

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	159
L2.02.05	Schul- und Sportanlagen	
	Schulhaus Dorf Trakt M - Gesamtsanierung	2026-85
	Grobkostenschätzung - Weiteres Vorgehen	

Das Wichtigste in Kürze

Das denkmalgeschützte Schulhaus Dorf (Trakt M) weist einen umfassenden baulichen und technischen Sanierungsbedarf auf. Die Machbarkeitsstudie bestätigt, dass eine Gesamtsanierung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben technisch möglich und wirtschaftlich zweckmässig ist. Die Grobkosten betragen rund Fr. 5,23 Mio. für gebundene und rund Fr. 132'000 für nicht gebundene Massnahmen.

Für die weiteren Planungsleistungen wird eine selektive Generalplanersubmission mit vorgängiger Präqualifikation durchgeführt. Zur fachtechnischen Begleitung bis zur Kreditabrechnung wird eine Baukommission unter Einbezug der Primarschule eingesetzt. Der Generalplanerauftrag und die weiteren Kredite werden dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt. Die Bauarbeiten sind für die Schuljahre 2028/29 und 2029/30 vorgesehen.

Ausgangslage

Das Schulhaus Dorf (Trakt M) an der Dorfstrasse 4 wurde 1870 erbaut und zählt zu den bedeutenden bau- und ortsgeschichtlichen Zeugnissen des ländlichen Schulhausbaus im 19. Jahrhundert. Als ortsbildprägendes Gebäude besitzt das Schulhaus einen hohen historischen und kulturellen Wert. Das Gebäude gilt als Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung. Sein langfristiger Erhalt liegt daher im öffentlichen Interesse.

Am 22. Mai 2024 reichte die Gemeinde Embrach bei der Baudirektion des Kantons Zürich ein Provokationsbegehren gemäss § 213 des Planungs- und Baugesetzes ein. Ziel war es, den Schutzzumfang verbindlich festzulegen und damit die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen für die geplante Instandsetzung zu schaffen.

Mit Verfügung vom 9. März 2026 (Nr. 0422/2025) stellte die Baudirektion das Gebäude formell unter Schutz. Gleichzeitig hielt sie fest, dass der verwaltungsrechtliche Vertrag (Schutzvertrag) vom 26. Februar 2026, dem der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 199 vom 10. November 2025 zugestimmt hatte, integrierender Bestandteil der Unterschutzstellung ist. Sämtliche Sanierungsarbeiten sind daher nach den Vorgaben dieses Vertrags auszuführen.

Die durchgeführten Zustandsanalysen und Vorabklärungen zeigen einen umfassenden baulichen, technischen und betrieblichen Sanierungsbedarf. Mängel bestehen insbesondere bei der Gebäudehülle, der Haustechnik, dem Brandschutz, der Hindernisfreiheit und der Kanalisation sowie teilweise bei der statischen Tragfähigkeit. Verschiedene Gebäudeteile und technische Anlagen entsprechen zudem nicht mehr den heutigen gesetzlichen und betrieblichen Anforderungen. Eine umfassende Sanierung ist deshalb erforderlich, um die historische

Sitzung vom 17. August 2026

Bausubstanz nachhaltig zu erhalten und den sicheren, zeitgemässen Betrieb des Schulhauses langfristig zu gewährleisten.

A Machbarkeitsstudie

Mit Beschluss Nr. 9 vom 11. März 2025 bewilligte die Geschäftsleitung einen Kredit für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Gesamtsanierung des Schulhauses einschliesslich einer Variante für den Ausbau des Dachgeschosses. Mit der Ausarbeitung wurde die zfp architektur ag beauftragt.

Die Machbarkeitsstudie entstand in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und bildete zugleich eine wesentliche Grundlage für den rechtskräftigen Schutzvertrag. Sie zeigt auf, dass eine Gesamtsanierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der technischen und denkmalpflegerischen Anforderungen möglich und wirtschaftlich zweckmässig umgesetzt werden kann.

Folgende Massnahmen sind im Rahmen der Gesamtsanierung vorgesehen:

- statische Ertüchtigungsmassnahmen;
- Sanierung und Ertüchtigung der Gebäudehülle;
- Fassadeninstandsetzung;
- energetische Massnahmen und Dämmarbeiten;
- Ersatz der Aussentüren;
- Erneuerung beziehungsweise Instandsetzung des Sonnenschutzes;
- Erneuerung der Elektroanlagen;
- Erneuerung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen;
- brandschutztechnische Anpassungen;
- hindernisfreie Erschliessung mittels Lifteinbau;
- notwendige Gipser-, Maler- und Innenausbauarbeiten;
- Massnahmen im Zusammenhang mit gesetzlichen Anforderungen, Sicherheit und Betrieb.

Diese Kosten gelten als gebunden, da die vorgesehenen Massnahmen der Werterhaltung, der Sicherstellung eines rechtskonformen Betriebs sowie der Behebung bestehender baulicher und technischer Mängel dienen. Sie sind aufgrund des Gebäudezustands und der gesetzlichen Vorgaben erforderlich und gewährleisten den langfristigen Erhalt des Gebäudes sowie einen sicheren und zeitgemässen Schulbetrieb.

Ergänzend zu den gebundenen Massnahmen werden weitere Teilprojekte zur Gestaltung des Aussenraums in das Gesamtprojekt aufgenommen. Diese gelten als nicht gebundene Ausgaben. Vorgesehen sind insbesondere ein zusätzlicher gedeckter Velounterstand sowie weitere gestalterische Aufwertungen des Aussenraums.

Sitzung vom 17. August 2026

Variante Dachstockausbau

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde auch ein Ausbau des Dachgeschosses geprüft. Dessen Nutzung, beispielsweise als Bibliothek oder für Gruppenräume, hätte zusätzliche Raumkapazitäten geschaffen und bestehende Schulräume entlastet.

Die Abklärungen zeigten jedoch, dass ein Ausbau mit erheblichen baulichen und technischen Herausforderungen verbunden wäre, die nur mit unverhältnismässig hohem Aufwand hätten bewältigt werden können. Entsprechend belief sich die Grobkostenschätzung dafür auf Fr. 801'839.30.

In Absprache mit der Primarschule wurde daher entschieden, auf den Ausbau des Dachgeschosses zu verzichten und das Projekt auf die erforderlichen Instandsetzungs- und Ertüchtigungsmassnahmen zu konzentrieren.

Die Machbarkeitsstudie weist folgende Grobkosten mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ aus:

Gebundene Kosten:	Fr. 5'292'794.00 inkl. MWST
Nicht gebundene Kosten:	Fr. 131'882.00 inkl. MWST

B Generalplanersubmission

Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie wurde die Landis AG, Bauingenieure + Planer, mit der Vorbereitung und Durchführung der Generalplanersubmission beauftragt. Der entsprechende Auftrag wurde im März 2026 zum Preis von Fr. 39'000.00 inklusive MWST vergeben. Mit der Grobkostenschätzung und dem Entscheid, auf den Ausbau des Dachgeschosses zu verzichten, sind die Grundlagen für die nächste Projektphase geschaffen.

Für die Vergabe der weiteren Planungsleistungen ist ein selektives Verfahren mit vorgängiger Präqualifikation vorgesehen. In einer ersten Phase werden Generalplanerteams ausgewählt, die über die erforderliche fachliche und organisatorische Eignung verfügen. Dabei können insbesondere ihre Erfahrung mit vergleichbaren Bauvorhaben und denkmalgeschützten Gebäuden sowie ihre personellen und organisatorischen Voraussetzungen berücksichtigt werden. Das selektive Verfahren ermöglicht einen transparenten und wirtschaftlichen Wettbewerb.

In der zweiten Phase werden neben dem Preis insbesondere die Qualität der angebotenen Leistungen und die vorgesehene Projektorganisation beurteilt. Damit sollen die Projektrisiken in Bezug auf Kosten, Termine und Qualität reduziert werden.

Das Verfahren richtet sich nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungsrechts und umfasst die Präqualifikation sowie die anschliessende Ausschreibung unter den ausgewählten Generalplanerteams. Für die Beurteilung der Teilnahmeanträge in der Präqualifikationsphase ist ein Bewertungsgremium einzusetzen. Die Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur schlägt folgende Zusammensetzung vor:

Sitzung vom 17. August 2026

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur (RV B+I), Rebekka Bernhardsgrütter
- Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur (AL B+I), Fabienne Stutz
- Bereichsleiter Liegenschaften (BL L), Boletín Ajvazaj

Beratende Experten ohne Stimmrecht:

- Walter Pasquale, Pasquale Baumanagement AG
- Alessia Morisoli, Landis AG, Bauingenieure + Planer
- André Wenzinger, Landis AG, Bauingenieure + Planer

Die eigentliche Generalplanersubmission wird anschliessend mit den präqualifizierten Teams durchgeführt. Über den Zuschlag an das Generalplanerteam entscheidet der Gemeinderat mit separatem Beschluss.

C Baukommission

Um die zweite Stufe der Submission und die anschliessende Ausarbeitung des Projekts zu begleiten, schlägt die RV B+I nun die Einsetzung einer Baukommission (BAUKO) vor. Diese Baukommission soll den gesamten Prozess bis zum Abschluss der Arbeiten begleiten und sich aus folgenden Personen zusammensetzen:

Mitglieder mit Stimmrecht

- RV B+I (Präsidentin)
- AL B+I
- BL L (Sekretär, Protokoll bis Vergabe GP)
- 2 Vertretende Primarschule Embrach (einzusetzen durch die Primarschulpflege)

Mitglieder ohne Stimmrecht

- Haupthauswart Schulliegenschaften Süd
- Generalplaner (nach der Vergabe, inkl. Protokoll)
Alessia Morisoli, Landis AG, Bauingenieure + Planer, (bis zur Vergabe an den Generalplaner)
André Wenzinger, Landis AG, Bauingenieure + Planer, (bis zur Vergabe an den Generalplaner)

Die Baukommission soll im Rahmen der jeweils bewilligten Kredite selbstständig handeln können. Kostenabweichungen von mehr als 10 % sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Sind bei der Erarbeitung des Bauprojekts oder während dessen Umsetzung wesentliche strukturelle Projektänderungen vorgesehen, ist der Gemeinderat unabhängig von deren Kostenfolgen umgehend zu informieren und dessen Zustimmung einzuholen.

D Weiteres Vorgehen

Die Publikation der Präqualifikation auf simap.ch ist für den 21. August 2026 vorgesehen. Die Teilnahmeanträge sind bis zum 6. Oktober 2026 einzureichen. Der Gemeinderat soll an seiner Sitzung vom 30. November 2026 über das Ergebnis der Präqualifikation und die Zulassung der geeigneten Generalplanerteams zur zweiten Verfahrensstufe entscheiden. Die präqualifizierten Teams können ihre Angebote anschliessend bis zum 2. Mai 2027 einreichen.

Ziel ist es, den erforderlichen Planungskredit für das Vor- und Bauprojekt im Sommer 2027 bewilligen zu lassen und den Generalplanerauftrag zu vergeben. Die Ausführung der Bauarbeiten ist nach heutigem Planungsstand während der Schuljahre 2028/29 und 2029/30 vorgesehen.

Erwägungen

Der Gemeinderat erachtet die Gesamtsanierung des Schulhauses Dorf als notwendig und zweckmässig. Das Gebäude weist aufgrund seines Alters einen erheblichen baulichen und technischen Sanierungsbedarf auf. Verschiedene Gebäudeteile erfüllen die heutigen gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Brandschutz, Hindernisfreiheit, Energieeffizienz und Gebäudetechnik nicht mehr. Mit der vorgesehenen Sanierung kann die langfristige Werterhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes sichergestellt sowie ein zeitgemässer und sicherer Schulbetrieb gewährleistet werden.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie sowie die Grobkostenschätzung bilden eine fundierte Grundlage für das weitere Vorgehen.

Der Gemeinderat unterstützt zudem die Durchführung einer selektiven Generalplanersubmission mit vorgängiger Präqualifikation. Dieses Verfahren ermöglicht die Auswahl von Generalplanerteams, welche über die erforderliche Erfahrung mit komplexen und denkmalgeschützten Bauvorhaben verfügen. Gleichzeitig gewährleistet das Verfahren einen transparenten Wettbewerb, bei welchem neben wirtschaftlichen Kriterien insbesondere auch die Qualität der angebotenen Leistungen berücksichtigt wird. Dadurch können Risiken hinsichtlich Kosten, Terminen und Projektorganisation frühzeitig minimiert werden.

Die vorgeschlagene Zusammensetzung des Bewertungsgremiums sowie der späteren Baukommission stellt sicher, dass sowohl die politischen als auch die fachlichen und betrieblichen Interessen während der gesamten Projektentwicklung angemessen vertreten sind. Durch die Einbindung der Primarschule als Nutzervertretung sowie externer Fachspezialisten wird eine ausgewogene Entscheidungsgrundlage geschaffen.

Mit dem vorliegenden Beschluss werden noch keine Bauarbeiten ausgelöst. Vielmehr schafft der Gemeinderat die Voraussetzungen für die Durchführung eines rechtssicheren Vergabeverfahrens und die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts. Über die Vergabe des Generalplanermandats sowie über die später erforderlichen Kredite wird der Gemeinderat beschliessen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem gewählten Vorgehen die denkmalpflegerischen Anforderungen, die betrieblichen Bedürfnisse der Primarschule sowie die finanziellen Interessen der Gemeinde in ausgewogener Weise berücksichtigt werden. Die Durchführung der selektiven Generalplanersubmission bildet deshalb den nächsten notwendigen Schritt zur nachhaltigen Sicherung und Erneuerung des Schulhauses Dorf.

B e s c h l u s s :

1. Die Grobkostenschätzung für die Sanierung des Schulhauses Dorf (Trakt M) inkl. Umgebungsgestaltung mit Gesamtkosten von CHF 5'234'474.70 inkl. MWST wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Durchführung einer selektiven Generalplanersubmission mit vorgängiger Präqualifikation gemäss den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens wird zugestimmt.
3. Für die Durchführung der Präqualifikation wird folgendes Bewertungsgremium eingesetzt:

Stimmberechtigte Mitglieder

- RV B+I
- AL B+I
- BL L

Mitglieder ohne Stimmrecht

- Walter Pasquale, Pasquale Baumanagement AG
- Alessia Morisoli, Landis AG, Bauingenieure + Planer
- André Wenzinger, Landis AG, Bauingenieure + Planer

3. Für die fachtechnische Begleitung der Sanierung bis und mit der Kreditabrechnung wird gestützt auf Art. 13 und 19 der Gemeindeordnung (GO) ein Ausschuss mit der Bezeichnung «Baukommission Gesamtsanierung Trakt M» (BAUKO) eingesetzt. In diesen werden folgende Personen gewählt:

3.1 Mitglieder mit Stimmrecht

- RV B+I (Präsidentin)
- AL B+I
- BL L (Sekretär, Protokoll bis Vergabe GP)
- 2 Vertretende Primarschule Embrach (einzusetzen durch die Primarschulpflege)

3.2 Mitglieder ohne Stimmrecht

- Haupthauswart Schulliegenschaften Süd
- Generalplaner (nach der Vergabe)
- Alessia Morisoli, Landis AG, Bauingenieure + Planer (bis zur Vergabe an den Generalplaner)
- André Wenzinger, Landis AG, Bauingenieure + Planer (bis zur Vergabe an den Generalplaner)

Sitzung vom 17. August 2026

3.3 Stellvertretung

Die Stellvertreterregelung richtet sich nach dem Organisations- und Verwaltungsreglement der Gemeinde Embrach.

3.4 Finanzkompetenz

Die BAUKO handelt im Rahmen der durch den Gemeinderat bewilligten Kredite eigenständig.

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

Sind zusammen mit der Umsetzung einschneidende, strukturelle Änderungen am Projekt (unabhängig der Kostenfolge) vorgesehen, ist der Gemeinderat umgehend zu konsultieren.

3.5 Vergabekompetenz

Die Vergabe von Bauarbeiten und Dienstleistungen hat nach den Vorgaben des Submissionsrechts und der internen Weisung «Richtlinie zu freihändigen Verfahren» zu erfolgen. Soweit möglich sind Unternehmer aus dem Embrachertal zu berücksichtigen.

4. Die Primarschule wird gebeten, zwei Vertretungen für die Baukommission zu bestimmen und diese der Abteilungsleitung Bau und Infrastruktur zu melden.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.05
6. Mitteilung durch E-Mail an:
 - a) Primarschulpflege Embrach, Präsident

Beilagen

- Grobkostenschätzung vom 12.05.2026
- Präqualifikation Pflichtenheft Generalplaner vordatiert auf 21.08.2026
- Präqualifikation Eingabeformular Generalplaner vordatiert auf 21.08.2026
- Interner Ablauf GP-Submission

PROTOKOLL
Gemeinderat

8

Sitzung vom 17. August 2026

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 19. August 2026

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber