

Sitzung vom 06. Januar 2026

Beschl. Nr. **2026-4**

3.2.1 Projekte
Sicherheit, Gesundheit und Sport: Sportanlage Tal, Sanierung und Aufstockung Garderoben; Kreditbewilligung und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Die bestehenden Garderoben auf der Sportanlage Tal wurden gleichzeitig mit dem Hallenbad im Jahr 1975 eröffnet und 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 Verbandsvorgaben.

Mit SRB 2024-97 vom 16. April 2024 wurden im Jahr 2024 notfallmässig die Wasserleitungen der Duschen saniert, mit dem Ziel, die Duschen für die kommenden Jahre bis zum Vorliegen einer definitiven Lösung in Stand zu halten, den Betrieb sicherzustellen und die sich unter den Duschräumen befindliche Technik des Hallenbades zu schützen.

Eine Aufstockung der Garderoben war bereits beim Projekt «Sanierung und Umbau Hallenbad» von 2016 bis 2018 Bestandteil der Planungen (SRB 2016-52). Sie wurde aber aufgrund der hohen Baukosten der Hallenbadsanierung und der damals entstehenden Idee eines Sport- und Freizeitzentrums nicht realisiert. Der diesbezügliche Kreditantrag für das Projekt «Im Tal, Neubau Garderobengebäude mit Gastronomie» (SRB 2023-31) wurde indes vom Grossen Gemeinderat an der Sitzung vom 20. September 2023 an den Stadtrat zurückgewiesen: Ein überarbeitetes Projekt solle sich auf die Mindestanforderungen für die Fussballvereins-Garderoben und einen kleineren Gastronomiebetrieb beschränken, der nicht das ganze Jahr über geöffnet sein muss. Ziel der Rückweisung war hauptsächlich, die Projektkosten erheblich zu reduzieren.

Der Projektausschuss «Neubau Garderobengebäude Im Tal» hat im Rahmen seiner Abklärungen verschiedene Varianten eingehend geprüft. Dabei zeigte sich, dass eine Redimensionierung des geplanten Sport- und Freizeitzentrums-Neubaus am beabsichtigten Standort zwischen Rasenplatz und Freibadareal weder die erhoffte finanzielle Entlastung bringen würde, noch einen substanziellen Mehrwert für die Bevölkerung und die Nutzerinnen und Nutzer der Sportanlagen generieren könnte. Bei der Suche nach alternativen Standorten wurde die Option einer provisorischen Lösung mittels Container verworfen, da diese den qualitativen und funktionalen Anforderungen nicht gerecht würde und ebenfalls teuer wäre. Eine Sanierung der heutigen Garderoben im Bestand wäre baulich zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist die bestehende Fläche unzureichend, um normgerechte Garderoben- und Duschanlagen zu realisieren. Eine Flächenerweiterung ist aufgrund der gewässerschutzrechtlichen Einschränkungen (Chräbsbach) ausschliesslich mit einer Aufstockung realisierbar. Vor diesem Hintergrund wurde die Variante einer Aufstockung am bestehenden Standort als bevorzugte Lösung identifiziert.

Die Kreditabrechnung für die Projektierung «Im Tal, Neubau Garderobengebäude mit Gastronomie» 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.

Mit SRB 2025-194 vom 1. Juli 2025 wurde das Architekturbüro K&L Architekten AG mit der Ausarbeitung des Vorprojekts (Phase SIA 31) für das Projekt «Aufstockung Garderoben Sportplatz Tal» beauftragt.

Heutiger Betrieb der Sportanlage Tal

Die bestehenden Garderoben der Sportanlage Tal im nordöstlichen einstöckigen Anbau an das Hallenbad sind in die Jahre gekommen, technisch sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemässe Trainingsinfrastruktur: Keine getrennten Duschen, zu kleine und zu wenige Garderobenräume, zu wenig Lagerflächen, ungenügende Infrastruktur für den Match- und Trainingsbetrieb.

Diese baulichen Gegebenheiten führen dazu, dass Kinder, Jugendliche und Erwachsene ihre Trainings oder Spiele nicht direkt nacheinander absolvieren können, da die Infrastruktur nicht ausreichend Kapazität bietet.

Darüber hinaus ist die gemeinsame Nutzung unterschiedlicher Mannschaften erheblich eingeschränkt: Damit entspricht die aktuelle Situation weder den heutigen Anforderungen an eine zeitgemässe Sportinfrastruktur noch den Grundsätzen der Gleichstellung im Sportbetrieb.

Allein die Grösse des Fussballclubs Adliswil (FC Adliswil) führt heute zu einer intensiven Nutzung der Fussball-Infrastruktur: Derzeit umfasst der FC Adliswil 460 Aktivmitglieder in 26 Teams inklusive einer Trainingsgruppe. Darunter befinden sich 2 Aktivmannschaften bei den Herren, 1 Aktivmannschaft bei den Damen sowie ein Seniorenteam. Den Schwerpunkt bildet der Nachwuchsbereich mit inzwischen 18 Junioren- und 3 Juniorinnenmannschaften, wobei eine der Juniorinnenmannschaften im Jahr 2025 gegründet wurde. Pro Woche werden über 50 Mannschaftstrainings durchgeführt. Hinzu kommt der reguläre Meisterschaftsbetrieb sämtlicher 26 Mannschaften. Betreut werden diese Teams von 50 ehrenamtlichen Trainern und Trainerinnen. Der Trainings- und Wettkampfbetrieb konzentriert sich dabei auf die beiden Standorte Sportanlage Tal und Sportanlage Tüfi.

Der Rasenplatz der Sportanlage Tal wird heute mit rund 10 bis 12 Belegungsstunden pro Woche genutzt. Dieser tiefe Wert ist dem sanierungsdürftigen Zustand geschuldet; ein neuerer Rasen wie beispielsweise derjenige der Sportanlage Tüfi kann rund doppelt so intensiv genutzt werden. Im Finanzplan 2025-2029 ist ein Betrag von CHF 2'000'000 für die Sanierung des Rasenfelds eingestellt.

Projektziele

Das Projekt beabsichtigt einerseits die Behebung der baulichen und funktionalen Mängel der heutigen Garderobenanlagen sowie deren Instandstellung. Andererseits soll mit einer massvollen Erweiterung den Anforderungen an einen modernen Sportbetrieb – namentlich für Mannschaften verschiedener Altersstufen und Geschlechter – entsprochen werden.

Projektbeschreibung

Mit der Aufstockung entstehen im Obergeschoss fünf zeitgemässe Garderoben und WC-Anlagen für den Sportbetrieb, die es ermöglichen verschiedene Gruppen von Nutzerinnen und Nutzern (Altersstufen und Geschlechter) parallel unterzubringen. Durch diese Massnahmen werden die Vorgaben des Zürcher und des Schweizerischen Fussballverbandes an die Garderobeninfrastruktur erfüllt. Im Erdgeschoss kann durch die Sanierung die Infrastruktur für den Matchbetrieb (Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter sowie Zuschauerinnen und Zuschauer) verbessert sowie die Vereinstätigkeit mit Lagerräumen unterstützt werden. Gleichzeitig kann für das Hallenbad dringend benötigter Lagerraum (insb. für die Nutzung durch die Schule Adliswil, die Schwimmschulen sowie den Schwimmclub Sihlfisch) im Bereich des Lehrschwimmbekens realisiert und für das Hallenbad sowie für die Sportanlage Tal getrennte Sanitätsräume geschaffen werden. Ausserdem entsteht ein vielseitig nutzbarer Mehrzweckraum für ca. 40 Personen, der ausserhalb des Match- und Trainingsbetriebs auch durch andere Vereinigungen belegt werden kann.

Die Aufstockung wird als Holzskelettbau mit Elementausfachungen vorgesehen, das Dach mit einer Sperrholzplatte (CLT-Platte). Der Ausbau wird bewusst reduziert und pragmatisch gehalten mit sichtbaren Grobspanplatten (OSB-Holzoberflächen), einzelnen Farbakzenten bei den Plattenbelägen in den Duschen und einem durchgehenden Gummigranulatbelag. Im Zuge der Aufstockung wird auch die ganze Gebäudehülle entsprechend den heutigen Vorschriften saniert und ertüchtigt. Die gesamte Gebäudetechnik wird ersetzt und entsprechend der Nutzung ausgestattet. Gleichzeitig kann mit dem Projekt auch die Gefährdung des Gebäudes durch Abfluss von Oberflächenwasser reduziert werden.

Die bestehende Fassade (Alu-Wellplatten) wird weiterverwendet und in der gleichen Logik ergänzt, damit die gesamte Sportanlage (Längsbau und Hallenbad) als ein Gebäude wahrgenommen wird.

Das Hallenbadgebäude ist bereits mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ausgestattet. Das Garderobengebäude wurde bislang nicht berücksichtigt, da durch die Verschattung des Hallenbads keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist. Mit der geplanten Aufstockung ergibt sich nun die Option, die Dachfläche für die Installation einer PV-Anlage zu nutzen und die so gewonnene Energie insbesondere für das Hallenbad zu verwenden. Ob und über welchen Zeitraum die Amortisation erfolgt, ist unklar.

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 (SRB 2025-194). Nach Annahme des vorliegenden Verpflichtungskredits durch den Grossen Gemeinderat wird die Phase 33 Bewilligungsverfahren ausgelöst. Die nachfolgenden Phasen SIA 41 (Ausschreibung), SIA 51 bis 53 (Ausführungsplanung, Ausführung, Inbetriebnahme, Abschluss) werden phasenweise durch die Projektleitung der Stadt Adliswil freigegeben.

Kreditantrag

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

Sanierung und Aufstockung Garderoben inklusive Installation der PV-Anlage:

BKP Leistungen	Anteil gebundene Ausgaben	Anteil neue Ausgaben	Kreditbedarf CHF
1 Vorbereitungsarbeiten	109'600	37'800	147'400
2 Gebäude	1'603'360	1'127'440	2'730'800
4 Umgebung	86'000	-	86'000
5 Baunebenkosten	68'400	50'000	118'400
7 Reserven	136'500	104'100	240'600
9 Ausstattung	28'140	2'660	30'800
Total (CHF, inkl. MwSt.)	2'032'000	1'322'000	3'354'000

Im Finanzplan 2025-2029 sind für das Projekt Sanierung und Erweiterung Garderoben Sportanlage Tal CHF 2'800'000 eingestellt.

Nach der Realisierung kann seitens Sportfonds des Kantons Zürich mit einem Unterstützungsbeitrag von ungefähr 10% der Gesamtkosten gerechnet werden.

Gebundenheit

Gemäss § 5 Gemeindeverordnung des Kantons Zürich 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 der Garderoben als gebundene Ausgabe anzusehen. Dies gilt auch dann, wenn der aufgestaute Unterhalt umfangreiche Arbeiten erfordert (Kommentar zum Gemeindegesetz § 103, Randziffer 14). Dazu gehört die Gebäudehüllensanierung (Fassade, Fenster und Türen), die Anpassung der Elektro-, Kanalisations- und Sanitärinstallationen, sowie diverse Arbeiten am Innenausbau des Gebäudes. Anpassungen an heutige Normen und Gesetze sind ebenfalls als gebundene Ausgaben ausgewiesen.

Arbeiten, welche nur bei einer Aufstockung anfallen, und die PV-Anlage stellen neue Ausgaben dar und sind entsprechend ausgewiesen. Mit den gebundenen Ausgaben wäre eine Sanierung im Bestand ohne jegliche Vergrösserung des Raumvolumens abdeckbar.

Folgekosten

Die Investition generiert als Erneuerungsunterhaltsinvestition ab der Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 20 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 244'000.00 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2).

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus planmässigen Abschreibungen von CHF 165'000.00 einer Zinsbelastung von CHF 13'000.00 sowie betrieblichen Folgekosten von 66'000.00.

Die Hauswartung sowie der Unterhalt der Infrastruktur wurden bis anhin durch den FC Adliswil wahrgenommen und diese Vereinbarung soll auch nach der Sanierung weitergeführt werden. Somit entstehen hinsichtlich Hauswartung keine weiteren Folgekosten.

Termine

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

Baubewilligungsverfahren	Herbst 2026
Ausführungsplanung	Frühling 2027
Start Realisierung	Herbst 2027
Inbetriebnahme	Frühling 2028

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. d und Art. 39 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für die Sanierung und Aufstockung der Garderoben der Sportanlage Tal wird unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat zu Dispositiv Ziffer 2.1 eine gebundene Ausgabe von brutto CHF 2'032'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5040.11 bewilligt und freigegeben.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat werden folgende Anträge unterbreitet:
 - 2.1 Für die Sanierung und Aufstockung der Garderoben der Sportanlage Tal inklusive Installation einer PV-Anlage wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 1'322'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5040.11 bewilligt und freigegeben.
 - 2.2 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 2.3 Der Beleuchtende Bericht wird im Falle einer Urnenabstimmung vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird von seinem Büro verfasst.
 - 2.4 Veröffentlichung von Dispositivziffer 2.1. und 2.2. im amtlichen Publikationsorgan.
 - 2.5 Mitteilung von Dispositivziffer 2.1. - 2.3. an den Stadtrat.
- 3 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.

5 Mitteilung an:

- 5.1 Grosser Gemeinderat
- 5.2 Ressortvorsteherin Finanzen
- 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

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber