

Sitzung vom 31. Januar 2023

Beschl. Nr. **2023-31**

6.1.3.1 **Verwaltungsvermögen**
Im Tal, Neubau Sport- und Freizeitzentrum; Kreditfreigabe und Antrag an den
Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Auf Basis des genehmigten Gemeinde-Sportanlagen-Konzepts (GESAK) vom Juni 2018 wurde im März 2019 eine Machbarkeitsstudie für das gesamte Gebiet „Im Tal“ erstellt. Im Gebiet Tal ist folgendes sportliches Angebot vorhanden: Freibad mit Spielplätzen und Beachvolleyballfeld, Hallenbad, Fussballfeld, Tennisanlagen, Disc Golf, Finnenbahn sowie frei nutzbare Flächen und zwei Spielplätze.

Eine Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Überprüfung der beiden Szenarien «Sanierung und Erweiterung der bestehenden Garderoben» oder alternativ ein «Ersatzneubau gemäss den betrieblichen und baulichen Anforderungen» unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes des bestehenden Garderobengebäudes, empfiehlt eindeutig das Szenario Ersatzneubau. Insbesondere ist die notwendige Volumenerweiterung beim bestehenden Garderobengebäude infolge des einzuhaltenden Gewässerabstandes zum Krebsbach nur mit unverhältnismässig aufwändigen baulichen Massnahmen möglich. Mit dem Beschluss SRB 2021-157 vom 22. Juni 2021 hat der Stadtrat den Projektierungskredit für einen Ersatzneubau von CHF 285'000 (inkl. MwSt.) bewilligt.

Die Bauprojektphase wurde nach Prüfung und Genehmigung des Vorprojektes durch den Projektausschuss im Januar 2022 ausgelöst. Das vorliegende Urnenprojekt wurde anschliessend mit Erreichung der Zielvorgaben erstellt.

Die Planung und Realisierung des Neubaus Sport- und Freizeitzentrum (Garderoben und Gastronomie) sind an einen straffen Terminplan gebunden. Um die weiteren Meilensteine mit Baueingabe im Frühjahr 2024, den Baustart im Sommer 2024 und die Inbetriebnahme im Sommer 2025 erreichen zu können, ist die Zustimmung an der Urne im Oktober 2023 erforderlich.

Projektziele

- Mit dem Neubau eines Sport- und Freizeitzentrums wird eine effiziente Umsetzung zukünftiger betrieblicher und baulicher Anforderungen auf dem Areal sichergestellt. Bis zur Inbetriebnahme des Neubaus soll projektunabhängig der Betrieb des Fussball- und Tennisclubs aufrechterhalten werden. Somit werden Provisorien vermieden.
- Das Projekt soll architektonischen und aussenräumlichen Qualitätsanforderungen entsprechen. Das Gebäude ist in die bestehende Anlage im Tal integriert und dient als Zentrum zwischen Freibad, Fussball und Tennisplätzen für die gesamte Adliswiler Bevölkerung. Es bietet einen grossen Mehrwert für die Stadt Adliswil und ihre Bewohnerinnen und Bewohner.

- Das Projekt weist einen hohen ökologischen Standard auf.
- Die Räumlichkeiten können breit genutzt werden, beispielsweise durch Vereine, die gesamte Bevölkerung, die Bewohnerinnen und Bewohner der Sihlsana, Gemeinwesenarbeit oder Feriencamps für Kinder.
- Die repräsentativen Bereiche befinden sich im Erdgeschoss und sind für die gesamte Bevölkerung zugänglich. Die funktionalen und flexibel nutzbaren Garderoben (Fussballclub, Disc Golf, Individualsport usw.) mit adäquater technischer Ausstattung befinden sich im Untergeschoss.
- Das Projekt erfüllt die Bedürfnisse des Vereinssports und der Bevölkerung unter dem Gesichtspunkt eines ganzjährigen neuen gastronomischen Treffpunkts im Tal.
- Die freiwerdenden heutigen Fussballgarderoben an der Talstrasse beim Hallenbad können als Lager- und Betriebsräume zugunsten des gesamten Areals inklusive Hallen- und Freibad genutzt werden. Damit werden die bei der Sanierung des Hallen- und Freibades durch umfangreichere Technik weggefallenen Betriebsräume ersetzt und im Neubau Sport- und Freizeitzentrum können solche Räume auf das Minimum reduziert werden.
- 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.

Projektbeschreibung

Gebäudeanordnung und Aussenraum

Das Sport- und Freizeitzentrum wird parallel zum bestehenden Fussballplatz gesetzt. Durch den Terrainunterschied zwischen Niveau Fussballplatz und Liegewiese Freibad kann der zweigeschossige Baukörper so optimal platziert werden und ist von beiden Niveaus zugänglich. Vom Restaurant und dessen vorgelagerter Terrasse sind die umliegenden Sportanlagen (Freibad, Tennis, Fussball, Spielplatz) gut einsehbar. Entsprechend ist der Besuch des Restaurants für die gesamte Bevölkerung attraktiv. Die Besucherinnen und Besucher des Freibads gelangen direkt über eine Aussentreppe zum Gastronomieteil im Erdgeschoss und können die WC-Anlagen im Untergeschoss direkt aus dem Freibad nutzen.

Gastronomie

Die Gastronomieräume lassen einen Betrieb zu, welcher ganzjährig auch das Kochen von einfachen «à la carte Menus» zulässt, was heute mit den Betriebsräumen des Freibadkiosks nicht möglich ist. Die Verpflegungsräume des neuen Gebäudes werden so dimensioniert, dass genügend Verpflegungsplätze im Innenraum und in der warmen Jahreszeit auf der Terrasse angeboten werden können.

Das Betriebskonzept des Restaurants im neuen Sport- und Freizeitzentrum und des bestehenden Freibadkiosks sollen aufeinander abgestimmt werden. Wenn immer möglich ist ein gemeinsamer Betrieb der beiden Angebote anzustreben. Der Verpflegungsraum ist unterteilbar gestaltet, damit dieser variabel auch für geschlossene Anlässe genutzt werden kann. Der Mehrzweckraum kann auch ausserhalb der Öffnungszeiten des Restaurants separat genutzt werden.

Garderoben

Die funktionalen und flexibel nutzbaren Garderoben im Untergeschoss werden durch einen zentralen Korridor erschlossen. Die Garderoben sind gemäss den Empfehlungen des Schweizerischen Fussballverbands (SFV) und der Normen des Bundesamts für Sport (BASPO) konzipiert, mit den Anforderungen des Ressorts Sicherheit, Gesundheit und Sport abgestimmt und werden durch den Fussball, Disc Golf und Individualsport genutzt. Dies beinhaltet, dass ein Teil der Garderoben und die WC-Anlagen auch von der Öffentlichkeit frei benutzt werden können.

Umgebung

Der parkähnliche Charakter der Umgebung soll erhalten bleiben. Ersatzpflanzungen für Bäume und Hecken sind geplant. Eine Abstellfläche für Velos und Trottinets wird geprüft.

Umsetzung und Betrieb

Tragwerk und Konstruktion

Die Tragkonstruktion des Untergeschosses wird in Massivbauweise und das Erdgeschoss in Holzbauweise ausgeführt. Das umlaufende Vordach bietet Schutz vor Regen und Sonne und dient zudem als Fassadenschutz, es betont die filigrane Holzarchitektur und stärkt dadurch das Erscheinungsbild des «Pavillonbaus».

Nachhaltigkeit

Der Minergie-ECO-Standard wird erreicht. Eine Zertifizierung wird mit der Ausführung angestrebt, sofern nicht Massnahmen umgesetzt werden müssen, die ausschliesslich dem Zertifikat dienen. Zudem kann mit dieser nachhaltigen Lösung ein Beitrag zur Strategie der Energiestadt Gold geleistet werden.

Betrieb

Detaillierte Spezifikationen für den Gebäudebetrieb und die qualitative Beschreibung der Leistungsprozesse sind in den Pflichtenheften der Stadt Adliswil beschrieben. Die wichtigsten Punkte zum Betrieb des Gebäudes werden ergänzend dazu spezifisch in einem Betriebskonzept festgehalten. Alle notwendigen Informationen, um die Verantwortlichkeiten und kritischen Parameter für die Bereitstellung von Leistungen und Diensten aufzuzeigen und letztendlich die geplanten Werte auch im Betrieb erreichen zu können werden geregelt. Das Restaurant soll verpachtet werden und dabei vertragliche Regelungen mit den Vereinen bei Anlässen wie Spielen, Trainings (Einnahmenbeteiligung oder ähnliches) festgelegt werden.

Kosten / Kreditantrag

Kostenvoranschlag (+/-10%)	Kreditbedarf, CHF inkl. MwSt.
0 – Grundstück	86'200
1 – Vorbereitung	26'400
2 – Gebäude	6'476'300
4 – Umgebung	278'500
5 – Nebenkosten	614'300
6 – Honorare	1'636'500
7 – Reserve	500'000
9 – Ausstattung	181'800
Gesamtkreditbedarf	9'800'000
Mehrwertausgleich Gestaltungsplan Swiss Re (erwartet)	-6'380'000
Schlussaldo (erwartet)	3'420'000

Im Finanzplan 2022 – 2026 ist für das Projekt «Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal» ein Gesamtkreditbedarf von CHF 7'630'000 abzüglich ein Mehrwertausgleich von CHF 7'630'000 im Konto 680.5040.07 eingestellt. Per Saldo CHF 0.

Der Beschluss SRB 2021-157 vom 22. Juni 2021 über den Projektierungskredit von CHF 285'000 (inkl. MwSt.) ist im Gesamtkredit inkludiert.

Eine Subvention der ZKS Swisslos für die Garderoben und das Restaurant wurde über ca. 10 % der Investitionskosten in Aussicht gestellt. Es werden keine weiteren Staatsbeiträge geleistet.

Aus dem privaten Gestaltungsplan Swiss Re und den aus dem geplanten städtebaulichen Vertrag zu erwarteten Zahlungen durch den Mehrwertausgleich sollen die Kosten für das Projekt «Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal» teilweise zurückerstattet werden.

Folgekosten

Basierend auf einer Richtofferte für ein Energiecontracting mit Erdwärmesonden kostet der Grundpreis Wärme pro Jahr rund CHF 26'000 (inkl. MwSt.). Passive Kühlung (Freecooling) mit rund CHF 3'000 und die Photovoltaikanlage mit rund CHF 16'000 ergänzen das Gesamtpaket. Dies ergibt bei einer Vertragsdauer von 30 Jahren einen jährlichen Basispreis für das Energiecontracting von rund CHF 45'000 (inkl. MwSt.).

Die Investition generiert ab Bezug für die Nutzungsdauer von 33 Jahren eine durchschnittliche jährliche Abschreibung von rund CHF 104'000. Die jährliche Belastung beträgt, zuzüglich der Zinsbelastung von rund CHF 13'000, wiederkehrenden betrieblichen Folgekosten von CHF 95'000.00 und wiederkehrenden personellen Folgekosten von CHF 77'000, insgesamt rund CHF 289'000.

Einnahmen aus Raumvermietungen oder möglichen Pachteinahmen von schätzungsweise CHF 30'000 pro Jahr können gegengerechnet werden.

Auftragsvergabe

Es werden Submissionen gemäss Submissionsverordnung durchgeführt. Die Vergabe für Arbeiten unter CHF 500'000 (exkl. MwSt.) erfolgen auf Antrag der Gesamtprojektleitung durch den Projektausschuss. Vergaben ab CHF 500'000 (exkl. MwSt.) erfolgen auf Empfehlung des Projektausschusses durch den Stadtrat.

Termine

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

- Baubewilligungsverfahren: Januar 2024 bis April 2024
- Ausführungsplanung: ab Oktober 2024
- Submission in Etappen: gestaffelt von Februar 2024 bis Dezember 2024
- Baubeginn: August 2024
- Realisierung: Herbst 2024 bis Sommer 2025
- Bezug / Inbetriebnahme: Sommer 2025

Auf Antrag des Projektausschusses «Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal» fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 12 Bst. g, Art. 25 Bst. a und Art. 37 Abs. 1 Bst. d der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Das Projekt «Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal» wird festgesetzt.
- 2 Für das Projekt «Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal» wird, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und das Stimmvolk, ein Bruttokredit von CHF 9'800'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten Konto 680.5040.07 freigegeben.
- 3 Für das Contracting des Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal wird dem jährlichen Basispreis von CHF 45'000 (inkl. MwSt.) über 30 Jahre, unter Vorbehalt der Projektgenehmigung durch den Grossen Gemeinderat und das Stimmvolk, zugestimmt.

- 4 Dem Grossen Gemeinderat werden zuhanden der Stimmberechtigten folgende Anträge unterbreitet:
- 4.1 Für das Projekt «Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal» wird ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 9'800'000 (inkl. MwSt.) bewilligt.
 - 4.2 Der Kredit für das Projekt «Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal» erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Erstellung der Kostenvoranschlag (Preisstand Oktober 2022) und der Inbetriebnahme.
 - 4.3 Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.
 - 4.4 Der Beleuchtende Bericht für die Volksabstimmung wird vom Stadtrat verfasst. Die Minderheitsmeinung des Grossen Gemeinderates wird vom Büro des Grossen Gemeinderates verfasst.
 - 4.5 Veröffentlichung von Dispositivziffer 4.1 – 4.3 im amtlichen Publikationsorgan.
 - 4.6 Mitteilung von Dispositivziffer 4.1 – 4.3 an den Stadtrat.
- 5 Der Projektausschuss «Neubau Sport- und Freizeitzentrum im Tal» wird ermächtigt, Auftragsvergaben im Rahmen bewilligter Kredite bis CHF 500'000 auszulösen und wird verpflichtet, dem Stadtrat laufend über die Vergaben zu rapportieren.
- 6 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.
- 7 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 8 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.
- 9 Mitteilung an:
- 9.1 Grosser Gemeinderat
 - 9.2 Stadtrat
 - 9.3 Ressortleiter Finanzen
 - 9.4 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 9.5 Ressortleiterin Werkbetriebe
 - 9.6 Ressortleiter Bau und Planung
 - 9.7 Abteilung Sport, Sportanlagen
 - 9.8 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber