

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	169
L2.02.03	Gemeindehaus	
	Gemeindehaus und Gemeindehaussaal Sanierung	2023-369
	Einsetzung Baukommission - Genehmigung Projektierungskredit	

Ausgangslage

Die Liegenschaft Dorfstrasse 9 umfasst ein 1919 erstelltes Verwaltungsgebäude mit grossem Saal, welches im Laufe der Jahre immer wieder um- und ausgebaut wurde. Heute schliesst das Gebäude diverse Anbauten verschiedenen Alters mit ein. Das Gebäude wurde ordentlich unterhalten und befindet sich weitgehend sowohl baulich als auch gebäudetechnisch in einem guten Zustand. Die Umgebungsgestaltung im Gartenbereich wurde bereits mit der Sanierung Dorfstrasse 7 realisiert, Dorfstrassenseitig soll die Umgestaltung im Rahmen des BGKs erfolgen.

Die haustechnischen Anlagen und Installationen im Innern wurden durch die jeweiligen grösseren Umbaumassnahmen immer wieder angepasst und teilweise erneuert. Somit entsprechen die Haustechnik und die Installationen weitestgehend dem Stand der Technik. Ungenügend und nicht mehr zeitgemäss ist jedoch der Gemeindehaussaal (Technik und Küche). Ebenso wurden an der Gebäudestruktur/-Hülle abgesehen von einem neuen Anstrich bisher keine wesentlichen Renovationen ausgeführt. Im Sinne der Nachhaltigkeit drängen sich daher energetische Sanierungsmassnahmen auf.

Im Investitionsprogramm der Gemeinde Embrach wurde vorgesehen, das Gemeindehaus sowie den Gemeindehaussaal, nach Abschluss der Umbauarbeiten an der Dorfstrasse 7 in Angriff zu nehmen. Die entsprechenden Kosten sind in der Investitionsrechnung eingestellt.

In der Erarbeitung der Kostenschätzung zeigte sich, dass es sinnvoll ist, die beiden Lose "Innensanierung" und "Energetische Massnahmen" unabhängig voneinander auszuführen, um die Behinderungen im und um das Gemeindehaus in einem erträglichen Mass zu halten. Ziel ist es, den Gemeindehaussaal im Sommer 2024 umfassend zu sanieren, damit dieser den Mieterinnen und Mieter so rasch wie möglich wieder zur Verfügung steht. Die energetische Sanierung soll in einem zweiten Schritt angegangen und der Projektierungskredit zu einem späteren Zeitpunkt beantragt werden.

Um die Synergien und Erfahrungen aus der Erweiterung und dem Umbau der Dorfstrasse 7 zu nutzen beauftragte die Abteilung Bau und Infrastruktur die TSCHANDER.KELLER *architekten*, Zürich mit der Ausarbeitung einer Kostenschätzung für die Innensanierung des Gemeindehaussaales und des Gemeindehauses. Begleitet wurde diese Grundlagenerarbeitung durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus Rebekka Bernhardsgrütter (RV B+I), Urs Andermatt (BL B+I), Remo Häne (BL Liegenschaften) und Roman Maurer (Hauswart).

Die nun vorliegende Kostenschätzung für das Los "Innensanierung" weist Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 1'559'000.00 aus. In diesen Kosten sind folgende Arbeiten eingerechnet:

Sitzung vom 2. Oktober 2023

Gemeindehaussaal

- Ersatz Küche Saal
- Sanierung WC und Garderobe unterhalb Bühne
- Malerarbeiten (innen)*
- Parkett Bühne
- Ersatz Türen
- Schliessanlage
- Sanierung Abluftsystem

Gemeindehaus

- Ersatz Fenster (wenn älter als 1985)*
- Ersatz Dachflächenfenster*
- Rückbau Schrankwand grosses Sitzungszimmer*
- Sanierung Unterlagsboden Archiv*
- Malerarbeiten (innen)*
- teilweise Ersatz Beleuchtung
- Ersatz Lift
- Schliessanlage*

Die mit * bezeichneten Arbeiten Bestandteil des Projektierungsauftrages und werden durch den BL Liegenschaft sowie den Haupthauswart Liegenschaft Mitte direkt begleitet.

Erwägungen

Da die Grundstruktur des Gebäudes intakt und kein zusätzlicher Raumbedarf von Nöten ist, erachtet die RV B+I die vorgesehenen Sanierungsarbeiten als zielführende und nachhaltige Massnahme, um das Gebäude innen für die nächsten 30 Jahre zu ertüchtigen.

Im nächsten Schritt gilt es nun ein Bauprojekt «Innensanierung» auszuarbeiten mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Für diese Arbeiten sollen wiederum TSCHANDER.KELLER architekten beauftragt werden. Die Offerte vom 22.09.2023 weist Kosten in der Höhe von Fr. 142'000 In diesen Kosten sind folgende Arbeiten eingerechnet:

- Bauprojekt: Bauprojektplanung und Detailstudien
- Ausführungsprojekt: Ausführungs- und Detailplanung
- Ausschreibung: Offerierung, Kostenvoranschlag und Vergabe
- Ausführung: Terminprogramm, Bauleitung, Kostenkontrolle
- Abschluss: Inbetriebnahme, Dokumentation, Schlussrechnung

Um die Ausarbeitung des Bauprojektes «Innensanierung» 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:

Sitzung vom 2. Oktober 2023

Stimmberechtigte Mitglieder

- Rebekka Bernhardsgrütter, Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur (Präsidentin)
- Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur
- Bereichsleiter Liegenschaften

Nicht stimmberechtigte Mitglieder

- Roman Maurer, Haupthauswart
- Christan Keller, TSCHANDERKELLER *architektur* (Projektverfasser, Protokoll)
- Marietta Tschander, TSCHANDERKELLER *architektur* (Projektverfasser)

Die BAUKO soll im Rahmen der jeweils bewilligten Kredite selbständig handeln können. Abweichungen von mehr als 10 % sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Sind zusammen mit der Erarbeitung des Bauprojektes oder der Umsetzung einschneidende, strukturelle Änderungen am Projekt (unabhängig der Kostenfolge) vorgesehen, ist der Gemeinderat umgehend zu kontaktieren.

Der Terminplan für das Los "Innensanierung" sieht etwa wie folgt aus:

Erarbeitung Bauprojekt inkl. KV +/- 10 %	Oktober – Ende November 2023
Genehmigung Bauprojekt und Kreditfreigabe	Dezember 2023
Baubewilligung / Ausführungsplanung	Dezember – März 2024
Ausschreibung Vergabe	März – Mai 2024
Ausführung der Arbeiten	Juni – August 2024

Parallel zu den Vorbereitungsarbeiten für das Los "Innensanierung" werden die Vorbereitungsarbeiten für das Los "Aussensanierung" in Angriff genommen. Die mit diesem Beschluss eingesetzte Baukommission soll auch das Los "Aussensanierung" begleiten.

Ziel ist es, die Projektierungsarbeiten im 1. Quartal 2024 zu vergeben, damit nach Abschluss des Loses "Innensanierung" mit den Vorbereitungsarbeiten für die energetische Sanierung begonnen werden kann. Der Baustart für die Aussensanierung soll anfangs 2025 erfolgen.

B e s c h l u s s :

1. Der Gemeinderat stimmt dem Vorgehen, die Sanierung der Liegenschaft Dorfstrasse 9 in zwei Lose aufzuteilen und der dargelegten Terminierung zu.
2. Der Gemeinderat nimmt die Kostenschätzung für das Los «Innensanierung» der TSCHANDERKELLER *architektur*, Zürich zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die RV B+I sowie den AL B+I mit dem Projektvollzug gemäss nachfolgenden Beschlüssen.
3. Für die fachtechnische Begleitung des Bauprojekts "Innensanierung", 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 "Baukommissi-

Sitzung vom 2. Oktober 2023

on Sanierung Gemeindehaus" (BAUKO) bestellt und als Mitglieder folgende Personen gewählt:

3.1 Mit Stimmrecht

- Rebekka Bernhardsgrütter, Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur (Präsidentin)
- Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur
- Bereichsleiter Liegenschaften (Sekretär)

3.2 Mit beratender Stimme, ohne Stimmrecht

- Roman Maurer, Haupthauswart
- Christan Keller, TSCHANDERKELLER architektur (Projektverfasser, Protokoll)
- Marietta Tschander, TSCHANDERKELLER architektur (Projektverfasser)

3.3 Stellvertretung

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

3.4 Finanzkompetenz

Die BAUKO handelt im Rahmen des noch zu bewilligenden Projektes und des noch zu genehmigenden Kredites durch den Gemeinderat 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 zu erfolgen. Soweit möglich sind Unternehmer aus dem Embrachertal zu berücksichtigen.

4. Der Kredit für die Planungs- und Baubegleitungsaufgaben von total Fr. 142'000.0 inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto 1542.5040.00 / INV00177, bewilligt.
5. Der Auftrag für die Planungs- und Baubegleitungsaufgaben wird gemäss Offerte vom 22.09.2023 an die TSCHANDERKELLER architektur im freihändigen Verfahren zum Preis von Fr. 142'000.00 vergeben (Abrechnung nach Aufwand).

**PROTOKOLL
GEMEINDERAT**

5

Sitzung vom 2. Oktober 2023

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.05
7. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) Mitglieder Baukommission Sanierung Gemeindehaus
 - b) AL F+S (Kreditkontrolle)

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 5. Oktober 2023 vbd/nj

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter
Präsidentin



Daniel von Büren
Geschäftsführer

Versandt am:
09.10.2023