

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 11. März 2025

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2025-33</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.7</b>	<b>Baulicher und betrieblicher Unterhalt</b>	
	<b>Politische Gemeinde - Photovoltaikanlage Scheune für Eigenverbrauch Alterszentrum - Breitenhofstrasse 12a, 8630 Rüti - Auftragsvergabe und Objektkredit von CHF 300'000.00 - Genehmigung</b>	

### Ausgangslage

Gemäss der vom Gemeinderat verabschiedeten Strategie «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 Zone für öffentliche Bauten und umfasst die statische Verstärkung des Haupt- und Anbaudaches der Scheune und die Erstellung einer Photovoltaikanlage (Aufdach) beim Gebäude 12a, Vers. Nr. 1233 auf dem Grundstück Kat. Nr. 5524.

Die Ziegel und das Unterdach wurden in den Jahren 1990/1991 erneuert, werden regelmässig instandgehalten und sind daher in gutem Zustand. Eine statische Überprüfung ergab, dass das Hauptdach lediglich punktuelle Verstärkungen für die Installation einer PV-Anlage benötigt und ansonsten in einem sehr guten statischen Zustand ist. Das Dach des Anbaus erfordert hingegen Verstärkungsmassnahmen an den Pfetten, um eine PV-Anlage realisieren zu können. Die Spenglerarbeiten befinden sich ebenfalls in gutem Zustand und benötigen daher keine Sanierungsmassnahmen.



Bild 1: Dachverstärkung Haupt-  
und Anbaudach



Bild 2: PV Anlage

## **Dachverstärkung und Neueindeckung mit PV-Anlage (Aufdach-Anlage)**

Das Hauptdach muss lokal verstärkt werden, und beim Anbaudach sind zusätzliche Verstärkungsmassnahmen für die Pfetten erforderlich, da deren Spannweite grösser ist als die des Hauptdachs, die Pfettendimensionen jedoch dennoch geringer gewählt wurden. Die drei Kamine auf dem Dach (zwei auf dem Hauptdach und einer auf dem Anbaudach) werden entfernt, da sie nicht mehr genutzt werden.

Mit dem Bau der PV-Anlage mit einer Modulfläche von ca. 665 m<sup>2</sup> und einer Spitzenleistung von ca. 146'520 Wp ist mit einer Stromproduktion von jährlich ca. 120'000 kWh zu rechnen.

Der dort produzierte Strom soll künftig für das nebenstehende Alterszentrum an der Breitenhofstrasse 12 in Rüti zur Verfügung stehen. Es ist keine Speicherung des überschüssigen Solarstroms vorgesehen. Die Überschüsse werden ins lokale Netz der Gemeindewerke Rüti ZH (GWR) zurückgespeist.

Für die PV-Anlage kann mit einer Einmalvergütung (EIV) der Pronovo AG von ca. CHF 43'429.90 gerechnet werden.

Bei Investitionskosten für die PV-Anlage von netto ca. CHF 217'570.10 (Erstellungskosten nach Abzug des Förderbeitrags) und der zu erwartenden Einsparung beim Energieeinkauf durch den Eigengebrauch des Stroms von jährlich rund CHF 19'200.00 (kalkulatorischer Mittelwert) kann die Anlage bei einer erwarteten Laufzeit von 30 Jahren in rund 12 Jahren amortisiert, inkl. interner Verzinsung von 2 %, werden.

Durch die eigene Stromproduktion von jährlich rund 120'000 kWh auf dem Dach der Liegenschaft kann der typische Haushalt-Stromverbrauch rund 38 MFH-Wohnungen mit vier Personen gedeckt werden (Stromverbrauch eines typischen Haushalts, Faktenblatt August 2021, Energie Schweiz, Ittigen).

## **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 Dachverstärkung und Aufdach-PV-Anlage leistet einen substanziellen Beitrag von rund 13 % zur formulierten Massnahme «Vorsorgen Nr. V.5 22.5.1 Konsequente Nutzung des PV-Potenzials und Ausbau der Eigenproduktion auf rund 1'000'000 kWh».

## **Relevanz zur Erreichung der Klimaziele**

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

Für die Dachverstärkung und Eindeckung mit PV-Anlage und den damit verbundenen Arbeiten, ist gemäss Grobkostenschätzung von EBP Schweiz AG, Zürich, vom 20. Februar 2025, mit folgenden Kosten inkl. MwSt. zu rechnen.  
Zusammenstellung der nicht gebundenen Ausgaben inkl. MwSt. zulasten der Investitionsrechnung:

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF
22	Rohbau 2 (Grabenarbeiten, Bedachungsarbeiten inkl. Zimmermannsarbeiten)	50'000.00
23	Elektroanlagen (Elektroinstallationen, PV Aufdach)	150'000.00
29	Honorare inkl. Eigenleistungen und Nebenkosten	61'000.00
6	Reserve Grobkostenschätzung 10 %	25'000.00
6	Reserve Ungenauigkeit ca. 5 %	14'000.00
<b>Total</b>		<b>300'000.00</b>
Davon gebundene Ausgabe		0.00
Davon nicht gebundene Ausgabe		300'000.00
Total Ausgaben		300'000.00

### 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 1.77 % (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	300'000.00 15'000.00
Verzinsung:		
Zinsaufwand	1.77 %	150'000.00 2'655.00
Kapitalfolgeaufwand (im 1. Betriebsjahr)		17'655.00

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

### Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 300'000.00 sind im Budget 2025 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2025 - 2028 mit CHF 450'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10744.5040.00 / INV00690 belastet.



## Submission

Die Submission für die PV Anlage erfolgte im öffentlichen Verfahren, da der Schwellenwert gemäss Interkantonaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB) der Auftragsart Bauleistung (Baunebengewerbe) von CHF 250'000.00 abgeschätzt wurde.

Für die PV-Anlage sind innerhalb der Eingabefrist fünf Angebote eingegangen; ein weiteres Angebot wurde nach Ablauf der Frist eingereicht und kann daher nicht berücksichtigt werden.

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

1.	activ solar Schweiz GmbH, Binz/Maur	CHF [REDACTED]	9 Punkte
2.	[REDACTED]	CHF [REDACTED]	7.2 Punkte
3.	[REDACTED]	CHF [REDACTED]	7.3 Punkte
4.	[REDACTED]	CHF [REDACTED]	1.2 Punkte
5.	[REDACTED]	CHF [REDACTED]	3.0 Punkte

Aufgrund der Offertbeurteilung und -auswertung wird beantragt, der Arbeitsauftrag an die Firma activ solar GmbH, Binz/Maur zum Betrag von CHF [REDACTED] (netto, inkl. MWST) zu vergeben.

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

## Termine

Baubeginn	Sommer/Herbst 2025
Bauvollendung	Sommer/Herbst 2025
Inbetriebnahme	Sommer/Herbst 2025

## 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 Dachverstärkung und Aufdach PV-Anlage an der Breitenhofstrasse 12a wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 300'000.00 zu Lasten des Kontos 10744.5040.00 / INV00690 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Die Planungs- und Bauleitungsarbeiten werden an die EBP Schweiz AG, Zürich mit einem Kostendach inkl. Nebenkosten von CHF 30'000.00 vergeben.
3. Die Arbeitsvergabe für die Aufdach-PV-Anlage wird aufgrund der durchgeführten Submission und der Bewertung der gültigen Angebote, der erstrangierten Anbieterin activ solar GmbH, Binz/Maur, gemäss der Offerte vom 31. Oktober 2024, zum Preis von netto CHF [REDACTED], vergeben.
4. 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.
5. Die Bauleitung wird ersucht, den Werkvertrag vorzubereiten und der Abteilung Bau zur Unterzeichnung vorzulegen.
6. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses wird im Sinne von § 23 Abs. 3 IDG (Schutz der Interessen der Unternehmen) eingeschränkt, indem die Namen der unterlegenen Unternehmen sowie alle Angebotspreise unterdrückt werden.
7. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
  - Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
  - Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Breitenhof sowie den Pächter rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
  - Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.



8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
  - Abteilung Bau
  - Abteilung Finanzen
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur vertraulichen Kenntnisnahme)
  - Internet «Politische Gemeinde - Photovoltaikanlage Scheune für Eigenverbrauch Alterszentrum - Breitenhofstrasse 12a, 8630 Rüti - Auftragsvergabe und Objektkredit von CHF 300'000.00 - Genehmigung» (eingeschränkte Veröffentlichung)
  - Archiv

Versand: 18. März 2025

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber