

Zentrum Ost - Arealentwicklung

adliswil.ch

Beilage zu Stadtratsbeschluss Nr. 6.1.3.2 - Projektierungskredit



Beilage zu Stadtratsbeschluss Nr. 6.1.3.2 - Projektierungskredit



Rückblick Stadtratsworkshop 26. Mai 2023

**Überblick Arealentwicklung Zentrum Ost
(wichtigste Informationen)**

Inhalte im Detail

Fotoprotokoll

Was ist wichtig für die Bausteine?

Projektentwicklung Zentrum Ost Adliswil – Workshop Stadtrat 23.05.2023



Bausteine im Überblick

- Was ist zu beachten bei der Entwicklung der Bausteine?
- Was soll unbedingt weiterentwickelt werden?
- Welche Bausteine sehen Sie kritisch?
- Vermissten sie wichtige inhaltliche Elemente?

Zielbild (Beschluss Phase I)



Gemeinsamer Nenner:
Freiraum + Park
(zunehmend offen)

Baumbestand,
die naturnahe Flächen (prov.)
erhalten die Bäume statt zu ersetzen

Gross
Saubere Anlagen
Gastro-Angebot

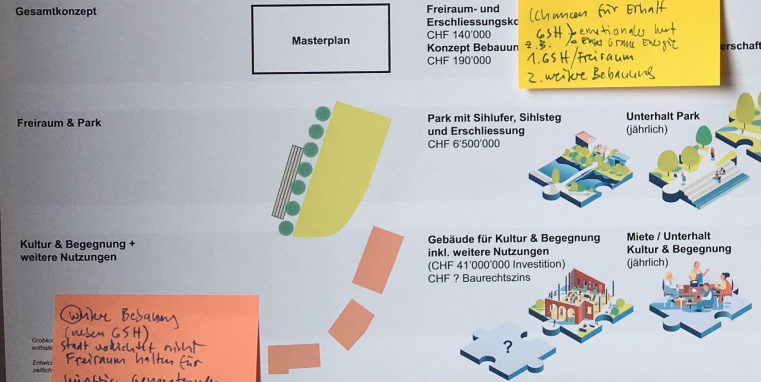
Saubere
Begegnung breiter
fassen (Aktivitäten)
Nutzungsintensität
(Gemeinschaftsräume,
offene Treffpunkte,
niederschwellige Angebote)
Outdoor (Sportplätze
Vergnügungsterrassen)
ca. 2000m² Fläche

GSH Ersatz
schlechterer Sanitärer
Zustand (statt SUBS-Standard)
sprunghaft Gesamtbebauung
(kann man etwas
Bauzustandsanalyse
Ersatzbaurechtszinsen mitbringen
ausser SEV, Noo Park)

GSH Umbau (durch Stadt)
ETappierung
zu untersuchen
(kann man für Erhalt
GSH) evolutionär mit
2. GSH / 2. Bau ohne Ersatz
1. GSH / Freiraum
2. weitere Bebauung

GSH Ersatz o. Erhalt
prüfen (Grundrissqualität)
Bauzustandsanalyse
Machbarkeitsstudie
(Umbau evtl. Annex)
Nutzungsplanung / (Kommunikation
v. Flurstück- u. Vorvertrag / Vereinbarung)

Bausteine mit Kostenübersicht



Wahre Bebauung
(weder GSH)
stark verbleibend nicht
Freiraum halten für
wichtige Gemeinschaften
Sachfrage - unabhängig
daraus prüfen
(weitere Maßnahmen nur "Zusatz")

keine schulische
Anbauten
(nicht
dezentralisiert)

Projektentwicklung Zentrum Ost Adliswil – Workshop Stadtrat 23.05.2023



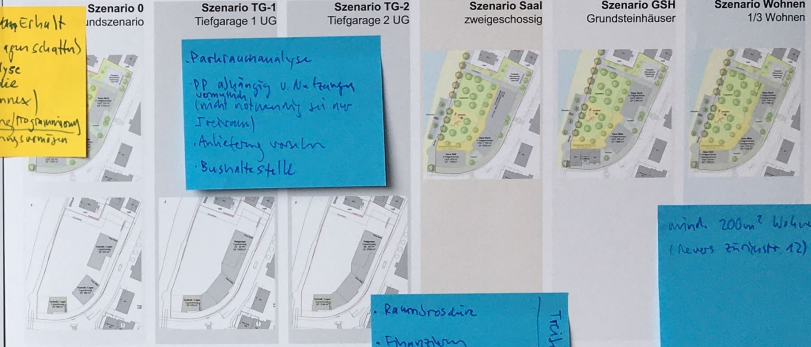
Bausteine im Detail

Szenario Freiraum und Park



	Park im Projekt- perimeter	Erschliessung im Projekt- perimeter	Sihlufer am Projekt- perimeter	Sihlsteig gemäss Referenz	Total Freiraum	Umgebung Bebauung am Projekt- perimeter
	BUF m²	BUF m²	BUF m²	BUF m²	BUF m²	BUF m²
Bearbeitete Umgebungsfäche	3'840	1'110	2'000	220	7'170	2'000
	Mo CHF	Mo CHF	Mo CHF	Mo CHF	Mo CHF	Mo CHF
Kostenschätzung	1-2	0.5-1	1-1.5	1-2	4-6	1-1.5

Bebauungs-Szenarien



Parkraumanalyse
- pp abhängig v. Noo Tempus
Umbau evtl. mit
Freiraum
Anlieferung von
Bushaltestelle

Raumstruktur
- Planung
- Alternative Standort
(für Staatsaal)

mind. 200m² Wohnen
(Neues Zentrum 12)

Wohnen evtl. werden
nicht befriedigt
Alternativlösung

Schemaschnitt mit Rahmenbedingungen

	Szenario 0	Szenario TG-1	Szenario TG-2	Szenario Saal	Szenario GSH	Szenario Wohnen
	Induziert	Tiefgarage 1 UG	Tiefgarage 2 UG	zweigeschossig	Grundsteinhäuser	1/3 Wohnen
		GF m²	GF m²	GF m²	GF m²	GF m²
Rahmenbedingungen <td></td> <td>6'900</td> <td>8'500</td> <td></td> <td></td> <td></td>		6'900	8'500			
Nutzungsanteile		6%	31%			
Kultur	2'700 (51%)					
Gewerbe	2'600 (49%)					
Wohnen						
Kostenschätzung inkl. Umgebung	Mo CHF 20-33	Mio CHF 21-35	Mio CHF 25-41			
Kostendifferenz zu Szenario 0		7%	23%	5%		

Rahmen BZO
-> Impuls mit Projektkontext
für towncenter
neue Gestaltungsmöglichkeiten

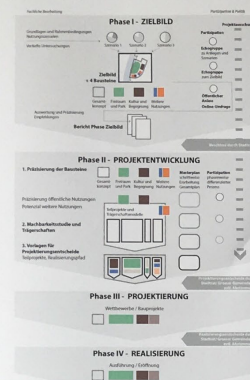
Fotoprotokoll

Was ist wichtig für das Vorgehen?

