



Protokollauszug vom

01.04.2020

Departement Soziales / Bereich Alter und Pflege:

AZ Adlergarten Umnutzung Villa Bürogebäude, Projekt-Nr. 13152: Kenntnisnahme Machbarkeitsstudie und Festlegung des weiteren Vorgehens

IDG-Status: öffentlich

SR. 20.201-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Instandsetzung der Villa Adlergarten in Büroräume für Alter und Pflege gemäss Beilage wird zur Kenntnis genommen.
2. Als Grundlage für das weitere Vorgehen wird das Szenario «Mittel» mit voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten von 3,42 Millionen Franken (Kostengenauigkeit  $\pm 25\%$ , ohne Instandsetzung Pavillon) gemäss Ziffer 3 Begründung zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Das Departement Soziales, Alter und Pflege, wird beauftragt, für die Genehmigung des Projektierungskredits bis spätestens 31. Mai 2020 eine Weisung an den Grossen Gemeinderat auszuarbeiten.
4. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Departement Soziales, Alter und Pflege, eine geeignete Submission für ein Planungsbüro für die Umnutzung und Instandsetzung der Villa Adlergarten in Büros durchzuführen. Die Verfahrenswahl und die Eignungs- und Zuschlagskriterien werden von der Vorsteherin des Departements Bau festgelegt (vgl. SR.17.696-1).
5. Mitteilung an: Departement Soziales, Alter und Pflege; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau; Departement Finanzen, Immobilien.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon'. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'A' and a long, sweeping tail.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

#### **a) Örtlicher und baulicher Kontext**

Das Hauptgebäude des Alterszentrums Adlergarten wurde in den Jahren 1964 bis 1968 erstellt. Rund zehn Jahre später wurde das Gebäude mit einem Veranstaltungssaal erweitert und von 2013 bis 2015 wurde die Anlage saniert. Zum Alterszentrum Adlergarten gehören folgende weitere Liegenschaften: Die Villa Adlergarten (erbaut 1834-35, ehemaliges Hôtel de la Fortuna) mit Orangerie (erbaut 1838, ehemaliges Gewächs- / Waschhaus) und Pavillon (erbaut um 1820), der Kleine Adlergarten (erbaut 1836, ehemaliges Ökonomiegebäude, genutzt als Personalhaus), das Personalhaus 1 (erbaut 1967) sowie das Personalhaus 2 (erbaut 1974).

Die Villa Adlergarten wurde um 1990 zu einem Altersheim mit Tagesklinik umgebaut. Im Erdgeschoss war die Tagesklinik mit Aufenthalts- und Therapieräumen, im ersten und zweiten Obergeschoss befand sich das Altersheim mit Bewohnerzimmern und Nebenräumen wie Stations- und Aufenthaltsräumen, die Orangerie diente als Ruheraum.

#### **b) Nutzung als Bürogebäude**

Die Nutzung der Villa Adlergarten zur Betreuung von Wohngruppen und als Tageszentrum hat sich als zunehmend schwierig erwiesen. Das denkmalgeschützte Gebäude lässt keine entscheidenden nutzungs- und betriebsverbessernden baulichen Eingriffe oder Erweiterungen für die Kernaufgabe Pflege und Betreuung zu. Die betreute Wohngruppe im ersten und zweiten Obergeschoss der Villa musste deshalb im Jahr 2016 aus betrieblichen und finanziellen Überlegungen sowie aus Sicherheitsaspekten (Brandschutz) geschlossen werden. Die entsprechenden Räume stehen seither leer, das Erdgeschoss und zwei Räume im ersten Obergeschoss werden nach wie vor als Tageszentrum genutzt. Auch für das Tageszentrum gestaltet sich ein effizienter Betrieb über zwei Geschosse auf Grund der denkmalgeschützten Gebäudestruktur als schwierig. Sinnvolle Erweiterungen des Tagesangebots sind kaum möglich, weshalb das Tageszentrum längerfristig an einem geeigneteren Ort untergebracht werden soll.

Die Objektauswertung des Amtes für Städtebau aus dem Jahr 2016 hat zudem aufgezeigt, dass diverse Bauteile der Villa (Fenster, Wärmeverteilung, Innenausbau usw.) zeitnah instandgesetzt werden müssen.

#### **c) Auftrag Machbarkeitsstudie**

Um die erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen und eine für Alter und Pflege betrieblich zweckdienliche Zusammenführung der heute auf diverse Gebäude verteilten Büroarbeitsplätze

in der teilweise leerstehenden Villa zu prüfen, hat das Amt für Städtebau im 2017 eine Machbarkeitsstudie (inkl. Bauzustandsanalyse) in Auftrag gegeben. Der Auftrag umfasste die Prüfung von zwei Szenarien. Das Szenario «Klein» mit einer Büronutzung im ersten und zweiten Obergeschoss ohne Erdgeschoss und Orangerie und einer Pinselsanierung (Instandhaltung) für die nächsten 10 Jahre und das Szenario «Mittel» mit einer Büronutzung in allen Geschossen inkl. Erdgeschoss und Orangerie und einer Instandsetzung für die nächsten 30 Jahre (vgl. Bauzustandsanalyse und Machbarkeitsstudie in der Beilage S. 5).

## **2. Ergebnisse Machbarkeitsstudie**

Die Bauzustandsanalyse zeigt auf, dass sich die Villa als Gesamtes in einem mittelmässigen baulichen Zustand befindet. In schlechtem Zustand befinden sich insbesondere die Kanalisation, die Fenster und auch teilweise die Elektroinstallationen.

Bezüglich Machbarkeit der Umnutzung geht aus der Studie hervor, dass aus baulicher Sicht sowohl das Szenario «Klein» wie auch das Szenario «Mittel» umsetzbar sind. Mit beiden Szenarien kann zudem sowohl den Anforderungen des Denkmalschutzes als auch den Anforderungen an die Nutzungen in der Zone für öffentliche Bauten Rechnung getragen werden. Im Fazit der Studie wird mit folgender Begründung empfohlen, auf das Szenario «Mittel» abzustellen: Die einmalige Instandsetzung des Gebäudes für einen längeren Zeithorizont von 30 Jahren sei nachhaltiger und insgesamt günstiger als das Szenario «Klein». Die Umsetzung des Szenarios «Klein» würde nur dann Sinn machen, wenn die Nutzung der Villa als Büroarbeitsplätze maximal für die kommenden 10 Jahre vorgesehen wäre. Aus betrieblicher Sicht sei das Szenario «Klein» zudem mit dem Nachteil verbunden, dass der mit der Büronutzung der Obergeschosse einhergehende Durchgangsverkehr die Privatsphäre der im Erdgeschoss befindlichen Tagesgäste störe.

## **3. Weiteres Vorgehen: Abstellen auf Szenario «Mittel» (ohne Instandsetzung Pavillon)**

Mit der Umsetzung des Szenarios «Mittel» kann sichergestellt werden, dass die Liegenschaft langfristig - für die kommenden 30 bis 40 Jahre - und nachhaltig genutzt werden kann. Die Umnutzung der teilweise leerstehenden Villa als Bürogebäude für die Verwaltung des Bereichs Alter und Pflege auf allen Geschossen mit insgesamt rund 74 Arbeitsplätzen ermöglicht sodann die Zusammenführung der heute auf diverse Gebäude verteilten Büroarbeitsplätze und ist im Sinne der weiteren Zentralisierung der Verwaltung Alter und Pflege betrieblich zweckmässig.

Entgegen der Studie Szenario «Mittel» soll aber vorerst nur die Villa mit Orangerie saniert werden, ohne Pavillon. Der betriebliche Zusammenhang zwischen Pavillon und Villa ist kleiner als ursprünglich bei der Auftragserteilung der Machbarkeitsstudie angenommen. Die beiden Projekte – Sanierung Villa mit Orangerie und Sanierung Pavillon – sollen daher losgelöst voneinander

umgesetzt werden. In einer ersten Etappe werden die beiden Obergeschosse der Villa für eine Büronutzung von Alter und Pflege umgebaut und instandgesetzt. Der Umbau des Erdgeschosses mit der gleichen Nutzung erfolgt in einer zweiten Etappe.

Die Gesamtinvestitionskosten für die Villa mit Orangerie mit Pavillon belaufen sich gemäss der Kostenschätzung Szenario «Mittel» auf 3 967 303 Franken, ohne Pavillon auf **3 419 768 Franken**. Es handelt sich dabei um eine Grobkostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$  (vgl. Bauzustandsanalyse und Machbarkeitsstudie in der Beilage, S. 55 ff.). Der Kostenrahmen bewegt sich somit zwischen rund 2.6 Mio und 4.3 Mio Franken.

#### **4. Durchführung Verfahren Planungsbüro**

Für die Projektierung und Ausführung des Projekts soll in einem offenen Verfahren im Staatsvertragsbereich ein geeignetes Planungsbüro ermittelt werden. Für diese Bauaufgabe stehen insbesondere die Erfahrung im Umgang mit Denkmalschutzobjekten und Bauen unter Betrieb für die Eignung im Zentrum. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, ist deshalb zu beauftragen, im Zusammenarbeit mit dem Bereich Alter und Pflege eine geeignete Submission für ein Planungsbüro für die Umnutzung und Instandsetzung der Villa Adlergarten in Büros durchzuführen.

#### **5. Termine / Nächste Schritte**

Wie bereits erwähnt erfolgt die Umnutzung und Instandsetzung der Liegenschaft in zwei Etappen. In einer ersten Etappe sind die erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen und die Obergeschosse der Villa als Büroräumlichkeiten gemäss Machbarkeitsstudie «Umnutzung Villa Adlergarten» Juli 2018 Szenario «Mittel» zu projektieren und zu realisieren. In einer zweiten Etappe ist – in Abhängigkeit von der Realisierung des geplanten Erweiterungsneubaus Adlergarten, in welchem das Tageszentrum neu untergebracht werden soll – das entsprechend freiwerdende Erdgeschoss der Villa in Büros umzubauen.

Aktuell sieht die Planung wie folgt aus:

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| – Start Verfahren Planungsbüro                  | Frühling 2020                  |
| – Weisung an GGR (Projektierungskredit)         | Entscheid Stadtrat im Mai 2020 |
| – Abschluss Verfahren, Zuschlag an Planungsbüro | ca. Herbst 2020                |
| – Start Projektierung                           | ca. Ende 2020                  |

#### **6. Kommunikation**

Auf eine Medienmitteilung zum vorliegenden Stadtratsbeschluss wird verzichtet. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Weisung betreffend Projektierungskredit mit einer Medienmitteilung informiert werden.

**Beilage:**

1. Bauzustandsanalyse und Machbarkeitsstudie Architekturbüro Stutz Bolt Partner Architekten  
AG vom 5. Juli 2018