

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	177
L2.02.06	Übrige Liegenschaften, Bauten, Grundstücke	
	Grundstück Kat.-Nr. 3696, Hardstrasse	2024-127
	Vergabe Baurecht	

Ausgangslage

Die Gemeinde Embrach ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 3696 in Embrach. Das Grundstück liegt an der Hardstrasse in der Gewerbezone G, in welcher mässig störende Betriebe zulässig sind, wobei Logistikbetriebe und Betriebe mit unverhältnismässigem Verkehr ausgeschlossen sind.

Auf dem südlichen Teil des erwähnten Grundstücks befindet sich der neu erstellte Werkhof. Der nördliche, nicht überbaute Grundstücksteil wurde im Dezember 2023 im Baurecht an die Lienhart Transporte AG vergeben (GRB 214/04.12.2023). Aufgrund von Rekursen wurde das Bauprojekt von der Bauherrschaft zurückgezogen und der damals genehmigte Baurechtsvertrag erlosch bzw. wurde nicht vollzogen (Baupflicht).

Das Grundstück Kat.-Nr. 3696 mit den zwei grün markierten Teilflächen, welche im Baurecht zu vergeben sind, wurde deshalb am 12. Juli 2024 im Mitteilungsblatt und ab dem 9. Juli 2024 auf der Homepage der Gemeinde Embrach sowie im Mitteilungsblatt öffentlich zur Vergabe im Baurecht ausgeschrieben.



Beschrieb der zu vergebenden Flächen

Die Gemeinde Embrach bietet das erschlossene und unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 3696 (neu Kat.-Nr. 4876, 3054m²) in der Gewerbezone zur Übernahme im Baurecht für 30 Jahre an. Das kleinere Teilstück (989 m²) östlich des Werkhofs kann optional zur ausgeschriebenene Fläche zugeschlagen werden.

Die Grundstücke befinden sich hinter sowie östlich des Werkhofs der Gemeinde Embrach neben einem Wohnquartier. Die Zufahrt erfolgt über die Hardstrasse.

Konditionen

Das Grundstück wird im Baurecht für 30 Jahren abgegeben.

Der Baurechtszins für die Baurechtsfläche beträgt aktuell, ausgehend von einem Basislandwert von Fr. 240.00/m² und einem jährlichen Zins von 3.0 %, Fr. 7.20/m² resp. pro Jahr Fr. 29'109.60 und ist jährlich per 31. Januar durch die Baurechtsnehmerin oder den Baurechtsnehmer zu leisten.

Mit dem Angebot wird daher neben dem Preis auch ein Konzept mit Kurzbeschreibung und Terminplan erwartet, wie und in welcher Form das Grundstück überbaut werden soll. Ebenso werden Angaben zur Baurechtsnehmerin oder zum Baurechtsnehmer erwartet. Eine Besichtigung des Grundstückes kann jederzeit ohne Voranmeldung erfolgen.

Allfälliges Synergiepotential mit dem Forst- und Werkbetrieb Embrach wird begrüsst und soll gegebenenfalls aufgezeigt werden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass sich das Angebot explizit an expandierende Unternehmen im Embrachertal richtet.

Erwägungen

Innert Frist, welche bis am 6. September 2024, 14.00 Uhr dauerte wurden drei Projekte der Abteilung Bau und Infrastruktur eingereicht.

Vergabeentscheid

Der Vergabeentscheid wird aufgrund der Konzepte gefällt. Die Beurteilung erfolgt basierend auf den Kriterien der Zonenkonformität gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der BZO Embrach, einem möglichen Synergiepotential mit dem bestehenden Forst- und Werkbetrieb sowie der Möglichkeit der Weiterentwicklung von bereits im Embrachertal ansässigen Gewerbebetrieben. Der Gemeinderat entscheidet frei über den Zuschlag und behält sich vor, sollte kein Angebot die Erwartungen erfüllen, das Verfahren ohne Zuschlag abubrechen. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Auswertung der Projekte

Die Projekte wurden in der Reihenfolge des Eingangsdatums ausgewertet. Die Überprüfung, ob das Vorhaben der BZO entspricht, kann nicht abschliessend und verbindlich festgelegt werden. Dies geschieht im Rahmen der Baugesuchprüfung.

Projekt 1 – GUS AG

Kurzportrait

Im Jahr 2015 wurde die Firma GUS AG gegründet und zählt total 27 Mitarbeitende und einen anwachsenden Maschinenpark. Der Werkhof in Rorbas stösst von seiner Grösse an die Grenzen. Die GUS AG Grün- und Strassenunterhalt fällt Bäume, mäht Wiesen und Grünstreifen, räumt im Winter Strassen, pflegt Bahndämme und Böschungen.

Projektidee

Die Projektverfasserin sucht nach einem neuen Grundstück für ihren Werkhof mit Einstellhalle, Werkstatt und Büro.

Sitzung vom 30. September 2024

Das eingereichte Projekt umfasst beide ausgeschriebenen Grundstücke und hat bereits einen fortgeschrittenen Planungsstand. Gemäss Planunterlagen entspricht das Gesuch der BZO und kann als zonenkonform eingestuft werden.

Das Synergiepotenzial wird in der Bewerbung umschrieben: Die GUS AG kann bei personellen Engpässen des kommunalen Forst- und Werkbetriebs einspringen. Weiter sind im Fuhrpark Spezialfahrzeuge und Maschinen vorhanden, welche dem Forst- und Werk zugutekommen würden. Der Projektverfasserin ist es ein Anliegen den Werkhof optisch, strategisch und zweckmässig nahtlos in die bestehende Umgebung einzufügen und ein ökologisches Vorzeigeprojekt zu erstellen.

Gemäss dem detailliert eingereichten Terminplan wäre die Baueingabe bei einem Zuschlag im Februar 2025 vorgesehen. Bezug des neuen Werkhofs wäre per Herbst 2026 vorgesehen.

Projekt 2 – BAU POWER GROUP AG

Kurzportrait

Die Bau Power Group AG wurde im Jahr 2010 noch unter einem anderen Namen gegründet. Seit 2014 vermarkten diese Baugeräte. Heute umfasst ihr Angebot das Mieten, Kaufen oder Miet-Kaufen von Tiefbautechnik, Baumaschinen und Baugeräten. Der Hauptsitz ist in Oberriet SG, das Kompetenzzentrum liegt in Kloten. Weiter haben diese in der Westschweiz sowie in Liechtenstein und in den Vereinigten Arabischen Emiraten (Bau Power Middle East) weitere Sitze. Die Bau Power Group AG hat 30 Mitarbeiter und hat das grösste Verbaulager der Schweiz.

Projekt

Die Projektverfasserin hätte an beiden Grundstücken Interesse und möchte ihr Kompetenzzentrum für Grabenbau von Kloten nach Embrach verlegen. Geplant wäre der Bau eines Multifunktionsgebäudes mit einer Werkhalle sowie Büroräumlichkeiten. Die Werkstatt soll eine Grösse von rund 400 - 600 m² aufweisen. Der verbleibende Raum auf dem Grundstück soll als Lagerfläche genutzt werden. Ihr Ziel ist es eine moderne und funktionale Arbeitsumgebung zu schaffen, in der die Effizienz der Arbeitsprozesse optimiert wird und den Teamgeist sowie die Zusammenarbeit gestärkt wird.

In der Phase 1 möchte die Projektverfasserin die Werkhalle errichten, welche anhand der eingereichten Unterlagen des BZO entspricht. Es ist keine Unterkellerung vorgesehen.

In der Phase 2 soll das Bürogebäude auf den kleineren Teil der Baurechtsfläche von 989 m² errichtet werden. Für dieses Projekt liegen keine Planunterlagen vor, weshalb dies nicht überprüft, werden kann.

Das Synergiepotential wird in der Dokumentation der Projektverfasserin nicht klar aufgezeigt. Die Projektverfasserin erwähnt, dass sie aktiv in lokale Projekte miteinbezogen werden kann und Partnerschaften gefördert werden sollen. Da im Strassenbau aber häufig eine Submission über den Zuschlag entscheidet, ist dies kein ausschlaggebender Faktor. Die Zugänglichkeit zu Ersatzteilen, Waschplätzen, Kompressoren und Servicefahrzeugen und qualifiziertem Werkstattpersonal ist praktisch, aber nur ein mässiges Synergiepotential.

Sitzung vom 30. September 2024

Die Gemeinde ist nicht im Besitz von Tiefbaumaschinen, weshalb ein Service eher wenig Nutzen hätte.

Die Projektverfasserin würde nach dem Zuschlag direkt mit dem Baugesuch starten und unmittelbar mit dem Baubeginn starten, sobald dieser freigegeben ist. Die Finanzierung des Grundstücks ist ebenfalls gesichert.

Projekt 3 – Regli & Partner IMMOBAU GmbH

Kurzportrait

Die Firma BWG Beschichtung GmbH von Jona SG, vertreten durch die Regli & Partner IMMOBAU GmbH, ist Verarbeiterin von SIKA und Mapei Schweiz Produkten und in den Bereichen Beschichtungen und Abdichtungen tätig.

Weitere Angaben konnten aus der Bewerbung nicht entnommen werden.

Projekt

Die Projektverfasserin hätte nur Interesse an der kleineren Parzelle. Geplant wäre ein Materiallager für die Firma BWG Beschichtungen GmbH. Das Projekt erscheint nach einer kurzen Überprüfung der eingereichten Skizzen zonenkonform. Das Synergiepotential wird im kurzen Beschrieb nicht thematisiert und kann auf den ersten Blick nicht erkannt werden, weshalb davon ausgegangen wird, dass keine Synergie vorhanden ist.

Gemäss Ausschreibung, Abschnitt Beschrieb wird das kleine Teilgrundstück von 989 m² nur optional dazugegeben. Eine Vergabe der kleinere Baurechtsfläche im Einzelnen ist nicht angedacht, weshalb das Projekt nicht den Vorgaben entspricht und nicht weiter geprüft wurde.

Vergabe

Die Vergabekriterien wurden wie folgt festgesetzt:

- Expandierendes Unternehmen aus dem Embrachertal
- Synergiepotential mit Forst- und Werkbetrieb Embrach
- Firmensitz in Embrach oder verbindliche Bereitschaft, diesen nach Embrach zu verlegen
- Dauer des Baurechts 30 Jahre
- Grundsätzliche BZO-Konformität
- Vollständigkeit Unterlagen
- Baurechtsflächen

Sitzung vom 30. September 2024

Projektverfasser	Expandieren des Unternehmens aus Embrechtal	Synergiepotential	Firmensitz in Embrechtal oder Bereitschaft zu verlegen	Baurechtsdauer 30 Jahre	BZO konform soweit beurteilbar	Unterlagen vollständig	Baurechtsfläche
GUS AG	Ja (Rorbass)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Beide
Bau Power Group AG	Nein	Teilweise	Nein	Ja	Ja	Teilweise	Nur Grosse
Regli & Partner IMMOBAU GmbH	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja	Nein	Nur Kleine

Alle drei Projekte werden so weit beurteilbar als BZO konform eingestuft. Die GUS AG und die Bau Power Group AG planen beide einen Werkhof. Ein Werkhof zählt zu den mässig störenden Betrieben, was in der Gewerbezone erlaubt ist. Auch das Materiallager widerspricht von seinem Nutzen her nicht der Zonenkonformität. Die Grundmasse sind bei allen drei Vorhaben eingehalten.

Aufgrund obenstehender Beurteilung empfiehlt die Abteilung Bau und Infrastruktur die GUS AG als neue Baurechtsnehmerin für die beiden ausgeschriebenen Teilgrundstücke an der Hardstrasse.

B e s c h l u s s :

1. Das Baurecht für die Parzelle Kat.-Nr. 3696 mit den beiden in der Ausgangslage erwähnten Teilgrundstücken von je 3054 m² und 989 m² und den beschriebenen Rahmenbedingungen, wird an die GUS AG vergeben.
2. Die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur wird beauftragt, den Baurechtsvertrag mit dem Notariat zu erstellen und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.
3. Die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die drei Projektverfasser separat über die Vergabe zu informieren.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.06

PROTOKOLL
Gemeinderat

6

Sitzung vom 30. September 2024

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 1. Oktober 2024

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Nicole Jung
Co-Geschäftsführerin / Stv. Gemeindeschreiberin