

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 5. Mai 2026

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2026-100
6.4	Liegenschaften	
6.4.7	Baulicher und betrieblicher Unterhalt	
	Politische Gemeinde - Sanierung Flachdach Spitalareal Haus 3 - Gebundene Ausgabe von CHF 150'000.00 - Genehmigung	

Ausgangslage

Die südseitige Dachterrasse Haus 3 weist altersbedingt einen deutlich schlechten baulichen Zustand auf. Die bestehende Abdichtung, Wärmedämmung sowie Schutz- und Nutzsichten sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Undichtigkeiten im Bereich der Anschlüsse (insbesondere Türanschlüsse und Dachranddetails) sowie konstruktive Schwachstellen entsprechen nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen und Vorschriften.



Fotos Bestand Dachterrasse

Eine Sanierung ist aus bauphysikalischen und werterhaltenden Gründen unumgänglich, um Folgeschäden an der Tragkonstruktion und den angrenzenden Bauteilen zu vermeiden sowie die Gebrauchstauglichkeit langfristig sicherzustellen.

Die Sanierung umfasst im Wesentlichen folgende Arbeiten:

- Rückbau sämtlicher bestehender Schichten (Kies, Plattenbeläge, Splittbett, Schutzlagen, Abdichtungen, Dämmungen und Dampfbremse) inkl. fachgerechter Entsorgung.
- Erneuerung des Dachaufbaus mit neuer Dampfbremse (vollflächig aufgeschweisst), hochwärmedämmender PUR/PIR-Dämmung (120 mm) sowie zweischichtiger Polymerbitumen-Abdichtung.
- Ausbildung sämtlicher Anschlüsse und Aufbordungen gemäss heutigem Stand der Technik, inkl. Flüssigkunststoffabdichtungen bei Türschwellen zur dauerhaft sicheren Anschlusslösung.
- Anpassung und Erhöhung der Dachränder, wo konstruktiv erforderlich.
- Erneuerung der Entwässerungselemente inkl. Dachwassereinflüsse und Entwässerungsrinnen.
- Wiederherstellung der Nutzschicht mit Schutzlagen, Drainageelementen, Splittbett sowie neuen Betonplatten.
- Anpassungen im Bereich der Türanschlüsse, inkl. Einbau einer neuen Balkontüre zur normgerechten Schwellen- und Anschlussausbildung.
- Ersatz des bestehenden Metallgeländers entsprechend den geltenden Sicherheitsvorschriften.

Aufgrund des fortgeschrittenen Alters der bestehenden Konstruktion, der ungenügenden Anschlussdetails sowie der Notwendigkeit einer normgerechten Ausführung wird dem Gemeinderat beantragt, die Dachsanierung zu genehmigen.



Bauteilgruppe	Anteil an GW	Zustands-Mittelwert 1%: neuwertig 100%: defekt	Manuelle Übersteuerung	Kosten bei Totalersatz	Eingriffsgrad	Erneuerungskosten in CHF Periode 2023 bis 2026	Erneuerungskosten in CHF Periode 2027 bis 2030	Bemerkungen
Umgebung		43.75%	43.75%	-	-		245'000	Geschm. Zaun hinter Gärtnergebäude: 15'000; Asphalt vor H2+3: 40'000; Verbundstein hinter H1,2 und 41: 30'000; 18 PP-Leuchten umrüsten: 90'000; Kanal-Werkleitungen H1,2,3,4: 70'000
Rohbau	28.00%	50.00%	50.00%	13'910'024	-			
Steildach	6.50%	45.00%	60.00%	3'229'112	15.00		484'366	Erneuerung restlicher Dachanteile Seite Friedhofstrasse
Flachdach	2.00%	60.00%	60.00%	993'573	15.00		149'035	Flachdach Passarelle und Terrasse zwischen H3 und H4
Passade	5.50%	65.00%	65.00%	2'732'326	-		2'732'326	
Fenster, Wetterschutz, Aussentüren	12.50%	64.63%	64.63%	6'209'832	-		6'209'832	Verschiedenste Fenster- und Aussentüregenerationen, die ältesten stammen aus 1985 (Haupteingangsschiebetüren ausgeschlossen, da in gutem Zustand), Sonnenschutz in schlechtem Zustand
Elektrische Anlagen, Starkstrom	7.40%	62.86%	62.86%	3'676'220	70.00		2'573'354	HV alt, 16 UVs erneuert, 9 UVs noch alt; Beleuchtung muss auf LED umgerüstet werden (teilweise in Eigenregie); Leitungszustand eher alt
Elektrische Anlagen, Schwachstrom	2.30%	31.82%	31.82%	1'142'609	-			
Wärmeerzeugung	2.00%	80.00%	80.00%	993'573	-	993'573		6 Wärmeverteiler und Regulierungen aus den 80er-Jahren, keine Ersatzteile mehr
Wärmeverteilung	2.70%	70.00%	70.00%	1'341'323	-		1'341'323	Altes Leitungsnetz und alte Heizkörper
Zentrale lufttechnische Anlagen	2.00%	71.67%	71.67%	993'573	95.00		943'894	5 7-Air-Monoblockanlagen aus den 80er-Jahren, 4 Abluftanlagen aus 2001, Regulierung älter als 20 Jahren, Ersatzteilproblem; 5 Klima-Splittgeräte relativ neu
Verteilnetz lufttechnischer Anlagen	1.30%	55.00%	55.00%	645'822	-			
Sanitär-Apparate	1.60%	51.21%	60.00%	794'858	-		794'858	Sanitärverteiler, Enthärtungsanlagen i.O.; Abwasserpumpe sofort ersetzen; Sanitärapparate in allen Nasszellen zusammen mit Oberflächen ersetzen
Sanitär-Leitungen	3.60%	49.36%	49.36%	1'788'431	-			
Transportanlagen	2.75%	34.71%	34.71%	1'366'163	-			
Übrige Technik				-				
Innenausbau Substanz	10.85%	70.00%	70.00%	5'390'134	97.50		5'255'381	Noch aus "Spitalzeiten", Schliessanlage im 2022 ersetzt
Innenausbau Oberflächen	8.00%	66.25%	66.25%	3'974'292	-		3'974'292	Teilweise im 2001/2002 erneuert, der grössere Anteil stammt noch aus "Spitalzeiten"
Kücheneinrichtung	1.00%	70.00%	70.00%	496'786	10.00		49'678	Vereinzelte Kleinküchen allenfalls erneuern (Einbauküche Personalrestaurant, "WK-Küche"); die Produktionsküche inkl. gewerbliche Kälteanlage, das Buffet im Speisesaal und die Kioskeinbauten beim Empfang werden vom Militär betrieben und finanziert
Total Anteil GW:		100.00%						
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT		57.85%	59.17%	49'678'651				
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren						993'573	24'753'339	

Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2023



Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Vorsorgen mit dem Leitsatz «Rüti ist ein Vorbild als Energiestadt Gold und verfolgt die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung konsequent».

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Die Dachsanierung leistet einen direkten Beitrag zur Erreichung der kommunalen Klimaziele, indem durch die verbesserte Wärmedämmung der Energieverbrauch und der CO₂-Ausstoss des Gebäudes reduziert werden. Die Massnahme unterstützt die energiepolitischen Zielsetzungen der Gemeinde sowie deren Ausrichtung als Energiestadt und fördert eine nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestands.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben

Zusammenstellung der gebundenen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung:

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF
211.1	Gerüstarbeiten	6'000.00
214	Montagebau in Holz	40'000.00
222	Spenglerarbeiten	10'000.00
224	Bedachungsarbeiten	54'000.00
272	Metallbauarbeiten	22'000.00
6	Reserve Kostenvoranschlag ca. 5 %	6'000.00
6	Reserve Ungenauigkeiten ca. 10 %	12'000.00
Total		150'000.00
	Davon gebundene Ausgabe	150'000.00
	Davon nicht gebundene Ausgabe	0.00
	Ressortkredite	0.00
Total Ausgaben		150'000.00

Die Kosten für die Dachsanierung und den damit verbundenen Arbeiten basieren auf verschiedenen Unternehmerofferten, welche vorgängig durch die Abteilung Bau mittels Besprechungen mit den jeweiligen Unternehmen vor Ort durchgeführt wurden.

Es werden weder betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) noch personelle Folgekosten erwartet.

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 150'000.00 sind im Budget 2026 eingestellt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10756.7040.00 (INV00733) belastet.



Submission

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

Termine

Baubeginn	Sommer 2026
Bauvollendung	Herbst 2026
Inbetriebnahme	Winter 2026

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für den Beschluss ist gemäss Art. 29 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe von CHF 150'000.00, weil sie zur Erfüllung der gesetzlich geordneten Verwaltungsaufgaben unbedingt erforderlich sind und weil der Entscheidungsspielraum in sachlicher, zeitlicher und örtlicher Hinsicht nicht erheblich ist.

Die Gemeinden sind gemäss § 5 der Gemeindeverordnung (VGG) verpflichtet, Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten. Gemäss § 103 des Gemeindegesetzes gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch übergeordnetes Recht, durch Gerichtsentscheide, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Die Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von Hochbauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard (ohne Erhöhung der Komfortstufe) sind durch den früheren Baubeschluss gebunden (Kommentar Jaag et al. zum Zürcher Gemeindegesetz § 103 N. 14).

Der vorwiegend alters- und energetisch zweckmässige Erneuerungsunterhalt ist zur Sachwerterhaltung und zur bestimmungsgemässen Nutzung des Objektes nötig, unumgänglich und nicht aufschiebbar.

Für die Sanierung der südseitigen Dachterrasse Haus 3 ist die Gebundenheit des Objektskredits aus folgenden Gründen als gegeben zu betrachten:



- Mit der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 zur Auflösung des Zweckverbands «Ehemaliges Kreisspital Rüti» und zur Übertragung der Grundstücke und Liegenschaften des Spitalareals an die Politische Gemeinde Rüti wurde die Grundlage geschaffen, dass die Gemeinde Rüti das Areal künftig eigenständig entwickeln und bewirtschaften kann. Damit übernimmt die Gemeinde gleichzeitig die Verantwortung für den Unterhalt, die Erneuerung sowie die zukünftige Nutzung der Gebäude und Anlagen.
- Aufgrund des baulichen Zustands sind umfassende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten erforderlich. Ein alters- und energetisch zweckmässiger Erneuerungsunterhalt ist zur Sicherung der Bausubstanz, zur Werterhaltung sowie zur bestimmungsgemässen Nutzung des Spitalareals notwendig und nicht aufschiebbar, insbesondere in Bezug auf Gebäudehüllen, Haustechnik und energetische Standards.

Sachwerte sind gemäss § 5 VGG laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten.

In sachlicher Hinsicht besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum, da nur substanzerhaltende ordentliche Instandsetzungsmassnahmen getroffen werden.

In zeitlicher Hinsicht besteht ebenfalls kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Aufwendungen sind in der Unterhaltsplanung vorgesehen und können nicht weiter aufgeschoben werden.

In örtlicher Hinsicht besteht kein Entscheidungsspielraum.

Beschluss

1. Für Sanierung Flachdach Haus 3 - Spitalstrasse 33 wird eine budgetierte einmalige gebundene Ausgabe von CHF 150'000.00 zu Lasten des Kontos 10756.7040.00 (INV00733) der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
 - Die Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
 - Die Mieter und den Hausdienst rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
 - Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
 - Leitung Abteilung Finanzen
 - Leitung Abteilung Bau
 - Leitung Abteilung Umwelt (zur Weiterleitung an die Koordinationsstelle Energiestadt)
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Politische Gemeinde - Sanierung Flachdach Spitalareal Haus 3 - Gebundene Ausgabe von CHF 150'000.00 - Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 12. Mai 2026

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber