
Protokollauszug

20. Sitzung vom 7. September 2026

159 6.3.3.1 2022.48 **Neubau Werkhof Abteilung Planen und Bauen
Kreditbewilligung, Weisung 2**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat – Weisung

1. Für die Erstellung des neuen Werkhofs Steinacher auf der Parzelle WE8880 (inkl. Übertragung Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen) wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 18'612'360 (Kostengenauigkeit +/- 10 %, inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Die Kreditsumme für den Baukredit (exkl. Übertragung Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, also CHF 15'030'000) erhöht sich entsprechend der Teuerungsentwicklung zwischen der Kostenschätzung (Stand Mai 2026) und der effektiven Beschaffung.
3. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.

Bericht

Der bestehende Werkhof Rütibüel, Rütibüelstrasse 7, 8820 Wädenswil in dem sich die Unterhaltsdienste der Abteilung Planen und Bauen befinden, muss aus folgenden Gründen erneuert werden:

- Das bestehende Werkgebäude und die Unterstände sind veraltet und müssen saniert werden. Sie stammen aus den 1970er Jahren oder sind teilweise noch älter.
- Die Gebäudehülle entspricht den heutigen Anforderungen und Normen bei Weitem nicht mehr: Fehlende Wärmedämmung, veraltete Fenster und Türen, nicht vorhandene Abgrenzungen sowie das Fehlen einer Perimeterdämmung zwischen beheizten und unbeheizten Räumen verhindern einen energetisch effizienten Betrieb.
- Schäden und Undichtigkeiten im Flachdach mussten bereits mehrfach behoben werden. In den nächsten Jahren wird eine Totalsanierung unausweichlich.
- Verputze und Farben blättern ab und müssen erneuert werden.
- Die bestehenden über 50-jährigen Gebäude verunmöglichen einen effizienten Betrieb und eine den heutigen Bedürfnissen und Betriebsabläufen gerechtwerdende sinnvolle Anordnung der Geräte. Der Platz reicht bereits heute nicht mehr aus, um den Maschinenpark zu bewirtschaften und unterzustellen.
- Das bestehende Salz-Silo muss nach 30 Jahren Betriebszeit ersetzt werden.

Die angrenzenden Grünräume werden als extensiv genutzter und strukturreicher Übergang zum angrenzenden Wald gestaltet. Die angrenzenden Grünräume werden ökologisch gestaltet und mit einem Amphibienbereich (Teich) aufgewertet. Zudem wird im Untergeschoss ein Tank für Brauch-wasser (Dachwasser) für das Waschen der Fahrzeuge, die Strassenreinigung und das Bewässern von Bäumen und Pflanzen, erstellt.

Westlich der Hochbauten werden Lagerflächen für Baumaterialien und Mulden angeordnet. Die Lagerflächen werden überdacht. Diese Überdachung wird begrünt, wodurch sie besser in die Landschaft eingebettet sind und ein ökologischer Mehrwert erreicht wird.

Die Werkhoferschliessung erfolgt über eine kurze, neu zu erstellende Zufahrt von der Steinacherstrasse her. Die Vorplatzflächen und die Werkhofzufahrt wird mit bituminösen Belägen versehen. Im Bereich des Grobwaschplatzes sowie der Entsorgung werden einzelne Flächen in Beton ausgeführt. Zwischen dem Salzsilo und den Mitarbeitendenparkplätze im Werkhofareal wird ein Schotterrasen erstellt, welcher als zusätzlicher Lagerplatz für Materialien genutzt werden kann, welche nur kurze Zeit zwischengelagert werden müssen.

Das Werkhofareal wird komplett eingezäunt und am Ende der Zufahrt mit einem elektrischen Schiebetor versehen.

Werkhofgebäude – Erdgeschoss:

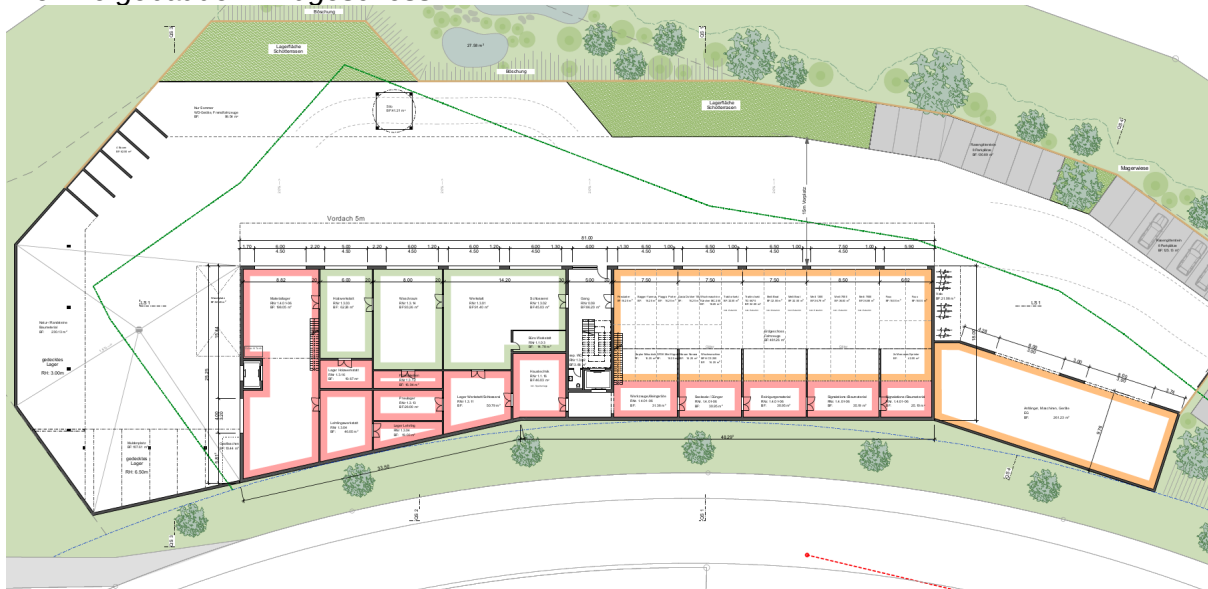


Abbildung 2: Grundriss Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird eine Fläche von ca. 1'574 m² (48.00 m x 18.00 m / 33.00 m x 21.50 m) sowie eine Höhe (Lichtmass) von 6.50 m aufweisen. Die Erschliessung erfolgt über die nördlich gelegene Torfront. Im östlichen Teil befindet sich die grosse Einstellhalle für die Personen- und Lieferwagen sowie die Kommunalfahrzeuge mit sämtlichem Zubehör (Anbaugeräte). Im hinteren Teil der Einstellhalle können Materialien und die Werkzeuge / Kleingeräte untergebracht werden. In der Gebäudemitte befindet sich der Haupteingang (Gang, Treppen, Warenlift) und im westlichen Bereich des Gebäudes werden die Fahrzeugwerkstatt / Schlosserei, der Waschraum, die Holzwerkstatt sowie das grosse Magazin / Lager angeordnet. Hinter den Werkstätten gibt es

zudem genügend Platz für die Gebäudetechnik und die Lagerung der benötigten Materialien der verschiedenen Werkstätten. Das Hauptgebäude wird mit einem Vordach (nördlich 5.00 m, westlich 7.00 m) versehen.

Der östlich gelegene Anbau mit einer Fläche von ca. 278 m² (28.50 m x 9.76 m) und einer lichten Höhe von 3.50 m wird als Unterstand für Anhänger, Maschinen und Geräte benutzt. Westlich der Hochbauten werden Lagerflächen für Baumaterialien und Mulden angeordnet. Die Lagerflächen werden überdacht. Die Flächen über der Überdachung werden begrünt, wodurch ein ökologischer Mehrwert erreicht wird.

Werkhofgebäude – Zwischengeschoss:

Im hinteren Teil der Einstellhalle, über den Materiallagern der Werkstätten und im hinteren Teil des Magazins / Lagers wird ein Zwischenboden erstellt, welcher der Lagerhaltung dient. Die Erschließung dieses Zwischenbodens erfolgt über zwei Treppen und die beiden Warenlifte in der Gebäudemitte sowie an der Westfassade. Zudem kann der Zwischenboden mit dem Stapler bedient werden.

Werkhofgebäude – Obergeschoss:

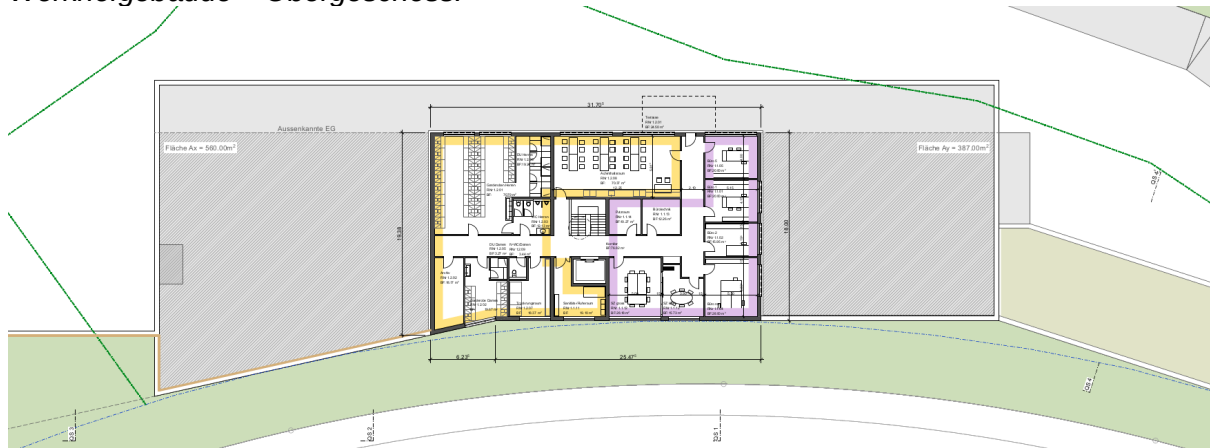


Abbildung 3: Grundriss Obergeschoss

Das Obergeschoss des Hauptgebäudes, welches in Holzbauweise erstellt wird, weist eine Fläche von ca. 581 m² (25.50 m x 18.00 m / 6.50 m x 18.80 m) auf. Die lichte Höhe wird 2.90 m betragen. Das Obergeschoss wird ebenfalls über das in der Gebäudemitte liegende Treppenhaus mit Warenlift erschlossen. Im westlichen Teil werden sich sämtliche Personalräume und im östlichen Teil die Büroräume befinden. In östlicher (ca. 387 m²) und westlicher Richtung (ca. 715 m²) könnten künftig nötige Erweiterungen für den Werkdienst, die Stadtverwaltung oder möglicherweise auch für die Werke, mit einer Fläche von insgesamt ca. 1'100 m² realisiert werden.

Werkhofgebäude - Dachfläche

Es ist vorgesehen, sämtliche möglichen Dachflächen extensiv zu begrünen. Auf dem Dach des Obergeschosses des Werkhofgebäudes wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Flächenspiegel:

Raum-Nr.	Raumart	Fläche [m2]
1.1.00	Büro Haupträume	98.73
1.1.10	Büro Nebenräume	149.74
1.2.00	Personalräume	217.28
1.3.00	Werkstätten Haupträume	244.76
1.1.00	Werkstätten Nebenräume	226.79
1.1.00	Magazin / Lager	1'023.07
1.1.00	Einstellhallen	842.03
	Total in Gebäuden	2'802.40
	Aussengelände gedeckt	348.18
	Aussengelände offen	843.43
	Total Werkhof	3'994.01

Tabelle 1: Flächenspiegel

Ökologie, Aufwertung der Parzelle:

Die Gestaltung der Umgebung zielt darauf ab, das Gebäude mit seinen Werkflächen durch eine gezielte Bepflanzung mit Gebüschgruppen und Einzelbäumen in die Landschaft zu integrieren. Im Übergang zwischen Wald und dem Areal des Werkhofs wird durch die Erhöhung der Lebensraumvielfalt (Magerwiesen, Gehölzgruppe, Schotterrasen, Einzelbäume, Stillgewässer, Vernässungszone) die Biodiversität auf der Parzelle gesteigert.

Die Grenze entlang des Bauareals zum Wald wird mit niedrigwachsenden Gehölzgruppen bepflanzt, die mit wenigen hochstämmigen Einzelbäumen ergänzt werden. In diesem Bereich wird der nährstoffhaltige Boden für die Ansaat von Magerwiesen abgezogen und durch ungewaschenes Wandkies ersetzt. Die angrenzenden Abstellplätze auf dem Areal werden als Schotterrasen gestaltet, die einen weiteren Lebensraum für spezialisierte Pflanzen und Tiere auf dem Areal bilden. Der Wiesenstreifen zwischen Wald und dem angelegten Gehölzstreifen wird weiterhin als extensiv genutzte Wiese bewirtschaftet. An wenigen Stellen wird der Wald mit den neu geschaffenen Lebensräumen durch Gehölzgruppen vernetzt.

Am tiefsten Punkt des Bauareals werden zwei Teiche angelegt, die sich in Grösse und Tiefe unterscheiden. Die Teiche werden gleichzeitig als Retention genutzt. Damit wird sichergestellt, dass die Teiche ständig Wasser führen. Die nähere Umgebung der Teiche wird mit Strukturelementen wie Steinlinsen und Asthaufen ergänzt. Der Überlauf des grösseren Teichs wird offen in den Wald geführt. Die Sickerleitung an dieser Stelle wird entfernt.

Um das Gebäude und die Zufahrtstrasse optisch in das Landschaftskompartiment zu integrieren, wird entlang der Steinacherstrasse eine Baumallee gepflanzt. Von der Steinacherstrasse her wird das Gebäude dadurch nur zwischen den Baumkronen der Allee sichtbar. Gleichzeitig wird damit der Strassenraum der Steinacherstrasse aufgewertet.

Die Einfahrt zum Werkhof von der Steinacherstrasse her wird durch Strauchpflanzungen kaschiert und durch die Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen markiert.

Die Parkfelder werden ebenfalls als Schotterrassen gestaltet und durch Rabatten mit Baumpflanzungen unterbrochen, um grossflächige Parkfelder zu vermeiden.

Die Vegetationstragschicht der begrünten Dachflächen variiert in ihrer Mächtigkeit (Hügel und Senken) und der Substratzusammensetzung. Die extensive Begrünung wird durch kleine Strukturelemente (Totholz, Sandlinsen) ergänzt. Dadurch entsteht ein weiteres Habitat mit vielfältigen Nischen.

Ein Neubau eines Werkhofes an der Steinacherstrasse erfolgt in einer dafür vorgesehenen Zone. Der jetzige Werkhof liegt hingegen in einer Industrie- und Gewerbezone. Dieser Standort kann sinnvoller und zweckmässiger genutzt resp. bewirtschaftet werden. Die Auslagerung des Werkhofs, von der Parzelle WE 8993 in der Industrie- und Gewerbezone, in eine Zone für öffentliche Bauten (Oe) kommt auch dem im Rahmen der BZO-Revision mehrfach thematisierten Anliegen entgegen, mehr Gewerbeflächen an geeigneten Lagen zur Verfügung stellen zu können.

1.2 Kostenvergleich: Gegenüberstellung Kosten für Neubau Werkhof Rütibüelstrasse vs. Werkhof Steinacherstrasse

BKP	Objekt	Rütibüel	Steinacher	Differenz
		CHF	CHF	CHF
0	Grundstück		50'000	50'000
1	Vorbereitungsarbeiten	1'340'000	633'000	-707'000
2	Gebäude	13'337'000	11'030'000	-2'307'000
3	Betriebseinrichtungen	960'000	960'000	0
4	Umgebung	732'000	2'002'000 *	1'270'000
5	Baunebenkosten	531'000	625'000	94'000
	Zwischentotal	16'900'000	15'300'000	-1'600'000
6	Provisorium	1'800'000		-1'800'000
	Total Baukosten inkl. MWST. Genauigkeit +/- 10 %	18'700'000	15'300'000	-3'400'000
	Kostenvergleich in %	122.2%	100.0%	

*) Der Betrag von CHF 2'002'000 beinhaltet sowohl Verkehrsflächen (Zufahrten, Rangier- und Abstellflächen) wie auch die Aufwertung des Grünraumes.

Die Kosten für die Erstellung eines Ersatzbauwerks für den bestehenden Werkhof an der Rütibüelstrasse 7 kämen somit ca. 3,4 Mio. CHF teurer als ein Neubau an der Steinacherstrasse. Der Standort Steinacherstrasse ist damit günstiger, zonenkonform und trägt den auch künftig notwendigen Entwicklungen Rechnung. Beim Kostenvergleich wird die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen bewusst ausgeklammert, da der Wert des freiwerdenden Grundstücks ebenfalls nicht in den Vergleich einfließt.

2. Finanzrechtlich zu bewilligende Ausgaben

Das Grundstück WE8880 befindet sich aktuell im Finanzvermögen. Damit das Grundstück für einen öffentlichen Zweck, wie den Betrieb eines Werkhofs genutzt werden kann, muss es zum Buchwert (CHF 3'582'360) vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen überführt werden. Die Überführung ist Teil der finanzrechtlich zu bewilligenden Ausgaben.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 18'882'360. Bisher wurden Ausgaben von CHF 270'000 bewilligt und für das Projekt aufgewendet. Damit ergeben sich total zu bewilligende Ausgaben von CHF 18'612'360.

3. Folgekosten

3.1 Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil in CHF	Anteil in %	Nutzungs- dauer in Jahren	Kapitalfolgekosten CHF / Jahr Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen	Total
BKP 0 Grundstück	3'632'360	19.2	unbest.	-	47'221	47'221
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	633'000	3.4	40	15'825	4'115	19'940
BKP 2 Gebäude	11'030'000	58.4	40	275'750	71'695	347'445
BKP 3 Betriebseinrichtungen	960'000	5.1	20	48'000	6'240	54'240
BKP 4 Umgebung	2'002'000	10.6	20	100'100	13'013	113'113
BKP 5 Baunebenkosten	625'000	3.3	40	15'625	4'063	19'688
Total	18'882'360	100	29.2*	455'300	146'346	601'646

* kostengewichtete Nutzungsdauer

Die kalkulatorischen Zinsen wurden mit einem Zinssatz von 1.3 % gerechnet.

3.2 Betriebliche Folgekosten

Der neue Werkhof ermöglicht es die betrieblichen Abläufe wie z.B. Reinigung und Unterhalte der Fahrzeuge, Geräte und Maschinen, den Umschlag und die Lagerung von Materialien einfacher und dadurch effizienter auszuführen. Der neue Standort des Werkhofs löst dadurch keine betrieblichen Mehrkosten aus.

3.3 Folgeerträge

Durch die Aufgabe des Standorts Rütibüel ergeben sich Folgeerträge, die jedoch nicht mehr im Bereich Planen und Bauen anfallen werden, sondern im Finanzvermögen.

Das freiwerdende Grundstück könnte grossmehrheitlich durch eine oder mehrere Dritte genutzt werden, da es sich in der Gewerbezone befindet. Überschlagsmässig und sehr grob geschätzt kann für das Grundstück mit einem Wert von CHF 3'600'000 ausgegangen werden. Ein Verkauf ist zwar praktisch ausgeschlossen, da in Art. 3a Abs. 2 lit. b. der Gemeindeordnung die Bedingungen für Verkäufe sehr einschränkend formuliert wurden. Es bestünde jedoch die Möglichkeit das Grundstück über einen Baurechtsvertrag einem oder mehreren Dritten zu überlassen und damit entsprechende Erträge zu generieren.

Betriebliche Folgeerträge durch verbesserte Abläufe können nicht konkret errechnet werden.

4. Termine: Meilensteine Planungs- und Realisierungsablauf

Die Meilensteine sind wie folgt terminiert: -

- Beratung in Gemeinderat: Herbst 2026 bis Frühling 2027 / Weisung Q3/2026
- Gemeinderatsbeschluss: Februar 2027
- Volksabstimmung: 6. Juni 2027
- Parallele Aktivität:
Submission Gesamtplanerteam inkl. Vergabeantrag: Januar – Oktober 2026
- Ausarbeitung Bauprojekt: Herbst 2026 – Sommer 2027
- Submission Bauarbeiten inkl. Vergabe: Herbst 2027 – Frühling 2028
- Realisierung: ab Sommer 2028
- Inbetriebnahme Werkhof: Ende 2030

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

1. Die Weisung für den Neubau des Werkhofs Steinacher auf der Parzelle WE8880, Verpflichtungskredit von CHF 18'612'360 (inkl. Übertragung Grundstück vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und Mehrwertsteuer auf den Baukosten), wird zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.
2. Referentin des Stadtrats: Astrid Furrer, Stadträtin Planen und Bauen
3. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats (durch Ratssekretariat)
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Planen und Bauen
 - Ratssekretariat

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Oliver Küng
Stadtschreiber

