

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 15. April 2025

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2025-60
6.4	Liegenschaften	
6.4.7	Baulicher und betrieblicher Unterhalt	
	Politische Gemeinde - Erneuerung Heizung, Anschluss	
	Wärmeverbund - Werkstrasse 31 (GZ31) - Neue Ausgabe von CHF	
	185'000.00 - Genehmigung	

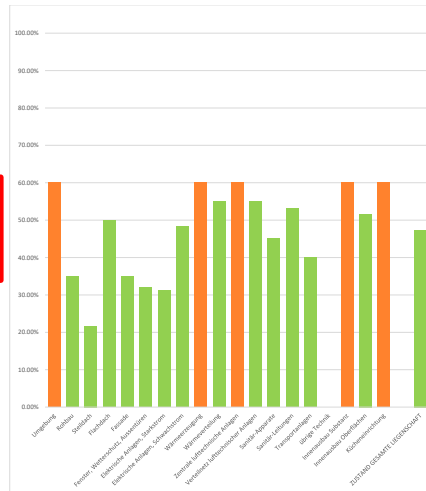
Ausgangslage

Seit 2011 wird das zentral gelegene GZ31 als Begegnungszentrum und Mehrzweckgebäude genutzt und beherbergt ein vielseitiges Angebot für Jung und Alt. Es bietet unter anderem Platz für den Jugendtreff und das FamilienNetzRüti. Um ein vielfältiges Angebot zu ermöglichen, wurde der Grundriss weitgehend übernommen. Im gleichen Gebäude wie das GZ31 ist auch die Feuerwehr Rüti untergebracht und das Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten.

Die bestehende Ölheizung aus dem Jahr 1996 und nunmehr fast 30 Jahren Betriebszeit weist einen 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 Ölheizung mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz ergeben sich deutliche jährliche Einsparung an CO₂-Ausstoss beim GZ31 und Feuerwehrgebäude, Werkstrasse 31. 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 GW	Zustands-Mittelwert [% missing 100%: allekt	Manuelle Über- steuerung bei Rückfall	Kosten bei Totalsatz	Eingriffs- grad	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2022 bis 2025	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2026 bis 2029	Bemerkungen
Umgebung	37.50%	50.00%		-			130'000	Ersatz des grossen Asphaltbelages, ca. 1'500m ² à CHF 80.00 gesamt CHF 130'000.00
Dachbau	27.95%	35.00%	35.00%	2'222'700				
Schieferdach	5.30%	-21.67%	-21.67%	-421'479				
Fachdach	3.38%	50.00%	50.00%	262'430				Bemerkung: Flachdach Feuerwehrgebäude aus dem Jahr 2000
Fassade	6.50%	35.00%	35.00%	5'16'909				Bemerkung: Fassade Feuerwehrgebäude mit 60% Energieeff.
Fenster, Witterschutz, Aussentüren	12.50%	32.00%	32.00%	894'054				
Feuchtschutz, Anstriche, Stuckarbeiten	4.75%	31.18%	31.18%	529'493				
Heizungszugang, Schallschirm	4.75%	31.18%	31.18%	103'181				
Wärmeerzeugung	2.00%	56.82%	60.00%	159'048	60.00		90'429	Ersatz des Wärmeerzeugers (OK, 30.10.09), Instandsetzung des Verteilers (Sommerkühleranlage) und Boiler sind neu, Ersatz des Deckenheizkörpers FW, Garderobe
Wärmeverteilung	2.70%	55.00%	55.00%	214'715				
								Lüftungsanlage Produktionskuche (Jg. 1996)
Umwelt- und technischer Anlagen	1.60%	55.00%	55.00%	127'239				
Sanitär-Anlagen	1.60%	45.00%	45.00%	127'239				
Sanitär-Leistungen	3.60%	55.13%	55.13%	286'267				
Transportanlagen	2.75%	40.00%	40.00%	219'562				
Andere Technik								
Internelektro-Substanz	10.35%	47.00%	50.00%	823'077	10.00		82'307	Ersatz der Schliessanlage beagl. Vereinheitlichung auf ein einziges Schliesssystem
Internelektro-Oberflächen	8.00%	51.67%	51.67%	636'195				
Küchenverrichtung	1.90%	53.00%	50.00%	119'286	75.00		89'464	Ersatz der Küchengeräte in der Produktionsküche im 1. UG (Bsp. der Küchenschrank läuft noch mit dem verbotenen Kesselnetzt (R 12)
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT	100.00%	44.68%	47.39%	7'952'431				
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren								480'920



Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2022

Diese Massnahme leistet 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 Ölheizung durch Anschluss an den Wärmeverbund

Im Zuge des Anschlusses an den Wärmeverbund soll die bestehende Ölheizungsanlage rückgebaut 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 36 Tonnen pro Jahr bei. Bei einer mit Upgrade auf 100 % Biogas (zur Spitzenlastenabdeckung) betragen die CO₂-Emissionen um rund 38 Tonnen pro Jahr.

Im Rahmen des Projekts ist der Rückbau der bestehenden Heizungsanlage und des Öltanks, notwendige Anpassungen an der Heizverteilung im GZ31 und Feuerwehrgebäude, Werkstrasse 31, 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 des Anschlussvertrag an den Wärmeverbund

Der vorliegende Anschluss- und Wärmeliefervertrag regelt die langfristige Versorgung des GZ31 und Feuerwehrgebäude, Werkstrasse 31 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: 70 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 70 kW = CHF 59'500.00)
- Jährlicher Leistungspreis: CHF 177.00/kW = CHF 12'390.00
- Arbeitspreis: 9.1 Rp./kWh = CHF 10'010.00
- Optional: Upgrade auf 100 % Biogas (zur Spitzenlastenabdeckung) gegen Aufpreis von 1.5 Rp./kWh = CHF 1'650.00

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 22'400.00. Diese setzen sich aus einem fixen Leistungspreis für 70 kW und einem variablen Arbeitspreis für den prognostizierten Jahresverbrauch von 110'000 kWh zusammen. Dies entspricht einer Reduktion der CO₂-Emissionen um rund 36 Tonnen pro Jahr. Wird zusätzlich das ökologische Zusatzprodukt «Upgrade 100 % Biogas» (zur Spitzenlastenabdeckung) gewählt, steigen die jährlichen Kosten auf CHF 24'050.00. Dieser Betrag beinhaltet zusätzlich einen Aufpreis von CHF 1'650.00 für das Biogas (zur Spitzenlastenabdeckung). Insgesamt bedeutet dies eine Reduktion der CO₂-Emissionen um rund 38 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 Ölheizung gegen einen Anschluss an den Wärmeverbund Zentrum reduziert Treibhausgasemissionen (aktueller Ausstoss rund 41 Tonnen CO₂ pro Jahr) um rund 93 %. 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, Öltank und Anpassungen Heizverteilung	75'600.00
Verschliessen Kamin Ölheizung	5'000.00
Einmalige Anschlusskosten und Anschlussleitung	64'400.00
Nebenarbeiten, Eigenleistungen und Reserven ca. 10 %	40'000.00
Total Ausgaben	185'000.00



Gemäss kantonaler Förderpraxis ist im Rahmen der Gebäudeeffizienzprogramme für den Fernwärmeanschluss mit einem Beitrag von rund CHF 9'100.00 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	185'000.00	9'250.00
Verzinsung:			
Zinsaufwand	1.77 %	92'500.00	1'637.25
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)			10'887.25

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 Ölheizung.

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 185'000.00 sind im Budget 2025 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 mit CHF 200'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10714.5040.00 INV00474 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 GZ31 und Feuerwehrgebäude, Werkstrasse 31 wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 185'000.00 zu Lasten des Kontos 10714.5040.00 INV00474 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Dem Anschluss- und Wärmeliefervertrag inkl. ökologische Zusatzprodukt «Upgrade 100 % Biogas» (zur Spitzenlastenabdeckung) für das GZ31 und Feuerwehrgebäude, Werkstrasse 31 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 Ölheizung zu kündigen.
 - 3.6. Den Anschluss- und Wärmeliefervertrag inkl. ökologische Zusatzprodukt «Upgrade 100 % Biogas» (zur Spitzenlastenabdeckung) für das GZ31 und Feuerwehrgebäude, Werkstrasse 31 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 - Werkstrasse 31 (GZ31) - Neue Ausgabe von CHF 185'000.00 - Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 22. April 2025

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber