

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 4. Juni 2024

Beschluss

| | | |
|--------------|---|----------------|
| 6 | Raumordnung, Bau, Verkehr | 2024-90 |
| 6.4 | Liegenschaften | |
| 6.4.5 | Bau gemeindeeigene Liegenschaften | |
| | Politische Gemeinde - Sporthalle Rekrutierungszentrum - Dach- und Oblichtsanierung - Spitalstrasse 43, Rüti - Gebundene Ausgabe von CHF 480'000.00 - Genehmigung | |

Ausgangslage

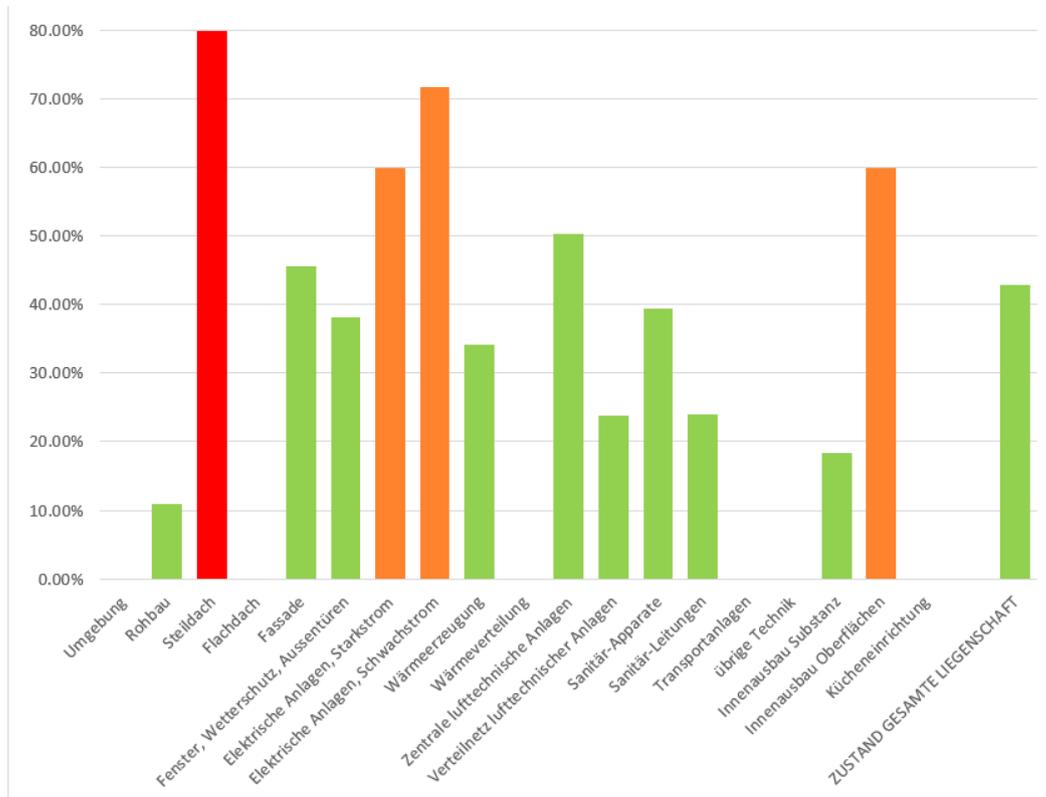
Das vorliegende Bauprojekt liegt in der Zone für öffentliche Bauten und umfasst die Sanierung des Westdaches sowie den Ersatz der Glasoblichter der Sporthalle, Gebäude Vers. Nr. 3312 auf dem Grundstück Kat. Nr. 7278. Die Sporthalle wurde 2007 erstellt und erfüllt Minergie-P Anforderungen.

Seit September 2021 kommt es immer wieder zu Wassereintritten durch die Dachfläche West sowie der Oblichtverglasung. Verschiedene Massnahmen waren bis heute leider nicht zufriedenstellend.



Der heutige Zustand des Daches zeigt sich in einem verschlechternden Bild und daher ist eine Sanierung jetzt angezeigt.

| Bauteilgruppe | Anteil an GVW | Zustands-Mittelwert 1%: neuwertig 100%: defekt | Manuelle Über- steuerung bei Bedarf | Kosten bei Totalersatz | Eingriffs- grad | Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2023 bis 2026 | Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2027 bis 2030 | Bemerkungen |
|--|---------------|--|---|---------------------------|--------------------|---|---|--|
| Umgebung | | | | - | - | | | |
| Rohbau | 34.33% | 10.90% | 10.90% | 2'022'330 | - | | | |
| Steildach | 7.70% | 80.00% | 80.00% | 450'712 | 50.00 | 225'356 | | Dichtigkeitsprobleme erfordern auf der einen Hälfte Massnahmen |
| Flachdach | | | | | | | | |
| Fassade | 8.75% | 45.59% | 45.59% | 512'173 | - | | | |
| Fenster, Wetterschutz, Aussentüren | 9.30% | 38.17% | 38.17% | 544'367 | - | | | |
| Elektrische Anlagen, Starkstrom | 4.50% | 40.84% | 60.00% | 263'403 | 35.00 | | 92'191 | Beleuchtung umrüsten auf LED |
| Elektrische Anlagen, Schwachstrom | 1.60% | 71.67% | 71.67% | 93'654 | 10.00 | | 9'365 | Beschallungsanlage Ende der Lebensdauer, die thermischen Regulierungen befinden sich aufgrund der Lebensdauer bei 60 %, sie halten aber vermutlich noch länger |
| Wärmeerzeugung | 2.50% | 34.21% | 34.21% | 146'335 | - | | | |
| Wärmeverteilung | | | | - | - | | | |
| Zentrale lufttechnische Anlagen | 2.00% | 50.39% | 50.39% | 117'068 | - | | | |
| Verteilnetz lufttechnischer Anlagen | 2.00% | 23.88% | 23.88% | 117'068 | - | | | |
| Sanitär-Apparate | 2.40% | 39.50% | 39.50% | 140'481 | - | | | |
| Sanitär-Leitungen | 3.50% | 24.04% | 24.04% | 204'869 | - | | | |
| Transportanlagen | | | | - | - | | | |
| übrige Technik | | | | - | - | | | |
| Innenausbau Substanz | 12.10% | 18.35% | 18.35% | 708'263 | - | | | |
| Innenausbau Oberflächen | 9.10% | 35.92% | 60.00% | 532'660 | 50.00 | | 266'330 | Der PU-Sportbodenbelag erreicht allmählich das Ende der Lebensdauer |
| Kücheneinrichtung | | | | - | - | | | |
| Total Anteil GVW: | 100.00% | | | | | | | |
| ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT | | 39.50% | 42.82% | 5'853'408 | | | | |
| Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren | | | | | | 225'356 | 367'886 | |



Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2023



Dachsanierung und Oblichtersatz Sporthalle Rekrutierungszentrum

Bei der verlegten Unterdachfolie Ampack Tyvek wurden die Stösse gemäss den damaligen Vorschriften und dem Stand der Technik verklebt. Die Folie ist nicht UV-beständig und die Klebestellen zwischen den einzelnen Bahnen haben sich gelöst. Die Dichtungen der Schrauben am Schneefang sind altersbedingt spröde und teilweise undicht. Dadurch kommt es auf der Westseite immer wieder zu Wassereintritten. Durch die undichten Stellen ist die Holzkonstruktion im Traufbereich feucht. Auf der Ostseite wurden bisher keine Wassereintritte festgestellt, weshalb die Dachsanierung nur auf der Westseite geplant ist.

Bei Oblichtverglasungen mit integrierten RWA-Flügeln sind die wasserführenden Schichten und Konstruktionen ebenfalls undicht. Die Sprossen/Kämpfer und Riegel der Konstruktionen leiten u.a. das Wasser in das Gebäude. Für die vorhandenen Oblichtverglasungen gibt es keine Ersatzteile mehr.

Die Sanierung sieht vor, die Dachverkleidung sorgfältig zu demontieren und nach Ersatz der Unterdachfolie, mit neuen Dichtungen und Füllprofilen den heutigen Normen entsprechend wieder zu montieren. Die Anschlüsse an die neue Oblichtverglasungen, welche komplett ersetzt werden, und die Anschlüsse an das Dach werden ebenfalls saniert und nach dem heutigen Stand der Technik ausgeführt.

Der bestehende Schneefang wird demontiert und entsorgt, da dieser nicht mehr wiederverwendbar ist. Nach dem Wiedereindecken vom Blechdach wird ein neuer Schneefang montiert.

Die bestehende Absturzsicherung wird demontiert und nach den Sanierungsarbeiten wieder fachgerecht montiert.

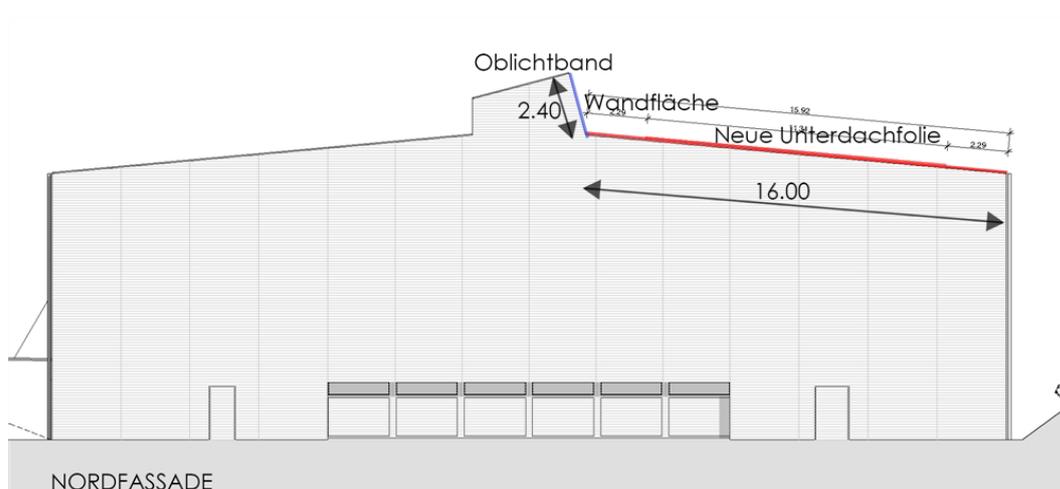


Bild 1: Dachsanierung

| BKP | Bezeichnung | Betrag CHF |
|---|---|--------------------|
| 21 | Vorbereitungsarbeiten (Baustelleneinrichtung, Gerüst) | 42'000.00 |
| 22 | Bauarbeiten Gebäude | 327'000.00 |
| 23 | Elektroanlagen | 10'000.00 |
| 28 | Ausbau 2 | 5'000.00 |
| 4 | Umgebungsarbeiten | 4'000.00 |
| 5 | Baunebenkosten (inkl. Honorare) | 64'000.00 |
| 6 | Reserve Kostenvoranschlag 10 % | 39'000.00 |
| 6 | Reserve, Ungenauigkeit ca. 10 % | 39'000.00 |
| Total | | 530'000.00 |
| Davon gebundene Ausgabe | | 530'000.00 |
| Davon nicht gebundene Ausgabe | | - |
| Kreditbewilligung Ressort vom 29.02.2024 | | - 50'000.00 |
| Total Ausgaben | | 480'000.00 |

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 480'000.00 sind im Budget 2024 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2024-2027 mit CHF 820'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10756.7040.00, INV00563 belastet.

Submission

Die Submission für die Dachsanierung wird im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz und die Submission für den Oblichtersatz im Einladungsverfahren durch die Abteilung Bau und Beat Ernst Architekten ermittelt.



Termine

| | |
|----------------|-------------|
| Baubeginn | August 2024 |
| Bauvollendung | Herbst 2024 |
| Inbetriebnahme | Herbst 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 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.

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

In zeitlicher Hinsicht besteht ebenfalls kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Aufwendungen sind in der Investitionsplanung 2024 vorgesehen und können nicht weiter aufgeschoben werden.

Beschluss

1. Für die Dachsanierung der Sporthalle Rekrutierungszentrum wird eine budgetierte einmalige gebundene Ausgabe von CHF 480'000.00 zu Lasten des Kontos 10756.7040.00, INV00563 der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Die Abteilung Bau wird ermächtigt und beauftragt:
 - 2.1 Die weiteren Arbeitsaufträge in eigener Kompetenz im freihändigen und Einladungsverfahren zu vergeben.
 - 2.2 Die Mieter und Mieterinnen rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
 - 2.3 Dem Gemeinderat nach Abschluss der Bauarbeiten die Bauabrechnung zur Genehmigung vorzulegen.



3. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Ressortvorsteher Bau
- Abteilung Bau
- Abteilung Finanzen
- Beat Ernst Architekt fh/sia/swb, Haltbergstrasse 25, 8630 Rüti, info@beaternst.ch
- Cathrein Immobilien AG, Dorfstrasse 2, 8630 Rüti, Joe.Bruehlmann@cathrein.ch
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
- Internet «Politische Gemeinde - Sporthalle Rekrutierungszentrum - Dach- und Oblichtsanierung - Spitalstrasse 43, Rüti - Gebundene Ausgabe von CHF 480'000.00 - Genehmigung»
- Archiv

Versand: 11. Juni 2024

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber