

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON  
15. Januar 2025

## Protokollauszug

**Einzelne Liegenschaften und Grundstücke**

**L2.02.02**

**Villa Oetikergut, Bodengasse 1; Behebung Wasserschaden Untergeschoss,  
Kostenfreigabe in Form einer gebundenen Ausgabe**

**1**

---

## Ausgangslage

Die Villa Oetikergut wurde um das Jahr 1899 herum gebaut; heute handelt es sich bei der Villa um ein kantonal vorgemerktetes Schutzobjekt.

Anfangs September wurde bei Starkregen in der südöstlichen Ecke des Untergeschosses in den Jugendräumen massiver Wassereintritt festgestellt. Oberhalb des betroffenen Bereichs befindet sich eine gedeckte Aussenterrasse. Im Bereich der Terrasse stellte man daraufhin beschädigte Fugen und Risse im geschützten Terrazzoboden (samt Mosaik) fest, wodurch Wasser in die Deckenkonstruktion des Untergeschosses eindringen konnte.

Die Denkmalwerkstatt (Büro für Denkmalpflege und Baugeschichte GmbH), welche im Auftrag der Gemeinde in den Jahren 2023 und 2024 bereits eine Zustandsanalyse sowie ein Vorprojekt mit Kostenschätzung  $\pm 20\%$  im Zusammenhang mit der Villa Oetikergut erarbeitet hat, wurde nach der Feststellung des Wasserschadens zur Unterstützung beigezogen.



Um das Schadensbild besser beurteilen zu können, wurden umgehend Sondierungen in der Deckenkonstruktion unterhalb der Terrasse beauftragt und durchgeführt; dabei wurden starke Korrosionsschäden bei den Stahlträgern in der Hourdisdecke, grosse Kiesnester (keine gute Verbundwirkung) im Betondruckbogen-Bereich sowie defekte Abdichtungen festgestellt.

Glücklicherweise ist gemäss dem involvierten Bauingenieurbüro Ruggli & Partner Bauingenieure AG die Tragsicherheit – mitunter auch dank entsprechenden Sofortmassnahmen wie Baustützen – aktuell weiterhin gegeben. Die Betonfelder auf der Seite des aussenliegenden Terrassentrep-penaufgangs sind ebenfalls nass.



Da auch in anderen Bereichen des Untergeschosses (Erker Ost, Sanitär- und Eingangsbereich Nordwest etc.) vermehrt Feuchtigkeit bzw. geringfügige Wassereintritte festgestellt wurden, müssen vertiefte Sondierungen auch auf diese Bereiche ausgeweitet werden.

Bei den betroffenen Böden im Bereich der Terrasse, aber auch im Bereich des Eingangsbereichs, handelt es sich um schützenswerte Böden aus der Erstellungszeit des Gebäudes (Terrazzoböden und/oder Mosaikböden). Das Ziel muss sein, dass solche Elemente durch Aus- und Wiedereinbau erhalten werden können; bei Terrazzoböden ist dies leider grösstenteils nicht möglich.

## Erwägungen

Aufgrund dieser Ausgangslage hat die Denkmalwerkstatt – unter der Leitung von Christiane Thomas und unter Begrüssung der involvierten Fachplanern sowie spezialisierten Bauunternehmen – in den vergangenen Wochen und Monaten ein zwingend notwendiges und nachhaltiges Sanierungskonzept erarbeitet. Hiezu sind zusammengefasst folgende Massnahmen notwendig:

### Aussenterrasse und Haupteingang

- Aus- und Wiedereinbau Mosaike sowie Ersatz Terrazzoboden
- Abbruch, Neuaufbau und Abdichtung der beschädigten Deckenkonstruktionen
- Entfernung, Restaurierung und Anpassung schützenswerter Gusseisengeländer; diese müssen zudem den gesetzlichen Anforderungen genügen (öffentliches Gebäude)

### Dämmung Untergeschoss

Die Decken (Aussenterrasse und Haupteingang) müssen so gedämmt werden, dass die Kondenswasserbildung vermindert wird. Wärmebrücken müssen – soweit möglich – minimiert werden.

Zusätzlich müssen die Aussenwände im Erdreich mit einer Perimeterdämmung (Aussendämmung) versehen werden. Über Terrain ist eine Aussendämmung aus denkmalpflegerischen Vorgaben nicht möglich. Mit der Perimeterdämmung und dem entsprechenden Untergrund (Abdichtung) kann die Gefahr von Kondenswasser weiter vermindert werden, da der Baukörper dadurch auf der «warmen» Seite liegt. Ziel ist, dass die innere Oberflächentemperatur möglichst hoch ist. Mit einer Abdichtung wird zudem dem Eindringen von Feuchtigkeit entgegengewirkt. Auf der Innenseite muss ein diffusionsoffener Dämmputz angebracht werden, der die thermische Hülle optimiert sowie die Feuchtigkeit regulieren kann. Schäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit in der Mauer und durch den Boden können bei solchen Gebäuden – aufgrund des Alters und des Schutzwertes – schlichtweg nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bei einer partiellen Dämmung des Untergeschosses besteht die latente Gefahr, dass es zu einer Verlagerung der Wassereintritte kommt (siehe auch Erfahrungen Sanierung Archiv Gemeindehaus). Aus diesem Grund muss die Dämmung das gesamte Untergeschoss im Erdreich umfassen. Zudem muss entlang der Aussenmauern eine Drainage-Schicht eingebaut werden, um weitergehende Feuchtigkeitsschäden zu verhindern.

### **Kosten**

Der Bereich Liegenschaften hat die Denkmalwerkstatt mit einer gesamtheitlichen Betrachtung der notwendigen baulichen Eingriffe sowie mit der Ausarbeitung einer Grobkostenschätzung im Zusammenhang mit dem entstandenen Wasserschaden beauftragt. Die zu erwartenden Baukosten setzen sich auf Basis der Grobkostenschätzung vom 7. Januar 2025 mit einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$  wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	25'944
Gebäude	Fr.	576'499
Umgebung	Fr.	16'215
Baunebenkosten	Fr.	12'433
Reserve	Fr.	10'810
<b>Total Baukosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>Fr.</b>	<b>641'901</b>

Der Schadenfall wurde der Versicherung Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG angemeldet. Am 23. Oktober 2024 fand eine Begehung mit einem Baufachmann, welcher von der Versicherung als Gutachter eingesetzt wurde, statt. Die Versicherung hat daraufhin anhand der Expertise des Baufachmanns mit E-Mail vom 30. Oktober 2024 die Schadenübernahme abgelehnt, da der Schaden auf «mangelhaften» Unterhalt im Bereich des Terrazzobodens und die fehlende Wartung der dauerelastischen Kittfugen zurückzuführen ist. Auch unser Versicherungsbroker, die Swiss Quality Broker AG, ist aufgrund des Schadenbildes von einer Ablehnung ausgegangen, auch wenn solche Risse und Beschädigungen bei älteren Gebäuden völlig normal sind und x-fach vorkommen.

### **Bauablauf**

Mit den baulichen Eingriffen soll ab dem 17. März 2025 gestartet werden, sodass sie bis Ende Juli bzw. bis spätestens Ende der Sommerferien 2025 abgeschlossen werden können.

Mit Beginn der baulichen Eingriffe ist eine Nutzung der Untergeschossräumlichkeiten nicht mehr möglich. Heisst, die Jugendarbeit muss den Treffbetrieb – im Idealfall bereits ab Ende Sportferien – in den Jugendräumen Moos durchführen. Im Übrigen wird die Baustelle so eingerichtet, dass die Sicherheit der Besuchenden der Villa und der Parkanlage Oetikergut zu jeder Zeit gewährleistet ist.

### **Empfehlung Bereich Liegenschaften**

Der Bereich Liegenschaften empfiehlt dem Gemeinderat, das Sanierungskonzept, welches durch die Denkmalwerkstatt präsentiert wurde, gutzuheissen und die geschätzten Kosten als gebundene Ausgabe freizugeben.

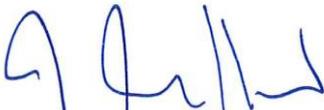
### **Beschluss**

1. Der Gemeinderat ist mit dem aufgezeigten Umfang der baulichen Eingriffe rund um den Wasserschaden Villa Oetikergut im Sinne der Erwägungen einverstanden. Er gibt für das Projekt Fr. 641'901.00 (±25%) in Form einer gebundenen Ausgabe frei. Diese Kosten sind in der Erfolgsrechnung auf INST 8103 Konto-Nummer 3144.00 zu verbuchen.
2. Die Vergabe der einzelnen Aufträge erfolgt durch den Bereich Liegenschaften und/oder den Liegenschaftenausschuss.
3. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, den Beschluss im amtlichen Publikationsorgan und auf der Website mit folgender Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen:

*Gegen diesen Beschluss kann innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Horgen, Seestrasse 124, 8810 Horgen, Rekurs in Stimmrechtssachen eingereicht werden (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21 a und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen.*

4. Protokollauszug an:
- Abteilung Finanzen
  - Abteilung Infrastruktur/Sicherheit
  - Rechnungsprüfungskommission (RPK)
  - Bereich Liegenschaften (aktenführend)
  - Dossier L2.02.02 (Verschwiegenheitsgrad 2)

**Gemeinderat Rüslikon**



Dr. Fabian Müller  
Gemeindepräsident



Cornelia Schild  
Gemeindeschreiber-Stv.

Versand: 22. Jan. 2025