

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 25. Juni 2024

### Beschluss

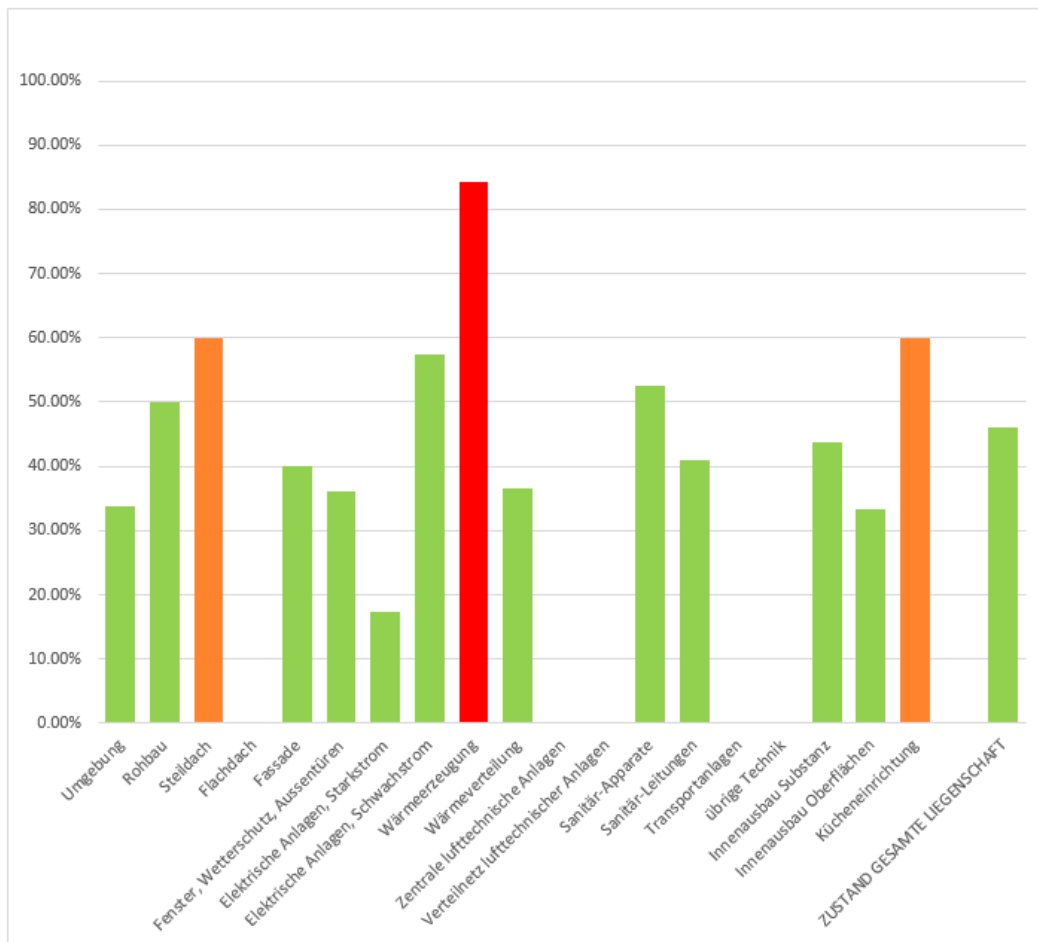
<b>6</b>	<b>Raumordnung, Bau, Verkehr</b>	<b>2024-106</b>
<b>6.4</b>	<b>Liegenschaften</b>	
<b>6.4.7</b>	<b>Baulicher und betrieblicher Unterhalt</b>	
	<b>Schule Rüti - Heizungsersatz - Ferrachstrasse 52 - Gebundene Ausgabe von CHF 150'000.00 - Genehmigung</b>	

### Ausgangslage

Das Gebäude der Primarschulgemeinde Rüti wird aktuell für verschiedene Zwecke genutzt. Die Räume im Erdgeschoss werden durch die Schulgemeinde für den logopädischen Dienst und Rhythmik genutzt. Im Obergeschoss ist eine vermietete Wohnung, welche aktuell von zwei Personen bewohnt wird. Der Dachstock ist aktuell ungenutzt. In den nächsten fünf Jahren ist ein Ausbau des Dachstockes und die Aufhebung der Wohnnutzung geplant. Das Gebäude ist ein kommunales Inventarobjekt und gemäss § 204 PBG und der Bindung des Gemeinwesens als Schutzobjekt zu schonen und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Im Rahmen der Vorabklärungen wurde bei den Gemeindewerken abgeklärt, ob ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich ist. Der Standort liegt jedoch ausserhalb des Projektperimeters des Wärmeverbundes Zentrum, weshalb eine dezentrale Lösung umgesetzt werden muss. Nun soll die Gasheizung aus dem Jahr 2000 durch eine Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt werden. Ein Ersatz durch eine neue Gasheizung ist aufgrund von Änderung des kantonalen Energiegesetzes nicht mehr möglich.

Bauteilgruppe	Anteil an GVV	Zustands-Mittelwert 1%: neuwertig 100%: defekt	Manuelle Über- steuerung bei Bedarf	Kosten bei Totalsatz	Eingriffs- grad	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2023 bis 2026	Erneuerungs- kosten in CHF Periode 2027 bis 2030	Bemerkungen
Umgebung		33.77%	33.77%	-	-			Böschungs- und Stützmauern: Leicht vermoozt
Rohbau	33.30%	50.00%	50.00%	529'138	-			keine Angaben über Sanierung. Baujahr 1836 (Lebensdauer währe erreicht).
Steildach	9.25%	60.00%	60.00%	146'982	-		146'982	keine Angaben über Sanierung.
Flachdach				-	-			
Fassade	5.50%	40.00%	40.00%	87'395	-			Keine Unterlagen über Sanierung. Fassade sieht noch gut aus.
Fenster, Wetterschutz, Aussentüren	12.50%	36.15%	36.15%	198'825	-			
Elektrische Anlagen, Starkstrom	7.40%	17.45%	17.45%	117'586	-			
Elektrische Anlagen, Schwachstrom	2.30%	57.50%	57.50%	36'547	-			
Wärmeerzeugung	2.00%	84.20%	84.20%	31'780	-	31'780		Gasheizung Jg. 2000
Wärmeverteilung	2.70%	36.52%	36.52%	42'903	-			
Zentrale lufttechnische Anlagen				-	-			
Verteilnetz lufttechnischer Anlagen				-	-			
Sanitär-Apparate	1.60%	52.56%	52.56%	25'424	-			
Sanitär-Leitungen	3.60%	40.88%	40.88%	57'204	-			
Transportanlagen				-	-			
übrige Technik				-	-			
Innenausbau Substanz	10.85%	43.69%	43.69%	172'406	-			
Innenausbau Oberflächen	8.00%	33.24%	33.24%	127'120	-			
Kücheneinrichtung	1.00%	60.00%	60.00%	15'890	-			15'890
Total Anteil GVV:	100.00%							
ZUSTAND GESAMTE LIEGENSCHAFT		46.14%	46.14%	1'589'000				
Instandsetzungskosten in den nächsten 8 Jahren						31'780	162'872	



Objektbewertung Technisches Gebäude Management (TGM), Stand 2023

### Heizungersatz durch Sole/Wasser-Wärmepumpe inkl. Erdsonden

Dieses Projekt umfasst den Ersatz der Wärmeerzeugung durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe inkl. Erdsonden bis und mit Übergabe an bestehende Installationen in der Technikzentrale. Die heizungstechnische Auslegung berücksichtigt einen geplanten Ausbau des Dachgeschosses, so dass dann ausreichend Wärmeenergie zur Verfügung steht. Die Warmwassererwärmung wird separat mit einem Wärmepumpenboiler vorgenommen. Die Wärmeverteilung ab Technikraum und die Wärmeabgabe sind nicht Teil des Projekts und bleiben unverändert bestehen.

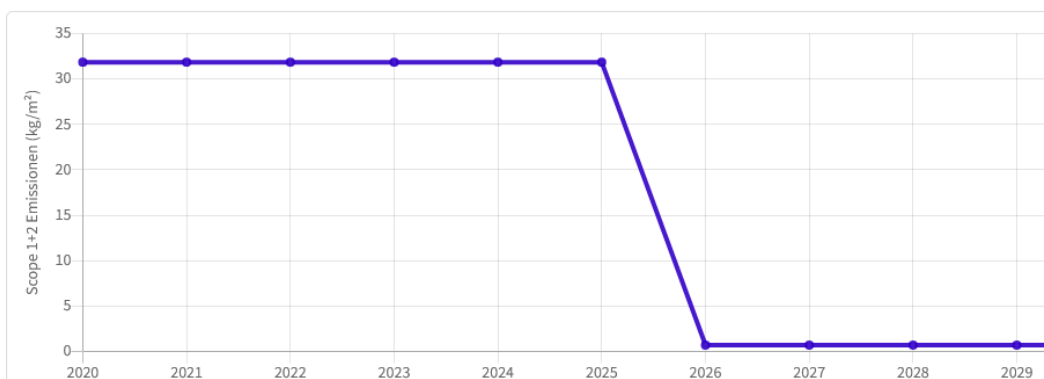
Durch die Wahl einer Erdsonde kann beim kommunalen Schutzobjekt darauf verzichtet werden, ein Splitgerät o.ä. im Freien aufzustellen.

### 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».

### Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Das Geschäft trägt durch positive Effekte zur Erreichung der Klimaziele bei. Der Austausch einer herkömmlichen Gasheizung gegen eine Erdwärmepumpe reduziert Treibhausgasemissionen (aktueller Ausstoss rund 12 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr) erheblich, da diese Systeme effizienter arbeiten und keine direkten Emissionen verursachen. Zudem nutzen sie erneuerbare Energiequellen, was langfristig zu einer Verringerung des Energieverbrauchs und einer Verbesserung des Klimas beiträgt.



CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Ferrachstrasse 52 bei Ersatz durch Erdwärmepumpe

### Finanzielle Auswirkungen

Für den Heizungsersatz Ferrachstrasse 52 und den damit verbundenen Arbeiten, ist gemäss Kostenschätzung (+/- 10 %) von s3 GmbH, Dübendorf vom 17. Mai 2024 bilden die Grundlage für die folgenden Kosten inkl. MWST.

Zusammenstellung der gebundenen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung:

Bezeichnung	Betrag CHF
1 Vorbereitungsarbeiten	10'000.00
23 Elektroanlagen	10'000.00
24 Heizung	107'000.00
29 Honorare inkl. Eigenleistungen	20'000.00
42 Gärtnerarbeiten	10'000.00
5 Anschlussgebühren Elektro	13'000.00
6 Reserve Unvorhergesehenes 10 %	15'000.00
6 Reserve Kostenungenauigkeit 10 %	15'000.00

<b>Total</b>	<b>200'000.00</b>
Davon gebundene Ausgabe	200'000.00
Kreditbewilligung Ressort vom 08.03.2024	- 50'000.00
<b>Total Ausgaben</b>	<b>150'000.00</b>

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

Beim Gebäude Ferrachstrasse 52 handelt es sich um ein Gebäude im Finanzvermögen. Infolgedessen ist nach Abschluss der Investition gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 08, eine Neubewertung vorzunehmen. Die daraus entstehende Wertberichtigung ist unmittelbar, sofern wesentlich, vorzunehmen. Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung verbucht.

#### Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben von CHF 200'000.00 sind im Budget 2024 eingestellt.

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2024 – 2027 mit CHF 200'000.00 berücksichtigt.

Die Ausgaben werden der Investitionsrechnung im Konto 10753.7040.00 INV00562 belastet.

#### **Submission**

Eine Submission ist nicht erforderlich, da der Schwellenwert gemäss Interkantonaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB) der Auftragsart Bauleistung von CHF 150'000.00 nicht erreicht wird.

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

#### **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 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 (Heizungersatz) 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 den Heizungersatz Ferrachstrasse 52 wird eine budgetierte einmalige gebundene Ausgabe von CHF 150'000.00 zu Lasten des Kontos 10753.7040.00 INV00562 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 Mieterschaften der Ferrachstrasse 52 rechtzeitig über die Umbauarbeiten zu informieren.
  - 2.3. Die in Aussicht gestellte Fördergelder für den Heizungersatz zu beantragen und in der Bauabrechnung aufzuführen und auszuweisen.
  - 2.4. Die Bauabrechnung nach Abschluss der Bauarbeiten zur Genehmigung vorzulegen.



3. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Schulpflege
- Schulverwaltung, Liegenschaften
- Ressortvorsteher Bau
- Leitung Abteilung Bau
- Schulverwaltung, Liegenschaften
- Leitung Abteilung Finanzen
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
- Internet «Schule Rüti - Heizungsersatz - Ferrachstrasse 52 - Gebundene Ausgabe von CHF 150'000.00 - Genehmigung»
- Archiv

Versand: 2. Juli 2024

**Gemeinderat Rüti**



Thomas Ziltener  
Gemeindeschreiber