

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 6. Juni 2023

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2023-84
6.4	Liegenschaften	
6.4.7	Baulicher und betrieblicher Unterhalt	
	Politische Gemeinde - Polizeiposten - Dachsanierung und Neueindeckung mit Indach PV-Anlage - Auftragsvergabe und Objektkredit von CHF 280'000.00, davon als nicht gebundene Ausgabe CHF 159'000.00 - Genehmigung	

Ausgangslage

In der vom Gemeinderat verabschiedeten «Vision 2030: Rüti leben Rüti gestalten» ist Rüti ein Vorbild als Energiestadt Gold und verfolgt die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung konsequent.

Das vorliegende Bauprojekt liegt in der Kernzone I sowie dem schutzwürdigen Ortsbild Rüti-Tann (Dürnten) von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich und umfasst die Sanierung des Dachs und die Erstellung einer Indach-Photovoltaikanlage beim Gebäude Vers. Nr. 1441 auf dem Grundstück Kat. Nr. 7183.

Die Ziegel, sowie das Unterdach sind aus dem Jahre 1941 und haben ihre Lebensdauer erreicht. Das Dach sollte neu eingedeckt und der Schindelunterzug ebenfalls ersetzt werden. Die Spenglerarbeiten sind in einem guten Zustand und bedürfen somit keiner Sanierungsmassnahmen. Die thermische Sanierung der Liegenschaft im Minergiestandard hat 2007 stattgefunden. Der Estrichboden wurde damals gedämmt, so dass das Dach nicht zusätzlich gedämmt werden muss.



Westansicht Spitalstrasse 2

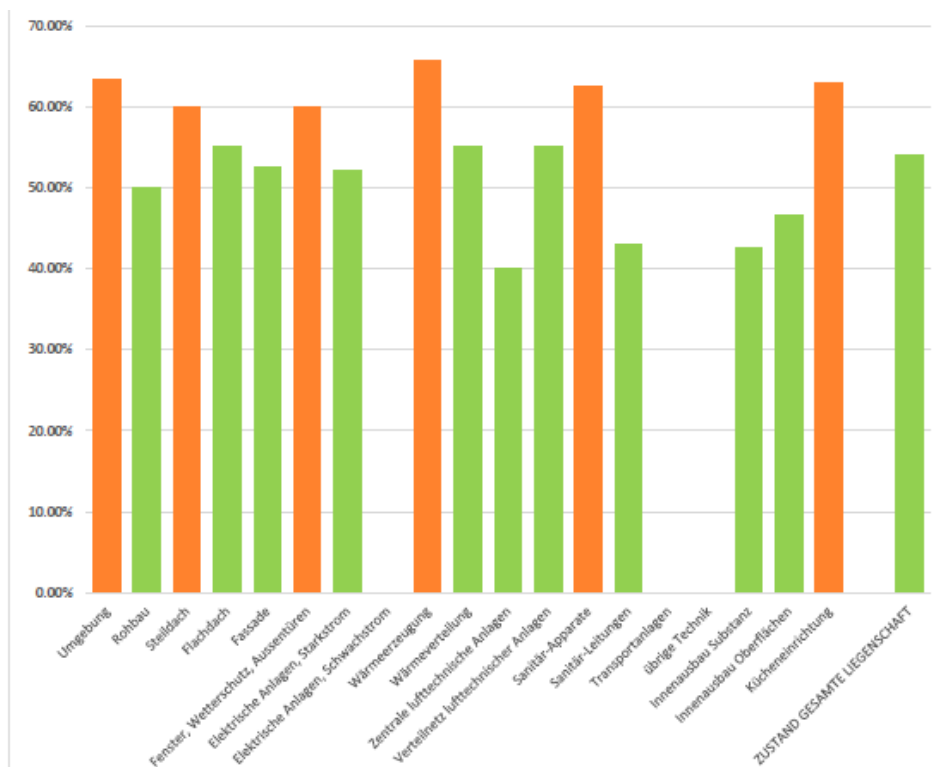


Ostansicht Spitalstrasse 2

Der heutige Zustand des Daches zeigt sich in einem verschlechternden Bild und daher ist eine Sanierung jetzt angezeigt.

Bauteilgruppe	Anteil an GW	Zustands- Mittelwert (% rooming 100% am)	Monatliche Über- steigerung bei Bedarf	Kosten bei Totalsatz	Eingriffs- grad	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2023 bis 2026	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2027 bis 2030	Bemerkungen
Umgebung		63.33%	63.33%	-	-			Pumpenbereich mit Geländer und Ausseidgang zu lebensaligen Zwihschutzräumen auftrudien und gleichzeitig Betonabdichtung bei Ausseidgang beurteilen lassen
Robbau	30.68%	50.00%	50.00%	1755944	-			
Stahldach	9.28%	60.00%	60.00%	376679	-		376679	Biegel aus dem Jahr 1941 in situ eindecken und dabei Schindelunterzug idealerweise ebenfalls ersetzen; Spenglerarbeiten i.O., Eisstriboden geordnet
Flachdach	2.10%	55.00%	55.00%	35561	-			
Fassade	6.60%	62.50%	62.50%	224098	-			
Fenster, Wetterschutz, Ausseidüren	12.50%	62.50%	60.00%	509298	16.00		78394	Die Rollläden sind problematisch und verursachen Unterhaltskosten, allenfalls ein Ersatz anstreben bzw. eine Überholung.
Elektrische Anlagen, Starkstrom	7.40%	62.14%	62.14%	301503	-			
Elektrische Anlagen, Schwachstrom	0.40%	-	-	55297	-			
Wärmeerzeugung	2.00%	65.53%	65.63%	81487	120.00		97785	Wärmeerzeuger (2 Gasherdessel) aus den Jahren 2004 (Kirche) und 2008 (Holzgebäude), bei mittlerer Lebensdauer von 25 Jahren um 2030 heraus
Wärmeverteilung	2.70%	55.00%	55.00%	110008	-			
Zentrale lufttechnische Anlagen	1.65%	40.00%	40.00%	67227	-			
Verteilnetz lufttechnischer Anlagen	0.60%	55.00%	55.00%	34448	-			
Sanitär-Apparate	1.60%	62.50%	62.50%	65190	30.00		19557	BWV Einläufer in US-Technikzentrale (2004) und in EO (1966) Lebensdauer erreicht
Sanitär-Leitungen	3.60%	43.00%	43.00%	146677	-			
Transportanlagen				-	-			
übrige Technik				-	-			
Innenausbau Substanz	10.68%	47.50%	47.50%	442058	-			
Innenausbau Oberflächen	8.00%	46.67%	46.67%	325350	-			
Kücheneinrichtung	1.00%	62.50%	62.50%	40743	40.00		16297	Kücheneinrichtung EO
Total Anteil GW	100.00%							
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT		53.67%	54.14%	4074367				
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren								686912

Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2023



Dachsanierung und Neueindeckung mit Indach PV-Anlage

Auf den nach Westen und Osten gerichteten Dachflächen ist eine vollflächig Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Anlage soll komplett in die Dachfläche integriert und mit liegenden, schwarzen Modulen ausgeführt werden. Die Anschlüsse an die wenigen Dachaufbauten werden durch Blindmodule gelöst. Die traufseitigen Dachränder sind mit einem Traufbrett und einer davorgehängten Kupferrinne geplant und erhalten so eine filigrane Erscheinung. Die Typologie des Gebäudes aus den 1940ern in seiner einfachen und zurückhaltenden Gestaltung und den wenigen Dachaufbauten kommt einer sorgfältigen Integration einer Solaranlage zusätzlich entgegen.

Mit dem Bau der Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche ca. 270 m² und einer Spitzenleistung von ca. 45'000 Wp ist mit einer Stromproduktion von jährlich ca. 41'000 kWh zu rechnen.

Für die PV-Anlage kann mit einer Einmalvergütung (EIV) der Pronovo AG von ungefähr CHF 17'500.00 gerechnet werden.

Bei Investitionskosten von netto ca. CHF 141'500.00 (Erstellungskosten nach Abzug des Förderbeitrags) und der zu erwartenden Einsparung durch Eigengebrauch des Stroms von jährlich rund CHF 6'500.00 kann die Anlage bei einer erwarteten Laufzeit von 30 Jahren in ungefähr 22 Jahren amortisiert werden.

Durch die eigene Stromproduktion von jährlich ca. 41'000 kWh auf dem Dach der Liegenschaft kann mit einer jährlichen Einsparung von 20'000 kg CO² gerechnet werden.

Im vorliegenden Fall ist neben dem Beschluss Nr. 2022-57 der Baukommission vom 30. August 2022 auf der Stufe Kanton zusätzliche Bewilligungen erforderlich. Mit Verfügung BVV Nr. 22-1878 vom 21.07.2022 hat die kantonale Baudirektion Kanton Zürich das Bauvorhaben ebenfalls bewilligt.

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.» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Die Umsetzung der Dachsanierung und Indach PV Anlage leistet einen substanziellen Beitrag zur formulierten Massnahme Nr. V3.5 «Konsequente Nutzung des PV-Potenzials und Ausbau der Eigenproduktion auf rund 1'000'000 kWh».

Weiter verfolgt der Beschluss die Massnahme V3.3 Umsetzung und Weiterentwicklung von Energiestadtmassnahmen.

Mit der Umsetzung dieser PV-Anlage wird zudem ein Beitrag zur Zielerreichung der genehmigten Klimaverordnung vom 12. Dezember 2022 geleistet:

- Mit dem Umbau wird das Gebäude mit dem anerkannten, vorbildlichen Standard bezüglich nachhaltigen Bauens umgesetzt.
- Die Energieversorgung (hier Strom) der eigenen Gebäude wird vollständig auf erneuerbare Energie umgestellt und geeignete Flächen werden konsequent für die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien genutzt (insbesondere durch Photovoltaik-Anlagen) genutzt.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Dachsanierung und Neueindeckung mit Indach PV-Anlage und den damit verbundenen Arbeiten, ist gemäss Grobkostenschätzung von Imhof Baggenstos GmbH, Rüti vom 16. Mai 2023 mit folgenden Kosten inkl. MWST zu rechnen.

Zusammenstellung der gebundenen und nicht gebundenen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung:

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF
21	Rohbau 1 (Baustelleneinrichtung, Gerüst)	17'000.00
22	Rohbau 2 (Spenglerarbeiten, Bedachungsarbeiten)	21'000.00
23	Elektroanlagen (Elektroinstallationen, PV Indach)	159'000.00
29	Honorare	29'000.00
5	Baunebenkosten (inkl. Eigenleistungen)	14'000.00
6	Reserve Grobkostenschätzung 10 %	20'000.00
6	Reserve, Ungenauigkeit ca. 10 %	20'000.00
Total		280'000.00
Davon gebundene Ausgabe		121'000.00
Davon nicht gebundene Ausgabe		159'000.00
Total Ausgaben		280'000.00

Kapital- und übrige Folgeaufwände und -erträge

Bei den Kapitalfolgekosten dieser Ausgabe legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung wird mit einem kalkulatorischen Zins von 1.07 % (aktuelle interne Verzinsung) auf das durchschnittliche gebundene Kapital gerechnet. Zusammenstellung für das erste ganze Betriebsjahr:

Bezeichnung	Basis CHF	Betrag CHF
Planmässige Abschreibungen		
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	
Hochbauten, Erneuerungsinvestitionen	20 Jahre	280'000.00 14'000.00
Verzinsung:		
Zinsaufwand	1.07 %	140'000.00 1'498.00
Kapitalfolgeaufwand (im 1. Betriebsjahr)		15'498.00



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

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 280'000.00 sind im Budget 2023 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2023-2026 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10713.5040.00, INV00243 belastet.

Submission

Die Submission für die Indach PV-Anlage werden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz durch die Abteilung Bau ermittelt.

Im Zusammenhang mit dem aktuellen Projekt für den Fensterersatz im Amthaus ist Imhof Baggenstos GmbH, 8630 Rüti mit der Umgebung des Objekts bestens vertraut und kann auf bereits vorhandene Planungsgrundlagen zurückgreifen und dadurch entsprechende Synergien in der Planung und Umsetzung einbringen. Im Weiteren verfügt das Architekturbüro über eine breite Erfahrung von Indach-PV-Anlagen und setzt unter anderem die Indach-PV-Anlage auf der Turnhalle Schulanlage Lindenberg um.

Für die Planung und Umsetzung der Anlage liegt eine entsprechende Honorarofferte mit einem Kostendach von CHF 29'000.00 vor. Gemäss Organisationsreglement Gemeinderat, Art. 50, Abs. 1 entscheidet der Gemeinderat über Arbeitsvergaben (einmalige bzw. wiederkehrende Ausgaben über vier Jahre) über CHF 10'000.00 an Mitglieder einer Behörde, eines Ausschusses oder Kommission sowie an Firmen, in denen ein Behörden-, Ausschuss- oder Kommissionsmitglied als (Mit-)Inhaber, Organ oder in leitender Funktion tätig ist. Luzius Baggenstos ist Mitglied der Geschäftsleitung der Imhof Baggenstos GmbH und Mitglied der Raumplanungs- und Baukommission.

Termine

Baubeginn	Herbst 2023
Bauvollendung	Herbst/Winter 2023/24
Inbetriebnahme	Herbst/Winter 2023/24

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Gemäss Organisationsreglement, Art. 50, Abs. 1 der Gemeindeordnung entscheidet der Gemeinderat über Arbeitsvergaben (einmalige bzw. wiederkehrende Ausgaben über vier Jahre) über CHF 10'000.00 an Mitglieder einer Behörde, eines Ausschusses oder Kommission sowie an Firmen, in denen ein Behörden-, Ausschuss- oder Kommissionsmitglied als (Mit-)Inhaber, Organ oder in leitender Funktion tätig ist.

Für den Beschluss ist gemäss Art. 29 Abs. 2 Ziff. 2 und Ziff. 3 lit. a der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

Es handelt sich um eine neue Ausgabe von CHF 159'000.00 sowie um eine gebundene Ausgabe von CHF 121'000.00, weil sie durch einen Rechtssatz prinzipiell und dem Umfang nach vorgeschrieben sind und weil der Entscheidungsspielraum in sachlicher, zeitlicher und örtlicher Hinsicht nicht erheblich ist.

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 die Dachsanierung und Neueindeckung mit PV Modulen wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 159'000.00 und eine budgetierte einmalige gebundene Ausgabe von CHF 121'000.00 (Total CHF 280'000.00) zu Lasten des Kontos 10713.5040.00 INV00243 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Die Planungs- und Bauleitungsarbeiten werden an Imhof Baggenstos GmbH, 8630 Rüti mit einem Kostendach von CHF 29'000.00 vergeben.
3. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
 - 3.1 Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
 - 3.2 Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Polizeiposten rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
 - 3.3 Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.
 - 3.4 Die in Aussicht gestellte Einmalvergütung (EIV) der Pronovo zu beantragen und in der Bauabrechnung aufzuführen und auszuweisen.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
 - Ressortvorsteherin Sicherheit
 - Abteilung Umwelt, zur Weiterleitung an die Koordinationsstelle Energiestadt
 - Abteilung Bau
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Sicherheit, zur Information der Polizei Rüti
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Politische Gemeinde - Polizeiposten - Dachsanierung und Neueindeckung mit Indach PV-Anlage - Auftragsvergabe und Objektkredit von CHF 280'000.00, davon als nicht gebundene Ausgabe CHF 159'000.00 - Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 13. Juni 2023

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber