

## Protokollauszug

5. Sitzung vom 12. Februar 2024

42      6.1.5.1      2022.28      **Alterssiedlung Bin Rääbe, Sanierung, Schlossbergstrasse 13/15, 2022 - 2024**  
**Vorprojekt Sanierung und Erweiterung, Planungskosten, Kreditfreigabe**

### 1. Ausgangslage

Die im städtischen Besitz befindlichen Alterssiedlungen Bin Rääbe und Tobelrai bestehen seit mehr als 40 Jahren und wurden im Laufe der letzten Jahre lediglich punktuell saniert. Auf die Alterssiedlung Tobelrai sei hier vorerst nur am Rande verwiesen, da sie erst nach Bin Rääbe saniert werden soll. Die Anlage Bin Rääbe besteht aus drei Gebäudeteilen:

- 5-geschossiger, abgetreppter Querbau, Schlossbergstrasse 15
- 4-geschossiger Längsbau, Schlossbergstrasse 13
- 1-geschossiger Verbindungsbau

Im Zuge der bislang durchgeführten Sanierungsmassnahmen wurden die Flachdächer erneuert und nur der Eingangstrakt im Jahr 2016 einer energetischen Sanierung unterzogen. Zudem bekamen die Wohnungen im Gebäudeteil Schlossbergstrasse 13 neue barrierefreie Balkone vorgesetzt. Die Bäder und Küchenausstattung wurden jedoch im ursprünglichen Zustand belassen.

Die Bäder sind nicht hindernisfrei, da sie mit einer Badewanne ausgestattet sind. Der Gebäudeteil Schlossbergstrasse 15 blieb bis auf vereinzelte Wohnungszusammenlegungen und Teilsanierungen von weiteren Massnahmen nahezu unberührt und ist daher sanierungsbedürftig. 27 Wohnungen sind noch ohne eigene Nasszelle; hier muss das Gemeinschaftsbad im Erdgeschoss benutzt werden.

5 Wohnungen sind mit Badewannen ausgestattet. Zudem sind die Zugänge zu den Balkonen noch mit Schwellen versehen. Um den substanziellen wie strukturellen Schwächen beider Alterssiedlungen entgegenzuwirken, wurden in der Folge mittels Abteilungsbeschluss vom 24. Oktober 2018 und Stadtratsbeschluss vom 28. März 2022 gesamthaft CHF 120'000 je Anlage als erste Planungskosten bewilligt.

Die eigentliche Projektierung der Erneuerung wurde jedoch zugunsten der Erarbeitung umfassender strategischer Grundlagen aufgeschoben, wobei primär die Analyse des Potenzials der Anlage im Fokus stand, ohne den Zustand im Detail analysiert zu haben. Auch ohne vertiefte Untersuchung des Bestandes kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Baujahres zahlreiche Bauteile eine Schadstoffbelastung aufweisen und die Gebäudehülle und gebäudetechnischen Installationen kaum mehr den heutigen Vorschriften entsprechen.

Folgende Überlegungen sprechen für eine Etappierung und vorläufige Beschränkung auf die Sanierung der Anlage Bin Rääbe:

- Es entsteht mehr Flexibilität, da den direkt betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern eine Ersatzwohnung während der Bauzeit zur Verfügung gestellt werden kann.
- Ressourcen der Dienststelle Immobilien und der externen Begleitung können geschont und fokussiert eingesetzt werden.
- Die finanzielle Belastung der Investitionsrechnung wird über einen längeren Zeitraum verteilt.
- Zusätzliche Erkenntnisse bei der Sanierung Bin Rääbe können beim Folgeprojekt Tobelrai einfließen (z.B. Mietermix, Etappierung, etc.).

Andererseits verursachen die baulichen Massnahmen entsprechend störenden Baulärm, auf den eingegangen werden muss, z.B. durch zusätzliche leergehaltene Wohnungen zwischen Umbau und bewohnten Einheiten als Pufferzone.

Aus Sicht des Gesamtplaners unter Rücksprache mit Bauleitern und Fachplanern ist die Gesamtsanierung die bevorzugte Variante. In Bezug auf die Gesamtkosten gibt es ca. 2.5 % Einsparpotenzial bei einzelnen Positionen wie beispielsweise Baumeisterarbeiten gegenüber einer etappierten Sanierung. Zudem kann der Terminplan auf 3-4 Monate verkürzt werden. Diese Variante ist folglich effizienter und schneller. Das Gesamtplaner-Team empfiehlt daher die Gesamtsanierung. Grundsätzlich können jedoch beide Varianten realisiert werden.

## 2. Stand der Planung

Nachdem die Dienststelle Immobilien verschiedene Planungsbüros evaluiert hatte, wurde das Architekturbüro Ernst & Humbel, welches über Referenzen vergleichbarer Arbeiten verfügt, beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Sanierungsmassnahmen zu konkretisieren. Zusätzlich sollte das Potenzial hinsichtlich der Möglichkeiten zur Verdichtung durch Schaffung zusätzlichen Wohnraums aufgezeigt werden. Hierbei wurde der Fächer betreffend Varianten und Eingriffstiefe der Sanierung insofern erweitert, als neben der angeordneten Sanierung des Bestandes ein neuer, autonomer Baukörper erstellt werden kann. Bei der Sanierung dient dieser als Rochademöglichkeit, da er zuerst realisiert wird. Zudem wird so der Verlust an Wohnungen durch Zusammenlegungen kompensiert sowie eine leichte Erhöhung der Anzahl Wohnungen erreicht.

In der Machbarkeitsstudie werden die Kosten für die Sanierung der Schlossbergstrasse 15 mit CHF 9'750'000 beziffert und beinhalten auch die energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zudem werden der Bestand hindernisfrei und durch den Gebäudeeingriff eine Nutzflächenvergrösserung erzielt, die neben dem Werterhalt auch eine Wertvermehrung darstellt. Die Verdichtung mit dem Erweiterungsbau mit 16 Wohnungen wird auf CHF 5'200'000 geschätzt (bei einer Genauigkeit von +/- 25%). Der grobe Genauigkeitsgrad der nach Ansicht der Dienststelle Immobilien sehr hoch angesetzten Kostenschätzung muss im Verlaufe der Planung geschärft und die Höhe der Kosten reduziert werden.

Die Planungsarbeiten für ein solch umfangreiches Projekt sind gemäss Submissionsverordnung öffentlich auszuschreiben.

Um der Aufgabe gerecht zu werden, wurde eine Generalplanersubmission durchgeführt.

Der Gewinner dieses Verfahrens ist die Hotz Partner AG, Wädenswil. Das Team kann mit den vorgeschlagenen Konzepten, insbesondere in den baulichen Aufgabenstellungen überzeugen, daher erhält das Team Hotz Partner AG den Zuschlag des Bewertungsgremiums. Dieses würdigt das Siegerprojekt wie folgt:

Die Projektverfassenden schlagen vor, die Alterssiedlung Bin Rääbe durch gezielte Eingriffe konsequent weiterzubauen. Mit viel Verständnis für die vorhandenen Strukturen integrieren sie den typologisch verwandten Neubau in die Gesamtanlage. Seine geschickte Einbettung in das nach Norden hinabfallende Terrain wertet die freiräumliche Situation durch die Ausbildung eines ebenen, für alle schwellenfrei erreichbaren Hofbereichs auf.

Pragmatische Entscheide wie die Übernahme der Geschosshöhen, der Anschluss an die bestehende Laubengangerschliessung, der Verzicht auf einen neuen Lift und die Minimierung der Eingriffstiefe bei der Fassadensanierung durch geschickte Anordnung der Wohnungstypen unterstreichen die Absicht, die geplanten Interventionen mit präzisiertem Fokus auf das Notwendige gering zu halten. Die Nordost-Ausrichtung der Wohnungen des Neubaus ist bezüglich der Besonnung suboptimal, ermöglicht aber den oberen Wohnungen einen ruhigen privaten Aussenraum mit Seesicht.