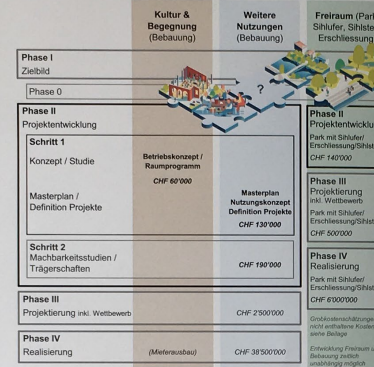
Vorgehen im Überblick

- Welche Bausteine sollen möglichst bald realisiert werden?
- Welche Entwicklungen sind verfrüht?
- Was ist wichtig bei der Bearbeitung des Masterplans?
- Wo sehen Sie Synergien oder Berührungspunkte mit anderen Vorhaben in der Stadt Adliswil?

Entwicklungsstrategie (Beschluss Phase I)



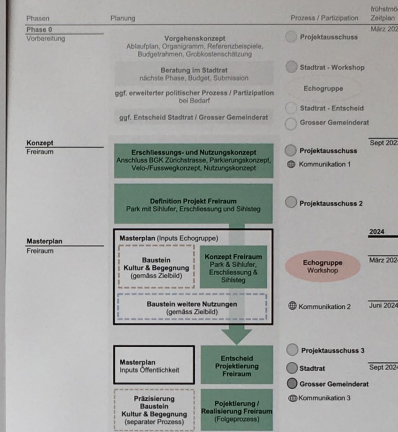
Phasenübersicht pro Baustein (Vorbereitung Phase II)



Vorgehen im Detail

- Welche Bausteine sollen möglichst bald realisiert werden?
- Welche Entwicklungen sind verfrüht?
- Was ist wichtig bei der Bearbeitung des Masterplans?
- Wo sehen Sie Synergien oder Berührungspunkte mit anderen Vorhaben in der Stadt Adliswil?

Ablaufplan Projektentwicklung Freiraum



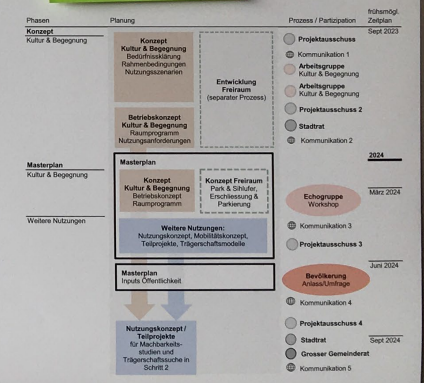
Freiraum separat von
Bebauung (1. etappe)

Darlegen
Freiraum + Begegnung
zu sammeln
1 Prozess

Sinnes
- Interaktion
- ist im Prozess / Mitwirkerschaft
- will Vorhaben entscheiden
- für Projektierung
- separat behandeln aber
- beinhalten (siehe auch Anhang)

Partizipation
- Arbeitsgruppe(n)
- EchoGruppe + Fraktionen
- Bevölkerung

Ablaufplan Projektentwicklung Freiraum (Schritt 1/2)



Fokus 'GSH+'
- Option/
- Bauplan für Freiraum für
- zentraler Bereich / zentrale
- Entwicklung mit Berücksichtigung
- (Kultur/Begegnung) / Workshop?
- für GSH oder Ersatz
- → Sollfrage: Wie (Baum
- stellen) im Park
- → mit Anhang im Park
- → Baustandanalyse GSH
- → Machbarkeitsstudie GSH

→ Kulturkonzept
→ Raumüberblick
→ Raumbedarf
→ Anhang?

Fotoprotokoll

Was ist wichtig für den politischen Prozess?

Projektentwicklung Zentrum Ost Adliswil – Workshop Stadtrat 23.05.2023

Politischer Prozess im Überblick

- Welche politischen Prozesse und Entscheide sind notwendig, um die Phase II Projektentwicklung auszulösen?
- Wie wird der Grosse Gemeinderat einbezogen?
- Sind wichtige Stakeholder einzubeziehen?
- Wie soll die Bevölkerung informiert werden?

Bausteine mit politischen Entscheidungen

Gesamtkonzept

- ★ Entscheid Projektentwicklung Freiraum
- ★ Entscheid Projektentwicklung Bebauung

Freiraum & Park

- ★ Entscheid Projektierung / Realisierung / Unterhalt

Kultur & Begegnung + weitere Nutzungen

- ★ Entscheid Baurechtsvertrag
- ★ Entscheid Miete / Unterhalt

Freiraum- und Erschliessungskonzept
CHF 140'000

Konzept Bebauung / Nutzungen
CHF 190'000

Machbarkeit / Trägerschaft
CHF 190'000

Park mit Sihlufer, Sihlsteig und Erschliessung
CHF 6'500'000

Unterhalt Park (jährlich)

Gebäude für Kultur & Begegnung inkl. weitere Nutzungen
(CHF 41'000'000 Investition)
CHF 7 Baurechtszins

Miete / Unterhalt Kultur & Begegnung (jährlich)

*Gründungsbedingungen nicht entfallene Kosten siehe Beilage
Entwicklung Freiraum und Bebauung mittels Anlagengeld möglich*

Politischer Prozess im Detail

- Welche politischen Prozesse und Entscheide sind notwendig, um die Phase II Projektentwicklung auszulösen?
- Wie wird der Grosse Gemeinderat einbezogen?
- Sind wichtige Stakeholder einzubeziehen?
- Wie soll die Bevölkerung informiert werden?

Organigramm

- Entscheidungsgremien: Stadtrat, Grosse Gemeinderat
- Projektausschuss: Karin Fain, Stadträtin (Vorsitz), Fanz Zenzou, Stadtratsmitglied, Felix Keller, Stadtrat, Thomas von Rüti, Leiter Bau & Planung, Sonja Schiffrer, Andreas Kunz
- Projektleitung / Leitung Liegenschaften: Andreas Kunz, Sonja Schiffrer
- Auftraggeber: Metron
- Projektleitung / Moderation: Ines Schmid, Beat Stür
- Konferenz / Fachexperten: Landschaftsarchitektur (Verkehr)
- Arbeitsgruppe Kultur & Begegnung: Leitung: Kulturberatung (z.B. Jardin de Ville), Stadt Adliswil (best. Kulturbetriebe u.a. Kulturschule, Bibliothek, Musikschule, ...)
- Echogruppe: Vertretungen der unterschiedlichen Anspruchsgruppen (gem. Phase I) und der Fraktionen
- Bevölkerung: Öffentliche Markierung

Ablaufplan Vorbereitung Projektentwicklung (Phase 0)

Phasen	Planung	Prozess / Partizipation	Stichtag / Zeitplan
Phase 0 Vorbereitung	Vorgehenskonzept Altkonzept, Organigramm, Rollenbeschreibungen, Budgetrahmen, Grundausschätzung	Projektausschuss	18.07.2023
	Bestellung im Stadtrat richtige Phase, Budget, Substanzion ggf. erweiterter politischer Prozess / Partizipation bei Bedarf	Stadtrat - Workshop Echogruppe Stadtrat - Entscheid Grosser Gemeinderat	
Phase I	Arbeitskonzept Entwicklungsprozess ggf. Erweitertes Nutzungskonzept	Projektausschuss Kommunikation 1	18.07.2023
	Arbeitskonzept Entwicklungsprozess ggf. Erweitertes Nutzungskonzept	Projektausschuss 2 Kommunikation 2	2024
Phase II	Arbeitskonzept Entwicklungsprozess ggf. Erweitertes Nutzungskonzept	Echogruppe Workshop Kommunikation 3	18.07.2024
	Arbeitskonzept Entwicklungsprozess ggf. Erweitertes Nutzungskonzept	Projektausschuss 3 Kommunikation 3	2024
Phase III	Arbeitskonzept Entwicklungsprozess ggf. Erweitertes Nutzungskonzept	Projektausschuss 4 Kommunikation 4	18.07.2024
	Arbeitskonzept Entwicklungsprozess ggf. Erweitertes Nutzungskonzept	Projektausschuss 5 Kommunikation 5	2024

Handwritten notes on the right page:

- Stadtratsabschluss Grosse Gemeinderat -> Politik abklären
- Infoveranstaltung vorab + offen Tisch/transparent Kommunikation
- Beauftragte Gemeindevwesensarbeit auch die AG Freiraum + Park

Kernaussagen Stadtratsworkshop vom 26. Mai 2023

Inhaltliches Szenario

- Gebäude am Brückenkopf: Umbau/Erweiterung oder Ersatzneubau Grundsteinhäuser
- Park mit Sihlufer, Sihlsteig und Erschliessung
- weitere Baufelder gemäss Zielbild für zukünftige Bedürfnisse freihalten

Vorgehen

Projektentwicklung Freiraum und Gebäude am Brückenkopf als öffentliche Einrichtungen durch die Stadt

- Konzeption mit Arbeitsgruppe (Fach austausch)
- Spiegelung des Masterplans mit verschiedenen Nutzungsvertretungen
- regelmässige, transparente Kommunikation

Politischer Prozess (zur Auslösung der Projektentwicklung / Projektierungskredit)

Bereits für die Planung von zukünftigem Verwaltungsvermögen (Planung für öffentlichen Zweck) gelten die Kompetenzstufen gemäss Verwaltungsvermögen:

- Entscheid Stadtrat
- Informationsveranstaltung für die Ratsmitglieder
- Entscheid Grosse Gemeinderat

Kernaussagen Stadtratsworkshop vom 26. Mai 2023

Zu klären:

Zeitpunkt des Übertrags vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen

Durch die geplanten öffentlichen Nutzungen wird der Park und das Gebäude am Brückenkopf zukünftig vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übergehen.

Neuparzellierung der Grundstücke

Eine Neuparzellierung wird notwendig werden. Der Zeitpunkt der Grundstückparzellierung ist zu klären.

Zentrum Ost - Arealentwicklung



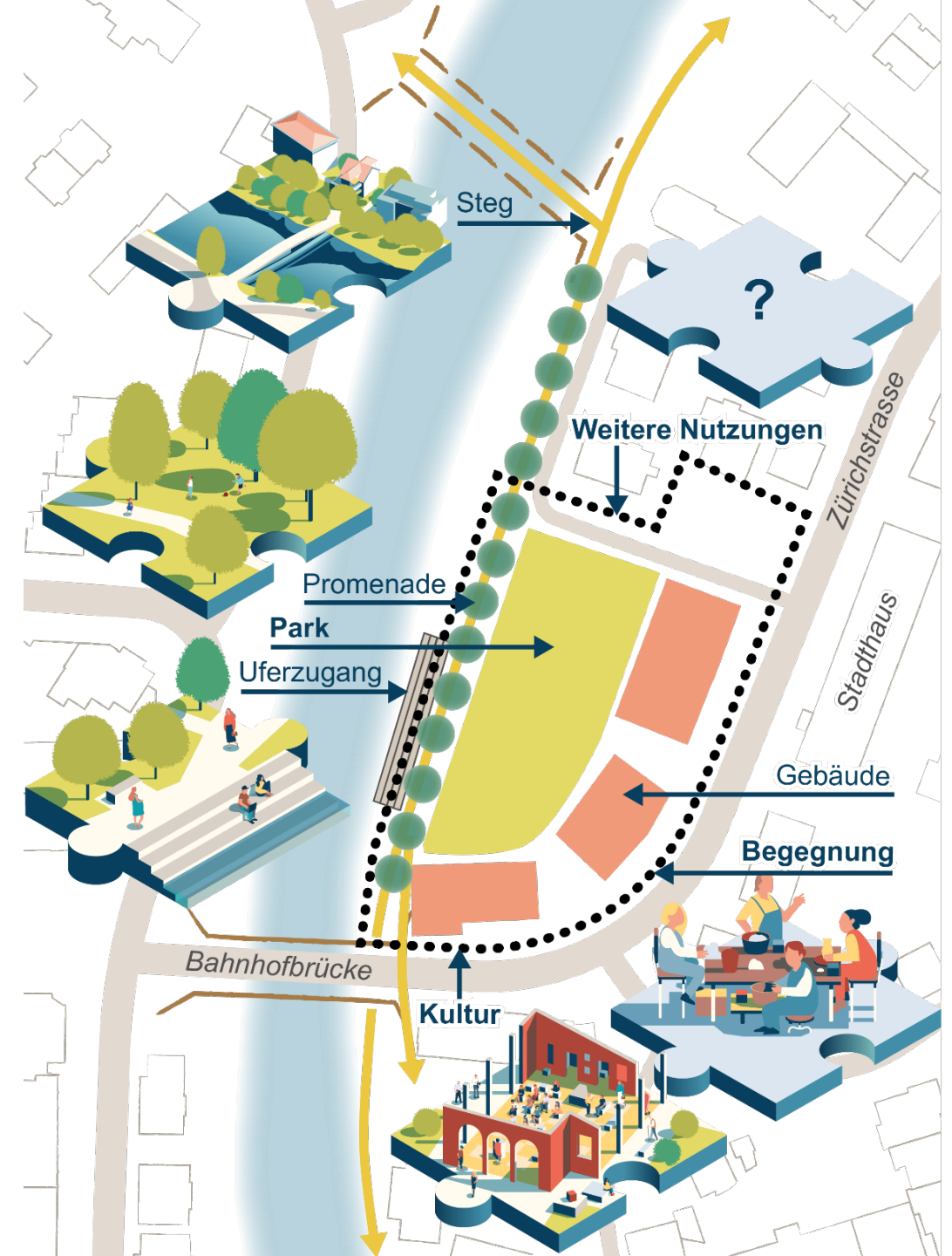
- **Ausgangslage:** Zielbild und Entwicklungsstrategie der Phase 1
- **Bausteine:** Gesamtkonzept – Freiraum & Park – Kultur & Begegnung / weitere Nutzungen (Bebauung)
- **Phasen:** Zielbild – Projektentwicklung – Projektierung – Realisierung
- **Umsetzung**

Ausgangslage

Zielbild und Entwicklungsstrategie der Phase I

Zielbild

- Gesamtkonzept
- Freiraum & Park
- Kultur & Begegnung
- Weitere Nutzungen

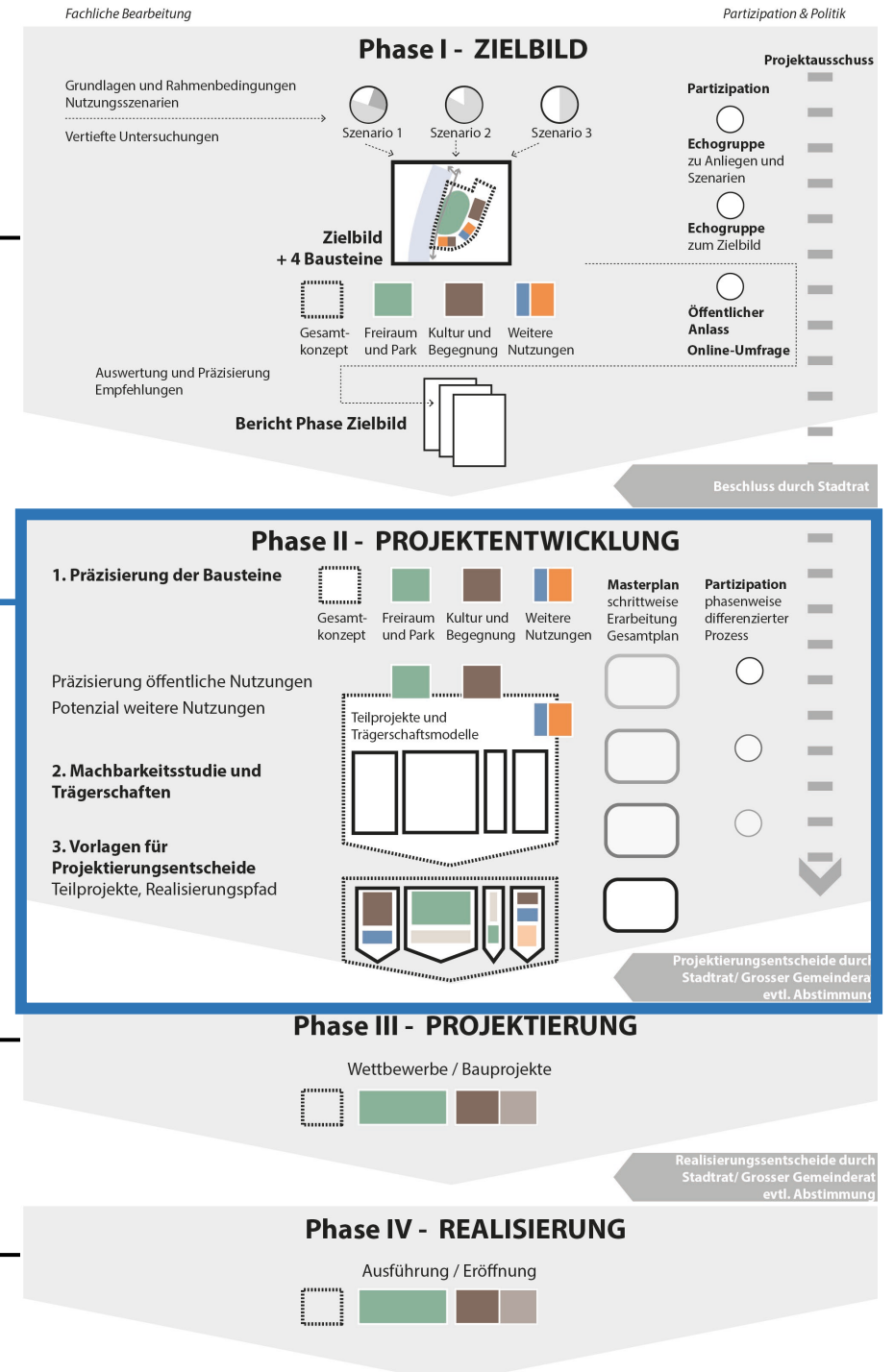


Ausgangslage

Zielbild und Entwicklungsstrategie der Phase I

Entwicklungsstrategie

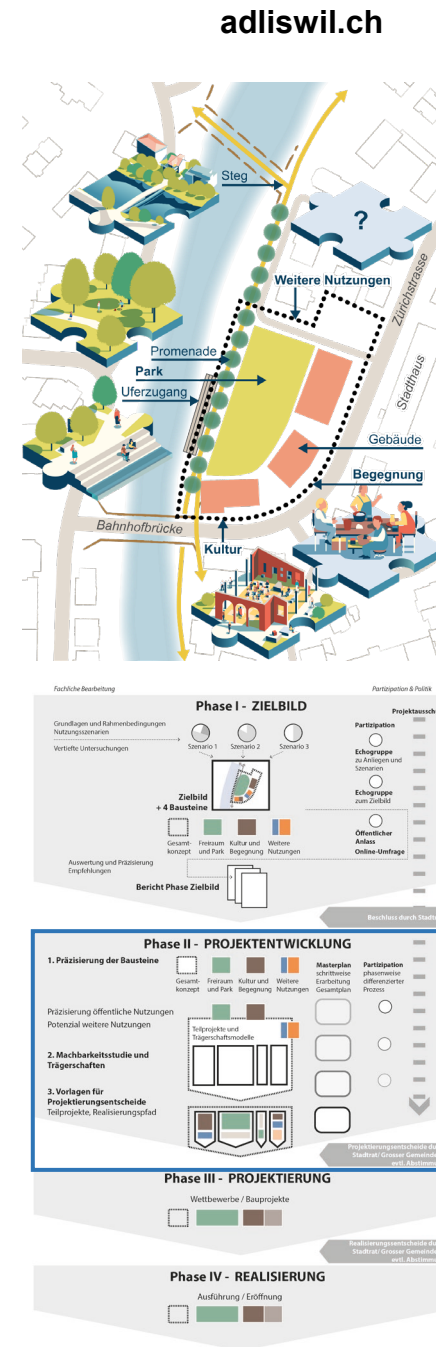
- Phase I Zielbild (abgeschlossen)
- Phase II Projektentwicklung
- Phase III Projektierung
- Phase IV Realisierung



Ausgangslage

Stadtratsbeschluss vom 31. Mai 2022

- Der Bericht «Zielbild und Entwicklungsstrategie Zentrum Ost» datiert vom 31. Mai 2022 wird festgesetzt.
- Der Bericht hat für das weitere Vorgehen einen wichtigen, wegleitenden Charakter und beschreibt die **vier Hauptziele** in Bausteinen:
 - Gesamtkonzept
 - Freiraum & Park
 - Kultur & Begegnung
 - Weitere Nutzungen
- Für die bevorstehende Phase **Projektentwicklung** wird ein Vorgehen in drei Bearbeitungsschritten vorgeschlagen:
 - Bausteine präzisieren
 - Machbarkeit prüfen und Trägerschaft suchen
 - Entscheidungsvorlagen erstellen
- In der Projektentwicklung wird die **Partizipation** fortgeführt. Die Ergebnisse werden in einem **Masterplan** festgehalten.



Bausteine

Bausteine und Kosten

Grobkostenschätzungen (gerundet, inkl. Wettbewerb):
nicht enthaltene Kosten siehe Beilagen

Gesamtkonzept

Projektentwicklung CHF 415'000

Masterplan

Präzisierung der Bausteine

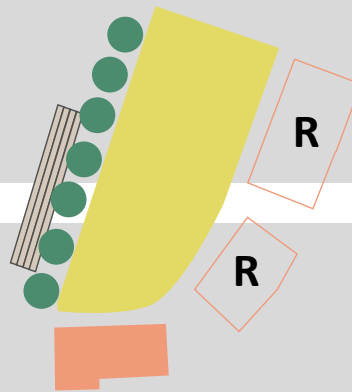
Nutzungs- und
Erschliessungskonzept

Machbarkeitsstudie

Umbau / Erweiterung oder
Ersatzneubau Grundsteinhäuser

Freiraum & Park

Projektierung/Realisierung CHF 6'500'000
(ohne Unterhalt)



Park mit Sihlufer, Sihlsteg und Erschliessung



Unterhalt Park (jährlich)



Gebäude am Brückenkopf

Projektierung/Realisierung CHF 11'000'000
(ohne Vermietung / Unterhalt)

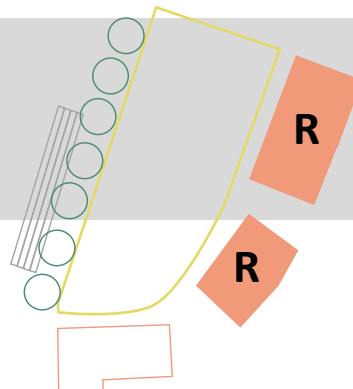
Umbau / Erweiterung oder Ersatzneubau Grundsteinhäuser Gebäude für Kultur & Begegnung

Vermietung / Unterhalt (jährlich)



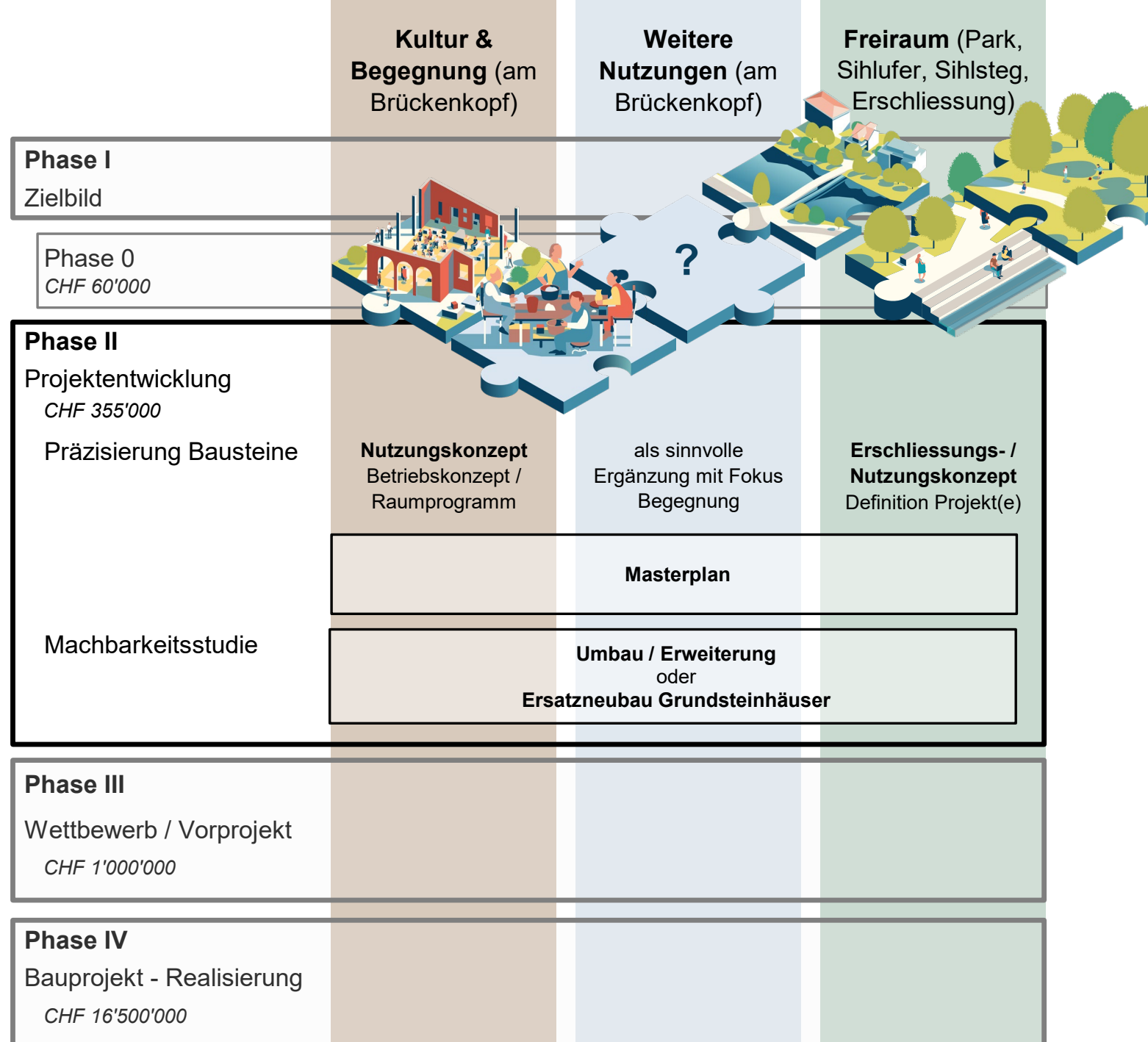
Weitere Baufelder

Freihaltung für zukünftige Bedürfnisse



Phasen

Phasenübersicht pro Baustein



Grobkostenschätzungen (gerundet inkl. Wettbewerb):
nicht enthaltene Kosten siehe Beilagen

Investitionen und Erträge

	Investitionen Freiraum Stadt Adliswil CHF	Investitionen Bebauung Stadt Adliswil CHF	Abgaben Dritte z.H. Zentrum Ost CHF
Projektentwicklung vorgelagert	415'000		
Gebäudekosten inkl. Umgebung		11'000'000	
Freiraum/Erschliessung Total	6'500'000		
- Projektierung/Wettbewerb	500'000		
- Park	1'900'000		
- Erschliessung	700'000		
- Sihlufer	1'500'000		
- Sihlsteg	1'900'000		
Agglomerationsprogramm	Beiträge für Fuss- /Veloverkehrsprojekt		Beiträge des Bundes
Mehrwertabgaben	Erträge abhängig von Projekten Dritter		abhängig von Nutzungsplanung / Projekten Dritter

*Grobkostenschätzungen
(aufgerundet, inkl.
Wettbewerbsverfahren):
nicht enthaltene Kosten siehe
Beilagen*

Zentrum Ost - Arealentwicklung



- **Finanzierung:** Mehrwertausgleich – Agglomerationsprogramm
- **Bauvolumen und Kosten:** Pläne, Kennwerte und Grobkostenschätzung
- **Vorgehenskonzept:** nächste Schritte – Organisation – Budget

Abgaben / Beiträge zugunsten des Freiraumprojektes

- Allfällige Mittel aus **Mehrwertabgaben**
- Beiträge an Fuss- und Veloverkehrsinfrastruktur durch den Bund:
Agglomerationsprogramm der fünften Generation der Stadt Zürich – Glattal)

Bauvolumen und Kosten

Arbeitspapier Pläne, Kennwerte, Grobkostenschätzung

Zentrum Ost Adliswil | Bebauungsplan 113

Kennwerte und Kostengrobschätzung +/- 25% Stand: 30.05.2023

Berechnungsgrundlagen:

Freiraum mit Park, neuer Erschliessung, Sitäler und Sitsteg

Kennwerte Freiraum	Bearbeitete Umgebungsfläche BUF (m²)	Kostengrobschätzung (H-25%) CHF inkl. MwSt.
Park (Grünraum teilweise im Bestand, Verlegung / Aufteilung der Parkplätze, inkl. einfache Möblierung und Grundbeleuchtung)	3'940	1'500'000
Erschliessung (Strasse, Parkflächen, angrenzende Grünflächen)	1'110	600'000
Sitälter (Überpromenade, Sitzsäulen inkl. einfache Möblierung und Grundbeleuchtung)	1'300	1'200'000
Sitsteg (inkl. Anschluss an best. Weg, Grundbeleuchtung, gemäss Referenzprojekt Linthsteg (Glas))	220	1'500'000
Total Freiraum	6'970	4'800'000

Gebäude am Brückenkopf - Umbau Grundsteinhäuser (ohne Erweiterung)

Kennwerte Gebäude Umbau (ohne Erweiterungen)	Geschossflächen GF (m²)	Kostengrobschätzung (H-25%) CHF inkl. MwSt.
Umbau Grundsteinhäuser	1'300	5'100'000
Annahmen für Erdbeben-/Brandschutzverpflichtung/ Altlastensanierung Bestand*	-	1'300'000
Baubehalte Umgebungsfläche Gebäude (BUF ca. 300 m²)	-	200'000
Total Gebäude Umbau	1'300	6'600'000

Gebäude am Brückenkopf - Ersatzneubau

Kennwerte Gebäude Ersatzneubau	Geschossflächen GF (m²)	Kostengrobschätzung (H-25%) CHF inkl. MwSt.
Ersatzneubau	1'960	8'000'000
Abbruch Grundsteinhäuser	-	300'000
Bearbeitete Umgebungsfläche Gebäude (BUF ca. 300 m²)	-	200'000
Total Gebäude Ersatzneubau	1'960	8'500'000

Bemerkungen

Alle Flächen- und Volumenangaben sind grobe Ermittlungen in abstrahierten Situations-Plänen im Massstab 1:500. Die Nutzungsanteile sind eine Einschätzung und legen keines Nutzungs-/Raumprogramm zugrunde. Die Kennwerte und Kosten setzen eine entsprechende Regulare Instandsetzungsarbeiten der Grundsteinhäuser werden durch die Sanierungs- und Umbaumaassnahmen kompensiert und sind in den Umbaukosten enthalten.

Folgende Kosten sind nicht eingerechnet:

*Erdbeben- und Brandschutzverpflichtung, Altlasten- und Schadstoffanalysen, -sanieung und -entorgung im Bestand grösser als Budget 1.3 Mio. (in Abzucht mit Auftragsbereich Budget-Konkurrenz ohne Kostenkalkulation, Objektentwerfer und techn. Prüfung)

Grundstück- und Erschliessungskosten

Verfahrenskosten (Studien, Wettbewerbe etc.)

Spez. Nutzen- und Betriebsanforderungen

Bauherrleistungen, Finanzierungskosten

Umzugskosten, Provisoren etc.

Feldentgelte und Beiträge Dritter

Reserven Bauherr

Ausstattung und Möblierung

Miete von fremdem Grund

Sicherung, Umlegung und Provisoren best. Werkleitungen

Spezielle geologische und hydrologische Massnahmen

Hochwasserschutz

Entschädigung an Dritte, Ersatzabgaben

Erweiterte Mobilitätsangebote (Ladestationen, Carsharing etc.)

Konst am Bau

Budget Sitsteg +/- 5 Mio.

North an das Areal angrenzende Überpromenade



metron

F:\daten\2023-04-0000_AH8_LAN701_Kennwerte_Kosten\ab_2023_Bebauungsplan_Kennwerte_Kosten_230520.docx/Bemerkungen

Grobkostenschätzung Gebäude

	Umgebungsfläche BUF(m ²)	Kosten (in Mio.) CHF inkl. MwSt. +/- 25 %
Park (Grünraum teilweise im Bestand, Verlegung / Aufhebung der Parkplätze, inkl. einfache Möblierung und Grundbeleuchtung)	3'840	1.5
Erschliessung (Strasse, Parkflächen, angrenzende Grünflächen)	1'110	0.6
Sihlufer (Uferpromenade, Sitzstufen inkl. einfache Möblierung und Grundbeleuchtung)	1'800	1.2
Sihlsteg (inkl. Anschluss an best. Weg, Grundbeleuchtung, gemäss Referenzprojekt Linthsteg Glarus)	220	1.5
Freiraum mit Park, neuer Erschliessung, Sihlufer und Sihlsteg (aufgerundet, inkl. Wettbewerb)	6'970	4 – 6.5

	Geschossfläche GF (m ²)	Kosten (in Mio.) CHF inkl. MwSt. +/- 25 %
Gebäude am Brückenkopf - Umbau Grundsteinhäuser (ohne Erweiterung*)	1'300	5.5 – 8.5

* Annahme für die weitere Planung: Kosten-Nutzenverhältnis fragwürdig. Erweiterungen werden erforderlich und gleichen die Kostendifferenz zum Ersatzneubau aus.

	Geschossfläche GF (m ²)	Kosten (in Mio.) CHF inkl. MwSt. +/- 25 %
Gebäude am Brückenkopf – Ersatzneubau (aufgerundet, inkl. Wettbewerb) Annahme: gleichwertig mit Umbau mit Erweiterung	1'960	7 – 11

Grobkostenschätzungen
(aufgerundet, inkl.
Wettbewerbsverfahren)

Erdbeben-/Brandschutz-
ertüchtigung, Altlasten-
sanierung etc. im
Bestand nur als
Annahmen, ohne techn.
Prüfung, eingerechnet

Nicht eingerechnet sind
namentlich Leistungen
wie geologische und
hydrologische
Massnahmen,
Grundstückkosten,
Verfahrens- und
Finanzierungskosten etc.

(im Detail in der Beilage)

Vorgehenskonzept

Arbeitspapier Vorgehenskonzept

Adliswil Zentrum Ost – Projektentwicklung Phase 0

1 Arbeitspapier Vorgehenskonzept

Stand: 30.05.2023

An der Projektausschussitzung vom 10. Januar 2023 wurde beschlossen, dass in einer «Phase 0» die Projektentwicklung Zentrum Ost vorbereitet werden soll. Diese «Phase 0» bezweckt die Klärung des Vorgehens der weiteren Projektentwicklung und die Erlangung eines entsprechenden Grundsatzentscheids des Stadtrats.

1.1 Aufgabenstellungen, Zielsetzungen

Das vom Stadtrat am 31. Mai 2022 beschlossene Zielbild mit Entwicklungsstrategie aus der Phase I bildet die Grundlage für die nächsten Planungsschritte. In der aktuellen Phase 0 wird das Vorgehen für die Phase II Projektentwicklung vorbereitet. Zentrales Element dieser Vorbereitung war ein Workshop mit dem Stadtrat am 23. Mai 2023. In diesem Workshop wurde das Vorgehen für die Phase II Projektentwicklung im Stadtrat diskutiert und konsolidiert. Das vorliegende Vorgehenskonzept basiert auf diesem Workshop.

Für den Stadtrat-Workshop wurden drei Entscheidungsgrundlagen erarbeitet:

- 1. Vorgehenskonzept**

Die erste Entscheidungsgrundlage beinhaltet das Vorgehenskonzept im vorliegenden Arbeitspapier. Es enthält einen Ablaufplan, ein Organigramm mit den erforderlichen Gremien, Partizipationsmöglichkeiten und zeigt Abhängigkeiten mit anderen laufenden Prozessen, wie zum Beispiel dem Leistungsauftrag für Kultur, auf. Im Weiteren wird ein Pflichtenheft für die nachfolgenden Arbeitsaufträge verfasst. Das Vorgehenskonzept bezieht sich auf den ersten Planungsschritt, den Schritt 1 in der Phase II Projektentwicklung.
- 2. Volumenermittlung und Grobkostenschätzung**

Die zweite Entscheidungsgrundlage umfasst eine Volumenermittlung mit Grobkostenschätzung. Dafür wurden Pläne und Kennwerte zu den Bauvolumen und zu bearbeitenden Umgebungsfächern gemäss Zielbild und im Abgleich mit der Bau- und Zonenordnung erstellt. Die Grobkostenschätzung erfolgte aufgrund der im Zielbild angegebenen Nutzungen für Kultur und Gewerbe. Dabei wurden verschiedene Optionen geprüft: ein Veranstaltungssaal, eine Tiefgarage, der Umbau der Grundsteinhäuser anstelle eines Abbruchs sowie ein Anteil an Wohnnutzungen anstelle von Gewerbe- oder Kulturnutzungen. Aufgrund des hohen Investitionsvolumens wurde im Workshop entschieden, dass zurzeit lediglich die Grundsteinhäuser entwickelt werden sollen – entweder als Umbau und Erweiterung oder als Ersatzneubau am Brückenkopf. Die weiteren Baufelder gemäss Zielbild sollen für Bedürfnisse zukünftiger Generationen frei bleiben (vgl. Arbeitspapier «Bebauungsszenarien», Metron 2023).

Referenzbeispiele

Die dritte Entscheidungsgrundlage zeigt mögliche Trägerschaftsmodelle mit Kulturnutzungen auf. Sie ist eine stichwortartige Zusammenstellung von Referenzbeispielen zu Trägerschaftsmodellen mit Kulturnutzungen und/oder weiteren Nutzungen. Für die Zusammenstellung wurden soweit möglich Informationen zu den Eigentumsverhältnissen, zur Finanzierung, zu den Bauten und zum Betriebsmodell eingeholt. Für Inputs

metron

1144444423-004-0006_akt_0103_vorgehenskonzept_01_vorgehenskonzept_202407.docx

metron

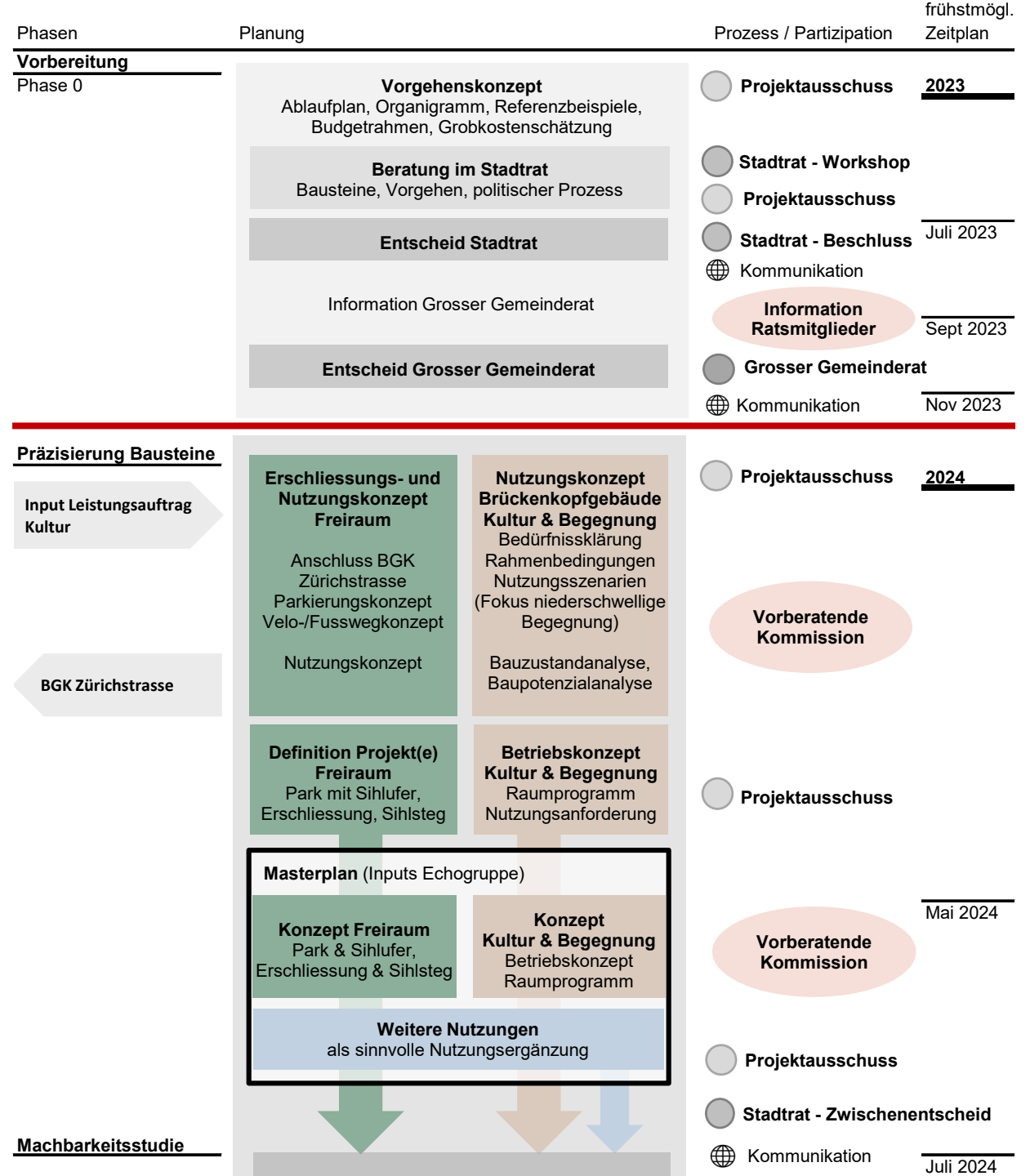


Vorgehenskonzept

Ablauf Phase 0

Vorbereitung Phase II Projektentwicklung

Zentrum Ost - 4. Juli 2023



Vorgehenskonzept

Ablauf Phase II Projektentwicklung

Zentrum Ost - 4. Juli 2023

Präzisierung Bausteine

Input Leistungsauftrag
Kultur

BGK Zürichstrasse

Erschliessungs- und Nutzungskonzept Freiraum

Anschluss BGK
Zürichstrasse
Parkierungskonzept
Velo-/Fusswegkonzept

Nutzungskonzept

Nutzungskonzept Brückenkopfgebäude Kultur & Begegnung

Bedürfnisklärung
Rahmenbedingungen
Nutzungsszenarien
(Fokus niederschwellige
Begegnung)

Bauzustandanalyse,
Baupotenzialanalyse

Definition Projekt(e) Freiraum

Park mit Sihlufer,
Erschliessung, Sihlsteg

Betriebskonzept Kultur & Begegnung

Raumprogramm
Nutzungsanforderung

Masterplan (Inputs Echogruppe)

Konzept Freiraum
Park & Sihlufer,
Erschliessung & Sihlsteg

**Konzept
Kultur & Begegnung**
Betriebskonzept
Raumprogramm

Weitere Nutzungen

als sinnvolle Nutzungsergänzung

Machbarkeitsstudie

Machbarkeitsstudie

Prüfung Szenarien Umbau/Erweiterung und
Ersatzneubau
Grobkostenschätzung
Gebäude / Freiraum / Erschliessung
als Grundlage für Wettbewerb

Entscheidungen

**Entscheid
Projektierung Freiraum**
Separates Teilprojekt
Sihlsteg

**Entscheid
Projektierung
Gebäude am
Brückenkopf**

Projektierung

Phase III

Projektausschuss 2024

Vorberatende
Kommission

Projektausschuss

Mai 2024

Vorberatende
Kommission

Projektausschuss

Stadtrat - Zwischenentscheid

Kommunikation Juli 2024

Projektausschuss 2025

Vorberatende
Kommission

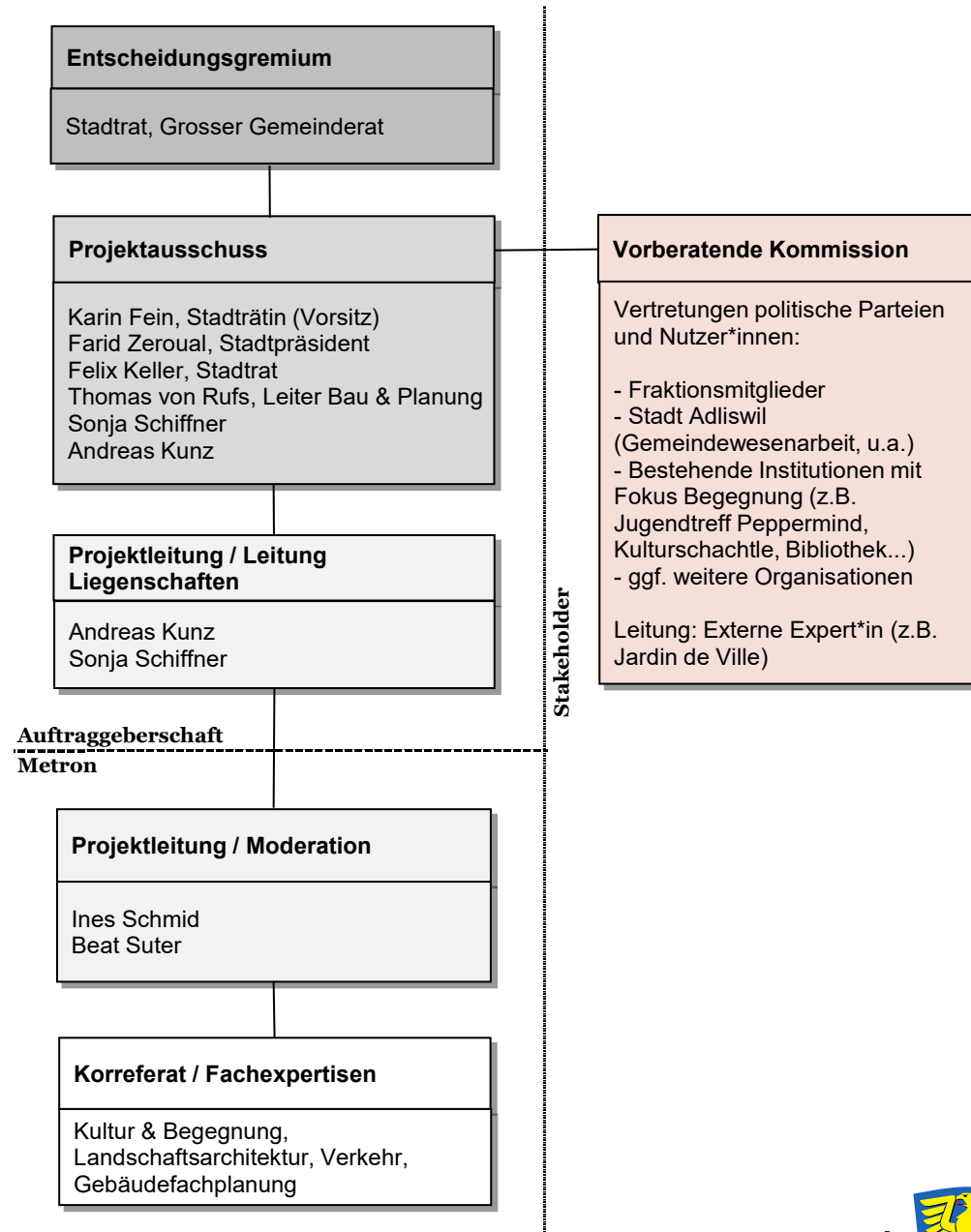
Stadtrat - Beschluss

Kommunikation

April 2025

Vorgehenskonzept

Organigramm Phase II



Vorgehenskonzept

Budgetrahmen Phase 0 + II + III

Budgetrahmen Phase 0		von CHF	bis CHF
Budgetrahmen Phase 0 inkl. Mehrwertsteuer, gerundet		50'000	60'000
Budgetrahmen Phase II		von CHF	bis CHF
Leistungen Metron			
0	Begleitung Prozess	30'000	38'000
1	Konzept Freiraum	45'000	50'000
2	Konzept Kultur & Begegnung	15'000	20'000
3	Masterplan	15'000	20'000
4	Machbarkeitsstudie	34'000	49'000
5	Partizipation	9'000	13'000
Leistungen extern			
2	Expertise Kultur & Begegnung	30'000	40'000
4	Machbarkeitsstudie: Bauzustandsanalyse	50'000	60'000
5	Partizipation	15'000	20'000
6	Reserve	20'000	20'000
Leistungen pro Teilschritte (Metron und extern)			
0	Begleitung Prozess	30'000	38'000
1	Konzept Freiraum	45'000	50'000
2	Konzept Kultur & Begegnung	45'000	60'000
3	Masterplan	15'000	20'000
4	Machbarkeitsstudie	84'000	109'000
5	Partizipation	24'000	33'000
6	Reserve	20'000	20'000
Budgetrahmen Phase II exkl. Mehrwertsteuer		263'000	330'000
Mehrwertsteuer 7.7% (ab 1.1.2024)		20'300	25'400
Budgetrahmen Phase II inkl. Mehrwertsteuer, gerundet		283'000	355'000
Budgetrahmen Phase III		von CHF	bis CHF
Leistungen pro Teilschritte (Metron und extern)			
0	Wettbewerbsverfahren (Annahme: ein gesamthafes Wettbewerbsverfahren für Gebäude am Brückenkopf und Freiraum mit Park, Erschliessung, Sihlufer und Sihlsteg)	500'000	500'000
1	Vorprojekt Annahme: 3% der Anlagekosten gemäss Grobkostenschätzung (inkl. + 25% Ungenauigkeit)	500'000	500'000
Budgetrahmen Phase III inkl. Mehrwertsteuer		1'000'000	1'000'000
Eigenleistungen Stadt Adliswil inkl. Mehrwertsteuer		130'000	130'000
Budgetrahmen Gesamt Phase 0 + II + III inkl. Mehrwertsteuer		1'413'000	1'545'000



DANKE