

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 9. September 2025

Beschluss

| | | |
|--------------|---|-----------------|
| 6 | Raumordnung, Bau, Verkehr | 2025-132 |
| 6.4 | Liegenschaften | |
| 6.4.7 | Baulicher und betrieblicher Unterhalt | |
| | Politische Gemeinde - Machbarkeitsstudie Obstgarten Breitenhof - Entwicklung Zentrum Breitenhof - ESP 5.8 Ausbau Alterszentrum Breitenhof gemäss REK - nicht budgetierte Ausgabe - Genehmigung | |

Ausgangslage

Mit dem Grundsatzentscheid Nr. 2025-95 vom 24. Juni 2025 hat der Gemeinderat entschieden, die Sanierung des Kindergartens Seefeld aus Kostengründen nicht weiterzuverfolgen. Ein möglicher Ersatzstandort ist beim Zentrum Breitenhof gemäss [Überarbeitung Räumliches Entwicklungskonzept Rüti \(REK 2022\)](#) und dem Entwicklungsschwerpunkt ESP 5.8 «Ausbau Alterszentrum Breitenhof».

Mit dem Grundsatzentscheid Nr. 2025-102 vom 8. Juli 2025 hat der Gemeinderat zudem bekräftigt, preisgünstigen Wohnraum auf gemeindeeigenen Grundstücken proaktiv zu fördern. Dazu gehört eine aktive Steuerung der Entwicklung beim Alterszentrums Breitenhof gemäss ESP 5.8 in Zusammenarbeit mit einer Wohnbaugenossenschaft sowie die mögliche Integration der Kindergärten Seefeld. Damit die Möglichkeiten einer Entwicklung ausgelotet werden können, solle eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden.

Das Zielbild 2035 für den ESP 5.8 Ausbau Alterszentrum Breitenhof gemäss REK sieht folgendes vor:

- Die bestehenden Wohnnutzungen für das Alter wurden auf die Nachfrage abgestimmt ergänzt und erweitert.
- Die neue Siedlung weist eine hohe Durchmischung auf. Nebst einer Vielzahl an altersgerechten Wohnungen stehen auch Wohnformen für andere Generationen zur Verfügung.
- Serviceleistungen können bei Bedarf bezogen werden.

realisiert werden kann und wie sich diese Nutzung mit der geplanten Erstellung von preisgünstigem Wohnraum kombinieren lässt. Das Vorgehen ist an die Entwicklung beim Kindergarten Weier (seit langem in Betrieb), Kindergarten Drei Eichen (aktuell in Entwicklung) angelehnt und die Erfahrungen sind sehr positiv.

Mit der Machbarkeitsstudie werden verschiedene Varianten entwickelt und geprüft, unter anderem hinsichtlich:

- städtebaulicher Einbindung ins Quartier
- optimaler Nutzungsmischung (Bildung, Wohnen, Pflege)
- Flächenbedarf und funktionaler Anordnung der Nutzungen
- Wirtschaftlichkeit und Realisierungswahrscheinlichkeit
- möglicher Etappierung in Bauabschnitten

Die Machbarkeitsstudie soll nicht nur als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat dienen, sondern auch gezielt als Basis für die Kontaktaufnahme mit potenziellen Bauträgern, Wohnbaugenossenschaften und Investoren eingesetzt werden. Sie bildet damit den inhaltlichen und konzeptionellen Rahmen für ein anschliessendes, vertieftes Planungsverfahren.

Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie ist ein nachgelagerter Studienauftrag vorgesehen, um auf Basis der priorisierten Variante die architektonische und städtebauliche Qualität zu sichern und konkrete Projektlösungen, aufgrund des abschliessenden Nutzungsmix und Raumprogramm zu erarbeiten. Dieser Studienauftrag wird im Rahmen einer separaten Kreditvorlage beantragt.

Offerte für Machbarkeitsstudie

Für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie soll das Architekturbüro Bischof Föhn Architektur ETH SIA beauftragt werden, dass bereits das Vorprojekt des Kindergarten Seefeld bearbeitet hat und über einschlägige Erfahrung in vergleichbaren Aufgaben verfügt.

Das Vorgehen für die Machbarkeitsstudie für drei Kindergärten mit Tagesstrukturen sowie genossenschaftlichen, zielgruppenorientierten und markttauglichen Wohnungen sieht folgenden Leistungsumfang vor:

Phase 1 – Erstellung Planungsgrundlage (Grundlagepläne, 3D-Volumenmodell, rechtliche Abklärungen)

Phase 2 – Volumetrische Studie (zwei Varianten, Organisation Raumprogramm, Ortsbildabklärungen, Überarbeitung, Sitzungen)

Phase 3 – Schlussdokumentation mit Empfehlung (Flächen-/Volumennachweis, Empfehlung, Abschlussitzung)

Optionale Leistungen: zusätzliche Variante, Grobkostenschätzung

Die Abrechnung der Machbarkeitsstudie erfolgt nach effektivem Stundenaufwand (CHF 135.00/h), innerhalb des festgelegten Kostendachs.



Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Rüti bietet attraktives Wohnen für jede Lebensphase» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Mit der weiteren Projektentwicklung soll entsprechender Wohnraum an attraktiver Lage entstehen. Durch die Projektanforderungen soll attraktives und vielfältiges Wohnen für jede Lebensphase realisiert werden.

Der Beschluss verfolgt die Dimension Leben mit dem Leitsatz «Die Schule trägt durch Integration der Schülerinnen und Schüler positiv zur gesellschaftlichen Entwicklung bei. Sie realisiert mit einer hohen Unterrichtsqualität passende Anschlusslösungen» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Mit der weiteren Projektentwicklung soll zeitgemässes und attraktives Betreuungs-, Schul- und Bildungsangebote Schulraum geschaffen werden.

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Keine Relevanz.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben

Zusammenstellung der neuen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Erfolgsrechnung:

| Bezeichnung | Betrag CHF |
|---|-------------------|
| Machbarkeitsstudie Honorar Kostendach inkl. Nebenkosten | 55'000.00 |
| Aufnahmen, Spezialisten und Unvorhergesehenes | 5'000.00 |
| Total | 60'000.00 |

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben sind im Budget 2025 nicht enthalten.

Die Ausgaben werden der Erfolgsrechnung im Konto 10771.3130.02 belastet.

Submission

Eine Submission ist nicht erforderlich, da der Schwellenwert gemäss Interkantonaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB) der Auftragsart Dienstleistung von CHF 150'000.00 nicht erreicht wird.

Termine

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| Start Variantenstudium | September 2025 |
| Abgabe Machbarkeitsstudie | November 2025 |
| Präsentation Gemeinderat | Dezember 2025 /Januar 2026 |



Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Es handelt sich um eine neue Ausgabe von CHF 60'000.00. Die Ausgabe ist nicht budgetiert. Sie ist dringlich und wird dem Plafonds von Art. 29 Abs. 1 Ziff. 1.1 gemäss der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 belastet. Bis heute wurden zu Lasten des Plafonds CHF 30'000.00 gesprochen.

Beschluss

1. Für Aufwendungen, die für die Machbarkeitsstudie Obstgarten Breitenhof anfallen, wird eine nicht budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 60'000.00 zu Lasten des Kontos 10771.3130.02 der Erfolgsrechnung genehmigt.
2. Die Firma Bischof Föhn Architektur ETH SIA wird mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie mit einem Kostendach von CHF 55'000.00 beauftragt.
3. Die Ausgaben von CHF 60'000.00 gehen zu Lasten des Plafonds für neue nicht budgetierte Ausgaben gemäss Art. 29 Abs. 1 Ziff. 1.1. der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019. Bis heute wurden hiervon CHF 30'000.00 gesprochen.



4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
 - Ressortvorsteherin Gesellschaft
 - Ressortvorsteher Bildung
 - Ressortvorsteherin Soziales
 - Leitung Abteilung Bau
 - Leitung Abteilung Gesellschaft
 - Betriebsleitung Zentrum Breitenhof
 - Leitung Bildung
 - Leitung Abteilung Finanzen
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Politische Gemeinde - Machbarkeitsstudie Obstgarten Breitenhof - Entwicklung Zentrum Breitenhof - ESP 5.8 Ausbau Alterszentrum Breitenhof gemäss REK - nicht budgetierte Ausgabe - Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 16. September 2025

Gemeinderat Rüti



Simon Bornhauser
Stv. Gemeindeschreiber