Bei der Farb- und Materialwahl für die Fassaden wurde der zeitgemässe Einsatz erneuerbarer oder wiederverwendbarer Materialien geschätzt. Überzeugend sind das vom bestehenden Erscheinungsbild ausgehende Konzept und der Vorschlag, die verschiedenen Gebäude über Variationen gleichartiger Elemente individuell auszuzeichnen. Unter anderem auch weil es auf diese Weise gelingt, den von den Sanierungsmassnahmen in absehbarer Zeit nicht betroffenen Gebäudeflügel E in die Gesamtanlage einzubinden.

Die geplante Umgebungsgestaltung beinhaltet passable Ansätze wie die Schaffung eines neuen, zentralen Aussenraums im Sinne eines Patios, die jedoch im Detail planerisch vertieft werden müssen. Im nicht unterbauten Hof soll die versiegelte Fläche so weit wie möglich reduziert und das Potenzial zur Ausbildung eines attraktiven Gartens mit ansprechender standortgerechter Vegetation ausgeschöpft werden.





Auf Basis der Grobkostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie von Ernst und Humbel hat die Firma Hotz Partner die Kosten für das vorgeschlagene Projekt auf CHF 13.5 Mio. (+/- 25%) geschätzt. Der beratende Baukostenplaner von der Landis AG erachtet die Kosten als eher zu tief angesetzt und geht daher in seiner Nachkalkulation der Gesamtkosten von rund CHF 14.5 Mio. (+/- 25 %) aus.

Die Weiterbearbeitung bis und mit Realisierung ist danach konventionell durch den Generalplaner mit Einzelvergaben oder durch einen Totalunternehmer durchführbar. Die Sanierung der Alterssiedlung Bin Rääbe wird auch eine veränderte Anzahl von Wohnungen nach sich ziehen. Einerseits entstehen durch den Neubau 12 neue 1-Zimmer-Wohnungen, andererseits nimmt durch die Zusammenlegung von 1-Zimmer-Wohnungen im Altbau die Anzahl der 2-Zimmer-Wohnungen zu.

<b>Überblick Alterswohnungen</b>	<b>Anzahl vor Sanierung</b>	<b>Anzahl nach Sanierung</b>	<b>Anteil in %</b>
Bin Rääbe, Schlossbergstr. 13 2-Zi.Whg.	24	24	
Bin Rääbe, Schlossbergstr. 15 1-Zi.Whg.	27	22	
2-Zi.Whg.	14	19	
3.5-Zi.Whg.	1	1	
Neubau nur 1-Zi.Whg.)	0	12	
<b>Total Bin Rääbe 1-Zi. Whg.</b>	<b>27</b>	<b>34</b>	<b>43.59%</b>
<b>Total Bin Rääbe 2-Zi. Whg.</b>	<b>38</b>	<b>43</b>	<b>55.13%</b>
<b>Total Bin Rääbe 3.5-Zi. Whg.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1.28%</b>
STWEG Rebbergstr. 1 1.5-Zi.Whg.	8	8	
Tobelrai 1-Zi.Whg.	42	42	87.50%
2-Zi.Whg.	6	6	12.50%
<b>Gesamttotal Alterswohnungen</b>			
<b>1-Zi.Whg.</b>	<b>69</b>	<b>76</b>	<b>56.72%</b>
<b>1.5-Zi.Whg.</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>5.97%</b>
<b>2-Zi.Whg.</b>	<b>44</b>	<b>49</b>	<b>36.57%</b>
<b>3.5-Zi.Whg.</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0.75%</b>
<b>Total Anzahl Wohnungen</b>	<b>122</b>	<b>134</b>	<b>100.00%</b>

Im Trakt der Schlossbergstrasse 13 soll eine eingeschränkte Sanierung laufend durchgeführt werden. Sobald ein Mieter auszieht, wird die Wohnung sanft renoviert mit Tausch der Badewanne gegen eine schwellenlose Dusche und weiteren kleineren Verbesserungen. Auf allen Dachflächen wird die Installation von Photovoltaik-Anlagen geprüft.

## 2.1 Parkplatzbedarf

Die Alterswohnungen Bin Rääbe befinden sich gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) in einer Zone für öffentliche Bauten. Der Parkplatzbedarf wird in der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze Wädenswil und der VSS-Norm 640 281 geregelt.

Bei Alterswohnungen handelt es sich bezüglich der Nutzungsart um eine Spezialnutzung, bei der von tieferen Richtwerten ausgegangen werden kann als beim Normbedarf an Abstellplätzen. Die genaue Anzahl wird im Einzelfall von der Abteilung Planen und Bauen definiert.

Ohne Berücksichtigung der Spezialnutzung und gemäss der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze müssten bei 12 zusätzlichen Wohnungen im Neubau 12 Parkplätze und ein Besucherparkplatz bereitgestellt werden. Eine Reduktion auf mind. 40 % und max. 75 % ist nach der BZO aufgrund des Standorts (Güteklasse A) möglich. Somit müssten 5 Parkplätze und ein Besucherparkplatz realisiert werden. Inwieweit eine weitere Reduktion der Mindestanzahl Plätze erfolgen kann, hängt von einer einzureichenden Begründung bei der Bewilligungsbehörde ab. Hier müsste plausibilisiert werden, ob eine Reduktion im Sinne des öffentlichen Interesses nachgewiesen werden kann und somit zulässig ist.

Einer der ausgeschiedenen Generalplaner hat eine Tiefgaragenlösung aufgezeigt. Hierdurch gäbe es die Möglichkeit, die Bestandsplätze in der Tiefgarage unterzubringen, was vor allem mehr Freiraum generieren würde. Auf Grund dessen haben die Planer nun die Möglichkeit einer Tiefgarage geprüft. Der Platz dafür wäre vorhanden; die Einfahrt würde seeseitig unter dem Neubau angeordnet. Es ist mit einem Flächenverlust im Untergeschoss des Neubaus zulasten der Waschküche und Kellerabteile zu rechnen. Die Tiefgarage hätte ca. 15 bis 16 Abstellplätze und ein Volumen von ca. 1'400 m<sup>3</sup>. Die Grobkostenschätzung beläuft sich auf CHF 1.3 Mio.

Aus ökologischen und sozialen Gründen (Sozialleistungsbezüger, günstige Wohnungen, geringeres Investitionsvolumen) ist demzufolge von der Erwägung einer Tiefgarage abzusehen, da die Umsetzung sich negativ auf die Baukosten und letztlich auf die Mietkosten auswirken würde.

Stattdessen soll in der weiteren Projektierung ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, welches eine weitere Reduktion der Parkplätze und somit auch die Schaffung von mehr Aussenraum ermöglicht.

## **2.2 Verbindungsbau (Allgemeinflächen)**

Die Nutzungsanordnung des Verbindungsbaus ist nicht ideal. Weiter geht mit dem gewählten Lösungsansatz das Büro der Siedlungsassistenz verloren. Erste Überlegungen zeigen, dass mit wenig Aufwand eine deutlich bessere Gestaltung und damit verbunden eine nutzergerechtere Anordnung im Verbindungstrakt möglich ist.

Der Generalplaner rechnet für die entsprechenden Planungsarbeiten mit einem Honoraraufwand von zusätzlich CHF 15'000. Damit sollen Lösungen aufgezeigt und Kosten ermittelt werden. Die entsprechenden Umbaukosten würden zusammen mit dem Baukredit, aber separat ausgewiesen, beantragt.

## **3. Arbeitsvergabe, Durchführung Submission, Begleitung Projektierungsphase**

Für die Projektierung bis und mit Baubewilligung der Sanierung und Erweiterung der Alterssiedlung Bin Rääbe offeriert die Hotz Partner AG eine Pauschale von CHF 890'000.

Die Berechnung des effektiven Honorars für die weiteren Planungsphasen erfolgt auf Grundlage des genehmigten und bereinigten Kostenvoranschlags Bauprojekt (+/- 10%), welcher

die Basis für den Baukredit bildet. Auf Grundlage der offerierten Parameter wird das effektive Honorar verbindlich auf Basis des Bauprojektes in einem Nachtrag fixiert und die Zahlungen entsprechend angepasst.

Zur Qualitätssicherung des Projekts soll nach wie vor das Planungs- und Ingenieurbüro Landis AG mit Hauptsitz in Geroldswil, als externe Bauherrenvertretung beigezogen werden. Es handelt sich hierbei um einen ausgewiesenen und unabhängigen Spezialisten, welcher mit seiner eingebrachten Kompetenz Qualität, Kosten und Termine des Projekts prüft und im Sinne der Bauherrschaft sicherstellt. Sie verspricht sich hierdurch eine spürbar erhöhte Sicherheit, was Kosteneffizienz und Termintreue der Projektumsetzung betrifft. Des Weiteren können dadurch die internen Ressourcen der Dienststelle für andere Projekte eingesetzt werden.

Die Offerte der Landis AG geht von Kosten im Rahmen von CHF 30'000 aus und beinhaltet die Projektleitung bis Abstimmung Baukredit, Bearbeitung des Generalplanervertrages, Erstellen der Traktandenlisten für die Baukommissionssitzungen, Vorbereitung, Durchführung und Protokollierung der Baukommissionssitzungen, Terminkontrolle, fachliche Koreferate, submissionsrechtliche Unterstützung sowie Mithilfe bei der Ausarbeitung des Baukredits.

Zusätzlich werden Kosten von CHF 180'000 beantragt. Darin enthalten sind die statische Beurteilung, der Baukostenplaner, das Mobilitätskonzept ausgenommen der Projektierungshonorare.

Die gesamten Planungskosten bis und mit Baubewilligung setzen sich wie folgt zusammen:

Generalplanerteam	CHF	890'000.00
Bauherrenbegleitung	CHF	30'000.00
Statische Beurteilung	CHF	90'000.00
Baukostenplaner	CHF	15'000.00
Mobilitätskonzept	CHF	10'000.00
Baubewilligungsgebühren	CHF	10'000.00
Nebenkosten	CHF	3'000.00
Stizungsgelder	CHF	4'000.00
Reserve	CHF	48'000.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>1'100'000.00</b>

### 3.1 Finanzielles

Für die weiteren Planungskosten sind im Budget 2024 CHF 500'000 und im Planjahr 2025 CHF 3'500'000 eingestellt. Ein Teil der im Planjahr 2025 und alle in den folgenden Jahren eingeplanten Kosten betreffen die Durchführung der Submission und die Realisierung. Die Projektierung betrifft sowohl die Sanierung der bestehenden Gebäude, als auch den Neubau. Da der Auslöser für das Projekt die Sanierung der bestehenden Alterswohnungen ist und auch der überwiegende Teil der anfallenden Projektierungskosten die Sanierung betreffen, kann der gesamte Projektierungskredit bei der Beurteilung der Gebundenheit als Ganzes betrachtet werden.

Für die Phase der Projektierung besteht weder in sachlicher, örtlicher noch zeitlicher Hinsicht wesentlicher Entscheidungsraum, weshalb die Projektierungskosten als gebun-

dene Ausgaben zu betrachten sind. Jedoch kann der auf die Projektierung folgende Entscheid zur Erweiterung aufgrund des Entscheidungsspielraums nicht als gebunden beschlossen werden.

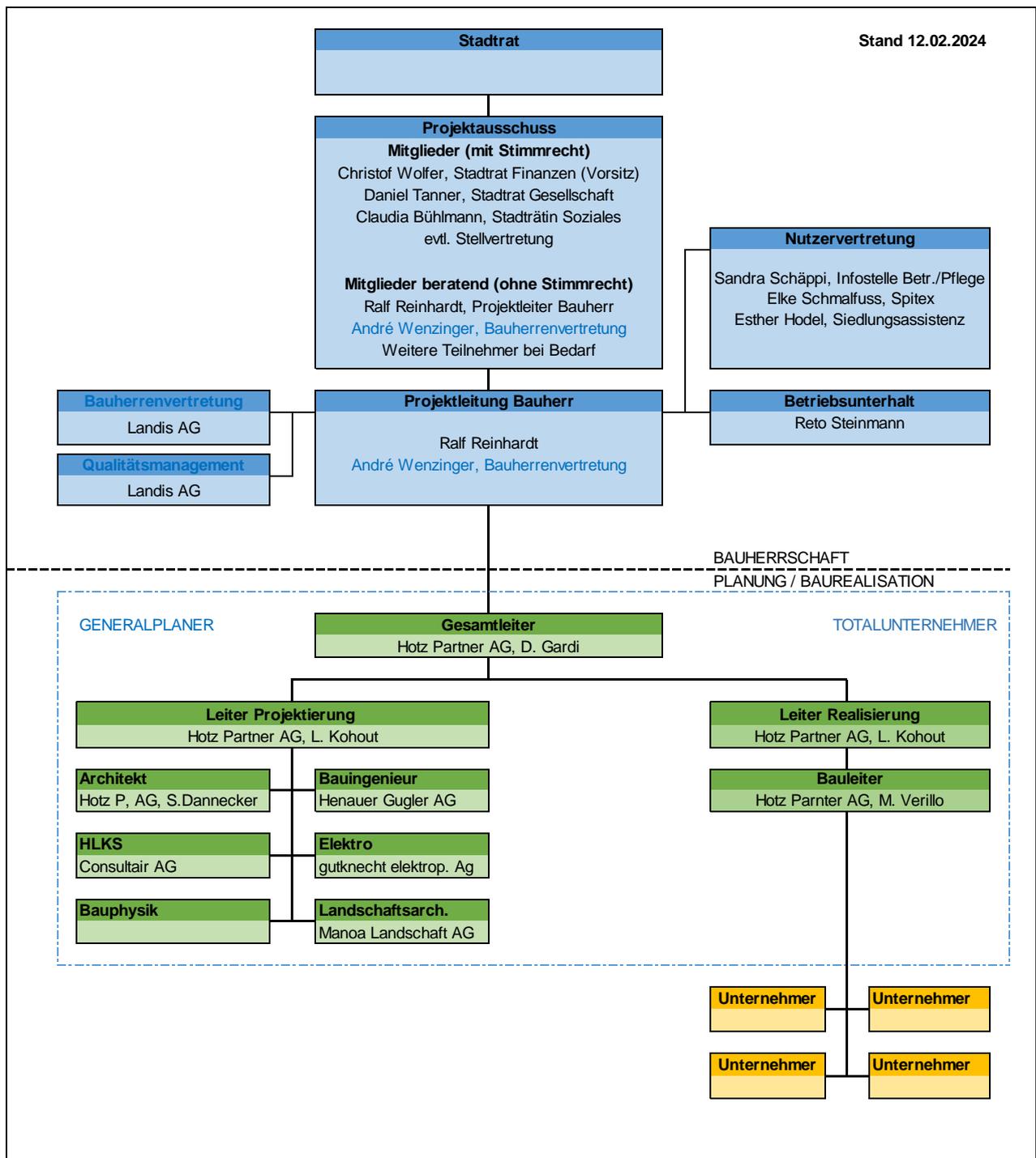
#### **4. Projektausschuss und Projektorganisation**

Für die Begleitung des gesamten Projekts und als Vertretung der Bauherrschaft wurde ein Projektausschuss gebildet. Dieser ist eine nicht ständige, beratende und im Vollzug unterstützende Kommission des Stadtrats gemäss Art. 37 Gemeindeordnung und Art. 12 Organisationsstatut der Stadt Wädenswil. Ihm gehören drei stimmberechtigte Stadratsmitglieder an. Weitere Mitglieder mit beratender Stimme können hinzugezogen werden. Die Zusammensetzung des Ausschusses sowie die bauherrenseitige Projektorganisation kann nachstehender Abbildung entnommen werden.

Für den Projektausschuss sind Stadtrat Finanzen (Vorsitz), Stadtrat Gesellschaft und Stadträtin Soziales vorgesehen. Der Projektleiter ist mit beratender Stimme im Ausschuss vertreten und führt das Projekt auf der operativen Ebene.

Dem Projektausschuss sollen insbesondere die Kompetenzen im Zusammenhang mit den Vergaben wie auch der Freigabe innerhalb des bewilligten Baukredites delegiert werden.

Die Details sind im vorliegenden Projekthandbuch Sanierung und Erweiterung Alterssiedlung Bin Rääbe datiert vom 12. Februar 2024 geregelt. Darin sind unter anderem ein detailliertes Organigramm über die Projektorganisation und die Aufgaben und Kompetenzen des Projektausschusses enthalten.



## 5. Weiteres Vorgehen und Terminplanung

Nach erfolgter Projekt- und Kreditfreigabe werden die genannten Planer mit der Projektierung beauftragt. Der weitere Projektverlauf ist terminlich wie folgt geplant:

Vor- und Bauprojekt bis Baubewilligungsphase	Februar 2024 bis Dezember 2024
Baubewilligungsverfahren	Januar 2025 bis April 2025
Weisung an den Gemeinderat Baukredit	Q1/2025
Urnenabstimmung Baukredit	2. Jahreshälfte 2025
Durchführung Ausschreibung	Oktober 2025 bis März 2026
Realisierung Neubau	Juni 2026 bis Februar 2027
Gesamtsanierung (bei leerem Gebäude)	Februar 2027 bis Mai 2028
Fertigstellung / Bezug	Sommer 2028

## 6. Erwägungen

Um bei den weiteren Planungen keine Zeit zu verlieren und damit der Terminplan bestmöglich eingehalten werden kann, sind die benötigten Finanzmittel für die Planung des Vorprojektes freizugeben. Ob die Sanierung nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus in teilbewohntem Zustand in Etappen durchgeführt oder das Gebäude Hausnummer 13 für die Sanierung komplett geleert werden soll, muss nach Vorlage der weiteren detaillierten Planung durch das Generalplanerteam noch evaluiert und anschliessen vom Projektausschuss beschlossen werden.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Für die Planung der Alterssiedlung Bin Rääbe wird ein Planungskredit von CHF 1'100'000 zulasten der Investitionsrechnung, Konto 10.0222.5040.031, als gebundene Ausgaben bewilligt und freigegeben.
2. Auf die Planung und Realisierung einer Tiefgarage wird verzichtet. Stattdessen soll mittels eines Mobilitätskonzepts die Anzahl Parkplätze weiter reduziert und dadurch mehr Aussenraum geschaffen werden.
3. Für das Projekt Sanierung und Erweiterung der Alterssiedlung Bin Rääbe wird ein Projektausschuss eingesetzt mit folgenden Mitgliedern:
  - Christof Wolfer, Stadtrat Finanzen (Vorsitz)
  - Daniel Tanner, Stadtrat Gesellschaft
  - Claudia Bühlmann, Stadträtin Soziales
4. Das Projekthandbuch für die Sanierung und Erweiterung der Alterssiedlung Bin Rääbe vom 12. Februar 2024, einschliesslich Organigramm sowie Aufgaben- und Kompetenzregelung, wird genehmigt.
5. Dem Projektausschuss werden die Aufgaben und Kompetenzen gemäss Projekthandbuch vom 12. Februar 2024 zur selbständigen Erledigung übertragen.
6. Mitteilung an:
  - Mitglieder des Projektausschusses
  - Abteilung Finanzen
  - Abteilung Gesellschaft

- Dienststelle Immobilien

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez  
Stadtschreiberin

