

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	164
L2.02.02	Betriebs- und Werkgebäude	
	Kreditabrechnung Werkhof	2018-98

Ausgangslage

Das Werkhofareal an der Schützenhausstrasse in Embrach wurde 1987 erstellt und diente dem Bereich Forst und Werke, der Entsorgung sowie der Wasserversorgung. Die Gebäude sind sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Aufgrund dessen begann der Gemeinderat mit der Planung eines neuen Werkhofs. An der Sitzung vom 9. September 2019 (GRB 139) legte der Ressortvorsteher Infrastruktur dem Gemeinderat das Vorprojekt samt Kostenschätzung vor. Die Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 20% diente als Grundlage für das Budget 2020 und wies Gesamtkosten von Fr. 7'660'600.00 aus (inkl. Fr. 1'360'000.00 für Landerwerb resp. Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen).

Daraufhin genehmigte der Gemeinderat an der Sitzung vom 27. Januar 2020 (GRB 24) einen Kredit von Fr. 140'963.45, inkl. MWST, für die Ausarbeitung des Vorprojekts samt Kostenvoranschlag (+/- 10 %) und erteilte dem Architekturbüro zfp AG das Mandat als Generalplaner. Der Gemeinderat hat am 27. Januar 2020 (GRB 24) dem optimierten Projekt des Neubaus Werkhof mit Option «Ökologiepaket» zugestimmt.

Die Stimmberechtigten haben an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 einen Kredit in der Höhe von brutto Fr. 6'837'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung für den Neubau eines Werkhofs. Sowie der Option Ökologiepaket von Fr. 424'000.00 für die Erstellung einer Photovoltaikanlage und eines Regenwassertanks zugestimmt.

Mit Beschluss GRB 95/30.05.2022 genehmigte der Gemeinderat einen Nachtragskredit zu Lasten der Investitionsrechnung in der Höhe von Fr. 150'000.00 für den Zerwirkraum und den Kadaverraum. Um ihn wie geplant realisieren zu können, wurde der bestehende Nachtragskredit mit GRB 202/13.11.2023 um Fr. 50'000.00 erhöht. Dies, weil man mit dem ursprünglichen Lieferanten aufgrund diverser Komplikationen die Bestellung annulliert hatte. In Rücksprache und Empfehlung der Jagdgesellschaften beauftragte die Gemeinde daraufhin die Friedrich Sailer GmbH mit der Ausarbeitung des neuen Angebots. Das neue Angebot war spürbar teurer.

Die Bauarbeiten sind grösstenteils seit Herbst 2023 abgeschlossen und der Werkhof ist seither in Betrieb, inzwischen liegen alle Schlussrechnungen vor.

PROTOKOLL

Gemeinderat

2

Sitzung vom 29. September 2025

Erwägungen

Die genehmigten Kredite sind wie folgt in die Bauabrechnung eingeflossen:

GRB 139 vom 9. September 2019 (Vorprojekt)	Fr.	140'963.45
Urnenabstimmung vom 27. September 2020 (Kredit Werkhof)	Fr.	6'837'000.00
Urnenabstimmung vom 27. September 2020 (Kredit Ökopaket)	Fr.	424'000.00
GRB 95/30.05.2022 und GRB 202/13.11.2023 (Kredit Zerwirk- und Kadaverraum)	Fr.	200'000.00
Total massgebender Kredit	Fr.	7'601'963.45

A Teuerung

Für die Teuerung ist der schweizerische Baupreisindex «Neubau Bürogebäude» aus der Region Zürich massgebend. Basis bildet der Termin der Urnenabstimmung (September 2020). Die Vergaben erfolgten zwischen März 2022 und März 2023. Was zu einer durchschnittlichen Teuerung von 13,4 % führt

	Oktober 2020	April 2021	Oktober 2021	April 2022	Oktober 2022	April 2023
Neubau Bürogebäude	100	101.9	104.8	110.7	114.8	116.1

B Schlussrechnung - Gesamtzusammenstellung

Grundstück	1'122'000.00	1'122'000.00	0.00
Vorbereitungsarbeiten	190'963.45	149'988.15	-40'975.30
Gebäude	4'610'500.00	5'324'859.14	+714'359.14
Betriebseinrichtungen	815'000.00	581'318.22	-255'681.78
Umgebung	300'000.00	400'387.40	+100'387.40
Baunebenkosten	275'000.00	337'307.65	+84'307.65
Reserven	185'000.00	0.00	-185'000.00
Ausstattung	103'500.00	95'876.98	-7'623.02
Zwischentotal	7'601'963.45	8'011'737.54	+409'774.09
Teuerung 13.4 %	1'018'663.10		
Gesamttotal inkl. MwSt.	8'620'626.55	8'011'737.54	-608'889.01

C Abweichungsbegründung

Die nachfolgenden Begründungen basieren den Summen der Schlusszusammenstellung exkl. Teuerung.

BKP 0 Grundstück

Genehmigter Kredit	Fr.	1'122'000.00
Umlagerung in andere Kapitel	Fr.	0.00
Massgebliche Kreditsumme	Fr.	1'122'000.00
Abrechnung	Fr.	1'122'000.00
Differenz	Fr.	0.00

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Genehmigter Kredit	Fr.	190'963.45
Umlagerung in andere BKP-Positionen	Fr.	- 25'000.00
Massgebliche Kreditsumme	Fr.	165'963.45
Abrechnung	Fr.	149'988.15
Restdifferenz	Fr.	- 15'975.30

Abweichungsbegründung

Die Bestandesaufnahme und die Baugrunduntersuchung waren Bestandteil des Vorprojekts und wurden nicht mehr separat abgerechnet (-9.63%).

BKP 2 Gebäude

Genehmigter Kredit	Fr.	4'610'500.00
Umlagerung von anderen BKP-Positionen	Fr.	+ 153'000.00
Mehrbestellung	Fr.	<u>+ 265'791.65</u>
Total	Fr.	+ 418'791.65
Massgebliche Kreditsumme	Fr.	5'029'291.65
Abrechnung	Fr.	5'324'859.14
Differenz	Fr.	+ 295'567.49
Davon Vergabemisserfolg	Fr.	154'260.25
Restdifferenz	Fr.	141'307.24

PROTOKOLL

Gemeinderat

4

Sitzung vom 29. September 2025

Abweichungsbegründung

Die Mehrkosten resultieren aus Vergabemisserfolgen sowie folgenden zusätzlichen Bestellungen:

Zusätzliche Bestellungen

Mehrkosten für Elektroinstallation durch Wechsel von einer mechanischen zu einer elektronischen Schliessanlage (Gesamtsystem Gemeinde Embrach)

Fr. 23'500.00

Elektronische Schliessanlage (Grundsatzentscheid, dass Kosten für Umrüstung Schliessanlage den Gebäuden belastet wird, analog Dorfstrasse 7)

Fr. 52'000.00

Nachrüstung E-Ladestation für PW und Vorbereitung LKW-Ladestation (Kehrortfahrzeug)

Fr. 49'000.00

LWL-Anschlüsse Wasserversorgung

Fr. 24'000.00

Küchenfronten in Esche anstelle von Kunstharz belegt, zusätzlicher Hochschrank anstelle Nische für Kühlschrank, Fotorückwand sowie Mehrkosten Küchengeräte

Fr. 33'000.00

Mehrkosten Bodenbelag

Fr. 20'000.00

Akustikplatten an Decke, Raumtrenner sowie Fenstersturzbretter

Fr. 28'000.00

Mehrkosten Generalplaner aufgrund Mehrbestellung

Fr. 19'000.00

Diverse kleine Posten

Fr. 17'291.65

Total

Fr. 265'791.65

Sitzung vom 29. September 2025

Vergabemisserfolg BKP 2

Protokoll	BKP		KV	Vergabe	Erfolg/Misserfolg
5	201	Baugrubenaushub	420'000.00	329'415.30	-90'584.70
6	211	Baumeisterarbeiten	785'000.00	747'201.05	-37'798.95
8	211.1	Gerüste	98'000.00	67'575.25	-30'424.75
8	214.1	Zimmerarbeiten	1'427'000.00	1'638'880.05	211'880.05
8	221.1	Fenster in Holz-Metall	63'000.00	57'639.65	-5'360.35
5	221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	240'000.00	248'692.80	8'692.80
11	222/224	Spengle-- und Bedachungsarbeiten	35'000.00	30'221.55	-4'778.45
9	228.2	Lamellenstoren	6'000.00	7'724.90	1'724.90
7	230	Elektroanlagen	400'000.00	410'065.20	10'065.20
6	242	Heizungsanlagen	165'000.00	212'315.60	47'315.60
6	244	Lüftungsanlagen	85'000.00	61'742.95	-23'257.05
6	251	Sanitäranlagen	260'000.00	322'304.20	62'304.20
10	258	Kücheneinrichtung	12'000.00	22'422.70	10'422.70
10	271	Gipserarbeiten	9'000.00	7'987.20	-1'012.80
5	281	Estriche (Unterlagsböden)	25'500.00	20'406.55	-5'093.45
11	282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	9'000.00	11'100.25	2'100.25
16	283.1	Deckenbekleidung aus Metall	10'000.00	12'392.60	2'392.60
16	283.4	Deckenbekleidung aus Holz	30'000.00	47'406.15	17'406.15
16	285.1	Innere Malerarbeiten	36'000.00	14'266.30	-21'733.70
		Total Vergabemisserfolg Gebäude			154'260.25

Die restliche Differenz (2.6%), die weder auf zusätzliche Bestellungen noch auf Vergabemisserfolgen beruht, resultiert aus der Teuerung sowie diverser geringer Minder- und Mehrausmassen.

BKP 3 Betriebseinrichtungen

Genehmigter Kredit	Fr.	815'000.00
Umlagerung von anderen BKP-Positionen	Fr.	- 203'000.00
Mehrbestellung	Fr.	<u>+ 18'144.01</u>
Total	Fr.	- 184'855.99
Massgebliche Kreditsumme	Fr.	630'144.01
Abrechnung	Fr.	581'318.22
Differenz	Fr.	- 48'825.79
Davon Vergabeerfolg	Fr.	29'424.05
Restdifferenz	Fr.	- 19'401.74

Abweichungsbegründung

Die Differenz entstand v.a. durch Vergabeerfolge, insbesondere bei der Photovoltaikanlage.

PROTOKOLL

Gemeinderat

6

Sitzung vom 29. September 2025

Zusätzliche Bestellungen

Beschriftung Tore, Aussenstehle, Fassadenbeschriftung	Fr.	7'000.00
Zusätzliche Handwaschrinne Zerwirkraum	Fr.	<u>11'144.01</u>
	Fr.	18'144.01

Vergabeerfolg

11	331.5	Photovoltaikanlage	377'000.00	350'751.55	-26'248.45
10	367	Salzsilo	83'000.00	79'824.40	-3'175.60
		Total Vergabeerfolg Betriebseinrichtungen			-29'424.05

Die restliche Differenz (2.9%) ist massgeblich auf die tieferen Kosten der Photovoltaikanlage gegenüber der Offerte zurückzuführen.

BKP 4 Umgebung

Genehmigter Kredit	Fr.	300'000.00
Umlagerung aus anderen BKP-Positionen	Fr.	+ 70'000.00
Massgebliche Kreditsumme	Fr.	370'000.00
Abrechnung	Fr.	400'387.40
Differenz	Fr.	+ 30'387.40
Davon Vergabemisserfolg	Fr.	- 3'939.50
Restdifferenz	Fr.	26'447.90

Abweichungsbegründung

Die restliche Differenz (7.15%) ist auf Mehrkosten bei der Geländegestaltung, des Rückbaus des Kieskoffers sowie das Mehrausmass bei den Belagsarbeiten zurückzuführen.

Vergabemisserfolg

17	463	Oberbau	315'000.00	318'939.50	3'939.50
----	-----	---------	------------	------------	----------

BKP 5 Baunebenkosten

Kredit	Fr.	275'000.00
Umlagerung in andere BKP-Positionen	Fr.	+ 5'000.00
Massgebliche Kreditsumme	Fr.	280'000.00
Abrechnung	Fr.	337'307.65
Restdifferenz	Fr.	+ 57'307.65

Abweichungsbegründung

Die restliche Differenz (20.47%) ist mehrheitlich auf zu tief eingesetzte Anschlussgebühren (Wasser, Abwasser, Wärme und Energie) zurückzuführen.

BKP 9 Ausstattung

Kredit	Fr.	103'500.00
Umlagerung in andere BKP-Positionen	Fr.	0.00
Massgebliche Kreditsumme	Fr.	103'500.00
Abrechnung	Fr.	95'876.98
Restdifferenz	Fr.	-7'623.02

Abweichungsbegründung

Die Differenz (7.37 %) entstand aufgrund tieferer Kosten bei der Werkstatteinrichtung.

Abnahme der Abrechnung

Im Rahmen der Urnenabstimmung vom 27.09.2020 genehmigte die Bevölkerung gesamthaft einen Kredit in der Höhe von Fr. 7'261'000.00 (+/- 10%). Somit liegt der massgebliche maximale Kredit, exkl. Teuerung bei Fr. 7'987'100.00. Die Abrechnungssumme (exkl. Vorprojekt) liegt bei Fr. 7'861'749.39. Somit liegt eine Kreditunterschreitung von Fr. 125'350.61 vor.

Teuerungsbereinigt und unter Berücksichtigung des Vorprojekts (Gesamtkosten) liegt eine Kreditunterschreitung von Fr. -608'889.01 vor.

B e s c h l u s s :

1. Die vorliegende Bauabrechnung für den Neubau Werkhof mit Kosten von Fr. 8'011'737.54 und einer Kreditunterschreitung von Fr. -608'889.01 (- 7.60 %) wird genehmigt. Die Kosten wurden dem Konto 1543.5040.00 (INV00046) in den Jahren 2019 bis 2025 belastet.
2. Der Bereichsleiter Liegenschaften wird mit der Garantieüberwachung beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.02
4. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) AL F, S + ICT
 - b) RPK (mit Kostenzusammenstellung zur Kenntnisnahme)

PROTOKOLL
Gemeinderat

8

Sitzung vom 29. September 2025

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 3. Oktober 2025

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber