

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

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2024-32</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.7</b>	<b>Baulicher und betrieblicher Unterhalt</b>	
	<b>Politische Gemeinde - Sanierung Dach Haus 4 Rekrutierungszentrum mit Photovoltaikanlage - Spitalstrasse 33, Rüti - Auftragsvergabe und Objektkredit von CHF 210'000.00, davon als nicht gebundene Ausgabe von CHF 110'000.00 - Genehmigung</b>	

### Ausgangslage

Gemäss der vom Gemeinderat verabschiedeten Strategie «Rüti leben Rüti gestalten» ist Rüti ein Vorbild als Energiestadt Gold und verfolgt die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung konsequent.

Das vorliegende Bauprojekt liegt in der Zone für öffentliche Bauten und umfasst die Sanierung des Daches und die Erstellung einer Photovoltaikanlage beim Gebäude Vers. Nr. 1347 auf dem Grundstück Kat. Nr. 7278.

Die Ziegel sind aus dem Jahre 1919 und haben ihre Lebensdauer erreicht. Das Dach muss neu eingedeckt und die Pfetten der Dachkonstruktion verstärkt werden gemäss statischer Überprüfung vom 15. Dezember 2023. Die Spenglerarbeiten sind in einem guten Zustand und bedürfen somit keiner Sanierungsmassnahmen. Der Estrichboden ist bereits gedämmt, so dass das Dach (Kaltraum) nicht zusätzlich gedämmt werden muss.

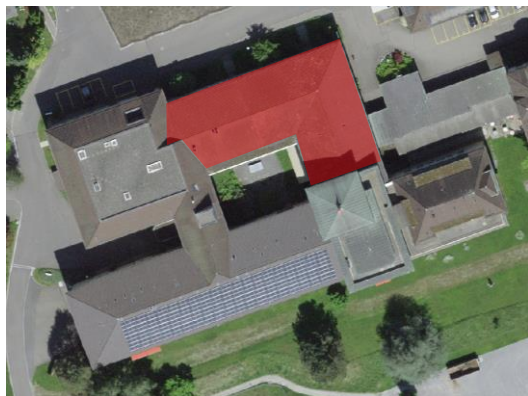


Bild 1: Dachsanierung



Bild 2: PV Anlage

Das Dach zeigt sich in einem verschlechternden Zustand. Daher ist eine Sanierung angezeigt. Im Jahr 2021 wurde bereits das Süddach saniert und mit einer PV-Anlage bestückt, was sich in der dargestellten Gesamtbeurteilung bereits positiv auswirkt.

### **Dachsanierung und Neueindeckung mit PV-Anlage (Aufdach-Anlage)**

Die Dachflächen des Nordost-Flügels müssen neu eingedeckt werden und durch das Mehrgewicht der PV-Anlage müssen die Pfetten dieses Gebäudeteiles punktuell verstärkt werden.

Mit dem Bau der PV-Anlage mit einer Modulfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> und einer Spitzenleistung von ca. 63'000 Wp ist mit einer Stromproduktion von jährlich ca. 60'000 kWh zu rechnen.

Für die PV-Anlage kann mit einer Einmalvergütung (EIV) der Pronovo AG von ca. CHF 18'500.00 gerechnet werden.

Bei Investitionskosten für die PV-Anlage von netto ca. CHF 91'500.00 (Erstellungskosten nach Abzug des Förderbeitrags) und der zu erwartenden Einsparung beim Energieeinkauf durch den Eigengebrauch des Stroms von jährlich rund CHF 9'500.00 kann die Anlage bei einer erwarteten Laufzeit von 30 Jahren in rund 10 Jahren amortisiert werden.

Durch die eigene Stromproduktion von jährlich zirka 60'000 kWh auf dem Dach der Liegenschaft kann der typische Haushalt-Stromverbrauch rund 20 MFH-Wohnungen mit vier Personen gedeckt werden (Stromverbrauch eines typischen Haushalts, Faktenblatt August 2021, Energie Schweiz, Ittigen).

### **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». Die Umsetzung der Dachsanierung und Aufdach-PV-Anlage leistet einen substanziellen Beitrag von rund 6 % zur formulierten Massnahme «Vorsorgen Nr. V.5 22.5.1 Konsequente Nutzung des PV-Potenzials und Ausbau der Eigenproduktion auf rund 1'000'000 kWh».

Mit der Umsetzung dieser PV-Anlage wird zudem ein Beitrag zur Zielerreichung der genehmigten Klimaverordnung vom 12. Dezember 2022 geleistet:

- Die Energieversorgung (hier Strom) der eigenen Gebäude wird vollständig auf erneuerbare Energie umgestellt und geeignete Flächen werden konsequent für die Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien (insbesondere durch Photovoltaik-Anlagen) genutzt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Dachsanierung und Eindeckung mit PV-Anlage und den damit verbundenen Arbeiten, ist gemäss Grobkostenschätzung von Cathrein Immobilien AG, Rüti vom 25. Januar 2024 mit folgenden Kosten inkl. MwSt. zu rechnen.



Zusammenstellung der gebundenen und nicht gebundenen Ausgaben inkl. MwSt. zulasten der Investitionsrechnung:

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF
22	Rohbau 2 (Bedachungsarbeiten inkl. Zimmermannsarbeiten)	75'000.00
23	Elektroanlagen (Elektroinstallationen, PV Aufdach)	110'000.00
29	Honorare inkl. Eigenleistungen	15'000.00
6	Reserve Grobkostenschätzung 10 %	10'000.00
<b>Total</b>		<b>210'000.00</b>
<b>Davon gebundene Ausgabe</b>		<b>100'000.00</b>
<b>Davon nicht gebundene Ausgabe</b>		<b>110'000.00</b>
<b>Total Ausgaben</b>		<b>210'000.00</b>

#### Kapital- und übrige Folgeaufwände und -erträge

Beim Gebäude des ehemaligen Spitals handelt es sich um ein Gebäude im Finanzvermögen. Infolgedessen ist nach Abschluss der Arbeiten jeweils zu beurteilen, ob es sich im Zuge der Investition um eine Wertvermehrende oder Werterhaltende Investition handelt. Eine allfällige daraus entstehende Wertberichtigung ist unmittelbar vorzunehmen. Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung verbucht.

Mit Abschluss des Rechnungsjahres 2023 wurde das Gebäude des ehemaligen Spitals erstmals in die Bilanz der Gemeinde aufgenommen. Im Verlauf des Jahres 2024 wird ein Verfahren für Neuinvestitionen und die damit verbundenen Überlegungen zu Wertsteigerungen oder werterhaltenden Massnahmen festgelegt. Nach Vorliegen dieser Richtlinien wird die Investition, nach Abschluss der Arbeiten, gemäss den Anforderungen bewertet und gegebenenfalls wertberichtigt.

#### Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 210'000.00 sind im Budget 2024 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2024 mit CHF 210'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10756.5040.00, INV00602 belastet.

#### **Submission**

Die Submission für die Dachsanierung und PV-Anlage werden im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz durch die Abteilung Bau und Cathrein Immobilien AG ermittelt.

## **Termine**

Baubeginn	Herbst 2024
Bauvollendung	Herbst / Winter 2024
Inbetriebnahme	Herbst / Winter 2024

## **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 der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

## **Beschluss**

1. Für die Dachsanierung und Neueindeckung mit PV Modulen wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 110'000.00 und eine budgetierte einmalige gebundene Ausgabe von CHF 100'000.00 (Total CHF 210'000.00) zu Lasten des Kontos 10756.5040.00, INV00602 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
  - 2.1 Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
  - 2.2 Die Mieter und Mieterinnen im Haus 4 rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
  - 2.3 Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.
  - 2.4 Die in Aussicht gestellte Einmalvergütung (EIV) der Pronovo zu beantragen und in der Bauabrechnung aufzuführen und auszuweisen.



3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteher Bau
  - Abteilung Umwelt, zur Weiterleitung an die Koordinationsstelle Energiestadt
  - Abteilung Bau
  - Abteilung Finanzen
  - Cathrein Immobilien AG, Dorfstrasse 2, 8630 Rüti, Joe.Bruehlmann@cathrein.ch
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Internet «Politische Gemeinde - Sanierung Dach Haus 4 Rekrutierungszentrum mit Photovoltaikanlage - Spitalstrasse 33, Rüti - Auftragsvergabe und Objektkredit von CHF 210'000.00, davon als nicht gebundene Ausgabe von CHF 110'000.00 - Genehmigung»
  - Archiv

Versand: 5. März 2024

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber