

# GEMEINDE RÜTI ZH

leben & gestalten

## Liegenschaftskonzept für die Amtsdauer 2022 - 2026 Gemeinde Rüti

vom 22. November 2022



<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>Information und Liegenschaftskonzept.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Politische und strategische Leitsätze.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1.</b>	<b>Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde.....</b>	<b>3</b>
<b>2.2.</b>	<b>Schulraumplanung der Schule Rüti.....</b>	<b>3</b>
<b>2.3.</b>	<b>Liegenschaften aus raumplanerischen und strategischen Gründen im Eigentum der Gemeinde .....</b>	<b>3</b>
<b>2.4.</b>	<b>Abgabe von Grundstücken der Gemeinde.....</b>	<b>4</b>
<b>2.5.</b>	<b>Liegenschaften aus Renditeüberlegungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.6.</b>	<b>Kostentransparenz .....</b>	<b>4</b>
<b>2.7.</b>	<b>Nutzung von Rütner Vereinen und vereinsähnlichen Organisationen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.8.</b>	<b>Klimastrategie - Ziel Netto-Null der Treibhausgasemissionen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.9.</b>	<b>Unterhalt der Liegenschaften .....</b>	<b>4</b>
<b>2.10.</b>	<b>Anforderungen Energiebeschaffung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.11.</b>	<b>Anschluss an Wärmeverbände oder alternative erneuerbare Energien.....</b>	<b>5</b>
<b>2.12.</b>	<b>Photovoltaikpotenzial und Aktivierung der Eigenproduktion.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Inkraftsetzung .....</b>	<b>5</b>
<b>Anhänge.....</b>		<b>6</b>
	<b>Anhang A Massnahmenswerpunkte für die Amtsdauer 2022 – 2026 .....</b>	<b>6</b>
	<b>Anhang B Finanz- und Zustandsplan 2022 bis 2029 Liegenschaften der Gemeinde Rüti.....</b>	<b>8</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1. Information und Liegenschaftskonzept**

Es ist die Absicht, ein Grundlagenpapier zu schaffen, auf dem die in der Amtsdauer 2022 – 2026 zu fällenden Entscheide des Ressorts Bau der Politischen Gemeinde Rüti abgestützt werden können.

Das Liegenschaftskonzept soll verlässliche Aussagen über die künftige Planung, Investition (Kauf/Verkauf), Nutzung, Bewirtschaftung und den Betrieb der gemeindeeigenen Liegenschaften (inkl. unbebaute Grundstücke) im Verwaltungs- und Finanzvermögen ermöglichen.

## **2. Politische und strategische Leitsätze**

### **2.1. Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde**

Die Gemeinde Rüti hält die für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Liegenschaften in der Regel in ihrem Eigentum. Aus strategischen Überlegungen wie auch für die Wahrung einer späteren Einflussnahme auf die Entwicklung in der Gemeinde kann die Gemeinde Rüti auch Liegenschaften und Grundstücke erwerben. Dabei ist einerseits auf eine vorausschauende Optik (Bedarfsplanung, Berücksichtigung der gesellschaftlichen Entwicklung) und andererseits auf einen haushälterischen Umgang mit den Ressourcen besonderen Wert zu legen.

Ergänzend kann die Gemeinde für die Erfüllung ihrer Aufgaben Liegenschaften mieten.

### **2.2. Schulraumplanung der Schule Rüti**

Auf der Basis der periodisch aktualisierten Schulraumplanung der Schule Rüti wird die Sanierungs-, Erweiterungs- und Erneuerungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Ressort Infrastruktur und Schulliegenschaften für die Erfüllung ihrer Aufgaben mit vorausschauender Optik (Bedarfsplanung, Berücksichtigung der gesellschaftlichen Entwicklung) geplant und zur Umsetzung verabschiedet.

### **2.3. Liegenschaften aus raumplanerischen und strategischen Gründen im Eigentum der Gemeinde**

Die Gemeinde Rüti hält zudem Liegenschaften aus raumplanerischen und strategischen Gründen in ihrem Eigentum:

- Raumreserve für die Erfüllung ihrer Aufgaben
- Nutzung liegt im öffentlichen Interesse (Erholung, Sport, Freizeit, Kultur), dabei sind die Erkenntnisse aus dem Sport- und Freizeitstättenkonzept zu berücksichtigen.
- Raum- und Verkehrsplanung (Ermöglichung direkter Einflussnahme auf die Dorfentwicklung an zentralen bzw. wichtigen Lagen)
- Arrondierung bzw. Vernetzung gemeindeeigener Grundstücke
- Zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes
- Natur- und Landschaftsschutz
- Liegenschaften aus Schenkungen (Haltefrist)

## **2.4. Abgabe von Grundstücken der Gemeinde**

Nicht für den Eigengebrauch benötigte Grundstücke gibt die Gemeinde Rüti zur Wahrung einer späteren Einflussnahme auf die Entwicklung in der Gemeinde und/oder aus Renditeüberlegungen im Grundsatz im Baurecht ab.

## **2.5. Liegenschaften aus Renditeüberlegungen**

Die Gemeinde hält grundsätzlich keine Wohnliegenschaften aus Renditeüberlegungen und stellt diese grundsätzlich dem Ressort Soziales zur Verfügung für die Erfüllung deren Aufgaben.

## **2.6. Kostentransparenz**

Die Gemeinde verrechnet für die Nutzung eigener Liegenschaften sowohl intern (Kostenwahrheit) wie extern in der Regel einen marktkonformen Zinssatz. Abweichungen dazu sind von den jeweiligen Kompetenztragenden zu begründen und zu bewilligen (Beschluss).

## **2.7. Nutzung von Rütner Vereinen und vereinsähnlichen Organisationen**

Rütner Vereinen und vereinsähnlichen Organisationen werden im Rahmen ihrer Vereinstätigkeit die Räumlichkeiten (z.B. Sitzungszimmer, Sporthallen, Mehrzweckräume) oder Freiflächen (z.B. Sportplätze) für stunden- oder tageweise Nutzung unentgeltlich zur Verfügung gestellt, wobei der Eigenbedarf der Eigentümerschaft Vorrang hat.

## **2.8. Klimastrategie - Ziel Netto-Null der Treibhausgasemissionen**

Der Gemeinderat strebt an, das Portfolio der gemeindeeigenen Liegenschaften inkl. Schulhäuser in Abstimmung auf die Strategie des Gemeinderates und der langfristigen Klimastrategie des Kantons Zürich, auf das Ziel Netto-Null der Treibhausgasemissionen bereits bis zum Jahr 2040, spätestens aber bis 2050 auszurichten.

## **2.9. Unterhalt der Liegenschaften**

Die gemeindeeigenen Liegenschaften inkl. Schulhäuser sind laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz erhalten bleibt, ihre Gebrauchs- und Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist und keine Sach- und Bauschäden auftreten. Die Liegenschaften der Gemeinde Rüti werden periodisch auf ihren Zustand überprüft und allfällige Massnahmen jährlich in die Finanz- und Budgetplanung aufgenommen.

## **2.10. Anforderungen Energiebeschaffung**

Für Gebäude und Grundstücke im öffentlichen Eigentum (alle Verwaltungseinheiten) wird grundsätzlich erneuerbarer Energie von 100% (pro Gebäude) festgelegt. Ergänzend dazu wird der jeweils aktuelle Gebäudestandard von EnergieSchweiz berücksichtigt. Abweichungen zu diesen Vorgaben sind von den jeweiligen Kompetenztragenden zu begründen und zu bewilligen (Beschluss).

## **2.11. Anschluss an Wärmeverbünde oder alternative erneuerbare Energien**

Ersatz der bestehenden Öl- und Gasheizungen durch Anschluss an die Wärmeverbünde der Abteilung Werke Rüti oder durch alternative, erneuerbare Energien bis 2040 in Anlehnung an die Strategie des Gemeinderates und an die langfristigen Klimastrategien des Kantons Zürich.

## **2.12. Photovoltaikpotenzial und Aktivierung der Eigenproduktion**

Nutzung des vorhandenen Photovoltaikpotenzials und Aktivierung der Eigenproduktion. Es wird eine ambitionierte und massgebliche Erhöhung der heutigen Eigenproduktion bis Ende 2026 auf rund 1'000'000 kWh (ca. 3-mal mehr als 2022) angestrebt.

## **3. Inkraftsetzung**

Das bisherige Liegenschaftskonzept vom 4. Dezember 2018 wird aufgehoben.

Das Liegenschaftskonzept hat Gültigkeit bis auf weiteres.

Mit Beschluss vom 22. November 2022 durch den Gemeinderat Rüti per sofort in Kraft gesetzt.

Rüti, 22. November 2022

**Gemeinderat Rüti**



Yvonne Bürgin  
Gemeindepräsidentin



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber

## Anhänge

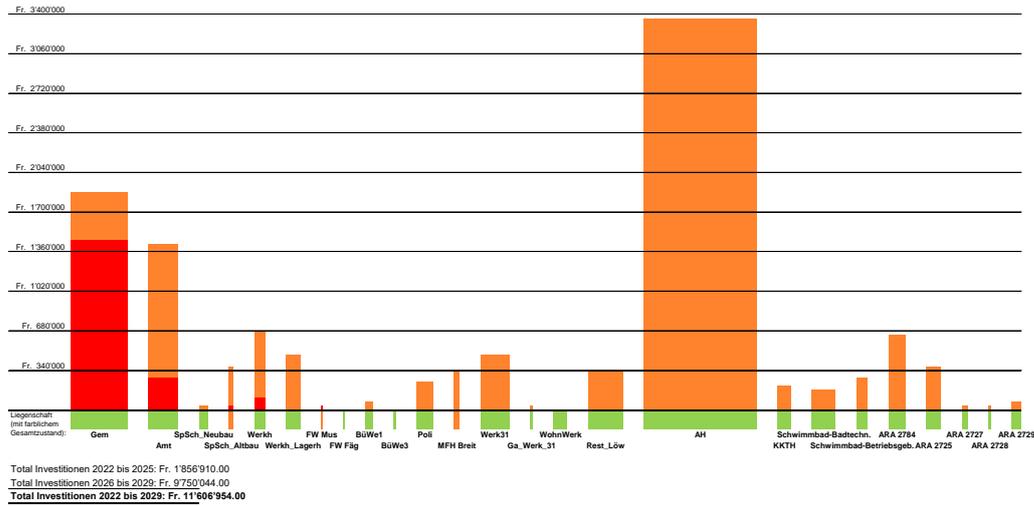
### Anhang A Massnahmenschwerpunkte für die Amtsdauer 2022 – 2026

- a) Bedarf aus Sport- und Freizeitanlagenkonzept
  - Weiterführung und Umsetzung Masterplan Schützenwiese
- b) Areal Gemeindehaus und Werkhof
  - Umbau der angrenzenden Liegenschaft (Breitenhofstrasse 26) zu einem Bürogebäude (strategische Raumreserve für Gemeindeverwaltung) bei Bedarf
  - Umsetzung des "Grüezi-Desk" im Gemeindehaus
  - Planung der Aufwertung der Umgebung im Zusammenhang mit dem angestossenen Betriebs- und Gestaltungskonzeptes (BGK) auf der Breitenhofstrasse
- c) Löwen
  - Erhalt des Saals für Vereinstätigkeiten/Veranstaltungen (Gemeindesaal)
  - Erhalt Restaurationsbetrieb (Vermietung)
  - Klärung und Umsetzung der nachhaltigen Nutzung der Obergeschosse (Nebenräume, Zimmer, Wohnung, etc.)
- d) Amthaus
  - Fortführung Nutzung als Kulturhaus von Rüti und Stützpunkt der Musikschule (MZO)
  - Klärung und Umsetzung der nachhaltigen Nutzung der Wohnung im Erdgeschoss
  - Prüfung der der gestalterischen Aufwertung der Umgebung im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde für den Klosterhof aus dem räumlichen Entwicklungskonzept 2022
- e) Mehrzweckgebäude Werkstrasse 31
  - Fortführung als Gemeinschaftszentrum
  - Standort als Mittagstisch für die Schule Rüti
  - Planung Sanierung Areal Feuerwehr Rüti
- f) Gebäude Spitalstrasse 2
  - Fortführung als Polizeigebäude
  - Sanierung der Dachflächen und Umsetzung einer vollintegrierten PV-Anlage aus Gründen des Heimatschutzes (überkommunales Ortsbild)
- g) Gebäude WohnWerk Breitenhofstrasse 40
  - Betrieb und Bewirtschaftung des WohnWerks durch das Ressort Soziales
- h) Bandwies
  - Verabschiedung öffentlicher Gestaltungsplan und Baurechtsvertrag sowie anschliessende Umsetzung
- i) Bahnhofareal
  - Erweiterung der Umsteigesituation öV / LV (hindernisfrei)
  - Mitwirkung bei der Entwicklung des Joweid-Areals und der angrenzenden Gebiete
  - Verbesserung der Veloabstellmöglichkeiten und Klärung der weiteren Nutzung der Veloparkierung Bahnhof Süd-Ost

- j) Spitalareal (Zweckverband)
  - Eingliederung des Areals in die Gemeinde Rüti nach Übernahme vom Zweckverband und Sicherstellung nachhaltige Entwicklung des Areals – wenn möglich Cluster im Bereich Gesundheitsversorgung (Entwicklungsstudie)
  
- k) Nutzung energetisches Potenzial der ARA Grubensteg
  - Umsetzung Projekt der Abwärmenutzung (inkl. Zentrum Breitenhof)
  - Umsetzung weiteres Potenzial für die Nutzung von Sonnenenergie (Dachflächen, Becken)
  
- l) Nutzung strategisches Führungsinstrument Liegenschaften
  - Objektanalyse (Funktion, Substanz, Nachhaltigkeit) als Grundlage für die strategische und operative Planung der Immobilien
  
- m) Kauf / Verkauf von Liegenschaften oder Abgabe im Baurecht von Liegenschaften gemäss Leitsätzen
  - Grundstücke in Dürnten an der Brunnenbühlstrasse an die Gemeinde Dürnten
  - Liegenschaft Schürwies (Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil (WG3))
  - Evtl. weitere Grundstücke

## Anhang B Finanz- und Zustandsplan 2022 bis 2029 Liegenschaften der Gemeinde Rütli

### Finanzplan 2022 bis 2029 vom 2. Oktober 2022



### Zustandsplan 2022 bis 2029 vom 2. Oktober 2022

