

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 15. April 2025

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2025-59
6.4	Liegenschaften	
6.4.7	Baulicher und betrieblicher Unterhalt	
	Politische Gemeinde - Erneuerung Heizung, Anschluss	
	Wärmeverbund - Werkhof - Fahrzeughalle, Werkstrasse 24 und	
	Lagerhalle und Werkhofgebäude Werkstrasse 26 - Neue Ausgabe von	
	CHF 261'500.00 - Genehmigung	

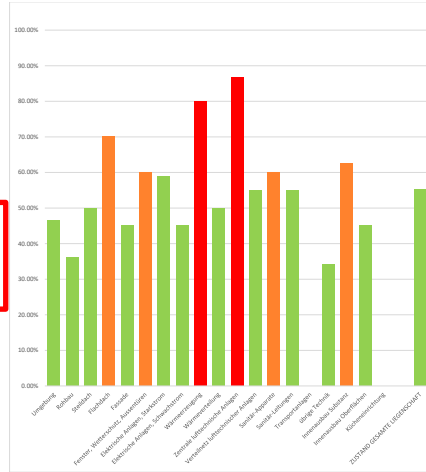
Ausgangslage

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.

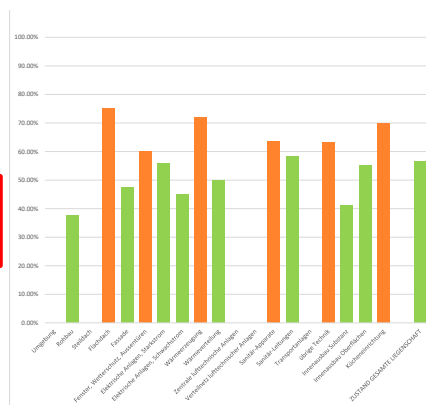
Durch den Ersatz der bestehenden Gasheizung mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz ergeben sich deutliche jährliche Einsparung an CO₂-Ausstoss bei der Fahrzeughalle (Werkstrasse 24) und Lagerhalle mit Werkhofgebäude (Werkstrasse 26). Neben der deutlichen Reduktion der Treibhausgasemissionen trägt der 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 1% neuwertig 100% alt/ab	Manuelle Über- bewertung bei Bedarf	Kosten bei Totalsatz	Eingriffs- grad	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2022 bis 2025	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2026 bis 2029	Bemerkungen
Umgebung		46.43%	46.43%	-	-	-	-	
Robbau	28.45%	38.00%	38.00%	550'181	-	-	-	
Dachdach	2.00%	50.00%	50.00%	39'731	-	-	-	
Fachdach	8.10%	70.00%	70.00%	160'912	200.00	-	32'820	Ersatz Flachdach Wandrol plus Einziehhalle Gemeindefache (vor einer anfalligen Pflanzung einer PY Anlage)
Passade	6.25%	45.00%	45.00%	124'181	-	-	-	
Fenster, Wetterschutz, Aussenstufen	11.80%	60.00%	60.00%	234'418	-	-	-	234'418
Elektrische Anlagen, Starkstrom	6.80%	64.00%	64.00%	135'087	-	-	-	Mechanische Tore plus Unklar, ob noch Leuchten auf LED umgerüstet werden müssen
Wärmeerzeugung	2.00%	66.63%	66.63%	39'731	150.00	59'597	-	Neue Wärmeerzeugungslösung suchen für 4 Gasöfen, Heizkörper an Wand in Halle, Gasboilerkessel in Monobloc auf Dach und kleine Wärmepumpe in Werkstatt für Werkstatt, WC's und Deckenheizkörper Wärmehaube
Zentrale luftechnische Anlagen	2.60%	56.61%	56.61%	51'651	80.00	41'320	-	Ersatz der Wärmehaube (Metabolis) auf dem Dach
Verteilnetz luftechnischer Anlagen	2.30%	55.00%	55.00%	40'581	-	-	-	
Sanitär-Apparate	1.95%	60.00%	60.00%	39'756	30.00	10'727	-	Ersatz Sanitärventile
Sanitär-Leitungen	3.60%	55.00%	55.00%	71'516	-	-	-	
Flussrohranlagen								
Wärme Technik	6.00%	34.17%	34.17%	119'184	-	-	-	Ersatz bei Defekt Druckfühleranlage
Innenanbau Substanz	6.90%	52.00%	52.00%	117'003	20.00	27'411	-	Ersatz Schiebentür
Innenanbau Oberflächen	6.20%	45.00%	45.00%	123'167	-	-	-	
Küchenanrichtung								
Total Anteil GWV	100.00%	54.46%	54.26%	1'986'570				
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT								
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren				100'917	594'382			



Objektbewertung Fahrzeughalle (Werkstrasse 24) Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2022

Bauteilgruppe	Anteil an GWV	Zustands-Mittelwert 1% neuwertig 100% alt/ab	Manuelle Über- bewertung bei Bedarf	Kosten bei Totalsatz	Eingriffs- grad	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2022 bis 2025	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2026 bis 2029	Bemerkungen
Umgebung		34.85%	37.50%	1'139'061	-	-	-	
Robbau								
Dachdach								
Fachdach	8.10%	75.00%	75.00%	264'745	50.00	-	132'377	Erneuerung des oberen Niveaus des Flachdaches, da älteste Ebene wurde im 2007 erneuert
Passade	6.25%	47.50%	47.50%	264'273	-	-	-	
Fenster, Wetterschutz, Aussenstufen	11.80%	57.50%	57.50%	369'879	40.00	154'271	-	2 elektrisch angegebene Tore
Elektrische Anlagen, Starkstrom	6.80%	56.00%	56.00%	222'205	-	-	-	Unklar, ob noch Leuchten auf LED umgerüstet werden müssen
Wärmeerzeugung	4.00%	72.00%	72.00%	130'738	120.00	166'888	-	Neue Wärmeerzeugungslösung suchen für Gasöfen, Heizkörper an Wand in Halle, Gasboilerkessel in DG für Büro, Tabakmaschine Bohreranlage und BWW-Speicher
Zentrale luftechnische Anlagen								
Verteilnetz luftechnischer Anlagen								
Sanitär-Apparate	1.80%	63.57%	63.57%	58'832	20.00	11'788	-	Ersatz Sanitärventile
Sanitär-Leitungen	3.60%	58.40%	58.40%	117'664	-	-	-	
Flussrohranlagen								
Wärme Technik	4.00%	63.33%	63.33%	130'738	10.00	130'738	-	Ersatz Heizkesselanlagenspeicher
Innenanbau Substanz	6.90%	41.20%	41.20%	225'504	-	-	-	
Innenanbau Oberflächen	6.20%	45.00%	45.00%	202'645	-	-	-	
Küchenanrichtung	6.90%	70.00%	70.00%	163'342	-	-	-	Ersatz Küchenanrichtung im Pauseraum
Total Anteil GWV	100.00%	56.98%	56.70%	3'269'462				
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT								
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren								484'710



Objektbewertung Lagerhalle mit Werkhofgebäude (Werkstrasse 26) 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 und Gasbrenner-Heizlüfter durch Anschluss an den Wärmeverbund

Im Zuge eines weiteren Sanierungsschritt des Werkhofareals in Rüti soll die bestehenden Gasheizungsanlagen inkl. Gasbrenner-Heizlüfter in der Halle rückgebaut und durch einen Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum ersetzt werden. Die neue Wärmelösung ermöglicht eine langfristig sichere, zuverlässige und umweltfreundliche Versorgung mit überwiegend erneuerbaren Energieträgern und trägt zur Reduktion der CO₂-Emissionen um rund 25 Tonnen pro Jahr bei. Bei eine mit Upgrade auf 100 % Biogas (zur Spitzenlastenabdeckung) betragen die CO₂-Emissionen um rund 27 Tonnen pro Jahr

Im Rahmen des Projekts ist der Rückbau der bestehenden Heizungsanlage inkl. Gasbrenner-Heizlüfter in der Fahrzeughalle sowie notwendige Anpassungen an der Heizverteilung und der Wärmeverteilung in der Fahrzeughalle 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 werden, der Platzbedarf im Heizungsraum optimiert werden und es werden keine Geräusch- und Geruchsemissionen verursacht.

Genehmigung der Anschlussverträge an den Wärmeverbund

Die vorliegenden Anschluss- und Wärmelieferverträge regeln die langfristige Versorgung der Fahrzeughalle, Werkstrasse 24 und Lagerhalle und Werkhofgebäude Werkstrasse 26 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.

Fahrzeughalle, Werkstrasse 24, Parzelle Nr. 6493, 8630 Rüti

Übersicht der wichtigsten Vertragsinhalte:

Wärmelieferung

- Abonnierte Leistung: 60 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.–/kW (für 60 kW = CHF 51'000.00)
- Jährlicher Leistungspreis: CHF 177.–/kW = CHF 10'620.00
- Arbeitspreis: 9.1 Rp./kWh = CHF 5'005.00
- Optional: Upgrade auf 100 % Biogas (zur Spitzenlastenabdeckung) gegen Aufpreis von 1.5 Rp./kWh = CHF 825.00



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

Lagerhalle und Werkhofgebäude, Werkstrasse 26, Parzelle Nr. 6493, 8630 Rüti

Übersicht der wichtigsten Vertragsinhalte:

Wärmelieferung

- Abonnierte Leistung: 40 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 40 kW = CHF 34'000.00)
- Jährlicher Leistungspreis: CHF 177.00/kW = CHF 7'080.00
- Arbeitspreis: 9.1 Rp./kWh = CHF 8'554.00
- Optional: Upgrade auf 100 % Biogas (zur Spitzenlastenabdeckung) gegen Aufpreis von 1.5 Rp./kWh = CHF 1'410.00

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

Gesamtkosten

Ein Anschluss an den Wärmeverbund des Werkhof Werkstrasse 24 und 26 führt zu jährlichen Betriebskosten von CHF 31'259.00. Diese setzen sich aus einem fixen Leistungspreis (60 und 40 kW) und einem variablen Arbeitspreis für den prognostizierten Jahresverbrauch von 55'000 und 94'000 kWh zusammen. Dies entspricht einer Reduktion der CO₂-Emissionen um rund 25 Tonnen pro Jahr. Wird zusätzlich das ökologische Zusatzprodukt «Upgrade 100 % Biogas» (zur Spitzenlastenabdeckung) gewählt, steigen die jährlichen Kosten auf CHF 33'494.00. Dieser Betrag beinhaltet zusätzlich einen Aufpreis von CHF 2'235.00 für das Biogas (zur Spitzenlastenabdeckung). Insgesamt bedeutet dies eine Reduktion der CO₂-Emissionen um rund 27 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 CO₂ pro Jahr) um rund 87 %. 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:

Bezeichnung	Betrag CHF
Rückbau Heizungsanlage, Anpassungen Heizverteilung	106'200.00
Demontage Gashauseinführung	10'000.00
Einmalige Anschlusskosten und Anschlussleitung	92'000.00
Nebearbeiten, Eigenleistungen und Reserven ca. 10 %	53'300.00
Total Ausgaben	261'500.00

Gemäss kantonaler Förderpraxis ist im Rahmen der Gebäudeeffizienzprogramme für den Fernwärmeanschluss mit einem Beitrag von rund CHF 13'500.00 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:



Bezeichnung		Basis CHF	Betrag CHF
Planmässige Abschreibungen			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer		
Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	20 Jahre	261'500.00	13'075.00
Verzinsung:			
Zinsaufwand	1.77 %	138'250.00	2'314.30
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)			15'389.30

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 261'500.00 sind im Budget 2025 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 mit CHF 400'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10736.5040.00 INV00479 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 des Werkhof - Fahrzeughalle, Werkstrasse 24 und Lagerhalle und Werkhofgebäude Werkstrasse 26 wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 261'500.00 zu Lasten des Kontos 10736.5040.00 INV00479 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Dem Anschluss- und Wärmeliefervertrag inkl. ökologische Zusatzprodukt «Upgrade 100 % Biogas» (zur Spitzenlastenabdeckung) für den Werkhof - Fahrzeughalle, Werkstrasse 24 und Lagerhalle und Werkhofgebäudes Werkstrasse 26 wird zugestimmt und die entsprechenden wiederkehrenden laufenden Kosten sind in den folgenden Budgets auf den beiden Objekten 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 den Werkhof - Fahrzeughalle, Werkstrasse 24 und die Lagerhalle und das Werkhofgebäude Werkstrasse 26 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 (Reporting Energiestadt)
 - Leitung Abteilung Finanzen
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Politische Gemeinde - Erneuerung Heizung, Anschluss Wärmeverbund - Werkhof - Fahrzeughalle, Werkstrasse 24 und Lagerhalle und Werkhofgebäude Werkstrasse 26 - Neue Ausgabe von CHF 261'500.00 - Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 22. April 2025

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber