

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 15. April 2025

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2025-61
6.4	Liegenschaften	
6.4.7	Baulicher und betrieblicher Unterhalt	
	Politische Gemeinde - Konzept Fassadensanierung, Reduktion Wärmeeintrag (sommerlicher Wärmeschutz) - Gemeindehaus - Gebundene Ausgabe von CHF 550'000.00 - Genehmigung	

Ausgangslage

In der vom Gemeinderat verabschiedeten „Vision 2030: Rüti leben Rüti gestalten“ ist die Förderung von zukunftsorientierten Anstellungsbedingungen, sommerlicher Wärmeschutz (Leitsatz B2, Massnahme 1) und die konsequente Verfolgung der Energie- und Klimaziele der Klimaverordnung und der Ziele der 2000 Watt Gesellschaft verankert. Zudem bleibt der Fokus auf erneuerbare Energien und einem intelligenten Ressourceneinsatz (Leitsatz V3). Mit der Sanierung Glasspickel Ost- und Westseite beim Gemeindehaus kann zur „Vision 2030: Rüti leben Rüti gestalten“ ein wichtiger Beitrag geleistet werden.

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

Der Neubau des Gemeindehauses wurde den Verwaltungsabteilungen 1995 zur Nutzung übergeben. Die Bestimmung der Materialien für die Erstellung des Gebäudes, wie auch die Wahl der technischen Infrastruktur wurden für damalige Verhältnisse fortschrittlich und unter anderem unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit gewählt.

Nach 30 Jahren hat die Glasfassade im Pfostenriegelsystem im Süden sowie die Glasspickel auf der Ost- und Westseite ihre Lebensdauer erreicht (Analyse Metall-/Glas-Fassaden Reba Fassadentechnik AG vom 5. Juni 2024). Die Gläser erfüllen die heutigen Anforderungen nicht mehr, was zu einem erhöhten Energieverlust im Winter sowie einem erhöhten Wärmeeintrag im Sommer führt. Zudem weisen die Gläser keinen Sonnenschutz auf. Mit der Sanierung der Glasspickel soll eine Verbesserung des Energieverlustes sowie des Wärmeeintrages erzielt werden.

Projektbeschreibung und Erkenntnisse aus der Simulation Sanierung der Glasspichel Ost- und Westseite des Gemeindehauses, Rüti

Winterlicher Wärmeschutz und Energieeffizienz

Um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Ertüchtigung der Fassade zu erhalten, wurde das Ingenieurbüro AFC beauftragt, eine umfassende Simulation durchzuführen. Ziel war es, die wirkungsvollsten Massnahmen zu identifizieren, um sowohl den Energieverbrauch im Winter zu reduzieren sowie den sommerlichen Wärmeschutz zu verbessern.

- Die derzeitige Verglasung ist energetisch ineffizient und verursacht hohe Wärmeverluste
- Der Ersatz durch moderne Dreifachisolierverglasung mit einem U-Wert von 0.60 W/m²K wird den Energiebedarf signifikant senken.
- Im Atrium, welches durch die zwei grossflächigen, vertikalen Glasspichel im Osten und Westen belichtet wird, kann der Energieverbrauch durch die Dreifachisolierverglasung von rund 19'000 kWh auf 12'250 kWh gesenkt werden. Diese Reduktion wurde bei der Auslegung an den Fernwärmeanschluss berücksichtigt.

Sommerlicher Wärmeschutz

- Mit einer Kombination aus neuen Gläsern, verbesserten G-Werten (0.35 statt 0.6) und ergänzende Lüftungsmöglichkeiten im Spichel kann die sommerliche Überhitzung im Atrium um 1 bis 2 Grad reduziert werden.
- Die wirksamste Massnahme ist der Einsatz eines Lamellenstoren-Systems, das die direkte Sonneneinstrahlung reguliert und dies wird mit dem nächsten Schritt mit der Sanierung der Südfassade umgesetzt, wo auch die Arbeitsplätze dahinter liegen.
- Alternativen wie eine Vordachverlängerung, ein geschlossenes Vordach oder eine Begrünung zeigen nahezu keinen Effekt.

Im Prozess der Entscheidungsfindung wurde die Möglichkeit einer relativ neu auf dem Markt erhältlichen 4-fach Verglasung angeschaut. Aufgrund fehlender Langzeiterfahrung, hoher Kosten, des höheren Glasgewichts, sowie des nicht auf eine noch grössere Bautiefe der Gläser ausgelegte Fassadensystems wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

Optimierung durch Nachtauskühlung

- Ein entscheidender Faktor für den sommerlichen Wärmeschutz ist die Möglichkeit zur natürlichen Nachtauskühlung.
- Die Simulation zeigt, dass eine effektive Kühlung im Atrium nur erreicht werden kann, wenn die Glasspichel im Osten und Westen mit Lüftungsflügeln ausgestattet werden.
- Diese Lüftungselemente ermöglichen eine kontrollierte Abluftführung, wodurch sich die Temperatur im Atrium weiter absenken lässt.

Mit dem Ersatz der bestehenden Verglasung durch moderne Dreifachisolierverglasung mit Sonnenschutzglas können bereits wesentliche Verbesserungen in Bezug auf die Energieeffizienz erreicht werden. Mit Einbau von zusätzlichen Lüftungsflügeln in den Glasspicheln können weitere Verbesserungen bezüglich sommerlichem Wärmeschutz erzielt werden.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Arbeiten mit dem Leitsatz «Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber, Branchenverbände sowie Bildung und Politik streben ein gemeinsames qualitatives und quantitatives Arbeitsplatzwachstum an» aus der 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».

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Das Geschäft trägt durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Das geplante Umbauprojekt trägt zur Erreichung der Klimaziele der Gemeinde Rüti bei, indem es die Energieeffizienz durch verbesserte Wärmedämmung und reduzierten Wärmeeintrag im Sommer erhöht.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Sanierung der Glasspickel (West und Ost) und den damit verbundenen Arbeiten, ist gemäss der Kostenschätzung (+/-10 %) von Architekten Hirzel AG, Wetzikon vom 4. März 2025 mit folgenden Kosten inkl. MWST. zu rechnen.

Zusammenstellung der gebundenen Ausgaben inkl. MWST. zulasten der Investitionsrechnung:

BKP - Bezeichnung	Betrag CHF
2 Bauarbeiten Gebäude inkl. Honorare	448'000.00
5 Baunebenkosten (Gebühren, Eigenleistungen)	32'000.00
6 Reserve Kostenschätzung 10 %	40'000.00
6 Reserve, Projektungenauigkeit ca. 10 %	30'000.00
Total	550'000.00
Davon gebundene Ausgabe	550'000.00
Davon nicht gebundene Ausgabe	-
Total Ausgaben	550'000.00



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	550'000.00 27'500.00
Verzinsung:		
Zinsaufwand	1.77 %	275'000.00 4'867.50
Kapitalfolgeaufwand (im ersten Betriebsjahr)		32'367.50

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

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 550'000.00 sind im Budget 2025 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 mit CHF 550'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10711.5040.00 INV00683 belastet.

Submission

Es erfolgte eine Submission, da der Schwellenwert gemäss Interkantonaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB) der Auftragsart Bauleistung von CHF 240'000.00 erreicht wird. Es wurde die Verfahrensart Einladungsverfahren angewendet.

Für die Metallbauarbeiten (Verglasungen) wurden acht Unternehmen zur Offertstellung eingeladen, die alle fachlich in der Lage sind, diese Arbeiten in gewohnter Qualität auszuführen. Dabei sind innert der Eingabefrist drei Angebote eingegangen. Fünf Unternehmen haben auf eine Eingabe verzichtet.

Aufgrund der fachlichen und rechnerischen Überprüfung der Angebote durch die beauftragte Architekten Hirzel AG, Wetzikon unter Beizug des Fachplaner Reba Fassadentechnik AG, Chur, im Sinne von § 29 SVO haben sich einzelne Berichtigungen ergeben. Die Bewertung der gültigen Angebote nach den vorgegebenen Zuschlagskriterien ergibt folgendes Resultat:



Unternehmung	Angebot netto inkl. MWST. CHF ohne Optionen	Bewertung			Gesamt punkte	Rang
		Preis 65 %	Qualität 25 %	Lernende / Nachhaltig- keit 10 %		
Leichtmetallbau AG, Rapperswil- Jona	██████████	390	150	30	570	1
██████████	██████████	253	150	60	463	2
██████████	██████████	246	150	60	456	3
██████████	██████████					
██████████	██████████					

Aufgrund der Auswertung wird beantragt den Arbeitsauftrag der erstrangierten Anbieterin Leichtmetallbau AG, Jona für ██████████ inkl. MWST, zu erteilen. Die ausgeschriebenen Arbeiten, inklusiv den Optionen, sind im Kostenvoranschlag vom 4. März 2025 mit CHF 290'000.00 inkl. MWST. enthalten.

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

Termine

Baubeginn	Juni 2025
Bauvollendung	Aug./Sept. 2025
Inbetriebnahme	Aug./Sept. 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. 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.



- Beim Gemeindezentrum mit Gemeindeverwaltung, Werkhof und Lagerräumlichkeiten für die Gemeindewerke im Areal des alten Gaswerkes Rüti, stimmte die Gemeinde der Erstellung und dem damit verbundenen Unterhalt und Erneuerung zu.
- Die Wahrnehmung der Sorgfaltspflicht durch die Arbeitgeberin zur Erreichung des normgerechten sommerlichen Wärmeschutzes an den Arbeitsplätzen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- Der alters- und energetisch zweckmässige Erneuerungsunterhalt ist zur Sachwerterhaltung und zur bestimmungsgemässen Nutzung des Objektes nötig (Verhinderung von Schäden am Gebäude), unumgänglich und nicht aufschiebbar, damit die Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben.

In sachlicher Hinsicht besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum, da nur substanzerhaltende ordentliche Instandsetzungsmassnahmen getroffen werden.

In zeitlicher Hinsicht besteht ebenfalls kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Aufwendungen sind in der Unterhaltsplanung vorgesehen und können nicht weiter aufgeschoben werden.

In örtlicher Hinsicht besteht kein Entscheidungsspielraum.

Beschluss

1. Für die Sanierungsarbeiten der Glasspindel Ost- und Westseite beim Gemeindehaus wird eine budgetierte einmalige gebundene Ausgabe von CHF 550'000.00 zu Lasten des Kontos 10711.5040.00, INV00683 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Der nachstehende Auftrag wird wie folgt vergeben:
Metallbauarbeiten (Verglasungen) an Leichtmetallbau AG, Jona zum Preis von [REDACTED] inkl. MwSt.
3. Die Abteilung Bau wird beauftragt, die berücksichtigte Firma über die Auftragserteilung und die übrigen Anbieter schriftlich unter Ansetzung der Rechtsmittelbelehrung über das Ergebnis des Submissionsverfahrens zu orientieren.
4. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
 - Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
 - Die Mitarbeitenden im Gemeindehaus rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
 - Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.
5. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses wird im Sinne von § 23 Abs. 3 IDG (Schutz der privaten Interessen des Unternehmens) eingeschränkt, indem die Namen der unterlegenen Unternehmungen sowie alle Angebotspreise unterdrückt werden.

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Ressortvorsteher Bau
- Abteilung Bau
- Abteilung Finanzen
- Abteilung Umwelt
- Architekten Hirzel AG, Luongo Sandro, Pappelstrasse 4, 8620 Wetzikon ZH
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur vertraulichen Kenntnisnahme)
- Internet «Politische Gemeinde - Konzept Fassadensanierung, Reduktion Wärmeeintrag (sommerlicher Wärmeschutz) - Gemeindehaus - Gebundene Ausgabe von CHF 550'000.00 - Genehmigung» (eingeschränkte Veröffentlichung)
- Archiv

Versand: 22. April 2025

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber