

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 1. Oktober 2024

Beschluss

7	Umwelt	2024-152
7.4	Abwasserreinigungsanlage ARA	
7.4.2	Bauprojekte	
	Kläranlage ARA Rüti - Sanierung Flachdach und Photovoltaikanlage Betriebsgebäude - Auftragsvergabe und Ausgaben von CHF 750'000.00, davon CHF 110'000.00 als nicht gebundene Ausgabe - 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.

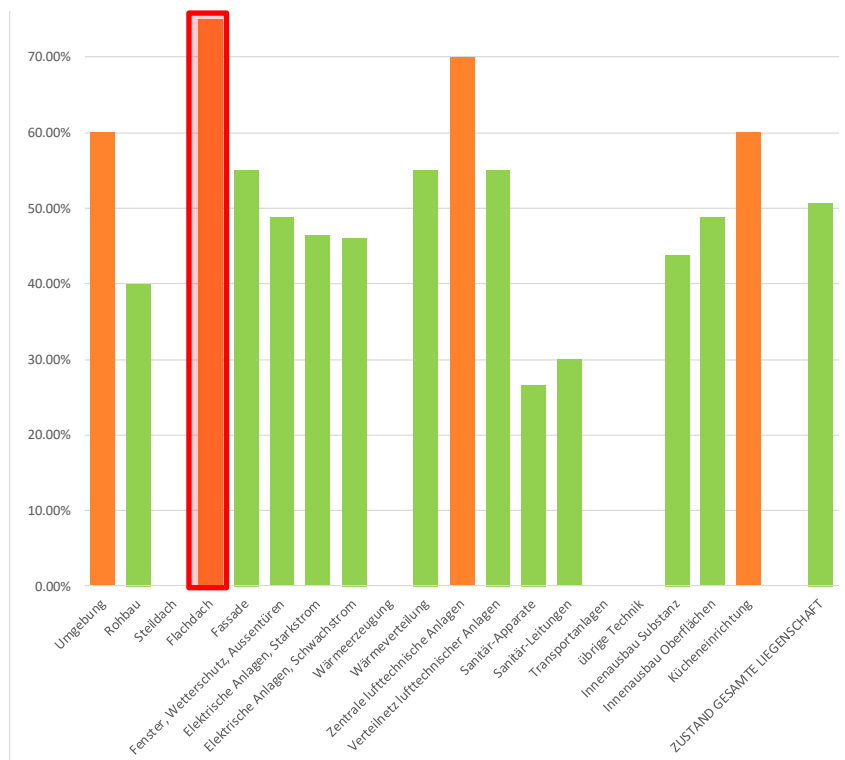
Das Betriebsgebäude ARA liegt in der Zone für öffentliche Bauten und das vorliegende Projekt umfasst die Dachsanierung und Erstellung einer Photovoltaikanlage beim Betriebsgebäude Vers. 2784 auf dem Grundstück Kat. Nr. 5995.

Das Gebäude umfasst ein Unter- und ein Erdgeschoss und beherbergt unterschiedliche Nutzungen wie Büros, Werkstätten, Labore und Lagerräume, was zu variierenden Dachhöhen führt. Die Bausubstanz variiert je nach Bereich: Grösstenteils wurden die tragenden Bauteile in Stahlbetonbauweise errichtet, während die Tragstruktur der Schlammhalterhalle, im hinteren Teil des Gebäudes, aus Stahl besteht. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen, der strukturellen Herausforderungen und des Alters des Flachdachs ist eine Sanierung notwendig.



Betriebsgebäude ARA

Bauteilgruppe	Anteil an GWV	Zustands-Mittelwert 1%: neuwertig 100%: defekt	Manuelle Übersteuerung	Kosten bei Totalsatz	Eingriffsgrad	Erneuerungskosten in CHF Periode 2022 bis 2025	Erneuerungskosten in CHF Periode 2026 bis 2029	Bemerkungen	
Umgebung		45.00%	60.00%	-	-		40'000	20 Aussen-Kandelaberleuchten ersetzen (40'000)	
Rohbau	36.70%	40.00%	40.00%	1'515'067	-				
Dachstuhl									
Flachdach	11.00%	75.00%	75.00%	454'107	-		454'107	Flachdach erneuern	
Fassade	10.60%	55.00%	55.00%	437'594	-				
Fenster, Wetterschutz, Aussentüren	9.00%	48.75%	48.75%	371'542	-			Mechanisch betriebene Rafflamellenstoren sind in schlechtem Zustand, werden aber bis auf weiteres gemäss Herr Fries nicht gesamthaft ersetzt (aufgrund bevorstehender Zusammenlegung mit ARA Bubikon und allfälliger Umnutzung des Gebäudes)	
Elektrische Anlagen, Starkstrom	7.20%	46.43%	46.43%	297'234	-		15'000	Blindstromkompensationsanlage ersetzen.	
Elektrische Anlagen, Schwachstrom	1.25%	46.00%	46.00%	51'603	-				
Wärmeerzeugung									
Wärmeverteilung	2.50%	55.00%	55.00%	103'206	-				
Zentrale lufttechnische Anlagen	2.80%	70.00%	70.00%	115'590	-		115'590	Lüftungsapparate ersetzen inkl. Steuerung Klimasplitgerät in USV-Raum ersetzen	
Verteilnetz lufttechnischer Anlagen	2.00%	55.00%	55.00%	82'565	-				
Sanitär-Apparate	0.75%	26.67%	26.67%	30'961	-				
Sanitär-Leitungen	3.00%	30.00%	30.00%	123'847	-				
Transportanlagen									
Übrige Technik									
Innenausbau Substanz	8.00%	43.75%	43.75%	330'260	-				
Innenausbau Oberflächen	4.20%	48.75%	48.75%	173'386	-				
Kücheneinrichtung	1.00%	54.44%	60.00%	41'282	80.00		33'026	Einbauküche in Personalraum ersetzen, Einbauchränke in Labor ersetzen (Kühlschränke in Küche und Labor bereits ersetzt)	
Total Anteil GWV:	100.00%								
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT		49.32%	50.69%	4'128'244					
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren								657'723	



Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2022



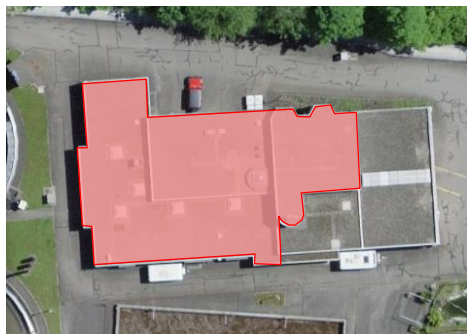
Flachdachsanierung

Die statische Prüfung hat ergeben, dass die bestehende Stahlbetondecke ausreichend ist, sodass keine weiteren statischen Massnahmen notwendig sind. Allerdings zeigt die Stahlhalle bereits jetzt sehr geringe Lastreserven und die Tragfähigkeit der Primärträger und des Trapezblechs ist nicht mehr gewährleistet. Daher müssen folgende statische Massnahmen bei der Stahlhalle ergriffen werden:

- Verstärkung der Primärträger mit Stahllamellen
- Ergänzung der Sekundärträger mit HEA-Trägern

In Bezug auf die Bauphysik ist das Flachdach mit 8cm Dämmstoff aus Polyurethan (PIR-Dämmung) eher knapp isoliert. Dies entspricht einem U-Wert von ca. $0.31\text{W/m}^2\text{K}$. Standard heute ist eine Dämmstärke von 16cm mit einem U-Wert von $0.12 - 0.14\text{W/m}^2\text{K}$ je nach PIR-Qualität. Ein U-Wert von $0.15\text{W/m}^2\text{K}$ entspricht dem heutigen Minergie-Standard. Die Sondierungen des Dachs haben ergeben, dass das Dach (Alter ca. 30 Jahre) in einem schlechten Zustand ist. Teilweise zeigt der Dachaufbau massive Wasserinfiltrationen auf. Bei den Aufbauten wurde festgestellt, dass das Lichtband über der Schlammhalterhalle ersetzt werden sollte, da die Dichtigkeit nicht mehr gewährleistet ist. Die Oblichter im Korridorbereich werden zu Gunsten einer optimalen Nutzung des Flachdachs rückgebaut.

Die Sanierung und technische Aufrüstung des Werkgebäudes erfolgt in zwei Etappen. 2025 wird im Bereich der Schlammhalterhalle, dem Stahlbautrakt, das Projekt der Wärmeentnahme aus dem Abfluss der ARA für den Wärmeverbund umgesetzt, wobei ein Teil des Stahldachs rückgebaut werden muss.



Etappe 1



Etappe 2

Aufgrund des schlechten Zustands des Flachdachs ist eine Sanierung unumgänglich und ermöglicht nachfolgend die Installation einer PV-Anlage sowie die Installation von zwei Batteriecontainern zur Notstromversorgung der ARA. Auch die mangelnde Tragfähigkeit der Stahlkonstruktion ist aus heutiger Sicht zwingend zu beheben. Leider ist aufgrund der bestehenden Anschlussdetails des bestehenden Gebäudes ein Aufrüsten der Wärmedämmung auf 16cm nicht möglich. Jedoch kann die Wärmedämmung auf 12cm optimiert werden. Mit der Verwendung einer besseren PIR-Dämmung, kann der U-Wert auf $0.16 - 0.18\text{W/m}^2\text{K}$ optimiert werden. Mit der Sanierung werden die kantonalen Förderbedingungen des Gebäudeprogrammes von $0.20\text{W/m}^2\text{K}$ eingehalten. Der Förderungsbeitrag ist auch in diesem Jahr CHF 40.-/m² sanierte Dachfläche (ca. Total CHF 25'000.00).

PV-Anlage

Mit dem Bau der Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von ca. 362 m² und einer Spitzenleistung von ca. 78'000 Wp ist mit einer Stromproduktion von jährlich ca. 75'000 kWh zu rechnen.



PV-Anlage Betriebsgebäude ARA

Für die PV-Anlage kann mit einer Einmalvergütung (EIV) der Pronovo AG von ungefähr CHF 26'000.00 gerechnet werden.

Bei Investitionskosten von netto ca. CHF 84'000.00 (Erstellungskosten nach Abzug des Förderbeitrags) und der zu erwartenden Einsparung durch Eigengebrauch (voraussichtlich 100 % Eigenverbrauch, Jahresverbrauch von rund 730'000 kWh/a) des Stroms von jährlich rund CHF 24'500.00 (Preisbasis 2024) kann die Anlage bei einer erwarteten Laufzeit von 30 Jahren in ungefähr 4 bis 5 Jahren amortisiert werden.

Mit dem auf dem Dach erzeugten Strom wird der typische Haushalt sowie der Stromverbrauch von rund 25 MFH-Wohnungen mit vier Personen gedeckt (Stromverbrauch eines typischen Haushalts, Faktenblatt August 2021, Energie Schweiz).

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 Aufdach-PV-Anlage leistet einen substanziellen Beitrag von rund 8 % zur formulierten Massnahme «Versorgen Nr. V.5 22.5.1 Konsequente Nutzung des PV-Potenzials und Ausbau der Eigenproduktion auf rund 1'000'000 kWh».

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 vollständig auf erneuerbare Energie umgestellt und geeignete Flächen werden konsequent für die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien (insbesondere durch Photovoltaik-Anlagen) genutzt.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben

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

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	5'000.00
2	Gebäude (Bedachungsarbeiten & PV-Anlage)	685'000.00
5	Baunebenkosten und Eigenleistungen	39'500.00
6	Reserve Kostenvoranschlag ca. 5 %	40'500.00
6	Reserve Ungenauigkeiten ca. 10 %	80'000.00
Total		850'000.00
	Davon gebundene Ausgabe	740'000.00
	Davon nicht gebundene Ausgabe (PV-Anlage)	110'000.00
	Ressortkredite vom 28.02.2024 (Flachdachsanierung und PV-Anlage je 50'000.00 CHF)	-100'000.00
Total Ausgaben		750'000.00

Die Kosten für die Dachsanierung und Neueindeckung mit PV-Anlage und den damit verbundenen Arbeiten basieren auf dem Kostenvoranschlag der Architekten Hirzel AG, Wetzikon, vom 29. August 2024.

Der ARA Rüti werden auch Abwässer aus Gemeindeteilen von Dürnten und Bubikon zugeleitet. Diese Gemeinden haben sich gemäss den jeweiligen bestehenden Verträgen über die Abnahme und Reinigung von Abwasser im Verhältnis der angeschlossenen Einwohnergleichwerte an den Sanierungsarbeiten zu beteiligen. Gemäss der Erhebung des Kantons Zürich über den Anschlussgrad der ständigen Wohnbevölkerung an zentrale Abwasserreinigungsanlagen (Schreiben AWEL vom 11. April 2023) sieht dies wie folgt aus:

Gemeinde	Angeschlossene Einwohner/innen an ARA Rüti		Kostenanteil
	Anzahl	%	CHF
Bubikon	75	0.47	4'020.00
Dürnten	3'143	19.82	168'467.00
Rüti	12'641	79.71	677'567.00
Total	15'858	100.00	850'000.00

Die definitiven Kostenanteile ergeben sich nach Vorliegen der Bauabrechnung. Die Gemeinden Bubikon und Dürnten sind zu ersuchen, die Kredite für ihre Kostenanteile an den Arbeiten zu bewilligen.



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 1.1 % (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	850'000.00 42'500.00
Verzinsung:		
Zinsaufwand	1.1 %	425'000.00 4'675.00
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)		47'175.00

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

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 600'000.00 sind im Budget 2024 eingestellt. Die weiteren Ausgaben wurden in das Budget 2025 aufgenommen.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2027 mit CHF 600'000.00 berücksichtigt. Die weiteren Ausgaben für das Planjahr 2025 werden im Finanz- und Aufgabenplan 2025 - 2028 aufgenommen.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 106202.5040.00 / INV00590 und 106202.5040.00 / INV00591 belastet.

Submission

Die Submission für die Flachdachsanieierung erfolgte im öffentlichen Verfahren, da der Schwellenwert gemäss Interkantonaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (lvöB) der Auftragsart Bauleistung (Baunebengewerbe) von CHF 250'000.00 erreicht wird.

Für die Flachdachsanieierung sind innert der Eingabefrist acht Angebote eingegangen.

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

1.	Tecton AG, Pfäffikon	CHF [REDACTED]	529 Punkte
2.	[REDACTED]	CHF [REDACTED]	483 Punkte
3.	[REDACTED]	CHF [REDACTED]	430 Punkte
4.	[REDACTED]	CHF [REDACTED]	292 Punkte

5.	██████████	CHF ██████████	273 Punkte
6.	████████████████████	CHF ██████████	140 Punkte
7.	██████████████	CHF ██████████	140 Punkte
8.	██████████	CHF ██████████	140 Punkte

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

Die restlichen Submissionen für die Umbauarbeiten werden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz durch die Abteilung Bau ermittelt.

Termine

Etappe 1 - Betriebsgebäude

Baubeginn	Frühling 2025
Bauvollendung	Sommer 2025
Inbetriebnahme	Sommer 2025

Etappe 2 – Stahlhalle

Baubeginn	Herbst/Sommer 2026
Bauvollendung	Sommer 2026
Inbetriebnahme	Sommer 2026

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. 2 Art. 29 Abs. 2 Ziff. 3 lit. a der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

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 für die Dachsanierung 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. Zur Vereinfachung werden beide Investitionsgeschäfte zusammengefasst und künftig unter 106202.5040.00 INV00590 geführt.
2. Für die Flachdachsanieuerung und PV-Anlage des Betriebsgebäudes ARA wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 110'000.00 und eine budgetierte einmalige gebundene Ausgabe von CHF 740'000.00 unter Abzug von bereits gesprochenen Ressortkrediten von CHF 100'000.00 (Total CHF 750'000.00) zu Lasten des Kontos 106202.5040.00 INV00590 der Investitionsrechnung genehmigt.
3. Die Gemeinden Bubikon und Dürnten werden ersucht, ihre Kostenanteile an das Projekt «Flachdachsanieuerung und Photovoltaikanlage Betriebsgebäude ARA» von CHF 3'910.00 (Bubikon) bzw. CHF 168'470.00 (Dürnten) inkl. MWST, durch die zuständigen Organe, bewilligen zu lassen.
4. Die Arbeit für die Flachdachsanieuerung wird aufgrund der durchgeführten Submission und der Bewertung der gültigen Angebote, der erstrangierten Anbieterin Tecton AG, Pfäffikon, gemäss der Offerte vom 11. Juli 2024, zum Preis von netto CHF [REDACTED], vergeben.
5. 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.
6. Die Bauleitung wird ersucht, den Werkvertrag vorzubereiten und der Abteilung Bau zur Unterzeichnung vorzulegen.
7. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
 - 7.1. Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
 - 7.2. Die ARA und der Hausdienst rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
 - 7.3. Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.
 - 7.4. Die in Aussicht gestellte Einmalvergütung (EIV) der Pronovo zu beantragen und in der Bauabrechnung aufzuführen und auszuweisen.
8. 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.



9. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Gemeinderat Bubikon, Rutschbergstrasse 18, 8608 Bubikon
 - Gemeinderat Dürnten, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten
 - Ressortvorsteher Bau
 - Abteilung Umwelt, zur Weiterleitung an die Koordinationsstelle Energiestadt
 - Abteilung Bau
 - Abteilung Finanzen
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur vertraulichen Kenntnisnahme)
 - Internet «Kläranlage ARA Rüti - Sanierung Flachdach und Photovoltaikanlage Betriebsgebäude - Auftragsvergabe und Ausgaben von CHF 750'000.00, davon CHF 110'000.00 als nicht gebundene Ausgabe - Genehmigung» (eingeschränkte Veröffentlichung)
 - Archiv

Versand: 8. Oktober 2024

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber