

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 25. März 2025

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2025-47</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.7</b>	<b>Baulicher und betrieblicher Unterhalt</b>	
	<b>Politische Gemeinde - Sanierung Nasszellen, Aufenthalt und Büro Werkhof - Werkstrasse 26, 8630 Rüti - gebundene Ausgabe von CHF 581'500.00 - Genehmigung</b>	

### Ausgangslage

Der Werkhof mit Lagerhalle in Rüti wurde 1995 erstellt. Das Dach wurde 2009 saniert und mit einer PV-Anlage ergänzt. Der Sozialbereich des Werkhofs soll den aktuellen Bedürfnissen und den arbeitsrechtlichen Anforderungen entsprechend angepasst werden.

Die Bausubstanz ist weitgehend intakt. Die Dämmstärken der beheizten Gebäudehülle entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand. Die Gebäudetechnik bleibt unverändert, ein Anschluss an das sich im Bau befindliche Wärmeverbundnetz erfolgt in Abstimmung mit dem eigenständigen Anschlussprojekt Fernwärme.

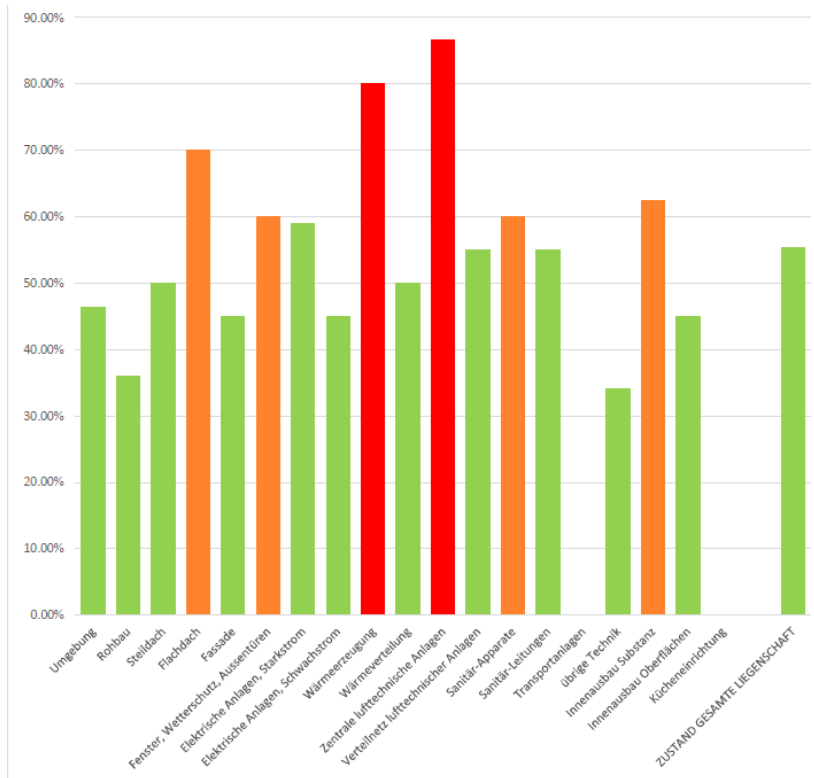
### Sanierung Nasszellen, Aufenthalt und Büro Werkhof

Im Rahmen der geplanten Umbau- und Modernisierungsmassnahmen sind verschiedene Verbesserungen vorgesehen, die sowohl die Funktionalität als auch die Energieeffizienz der Räumlichkeiten deutlich steigern sollen. Dazu gehören die Erweiterung und Modernisierung der Garderoben für den erweiterten Personalbestand, geschlechtergetrennte Duschen und WC-Anlagen, sowie die Vergrösserung des Aufenthaltsbereichs und der Ersatz der heutigen Küche. Zudem wird ein funktionales Gruppenbüro mit vier Arbeitsplätzen für die Fachbereichsleitung und die Lernenden sowie einer Besprechunginsel eingerichtet.

Die baulichen Massnahmen umfassen die Verbesserung der Wärmedämmung, die Erneuerung der Bodenbeläge sowie die Modernisierung der Nassräume mit neuen Wandplatten und Sanitärapparaten. Für die angestossene Digitalisierung im Werkhof werden zusätzliche Netzwerkanschlüsse und eine zeitgemässe Beleuchtung mit Tageslichtsteuerung installiert. Für die erforderliche Raumerweiterung wird ein Teil des Lagers im Obergeschoss umgenutzt, um die zusätzlichen Anforderungen an die Räumlichkeiten zu erfüllen.

Das technische Gebäude Management (TGM) präsentierte sich im Jahr 2022 in einem insgesamt ansprechenden Zustand, wies jedoch im Bereich des Innenausbaus einen Sanierungsbedarf auf.

Bauteilgruppe	Anteil an GWV	Zustands-Mittelwert 1%: neuwertig 100%: defekt	Manuelle Übersteuerung bei Bedarf	Kosten bei Totalsatz	Eingriffsgrad	Erneuerungskosten in CHF Periode 2022 bis 2025	Erneuerungskosten in CHF Periode 2026 bis 2029	Bemerkungen
Umgebung		46.43%	46.43%	-	-	-	-	
Rohbau	28.45%	36.00%	36.00%	565'181	-	-	-	
Steldach	2.00%	50.00%	50.00%	39'731	-	-	-	(Metalldach Entsorgungsstelle plus Metalldach Depotmaterial im Freien)
Flachdach	8.10%	70.00%	70.00%	160'912	200.00	-	321'825	Ersatz Flachdach Werkhof plus Einstellhalle Gemeindewerke (vor einer allfälligen Platzierung einer PV-Anlage)
Fassade	6.26%	45.00%	45.00%	124'184	-	-	-	
Fenster, Wetterschutz, Aussenüren	11.80%	60.00%	60.00%	234'416	-	-	234'416	Mechanische Tore plus wenige Fenster
Elektrische Anlagen, Starkstrom	6.80%	64.00%	59.00%	135'087	-	-	-	Unklar, ob hoch Leuchten auf LED umgerüstet werden müssen
Elektrische Anlagen, Schwachstrom	1.50%	45.00%	45.00%	29'798	-	-	-	
Wärmeerzeugung	2.00%	65.83%	80.00%	39'731	150.00	59'597	-	Neue Wärmeerzeugungslösung suchen für 4 Gasbrenner, Heizlüfter an Wand in Halle, Gasheizungs-Apparat in Monobloc auf Dach und kleine Wandtherme in Werkstatt für Werkstatt, WC's und Deckenheizlüfter Wasraum.
Wärmeverteilung	3.70%	50.00%	50.00%	73'503	-	-	-	
Zentrale lufttechnische Anlagen	2.60%	86.67%	86.67%	51'651	80.00	41'320	-	Ersatz der Wasraumlüftung (Monoblocs) auf dem Dach
Verteilnetz lufttechnischer Anlagen	2.30%	55.00%	55.00%	45'691	-	-	-	
Sanitär-Apparate	1.80%	55.00%	60.00%	35'758	30.00	-	107'27	Ersatz Sanitärverteiler
Sanitär-Leitungen	3.60%	55.00%	55.00%	71'516	-	-	-	
Transportanlagen								
Übrige Technik	6.00%	34.17%	34.17%	119'194	-	-	-	Ersatz bei Defekt: Druckluftanlage, Druckerhöhungsanlage
Innenbau Substanz	6.90%	62.50%	62.50%	137'073	20.00	-	27'414	Ersatz Schliessanlage
Innenbau Oberflächen	6.20%	45.00%	45.00%	123'167	-	-	-	
Kücheneinrichtung								
Total Anteil GWV:		100.00%						
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT		54.45%	55.28%	1'986'570				
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren						100'917	594'382	



Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2022



## Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Begleiten mit dem Leitsatz «Die Gemeinde Rüti hat eine moderne Verwaltung und ist eine attraktive Arbeitgeberin» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

## Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Das Geschäft trägt durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Das geplante Umbau- und Modernisierungsprojekt trägt zur Erreichung der Klimaziele der Gemeinde Rüti bei, indem es die Energieeffizienz durch verbesserte Wärmedämmung, moderne Beleuchtung mit Tageslichtsteuerung und nachhaltige Materialwahl erhöht.

## Finanzielle Auswirkungen

### Ausgaben

Für den Umbau und den damit verbundenen Arbeiten, ist gemäss Kostenschätzung (+/- 10 %) von Homberger Architekten AG, Zürich vom 12. Februar 2025 mit folgenden Kosten inkl. MWST zu rechnen.

Zusammenstellung der gebundenen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung:

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF
0	Vorstudien	20'500.00
1	Vorbereitungsarbeiten (Baustelleneinrichtung, Gerüst)	5'500.00
2	Bauarbeiten Gebäude inkl. Honorare	450'000.00
51/52	Baunebenkosten	25'500.00
58	Reserve Kostenschätzung 10 %	50'000.00
9	Ausstattung	30'000.00
6	Reserve, Projektungenauigkeit ca. 10 %	50'000.00
<b>Total</b>		<b>631'500.00</b>
<b>Davon gebundene Ausgabe</b>		<b>631'500.00</b>
<b>Davon nicht gebundene Ausgabe</b>		<b>-</b>
<b>Kreditbewilligung Ressort vom 13. Juni 2023</b>		<b>- 50'000.00</b>
<b>Total Ausgaben</b>		<b>581'500.00</b>

### 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:

<b>Bezeichnung</b>		<b>Basis CHF</b>	<b>Betrag CHF</b>
Planmässige Abschreibungen			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer		
Hochbauten, Erneuerungsinvestitionen	20 Jahre	631'500.00	31'575.00
Verzinsung:			
Zinsaufwand	1.77 %	315'750.00	5'588.80
Kapitalfolgeaufwand (im 1. Betriebsjahr)			37'163.80

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

#### Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 581'500.00 sind im Budget 2025 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2025 – 2028 mit CHF 600'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10736.5040.00 INV00481 belastet.

#### **Submission**

Die Submission erfolgte bereits im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz. Die Bauarbeiten gliedern sich auf verschiedene Unternehmungen und Arbeitsgattungen, sodass die einzelnen Vergaben im Rahmen der Kompetenz des freihändigen Verfahrens fallen.

Im Zusammenhang mit dem aktuellen Projekt ist Homberger Architekten AG, Zürich mit dem Objekt bestens vertraut und kann auf bereits vorhandene Planungsgrundlagen der Erstellung zurückgreifen und dadurch entsprechende Synergien in der Planung und Umsetzung einbringen.

#### **Termine**

Baubeginn	Mai 2025
Bauvollendung	Okt./Nov. 2025
Inbetriebnahme	Okt./Nov. 2025

#### **Beschlussveröffentlichung**

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

#### **Kommunikation, Publikation**

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

## **Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit**

Für den Beschluss ist gemäss Art. 29 Abs. 2 Ziff. 2 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.

Mit der Urnenabstimmung vom 8. Dezember 1991 für die Erstellung eines Gemeindezentrums mit Gemeindeverwaltung, Werkhof, Bauamt und Lagerräumlichkeiten für die Gemeindewerke und das Bauamt, im Areal des alten Gaswerkes Rüti, stimmte die Gemeinde der Erstellung und dem damit verbundenen Unterhalt und Erneuerung zu.

In sachlicher Hinsicht besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum, da die Räumlichkeiten des Werkhofs an die neue Situation – mit getrennten Bereichen für weibliche und männliche Mitarbeitende sowie einem grösseren Team – angepasst werden müssen.

In zeitlicher Hinsicht besteht ebenfalls kein erheblicher Entscheidungsspielraum, da das grössere Team mehr Platz benötigt und auch die Garderoben geschlechtergerecht angepasst werden müssen. Derzeit stehen unserer Lernenden nur provisorische und improvisierte Räumlichkeiten zur Verfügung.

In örtlicher Hinsicht besteht kein Entscheidungsspielraum.

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Nasszellen, Aufenthalt und Büro des Werkhofs, gemäss Kostenzusammenstellung, gelten als gebundene Ausgaben.

## **Beschluss**

1. Für die Sanierungsarbeiten im Werkhof wird eine budgetierte einmalige gebundene Ausgabe von CHF 581'500.00 zu Lasten des Kontos 10736.5040.00, INV00481 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Die Planungs- und Bauleitungsarbeiten werden an die Homberger Architekten AG, Zürich mit einem Kostendach inkl. Nebenkosten von CHF 65'000.00 vergeben.
3. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
  - Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
  - Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Werkhof rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
  - Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.



4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
  - Leiter Abteilung Bau
  - Leiter Abteilung Finanzen
  - Leiter Unterhaltsdienste
  - Betriebsleiter Gemeindewerke
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Internet «Politische Gemeinde - Sanierung Nasszellen, Aufenthalt und Büro Werkhof - Werkstrasse 26, 8630 Rüti - gebundene Ausgabe von CHF 581'500.00 - Genehmigung»
  - Archiv

Versand: 01. April 2025

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber