

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	81
L2.02.06	Übrige Liegenschaften, Bauten, Grundstücke	
	Sanierung Gebäude Vers.-Nr. 446 (Werkgebäude Friedhof)	2024-73
	Kreditgenehmigung und Auftragsvergabe	

Ausgangslage

Das Werkgebäude des Friedhofs (Vers.-Nr. 446) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4229 ist sanierungsbedürftig. Das Gebäude wurde im Jahr 1994 erbaut und seitdem jährlich im üblichen Rahmen unterhalten. Das Gebäude dient dem Friedhofsgärtner als Büro sowie als Lager- und Materialraum. Im oberen Stockwerk vermietet der Bereich Liegenschaften zudem ein Atelier.

Das Aussentor, welches an den Innenlagerbereich mit dem Büro des Friedhofsgärtners grenzt, ist aktuell nicht gedämmt. Damit der Raum im Winter nicht zu kalt wird, wird dieser mit einer Elektroheizung beheizt. Durch die fehlende Dämmung entsteht ein grosser Wärmeverlust. Ebenfalls sind die Fenster nicht mehr zeitgemäss und halten die heutigen Wärmedämmvorschriften nicht mehr ein.

Im Investitionsplan für das Jahr 2025 ist das Gebäude zur Instandsetzung vorgesehen.

Im Januar 2025 erteilte die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur den BUREGA Architekten GmbH den Auftrag für die Ausarbeitung des Projekts (SIA-Phasen 31-51) für Fr. 44'107.00 inkl. MWST.

Seither haben die BUREGA Architekten GmbH das Bauprojekt ausgearbeitet und einen Kostenvoranschlag vorgelegt (Stand 11.04.2025), um den Kredit für die Sanierung des Gebäudes zu beantragen.

Projektumfang

Das Werkgebäude soll energetisch saniert werden. Zudem soll eine PV-Anlage und ein Unterstand ergänzt werden:

- Innendämmung Fassade und Dach
- Erneuerung Fenster
- Erneuerung Türen
- Ersatz Elektroheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Installation PV-Anlage
- Einzug Trennwand Erdgeschoss (Abgrenzung Büro zu Lagerraum)
- Erneuerung Sanitäreinrichtungen
- Einbau Dusche
- Einzug Trennwand im UG zu Technikraum (Brandschutz)
- Überdachung Lagerplatz

Im Inneren des Gebäudes wird das Büro des Friedhofgärtners mit einer Wand abgetrennt, da dieses bisher im Winter äusserst kalt war. Die bestehende Elektroheizung konnte den grossen Raum nur bedingt heizen, da das Tor nicht gedämmt ist, was zu einem grossen Energie- und Wärmeverlust führte.

Bestehende, ortsfeste, elektrische Widerstandsheizungen sind im Kanton Zürich bis 2030 durch alternative Produkte zu ersetzen, weshalb die bestehende Elektroheizung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt werden soll.

Für den Unterstand benötigt es ein Näherbaurecht, da dieser bis 1.48 m nah an die Grenze des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 4008 gebaut werden soll. Die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur hatte mit den Nachbarn bereits ein Vorgespräch. Die Nachbarn stehen einem gegenseitigen Näherbaurecht auf der Länge des Unterstands offen gegenüber und haben bereits mündlich ihre Zustimmung erteilt. Das Näherbaurecht liegt derzeit im Entwurf vor und befindet sich zur Prüfung bei den Parteien sowie bei der Gemeinde Oberembrach (Miteigentümerin des Grundstückes).

Finanzplanung

In der Investitionsrechnung 2025 sind für das oben beschriebene Projekt Fr. 440'000.00 eingestellt.

Kreditantrag

Die Kostenzusammenstellung für die Sanierung des Werkgebäudes des Friedhofs zeigt folgendes Bild:

Arbeit	Sanierung Werk- gebäude Friedhof 1630.5040.00 INV-Nr.00211 (gebunden)	Sanierung Werk- gebäude Friedhof 1630.5040.00 INV-Nr.00211 (nicht gebunden)	Gesamttotal
Vorbereitungsarbeiten	7'000.00		
Rohbau	153'000.00		
Elektroanlagen	15'000.00		
PV-Anlage		20'000.00	
Heizungsanlagen	55'000.00		
Sanitäranlagen	21'000.00		
Ausbau 1	9'500.00		
Ausbau 2	21'000.00		
Umgebung + Unterstand		20'000.00	
Bewilligungsgebühren, Versiche- rung	19'500.00		
Honorar Architekt (bereits freigegeben)	44'107.00		
Honorare Fachplaner	28'893.00		
Reserven	26'000.00		
Total inkl. 8.1 % MWST	400'000.00	40'000.00	440'000.00

Budget 2025	440'000.00
Abweichung	0.00

Die Sanierung beinhaltet gebundene und neue Ausgaben. Die PV-Anlage wie der Unterstand gelten als neue Ausgaben, weshalb diese Kosten separat aufgeführt sind. Der Gemeinderat ist gemäss Art. 19 Gemeindeordnung zuständig für gebundene Ausgaben und für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis Fr. 300'00.00 für einen bestimmten Zweck (z.B. PV-Anlage und Unterstand), weshalb die Kosten oben zur Übersicht aufgeteilt wurden.

Kreditbewilligung

Vorhaben	Sanierung Werkgebäude Friedhof
Nr. Investitionsrechnung	INV00211
Kreditbetrag einmalig	Fr.440'000.00
Kreditbetrag wiederkehrend	Fr.--
Zuständig	GR
Artikel Gemeindeordnung	Art. 19
Ausgabe im Budget enthalten	Ja
Gebunden	Teilweise
Publikation	Ja

Die geplanten Massnahmen gelten nach § 103 Gemeindegesetz als gebundene (Sanierung Werkgebäude Friedhof) und als neue Ausgaben (PV-Anlage und Unterstand).

Als gebunden gelten Ausgaben, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Gebäudesanierungen fallen unter gebundene Ausgaben.

Termine

Regelung Näherbaurecht	bereits in Bearbeitung
Baueingabe	nach Erhalt Näherbaurecht
Baustart	Herbst 2025
Bauende	Winter 2025

Die Bauphase für die Sanierung des Werkgebäudes dauert rund drei Monate.

B e s c h l u s s :

1. Der Kredit für die Sanierung des Friedhofwerkgebäudes von total Fr. 440'000.00 inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung (IR) wie folgt bewilligt:
– IR Kto. 1630.5040.00 / INV00211 Fr. 440'000.00

PROTOKOLL

Gemeinderat

Sitzung vom 26. Mai 2025

4

2. Die Aufteilung der Kosten nach gebunden und nichtgebunden unter der Rubrik «Kreditantrag» wird genehmigt.
3. Der Bereichsleiter Liegenschaften wird beauftragt,
 - die Bauleitung zu übernehmen,
 - im Rahmen des Kredits weitere Arbeiten zu vergeben,
 - die Kreditabrechnung zuhanden der Abteilungsleitung vorzubereiten.
4. Die Stabsstelle Ratsbüro wird beauftragt, die Genehmigung der gebundenen Kosten amtlich zu publizieren.
5. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach des zuständigen Bezirskrates einsetzen erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. c Verwaltungsverfahrensgesetz [LS 175.2]). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.06
7. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) BUREGA Architekten GmbH, Benjamin Ganz (b.ganz@burega.ch)
 - b) BL Liegenschaften
 - c) Bevölkerungsdienste
 - d) Friedhofgärtner

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 28. Mai 2025

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber