

Sitzung vom 03. Februar 2026

Beschl. Nr. **2026-24**

6.1.3.2 Finanzvermögen

Finanzen: Soodstrasse 38, Umbau und Sanierung; Kreditbewilligung und Auftragsvergabe

Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Soodstrasse 38 wurde um das Jahr 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 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.

Das Gebäude wird im Rahmen einer Gebrauchtleihe mit befristeten Verträgen bis Ende März 2026 genutzt. Die beiden Wohnungen wurden als Notunterkünfte genutzt, während die Gewerbefläche einem Kulturverein zu einer Miete unter den Selbstkosten zur Verfügung stand.

Mit SRB 2025-99 vom 8. April 2025 wurde die Planerwahl und Projektierung bis und mit Phase 41 SIA des Projekts bewilligt und freigegeben. Das Baugesuch wurde im Oktober 2025 eingereicht und die Baubewilligung vom 16. Januar 2026 liegt vor.

Projektziel

Die bestehende Gebäudehülle wird bestmöglich erhalten und von der aktuellen Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnungen in acht kompakte Kleinwohnungen umgewandelt. Die Sanierung und Ausstattung der Wohnungen werden so einfach, pragmatisch und kosteneffizient wie möglich geplant und umgesetzt. Mit dem Ziel, erschwinglich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Projektbeschreibung

Aufteilung der drei Geschosse in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf acht Kleinwohnungen und Einbau eines Treppenhauses an der Nordseite des Gebäudes zur Erschliessung aller Geschosse vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss.

Untergeschoss

Zentrale Waschküche für alle acht Wohnungen und Kellerabteile pro Wohnung, sowie die bestehende Heizungszentrale.

Erdgeschoss

Drei 1,5-Zimmerwohnungen mit ca. 46 – 48 m² Grundfläche. Die beiden Eckwohnungen erhalten je einen nordseitigen Balkon, die mittlere Wohnung nutzt den allgemeinen Gartensitzplatz.

Obergeschoss

Drei 1,5-Zimmerwohnungen mit ca. 46 – 48 m² Grundfläche. Für alle Wohnungen im Obergeschoss sowie Dachgeschoss wird ein nordseitiger Gemeinschaftsbalkon realisiert, welcher über das Treppenhaus erschlossen wird.

Dachgeschoss

Zwei 3-Zimmerwohnungen mit ca. 73 m² Grundfläche. Zusätzliche Belichtung der Wohn- und Schlafräume durch Lukarnen und Dachfenster.

Kreditantrag

Für das Projekt wird ein Verpflichtungskredit mit einer Kostengenauigkeit von ± 15 % beantragt:

BKP Leistungen		Kreditbedarf CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	201'000.00
2	Gebäude	2'428'000.00
4	Umgebung	57'000.00
5	Baunebenkosten	91'500.00
6	Reserve	210'000.00
Total inkl. MwSt.		2'987'500.00

Beiträge Dritter: Ein Förderbetrag Dach wird erwartet.

Der SRB 2025-99 vom 8. April 2025 über den Projektierungskredit für die Planung über CHF 355'000 (inkl. MwSt.) ist im Gesamtkredit inkludiert.

Im Finanzplan 2025 – 2029 sind für das Projekt CHF 2,2 Mio. eingestellt. Die entstehenden Mehrkosten begründen sich darin, dass ursprünglich sechs Wohnungen geplant waren, nun jedoch das bauliche Optimum mit acht Wohneinheiten realisiert wird.

Folgekosten

Die Investition generiert ab der Inbetriebnahme während einer Nutzungsdauer von 20 Jahren durchschnittliche jährliche Folgekosten von rund CHF 14'000.00 (berechnet gemäss kantonalen Vorgaben nach dem neuen harmonisierten Rechnungsmodell HRM2).

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer Zinsbelastung von CHF 12'000.00 sowie personellen Folgekosten von CHF 2'000.00.

Im Zusammenhang mit der Sanierung ist eine Neubewertung der Liegenschaft vorzunehmen. Der neue Bilanzwert wird gemäss den kantonalen Vorgaben ermittelt, woraus sich ein Buchverlust von CHF 178'900.00 ergibt.

Auftragsvergabe

Die Arbeitsvergaben unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB). Die Vereinbarung regelt unter Art. 16 Abs. 1 IVöB und im Anhang 1 das anzuwendende Vergabeverfahren.

Für die untenstehenden Vergaben wurden Ausschreibungen im freihändigen Verfahren durchgeführt. Es wurden pro Gewerk vier bis sechs bzw. für BKP 250 zwölf Unternehmer angefragt.

Für die Baumeisterarbeiten (BKP 211) liegen drei Angebote vor. Das Angebot vom Baugeschäft Tschopp AG CHF 303'629.40 ist das günstigste Angebot. Im Ergebnis hat damit das Baugeschäft Tschopp AG mit 500 von 500 erzielbaren Punkten das vorteilhafteste Angebot eingereicht, womit ihm der Zuschlag zu erteilen ist.

Für die Vergabe der Elektroarbeiten (BKP 230) liegen zwei Angebote vor. Das Angebot von Reich + Nievergelt AG CHF 94'519.65 ist das günstigste Angebot. Im Ergebnis hat damit die Reich + Nievergelt AG mit 500 von 500 erzielbaren Punkten das vorteilhafteste Angebot eingereicht, womit ihr der Zuschlag zu erteilen ist.

Für die Vergabe der Heizung (BKP 240) liegen drei Angebote vor. Das Angebot von Widmer + Co AG mit CHF 74'881.00 ist das günstigste Angebot. Im Ergebnis hat damit die Widmer + Co AG mit 500 von 500 erzielbaren Punkten das vorteilhafteste Angebot eingereicht, womit ihr der Zuschlag zu erteilen ist.

Für die Vergabe der Sanitär (BKP 250) liegen drei Angebote vor. Das Angebot von Nievergelt + Partner AG mit CHF144'750.00 ist das vorteilhafteste Angebot. Im Ergebnis hat damit die Nievergelt + Partner AG mit 498.5 von 500 erzielbaren Punkten das vorteilhafteste Angebot eingereicht, womit ihr der Zuschlag zu erteilen ist.

Leistung	Unternehmen	Kostenvoranschlag (CHF inkl. MwSt.)	Vergabesumme (CHF inkl. MwSt.)
BKP 211 Baumeisterarbeiten	Tschopp AG Langnau am Albis	315'000.00	303'629.40
BKP 230 Elektroarbeiten	Reich + Nievergelt AG Zürich	100'000.00	94'519.65
BKP 240 Heizung	Widmer + Co AG Kilchberg	95'000.00	74'881.00
BKP 250 Sanitär	Nievergelt + Partner AG Zürich/Leimbach	160'000.00	144'750.00

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

Termine

Start Realisierung	April 2026
Inbetriebnahme	Frühling 2027

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. c und Art. 42 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für das Projekt «Soodstrasse 38, Umbau und Sanierung» wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 2'987'500.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten von Konto 132.7040.03 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Auftrag für die Baumeisterarbeiten BKP 211 im Betrag von CHF 303'629.40 (inkl. MwSt.) wird an Tschopp AG, Langnau am Albis, gemäss Abgebot vom 23. Januar 2026, vergeben.
- 3 Der Auftrag für die Elektroarbeiten BKP 230 im Betrag von CHF 94'519.65 (inkl. MwSt.) wird an Reich + Nievergelt AG, Zürich, gemäss Abgebot vom 15. Januar 2026, vergeben.
- 4 Der Auftrag für Heizung BKP 240 im Betrag von CHF 74'881.00 (inkl. MwSt.) wird an Widmer + Co AG, Kilchberg, gemäss Abgebot vom 23. Januar 2026, vergeben.

- 5 Der Auftrag für Sanitär BKP 255 im Betrag von CHF 144'750.00 (inkl. MwSt.) wird an Nievergelt + Partner AG, Zürich/Leimbach, gemäss Angebot vom 23. Januar 2026, vergeben.
- 6 Der Verpflichtungskredit erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Preisstand 16. Januar 2026 (Baupreisindex Oktober 2025)) und der Inbetriebnahme.
- 7 Die Abteilung Liegenschaften wird zur Auftragserteilung ermächtigt.
- 8 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 9 Mitteilung an:
 - 9.1 Ressortleiter Finanzen
 - 9.2 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Gregor Matter
Stv. Stadtschreiber