

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	47
L2.02.06	Übrige Liegenschaften, Bauten, Grundstücke	
	Areal Schützenhausstrasse (alter Werkhof), Grundstücke Kat.-Nrn. 195, 2621 und 3114	2023-282
	Kreditgenehmigung Gesamtleisterwettbewerb zuhanden Gemeindeversammlung	

Ausgangslage

Seit dem Herbst 2023 ist der neue Werkhof an der Hardstrasse in Betrieb und beheimatet den Forst-, Werk- und Kehrriichtbetrieb, die Wasserversorgungsgenossenschaft Embrach sowie den Kadaverraum. Das ehemalige Werkhofareal an der Schützenhausstrasse wurde seither verschiedenen befristeten Zwischennutzungen zugeführt.

Bereits frühzeitig setzte sich der Gemeinderat mit der künftigen Nutzung des Areals nach dem Wegzug der kommunalen Betriebe auseinander. Am 27. Juni 2022 unterbreitete der Gemeinderat der Gemeindeversammlung daher eine Vorlage mit dem Antrag, ihm die Kompetenz zur Vergabe des Areals an der Schützenhausstrasse im Baurecht zu erteilen. Das Interesse an den Baurechtsgrundstücken erwies sich in der Folge als gering; konkrete Angebote gingen keine ein. Hingegen meldete sich die Losinger Marazzi AG, Zürich, mit dem Vorschlag einer gemeinsamen Projektentwicklung. Der Gemeinderat befasste sich an seiner Sitzung vom 10. Juli 2023 (GRB 125) mit diesem Vorschlag und stimmte dem Abschluss einer Projektentwicklungsvereinbarung zu.

An der Sitzung vom 8. Januar 2024 (GRB 8) unterbreitete die Ressortvorsteherin Bau + Infrastruktur (RV B + I) einen Konzeptentwurf mit vier Kindergärten und einem Hort für eine öffentliche Nutzung sowie einer Wohnüberbauung für eine konventionelle Nutzung. Der Gemeinderat stimmte diesem Konzeptentwurf im Rahmen der Beratung zu.

In der weiteren Projektentwicklung nahm das Vorhaben zunehmend konkrete Formen an. Die RV B + I entschied daher, für die nächsten Projektphasen dem Gemeinderat die Einsetzung einer Planungskommission zu beantragen und dieser eine Bauherrenberatung beizustellen. Mit Beschluss vom 5. Mai 2025 (GRB 70) beauftragte der Gemeinderat deshalb im Rahmen einer Submission im Einladungsverfahren die Basler & Hofmann AG mit der Bauherrenberatung für die Projektbegleitung und genehmigte dafür einen Kredit in der Höhe von Fr. 142'000.00.

Zeitgleich vergab die Abteilungsleiterin Bau + Infrastruktur (AL B + I) den Auftrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie inklusive Grobkostenschätzung im freihändigen Verfahren unter Konkurrenz an die Landis AG Bauingenieure + Planer, Geroldswil.

PROTOKOLL

Gemeinderat

Sitzung vom 9. März 2026

Die Machbarkeitsstudie wurde im Herbst 2025 abgeschlossen und vom Gemeinderat mit Beschluss GRB 160/29.09.2025 genehmigt. Gleichzeitig legte der Gemeinderat das weitere Vorgehen fest und beschloss, der Gemeindeversammlung vom Juni 2026 einen Antrag für einen Planungskredit zu unterbreiten. In der Zwischenzeit ermittelte die Planungskommission die Höhe des zu beantragenden Kredits für die Gesamtleistungssubmission und legt diesen dem Gemeinderat zur Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vor.

Erwägungen

Zur Durchführung des Gesamtleisterwettbewerbs inkl. Zwischenbesprechung ist ein Planungskredit von Fr. 530'000.00 erforderlich.

Kreditabschätzung Gesamtleistungssubmission (GLS)				Variante Variante 2 «Fokus Gemeindebedarf»					
Grobkostenschätzung:				CHF inkl. MwSt.					
Gesamttotal (exkl. GLS)				8'400'000					
ohne Zwischenbesprechung				Mehrkosten Zwischenbesprechung					
Kostenart	Detail	Einheit	Kosten pro Einheit [CHF]	Kosten gesamt [CHF]	Gesamtkosten [CHF]	Einheit	Kosten pro Einheit [CHF]	Kosten gesamt [CHF]	Gesamtkosten [CHF]
Vorbereitungsarbeiten	Definition detailliertes Raumprogramm und Rahmenbedingungen	1	8'000.00	8'000.00	72'000.00	keine Vorprüfung bei Zwischenbesprechung keine Vorprüfung bei Zwischenbesprechung			
	Pflichtenheft Fachplaner HLKSE (inkl. Vorprüfung)	1	25'000.00	25'000.00					
	Pflichtenheft Nachhaltigkeit (inkl. Vorprüfung)	1	20'000.00	20'000.00					
	Geologisches Gutachten / Sondierungen	vorab / bereits erstellt							
	Altlasten- und Gebäudeschadstoffgutachten (für Rückbauten)	vorab / bereits erstellt							
	Statisches Gutachten (separate Gebäude / Projektierungen)	nicht notwendig							
	Terrainaufnahmen + AV-Daten	1	2'000.00	2'000.00					
	Werkleitungen	1	1'000.00	1'000.00					
	Grundbuchauszug	1	500.00	500.00					
	Altlasten	nicht notwendig							
	Lärmgutachten	1	3'000.00	3'000.00					
	Modelle erstellen	5	1'500.00	7'500.00					
	Kanalaufnahmen	1	5'000.00	5'000.00					
Total Vorbereitung									
Präqualifikation	Erstellen der Unterlagen	1	8'000.00	8'000.00	20'000.00				
	Durchführen Präqualifikation	1	12'000.00	12'000.00					
	Total Präqualifikation								
Gesamtleistungssubmission	Durchführen Gesamtleistungssubmission	1	73'000.00	73'000.00	320'000.00	1 20'000.00 20'000.00 5 10'000.00 50'000.00 4 3'000.00 12'000.00 keine Vorprüfung bei Zwischenbesprechung 5 700.00 3'500.00 85'500.00			
	Zwischenbesprechungen inkl. Vorprüfung	exkl.							
	Entschädigung Gesamtleistungsanbieter	5	40'000.00	200'000.00					
	Kosten Beurteilungsjury	4	9'000.00	36'000.00					
	Brandschutz (Vorprüfung)	1	5'000.00	5'000.00					
	Baurecht (Vorprüfung)	5	1'200.00	6'000.00					
	Total Gesamtleistungssubmission								
Diverses	Sitzungsgelder	nicht enthalten			7'000.00	nicht enthalten nicht enthalten 2'000.00 2'000.00			
	Aufwendungen Verwaltung	nicht enthalten							
	Kopierkosten			7'000.00					
	Total Diverses								
Unvorhergesehenes	in [%] der voraussichtlichen Kosten	5%		21'000.00	21'000.00	5% 4'000.00 -1'500.00 2'500.00			
	Rundung			0.00					
Kredit Gesamtleistungssubmission		inkl. MwSt.		440'000.00	inkl. MwSt.		90'000.00		
Aufwendungen Landis AG				107'000.00	440'000.00			23'500.00	90'000.00
Entschädigungen GLA's				200'000.00				50'000.00	
Experten				50'000.00				0.00	
Fachjury				36'000.00				12'000.00	
Diverses und Reserve				47'000.00				4'500.00	

B e s c h l u s s :

1. Die Kreditvorlage für den Planungskredit (Gesamtleistersubmission) von Fr. 530'000.00 für den Neubau eines 4-fach-Kindergartens und eine Hortstruktur wird gemäss Kosten-schätzung zuhanden der Rechnungsprüfungskommission und der Stimmberechtigten verabschiedet.
2. Die Kreditvorlage wird den Stimmberechtigten der Gemeinde Embrach anlässlich der Gemeindeversammlung vom 22. Juni 2026 zur Abstimmung unterbreitet.
3. Die Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die Rechnungsprüfungs-kommission adäquat über das Projekt zu informieren.
4. Die Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur wird mit der Ausarbeitung des Antrags und des beleuchtenden Berichts bis zur Gemeinderatssitzung vom 04.05.2026 beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
a) L2.02.06
6. Mitteilung per E-Mail an:
a) AL F, S + ICT

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 12. März 2026

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber