

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 15. April 2025

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2025-58</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.7</b>	<b>Baulicher und betrieblicher Unterhalt</b>	
	<b>Politische Gemeinde - Erneuerung Heizung, Anschluss</b>	
	<b>Wärmeverbund - Gemeindehaus - Neue Ausgabe von CHF 95'000.00 -</b>	
	<b>Genehmigung</b>	

### Ausgangslage

Mit der Urnenabstimmung vom 8. Dezember 1991 hat die Gemeinde Rüti den Grundstein für die Realisierung eines neuen Gemeindezentrums auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks gelegt. Dieses umfasst neben der Gemeindeverwaltung auch den Werkhof für die Gemeindewerke und den Strassenunterhalt sowie Lagerräumlichkeiten für diese Bereiche. Der Neubau wurde 1995 den Verwaltungsabteilungen zur Nutzung übergeben. Bereits damals wurden bei der Wahl der Baumaterialien und der technischen Infrastruktur fortschrittliche und nachhaltige Kriterien berücksichtigt.

Nach nunmehr fast 30 Jahren Betriebszeit weist die bestehende Gasheizungsanlage altersbedingten Erneuerungsbedarf auf. Die Zustandsbeurteilung gemäss dem Technischen Gebäudeunterhalt (TGM 2022) zeigt klar auf, dass eine Sanierung angezeigt ist.

Gemäss dem aktuellen Energieplan der Gemeinde Rüti, der für die Behörden verbindlich und direkt anwendbar ist, muss die künftige Wärmeversorgung durch einen Wärmeverbund bereitgestellt werden. Mit dem Energieverbund Rüti Zentrum bietet sich hier eine zukunftsweisende und ökologische Lösung zur Deckung des Wärmebedarfs an. Die Versorgung erfolgt dabei überwiegend mit erneuerbaren Energieträgern.

Durch den Ersatz der bestehenden Gasheizung mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz ergeben sich deutliche jährliche Einsparung an CO<sub>2</sub>-Ausstoss beim Gemeindehaus. Neben der deutlichen Reduktion der Treibhausgasemissionen trägt der Anschluss an den Wärmeverbund auch zu einer erhöhten Versorgungssicherheit und Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und volatilen Energiemärkten bei. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral und wird langfristig gesichert.

Bauteilgruppe	Anteil an GWV	Zustands-Mittelwert [0: mangelhaft 100: einwandl.]	Manuelle Über- bewertung bei Rüti?	Kosten bei Totalsatz	Eingriffs- grad	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2022 bis 2025	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2026 bis 2029	Bemerkungen
Umgebung		50.00%	50.00%	-		20'000		Asphaltbelag und Kunst am Bau in die Jahre gekommen, es wäre sinnvoll, ein Vorprojekt durchzuführen, um die Sanierungsanforderung in Angriff zu nehmen
Bauwerk	31.00%	40.00%	40.00%	5'210'948				
Stieghaus	8.60%	10.00%	10.00%	1'440'618				Zu beachten: der begehrte Terrassenstreifen in 3 OG (Flachweg) ist als engerer Flachdachteil noch nicht ersetzt. Behebung des Zustandes schwierig.
Fassade	5.50%	52.14%	50.00%	924'523	10.00	92'452		Der Zustand der Fassade ist grundsätzlich i.O. (Bewertung 52 %), sie ist jedoch verschmutzt und es empfiehlt sich eine Reinigung/Versegelung/Konservierung durchzuführen zu lassen.
Fenster, Wetterschutz, Ausbauten	12.50%	46.50%	50.00%	2'101'189	10.00	210'118		Fenster noch i.O. Ersatz der Drehtüre beim Hauptgang, wahrscheinlich aufgrund des Alters Ersatz der Nachschauklüppelverriegelung an Aussen- und Innenseite in Büro
Elektrische Anlagen, Starkstrom	7.40%	46.33%	50.00%	1'243'903	25.00	310'975		Ersatz der Innen-Beleuchtung durch LED-Strips; Ersatz der Notleuchten
Elektrische Anlagen, Schwachstrom	4.55%	56.00%	50.00%	764'832	90.00	688'348		2016: Bei der Erneuerung der Gebäudetechnik wurden die Foliengeräte nicht ersetzt, nur die Zentrale (CHF 53'000), Ersatz restliche Gebäudeleittechnikanlage Server; Ersatz der Licht- und Blendensteuerungsanlage S&S, Ersatz Tiefdruckanlage, Ersatz Zuko-Anlage, Ersatz Notstrom; Ersatz Anwesenheits-Meldeanlage Büro, Ersatz Sonnenanlage
Wärmeerzeugung	2.00%	68.70%	50.00%	336'190	-	336'190		Ersatz der gesamten Wärmeerzeugungsanlage inkl. Biomasseheizkessel (Erwärmer) und Wärmeerzeilbalken
Wärmeübertragung	0.50%	10.00%	10.00%	50'000				
Zentrale lufttechnische Anlagen	0.50%	10.00%	10.00%	50'000				
Verteilende lufttechnische Anlagen	0.50%	50.00%	50.00%	50'000				
Sanitär-Apparate	1.60%	55.00%	55.00%	268'952				
Sanitär-Leistungen	3.60%	40.00%	40.00%	602'142				
Transportanlagen	1.70%	10.00%	10.00%	257'711	30.00			
andere Technik								
Wärmedämm-Substanz	10.85%	58.70%	50.00%	1'823'832	10.00	182'383		Ersatz der Schliesseanlage; Hinweis zu Sonnenschutzvorlag in Büro; Bässe sind ins Alter gekommen, kontrollieren aber noch; Vorschlag laubender Ersatz bei Bedarf über laufendem Unterhalt, bis der Fensterersatz ein Thema wird
Innen- und Außenoberflächen	6.00%	52.50%	52.50%	1'008'570				
Flächenanweisung	1.00%	70.00%	70.00%	158'095	15.00	25'214		Ersatz Klebhemmrichtung Außenhalt 3.OG; Ersatz oder Rückbau Klebklebhemmrichtung Eingangsbereich LUD (ehemals Spiel)
<b>Total Anteil GWV</b>	<b>100.00%</b>	<b>49.94%</b>	<b>52.00%</b>	<b>16'809'502</b>				
<b>ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT</b>								
Erneuerungskosten in den nächsten 8 Jahren						1'447'966	417'712	



## Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2022

Diese Massnahmen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der gemeindeeigenen Strategie «Rüti leben, Rüti gestalten», insbesondere in den Fragen zu Klima und Energie sowie einer nachhaltigen Infrastruktur. Darüber hinaus unterstützt das Vorhaben direkt die Zielsetzungen der Klimaverordnung der Gemeinde Rüti, welche eine schrittweise Reduktion der Treibhausgasemissionen im kommunalen Wirkungsbereich vorsieht. Der Wechsel zu einem erneuerbaren Wärmesystem entspricht somit nicht nur einem notwendigen technischen Erneuerungsschritt, sondern auch einem klaren Bekenntnis zu den energie- und klimapolitischen Zielen der Gemeinde und stützt sich ebenso auf das Liegenschaftskonzept für die Amtsdauer 2022–2026 der Gemeinde Rüti vom 22. November 2022 ab.

## Ersatz der Gasheizung durch Anschluss an den Wärmeverbund

Im Zuge eines weiteren Sanierungsschritt des Gemeindehauses Rüti soll die bestehende Gasheizungsanlage rückgebaut und durch einen Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum ersetzt werden. Die Reduktion des Energieverbrauch durch die Sanierung der Glasspindel Ost- und Westseite des Gemeindehauses wurden bei der Auslegung an den Fernwärmeanschluss berücksichtigt. Die neue Wärmelösung ermöglicht eine langfristig sichere, zuverlässige und umweltfreundliche Versorgung mit überwiegend erneuerbaren Energieträgern und trägt zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um rund 26 Tonnen pro Jahr bei. Bei einem Upgrade auf 100 % Biogas (zur Spitzenlastenabdeckung) betragen die CO<sub>2</sub>-Emissionen um rund 28 Tonnen pro Jahr

Im Rahmen des Projekts ist der Rückbau der bestehenden Heizungsanlage sowie notwendige Anpassungen an der Heizverteilung im Gemeindehaus, die Integration der neuen Wärmeversorgung in das bestehende Leitsystem sowie die Demontage der alten Gashauseinführung und Nebenarbeiten, Eigenleistungen und Reserven vorgesehen.

Die Umstellung auf Fernwärme hat auch weitere betriebliche Vorteile. So kann der Wartungsaufwand reduziert, der Platzbedarf im Heizungsraum optimiert werden und es werden keine Geräusch- und Geruchsemissionen verursacht.

### **Genehmigung des Anschlussvertrag an den Wärmeverbund**

Der vorliegende Anschluss- und Wärmeliefervertrag regelt die langfristige Versorgung des Gemeindehauses an der Breitenhofstrasse 30 in Rüti mit umweltfreundlicher Wärme aus dem Energieverbund Rüti Zentrum. Die Gemeinde Rüti als Kundin bezieht die gesamte benötigte Wärme von den Gemeindewerken Rüti als Versorger. Die Tarife richten sich nach dem jährlich aktualisierten Tarifblatt. Der standardisierte Vertrag basiert zudem auf der Wärmeversorgungsverordnung, den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sowie den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Gemeindewerke Rüti. Ziel des Vertrags ist eine wirtschaftliche, nachhaltige und sichere Energieversorgung der Liegenschaft.

Übersicht der wichtigsten Vertragsinhalte:

#### Wärmelieferung

- Abonnierte Leistung: 65 kW
- Bezug des gesamten Wärmebedarfs
- Möglichkeit zur Leistungsanpassung bei geänderten Nutzungsbedingungen

#### Kosten und Tarife exkl. MwSt. (Tarifblatt Wärme gültig ab 1. Januar 2025)

- Einmalige Anschlusskosten: CHF 850.00/kW (für 65 kW = CHF 55'250.00)
- Jährlicher Leistungspreis: CHF 177.00/kW = CHF 11'505.00
- Arbeitspreis: 9.1 Rp./kWh = CHF 10'829.00
- Optional: Upgrade auf 100 % Biogas gegen Aufpreis von 1.5 Rp./kWh = CHF 1'785.00

#### Vertragsdauer

- Mindestlaufzeit: 30 Jahre ab erster Wärmelieferung
- Verlängerung jeweils um 1 Jahr, sofern nicht 6 Monate im Voraus gekündigt
- Sonderkündigung bei Gebäudeabbruch möglich

#### Vertragsbestandteile

- Wärmeversorgungsverordnung
- Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)
- Technische Anschlussbedingungen (TAB)
- Tarifblatt Wärme

Ein Anschluss an den Wärmeverbund führt zu jährlichen Betriebskosten von CHF 22'334.00. Diese setzen sich aus einem fixen Leistungspreis für 65 kW und einem variablen Arbeitspreis für den prognostizierten Jahresverbrauch von 119'000 kWh zusammen. Dies entspricht einer Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um rund 26 Tonnen pro Jahr. Wird zusätzlich das ökologische Zusatzprodukt «Upgrade 100 % Biogas» (zur Spitzenlastabdeckung) gewählt, steigen die jährlichen Kosten auf CHF 24'119.00. Dieser Betrag beinhaltet zusätzlich einen Aufpreis von CHF 1'785.00 für das Biogas. Insgesamt bedeutet dies eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um rund 28 Tonnen pro Jahr.

Der Wärmeverbund bietet bedeutende Vorteile: Die Energieversorgung erfolgt langfristig, zuverlässig und zu einem grossen Teil aus erneuerbaren Quellen. Zudem entfallen für die Gemeinde Investitionen in eine neue Heizungsanlage sowie laufende Wartungsaufwände. Vor allem unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Versorgungssicherheit stellt der Wärmeverbund somit eine zukunftsorientierte Lösung dar und erhöht die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und volatilen Energiemärkten.

#### **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». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme V3.8 Ersatz fossiler Heizungen und Anschluss an Wärmeverbünde der gemeindeeigenen Liegenschaften gemäss Liegenschaftskonzept bis 2040 umgesetzt.

#### **Relevanz zur Erreichung der Klimaziele**

Das Geschäft trägt durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Der Ersatz einer herkömmlichen Gasheizung gegen einen Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum reduziert Treibhausgasemissionen (aktueller Ausstoss rund 31 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr) um rund 90 %. Zudem nutzen der Fernwärmeverbund erneuerbare Energiequellen. Als Wärmequellen dienen das gereinigte Abwasser der ARA, die Prozessabwärme des Krematoriums sowie die Holzschnitzelheizung des Alterszentrums Breitenhof.

## Finanzielle Auswirkungen

### Ausgaben

Zusammenstellung der neuen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag CHF</b>
Rückbau Heizungsanlage, Anpassungen Heizverteilung	21'300.00
Integration bestehendes Leitsystem	6'100.00
Demontage Gashauseinführung	5'000.00
Einmalige Anschlusskosten und Anschlussleitung	91'700.00
Nebendarbeiten, Eigenleistungen und Reserven ca. 10 %	30'900.00
<b>Total</b>	<b>155'000.00</b>
Kreditbewilligung Ressort vom 25. September 2024	- 50'000.00
<b>Total Ausgaben</b>	<b>95'000.00</b>

Gemäss kantonaler Förderpraxis ist im Rahmen der Gebäudeeffizienzprogramme für den Fernwärmeanschluss mit einem Beitrag von rund CHF 9'000.00 zu rechnen.

### 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	
Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	20 Jahre	155'000.00 7'750.00
Verzinsung:		
Zinsaufwand	1.77 %	77'500.00 1'371.75
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)		9'121.75

Es werden weder betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) noch personelle Folgekosten erwartet. Die jährlichen Betriebskosten des Anschlusses an den Wärmeverbund sind vergleichbar mit den aktuellen Betriebskosten der Gasheizung.

### Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 95'000.00 sind im Budget 2025 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 mit CHF 500'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10711.5040.00 INV00473 belastet.

## Submission



Eine Submission ist nicht erforderlich, da der Schwellenwert gemäss Interkantonaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB) der Auftragsart Bauleistung von CHF 150'000.00 nicht erreicht wird.

Die Submission für die Arbeiten wird im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz durch die Abteilung Bau ermittelt.

### **Termine**

Baubeginn	Sommer 2025
Bauvollendung	Herbst 2025
Inbetriebnahme	Herbst 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 Ziffer 3 lit. a der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

### **Beschluss**

1. Für die Erneuerung der Heizung und den Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum, für das Gemeindehaus, Breitenhofstrasse 30 wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 95'000.00 zu Lasten des Kontos 10711.5040.00 INV00473 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Dem Anschluss- und Wärmeliefervertrag inkl. ökologische Zusatzprodukt «Upgrade 100 % Biogas» (zur Spitzenlastenabdeckung) für das Gemeindehaus, Breitenhofstrasse 30 wird zugestimmt und die entsprechenden wiederkehrenden laufenden Kosten sind in den folgenden Budgets zu berücksichtigen.
3. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
  - 3.1. Die Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
  - 3.2. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter rechtzeitig über die Arbeiten zu informieren.
  - 3.3. Die in Aussicht gestellte Fördergelder für den Heizungsersatz zu beantragen und in der Bauabrechnung aufzuführen und auszuweisen.



- 3.4. Die Bauabrechnung nach Abschluss der Bauarbeiten zur Genehmigung vorzulegen.
  - 3.5. Die aktuell laufenden Wartungsverträge für die Gasheizung zu kündigen.
  - 3.6. Den Anschluss- und Wärmeliefervertrag inkl. ökologische Zusatzprodukt «Upgrade 100 % Biogas» (zur Spitzenlastenabdeckung) für das Gemeindehaus zu unterzeichnen und die wiederkehrenden laufenden Kosten in den folgenden Budgets zu budgetieren.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
  - Leitung Abteilung Bau
  - Leitung Abteilung Umwelt für Reporting Energiestadt
  - Leitung Abteilung Finanzen
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Internet «Politische Gemeinde - Erneuerung Heizung, Anschluss Wärmeverbund - Gemeindehaus - Neue Ausgabe von CHF 95'000.00 - Genehmigung»
  - Archiv

Versand: 22. April 2025

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber