

Protokollauszug

10. Sitzung vom 5. Mai 2025

90 6.1.6.2 2021.64 **Wohnen/Gewerbe, Altes Gewerbeschulhaus, Schönenbergstrasse 4a
Umbau 1. OG & EG, Mehrkosten und Zusatzkredit,
Gebundene Ausgaben**

1. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 28 hat der Stadtrat am 29. Januar 2024 für den Umbau des 1. Obergeschosses und des Erdgeschosses einen Kredit von CHF 1'700'000 als gebundene Ausgabe bewilligt und freigegeben. Zuvor wurden bereits CHF 100'000 in Abteilungskompetenz bewilligt und freigegeben. Der Gesamtkredit für die Umbaumassnahmen (ohne Mobiliar) beträgt somit derzeit CHF 1'800'000. Für die Anschaffung von neuem Büromobiliar wurde ein Zusatzkredit von CHF 75'000 ebenfalls mit Beschluss Nr. 28 als gebundene Ausgabe zulasten Büromobiliar Rahmenkredit 2024 bewilligt und freigegeben.

2. Aktuelle Kostenprognosen

2.1 Umbau altes Gewerbeschulhaus

Gemäss Kostenvoranschlag vom 28. November 2023 des Architekturbüros Hotz Partner AG, die von der Stadt Wädenswil für das Baumanagement und die Bauleitung des Umbaus beauftragt wurde, betragen die Kosten des Umbaus voraussichtlich CHF 1'766'800 (bei einer Kostengenauigkeit von +/-10%), ohne Mobiliar.

Zwischenzeitlich konnten die ersten Etappen des Umbaus im 1. Obergeschoss weitgehend abgeschlossen werden. Das neue Büro der Musikschulverwaltung wurde als erstes fertiggestellt und anschliessend die neuen Büros des Stadtmann- und Betreibungsamts, die im Dezember 2024 kurz vor Weihnachten bezogen werden konnten.

Im Rahmen der Ausführung des Bauprojekts einschliesslich der Detailplanung und Ausschreibung der verschiedenen Gewerke, haben sich aufgrund von erhöhten Anforderungen an die Sicherheit (schusshemmende Schalteranlagen, Sicherheitsglas) und dem Brandschutz (insbesondere bei den allgemeinen Schreinerarbeiten, den Innentüren aus Holz und weiteren Gewerken) Mehrkosten in Höhe von rund CHF 312'000 ergeben. Zusätzlich mussten für die Dauer des Umbaus die provisorischen Büros des Stadtmann- und Betreibungsamts im Erdgeschoss ertüchtigt werden. Die Kosten waren im Kostenvoranschlag vom 28. November 2023 nicht berücksichtigt, da sie zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar waren. Damit das Erdgeschoss als provisorisches Büro mit Publikumsverkehr genutzt werden konnte, mussten bauliche Anpassungen in einem Umfang von rund CHF 58'000 vorgenommen werden.

Bei verschiedenen anderen Gewerken sind die Kosten für den Umbau (unter anderem bei der Schadstoffsanierung) deutlich geringer ausgefallen, als in der Kostenschätzung prognostiziert war. Diese Einsparungen belaufen sich auf rund CHF 154'000.

Das Architekturbüro Hotz Partner AG hat deshalb auf Verlangen der Dienststelle Immobilien per 11. April 2025 eine revidierte Kostenschätzung erstellt. Demnach werden die Gesamtkosten für den Umbau CHF 1'984'600 betragen. Das entspricht einer Kostenüberschreitung von rund CHF 217'800 im Vergleich zur ursprünglichen Kostenschätzung, die sich auf CHF 1'766'800 belief, und somit einer Erhöhung von + 12.3% darstellt.

2.2 Zusätzliches Büromobiliar

Der bewilligte Zusatzkredit in Höhe von CHF 75'000 war in der ursprünglichen Planung für neues Mobiliar der Stadtpolizei vorgesehen, um veraltetes und nicht mehr zeitgemässes Mobiliar zu ersetzen. Für das Stadtammann- und Betreibungsamt wurde aufgrund eines Missverständnisses bei der Planung des Umzugs kein neues Mobiliar eingerechnet. Lediglich zwei Arbeitsplätze verfügten über moderne, höhenverstellbare Schreibtische, während das übrige Mobiliar fast 30 Jahre alt war und ebenfalls ersetzt werden musste. Die Mehrkosten für das zusätzliche Mobiliar beliefen sich auf rund CHF 30'000.

3. Projekterweiterungen

3.1 Verstärkung Boden Stadtammann- und Betreibungsamt

Nach der Inbetriebnahme der neuen Büros des Stadtammann- und Betreibungsamts hat sich herausgestellt, dass der Boden des Grossraumbüros infolge des Umbaus zu "schwingen" begonnen hat und statisch verstärkt werden muss. Zuvor war diese Fläche in mehrere Einzelbüros unterteilt, wodurch die Zwischenwände den Boden stabilisierten. Die Auswirkung des schwingenden Bodens ist so stark, dass beim Durchschreiten der Fläche die Monitore an den Arbeitsplätzen vibrieren und stark wackeln. Diese Störung beeinträchtigt das Arbeiten erheblich.

Die Decke des Grossraumbüros der Stadtpolizei, die zugleich den Boden des Grossraumbüros des Stadtammann- und Betreibungsamts bildet, besteht aus einem über hundert Jahre alten mehrschichtigen Holzboden mit einer Holzbalkenkonstruktion. Die Evaluation zusammen mit einem Statiker hat ergeben, dass während der Bauetappe für das Grossraumbüro der Stadtpolizei aus dem Erdgeschoss heraus eine statische Verstärkung vorgenommen werden kann.

Zwischenzeitlich liegt dazu ein Angebot vor. Für die Verstärkung der Holzbalken wird die komplette Decke im Erdgeschoss geöffnet. Daraufhin sind zusätzliche Brandschutzmassnahmen an der Decke vorgeschrieben. Die Kosten für die statische Verstärkung einschliesslich der Brandschutzmassnahmen belaufen sich auf rund CHF 44'000 und sind in der aktuellen Kostenprognose nicht enthalten.

4. Erwägungen

Die bisher zusätzlich angefallenen Kosten beim Umbau sind eine Folge der sicherheitstechnischen Anforderungen und deshalb nicht vermeidbar. Der Austausch des Büromobiliars

wäre sowieso in naher Zukunft zwingend notwendig gewesen. Diese Kostenüberschreitungen werden zur Transparenz erläutert und in der späteren Kreditabrechnung als Abweichung dargelegt.

Ein Entscheidungsspielraum besteht bei der Verstärkung des Bodens des Grossraumbüros des Stadtmann- und Betreibungsamts. Dafür soll ein Zusatzkredit von CHF 45'000 bewilligt werden.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Von der prognostizierten Kostenüberschreitung von CHF 217'800 beim Umbau und von CHF 30'000 für das Büromobiliar wird Kenntnis genommen.
2. Zur Verstärkung des Bodens des Grossraumbüros des Stadtmann- und Betreibungsamts wird ein Zusatzkredit in Höhe von CHF 45'000 als gebundene Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung, INV00059 Umbau Altes Gewerbeschulhaus, bewilligt und freigegeben.
3. Mitteilung an:
 - Abteilung Finanzen
 - Dienststelle Immobilien
 - Abteilung Präsidiales

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

