

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 27. Februar 2024

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2024-29</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.5</b>	<b>Bau gemeindeeigene Liegenschaften Holzmodulbau Ferrach - Bestätigung Projektumsetzung mit Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese - Genehmigung</b>	

### Ausgangslage

Die Schule Rüti hat mit Unterstützung der EBP Schweiz AG, Zürich in einer Gesamtschau über alle Schulstufen die Schulraumplanung überarbeitet und im Bericht vom 6. April 2023 festgehalten, um zukünftige Investitionsentscheide bezüglich der Schulliegenschaften auf eine belastbare Basis zu stellen.

Die Studie ergibt, dass gemäss aktuellen Entwicklungen davon auszugehen ist, dass der vorhandene Schulraum in der Gemeinde Rüti mittelfristig den gesetzlichen Vorgaben und Bedürfnissen nicht gerecht wird. Auf der Bedarfsabklärung aufbauend, lassen sich Handlungsfelder sowie mögliche bauliche und betriebliche Massnahmen ableiten und bilden gemeinsam mit den Ergebnissen der Studie die Basis für die weiterführende strategische Schulraumplanung der Schule Rüti.

Auf Stufe Primar wird im Oberdorf per 2037 eine Zunahme um rund 30 bis 50 Schüler/innen prognostiziert. Längerfristig ist hier auch die potenzielle Umzonung und Entwicklung des Areals Joweid zu berücksichtigen, welches im Einzugsgebiet Eschenmatt/Schlossberg liegt.

### Objektkredit Holzmodulbau Ferrach

Der Gemeinderat verabschiedete den Objektkredit von CHF 3'235'000.00 inkl. MWST. für den Holzmodulbau Ferrach zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. November 2023. Die Stimmberechtigten stimmten an der Urnenabstimmung der Abstimmungsvorlage mit 71,39 % für die Realisierung zu.

Gegen die Urnenabstimmung für die «Genehmigung eines Objektkredites von CHF 3'235'000.00 inkl. MWST. für das Bauprojekt Holzmodulbau Schulraum Ferrach» vom 19. November 2023 ging beim Bezirksrat Hinwil ein Stimmrechtsrekurs ein.

Der Bezirksrat Hinwil hat den Gemeinderat Rüti angewiesen, die Urnenabstimmung vom 19. November 2023 betreffend Genehmigung eines Objektkredites von CHF 3'235'000.00 inkl. MWST. für das Bauprojekt Holzmodulbau Schulraum Ferrach durchzuführen und in der Folge die Stimmen auszuzählen und das Abstimmungsergebnis zu publizieren mit dem Vermerk, dass dieses Abstimmungsergebnis unter dem Vorbehalt des Entscheides des Bezirksamtes Hinwil in einem hängigen Stimmrechtsrekursverfahren steht und vorerst nicht vollstreckt werden darf.

Das Stimmrechtsrekursverfahren ist nach wie vor hängig und ein Urteil des Bezirksrats Hinwil wird zeitnah erwartet.

### **Abbruch der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach»**

Nachdem die Angebote für den benötigten Holzmodulbau erheblich von der Kostenschätzung der Bauart Architekten und Planer AG abweichen, kann nach Ansicht der Gemeinde Rüti, in der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) kein Zuschlag erteilt werden. Vielmehr würde die massive Überschreitung des Kostenrahmens durch die eingegangenen Angebote eine wesentliche Projektänderung bzw. wesentliche Änderung des Leistungsverzeichnisses aufdrängen und somit eine Neuausschreibung erfordern.

Deshalb wird von der ausgeschriebenen Leistung in der bestehenden Form definitiv abgesehen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 2024-28 vom 27. Februar 2024 den Abbruch der Submission «Holzmodulbau für die Primarschule Ferrach» vom 29. September 2023 (Projekt Nr. 265280) beschlossen.

### **Möglichkeit zum Erwerb einer zweijährigen Holzmodulanlage als Alternative**

Zwischenzeitliche Abklärungen haben ergeben, dass die ERNE AG Holzbau über einen 2-geschossigen Holzmodulbau mit Baujahr 2022 («Lettenwiese Typ B») verfügt, welcher zwei Jahre als Schulprovisorium «Lettenwiese» genutzt wird und ab Sommer/Herbst 2024 als Holzmodulbau zu einem Kaufpreis inkl. Montage in der Höhe von CHF 1'527'000.00 inkl. MWST. erworben werden kann. Der Holzmodulbau weist eine Bruttogeschossfläche von rund 540 m<sup>2</sup> auf, welcher Platz für vier grossräumige Klassenzimmer inkl. mehreren Gruppen- und dazugehörigen Nebenräumen für Technik, Lager und Sanitäranlagen bietet.



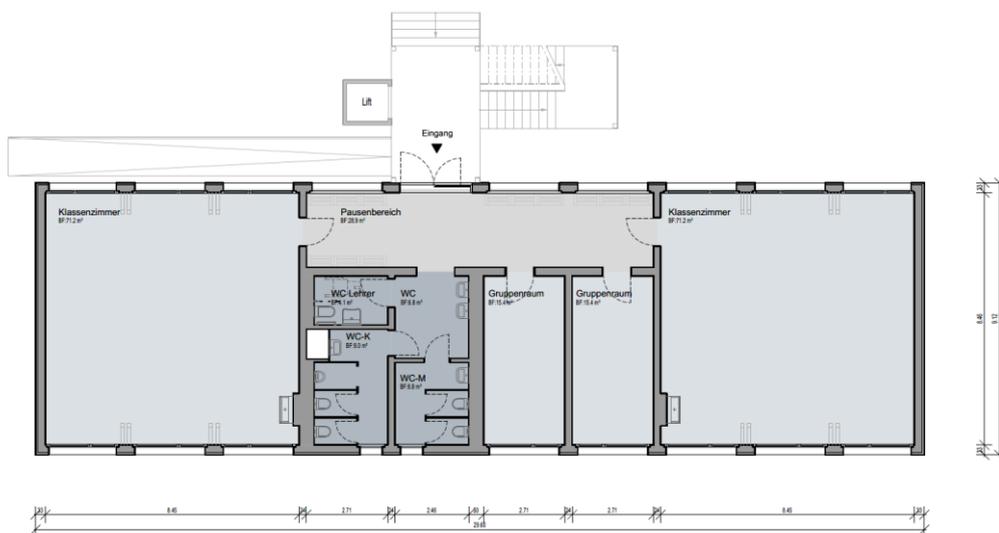
Schulprovisorium Lettenwiese, Zürich (zweijähriger Holzmodulbau «Lettenwiese Typ B»)

## Bestätigung des Raumprogramms Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese

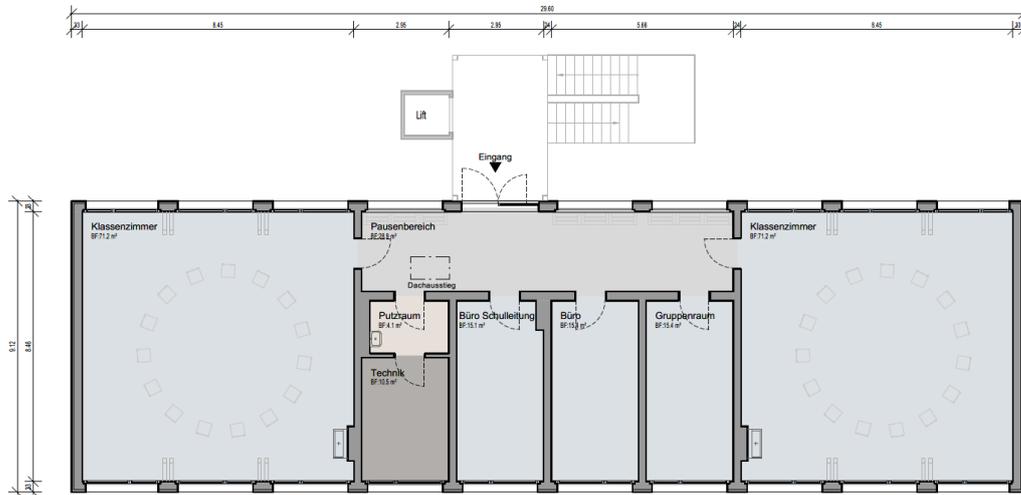
Für den Holzmodulbau Ferrach der Urnenabstimmung hat die Schulpflege mit Beschluss Nr. 2022-13 vom 6. Dezember 2022 das Raumprogramm definiert und genehmigt. Für die Wahl des alternativen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese wurde das Raumprogramm nochmals überprüft und der Schulpflege nochmals zur Bestätigung und Genehmigung vorgelegt.

Raumprogramm Beschluss Schulpflege vom 6. Dezember 2022 (Urne)	Raumprogramm Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese (Alternative)
--	---

Erdgeschoss/Obergeschoss	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 Klassenzimmer mit 2 Gruppenräumen</li> <li>- 1 Hort mit Küche für die Tagesbetreuung und Mittagstisch mit Nebenraum</li> <li>- Lehrervorbereitungsraum</li> <li>- Nebenräume wie Putzräume, Technikraum sowie Toiletteneinheit inklusiv IV-WC</li> <li>- Erschliessung innenliegend, Korridore, Lift</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 Klassenzimmer mit 4 Gruppenräumen</li> <li>- Lehrervorbereitungsraum</li> <li>- Nebenräume wie Putzräume, Technikraum sowie Toiletteneinheit inklusiv IV-WC</li> <li>- Erschliessung aussenliegend, Korridore, Lift</li> <li>- Hort, Tagesbetreuung und Mittagstisch wird durch die Schule neu in den Kindergarten Schlossberg verlegt</li> </ul>



Grundriss Erdgeschoss Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese



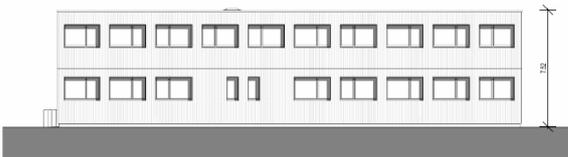
Grundriss Obergeschoss Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese



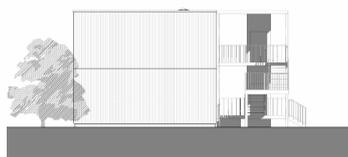
Ansicht Nord



Ansicht Ost

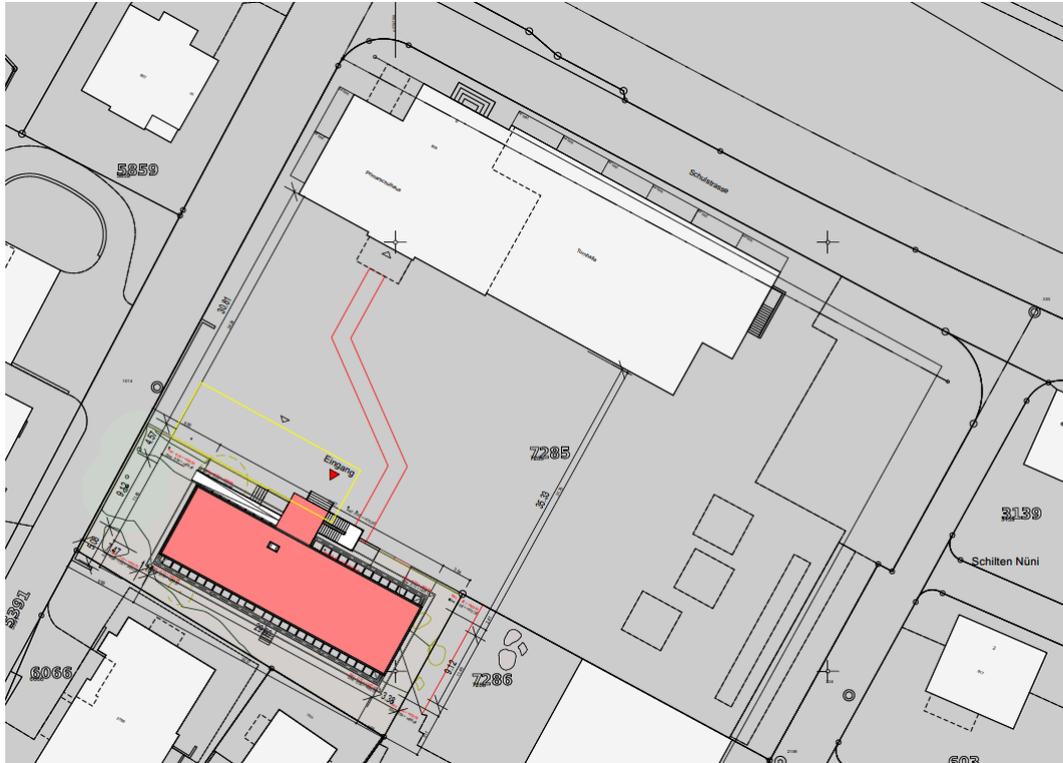


Ansicht Süd



Ansicht West

Fassaden Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese



Situation bei Schulhaus Ferrach mit Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese

Das Raumprogramm des alternativen Holzmodulbaus der Schulanlage Lettenwiese ist vergleichbar mit dem bestellten Raumbedarf der Schule und der Abstimmungsvorlage des Objektkredits vom 19. November 2023. Hauptsächlichste Anpassungen erfolgen bei den Raumgrössen der Gruppenräume und der Verschiebung der Treppenanlage nach ausserhalb des Gebäudes. Das Raumprogramm des Holzmodulbaus der Schulanlage Lettenwiese wird für die Bedürfnisse der Schule Rüti dahingehende angepasst, dass die zwei Gruppenräume im Obergeschoss zusammengelegt werden und die gesamte Treppenanlage inkl. den Treppenläufen überdeckt wird.



## Bestandesaufnahmen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese

Der Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese wurde durch eine Delegation der beiden Ressorts Infrastruktur und Schulliegenschaften (Schulpflege) sowie Bau (Gemeinderat) am 20. Dezember 2023 besichtigt. In diesem Rahmen bestand auch die Möglichkeit die Nutzer und den Hausdienst über die Behaglichkeit und Vorzüge des Holzmodulbau zu befragen. Dabei konnten sehr positive Feedbacks zum Gebäude in Erfahrung gebracht werden. In Bezug auf der sommerlichen Wärmeentwicklung waren die Rückmeldung unterschiedlich von «in Ordnung» bis «teilweise warm» und widerspiegeln entsprechend unterschiedlicher Empfindlichkeiten der Nutzerschaft.

Die Schulleitung Oberdorf ist durch das Ressorts Infrastruktur und Schulliegenschaften (Schulpflege) in die Projektanpassung auf den Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese eingebunden worden und trägt das angepasste Raumprogramm, wie auch die wegfallende aktive Kühlung (Grundanforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz sind eingehalten), vollumfänglich mit.

Die detaillierten Plangrundlagen für den Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese (Projekt vom 23. Januar 2024) liegen dem vorliegenden Antrag bei.

Die Schulpflege Rüti hat mit Beschluss Nr. 2024-53 vom 8. Februar 2024 das Raumprogramm des Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese in Zürich bestätigt.

### **Vergleich des Holzmodulbaus Ferrach gemäss Urnenabstimmung vom 19. November 2023 und dem Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese**

Grundsätzlich haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Rüti der Beschaffung eines neuen Holzmodulbaus an der Urne vom 19. November 2023 zugestimmt. Das ist in diesem Sinne als Auftrag für den Gemeinderat zu verstehen, sobald der Urnenentscheid rechtskräftig ist.

Als Alternative zum Holzmodulbau Ferrach gemäss Urnenabstimmung vom 19. November 2023 bietet sich der Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese (Typ B) mit dem vergleichbaren Raumangebot auf zwei Geschossen in einem Modulholzbau an. Dieser steht aktuell in Zürich mit Baujahr 2022 bis im Sommer 2024 in Betrieb und ist ab Herbst 2024 am Standort Ferrach bezugs- und einsatzbereit. Der Holzmodulbau ist nicht nach Minergie A zertifiziert, erfüllt diese Anforderungen aber grösstenteils. Der Holzmodulbau wird am Standort Rüti mit einer PV-Anlage auf dem Flachdach ergänzt und produziert ebenfalls die benötigte Energie weitgehend selbst.

Die Anschaffung des zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese entspricht nicht vollumfänglich der in der Abstimmung beschlossenen Lösung. Es stellt sich die Frage nach der «Bindungsreichweite» von Verpflichtungskrediten, die an der Urne beschlossen werden. Verpflichtungskredite werden immer für einen bestimmten Zweck bewilligt, für ein bestimmtes Vorhaben oder Projekt. Der Kredit darf daher nur für diesen Zweck verwendet werden (Rüssli, Kommentar zum Gemeindegesetz, Zürich 2017, N 2 zu § 106 GG).

Die Zweckbindung bedeutet nicht, dass der Gemeinderat und die Verwaltung in allen Einzelheiten an das der Stimmbevölkerung unterbreitete Projekt gebunden wäre.



Gemäss BGE 104a 425, E. 5.a, ist die ausführende Behörde «lediglich insoweit gebunden, als der Kredit nicht seinem ursprünglichen Zweck entfremdet werden darf und als die Mittel, die zu Erreichung dieses Zwecks eingesetzt werden, sich nicht in grundsätzlicher Weise von denjenigen unterscheiden dürfen, die der Kreditvorlage zugrunde lagen. Weiterzugehen und zu verlangen, dass ein Projekt gegenüber der Abstimmungsvorlage in keiner Weise verändert werden dürfe, wäre nicht gerechtfertigt. Es besteht kein zureichender Grund, dem Gemeinderat und der Verwaltung verwehren zu wollen, bei Hoch- oder Tiefbauten nachträglich in Erscheinung tretende Umstände tatsächlicher oder rechtlicher Art (z.B. die Natur des Baugrundes oder die erschwerte Erhältlichkeit bestimmter Grundstücke) zu berücksichtigen und dementsprechend wünschbare Projektanpassungen vorzunehmen. Von einer Verletzung der politischen Rechte kann bei solchen Projektanpassungen im Rahmen des unverändert bleibenden Zwecks des Bauvorhabens keine Rede sein (vgl. dazu LAUR, Das Finanzreferendum im Kanton Zürich, S. 100 ff.; NEF, Gutachten, in: Das Finanzreferendum im Kanton Aargau, S. 76; OESTER, Das Finanzreferendum im Kanton St. Gallen, S. 104).»

Die Einschätzung hängt letztlich davon ab, ob sich die Neubaulösung und der zweijährige Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese «in grundsätzlicher Weise» unterscheiden.

Technische Vergleichbarkeit der beiden Holzmodulbau-Lösungen:

<b>Beurteilungskriterium - Vergleichbarkeit</b>	<b>Modulholzbau Urnenabstimmung</b>	<b>Holzmodulbau Lettenwiese</b>
Standort	Schulhaus Ferrach	Schulhaus Ferrach, gleicher Standort mit vergleichbaren Abmessungen
Klimaverordnung Rüti	Holzbau, Wärmepumpe versorgt mit 100 % erneuerbarer Energie, eigene Photovoltaik-Anlage	Holzbau, Wärmepumpe versorgt mit 100 % erneuerbarer Energie, eigene Photovoltaik-Anlage
Zukunftsfähiges Gebäude, flexibel einsetzbar, Zügeln des Gebäudes möglich	Nutzung über Lebenszyklus an verschiedenen Standorten mit flexibler Schulnutzung	Nutzung über Lebenszyklus an verschiedenen Standorten mit flexibler Schulnutzung
Nachhaltigkeit	Grundbau aus nachwachsenden Rohstoffen (Holz)	Grundbau aus nachwachsenden Rohstoffen (Holz), Reuse-Gedanke, Motto: «wiederverwenden statt wiederverwerten»
Wirtschaftliches Angebot	Beschaffung nicht im Rahmen des Objektkredites der Urne möglich	Beschaffung im Rahmen des Objektkredites der Urne möglich
Zertifizierung Minergie A	Ja, mit PV-Anlage, hat eine positive Energiebilanz	Nein, keine kontrollierte Lüftung, PV-Anlage wird nachgerüstet, produziert Energie weitgehend selbst
ECO-Anforderungen	Ja	Nein, jedoch annähernd,

		vor allem wegen verwendeten Kunststofffenster
Sommerlicher Wärmeschutz	Aussenliegender beweglicher, gesteuerter Sonnenschutz, Möglichkeit zur Kühlung, Anforderungen an den sommerlichen Komfort eingehalten	Aussenliegender beweglicher, gesteuerter Sonnenschutz, baulichen Grundanforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz eingehalten
Raumangebot	Ja, Raumangebot wird erfüllt	Ja, Raumangebot wird erfüllt
Geschossigkeit	Holzmodulbau kann bei Bedarf auf 3 Geschosse erweitert werden	Holzmodulbau kann bei Bedarf bei einer Verschiebung auf 3 Geschosse erweitert werden
Behindertengerechtigkeit	Ja, mit Liftanlage	Ja, mit Liftanlage
Termine	Baubeginn Q2 2024 Bauvollendung Q4 2024 Inbetriebnahme Q4 2024	Baubeginn Q2 2024 Bauvollendung Q4 2024 Inbetriebnahme Q4 2024
Provisorium notwendig	Nein	Nein

Politische Vergleichbarkeit der beiden Holzmodulbau-Lösungen:

<b>Beurteilungskriterium - Vergleichbarkeit</b>	<b>Modulholzbau Urnenabstimmung</b>	<b>Holzmodulbau Lettenwiese</b>
Bauart	Holzbau, neuwertig	Holzbau, zweijährige Nutzung in Zürich, annähernd neuwertig
Bereitstellung des Platzbedarfes	Raumangebot nach der Anforderung der Schule Rüti steht zeitgerecht zur Verfügung	Raumangebot nach der Anforderung der Schule Rüti steht zeitgerecht zur Verfügung
Kernargumente des Gemeinderates in der Weisung	Eingehalten, flexibel einsetzbar, zukunftsfähig, nachhaltig	Eingehalten, flexibel einsetzbar, zukunftsfähig, nachhaltig
wirtschaftlich günstige Lösung gemäss Weisung	Nein, Objektkredit kann nicht eingehalten werden	Ja, Objektkredit kann eingehalten werden

Die gewürdigten Beurteilungskriterien zeigen auf, dass sich die Neubaulösung und der zweijährige Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese nicht «in grundsätzlicher Weise» unterscheiden und mit dem zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese eine vergleichbare und kostengünstige Variante zur Verfügung steht, welche den akuten Raumbedarf der Schule Rüti im Schulhaus Ferrach zeitgerecht bereitstellen kann.

### **Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese versus Container**

Der vorgehende Vergleich zwischen der Neubaulösung gemäss der Urnenvorlage und des zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese zeigt auf, dass sich die beiden Varianten nicht «in grundsätzlicher Weise» unterscheiden.

Wird der Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese mit in den Vergleich zu Container-Provisorien einbezogen, verschiebt sich die Ausgangslage und Bewertung nicht grundsätzlich. Der Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese verbindet Qualität und Flexibilität und ist energetisch auf einem guten Stand. Durch die geplante Beschaffung des zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese können die Gesamtanlagekosten um rund CHF 655'000.00 reduziert werden.

Alternativ zum Modulbau würden sich Provisorien, sogenannte Container, anbieten. Aufgrund der Gesamtkostenreduktion mit der Beschaffung des zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese reduziert sich der Kostenvorteil einer Containerlösung über die gesamte Nutzungsdauer approximativ auf rund CHF 100'000.00.

Die qualitativen Argumente sowie die massgeblich reduzierten Kostenvorteile einer Containerlösung sprechen nach wie vor für den zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese. Angesichts der vorgesehenen Betriebszeit an verschiedenen Standorten – einzelne Jahrgänge müssten einen Grossteil ihrer obligatorischen Schulzeit in Containern verbringen – sind Container-Provisorien für die Schulpflege und den Gemeinderat nach wie vor keine Option.

#### **Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»**

Der Beschluss verfolgt die Dimension Leben mit dem Leitsatz «Die Schule trägt durch Integration der Schülerinnen und Schüler positiv zur gesellschaftlichen Entwicklung bei. Sie realisiert mit einer hohen Unterrichtsqualität passende Anschlusslösungen.» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme L5.8 Realisierung Modulbau Ferrach: Urnenabstimmung Nov. 2023 für Baukredit (Bezug 4. Quartal 2024). umgesetzt.

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

Weiter verfolgt der Beschluss die Dimension Vorsorgen mit dem Leitsatz «Rüti ist ein Vorbild als Energiestadt Gold und verfolgt die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung konsequent.». Konkret wird mit dem Beschluss die Massnahme V3.3 Umsetzung und Weiterentwicklung von Energiestadtmassnahmen (Klimaverordnung) mit dem Modulholzbau in Bezug auf den quantitativen Absenkpfad und der Ziele bei den Treibhausgasemissionen und der Primärenergie und der Verwendung von Holz als Baustoff unterstützt.

Verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen im Bauen wird in den nächsten Jahren immer stärker und wichtiger. Der Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese wird in Rüti nach dem Motto: «wiederverwenden statt wiederverwerfen» eingesetzt.

#### **Finanzielle Zusammenstellung zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese**

Mit der Beschaffung des zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese kann der Kostenrahmen inkl. 8.1% MWST der Urnenabstimmung vom 19. November 2023

eingehalten werden. Die Kostenzusammenstellung der Beschaffung des zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese zeigt folgendes Bild:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag CHF</b>	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	53'000.00	
BKP 2 Gebäude	2'081'000.00	
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00	
BKP 4 Umgebung	59'000.00	
BKP 5 Baunebenkosten	203'000.00	
BKP 6 Reserve, Unvorhergesehenes ca. 10 %	285'000.00	
BKP 9 Ausstattung	164'000.00	
<b>Total Gesamtanlagekosten Holzmodulbau Lettenwiese</b>	<b>2'845'000.00</b>	

<b>Gesamtkostensicht</b>	<b>KVA Urne</b>	<b>Holzmodulbau Lettenwiese</b>
Gesamtanlagekosten	3'500'000.00	2'845'000.00
Abweichung gegenüber KVA Urne	- 655'000.00	Abweichung -19 %

Dadurch liegen die Gesamtkosten für die Beschaffung des zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese innerhalb des Kostenrahmens der Urnenabstimmung vom 19. November 2023.

### **Beschlussveröffentlichung**

Der Beschluss ist per 7. März 2024 öffentlich.

### **Kommunikation, Publikation**

Der Beschluss wird auf der Website per 7. März 2024 veröffentlicht.

Der Beschluss wird mittels beiliegender Medienmitteilung kommuniziert. Die Medienmitteilung wird durch die Informations- und Kommunikationsstelle per 7. März 2024 verschickt.

### **Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit**

Für den Beschluss ist gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

### **Beschluss**

1. Das Raumprogramm des Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese in Zürich wird genehmigt.
2. Die Vergleichbarkeit des Holzmodulbaus Ferrach gemäss Urnenabstimmung vom 19. November 2023 und des zweijährigen Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese (Angebot Erne Holzbau AG) gemäss Erwägungen wird bestätigt.



3. Die Abteilung Bau wird beauftragt, mit der Informations- und Kommunikationsstelle sowie dem Bereich Präsidiales das Projekt mit den vorgenannten Kommunikationsmassnahmen zu begleiten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Schulpflege
  - Ressortvorsteher Bau
  - Abteilung Bau
  - Schulverwaltung, zur Weiterleitung an die betroffenen Bereiche
  - Informations- und Kommunikationsstelle
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Internet «Holzmodulbau Ferrach - Bestätigung Projektumsetzung mit Holzmodulbau der Schulanlage Lettenwiese - Genehmigung»
  - Archiv

Versand: 5. März 2024

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber