

**Neubau Werkhof**  
**Grundstück Kat.-Nr. 3696**  
**Hardstrasse, 8424 Embrach**

Antrag und Weisung

Urnenabstimmung  
vom 27. September 2020





## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.1</b>	<b>Bewilligung eines Baukredites von Fr. 6'837'000.00 (<math>\pm</math> 10 %) für den Neubau eines Werkhofs</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Bewilligung eines Zusatzkredites von Fr. 424'000.00 (<math>\pm</math> 10 %) für die Erstellung einer Photovoltaikanlage und eines Regenwassertanks (Option «Ökologiepaket») (unter Vorbehalt der Bewilligung des Baukredits gemäss Antrag 1.1)</b>	<b>17</b>
<b>Anhang</b>	<b>Projektpläne</b>	<b>20</b>

## **1.1 Bewilligung eines Baukredites von Fr. 6'837'000.00 ( $\pm 10\%$ ) für den Neubau eines Werkhofs**

---

### **ANTRAG**

---

1. Für den Neubau eines Werkhofs wird ein Baukredit von brutto Fr. 6'837'00.00 ( $\pm 10\%$ ), inkl. 7.7 % MWST, bewilligt.
2. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnungen der Jahre 2021 bis 2024.
3. Die Bausumme verändert sich entsprechend dem Stand des Zürcher Baukostenindex, Basis 01.04.2019.
4. Der Gemeinderat ist gehalten, das Projekt im Rahmen der bewilligten Mittel dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### **WEISUNG**

---

#### **I. DIE VORLAGE IN KÜRZE**

Der heutige Werkhof in Embrach wurde 1987 erstellt und dient den Forst- und Werkbetrieben, der Entsorgung sowie der Wasserversorgung. Er ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Fenster sind zu ersetzen. Garderoben und Nasszellen für Damen fehlen. Das Streusalz in Säcken wie auch das Material der Nutzer werden in verschiedenen Bereichen gelagert. Die Wege/Abläufe sind nicht optimal.

Aus diesen Gründen soll der Werkhof auf dem unbebauten, gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 3696 an der Hardstrasse durch einen Neubau ersetzt werden. Beim Neubau stehen Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Ausstattung und Materialisierung des Neubaus sollen den geforderten Nutzungen entsprechen und dem Standard anderer, zeitgemässer Werkhöfe in der Region entsprechen. Die Flächen entsprechen weitgehend den heutigen Flächen, wurden aber optimaler eingeteilt. Dabei wurden die Wege/Abläufe verkürzt und optimiert. Bei den Lagerflächen und Abstellplätzen wurde bewusst eine angemessene Reserve eingeplant.

Das freiwerdende Areal des heutigen Werkhofs an der Schützenhausstrasse soll nach der Realisierung des neuen Werkhofs teilweise von der Zone für öffentliche Bauten in die angrenzenden Zonen (Kernzone resp. Wohnzone W3) umgezont und neu überbaut werden. Diese Umzonung wird der Bevölkerung anlässlich einer Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Die Fläche mit dem Doppelkindergarten und dem Pavillon verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten. Der Verkaufswert (Residualwert) für die zur Umzonung vorgesehene Teilfläche wurde mit Fr. 7.6 Mio. ermittelt.

Mit dem Verkauf der drei Grundstücke an der Chüngstrasse konnte ein Erlös von Fr. 7.7 Mio. erzielt werden, der über dem gesetzten Mindestpreis liegt und gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 u.a. zugunsten des Neubaus des Werkhofs zu verwenden ist.

Die Baukosten von Fr. 6'837'00.00 (inkl. Grundstück von Fr. 1'122'000.00) werden im Verhältnis der Wertquote zwischen den Nutzern aufgeteilt; Forst- und Werkbetriebe (72.1 %), Entsorgung (10.4 %) sowie Wasserversorgung (17.5 %). Obwohl es sich um ein grösseres Bauvorhaben handelt, wird es durch die Aufteilung der Kosten auf Steuer- resp. Gebührenhaushalt möglich sein, die Finanzierung aus eigenen Mitteln bereitzustellen.

## **II. VORLAGE IM DETAIL**

### **A. Ausgangslage**

Der heutige Werkhof in Embrach wurde 1987 erstellt und dient den Forst- und Werkbetrieben, der Entsorgung sowie der Wasserversorgung. In den nächsten Jahren stehen diverse Sanierungsarbeiten an. Hierzu zählen die Sanierung der Fassaden, der Ersatz der Fenster, die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen. Geschlechter getrennte Garderoben und Nasszellen müssen eingebaut werden, was im Bestand mit erheblichen Kosten verbunden ist. Diese Investitionskosten wurden im Hinblick auf den Neubau eines Werkhofs zurückgestellt. Das Salz wird heute in Säcken angeliefert, von den Mitarbeitenden in die Lagerräume getragen und bei Bedarf in die Salzstreuer gekippt. Standard ist heute ein automatisiertes Salz-Silo, der neu aufzustellen ist. Die Werkhalle im Erdgeschoss wird gleichzeitig für das Einstellen der Fahrzeuge genutzt. Dies wie auch die verschiedenen Lagerräume führen zu Wegen resp. Abläufen, die nicht optimal sind.

Der Gemeinderat hat im 2014 ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept für die öffentlichen Bauten und Anlagen erarbeitet, um die wichtigen Aufgaben im Umgang mit den einzelnen Bauten und Anlagen festlegen und das Vorgehen skizzieren zu können. Das Konzept genehmigte der Gemeinderat anfangs 2018 und legte die weiteren Schritte zuhanden der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 wie folgt fest:

- 1. Schritt Antrag zum Verkauf von Grundstücken ohne strategische Bedeutung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018.
- 2. Schritt Planung neuer Werkhof / Abstimmung über Baukredit voraussichtlich im 1. Quartal 2019.
- 3. Schritt Entscheid über weitere Nutzung / Verkauf heutiges Werkhofareal (Investorenwettbewerb mit Einsitz der Gemeinde).

Der erzielte Erlös aus dem Schritt 1 «Verkauf Grundstücke» soll, vorausgesetzt der Zustimmung der Stimmberechtigten, einerseits zur Finanzierung des neuen Werkhofs sowie künftiger Sanierungen weiterer gemeindeeigener Liegenschaften und andererseits zur Schuldentilgung eingesetzt werden.

Die Gemeindeversammlung (GV) vom 18. Juni 2018 hat dem Antrag zugestimmt und beschlossen, dass die drei Grundstücke an der Chüngstrasse sowie das Grundstück Im Chängel zu einem festgesetzten Mindestpreis verkauft werden sollen. Die Veräusserung der Grundstücke an der Chüngstrasse im Sommer 2019 ergab einen Erlös von total Fr. 7'731'000.00, was ein Plus von Fr. 531'000.00 gegenüber dem gesetzten Mindestpreis von Fr. 7'200'000.00 darstellt.

Beim Verkauf des Grundstücks Im Chängel gilt ein Mindestpreis von Fr. 1'440.00/m<sup>2</sup> resp. total Fr. 3'078'720.00.

## **B. Machbarkeitsstudie**

Entsprechend dem vorgenannten zweiten Schritt hat der Gemeinderat die Machbarkeit eines neuen Werkhofs auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 3696 an der Hardstrasse prüfen lassen. Die Machbarkeitsstudie ergab, dass auf rund der Hälfte des unbebauten, in der Gewerbezone befindlichen Grundstücks, resp. auf einer Fläche von 5'611 m<sup>2</sup>, ein neuer Werkhof angelegt werden kann. Die verbleibende Fläche von 4'634 m<sup>2</sup> des insgesamt 10'245 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstücks soll einem privaten Recyclinghofanbieter im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Der entsprechende Baurechtsvertrag ist vorbereitet.

Der neue Werkhof soll den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechen und Synergien zwischen den drei Nutzern (Forst/Werk, Entsorgung und Wasserversorgung) ausschöpfen. Der Gemeinderat beauftragte das Architekturbüro zfp AG, Bülach, mit der Ausarbeitung eines Projekts samt Kostenvoranschlag.

## C. Projektbeschreibung

Die Projektpläne sind im Anhang abgebildet.

### *Situation*

Das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 3696 befindet sich in der Gewerbezone und schliesst im Norden und Osten an die Hardstrasse an. Gegen Westen grenzt es an die Wohnüberbauung in der Wohnzone W2B und südlich an den Dammweg. Des Weiteren befindet es sich im Perimeter des neuen Wärmeverbundes Embrach Nord.

Der neue Werkhof wird die südliche Hälfte des Gesamtgrundstückes beanspruchen. Die Gebäude werden U-förmig um den Innenhof angeordnet und schliessen gegenüber der westseitigen Wohnüberbauung mit einer geschlossenen Wand ab, die gleichzeitig einen Lärmriegele bildet. Die Zufahrt erfolgt ab der ostseitigen Hardstrasse.

### *Architektur*

Der Werkhof hat in erster Linie betriebliche Funktionen zu erfüllen, soll aber dennoch ansprechend gestaltet werden. In der Längsrichtung (Ost-West) wird nördlich des Hofes das Werkstatt-/Lager-/Bürogebäude angeordnet. Parallel dazu verläuft südlich des Hofes das zweite Lagergebäude. Beide Gebäude erscheinen in einer schlichten klaren Architektursprache. Sie sind nicht unterkellert und erhalten eine Bodenplatte aus Beton. Die Tragkonstruktion ist weitgehend in Holz vorgesehen. Der Büroteil wird in Massivbauweise erstellt. Die Fassaden werden, soweit sie gegen den Hof nicht mit Toren versehen sind, mit einer vertikalen, vorvergrauten Holzschalung verkleidet. Die flachgeneigten Satteldächer erreichen eine Gesamthöhe ab Platz von 7.65 m und werden mit einem Trapezblech resp. mit einer grossflächigen Photovoltaikanlage eingedeckt (vgl. Antrag Option Ökologiepaket).

Stirnseitig grenzt gegen Westen ein zum Platz hin offener Unterstand den Innenhof ab. Die die Gebäude verbindenden Mauern bilden den Lärmschutz zur angrenzenden Wohnüberbauung. Der gegenüber den Hauptgebäuden niedriger gehaltene Unterstand wird extensiv begrünt.

Das knapp 11 m hohe Salz-Silo kommt auf der Ostseite des Verwaltungstrakts zu stehen und lässt den Werkhof von weitem erkennen.

### *Umgebung*

Der Innenhof wie auch die Zufahrt ab der Hardstrasse werden asphaltiert. Der südlich zwischen dem Lagergebäude und dem Dammweg angeordnete Parkplatz für die Mitarbeitenden wird eingekiest. Aus Sicherheitsgründen umschliesst ein Zaun das Areal.

## *Räumliche Organisation*

Die Lagerflächen, Fahrzeugeinstellplätze, Büroflächen, Garderoben, Aufenthaltsräume etc. entsprechen weitgehend der heutigen Fläche, wurden aber optimaler eingeteilt. Dabei wurden die Wege/Abläufe verkürzt und optimiert. Bei den Lagerflächen und Abstellplätzen wurde bewusst eine angemessene Reserve eingeplant. Insgesamt liegen die Flächen im Bereich vergleichbarer, neuerstellter Werkhöfe in der Region.

Die Garderoben und der Aufenthaltsraum sind für einen Bestand an Betriebspersonal von bis zu 24 Personen ausgelegt. Für die Forst- und Werkbetriebe sowie für die Wasserversorgung ist im Erdgeschoss je ein Büro vorgesehen, die je 2 Arbeitsplätze und 1 Besprechungstisch aufnehmen. Für das Team der Entsorgung ist kein fester Arbeitsplatz vorgesehen. Sie benötigen lediglich einen PC-Zugang, der sich wie heute im Planungsraum befindet. Wird ein fester Arbeitsplatz gefordert, kann dieser in einem der Büros als dritter Arbeitsplatz eingerichtet werden.

Das Erdgeschoss ist behindertengerecht ausgelegt.

Die Einstellhallen sind so dimensioniert, dass sie ausreichend Platz bieten für das Beladen der Fahrzeuge wie auch für die Montage von Anbaugeräten (z.B. Salzstreuer), die immer hinter den Fahrzeugen stehen. Zudem kommen die Materialgestelle in die Hallen zu stehen, die aus dem heutigen Werkhof mitgenommen werden. Die Einstellhallen sind für folgende Anzahl Fahrzeuge ausgelegt (heute/künftig):

- Werke                    8/10 Fahrzeuge und 3/5 Anhänger
- Forst                    5/8 Fahrzeuge
- Arbeitsgruppe        1 Fahrzeug
- Wasser                 2/2 Fahrzeuge
- Kehricht               1/1 Fahrzeug

Die Lagerflächen sind ebenerdig oder auf den Zwischenebenen (Galerien) vorgesehen. Regelmässig benötigtes Material wird im Erdgeschoss gelagert. Die Galerien sind mit Treppen erschlossen, können aber auch mit einem Hubstapler bedient werden. Die Hallen sind aus Sicherheitsgründen mit Toren abgeschlossen. Ebenfalls wird der Waschraum für Fahrzeuge mit einem Tor versehen, da auch im Winter die Fahrzeuge gereinigt werden müssen, insbesondere die Streufahrzeuge.

Den Vereinen stehen angemessene Lagerflächen zur Verfügung, die aber nicht explizit als Vereinsräume ausgewiesen sind, da verschiedene Bedürfnisse bestehen und die Lagerfläche optimal belegt werden soll. Einen wesentlichen Teil werden die Vereinsbänke und -tische belegen.

### *Erstellungs- und Betriebskosten*

Die schlichten Gebäudeformen sind Grundlage für ökonomische Vorteile im Bereich der Investitions- und Unterhaltskosten. Der Verzicht auf ein Untergeschoss entlastet die Kosten im Tiefbau. Mit dem Verzicht eines Liftes werden Bau- und Unterhaltskosten eingespart.

Am und im Gebäude werden durchwegs robuste, langlebige und unterhaltsarme Materialien vorgeschlagen. Beheizt wird lediglich der Büroteil. Die Wärme wird aus dem neuerstellten Wärmeverbund Embrach Nord bezogen. Die Betriebskosten insgesamt werden sich im bisherigen Rahmen bewegen.

### **D. Kennzahlen und Kosten**

#### *Aufteilung Gesamtnutzfläche*

		Forst/Werke	Entsorgung	Wasser	Total
		72.1 %	10.4 %	17.5 %	
Erdgeschoss	m <sup>2</sup>	1'416	206	210	1'832
Obergeschoss	m <sup>2</sup>	341	47	217	605
Gesamtfläche	m <sup>2</sup>	1'757	253	427	2'437



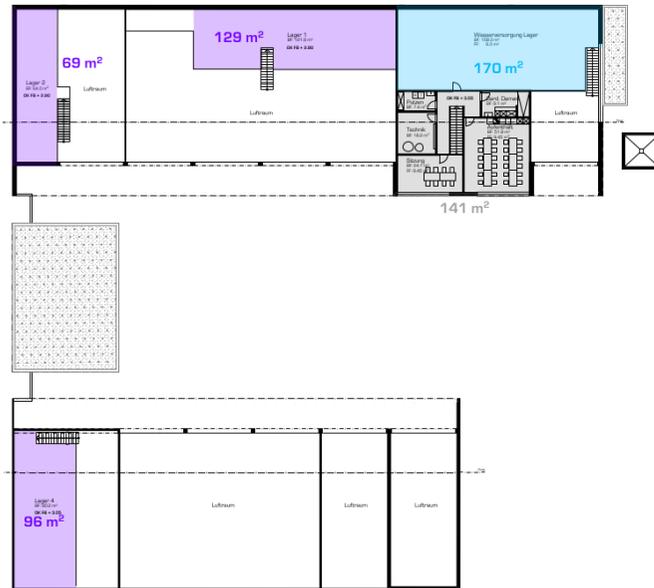


Bild 2 Obergeschoss

### Gesamtbaukosten nach Baukostenplan (BKP)

Zürcher Baukostenindex, Kostenstand 1. April 2019, Genauigkeit  $\pm 10\%$ , Preise in Franken inkl. 7.7 % MWST.

BKP	Bezeichnung	Forst/Werke 72.1 %	Entsorgung 10.4 %	Wasser 17.5 %	Total 100%
0	Grundstück	808'962.00	116'688.00	196'350.00	1'122'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	36'050.00	5'200.00	8'750.00	50'000.00
2	Gebäude	3'324'170.50	479'492.00	806'837.50	4'610'500.00
3	Betriebseinrichtungen	213'000.00	0.00	0.00	213'000.00
4	Umgebung	216'300.00	31'200.00	52'500.00	300'000.00
5	Baunebenkosten	182'413.00	26'312.00	44'275.00	253'000.00
6	Reserve	133'385.00	19'240.00	32'375.00	185'000.00
9	Ausstattung	103'500.00	0.00	0.00	103'500.00
Total	Baukosten	5'017'780.50	678'132.00	1'141'087.50	6'837'000.00

Das Grundstück ist heute im Finanzvermögen mit einem Buchwert von Fr. 200.00/m<sup>2</sup> geführt. Durch den Bau des Werkhofs, als Teil der öffentlichen Infrastruktur, wird der dazu erforderliche Teil des Grundstücks in der Grösse von 5'611 m<sup>2</sup> dem Finanzvermögen entzogen und ist deshalb ins Verwaltungsvermögen zu überführen. Der Landerwerb stellt somit eine interne Verrechnung dar, muss aber ausgewiesen werden.

Der Kostenvoranschlag beinhaltet sämtliche Leistungen. Mit Eigenleistungen können die Kosten reduziert werden. Sie werden genauso ausgewiesen, stellen aber eine interne Verrechnung dar; die Eigenleistungen wurden auf Fr. 118'000 geschätzt. In den Eigenleistungen ebenfalls eingerechnet ist die Option, dass das für die Baukonstruktion benötigte Holz von rund 304 m<sup>3</sup> mit Holzlieferungen aus dem gemeindeeigenen Wald gegenverrechnet werden kann, was als Zuschlagskriterium im Rahmen der Submission des Holzbaus zu definieren ist. Ebenso können die effektiven Kosten weiter reduziert werden, wenn sich zeigt, dass gutes Material und Mobiliar im neuen Werkhof wiedereingesetzt werden kann. Der Hallenkran aus dem heutigen Werkhof findet bereits Wiederverwendung im neuen Werkhof.

#### *Folgekosten*

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Grundstück <sup>1)</sup>		1'122'000.00	
Abschreibung Gebäude (BKP 1-6)	33 Jahre	5'611'500.00	170'045.45
Unterhaltskosten			22'446.00
Betriebskosten			9'591.30
Total pro Jahr (ab 1. Betriebsjahr)			202'082.75

<sup>1)</sup> Der Buchwert des Grundstückes wird nicht abgeschrieben.

Die Gesamtbaukosten werden im Verhältnis der Wertquote zwischen den Nutzern aufgeteilt; Forst- und Werkbetriebe (72.1 %), Entsorgung (10.4 %) sowie Wasserversorgung (17.5 %). Die gebührenfinanzierten Nutzer, Entsorgung sowie Wasserversorgung, gelten ihren Anteil der Investitionskosten über eine jährliche Miete ab:

- Entsorgung Fr. 21'000.00 (Fr. 1'750.00/Mt.)
- Wasserversorgung Fr. 36'000.00 (Fr. 3'000.00/Mt.)

## E. Weiterentwicklung heutiges Werkhofareal

Das freierwerdende Areal des heutigen Werkhofs an der Schützenhausstrasse soll teilweise von der Zone für öffentliche Bauten in die angrenzenden Zonen (Kernzone resp. Wohnzone W3) umgezont und neu überbaut werden. Die grundsätzliche Zusage des kantonalen Amts für Raumentwicklung (ARE) für die geplante Umzonung liegt schriftlich vor. Der Entscheid über die Umzonung wird der Gemeindeversammlung vorgelegt und bedarf der Genehmigung durch den Kanton.

Der Bereich, auf dem sich heute die zwei Kindergärten und der Pavillon befinden, sollen abparzelliert und in der Zone für öffentliche Bauten belassen (ca. 2'700 m<sup>2</sup>) werden. So bleibt die für die Primarschule notwendige Grundstücksfläche langfristig gesichert. Auf dem umzunehmenden Areal sind für die weitere Planung keine schulischen Anliegen zu berücksichtigen.

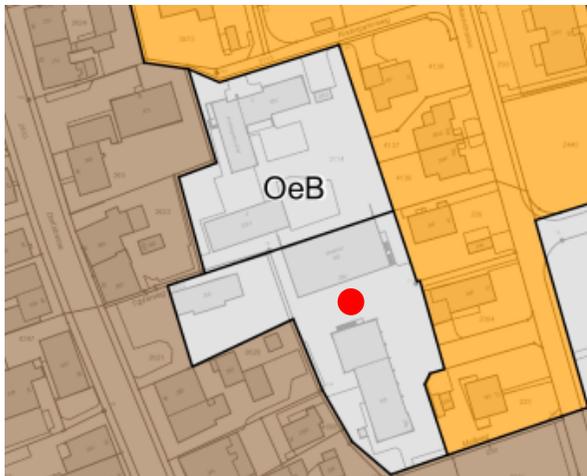


Bild 3

● heutiger Werkhof  
Areal Schützenhausstrasse

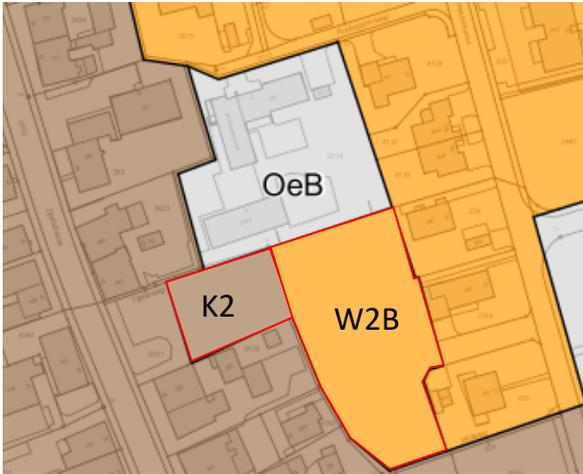


Bild 4

Entwurf geplante Umzonung von Zone öffentliche Bauten OeB in Kernzone K2 und Wohnzone W2B

Die Wüest Partner AG, Zürich, hat das zum Verkauf vorgesehene Areal bewertet. In ihren Bewertungsberichten, bezogen auf die jeweilige Bauzone, kommen sie zu folgender Marktwerteinschätzung:

- Grundstück Kat.-Nr. 2621 zzgl. «Wegflächen»
 

Fläche	1'263 m <sup>2</sup> in Kernzone
Verkaufswert	Fr. 2.9 Mio. resp. ca. Fr. 2'320/m <sup>2</sup>
- Teilparzelle Kat. Nr. 3114 zzgl. «Wegflächen»
 

Fläche	2'804 m <sup>2</sup> in Wohnzone W2B
Verkaufswert	Fr. 4.7 Mio. resp. ca. Fr. 1'660/m <sup>2</sup>

Fazit: Der Verkaufswert wurde mit total Fr. 7.6 Mio. ermittelt. Mit dem Verkauf der drei Grundstücke an der Chüngstrasse konnte ein Erlös von Fr. 7.7 Mio. erzielt werden, der über dem gesetzten Mindestpreis liegt. Wenn der Verkauf des Grundstücks im Chängel entsprechend der Absichtserklärung abgeschlossen wird, werden dafür weitere Fr. 3.1 Mio. gelöst. Gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 sind diese Verkaufserlöse u.a. zugunsten des Neubaus des Werkhofs zu verwenden. Der Gemeinderat hat entsprechend dem Entwicklungs- und Nutzungskonzept für die öffentlichen Bauten und Anlagen sowie den von der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 festgelegten Schritten das Projekt für den neuen Werkhof ausgearbeitet und dessen Finanzierung mittels den Landverkäufen gesichert.

## F. Termine

Wird das Projekt vom Souverän bewilligt, wird das Baubewilligungsverfahren eingeleitet und die Submission der Bauarbeiten durchgeführt. Der Baubeginn ist im Herbst 2021 geplant. Der Abschluss aller Bauarbeiten ist für Herbst 2023 geplant.

Parallel dazu werden betreffend das freierwerdende Areal des heutigen Werkhofs an der Schützenhausstrasse die Vorlage zur Umzonung ausgearbeitet sowie die Verkaufsbedingungen definiert, um diese voraussichtlich der Gemeindeversammlung im Dezember 2021 zur Beschlussfassung unterbreiten zu können.

## G. Plan B bei Ablehnung des Projekts

Bei einer Ablehnung des Baukredits durch den Souverän muss der heutige Werkhof mit dem Werkhofgebäude, dem altem Feuerwehrgebäude und dem Schopf einer umfassenden Sanierung unterzogen werden. Hierzu zählen energetischen Massnahmen wie auch der Umbau der Garderoben und Sanitäreinrichtungen (Geschlechtertrennung). Das geplante Salz-Silo ist auf dem heutigen Areal zu platzieren.

Gemäss der Zustandsanalyse der WIF Partner AG, Zürich vom 8. Juli 2019 fallen in den nächsten 3 Jahren nachstehende Kosten an, die im Hinblick auf den Neubau des Werkhofs zurückgestellt wurden:

Bauteile		Werkgebäude	altes Feuerwehrgebäude	Total
Fassade	Fr.	0.00	208'000.00	208'000.00
Wärmeverteilung	Fr.	0.00	50'000.00	50'000.00
Elektroinstallationen	Fr.	120'000.00	144'000.00	264'000.00
Sanitärinstallationen	Fr.	82'000.00	214'000.00	296'000.00
Fenster	Fr.	180'000.00	288'000.00	468'000.00
Innenausbau	Fr.	390'000.00	300'000.00	690'000.00
Warenlift	Fr.	105'000.00	0.00	105'000.00
Salz-Silo (Neubau)	Fr.	83'000.00	0.00	83'000.00
Gesamtkosten	Fr.	960'000.00	1'204'000.00	2'164'000.00

Die nicht beanspruchte Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. 3696 in der Gewerbezone kann im Baurecht abgegeben werden. Von einem Verkauf sieht der Gemeinderat aus strategischen Gründen ab. Der Basislandpreis beträgt Fr. 200.00/m<sup>2</sup>.

## **H. Schlussbemerkung**

Mit dem geplanten Projekt wird die Gemeinde Embrach einen zeitgemässen Werkhof erhalten, der den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Die Synergien zwischen den drei Nutzern (Forst- und Werkbetriebe, Entsorgung sowie Wasserversorgung) können ausgeschöpft werden. Das heutige Werkhofareal an der Schützenhausstrasse kann einer für die Bevölkerung attraktiven Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden. Kosten und Nutzen stehen in einem ausgewogenen Verhältnis, und die Mittel werden sinnvoll investiert.

Der Gemeinderat Embrach empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Neubau eines Werkhofs zuzustimmen und den erforderlichen Baukredit von brutto Fr. 6'837'000.00 ( $\pm 10\%$ ), inkl. 7.7% MWST, zu bewilligen.

Embrach, 17. Juni 2020 (GRB 118)

Gemeinderat Embrach

Erhard Büchi  
Präsident

Daniel von Büren  
Geschäftsführer

## **I. Abschied der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) der politischen Gemeinde Embrach hat den Antrag des Gemeinderats bezüglich des Baukredits von Fr. 6'837'00.00 ( $\pm 10\%$ ) für den Neubau des Werkhofs geprüft.

Die RPK unterstützt dieses Vorhaben und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Neubau des Werkhofs zuzustimmen.

Embrach, 1. Juli 2020

Rechnungsprüfungskommission Embrach

Ralph Weber  
Präsident

Christian Egloff  
Aktuar

**1.2 Bewilligung eines Zusatzkredites von Fr. 424'000.00 ( $\pm 10\%$ ) für die Erstellung einer Photovoltaikanlage und eines Regenwassertanks (Option Ökologiepaket)**

---

**ANTRAG**

1. Der Zusatzkredit für die Erstellung einer Photovoltaikanlage und eines Regenwassertanks (Option Ökologiepaket) von brutto Fr. 424'000.00 ( $\pm 10\%$ ), inkl. 7.7 % MWST, wird bewilligt.
2. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung der Jahre 2021 bis 2024.
3. Die Bausumme verändert sich entsprechend dem Stand des Zürcher Baukostenindexes, Basis 01.04.2019.
4. Der Gemeinderat ist gehalten, das Projekt im Rahmen der bewilligten Mittel dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Dieser Antrag wird nur wirksam, wenn die Stimmberechtigten dem Baukredit von Fr. 6'837'00.00 für den Neubau eines Werkhofs (Antrag 1.1) zugestimmt haben.

**WEISUNG**

**I. DIE VORLAGE IN KÜRZE**

Das optionale «Ökologiepaket» trägt dem Gedanken der längerfristigen Schonung von Ressourcen Rechnung. Mit einer vollflächigen Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche beider Hauptgebäude (total 2'230 m<sup>2</sup>) können der Eigenbedarf gedeckt sowie 250'000 kWh verkauft werden. Die zwei geplanten Erdtanks fassen insgesamt 52'000 Liter Regenwasser. Wie die Erfahrung anderer Werkhöfe gezeigt hat, reicht dieses Volumen im Durchschnitt aus, damit für das Waschen der Fahrzeuge sowie das Giessen der Rabatten kein Trinkwasser verbraucht werden muss.

## **II. VORLAGE IM DETAIL**

### **A. Ausgangslage**

Der Gemeinderat unterstützt den Einsatz von erneuerbaren Energien zur Abdeckung des Wärme- und Strombedarfs und will dies zur längerfristigen Schonung von Ressourcen auch bei den öffentlichen Bauten umsetzen.

### **B. Erwägungen**

#### *Vorteile Photovoltaikanlage*

Die vollflächige Photovoltaikanlage umfasst eine Fläche von total 2'230 m<sup>2</sup>. Es wird mit einer Leistung von 289'416 kWh pro Jahr gerechnet. Da der Stromverbrauch im Werkhof grundsätzlich am Tag anfällt, kann der Eigenbedarf gedeckt werden. Gemäss aktuellem Verbrauch ist davon auszugehen, dass rund 250'000 kWh ins EKZ-Netz eingespielen werden können.

Für die Photovoltaikanlage können Subventionen in der Höhe von rund Fr. 78'000.00 beantragt werden.

#### *Vorteile Regenwassertank*

Die zwei geplanten Erdtanks mit je einem Fassungsvermögen von 26'000 Liter Regenwasser werden südlich der Fahrzeughalle ins Erdreich eingelassen. Das gesamthaft zur Verfügung stehende Volumen von 52'000 Litern reicht gemäss den Erfahrungen anderer Werkhöfe aus, damit für das Waschen der Fahrzeuge sowie das Giessen der Rabatten kein Trinkwasser verbraucht werden muss.

### **C. Kosten**

#### *Gesamtbaukosten nach Baukostenplan (BKP)*

Zürcher Baukostenindex, Kostenstand 1. April 2019, Genauigkeit  $\pm 10\%$ , Preise in Franken inkl. 7.7 % MWST.

BKP	Bezeichnung	Forst/Werke 100.00 %	Entsorgung 0 %	Wasser 0 %	Total 100%
3	Betriebseinrichtungen	402'000.00	0.00	0.00	402'000.00
	- Photovoltaikanlage PV	372'000.00			
	- Subventionen PV	-78'000.00			
	- Wassertank	83'000.00			
	- Honorare	25'000.00			
5	Baunebenkosten	22'000.00	0.00	0.00	22'000.00
Total	Baukosten	424'000.00	0.00	0.00	424'000.00

#### D. Schlussbemerkung

Aufgrund von betriebswirtschaftlichen und ökologischen Aspekten ist der Gemeinderat überzeugt, dass eine Photovoltaikanlage und die Regenwassertanks langfristig eine empfehlenswertere Investition darstellen. Deshalb unterbreitet er den Stimmberechtigten die Erstellung einer Photovoltaikanlage und eines Regenwassertanks als zusätzliche Option.

Der Gemeinderat Embrach empfiehlt den Stimmberechtigten, der Erstellung einer Photovoltaikanlage und eines Regenwassertanks zuzustimmen und den erforderlichen Zusatzkredit von brutto Fr. 424'000.00 ( $\pm 10\%$ ), inkl. 7.7 % MWST zu bewilligen.

Embrach, 17. Juni 2020 (GRB 118)

Gemeinderat Embrach

Erhard Büchi  
Präsident

Daniel von Büren  
Geschäftsführer

#### E. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) der politischen Gemeinde Embrach hat den Antrag des Gemeinderats bezüglich des Zusatzkredits von Fr. 424'000.00 ( $\pm 10\%$ ) für die Erstellung einer Photovoltaikanlage und eines Regenwassertanks (als Option) geprüft.

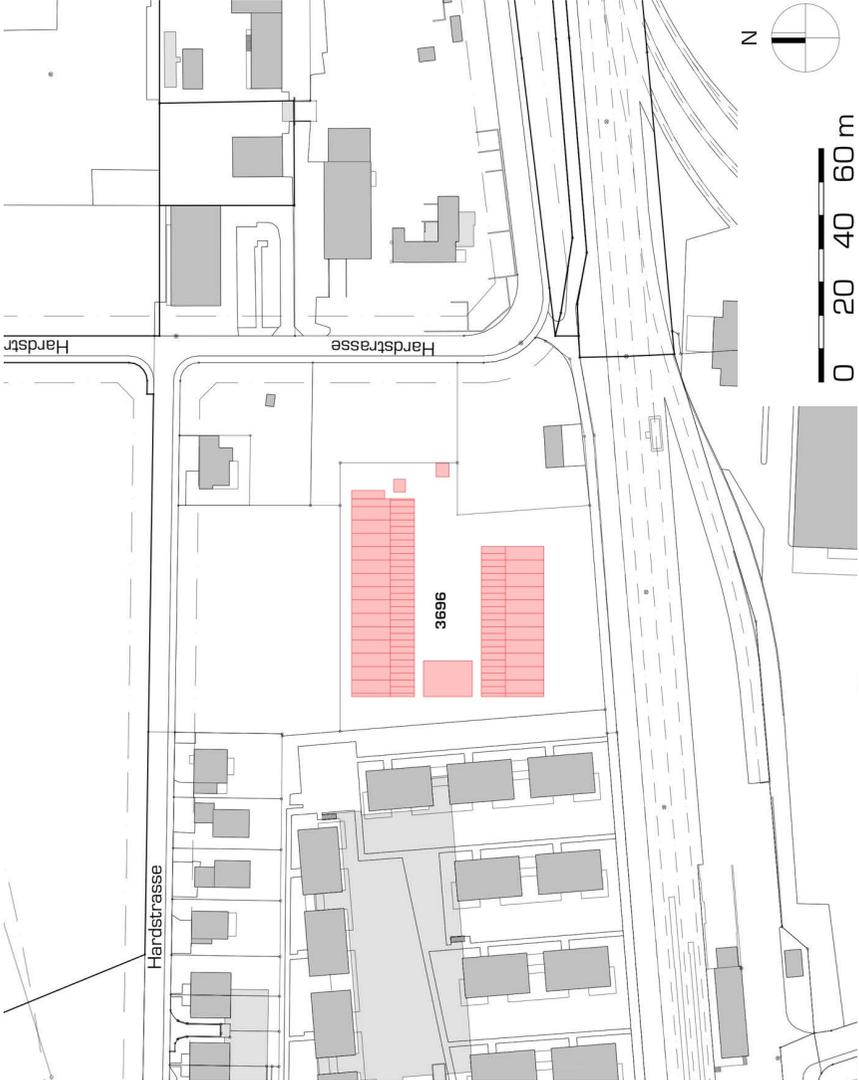
Die RPK unterstützt dieses Vorhaben und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Zusatzkredit zuzustimmen.

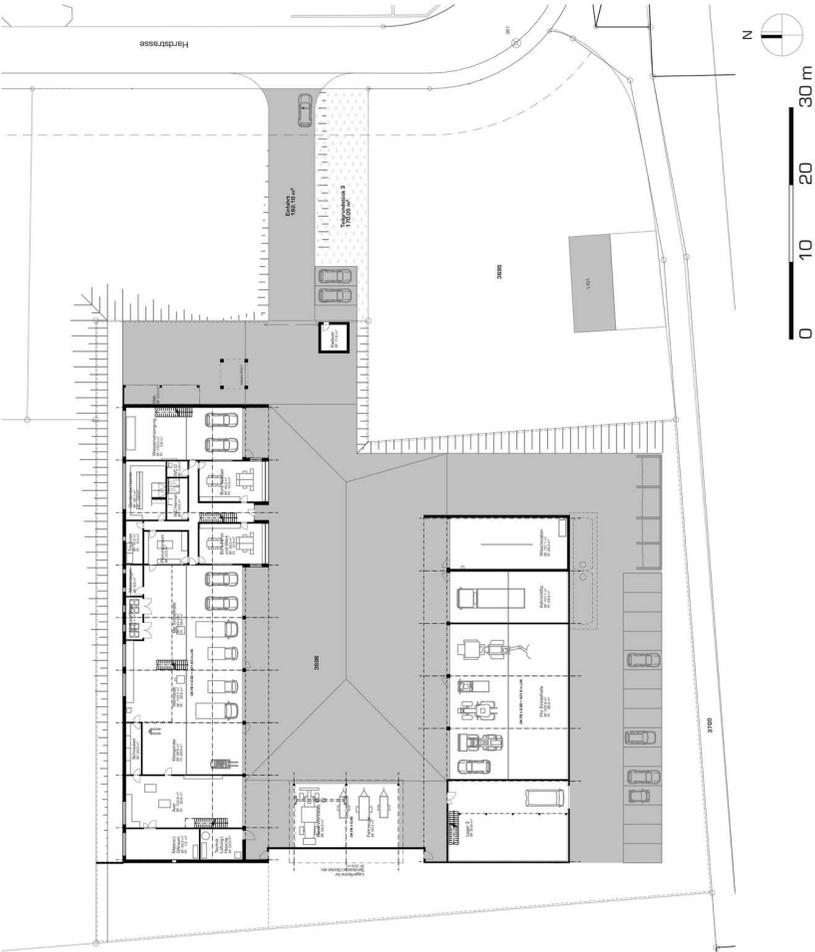
Embrach, 1. Juli 2020

Rechnungsprüfungskommission Embrach

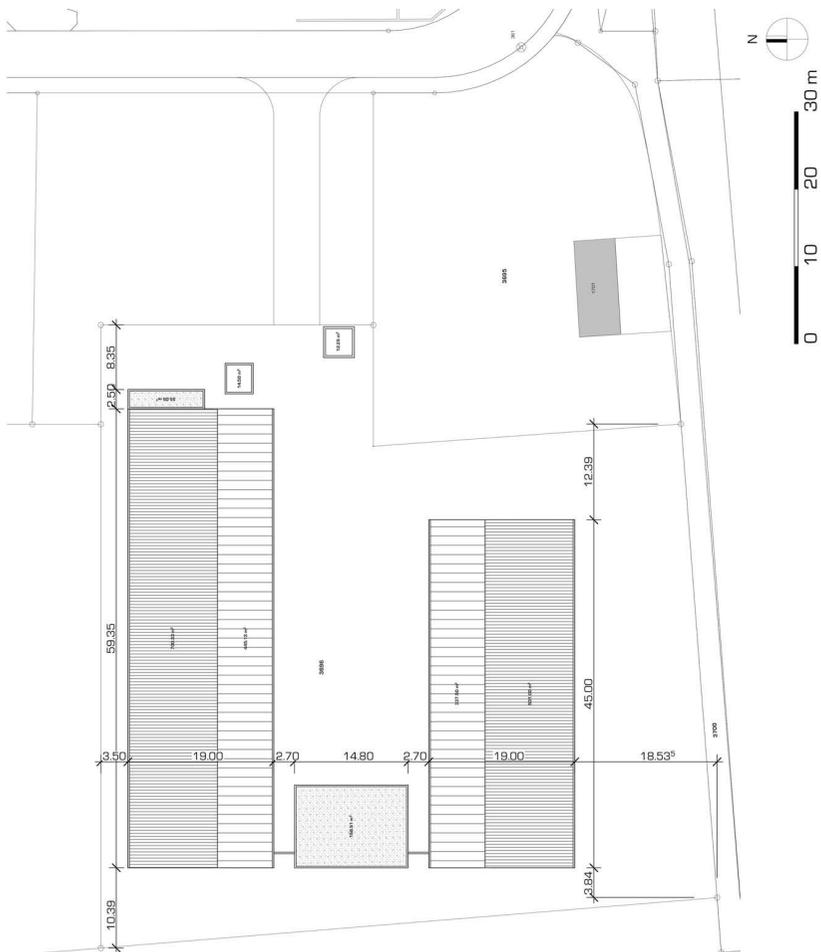
Ralph Weber  
Präsident

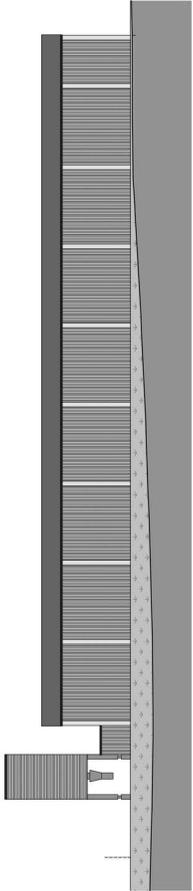
Christian Egloff  
Aktuar



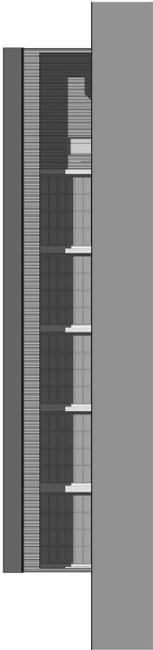




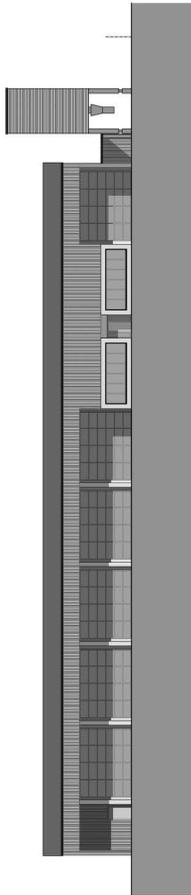




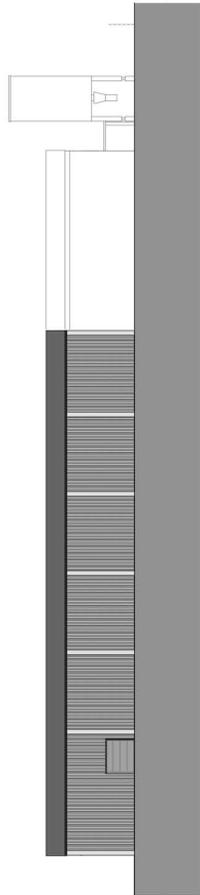
Nordfassade Werkhalle



Nordfassade Fahrzeugeinstellhalle



Südfassade Werkhalle



Südfassade Fahrzeugeinstellhalle

