

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 5. Dezember 2023

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2023-168</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.7</b>	<b>Baulicher und betrieblicher Unterhalt</b>	
	<b>Sekundarschule - Trakt Egg - Photovoltaikanlage - neue Ausgabe von CHF 300'000.00 - Arbeitsvergabe - Genehmigung</b>	

### 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.

Die Schulanlage Egg liegt in der Zone für öffentliche Bauten und umfasst die Erstellung einer Aufdach-Photovoltaikanlage beim Gebäude Vers. Nr. 1683 auf dem Grundstück Kat. Nr. 7100. Auf drei Dächern des Sekundarschulhauses Egg in Rüti ZH mit Baujahr 1964 soll eine Photovoltaikanlage realisiert werden, die den Energieverbrauch senkt und den Anteil erneuerbarer Energie erhöht. Der Solarstrom soll möglichst für den Eigenverbrauch genutzt und der Überschuss ins Netz eingespeist werden.



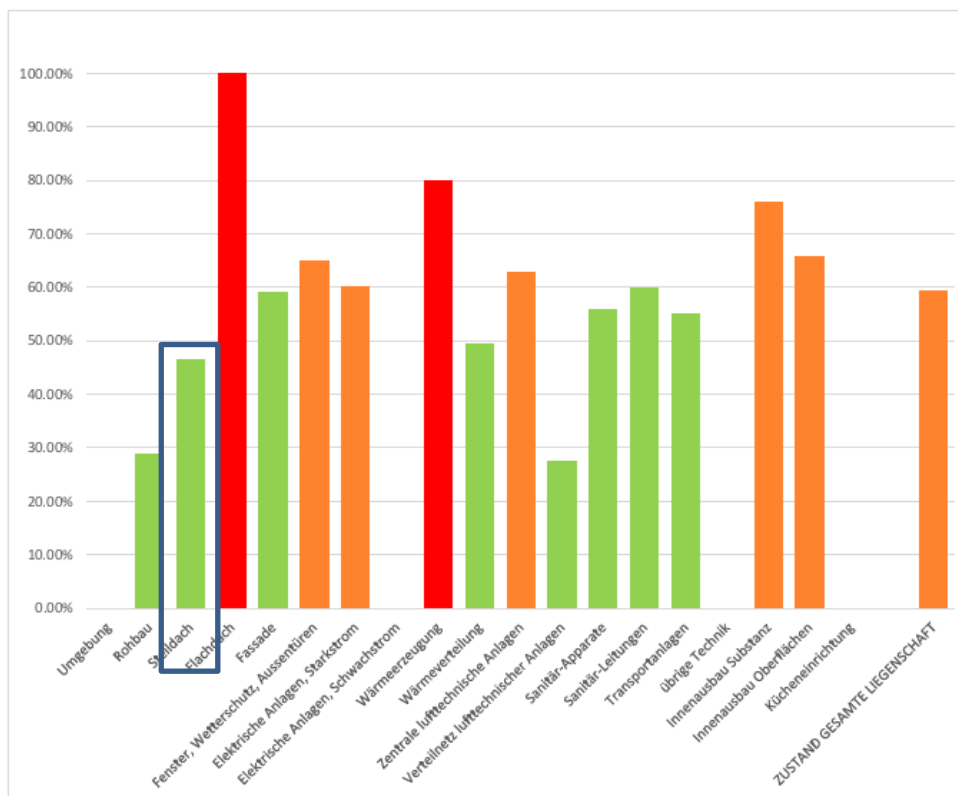
Pulldach Hauptdach Süd



Eingangsbereich West  
(Steigzone Dacherschliessung in Nische)

Die Statik der Schulanlage Egg in Rüti wurde vom Ingenieurbüro Aschwanden & PartnerAG aus Rüti im Projektbericht Nr. 1235 vom 28. November 2022 als ausreichend bestätigt. Es sind somit keine statischen Massnahmen erforderlich. Ebenfalls ist der Dachzustand durch die Hans Klopfenstein AG, welche den regelmässigen Dachunterhalt macht, beurteilt worden. Gemäss Bericht vom 18. August 2022 sind alle Dächer in einem guten Zustand (Betonflachziegel, Unterdach vollflächig verlegt und verschweisst, Dämmung harte Steinwollplatten 22 cm).

Bauteilgruppe	Anteil an GWV	Zustands-Mittelwert		Manuelle Übersteuerung bei Bedarf	Kosten bei Totalsatz	Eingriffsgrad	Erneuerungskosten in CHF Periode 2023 bis 2026	Erneuerungskosten in CHF Periode 2027 bis 2030	Bemerkungen	
		1%: neuwertig	100%: defekt							
Umgebung					-	-				
Rohbau	37.75%	28.85%	28.85%		5'694'824	-				
Steldach	5.00%	46.36%	46.36%		754'281	-			Betonziegel, Jg 1991, 50 Jahre Lebensdauer	
Flachdach	3.00%	100.00%	100.00%		452'568	-	452'568			
Fassade	7.30%	60.87%	59.00%		1'101'250	-				
Fenster, Witterschutz, Aussentüren	10.40%	82.50%	65.00%		1'568'905	-		1'568'905		
Elektrische Anlagen, Starkstrom	6.60%	53.47%	60.00%		995'651	25.00		248'912	Beleuchtung Lebensdauer erreicht	
Elektrische Anlagen, Schwachstrom					-	-			Schwachstromanlagen werden im Zentrums-Trakt aufgeführt	
Wärmeerzeugung	0.30%	88.33%	80.00%		45'256	-	45'256		Wärmeverteiler-Balken und Regulierung (Wärmeerzeuger in Zentrums-Trakt)	
Wärmeverteilung	3.00%	49.49%	49.49%		452'568	-				
Zentrale lufttechnische Anlagen	0.50%	62.87%	62.87%		75'428	70.00		52'799	Lüftungsanlage Bibliothek inkl. Regulierung ersetzen, Metallwerkstatt neu	
Verteilnetz lufttechnischer Anlagen	0.30%	27.39%	27.39%		45'256	-				
Sanitär-Apparate	1.75%	55.83%	55.83%		263'998	-				
Sanitär-Leitungen	2.20%	59.77%	59.77%		331'883	-				
Transportanlagen	0.50%	90.00%	55.00%		75'428	-			Seiten genutzt, deshalb zurückgestellt	
übrige Technik					-	-				
Innenausbau Substanz	11.50%	75.80%	75.80%		1'734'847	-		1'734'847	Inkl. Hauswart-Wohnung	
Innenausbau Oberflächen	9.90%	65.75%	65.75%		1'493'477	-		1'493'477	Inkl. Hauswart-Wohnung	
Kücheneinrichtung					-	-				
Total Anteil GWV:		100.00%								
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT		63.15%	59.41%		15'085'620					
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren							497'824	5'098'940		



Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2023



## Installation Aufdach-PV-Anlage

Mit dem Bau der Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von total 730 m<sup>2</sup> und einer Spitzenleistung von ca. 126 kWp ist mit einer Stromproduktion von jährlich ca. 127'000 kWh zu rechnen.



Dachflächen für die PV-Anlage und deren Leistung

Für die PV-Anlage kann mit einer Einmalvergütung (EIV) der Pronovo AG von ungefähr CHF 40'000.00 gerechnet werden.

Bei Investitionskosten von netto ca. CHF 260'000.00 (Erstellungskosten nach Abzug des Förderbeitrags) und der zu erwartenden Einsparung durch Eigengebrauch des Stroms von jährlich rund CHF 33'000.00 kann die Anlage bei einer erwarteten Laufzeit von mindestens 25 Jahre in ungefähr 8 Jahren amortisiert werden.

Mit dem Energieertrag dieser PVA von 127 MWh Solarstrom werden jedes Jahr etwa 55'600 Kilogramm CO<sub>2</sub> eingespart. Damit können ungefähr 750'000 Personenkilometer in einem Elektroauto (zu 74 gCO<sub>2</sub>/km) zurückgelegt werden, oder etwa die Hälfte in einem Auto mit Verbrennungsmotor.

### 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 Aufdach-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:

- Die Energieversorgung (hier Strom) der eigenen Gebäude wird massgeblich auf erneuerbare Energie umgestellt und geeignete Flächen werden konsequent für die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien genutzt (insbesondere durch Photovoltaik-Anlagen).

## Finanzielle Auswirkungen

### Ausgaben

Zusammenstellung der neuen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag CHF</b>
Schlüsselfertige PV-Anlage ca. 126 kWp	206'500.00
Honorarkosten Planung und Eigenleistung	45'500.00
Reserven, Unvorhergesehenes ca. 10%	24'000.00
Ungenauigkeit ca. 10%	24'000.00
Total	300'000.00

Für die Aufdach-PV-Anlage und den damit verbundenen Arbeiten, liegt der Kostenvoranschlag auf der Basis des Submissionsergebnisses von Sustech AG, Uster vom 21. November 2023 (Version 1.1) mit folgenden Kosten inkl. MWST vor.

### 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:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Basis CHF</b>	<b>Betrag CHF</b>
Planmässige Abschreibungen		
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	
Hochbauten, Erneuerungsinvestitionen	20 Jahre	300'000.00 15'000.00
Verzinsung:		
Zinsaufwand		150'000.00 1'605.00
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)		16'605.00

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

### Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 300'000.00 sind in den Budgets 2023 und 2024 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2027 mit CHF 300'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 110411.5040.00 INV00493 belastet.



## Submission

Es erfolgte eine Submission, da der Schwellenwert gemäss Interkantonaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB) der Auftragsart Bauleistung von CHF 200'000.00 erreicht wird. Es ist die Verfahrensart Einladungsverfahren anzuwenden.

Für die Photovoltaikanlage Sekundarschule Egg wurden sieben Unternehmen zur Offertstellung eingeladen, die alle fachlich in der Lage sind, diese Arbeiten in gewohnter Qualität auszuführen. Dabei sind innert der Eingabefrist sechs Angebote eingegangen. Ein Unternehmen hat auf eine Eingabe verzichtet.

Die Sustech AG, Uster hat im Auftrag der Gemeinde eine detaillierte Offertbeurteilung und -auswertung aller Angebote durchgeführt. Die Zusammenstellung der bereinigten Angebotskosten präsentiert sich wie folgt:

1.	████████████████████	████████████████████	529 Punkte
2.	████████████████	████████████████████	483 Punkte
3.	████████████████████	████████████████████	430 Punkte
4.	████████████████████████████	████████████████████	292 Punkte
5.	████████████████	████████████████████	273 Punkte
6.	████████████████████	████████████████████	140 Punkte

Aufgrund der Offertbeurteilung und -auswertung wird beantragt, der Arbeitsauftrag an die Firma, ████████████████████ zum Betrag von ████████████████████ (netto, inkl. MWST) zu vergeben.

## Termine

Baubeginn	Sommer 2024
Bauvollendung	Herbst 2024
Inbetriebnahme	Herbst 2024

## Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist teilöffentlich, weil im Sinne von § 23 Abs. 3 IDG die privaten Interessen der Unternehmen zu schützen sind, indem die Namen der unterlegenen Unternehmen sowie alle Angebotspreise unterdrückt werden.

## Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.



## Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

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

## Beschluss

1. Für die Aufdach-PV-Anlage der Sekundarschule Egg wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 300'000.00 zu Lasten des Kontos 110411.5040.00 INV00493 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Die Arbeitsvergabe für die Aufdach-PV-Anlage der Sekundarschule Egg wird aufgrund der durchgeführten Submission und der Bewertung der gültigen Angebote, der erstrangierten Anbieterin [REDACTED] gemäss der Offerte vom 17. November 2023, zum Preis von netto [REDACTED], vergeben.
3. Die Abteilung Bau wird beauftragt, die berücksichtigte Firma über die Auftragserteilung und die weiteren Anbieterinnen, schriftlich unter Ansetzung der Rechtsmittelbelehrung über das Ergebnis des Submissionsverfahrens, zu orientieren.
4. Die Bauleitung wird ersucht, den Werkvertrag vorzubereiten und der Abteilung Bau zur Unterzeichnung vorzulegen.
5. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
  - 5.1. Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
  - 5.2. Das Schulhaus Egg und der Hausdienst rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
  - 5.3. Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.
  - 5.4. Die in Aussicht gestellte Einmalvergütung (EIV) der Pronovo zu beantragen und in der Bauabrechnung aufzuführen und auszuweisen.
6. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses wird im Sinne von § 23 Abs. 3 IDG (Schutz der Interessen des Unternehmens) eingeschränkt, indem die Namen der unterlegenen Unternehmungen sowie alle Angebotspreise unterdrückt werden.



7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
  - Schulpflegepräsident
  - Abteilung Umwelt, zur Weiterleitung an die Koordinationsstelle Energiestadt
  - Abteilung Bau
  - Abteilung Finanzen
  - Schule Rüti, Liegenschaften, zur Information der Schulleitung Egg und des Hausdienstes Egg
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur vertraulichen Kenntnisnahme)
  - Internet «Sekundarschule - Trakt Egg - Photovoltaikanlage - neue Ausgabe von CHF 300'000.00 - Arbeitsvergabe - Genehmigung» (eingeschränkte Veröffentlichung)
  - Archiv

Versand: 12. Dezember 2023

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber