

Protokollauszug

9. Sitzung vom 14. April 2025

82 6.1.5.1 2022.28 **Alterssiedlung Bin Rääbe, Sanierung, Schlossbergstrasse 13/15, 2022 - 2028
Kreditbewilligung Erweiterungsbau und Sanierung,
Weisung 27**

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat – Weisung

1. Für die Totalsanierung und Erweiterung der Alterssiedlung "Bin Rääbe" an der Schlossbergstrasse, inklusive einmaliger Kosten sowie Eigenleistungen wird ein Verpflichtungskredit von CHF 17'800'000 +/- 15% (inkl. MwSt.) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich entsprechend der Baukostenentwicklung in der Zeit zwischen der Ausstellung des Kostenvoranschlags (Stand Oktober 2024) bis zur Bauausführung.
3. Dieser Beschluss untersteht der obligatorischen Urnenabstimmung.

Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Legislatorschwerpunkt "Wohnen im Alter"

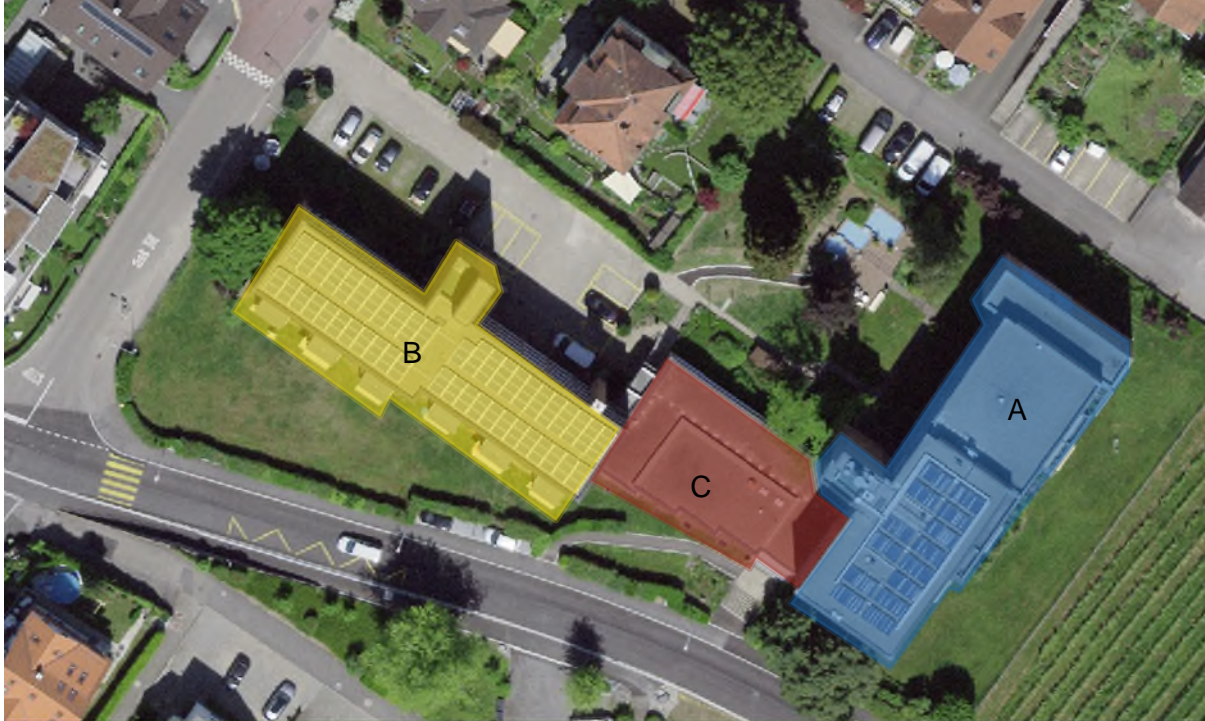
Der Stadtrat hat in seiner Klausur im Jahre 2022 "Wohnen im Alter" als ein Legislatorschwerpunkt festgelegt. Dazu werden die folgenden konkreten Massnahmen umgesetzt:

- Konzept zur integrierten Versorgung.
- Erweiterung, Erneuerung und Werterhaltung von Alterswohnungen im preisgünstigen Bereich.
- Neubau von altersgerechtem Wohnen für den Mittelstand durch die Stadt und Private.
- Verselbständigung des Alterszentrums Frohmatt, Wädenswil.
- Erneuerung von Gebäuden des Alterszentrums Frohmatt, Wädenswil.

1.2 Handlungsbedarf Alterswohnungen "Bin Rääbe"

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. Die Anlage "Bin Rääbe" besteht aus drei Gebäudeteilen und ist die sanierungsbedürftigere Alterssiedlung:

- Gebäudeteil A: 5-geschossiger, abgetreppter Querbau, Schlossbergstrasse 15
- Gebäudeteil B: 4-geschossiger, Längsbau, Schlossbergstrasse 13
- Gebäudeteil C: 1-geschossiger, Verbindungsbau



Alterssiedlung "Bin Rääbe" - Orthofoto SWISSIMAGE 2022

Im Zuge der bislang durchgeführten Sanierungsmassnahmen wurden die Flachdächer erneuert und lediglich der Eingangstrakt im Jahr 2016 einer energetischen Sanierung unterzogen.

Zudem bekamen die Wohnungen im Gebäudeteil B neue Balkone vorgesetzt. Die Bäder und Küchenausstattung wurden im ursprünglichen Zustand belassen. Die Bäder sind nicht hindernisfrei, da sie mit einer Badewanne ausgestattet sind.

Der Gebäudeteil A blieb, bis auf vereinzelte Wohnungszusammenlegungen und Teilsanierungen von weiteren Sanierungsmassnahmen nahezu unberührt und ist daher dringend sanierungsbedürftig. 27 Wohnungen verfügen über keine eigene Nasszelle, d.h. die Bewohnenden müssen das Gemeinschaftsbad im Erdgeschoss aufsuchen um Duschen oder Baden zu können. Lediglich fünf Wohnungen sind mit Badewannen ausgestattet. Zudem sind die Zugänge zu den Balkonen mit Schwellen versehen und deshalb nicht hindernisfrei erreichbar.

Um den substanziellen wie strukturellen Schwächen der Alterssiedlung entgegenzuwirken, wurden mittels Abteilungsbeschluss vom 24. Oktober 2018 und Stadtratsbeschluss Nr. 88 vom 28. März 2022 gesamthaft CHF 120'000 als erste Planungskosten bewilligt.

Daraufhin wurde eine Machbarkeitsstudie bei der Firma Ernst & Humbel mit Sitz in Zürich in Auftrag gegeben. Gleichzeitig wird die Dienststelle Immobilien von der Firma Landis AG mit Sitz in Geroldswil, als Bauherrenvertretung unterstützt.

In der ausgearbeiteten Studie wurden die notwendigen Sanierungsmassnahmen der einzelnen Gebäude sowie mögliche Verdichtungen detailliert aufgezeigt. Der Stadtrat hat sich mit

Beschluss Nr. 106 vom 8. Mai 2023 für die Sanierung von Gebäudeteil A und einen Erweiterungsbau der Alterswohnungen "Bin Rääbe" entschieden. Durch die gewählte Variante wird mittelfristig zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Bei der Sanierung des Gebäudeteils A steht der Erweiterungsbau als Rochadefläche zur Verfügung. Damit kann die finanzielle Belastung der Investitionsrechnung über einen längeren Zeitraum verteilt werden.

1.3 Projektausschuss und Projektorganisation

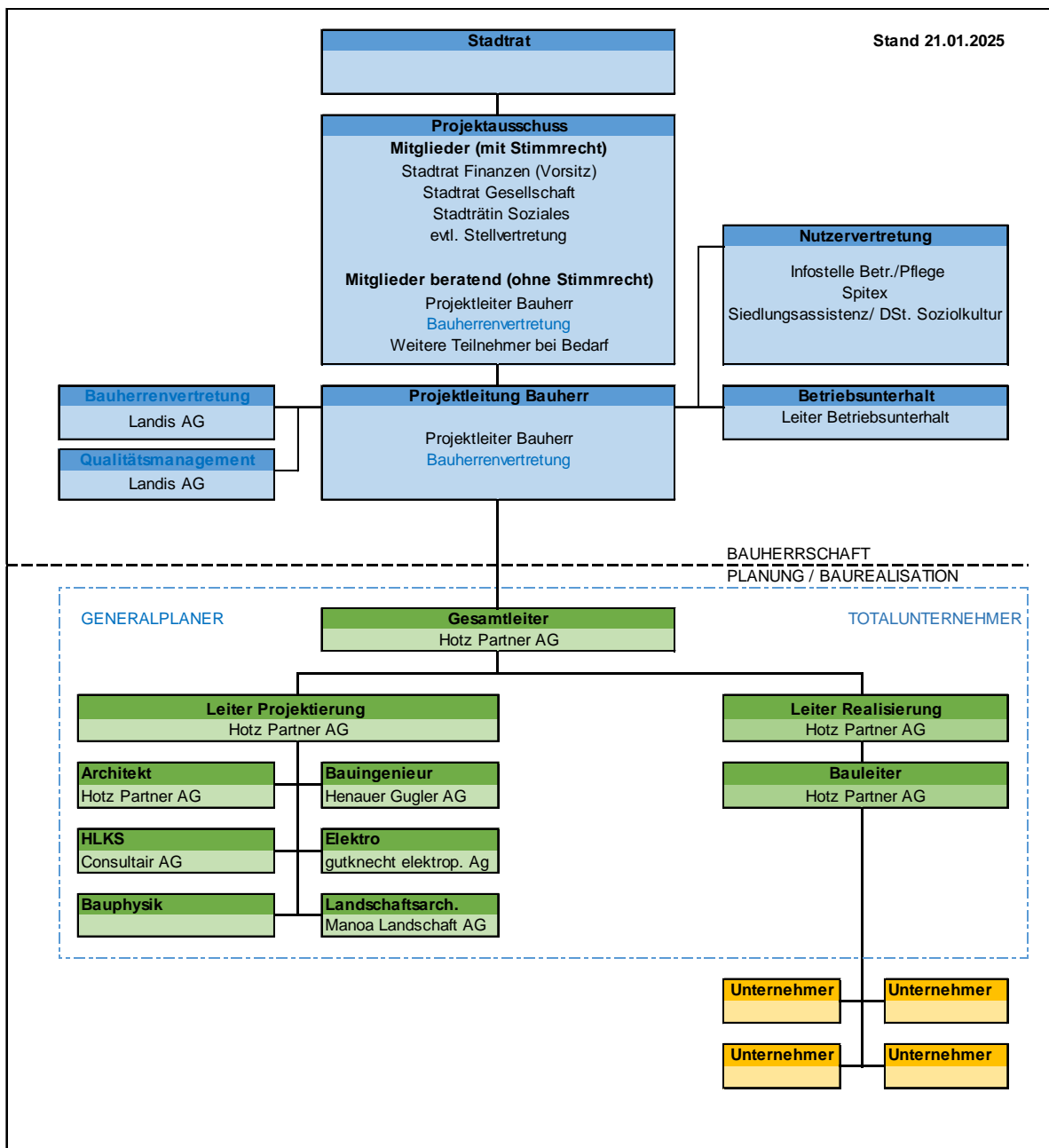
Für die Begleitung des gesamten Projekts und als Vertretung der Bauherrschaft wurde ein Projektausschuss gebildet. Dieser ist ein nicht ständiger und im Vollzug unterstützender Ausschuss des Stadtrats gemäss Art. 23 Gemeindeordnung und Art. 45 Geschäfts- und Verwaltungsreglement Stadtrat. Ihm gehören drei stimmberechtigte Stadratsmitglieder an. Weitere Mitglieder mit beratender Stimme können punktuell hinzugezogen werden. Die Zusammensetzung des Ausschusses sowie die bauherrenseitige Projektorganisation kann nachstehender Abbildung entnommen werden.

Für den Projektausschuss wurden der Stadtrat Finanzen (Vorsitz), der Stadtrat Gesellschaft und die Stadträtin Soziales bestimmt. Die Projektleiterin der Dienststelle Immobilien 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 die Kreditfreigaben innerhalb des bewilligten Baukredites delegiert werden.

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

Zur Qualitätssicherung des Projekts soll nach wie vor das Planungs- und Ingenieurbüro Landis AG mit Sitz in Geroldswil, als externe Bauherrenvertretung beigezogen werden. Es handelt sich um eine ausgewiesene und unabhängige Spezialistin, welche mit ihrer eingebrachten Kompetenz Qualität, Kosten und Termine des Projekts prüft und im Sinne der Bauherrschaft sicherstellt. Die Stadt Wädenswil verspricht sich hierdurch eine erhöhte Sicherheit, was Kosteneffizienz und Termintreue der Projektumsetzung betrifft. Des Weiteren können dadurch die internen Ressourcen der Dienststelle Immobilien für andere Projekte eingesetzt werden.



Organigramm der Projektorganisation

1.4 Ergebnis der Generalplanersubmission

Das Team der Hotz Partner AG mit Sitz in Wädenswil konnte mit den vorgeschlagenen Konzepten, insbesondere in den baulichen Aufgabenstellungen überzeugen. Daher erhielt das Team der Hotz Partner AG den Zuschlag. Das Siegerprojekt wurde wie folgt gewürdigt:

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. Die 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 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 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 B 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.



3D-Ansicht (Nordseite) mit dem neuen Erweiterungsbau

Durch möglichst wenig Änderungen an den vorhandenen Strukturen, war das Siegerprojekt auch das günstigste Projekt.

Die Sanierung der Alterssiedlung "Bin Rääbe" wird eine veränderte Anzahl von Wohnungen nach sich ziehen. Auf der gesamten Überbauung entstehen durch den Erweiterungsbau einerseits 16 neue 1 1/2-Zimmer-Wohnungen, andererseits nimmt durch die Zusammenlegung von 1 1/2-Zimmer-Wohnungen im Altbau die Anzahl der 2 1/2-Zimmer-Wohnungen zu. Daraus entstehen gesamthaft 15 neue Wohnungen.

Bin Rääbe	Vor Sanierung	Nach Sanierung
Gebäudeteil B (Schlossbergstrasse 13) 2.5-Zimmerwohnungen	24	24
Gebäudeteil A (Schlossbergstrasse 15) 1.5-Zimmerwohnungen 2.5-Zimmerwohnungen 3.5-Zimmerwohnungen	27 14 1	22 18 1
Erweiterungsbau 1.5-Zimmerwohnungen	0	16
Total 1.5-Zimmerwohnungen Total 2.5-Zimmerwohnungen Total 3.5-Zimmerwohnungen	27 38 1	38 42 1
Gesamttotal	66	81

Tabellarische Darstellung der Wohnungsstruktur vor und nach Ausführung des Bauvorhabens

Im Gebäudeteil B wird eine eingeschränkte Sanierung laufend durchgeführt. Sobald eine Mietpartei auszieht, wird die Wohnung sanft renoviert mit Tausch der Badewanne gegen eine schwellenlose Dusche und weiteren kleineren Verbesserungen.

1.5 Parkplatzbedarf

Die Alterswohnungen "Bin Rääbe" befinden sich gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der 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 im Baubewilligungsverfahren definiert.

Ohne Berücksichtigung der Spezialnutzung und gemäss der kommunalen Verordnung über Fahrzeugabstellplätze, müssten bei 15 zusätzlichen Wohnungen 15 Parkplätze und ein Besucherparkplatz bereitgestellt werden. Aufgrund des Standortes (Gütekategorie A) ist eine Reduktion auf mind. 40 % und max. 75 % möglich. Bei einer Reduktion auf 40% müssen nur noch 6 Parkplätze und ein Besucherparkplatz anstatt 15 Parkplätze realisiert werden. Inwieweit eine weitere Reduktion der Mindestanzahl Plätze erfolgen kann, wird im Baubewilligungsverfahren geklärt.

Die Erstellung einer Tiefgarage wurde geprüft. Es ist mit einem Flächenverlust im Untergeschoss des Erweiterungsbaus zulasten der Waschküche und Kellerabteile zu rechnen. Die Tiefgarage hätte ca. 15 bis 16 Abstellplätze und ein Volumen von ca. 1'400 m³. Die Grobkostenschätzung beläuft sich auf CHF 1.3 Mio.

Aus finanziellen und ökologischen Gründen wird vom Bau einer Tiefgarage abgesehen, da sich die Umsetzung negativ auf die Baukosten und letztlich auf die Mietkosten auswirken würde.

Mit dem Baugesuch wird ein Mobilitätskonzept eingereicht, gleichzeitig zeigt dieses auch verbesserte Möglichkeiten für Velos und ein Car-Sharing auf.

1.6 Verbindungsbau (Allgemeinflächen)

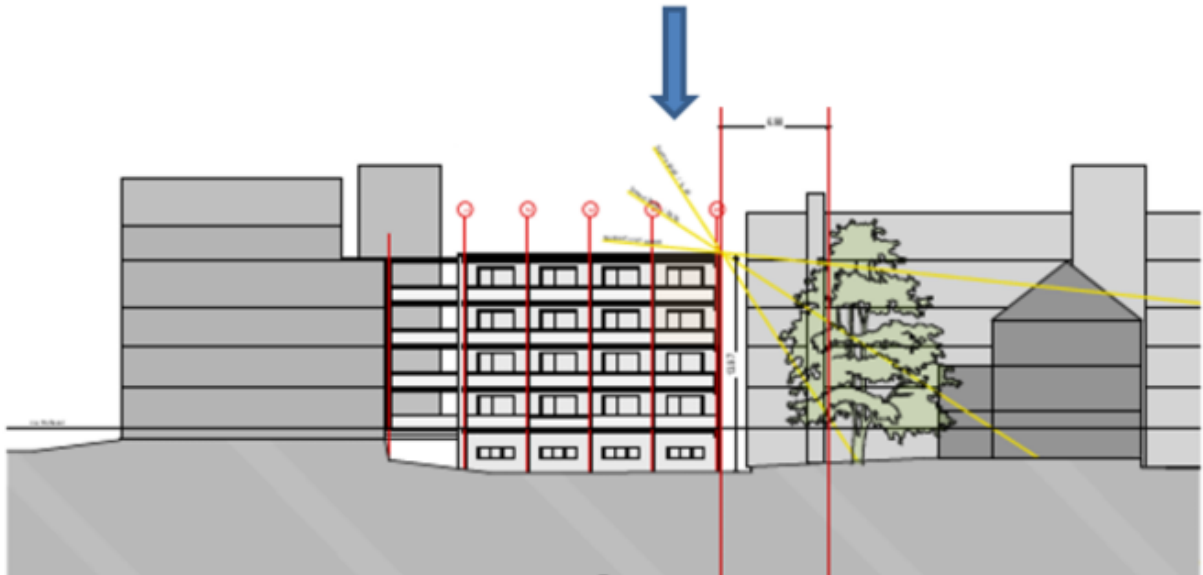
Die Nutzungsanordnung des Verbindungsbaus ist nicht ideal. Diese Aufwertung innerhalb des Gebäudeteils C war nicht Teil der Ausschreibung. Der Generalplaner und die Projektleitung schätzen die Aufwendungen auf rund CHF 250'000. Das Projekt ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht erarbeitet. Mit den genannten Investitionen von rund CHF 250'000 würde ein moderner und praktikabler Begegnungsort für die Bewohnenden geschaffen werden, einschliesslich einer modernen Gemeinschaftsküche. Die Bewohnenden hätten so die Möglichkeit gemeinsam zu kochen. Der neue Gemeinschaftsraum kann zudem für verschiedene Anlässe und Veranstaltungen der Dienststelle Soziokultur genutzt werden, dies in einer neuen und ansprechenden Raumgestaltung. Der heutige Gemeinschaftsraum ist dunkel und wenig einladend, die Bodenbeläge und Teile der Einrichtungen sind stark abgenutzt und haben ihre Lebensdauer seit mehreren Jahren bereits erreicht. Die Beleuchtung ist veraltet und muss durch moderne und sparsame LED-Beleuchtungen ersetzt werden. Das heutige Büro der Siedlungsassistenten muss aufgrund der Sanierungen im Gebäudeteil A in den Verbindungstrakt verschoben werden. Dies wäre dann ebenfalls Teil des angedachten Umbaus und der Sanierung des Gebäudeteils C.

2. Stand der Planung

2.1 Erweiterungsbau (Neubau)



Auszug Katasterplan zum Grundstück Schlossbergstrasse 13/15, rot gekennzeichnet Erweiterungsbau



Ansicht (Nordseite) Erweiterungsbau, Abstandlinie zum Nachbargebäude verringert, dafür 2 zusätzliche Wohnungen

Der Projektausschuss hat sich für den Einbau einer Liftanlage ausgesprochen, da dies eine bessere Erschliessung mit bis zu 40 Metern Wegersparnis für die Bewohnenden mit sich bringt. Zudem würde beim Verzicht des Einbaus der bestehende Lift im Gebäudeteil A an seine Kapazitätsgrenze stossen. Des Weiteren steht eine Alternative zur Verfügung, sollte der Lift in Gebäude A ausfallen oder aufgrund von geplanten Reparaturen und Sanierungen nicht zur Verfügung stehen.

Durch den Lift im Erweiterungsbau und die eigenen Waschräume für die Bewohnenden, kann auf einen Durchgang im Untergeschoss verzichtet werden. Hier wird nun ein kostengünstigerer Kriechkeller für die Haustechnik ausgebildet.



Ansicht (Nordseite) Erweiterungsbau



Ansicht (Südseite) Erweiterungsbau

Das Untergeschoss des Erweiterungsbaus soll mit Recyclingbeton erstellt werden. Das Erdgeschoss und die Obergeschosse werden aus einer ökonomischen Holzkonstruktion erstellt.

Die Wände und Decken werden aus Holz bestehen, wobei die Holzstruktur der Decken im fertigen Zustand sichtbar bleibt. Eine grüne Welleternit Fassade wird den Erweiterungsbau umwickeln, lachsfarbige textile Sonnenstoren geben einen Kontrast und schaffen eine Verbindung zum Bestand. An der Ost- und Westfassade ist eine Fassadenbegrünung geplant.

In Bezug auf klimaneutrales Bauen wird der Erweiterungsbau auf einen Standard von Minergie-A angelehnt. Bei den eingesetzten Baumaterialien orientiert sich das Projekt am Ecobau Label 1. Beide Verfahren werden allerdings ohne Zertifizierung ausgeführt.

2.2 Sanierungsbau Gebäudeteil A



Auszug Katasterplan zum Grundstück Schlossbergstrasse 13/15, rot gekennzeichnet Sanierungsteil Gebäude A

Die Bestandsaufnahmen des bestehenden Gebäudeteils A sind abgeschlossen.

Die Werkleitungen sind grundsätzlich in einem guten Zustand. Allerdings müssen einzelne Leitungen mit einem Inlinerverfahren saniert und bei wenigen Leitungen das Gefälle angepasst werden.

Bei den Sondagen der Bausubstanz wurde festgestellt, dass sich die Substanz grundsätzlich in einem guten Zustand befindet. Allerdings sind Anpassungen bei der Erdbebensicherheit und dem Schallschutz notwendig, um den heutigen Vorschriften gerecht zu werden. Damit entstehen Mehrkosten von rund CHF 1 Mio.

Die damit verbundenen Immissionen sind für die in den Hausteilen verbleibenden Mieter nicht zumutbar, weshalb auf eine Etappierung verzichtet wird.

Der Gebäudeteil A muss somit zum Start der Sanierung komplett geräumt und die Bewohnenden für ca. ein Jahr in anderen Liegenschaften untergebracht werden. Für die Unterbringung werden u.a. die Objekte Erweiterungsbau Bin Rääbe, Gebäudeteil B Bin Rääbe, Alterssiedlung Tobelrain, Alterswohnungen an der Rebbergstrasse, Rütibüelstrasse, sowie der Ersatzneubau an der Büelenstrasse 5 + 7 in Betracht gezogen.

Das im Jahr 2012 sanierte Dach auf dem Gebäudeteil A ist in einem guten Zustand und muss nicht erneuert werden. Es bedarf kleiner Anpassungen. Die Entwässerung muss optimiert und der Dachrand isoliert werden. Aber der kostspielige Grundaufbau des Daches (Dämmstärke) kann belassen werden.

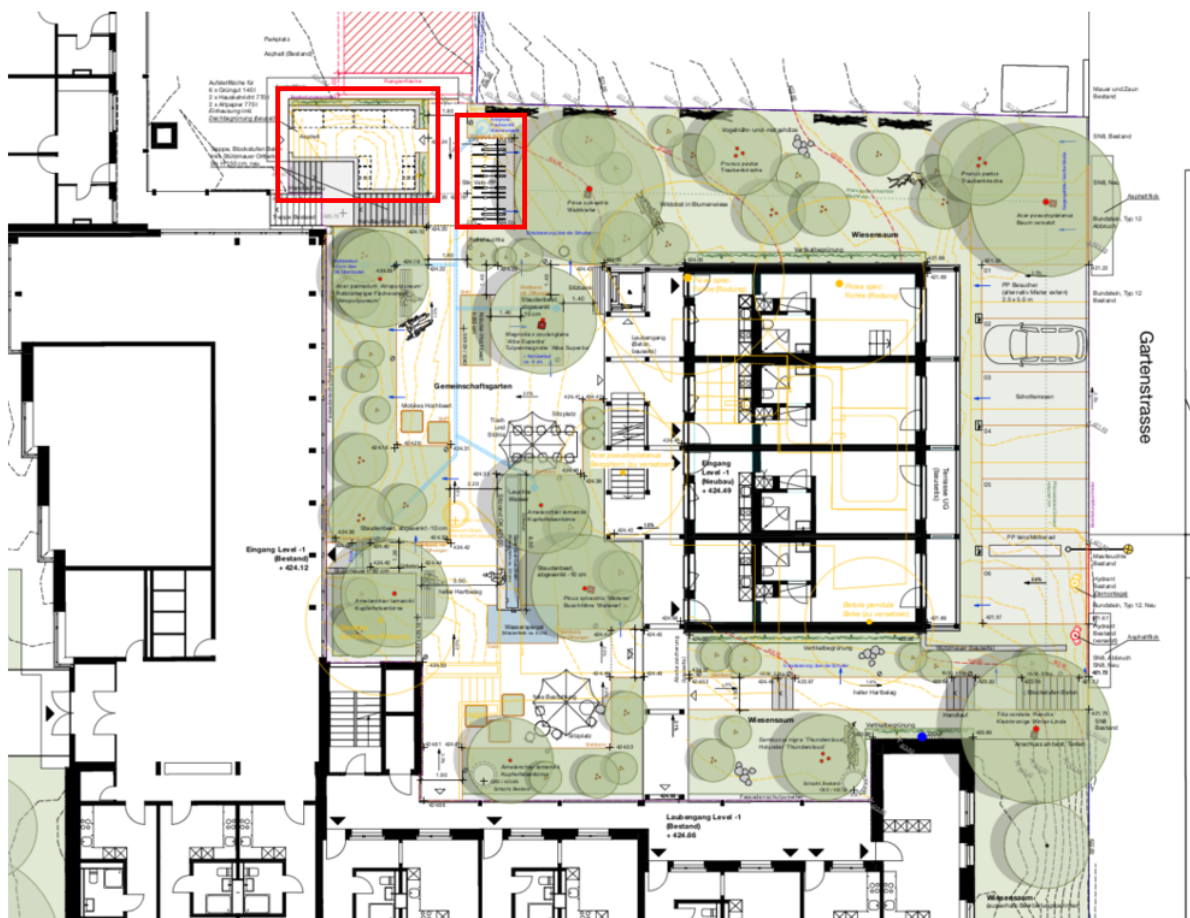
Durch die Neuordnung der Badezimmer ist die Erstellung einer neuen Steigzone notwendig, welche kostenintensiv ist.

Beim Gebäudeteil A wurde entschieden, den Energiestandard nach SIA 380:1/2016 Einzelbauteilnachweise zu berechnen. Dieser orientiert sich mit einer Ausnahme an den Vorgaben der U-Werte eines Minergie Systems 1/GEAK Klasse B.

Eine Ausnahme bildet das bestehende Flachdach. Es wird nicht zusätzlich aufgedämmt, damit die bestehende Solaranlage erhalten werden kann.

2.3 Freiraumkonzept/ Gemeinschaftsgarten

Das Freiraumkonzept wurde im Anschluss an die Generalplanersubmission komplett überarbeitet und weiterentwickelt. Dabei wurden eine neue Müllsammelstelle und weitere Veloabstellflächen ergänzt.



Umgebungsplan, rot gekennzeichnet neue Sammelmüllfläche und neue Velostellflächen



Skizze von der Innenhofansicht

2.4 Energieträger

Für den Erweiterungsbau ist eine Übergangslösung mit bestehender Gasheizung geplant. Sobald die Erschliessung des Energieverbunds bis an die Schlossbergstrasse erstellt ist, soll die gesamte Siedlung mit Fernwärme beheizt werden. Für die Baubewilligung dieser Ausnahme- bzw. Übergangslösung ist ein Vertrag zwischen dem Fernwärmeanbieter und der Stadt Wädenswil vorzulegen. Dieser Wärmeliefervertrag für die Liegenschaft Bin Rääbe wird rechtzeitig abgeschlossen werden können.

Die bestehende Solaranlage (Warmwasser) auf dem Dach des Gebäudeteils A bleibt bestehen, da das Dach in einem guten Zustand ist und nicht saniert wird. Auf dem Erweiterungsbau wird eine Photovoltaikanlage installiert.

2.5 Terminplanung und Meilensteine

Die Terminplanung sieht wie folgt aus:

Bauprojekt Erweiterungsbau und Sanierung	Januar 2025
Weisung an den Gemeinderat	April 2025
Baueingabe Erweiterungsbau und Sanierung	Mai 2025
Bauentscheid*	September 2025
Entscheid Gemeinderat*	September 2025
Volksabstimmung*	8. März 2026
Realisierung Erweiterungsbau	Januar 2027 bis November 2027
Gesamtsanierung Gebäudeteil A	März 2028 bis Mai 2029
Fertigstellung Bezug	Juni 2029
*unverbindliche Schätzung	

3. Finanzielles

3.1 Bisherige Kosten

Im Projekt wurden bis jetzt folgende Mittel genehmigt:

Kreditdatum erhalten		Kredit beantragt	Instanz
24.10.2018	CHF	67'300	Abteilung Finanzen
28.03.2022	CHF	70'100	Stadtrat
08.05.2023	CHF	250'000	Stadtrat
12.02.2024	CHF	1'100'000	Stadtrat
Total	CHF	1'487'000	

Davon wurden seit 2021 bis Ende 2024 bereits rund CHF 922'000 ausgegeben. Für die Planungskosten wurden im Budget 2025 CHF 1'000'000 eingestellt. Ein Teil der im Planjahr 2025 und alle in den folgenden Jahren eingeplanten Kosten betreffen die Durchführung der Submission und die Realisierung. Die Dienststelle Immobilien geht in Abstimmung mit der Landis AG und der Hotz Partner AG davon aus, dass sich bis Ende 2025 die Ausgaben im Rahmen der bewilligten Mittel in Höhe von CHF 1'487'000 bewegen werden. Sollte sich im Laufe des Jahres 2025 herausstellen, dass die Planung und Projektierung schneller voranschreitet und deshalb bis Ende 2025 voraussichtlich mit höhere Ausgaben gerechnet werden muss, wird die Dienststelle Immobilien beim Stadtrat rechtzeitig vorher einen Antrag zur Bewilligung weiterer finanzieller Mittel stellen.

Die Projektierung betrifft sowohl die Sanierung der bestehenden Gebäude, als auch den Erweiterungsbau. Da der Auslöser für das Projekt die Sanierung der bestehenden Alterswohnungen ist und der überwiegende Teil der anfallenden Projektierungskosten die Sanierung betrifft und für die Phase der Projektierung weder in sachlicher, örtlicher noch zeitlicher Hinsicht erheblicher Entscheidungsspielraum bestand, wurde der Projektierungskredit als Ganzes als gebundene Ausgabe beschlossen. Der auf die Projektierung folgende Entscheid zur Erweiterung ist aufgrund des erheblichen Entscheidungsspielraums offensichtlich nicht gebunden.

3.2 Baukosten

Kostenvoranschlag			
Erweiterungsbau (+/- 10%)	CHF		7'384'000
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	121'000	
2 Gebäude	CHF	6'154'000	
4 Umgebung	CHF	665'000	
5 Baunebenkosten	CHF	344'000	
6 Reserve	CHF	100'000	
Sanierung (+/- 15%)	CHF		9'843'000
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	530'000	
2 Gebäude	CHF	8'936'000	
4 Umgebung	CHF	100'000	
5 Baunebenkosten	CHF	177'000	

6 Reserve	CHF	100'000
Mitteltrakt (geschätzt)	CHF	250'000
Bauherrenberatung	CHF	50'000
Eigenleistung	CHF	173'000
Abzüglich bereits bewilligte Planungskosten	CHF	- 990'000
Zzgl. Rundung/ Unvorhergese- henes	CHF	90'000
Total inkl. MWST	CHF	16'800'000

Erweiterungsbau: Schweizerischer Baupreisindex, Stand Oktober 2024 Rubrik: Neubau

Sanierung: Schweizerischer Baupreisindex, Stand Oktober 2024, Rubrik: Umbau

Beim Erweiterungsbau basiert aktuell die Baukostenberechnung auf Basis eines Minergie-standards. Zurzeit wird noch evaluiert, welche Mehrkosten der höhere Standard Minergie-A und Ecobau Label 1 zur Folge haben würden.

Nachdem mit dem Erweiterungsbau die Stadt Wädenswil ebenfalls das Ziel verfolgt, günstige Wohnungen anbieten zu können ist fraglich, ob sich das aufgrund von allfälligen höheren Baukosten darstellen lässt. Aus diesem Grund wird beim Neubau aktuell von einem neuen Gebäude nur in Minergiestandard ausgegangen und nicht von einem höheren Gebäudestandard. Gemäss Richtlinie für nachhaltige Konzepte für städtische Hochbauvorhaben kann je nach Ziel und Zweck eines städtischen Bauvorhabens in begründeten Fällen von diesen Richtlinien abgewichen werden (z.B. aus Kostengründen).

Aus diesem Grunde soll an einer Erstellung des Erweiterungsbaus nur in Minergiestandard festgehalten werden.

3.3 Mietzinskalkulation

Bei den Alterswohnungen "Bin Rääbe" handelt es sich um günstige Wohnungen und das soll auch künftig so bleiben. Die aktuellen Mietpreise (inkl. Nebenkosten) in der Schlossbergstrasse 15 zeigen sich wie folgt:

Gebäudeteil		Bruttomietzinsen
Schlossbergstrasse 15		
1.5-Zimmerwohnungen	CHF	700 – 800
2.5-Zimmerwohnungen	CHF	800 – 1'450
3.5-Zimmerwohnung	CHF	2'450

Die zukünftigen Mietpreise werden auf der Basis einer Kostenmiete kalkuliert. Dabei profitieren die Wohnungen im Erweiterungsbau davon, dass keine zusätzlichen Kosten für das Land einkalkuliert werden muss.

Ziel der Sanierung ist es, dass die Bewohnenden im sanierten Gebäudeteil A auch nach der Renovierung in der Lage sind, die Mieten zu tragen, auch wenn sie auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind.

Bei den Ergänzungsleistungen beträgt der Anteil für die Wohnungsmiete für eine Person bis zu CHF 1'525, für 2 Personen bis zu CHF 1'810 pro Monat.

Beim heutigen Kostenstand ist mit folgenden Mietzinsen zu rechnen:

Gebäudeteil		~ Bruttomietzinsen
Schlossbergstrasse 15 (nach Sanierung)		
1.5-Zimmerwohnungen	CHF	990
2.5-Zimmerwohnungen	CHF	1'580
3.5-Zimmerwohnung	CHF	2'450
Erweiterungsbau		
1.5-Zimmerwohnungen	CHF	1'525

Kapitalisierung von 3.30% (Erweiterungsbau), Kapitalisierung von 3.75% (Sanierung), beides inkl. pauschalen Nebenkosten.

Beim Erweiterungsbau sollen die Mietzinse für Ergänzungsleistungsbezüger erschwinglich sein. Dementsprechend wird der Preis bei CHF 1'525 angesetzt. Eine allfällige Differenz zur definitiven Mietzinskalkulation nach Vorliegen der effektiven Kosten wird als Mietzinsreserve in den Verträgen berücksichtigt, so dass bei einer Erhöhung der Ergänzungsleistungsgrenzen die Mietzinsen erhöht werden können. Bis dahin wird die Differenz aus den Erträgen der übrigen Wohnungen kompensiert.

Für den sanierten Teil liegen die kalkulierten Mietzinsen unter den Höchstsätzen der Ergänzungsleistungen, so dass diese für Bezüger von Ergänzungsleistungen finanzierbar sind.

Die Mietzinskalkulation beruht für den Gebäudeteil A auf einem Kapitalisierungssatz von 3.75 %. Nebst den reinen Sanierungskosten wurden die anteiligen Restbuchwerte per 31. Dezember 2024 in die Mietzinskalkulation eingerechnet. Für den Landanteil wurde kein Wert in die Mietzinsberechnung eingerechnet.

Die Dienststelle Immobilien setzt für die Berechnung der pauschalen Nebenkosten den bisherigen Nebenkostensatz von CHF 264 pro Monat für eine 1.5-Zimmerwohnung an, bzw. CHF 384 für eine 2.5-Zimmerwohnung. Eine Anpassung der pauschalen Nebenkosten erfolgte zuletzt per 1. Juli 2023. Eine Anpassung von pauschalen Nebenkosten kann alle drei Jahre durchgeführt werden, sofern diese nicht kostendeckend sind. Mit der Fertigstellung des Erweiterungsbaus und der durchgeführten Sanierung von Gebäudeteil A wird die Dienststelle Immobilien die Kostendeckung der pauschalen Nebenkosten erneut überprüfen. Sollte sich dabei herausstellen, dass diese nicht mehr kostendeckend sind, würden diese entsprechend angepasst werden.

3.4 Finanzielle Folgekosten

Gemäss Kostenschätzung unter Punkt 3.2, belaufen sich die gesamten Baukosten auf CHF 16'800'000 zuzüglich der bewilligten Planungskosten von CHF 990'000. Daraus ergeben sich Investitionskosten von CHF 17'790'000, welche für die Abschreibungen relevant sind.

Die Dienststelle Immobilien geht davon aus, dass beide Bauten über die Dauer der regulären Abschreibung von Neubauten von 33 Jahren zu städtischen Zwecken genutzt werden können.

Berechnung der jährlichen Folgekosten:	Zinssatz %	Basiswert	Betrag
Kapitalfolgekosten:			
Planmässige Abschreibung (33 Jahre)		CHF 17'790'000	CHF 539'091
Verzinsung Baukosten (Buchwert)	1%	CHF 17'790'000	CHF 88'950
Betriebliche Folgekosten (Unterhalt)	1%	CHF 17'790'000	CHF 177'900
Personelle Folgekosten			CHF 15'000
Summe durchschnittliche jährliche Folgekosten			CHF 805'941

Bei den personellen Folgekosten wird ein zukünftiger Mehraufwand beim Unterhalt und der Reinigung erwartet. Das genaue Pensum kann noch nicht abgeschätzt werden, daher wird für die Berechnung eine 25 % Stelle kalkuliert ohne Personalnebenkosten.

Das Projekt löst einmalige Kosten aus, welche notwendig sind, um das Projekt wie beschrieben durchführen zu können. Diese Kosten sind nicht aktivierungsfähig und müssen zulasten der Erfolgsrechnung verbucht werden. Dennoch sind sie Teil des Verpflichtungskredits und folglich zu bewilligen.

Berechnung der einmaligen Kosten:	Betrag
Umzugskosten: Unterstützung beim Umzug der Bewohnenden	CHF 170'000
Mietzinsausfall wegen Leerstand: Schlossbergstrasse 15	CHF 485'000
Bezuschussung Mietzinsen: Unterbringung in der Büelenstrasse 5+ 7, teilweiser Ausgleich der höheren Mieten	CHF 315'000
Instandsetzungskosten der Übergangswohnungen (pauschal)	CHF 30'000
Summe einmalige Kosten zu Lasten der Erfolgsrechnung:	CHF 1'000'000

Die Kosten für die Zuschussung der Mietzinsen entstehen, falls die Bewohnenden während der Sanierungsarbeiten übergangsweise im Neubau Büelenstrasse 5+7, Wädenswil untergebracht werden müssen. Die Mieten in diesem Neubau sind deutlich höher als im Gebäudeteil A. Da die genaue Höhe der Kosten nicht exakt benannt werden kann, wurde in der Berechnung der Maximalbetrag angesetzt, falls alle Wohnungen im Neubau Büelenstrasse 5+7 für die temporäre Unterbringung der Bewohnenden verwendet werden müssen.

Die Dienststelle Immobilien erwartet, neben den oben genannten einmaligen Kosten, die durch die Sanierung entstehen, mit einem vorübergehenden erhöhten Personalaufwand. Dieser wird sowohl seitens kaufmännischer Bewirtschaftung bei der Dienststelle Immobilien als auch seitens der Siedlungsassistenz (Dienststelle Soziokultur) während der Sanierungsphase erforderlich sein. Die Mehrkosten können derzeit noch nicht genau quantifiziert werden, da noch nicht feststeht, in welchem personellen Umfang die Bewohnenden während der Sanierung mit Umzügen und Wohnungswechseln verstärkt betreut werden müssen.

Diesen Kosten stehen folgende Einnahmen aus den in dem Projekt betroffenen Wohnungen gegenüber:

Bin Rääbe	Anzahl Whg.	Netto
1.5-Zimmerwohnungen (Erweiterungsbau)	16	CHF 242'223
1.5-Zimmerwohnungen (Sanierung)	22	CHF 191'664
2.5-Zimmerwohnungen	18	CHF 258'336
3.5-Zimmerwohnungen	1	CHF 24'300
Summe Einnahmen		CHF 716'523

Die Einnahmen von rund CHF 700'000 können nicht direkt den Kosten gegenübergestellt werden. Die Kosten beinhalten eine Abschreibungsdauer von 33 Jahren und keine heutigen Restwerte. Die Mietzinskalkulation geht von einer wesentlich längeren Abschreibungsdauer aus und berücksichtigt die Restwerte der alten Gebäude.

4. Vermietung

Die Nachfrage nach preisgünstigen Alterswohnungen ist hoch. Durch klare Regeln in einem Reglement für die Vermietung von Alterswohnungen der Stadt Wädenswil wird sichergestellt, dass nur Personen, welche die Bedingungen erfüllen eine Wohnung erhalten. Derzeit existiert lediglich eine Richtlinie, die keine rechtlich bindende Wirkung hat. Der Erlass eines Reglements durch den Stadtrat wird demnächst erfolgen.

Das neue Reglement zur Vermietung von Alterswohnungen soll unter anderen die folgenden Bedingungen enthalten:

- Bewohnende von Wädenswil (zuletzt mindestens 3 Jahre wohnhaft in Wädenswil). In Ausnahmefällen ist ein kürzerer Aufenthalt, ein Aufenthalt mit Unterbrüchen oder kein Wohnsitz in Wädenswil möglich. Die Entscheidung zur Bewilligung von Ausnahmefällen liegt beim Stadtrat.
- 1.5 Zimmer-Wohnungen werden nur an Einzelpersonen vergeben. Bei Wohnungen mit mehr als einem Zimmer haben Personen, die eine Lebens- oder Wohngemeinschaft bilden, Vorrang. Die Dienststelle Immobilien behält sich vor, dieses Kriterium den aktuellen Gegebenheiten (Angebot / Nachfrage) anzupassen.
- Mindestalter 62 Jahre oder Personen mit einer IV-Rente von mindestens 50%.

5. Zusammenfassung

Mit dieser Vorlage ist es gelungen, eine gute Lösung für die Alterssiedlung "Bin Rääbe" zu finden und ein ausgewogenes Projekt im Interesse der Stadt Wädenswil auszuarbeiten. Es verbindet folgende Vorteile:

- Mit der Sanierung und Erweiterung der "Bin Rääbe" kann einer steigenden Nachfrage nach preisgünstigen, altersgerechten Wohnungen entsprochen und gleichzeitig der Wohnstandard in den bestehenden Wohnungen erhöht werden.

- Mit dem Erweiterungsbau kann ein Teil der Bewohnenden aus dem Gebäudeteil A während der Sanierung auf dem Areal wohnen bleiben.
- Die gute Bausubstanz des Gebäudes A kann erhalten werden, dies bringt eine Kostenersparnis und trägt zur Nachhaltigkeit bei.
- Durch das neu erstellte Vermietungsreglement kann sichergestellt werden, dass der preisgünstige Wohnraum denen zu Gute kommt, welche die Bedingungen am besten erfüllen.
- Die Wohnungen können zu einem fairen Preis vermietet werden und sind auch für die Bezügerinnen und Bezüger von Ergänzungsleistungen finanzierbar.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Die Weisung über die Totalsanierung und Erweiterung der Alterssiedlung "Bin Rääbe" an der Schlossbergstrasse mit einem Verpflichtungskredit von CHF 17'800'000 +/- 15 % (inkl. MwSt.) wird an den Gemeinderat verabschiedet.
2. Der Erweiterungsbau wird in Minergiebauweise erstellt und nicht nach dem höheren Standard Minergie-A mit Ecobau Label 1, damit das Ziel erreicht werden kann, auch im Erweiterungsbau günstige Alterswohnungen anbieten zu können.
3. Referent des Stadtrats: Christof Wolfer, Stadtrat Finanzen.
4. Mitteilung an:
 - Mitglieder des Gemeinderats
 - Mitglieder des Stadtrats
 - Abteilung Finanzen
 - Dienststelle Immobilien

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

