätserweiterung bzw. Erweiterungsbauten bedingt.

Aufgrund der Gestaltung des Primarschulhauses ist genügend Manövrierfläche für das Provisorium des Kindergartens während der Bauphase vorhanden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit können die bestehenden Räumlichkeiten mit temporärer Reduktion der Nutzung und aktuellen Nachfrage als Provisorium genutzt werden. Zudem wird die Hauswartwohnung im Sommer 2024 frei und steht für eine Umnutzung zur Verfügung.

Total, einschliesslich der Hauswartwohnung, weist eine Fläche von ca. 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Optimierungspotential auf. Im Rahmen der Ausarbeitung des Sanierungsprojektes sind diese Flächen genauer zu analysieren und in die räumlichen Umstrukturierungen bzw. Optimierungen einzubeziehen. Festzuhalten ist, dass das heutige Flächenangebot auch den zukünftigen Flächenbedarf der Primarschule erfüllen kann und ein Ausbau nicht erforderlich ist.

## **Projektbeschreibung**

### *Ziele*

Durch Fuhr Buser Partner wurden in einer Machbarkeitsstudie mehrere Szenarien erarbeitet, um das Angebot an Betreuungsplätzen auszubauen und diese möglichst innerhalb der heutigen Schulanlage anzubieten. Das Variantenstudium hat ergeben, dass die Variante Umbau und Aufstockung bestehendes Gebäude mit Raumrochade der Zelgstrasse 18 (Umnutzung Kiga zu Betreuung) einen optimalen Betrieb für die prognostizierte Anzahl Schülerinnen und Schüler gewährleistet.

### *Massnahmen*

Zur Erfüllung des zukünftigen Flächenbedarfs für die Betreuung, ist das Gebäude um zwei vollständige Geschosse aufzustocken. Total kann so eine Nutzfläche von ca. 720 m<sup>2</sup>, den multifunktionalen Erschliessungs- und Garderobebereich einbeziehend, angeboten werden. Die gemäss Raumprogramm notwendigen Flächen können im Gebäudevolumen sinnvoll angeordnet werden und sind im Rahmen der detaillierten Projektierung zu definieren.

Vorteil der Positionierung des Betreuung Gebäudes an der Stelle des heutigen Kindergartens ist, dass die Hortkinder den Aussenbereich des Schulhauses mit seinen verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsbereichen mitnutzen können.

Die Erstellung eines Provisoriums unter Einbezug der freiwerdenden Flächen der Hauswartwohnung während der Baumassnahmen ist im Rahmen des Vorprojektes zu überprüfen. Der Kindergarten- und Betreuungsbetrieb soll während dieser Zeit sichergestellt werden.

### *Projektierung (Phase 31 – 33 SIA)*

Als Resultat dieser Teilphase wird ein Vor- und Bauprojekt mit Kostengenaugigkeit von +/-10 % als Basis für den politischen Genehmigungsprozess erarbeitet. Nach Bewilligung des Realisierungskredites wird die Ausschreibung und Realisierung (Phasen 41 - 53 SIA) in Auftrag gegeben.

Das Vorgehen wurden zwischen den Ressorts Bildung und Finanzen abgesprochen und die strategischen Überlegungen diskutiert.

## Kosten / Kreditantrag

Für die Projektierung (Phase SIA 31 - 33 SIA) wird folgender Kreditantrag gestellt:

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

BKP	Arbeitsgattung	Kosten	Projektierung (SIA 31, 32 und 33)
1	Vorbereitungsarbeiten	48'000	
2	Gebäude	2'682'000	
Honorar Architekt			130'000
Honorar Ingenieur & Fachplaner			55'000
4	Umgebung	42'000	
5	Nebenkosten	120'000	
Nebenkosten			20'000
Bauherrenleistungen			50'000
7	Reserve	70'000	5'000
CHF (CHF inkl. MwSt.)		<b>2'962'000</b>	<b>260'000</b>

Im Finanzplan 2023 – 2027 sind CHF 3 Mio. eingestellt.  
Es sind keine Beiträge Dritter zu erwarten.

## Auftragsvergabe

Für die Planerleistungen (BKP 291) wurde der Architekt des bestehenden und zur Aufstockung vorbereiteten Gebäudes, gemäss Submissionsverordnung, im freihändigen Verfahren angefragt. Das Angebot von Entrée Architekten basiert auf den Auftragskriterien des Basisbaus entspricht den damaligen Vertragsbedingungen inkl. Einbezug der Teuerung. Ausserdem überzeugt der Planer mit reicher Erfahrung und der gleichen Schlüsselperson wie bei dem Basisbau von 2014.

Leistung	Firma	Vergabesumme (CHF inkl. MwSt.)
BKP 291 Architekturleistungen	Entrée Architekten	152'000.00
<b>Vergabesumme Total</b>		<b>152'000.00</b>

Die Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss IVöB (Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen). Die Vereinbarung regelt unter Art. 16 Abs. 1 und im Anhang 1 und 2 das anzuwendende Vergabeverfahren. Gem. Art. 21 Abs. 1 wurde für die vorliegende Vergabe das freihändige Verfahren angewandt.

## Termine

Vorbehältlich der Rechtskraft der Baubewilligung sind folgende Meilensteine im Projekt vorgesehen:

Projektierung Phasen SIA 31 - 33	Sommer 2024
Kreditantrag Stadtrat für Ausführung auf Basis KV +/- 10 %	Herbst 2024
Genehmigung durch Grossen Gemeinderat	Frühling 2025
Baubewilligung nach Genehmigung Grosser Gemeinderat	Frühling 2025
Start Ausschreibung	Frühling 2025
Start Realisierung	Frühling 2026
Inbetriebnahme	Sommer 2027

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. c und d der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

### Beschluss:

- 1 Für die Projektierung des Projektes «Zopf, Erweiterung/Aufstockung Betreuung» wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 260'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten von Konto 138.5040.70 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Auftrag für die Planung und Realisierung (BKP 291 Architekturleistungen) des Projekts «Zopf, Erweiterung/Aufstockung Betreuung» im Betrag von CHF 152'000.00 (inkl. MwSt.) wird an Entrée Architekten, Adliswil, gemäss Offerte vom 19. März 2024, vergeben.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses ermächtigt.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
  - 5.1 Ressortleiter Bildung
  - 5.2 Ressortleiter Finanzen
  - 5.3 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber