

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	70
L2.02.06	Übrige Liegenschaften, Bauten, Grundstücke	
	Areal Schützenhausstrasse (alter Werkhof), Grundstücke Kat.-Nrn. 195, 2621 und 3114	2023-282
	Kreditgenehmigung und Arbeitsvergabe Bauherrenvertretung	

Ausgangslage

Für das Areal an der Schützenhausstrasse (ehemaliger Werkhof), das sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Embrach befindet und die Grundstücke Kat.-Nrn. 2621, 3114 (Teilfläche) sowie teilweise das Weggrundstück Kat.-Nr. 195 umfasst, wurde mit Beschluss GRB 125/10.07.2023 eine Projektentwicklungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Embrach und der Losinger Marazzi AG (LM AG) genehmigt. Mit GRB 8 vom 8.1.2024 unterstützte der Gemeinderat, den von LM AG erarbeitete, konzeptionellen Ansatz der Grundstückaufteilung für 4 Kindergärten, Hort einerseits und eine Wohnüberbauung andererseits

Bis zum Frühsommer 2024 fanden zwei weitere Sitzungen statt, bevor das Projekt vorübergehend pausiert wurde, das Hortkonzept, die externe Studie zur Entwicklung der Schülerzahlen und die Aktualisierung der Schulraumplanung abzuwarten. Seit Anfang 2025 liegen diese Grundlagen vor.

Erwägungen

Die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur hat für die Fortsetzung des Projekts drei Offerten im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz für eine Bauherrenvertretung eingeholt. Ziel ist es, dass das Projekt «Neubau Kindergarten mit Gruppenräumen und Schulhort» durch eine Bauherrenbegleitung begleitet wird, welche sicherstellt, dass das Bauprojekt effizient, kostensicher und qualitativ hochwertig umgesetzt wird.

Firma	Offertsumme inkl. MWST	
Basler & Hofmann AG	Fr. 124'159.00	(inkl. 3 % NK)
Zusätzliche Optionen:	<u>Fr. 34'210.15</u>	(inkl. 3 % NK)
Total	Fr. 158'369.15	
WSP AG	Fr. 161'041.93	(über Schwellenwert, exkl. NK)
Jauss & Partner GmbH	Verzicht	

Abgrenzung Machbarkeitsstudie/Grobkostenschätzung und Modulauswahl

Bei der Offerte der Basler & Hofmann AG wurden fünf Zusatzmodule angeboten. Die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur empfiehlt lediglich die Module 1.1 (Projekthandbuch) und 1.2 (Anpassungen / Neuerstellung Projektdefinition/Projektpflichtenheft von gesamthaft Fr. 21'433.50 inkl. MWST und 3 % Nebenkosten dazubuchen, da die restlichen Module die Firma, welche die Machbarkeitsstudie und Grobkostenschätzung durchführt, abgedeckt wird.

PROTOKOLL

Gemeinderat

2

Sitzung vom 5. Mai 2025

Zeitgleich wurden drei Offerten für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie inkl. Grobkostenschätzung im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz eingeholt. Dieser Zuschlag ging an die Landis AG Bauingenieure + Planer in Geroldswil und wurde bereits erteilt (Kompetenz Abteilungsleitung).

Submissionsrecht

Das Gesetz über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (BeiG IVöB) definiert gemäss Anhang 2 die Schwellenwerte und Verfahren im von Staatsverträgen nicht erfassten Bereich. Lieferungen / Dienstleistungen können bis zu einem Betrag von Fr. 150'000.00 im freihändigen Verfahren vergeben werden.

Von den drei angefragten Firmen haben lediglich zwei an der Submission teilgenommen und ein Angebot innert Frist eingereicht.

Vergabe

Die Leistungen der Bauherrenvertretung werden an das vorteilhafteste Angebot vergeben:

Firma	Offert Summe inkl. MWST + Nebenkosten
Basler & Hofmann AG	119'950.00 plus Module 1.1 à Fr. 9'742.50 und Modul 2.1 à max. Fr. 11'691.00

Finanzplanung

Im Investitionsplan sind für das Jahr 2025 Fr. 300'000.00 eingestellt. Für die weiteren Jahre 2026-2028 sind Stand heute Kosten von Fr. 7'200'000.00 eingestellt.

Kreditantrag

Die Kostenzusammenstellung (gerundet) für die die Honorarleistungen der Bauherrenvertretung durch die Basler & Hofmann AG zeigt folgendes Bild:

Arbeit	Schützenhausareal 1559.5040.00 INV-Nr.00221
Honorar Grundleistungen	107'730.00
Modul 1.1 Projekthandbuch	8'750.00
Modul 1.2 Anpassung/Neuerstellung Projektdefinition	10'500.00
MWST 8.1 %	10'285.40
Zwischentotal inkl. MWST	137'265.40
Nebenkosten pauschal 3 %	4'117.95
Total inkl. 8.1 % MWST	141'383.35
Kreditbetrag gerundet	142'000.00
Budget 2025	300'000.00
Abzüglich Machbarkeitsstudie	49'726.00
Abweichung Budget 2025	-108'274.00

Kreditbewilligung

Vorhaben	Neubau Kindergarten mit Gruppenräumen und Schulhort (Schützenhausareal)
Nr. Investitionsrechnung	00221
Kreditbetrag einmalig	Fr. 142'000.00
Zuständig	GR
Artikel Gemeindeordnung	Art. 19 iV.m. Art. 6
Ausgabe im Budget enthalten	Ja
Gebunden	Nein
Publikation	Ja

Die geplanten Massnahmen gelten nach § 103 Gemeindegesetz als neue Ausgaben resp. gelten als nicht gebunden.

Termine

Mit den Beraterleistungen soll direkt nach der Vergabe begonnen werden.

Planungskommission (PlaKo)

Anstelle der in der Offerte vorgeschlagenen Spezialkommission (SpeKo) schlägt die RV B+I vor, analog zu den anderen Projekten, eine PlaKo einzusetzen. Die PlaKo ist verantwortlich für die rollende Abstimmung im Projekt sowie die Klärung der laufenden Fragen. Sie stimmt die Meilensteine ab, stellt die Einbindung sämtlicher Stakeholder sicher und löst die nötigen Kredite aus. Sie handelt als Ausschuss gemäss Art. 13 der Gemeindeordnung (GO) und im Rahmen des bewilligten Kredites eigenständig.

Die PlaKo setzt sich ausfolgenden Personen zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder

- Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Haupthauswart Süd
- Schulleiterin Kindergärten
- Noch zu bestimmende zweite Vertretung Primarschule Embrach

Nicht stimmberechtigte Mitglieder

- Basler & Hofmann AG (Bauherrenvertretung, Protokoll)
- Landis AG Bauingenieure + Planer in Geroldswil (Machbarkeitsstudie, Grobkostenschätzung)

B e s c h l u s s :

1. Der Kredit für die Honorarleistungen der Bauherrenberatung für das Projekt Schützenhausareal von total Fr. 142'000.00 inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung (IR) wie folgt bewilligt:
– IR Kto. 1559.5040.00 Fr. 142'000.00
2. Die Arbeiten werden gemäss Offerte vom 26.03.2025, rev. 23.04.2025, an die Basler & Hofmann AG, zum Preis von netto Fr. 119'950.00 und 8.1 % MWST sowie mit den Zusatzmodulen 1.1 + 1.2 vergeben (Gesamtbetrag inkl. MWST und Nebenkosten Fr. 141'383.50).
3. Für die fachtechnische Begleitung des Vorprojekts bis zur Urnenabstimmung setzt der Gemeinderat gemäss Ausführungen in den Erwägungen und gestützt auf Art. 13 und 19 der Gemeindeordnung (GO) folgende Kommission ein:

Planungskommission des Schützenhausareals:

Stimmberechtigte Mitglieder

- Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur
- Bereichsleiter Liegenschaften
- Haupthauswart Süd
- Schulleiterin Kindergarten
- Noch zu bestimmende zweite Vertretung Primarschule Embrach

Nicht stimmberechtigte Mitglieder

- Basler & Hofmann AG (Bauherrenvertretung, Protokoll)
- Landis AG Bauingenieure + Planer in Geroldswil (Machbarkeitsstudie, Grobkostenschätzung)

4. Finanzkompetenz
Die Planungskommission handelt im Rahmen des bewilligten Kredites.

Umfassendere, nicht im Rahmen des bewilligten Kredites enthaltene Zusatzaufträge sind vom Gemeinderat bewilligen zu lassen. Zeichnet sich eine Kostenabweichung von mehr als 10 % ab, ist der Gemeinderat umgehend zu informieren.

5. Die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur wird beauftragt,
– die Unternehmung separat über die Vergabe zu informieren.
6. Die Primarschule wird gebeten, eine zweite Vertretung für die Planungskommission zu ernennen und der AL B+I zu melden.

PROTOKOLL
Gemeinderat

5

Sitzung vom 5. Mai 2025

7. Der Bereichsleiter Liegenschaften wird beauftragt,
 - die Startsituation zu koordinieren,
 - die Projektleitung innerhalb der Gemeinde zu übernehmen,
 - die Kreditabrechnung zuhanden der Abteilungsleiterin vorzubereiten.

8. Gegen diese Verfügung kann innert 20 Tagen, von der Zustellung an die Anbietenden angerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Freischützgasse 1, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

9. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.06

10. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) Mitglieder der Planungskommission
 - b) Primarschulpflege Embrach
 - c) Schulleiterin Kindergärten
 - d) AL F, S + ICT

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 8. Mai 2025

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber