

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 15. März 2022

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2022-59
6.4	Liegenschaften	
6.4.7	Baulicher und betrieblicher Unterhalt	
	Politische Gemeinde Rüti - Fensterersatz und Ersatz Holzschindeldeckung am Glockenturm beim Amthaus - Auftragsvergabe und Objektkredit als gebundene Ausgabe von CHF 347'000.00 - Genehmigung	

Ausgangslage

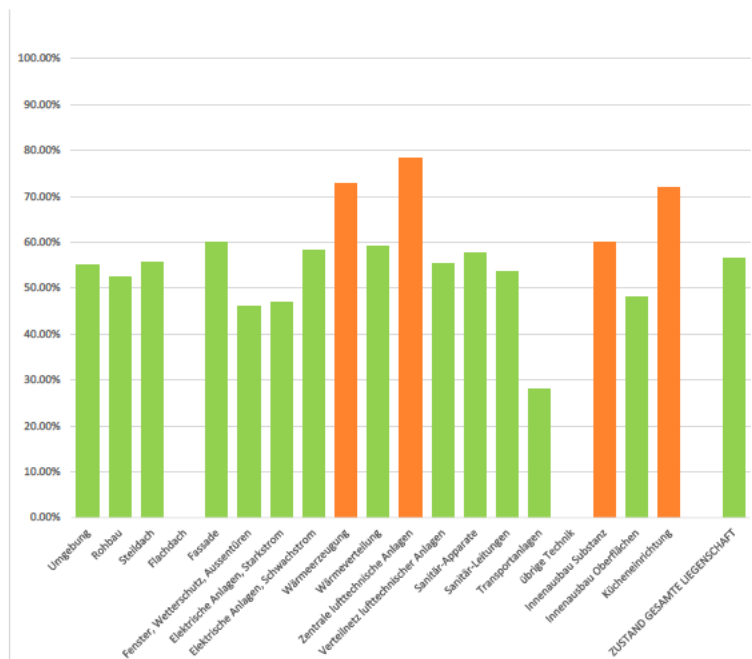
In der vom Gemeinderat verabschiedeten „Vision 2030: Rüti leben Rüti gestalten“ ist der konsequente Weg zur Umsetzung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft festgelegt. Zudem bleibt der Fokus auf erneuerbare Energien und einem intelligenten Ressourceneinsatz (Leitsatz V3). Durch die konsequente Umsetzung des Aktivitätenprogramms der Energiestadt und der gezielten Sanierung der öffentlichen Liegenschaften (Massnahme 3.2.0.) wird mit dem geplanten Fensterersatz ebenfalls den festgelegten Zielen entsprochen. Mit dem Fensterersatz beim Amthaus kann zur „Vision 2030: Rüti leben Rüti gestalten“ somit ein wichtiger Beitrag geleistet werden.

Die Liegenschaft Amthaus an der Amthofstrasse 4, von der Gemeinde Rüti 1963 erworben, ist seit den umfassenden Restaurierungen und Sanierungen in den 1980er-Jahren ein Haus der Begegnung und Kultur. Das restaurierte Gebäude wurde am 8. September 1984 eingeweiht. Einer der Räume – die Albin-Zollinger-Stube – ist beim Kanton Zürich für die Amtshandlung von Ziviltrauungen registriert.

Die heutigen Holzfenster (doppelt verglast) sind aus der Zeit dieser Sanierung von 1984 und weisen grössere Schäden in der Verkittung der Verglasung auf, was zu eindringendem Wasser in die Fensterkonstruktion führt und ist nun, 38 Jahre später, sanierungsbedürftig.

Aufgrund der gesamthaften Sanierung von 1984 zeigt das TGM im Jahr 2018 einen ansprechenden Zustand der Bauteilgruppe Fenster, Wetterschutz und Aussentüren auf.

Bauteilgruppe	Anteil an GWV	Zustands-Mittelwert 1% neuwertig 100% defekt	Kosten bei Totalersatz	Eingriffs- grad	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2018 bis 2021	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2022 bis 2025	Bemerkungen
Umgebung		54.93%	-	-			
Rohbau	27.30%	52.50%	2'149'055	-			
Steildach	9.25%	55.69%	728'159	-			
Flachdach				-			
Fassade	5.50%	59.86%	432'959	-			
Fenster, Wetterschutz, Aussentüren	12.50%	45.95%	983'999	-			
Elektrische Anlagen, Starkstrom	7.40%	46.81%	582'528	-			
Elektrische Anlagen, Schwachstrom	2.30%	58.35%	181'055	-			
Wärmeerzeugung	2.00%	72.87%	157'439	-		157'439	Projekt Wärmeverbund 2018 CHF 400'000.00 Ersatz Heizkessel, Instandsetzung Heizverteilköcher, Ersatz Brauchwarmwasser-Boiler. Regulierung i.O.
Wärmeverteilung	2.70%	59.00%	212'544	-			
Zentrale lufttechnische Anlagen	1.65%	78.29%	129'887	-		129'887	Instandsetzung der Lüftungsanlagen inkl. Regulierung
Verteilnetz lufttechnischer Anlagen	1.60%	55.50%	125'952	-			
Sanitär-Apparate	1.60%	57.76%	125'952	-			
Sanitär-Leitungen	3.60%	53.67%	283'391	-			
Transportanlagen	2.75%	28.00%	216'479	-			
übrige Technik				-			
Innenausbau Substanz	10.35%	60.00%	814'751	5.00		40'737	Wohnungsanierung Hauswartwohnung (spätestens bei Wohnungswechsel)
Innenausbau Oberflächen	8.00%	48.16%	629'759	-			
Kücheneinrichtung	1.50%	71.88%	118'079	-		118'079	Ersatz Teeküche Gewölbekeller und Saal- Küche im 3.OG
Total Anteil GWV:		100.00%					
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT		56.42%	7'871'988				
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren						446'142	



Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2018

Der heutige Zustand zeigt sich in einem stark verschlechternden Bild und es besteht die Gefahr, dass das Fassadenmauerwerk Schaden nimmt. Daher ist die Sanierung jetzt angezeigt um entsprechendes Schadenpotenzial abzuwenden.





Aktueller Zustand der Fenster im Amthaus

Mit der Untersuchung der Fenster auf Gebäudeschadstoffe vom 6. April 2021 wurde zudem festgestellt, dass der Fensterkitt der Holzfenster des Amthauses asbesthaltig ist und entsprechend fachgerecht ausgebaut und entsorgt werden muss.

Projektbeschreibung

Für den Fensterersatz und den Ersatz der Holzschindeldeckung am Glockenturm beim Amthaus ist eine baurechtliche Bewilligung notwendig, welche von der Gemeinde und dem Kanton Zürich im koordinierten Verfahren mit Beschluss Nr. 2021-66 vom 23. August 2021 erteilt wurde. Das Amthaus ist weiter ein Heimatschutzobjekt des Kantons Zürich und für die geplanten Massnahmen in Bezug auf das Heimatschutzobjekt und das überkommunale Ortsbild wird auf die Ausführungen der Verfügung Nr. BVV 21-1798 vom 05. August 2021 der Baudirektion des Kantons Zürich verwiesen.

Der Kanton stimmte dem Ersatz im gleichen Erscheinungsbild zu, unter der Auflage, dass gemäss kantonalen Praxis der Ersatz der Fenster neu mit einer Doppel-Isolierverglasung ausgeführt wird. Eine Dreifach-Isolierverglasung wurde von der kantonalen Denkmalpflege in verschiedenen Vorgesprächen als nicht bewilligungsfähig beurteilt.

Mit den erneuerten Fenstern kann gestützt auf den Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) vom 17. Dezember 2020 im gesamten Gebäude eine CO₂-Emissionsreduktion von rund 400 kg erreicht werden und somit die Bilanz des Gebäudes verbessern.

Submission

Die Kosten für den Fensterersatz und den Ersatz der Holzschindeldeckung am Glockenturm im Amthaus werden je nach Auftragssumme im offenen, im Einladungs- oder im freihändigen Submissionsverfahren unter Konkurrenz, durch das Bauamt ermittelt.

Der Schwellenwert für das Einladungsverfahren im von Staatsverträgen nicht erfassten Bereich liegen beim Baunebengewerbe und bei Dienstleistungen unter CHF 250'000.00.

Die Schwellenwerte für das freihändige Verfahren im von Staatsverträgen nicht erfassten Bereich liegen beim Baunebengewerbe und bei Dienstleistungen unter CHF 150'000.00 und bei Lieferungen unter CHF 100'000.00.

Für die Arbeiten soll vor allem das lokale oder regionale Gewerbe im freihändigen Verfahren berücksichtigt werden.

Arbeitsvergaben

Für die Fenster aus Holz ist nach den Vorschriften der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der kantonalen Submissionsverordnung (SVO) im November 2021 ein Einladungsverfahren durchgeführt worden. Innert der Eingabefrist bis am 29. November 2021 sind von fünf Unternehmungen Angebote eingegangen.

Aufgrund der fachlichen und rechnerischen Überprüfung der Angebote durch das beauftragte Büro Luzius Baggenstos Architektur, Rüti, im Sinne von § 29 SVO, haben sich einzelne Berichtigungen ergeben. Die Bewertung der gültigen Angebote durch das Bauamt Rüti, nach den vorgegebenen Zuschlagskriterien, ergibt folgendes Resultat:

Unternehmung:	Angebot bereinigt netto inkl. MWST	Gesamtpunkte	Rang	Bemerkungen
Gebr. Schraner AG		570	1	
		422	2	
		377	3	Ausschluss: unvollständig
		119	4	
			5	Ausschluss: zu spät eingereicht

Der Arbeitsauftrag ist der erstrangierten Anbieterin Gebr. Schraner AG, 8637 Laupen-Wald zu erteilen. Die ausgeschriebenen Arbeiten sind im Kostenvoranschlag mit CHF 238'000.00 inkl. MWST. enthalten.



Kantonale Denkmalpflegebeiträge

Die Beitragsleistung erfolgt in der Regel an private Hauseigentümer sowie in Einzelfällen an Gemeinden, Körperschaften, Stiftungen und selbständige Anstalten des öffentlichen und privaten Rechts und richtet sich nach § 217 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) sowie der Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete (VSNH, LS 701.3).

Grundsätzlich gilt für die Gemeinden die Selbstbindung (§ 204 PBG): Diese besagt, dass "(...) Staat, Gemeinden (...), haben in Ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben."

Darunter versteht die kantonale Denkmalpflege den denkmalgerechten Umgang mit der Bausubstanz und die denkmalgerechte Gestaltung von neuen Bauteilen. Für die eigenen Denkmäler sind die Gemeinden verpflichtet korrekt (evtl. vorbildlich) umzugehen.

Gemäss E-Mailantwort vom 02. März 2022 gewährt die kantonale Denkmalpflege keine Beiträge an die neuen Fenster beim Amthaus in Rüti.

Kosten

Für den Fensterersatz und dem Ersatz der Holzschindeldeckung am Glockenturm beim Amthaus und den damit verbundenen Arbeiten, ist gemäss Kostenvoranschlag von Luzius Baggenstos Architektur, Rüti vom 22. Februar 2022 mit folgenden Kosten inkl. MwSt. zu rechnen.

BKP-Nr.	Bezeichnung	Betrag CHF
2	Bauarbeiten Gebäude (inkl. Honorare)	313'000.00
5	Baunebenkosten (inkl. Eigenleistungen)	13'000.00
6	Reserve, Unvorhergesehenes ca. 5%	16'000.00
6	Reserve, Ungenauigkeit ca. 10%	30'000.00
Baukosten und Einrichtungen inkl. MwSt.		372'000.00
Davon gebundene Ausgaben		372'000.00
Kreditfreigabe Ressortvorsteher vom 19.05.2020		-25'000.00
Objektkredit gebundene Ausgabe inkl. MwSt.		347'000.00

Die grosse Kostenabweichung zum Budget 2022 (eingestellt sind CHF 200'000.00) erklärt sich wie folgt:

- Preissteigerung für Material und Bauleistungen seit dem Budgetprozess
- Berücksichtigung der Zweifarbigkeit der Fenster (Innen/Aussen) und Anpassung der Ausführungsdetails der Fenster im Zuge des Einbezuges der kantonalen Denkmalpflege führen ebenfalls zu Preisanpassungen gegenüber der Budgetphase
- Anpassung der Sicherheitsvorkehrungen auf dem Satteldach auf die heutigen Sicherheitsanforderungen und den Stand der Technik
- Bedarf für Ausbesserungs- und Nacharbeiten gegenüber der Budgetphase in verschiedenen Bereichen wie z.B. Schreiner-, Gipser- oder Malerarbeiten wurden in angemessenem Rahmen berücksichtigt
- Erhöhung der Reserven im Verhältnis zu den effektiven Kosten



Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung wird mit einem kalkulatorischen Zins von 1.1 % (interne Verzinsung ab 2022) auf das durchschnittliche gebundene Kapital gerechnet.

Planmässige Abschreibungen		Betrag CHF	
Anlagekategorie	Nutzungsdauer		
Hochbauten, Erneuerungs- investitionen	20	372'000.00	18'600.00
Verzinsung			
Zinsaufwand	1.1%	186'000.00	2'046.00
Kapitalfolgekosten			20'646.00
(im ersten Betriebsjahr)			

Es wird weder mit betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) noch mit personellen Folgekosten gerechnet.

Budget 2022

Für den Fensterersatz und der Ersatz der Holzschindeldeckung am Glockenturm beim Amthaus waren im Budget 2021 CHF 200'000.00 und im Budget 2022 ebenfalls CHF 200'000.00 (Konto Ersatz Fenster und Sanierung Dachreiter Amthaus, 10712.5040.00, INV00240) enthalten.

Termine approximativ

Kreditbewilligung	Frühjahr 2022
Baubeginn	Sommer 2022
Bauvollendung	Herbst 2022
Inbetriebnahme	Herbst/Winter 2022

Erwägungen

Die Gemeinden sind gemäss § 5 der Gemeindeverordnung (VGG) verpflichtet, Sachwerte laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach- oder Bauschäden auftreten. Gemäss § 103 des Gemeindegesetzes gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch übergeordnetes Recht, durch Gerichtsentscheide, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Die Ausgaben für Unterhalt und Substanzerhaltung von Hochbauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard (ohne Erhöhung der Komfortstufe) sind durch den früheren Baubeschluss gebunden (Kommentar Jaag et al. zum Zürcher Gemeindegesetz § 103 N. 14).

Für den Fensterersatz und der Ersatz der Holzschindeldeckung am Glockenturm beim Amthaus ist die Gebundenheit des Objektkredits aus folgenden Gründen als gegeben zu betrachten:



- Mit der erteilten Genehmigung für das Renovations- und Umbauprojekt des Amthauses Rüti am 27. April 1980 stimmte die Gemeinde dem zyklischen Unterhalts- und Erneuerungsbedarf, die mit dem Fortbestand von Gebäuden direkt verbunden sind, zu.
- Beim Fensterersatz und dem Ersatz der Holzschindeldeckung am Glockenturm beim Amthaus handelt es sich um Ausgaben, von denen anzunehmen ist, die Stimmberechtigten hätten sie mit einem vorausgegangenen Grunderlass bereits bewilligt; dabei muss ein entsprechendes Bedürfnis voraussehbar gewesen sein oder es muss gleichgültig sein, welche Sachmittel zur Erfüllung der vom Gemeinwesen mit dem Grunderlass übernommenen Aufgabe gewählt werden (BGE 111 Ia 37). Durch den Grunderlass (Entscheid über den Kauf oder Bau eines Gebäudes durch die Stimmberechtigten) gelten solche Ausgaben als gebunden, welche der Substanzerhaltung und dem Unterhalt von Gebäuden im Sinn der technischen Erneuerung auf einen zeitgemässen Stand dienen.
- Das Amtshaus ist ein Heimatschutzobjekt des Kantons Zürich im Klosterbezirk und ist Bestandteil des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung der Gemeinden Rüti / Dürnten (BDV Nr. 13/2006). Ein Abbruch des Amtshauses ist aus rechtlichen Gründen (Denkmalschutz, Ortsbildschutz) nicht möglich und aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht vertretbar. Zum Erhalt des Gebäudes besteht damit keine echte Alternative.
- Der vorwiegend alters- und energetisch zweckmässige Erneuerungsunterhalt ist zur Sachwerterhaltung und zur bestimmungsgemässen Nutzung des Objektes nötig, unumgänglich und nicht aufschiebbar.

Somit bleibt weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum.

Die Gesamtkosten für den Fensterersatz und den Ersatz der Holzschindeldeckung am Glockenturm beim Amthaus, gemäss Kostenzusammenstellung, gelten als gebundene Ausgaben und fallen gemäss Art. 29 Abs. 2 Ziff. 2 der Gemeindeordnung in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

Beschluss

1. Für den Fensterersatz und dem Ersatz der Holzschindeldeckung am Glockenturm beim Amthaus wird ein Objektkredit als gebundene Ausgabe von CHF 347'000.00 genehmigt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung 2022 wie folgt zu belasten:
Konto, 10712.5040.00, INV00240 CHF 347'000.00
(Konto Ersatz Fenster und Sanierung Dachreiter Amthaus)
3. Der nachstehende Auftrag wird wie folgt vergeben:
BKP 221 Fenster aus Holz an Gebr. Schraner AG, 8637 Laupen-Wald
zum Preis von [REDACTED] inkl. MwSt.
4. Das Bauamt wird beauftragt, die berücksichtigte Firma über die Auftragserteilung und die übrigen Anbieter schriftlich unter Ansetzung der Rechtsmittelbelehrung über das Ergebnis des Submissionsverfahrens zu orientieren.
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. Das Bauamt wird ermächtigt und beauftragt:
- 6.1. Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben;
 - 6.2. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren;
 - 6.3. Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Rechnungsprüfungskommission, Präsident Leo Keller, Bachtelstrasse 13, 8630 Rüti
 - Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften
 - Ressortvorsteherin Sicherheit
 - Chronik
 - Zivilstandsamt, zur Info bzgl. Trauungen im Amthaus
 - Natur- und Umweltamt, zur Weiterleitung an die Koordinationsstelle Energiestadt
 - Bauamt
 - Finanzverwaltung
 - Internet «Politische Gemeinde Rüti - Fensterersatz und Ersatz Holzschindeldeckung am Glockenturm beim Amthaus - Auftragsvergabe und Objektkredit als gebundene Ausgabe von CHF 347'000.00 - Genehmigung» (ingeschränkte Veröffentlichung)»
 - Archiv

Versand: 22. März 2022

Gemeinderat Rüti

Peter Luginbühl
Gemeindepräsident

Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber