

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	156
L2.02.05	Schul- und Sportanlagen	
	Gesamtsanierung Kindergarten Vorderbächli	2023-371
	Einsetzung Baukommission - Genehmigung Projektierungskredit	

Ausgangslage

Die Liegenschaft des Kindergarten Vorderbächli umfasst einen 1985 erstellten Doppelkindergarten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Kindergärten mit dazugehörigen Garderoben, ein Geräteraum sowie eine WC-Anlage. Der kleine Estrich dient als Lager und in der teilweisen Unterkellerung ist nebst dem Schutzraum ein Gymnastikraum untergebracht.

Seit über 25 Jahren erfolgten keine grösseren Renovations- und Sanierungsmassnahmen. Es sind zum Teil deutliche Gebrauchsspuren sichtbar und vieles entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Der bauliche Zustand kann als abgenutzt bezeichnet werden. In der Gebäudezustandsuntersuchung und Grobdiagnose von Bühler & Oettli Baumanagement aus dem Jahre 2011 ist nachzulesen, dass kein akuter Handlungsbedarf bestehe. Das Gebäude sei in einem dem Alter entsprechenden Zustand, sollte aber in nächster Zeit renoviert werden um grössere und tiefgreifendere Massnahmen in Zukunft zu vermeiden. In diesem Zuge sollten auch energetische Massnahme für die Verbesserung des Wärmeschutzes getroffen werden.

Das Investitionsprogramm 2023 – 2032 sieht vor, den Kindergarten Vorderbächli, nach Abschluss der Sanierungsarbeiten am Gemeindehaus in Angriff zu nehmen (Herbst 2024). Die Kosten sind dementsprechend im Budget eingestellt.

Die Abteilung Bau und Infrastruktur beauftragte die zfp architektur, Bülach mit der Ausarbeitung einer Kostenschätzung für die Gesamtsanierung des Kindergartens. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Remo Häne (BL Liegenschaften), Kathryn Meier (Schulleiterin) und Mike Jung (Hauswart) begleitete diese Arbeiten.

Der Kostenschätzung liegen zudem die Erkenntnisse aus dem "Bericht Schulraumoptimierung" der Basler & Hofmann (Seite 29 und 30), dat. 20.05.2022 sowie dem Spielplatzkonzept, dat. 23.09.2016, aktualisiert 01.07.2019 (Seite 11) zu Grunde.

Die nun vorliegende Kostenschätzung (dat. 29.08.2023) weist Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 1'556'500.00 (Kostengenauigkeit +/- 20 %) aus.

Erwägungen

Da die Grundstruktur des Gebäudes intakt und kein zusätzlicher Raumbedarf ausgewiesen ist, erachtet die RV B+I die Gesamtsanierung als zielführende und nachhaltige Massnahme, um das Gebäude für die nächsten Jahre zu ertüchtigen.

Sitzung vom 13. September 2023

In einem nächsten Schritt gilt es einen Kostenvoranschlag (KV) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % auszuarbeiten. Um den Prozess effizient zu gestalten, sollen mit der Vergabe des Auftrages zur Erstellung des KV's auch gleich die Planungs- und Baubegleitungsaufgaben bis Abschluss Bauprojekt vergeben werden.

Für diese Arbeiten sollen wiederum zfp architektur AG, Bülach beauftragt werden. Die Offerte vom 30.08.2023 weist Kosten in der Höhe von Fr. 135'788.70 aus. In diesen Kosten sind folgende Arbeiten eingerechnet:

- Ausarbeitung Bauprojekt
- Bewilligungsverfahren
- Ausschreibung, Offertenvergleiche, Vergabe
- Ausführungsprojekt
- Ausführung
- Inbetriebnahme und Abschluss

Die offerierte Summe liegt somit unter dem Schwellenwert von Fr. 150'000.00 (Dienstleistungen) gemäss den Submissionsbestimmungen und kann im freihändigen Verfahren vergeben werden. Aufgrund der Vorkenntnisse und der Vorarbeiten für die Kostenschätzung wurde auf die Einholung von Konkurrenzofferten verzichtet.

Das Projektterminprogramm sieht folgende Meilensteine,

- | | |
|---|-------------------------|
| • Projekt und Kostenvoranschlag | 13.09.2023 – 15.12.2023 |
| • Abgabe KV und Projekt | 15.12.2023 |
| • Projektgenehmigung / Kreditfreigabe GR | 08.01.2024 |
| • Bewilligungsverfahren inkl. Rekursfrist | 18.12.2023 – 28.05.2024 |
| • Werkplanung Architekt / Bauingenieur | 04.03.2024 – 28.06.2024 |
| • Submissionen | 25.03.2024 – 16.08.2024 |
| • Baubeginn | 16.09.2024 |
| • Bauzeit 10 Monate | 16.09.2024 – 18.07.2025 |
| • Übergabe an Primarschule | 18.07.2025 |

Um die Ausarbeitung des Bauprojektes mit allen Stakeholder zu begleiten, schlägt die RV B+I die Einsetzung einer Baukommission (BAUKO) vor. Diese Baukommission soll den gesamten Prozess bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten begleiten und sich aus folgenden Personen zusammensetzen:

Stimmberechtigte Mitglieder

- Rebekka Bernhardsgrütter, Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur (Präsidentin)
- Daniel von Büren, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur ad interim
- Remo Häne, Bereichsleiter Liegenschaften (Sekretär)
- Vertretung Primarschule Embrach (einzusetzen durch die Primarschulpflege)

Sitzung vom 13. September 2023

Nicht stimmberechtigte Mitglieder

- Mike Jung, Haupthauswart Schulliegenschaften Süd
- Sascha Züricher, zfp architektur ag (Projektverfasser)
- Jonas Fryand, zfp architektur ag (Projektverfasser, Protokoll)

Die BAUKO soll im Rahmen der jeweils bewilligten Kredite selbständig handeln können. Sind zusammen mit der Erarbeitung des Bauprojektes oder der Umsetzung einschneidende, strukturelle Änderungen am Projekt (unabhängig der Kostenfolge) vorgesehen, oder Kostenüberschreitungen zu erwarten, ist der Gemeinderat umgehend zu kontaktieren und die nötigen Nachtragskredite genehmigen zu lassen.

B e s c h l u s s :

1. Der Gemeinderat nimmt die Kostenschätzung der zfp Architektur, Bülach zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die RV B+I sowie den AL B+I mit dem Projektvollzug gemäss nachfolgenden Beschlüssen.
2. Für die fachtechnische Begleitung des Bauprojekts, bis und mit Kreditabrechnung, wird gemäss Ausführungen in den Erwägungen und gestützt auf Art. 13 und 19 der Gemeindeordnung (GO), ein Ausschuss mit der Bezeichnung "Baukommission Kindergarten Vorderbächli" (BAUKO) bestellt und als Mitglieder folgende Personen gewählt:
 - 2.1 Mit Stimmrecht
 - Rebekka Bernhardsgrütter, Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur (Präsidentin)
 - Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur
 - Bereichsleiter Liegenschaften (Sekretär)
 - Vertretung Primarschule Embrach
 - 2.2 Mit beratender Stimme, ohne Stimmrecht
 - Mike Jung, Haupthauswart Schulliegenschaften Süd
 - Sascha Züricher, zfp architektur ag (Projektverfasser)
 - Jonas Fryand, zfp architektur ag (Projektverfasser, Protokoll)
 - 2.3 Stellvertretung

Die Stellvertreterregelung richtet sich nach Organisations- und Verwaltungsreglement der Gemeinde Embrach und dem Organisationsstatut & Geschäftsreglement (Vertretung Primarschule).
 - 2.4 Finanzkompetenz

Die BAUKO handelt im Rahmen des noch zu bewilligenden Projektes und des noch zu genehmigenden Kredites durch den Gemeinderat eigenständig.

Sitzung vom 13. September 2023

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.

2.5 Vergabekompetenz

Die Vergabe von Bauarbeiten und Dienstleistungen hat nach den Vorgaben des Submissionsrechts zu erfolgen. Soweit möglich sind Unternehmer aus dem Embrachertal zu berücksichtigen.

3. Der Kredit für die Planungs- und Baubegleitungsaufgaben von total Fr. 135'000.0 inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto 1575.5040.00 / INV00140, bewilligt.
4. Der Auftrag für die Planungs- und Baubegleitungsaufgaben wird gemäss Offerte vom 30.08.2023 an die zfp architektur ag, Bülach im freihändigen Verfahren zum Preis von Pauschal Fr. 135'788.70 vergeben.
5. Die Primarschule wird gebeten, eine Vertreterin oder einen Vertreter der Primarschule für die Baukommission bis 30. September 2023 zu bestimmen.
6. Die Primarschule wird gebeten, die Eltern frühzeitig über die Sanierungsarbeiten in Kenntnis zu setzen. Für die Kommunikation nach aussen wird die Medienstelle der Gemeinde Embrach (Geschäftsführung) eingesetzt.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.05
8. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) Mitglieder Baukommission Kindergarten Vorderbächli
 - b) Primarschulpflege zur Beschlussfassung über Abberufung eines Mitglieds in die BAUKO
 - c) AL F+S

PROTOKOLL
GEMEINDERAT

5

Sitzung vom 13. September 2023

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 22. September 2023 dvb/fs

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Geschäftsführer