

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 16. April 2024

### Beschluss

<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2024-63</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.7</b>	<b>Baulicher und betrieblicher Unterhalt</b>	
	<b>Musikschulzentrum Rüti - Umbau Wohnung - Amthofstrasse 4, 8630 Rüti - Auftragsvergabe und Ausgabe von CHF 235'000.00 - Genehmigung</b>	

### Ausgangslage

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 Holzfenster aus der Zeit der Sanierung von 1984 wurden im 2023 ausgetauscht.

Das Bauvorhaben liegt im Perimeter des inventarisierten schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung der Gemeinden Rüti / Dürnten (BDV Nr. 13/2006) und ist der K I zugeteilt.

Die Hauswartwohnung im Erdgeschoss wird seit Ende 2023 nicht mehr als solche benötigt, da nach der Pensionierung des Hauswartes, die anfallenden Aufgaben anders aufgeteilt werden konnten. Die Hauswartwohnung ist seit dem 1. April 1995 ohne Unterbruch an den Hauswart des Amthauses vermietet gewesen und während diesen rund 30 Jahren sind keine Renovationsarbeiten durchgeführt worden.

Die Raumsituation für den Musikunterricht in der Gemeinde Rüti sind durch die Zentralisierung im Amthaus Rüti schon weit fortgeschritten. Aber auch die Musikschule Zürcher Oberland (MZO) muss sich den gesellschaftlichen Bedürfnissen anpassen. Die Angebotsstrategie sieht vor, dass sie vermehrt Einsteigerangebote in Kleingruppen anbieten möchten. Nur so kann auch einer breiten Bevölkerungsschicht das Musizieren ermöglicht werden.

Aufgrund des knappen Raumangebotes für die MZO müssen aktuell private Unterrichtsräume von Musiklehrpersonen genutzt werden. Als Arbeitgeberin ist die MZO jedoch verpflichtet, geeignete Arbeitsräume zur Verfügung zu stellen.

Um diesen Aspekten Rechnung zu tragen, sind zusätzliche Unterrichtsräume im Amthaus Rüti von zentraler Bedeutung. Die Hauswartwohnung im Amthaus bietet dafür eine einmalige Möglichkeit, die Raumproblematik für die nächsten Jahre zu lösen und attraktive Bedingungen für die Schülerinnen und Schüler sowie die Musiklehrpersonen zu schaffen.

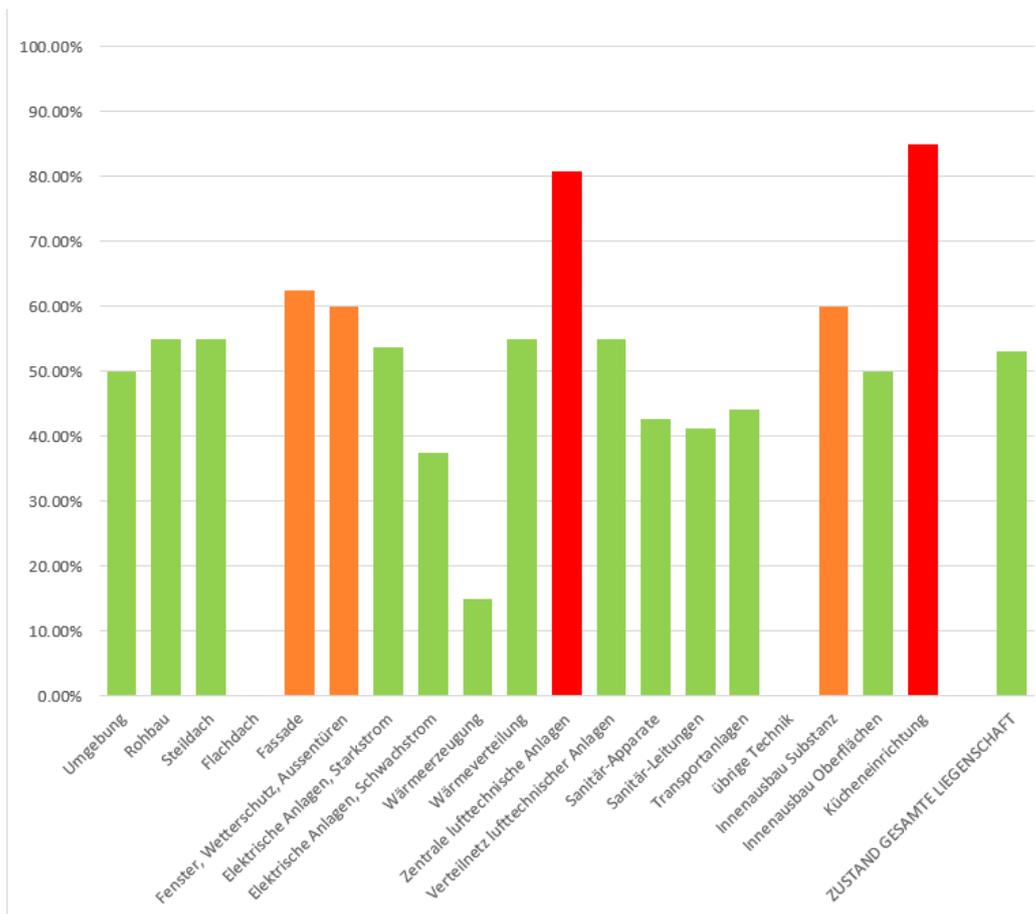
## Umbau Wohnung - Musikschulzentrum Rüti

Im Amthaus Rüti sind die Möglichkeiten der Vernetzung bereits heute sehr gut vorhanden. Die Nutzung der zur Verfügung stehender Räume im Amthaus durch die MZO ist sehr gut. Die Räumlichkeiten werden von den Musiklehrpersonen der MZO sehr geschätzt.

Die sanitären Apparate, die Küche und sämtliche Oberflächen sind aus dem Jahre 1984 und haben ihre Lebensdauer erreicht. Bauliche Massnahmen in Bezug auf Schall und Akustik aus der darüberliegenden Amtstube sind unumgänglich, damit die Räumlichkeiten im Erdgeschoss weitervermietet werden können, sei es als Wohnung oder Unterrichtsräume für die MZO, müssen diese auf den aktuellen Stand gebracht werden.

Aufgrund der gesamthaften Sanierung von 1984 zeigt das TGM im Jahr 2022 einen ansprechenden Zustand, jedoch beim Innenausbau eine Sanierungsbedarf beim nächsten Mieterwechsel, auf.

Bauteilgruppe	Anteil an GWV	Zustands-Mittelwert 1%: neuwertig 100%: defekt	Manuelle Übersteuerung bei Bedarf	Kosten bei Totalersatz	Eingriffsgrad	Erneuerungskosten in CHF Periode 2022 bis 2025	Erneuerungskosten in CHF Periode 2026 bis 2029	Bemerkungen
Umgebung		50.00%	50.00%	-	-			
Rohbau	31.80%	55.00%	55.00%	2'607'616	-			
Steildach	9.25%	55.00%	55.00%	758'504	-			
Flachdach				-	-			
Fassade	5.50%	62.50%	62.50%	451'002	-		451'002	
Fenster, Wetterschutz, Aussentüren	8.00%	55.00%	60.00%	656'004	80.00		524'803	Doppel-Holzfenster-Ersatz; Aussentüren und Holzaluminiumläden i.O.
Elektrische Anlagen, Starkstrom	7.40%	53.75%	53.75%	606'803	-			
Elektrische Anlagen, Schwachstrom	2.30%	37.50%	37.50%	188'601	-			
Wärmeerzeugung	2.00%	15.00%	15.00%	164'001	-			
Wärmeverteilung	2.70%	55.00%	55.00%	221'401	-			
Zentrale lufttechnische Anlagen	1.65%	80.71%	80.71%	135'300	-	135'300		Instandsetzung der Lüftungsanlagen inkl. Regulierung
Verteilnetz lufttechnischer Anlagen	1.60%	55.00%	55.00%	131'200	-			
Sanitär-Apparate	1.60%	42.67%	42.67%	131'200	-			
Sanitär-Leitungen	3.60%	41.25%	41.25%	295'201	-			
Transportanlagen	2.75%	44.00%	44.00%	225'501	-			
<b>Innenausbau Substanz</b>	<b>10.35%</b>	<b>56.43%</b>	<b>60.00%</b>	<b>848'705</b>	<b>20.00</b>		<b>169'741</b>	<b>Schliessanlagenersatz; Wohnungsanierung Hauswartwohnung (spätestens bei Wohnungswechsel)</b>
Innenausbau Oberflächen	8.00%	50.00%	50.00%	630'004	-			
Kücheneinrichtung	1.50%	85.00%	85.00%	123'000	-	123'000		Ersatz Teeküche Gewölbekeller und Saal-Küche im 3.OG
Total Anteil GWV:	100.00%							
<b>ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT</b>		<b>52.58%</b>	<b>53.08%</b>	<b>8'200'043</b>				
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren						258'300	1'145'546	



### Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2022

Es ist eine Innensanierung und Umbau der bestehenden Hausabwartswohnung in eine Musikschule und somit eine Erweiterung der bestehenden Musikräumlichkeiten der MZO im Erdgeschoss geplant.

Um den zukünftigen Bedarf optimal abdecken zu können, sind folgende Räumlichkeiten bzw. bauliche Anpassungen geplant:

- Grosses Musikzimmer (ca. 40 - 45 m<sup>2</sup>) durch Zusammenlegen der beiden Zimmer Wohnen und Zimmer (Abbruch der Zwischenwand als nicht gebundene Ausgabe)
- Kleines Unterrichtszimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) für Einzel- oder Zweierunterricht
- Aufenthaltsraum für Lehrpersonen (Küche und kleines Zimmer)
- Bestehender Korridor für Wartemöglichkeiten der Schülerinnen und Schüler und Eltern
- Bauliche Massnahmen in Bezug auf Schall und Akustik (Massnahmen, die die Anforderungen an das Wohnen übersteigen als nicht gebundene Ausgabe)
- Innensanierung der rund 30-jährigen Wohnung (sanitären Apparate, Küche, sämtliche Oberflächen usw.)

Im vorliegenden Fall sind neben dem Beschluss Nr. 2024-2 der Baukommission vom 15. Januar 2024 auf der Stufe Kanton zusätzliche Bewilligungen erforderlich. Mit

Verfügung BVV Nr. 23-3201 vom 06. Dezember 2023 hat die kantonale Baudirektion Kanton Zürich das Bauvorhaben ebenfalls bewilligt.

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

Der Beschluss verfolgt die Dimension Leben mit dem Leitsatz «Das vielseitige Freizeitangebot ist kommunal und regional verankert» sowie «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». Die Umsetzung der Umbauarbeiten und Ermöglichung von weiteren Musikzimmern leisten einen substantziellen Beitrag zu den formulierten Massnahmen.

Mit der Weiterentwicklung durch die Umnutzung der Hauswartwohnung in Musikschulräume entsteht ein «Musikschulzentrum Rüti». Dieses kann attraktive Arbeitsbedingungen bieten, sowie Raum für neue, qualitativ hochstehende Angebote für alle Bevölkerungsschichten ermöglichen.

### Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Keine Relevanz.

### Finanzielle Auswirkungen

Für den Wohnungsumbau und den damit verbundenen Arbeiten, ist gemäss Kostenschätzung (+/- 15 %) von Imhof Baggenstos GmbH, Rüti vom 18. März 2024 mit folgenden Kosten inkl. MWST zu rechnen.

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

<b>BKP</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag CHF</b>
1	Vorbereitungsarbeiten (Baustelleneinrichtung, Gerüst)	13'100.00
2	Bauarbeiten Gebäude inkl. Honorare	204'800.00
51/52	Baunebenkosten	3'400.00
58	Reserve Grobkostenschätzung 10 %	19'000.00
6	Reserve, Ungenauigkeit ca. 15 %	34'700.00
9	Ausstattung	10'000.00
<b>Total</b>		<b>285'000.00</b>
<b>Davon gebundene Ausgabe</b>		<b>250'000.00</b>
<b>Davon nicht gebundene Ausgabe</b>		<b>35'000.00</b>
<b>Kreditbewilligung Ressort vom 22.06.2023</b>		<b>- 50'000.00</b>
<b>Total Ausgaben</b>		<b>235'000.00</b>

### 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 1.07 % (aktuelle interne Verzinsung) auf das durchschnittliche gebundene Kapital gerechnet. Zusammenstellung für das erste ganze Betriebsjahr:

<b>Bezeichnung</b>		<b>Basis CHF</b>	<b>Betrag CHF</b>
<b>Planmässige Abschreibungen</b>			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer		
Hochbauten, Erneuerungsinvestitionen	20 Jahre	285'000.00	14'250.00
<b>Verzinsung:</b>			
Zinsaufwand	1.07 %	142'500.00	1'524.75
<b>Kapitalfolgeaufwand (im 1. Betriebsjahr)</b>			<b>15'774.75</b>

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

### Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Im Budget 2024 sind CHF 200'000.00 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 mit CHF 400'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10712.5040.00, INV00241 belastet.

### **Submission**

Die Submission für die Umbauarbeiten wird im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz durch die Abteilung Bau ermittelt.

Im Zusammenhang mit dem aktuellen Projekt für den Umbau der Wohnung im Amthaus ist Imhof Baggenstos GmbH, 8630 Rüti mit dem Objekt bestens vertraut und kann auf bereits vorhandene Planungsgrundlagen zurückgreifen und dadurch entsprechende Synergien in der Planung und Umsetzung einbringen.

### **Termine**

Baubeginn	Sommer/Herbst 2024
Bauvollendung	Herbst/Winter 2024
Inbetriebnahme	Winter 2024/25

### **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 Ziff. 2 und Ziff. 3 lit. a der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 der Gemeinderat zuständig.

Gemäss Art. 50 Abs. 1 des Organisationsreglementes des Gemeinderates entscheidet der Gemeinderat über Arbeitsvergaben (einmalige bzw. wiederkehrende Ausgaben über vier Jahre) über CHF 10'000.00 an Mitglieder einer Behörde, eines Ausschusses oder Kommission sowie an Firmen, in denen ein Behörden-, Ausschuss- oder Kommissionsmitglied als (Mit-)Inhaber, Organ oder in leitender Funktion tätig ist. Luzius Baggenstos ist in der Geschäftsleitung der Imhof Baggenstos GmbH und Mitglied der Raumplanungs- und Baukommission.

Es handelt sich um eine neue Ausgabe von CHF 35'000.00 (Zusammenlegung von zwei Zimmern zu grossem Musikzimmer, bauliche Massnahmen in Bezug auf Schall und Akustik, die die Anforderungen an das Wohnen übersteigen) sowie um eine gebundene Ausgabe von CHF 250'000.00 (Innensanierung der rund 30-jährigen Wohnung), weil sie durch einen Rechtssatz prinzipiell und dem Umfang nach vorgeschrieben sind und weil der Entscheidungsspielraum in sachlicher, zeitlicher und örtlicher Hinsicht nicht erheblich ist.

Für die Innensanierung der Wohnung im Erdgeschoss nach rund 30 Jahren im Amthaus ist die Gebundenheit der Ausgabe aus folgenden Gründen als gegeben zu betrachten:

1. 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.
2. Beim der Innensanierung der Wohnung im Erdgeschoss nach rund 30 Jahren im 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.
3. 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.



4. Der vorwiegend altersbedingte zweckmässige Erneuerungsunterhalt ist zur Sachwerterhaltung und zur bestimmungsgemässen Nutzung des Objektes nötig, unumgänglich und nicht aufschiebbar.

Sachwerte sind gemäss § 5 VGG laufend so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben und keine Personen-, Sach-, oder Bauschäden auftreten.

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 Innensanierungs- und Umbauarbeiten der Wohnung Erdgeschoss im Amthaus wird eine budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 35'000.00 und eine budgetierte einmalige gebundene Ausgabe von CHF 200'000.00 (Total CHF 235'000.00) zu Lasten des Kontos 10712.5040.00, INV00241 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Die Planungs- und Bauleitungsarbeiten werden an die Imhof Baggenstos GmbH, 8630 Rüti mit einem Kostendach von CHF 40'000.00 vergeben.
3. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
  - 3.1 Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen Verfahren zu vergeben.
  - 3.2 Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Amthaus rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
  - 3.3 Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Ressortvorsteher Bau
- Abteilung Bau
- Abteilung Finanzen
- Chronik
- Fachbereich Zivilstandskreis, zur Info bzgl. Trauungen im Amthaus
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
- Internet «Musikschulzentrum Rüti - Umbau Wohnung - Amthofstrasse 4, 8630 Rüti
- Auftragsvergabe und Ausgabe von CHF 235'000.00 - Genehmigung»
- Archiv

Versand: 24. April 2024

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber