

<b>L2.02</b>	<b>Einzelne Liegenschaften und Grundstücke</b>	<b>6</b>
<b>L2.02.03</b>	<b>Gemeindehaus</b>	
	2023-369-Gemeindehaus und Gemeindehaussanierung	2023-369

---

### **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.

Mit GRB 169 vom 2. Oktober 2023 beauftragte der Gemeinderat die TSCHANDERKELLER Architekten, Zürich, einen Kostenvoranschlag (KV) mit einer Kostengenauigkeit von +/-10% auszuarbeiten. Ebenfalls setzte der Gemeinderat eine Baukommission ein, um das Bauprojekt zu begleiten. In die Baukommission wählte der Gemeinderat folgende Mitglieder:

Mit Stimmrecht:

- Rebekka Bernhardsgrütter, Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur (Präsidentin)
- Daniel von Büren, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur
- Remo Häne, Bereichsleiter Liegenschaften (Sekretär)

Mit beratender Stimme, ohne Stimmrecht

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

### **Erwägungen**

Um die Planung und Bestellung der einzelnen Arbeitsgattungen und Produkten frühzeitig auszulösen, erachtet die RV B+I die Auslösung eines Rahmenkredits als zielführende Massnahme, um mit der geplanten Sanierung gemäss Terminprogramm im Sommer 2024 zu beginnen.

Sitzung vom 8. Januar 2024

Das Projektterminprogramm wurde präzisiert und sieht folgende Meilensteine vor:

• Projektgenehmigung / Kreditfreigabe GR	08.01.2024
• Bewilligungsverfahren inkl. Rekursfrist	31.01.2024 – 31.05.2024
• Werkplanung Architekt / Bauingenieur	01.02.2024 – 30.06.2024
• Submissionen	01.02.2024 – 30.06.2024
• Baubeginn Sanierung Innen	01.07.2024
• Bauzeit 4 Monate Sanierung Innen	31.10.2024
• Baubeginn Sanierung Aussen	01.11.2024
• Bauzeit 6 Monate Sanierung Aussen	30.04.2025

Mit diesem Beschluss wird der Kredit für das Bauprojekt beschlossen. Dies hat zur Folge, dass die Sanierung in die Umsetzung verabschiedet und die Planungsphase abgeschlossen ist. Der Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur kann dementsprechend aus der Baukommission zurücktreten, da er lediglich für die Planungsphase angedacht war. Dies hat zur Folge, dass der Haupthauswart, Roman Maurer, das Stimmrecht in der Baukommission erlangt.

#### **Kosten, Kredit**

Die Kosten werden wie folgt geschätzt (+/- 10 %):

#### **Sanierung Innen, Gemeindehaus**

• Ersatz Küche Saal	Fr.	55'000.00
• Ersatz Fenster (wenn älter als 1985)	Fr.	239'000.00
• Sanierung WC und Garderobe unterhalb Bühne	Fr.	257'000.00
• Rückbau Schrankwand grosses Sitzungszimmer	Fr.	13'000.00
• Sanierung Unterlagsboden Archiv	Fr.	20'000.00
• Malerarbeiten	Fr.	100'000.00
• Schliessanlage	Fr.	100'000.00
• Leichtbauwand 2. OG	Fr.	8'000.00
• Parkett Bühne	Fr.	35'000.00
• Ersatz Türen	Fr.	60'000.00
• Sanierung Abluftsystem	Fr.	50'000.00
• Dämmung	Fr.	35'000.00
• Beleuchtung	Fr.	30'000.00
• Ersatz Storen Saal	Fr.	5'000.00
• Brandmeldeanlage	Fr.	27'000.00
• Liftsanierung	Fr.	96'000.00
• Architekt	Fr.	174'000.00
• Diverses	Fr.	145'000.00
• Reserve	Fr.	<u>211'000.00</u>
• Total	Fr.	1'660'000.00

Sitzung vom 8. Januar 2024

Im Budget 2023 / 2024 / 2025 wurde zulasten der Investitionsrechnung folgender Betrag eingestellt:

- Gemeindehaus Sanierung Dorfstrasse 9  
Kto. 1542.5040.00/INV00177 Fr. 3'050'000.00

Die geplante Gesamtsanierung gilt nach § 103 Gemeindegesetz als gebundene Ausgaben.

**B e s c h l u s s :**

---

1. Der Gemeinderat stimmt dem Bauprojekt zur Sanierung Dorfstrasse 9 sowie dem dazugehörigen Projektterminprogramm zu.
2. Der Verpflichtungskredit für die Sanierung Dorfstrasse 9 (Innen) von total Fr. 1'660'00.00 inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung (IR) 2024 (Kto. 1542.5040.00 /INV00177) genehmigt.
3. Der BL Liegenschaften wird beauftragt, den Betrag von Fr. 1'390'000 für das Budget 2025 (INV00177) vorzusehen.
4. Die Baukommission Sanierung Dorfstrasse 9 (BAUKO) setzt sich ab sofort wie folgt zusammen
  - 4.1 Mit Stimmrecht:
    - Rebekka Bernhardsgrütter, Ressortvorsteherin Bau und Infrastruktur (Präsidentin)
    - Remo Häne, Bereichsleiter Liegenschaften (Sekretär)
    - Roman Maurer, Haupthauswart
    - Kathrin Meyer, Vertretung PrimarschuleDisp. 1.1. von GRB 124/10.7.2023 und Disp. 3.1. von GRB 169/2.10.2023 werden aufgehoben
  - 4.2 Mit beratender Stimme, ohne Stimmrecht
    - Christan Keller, TSCHANDERKELLER architektur (Projektverfasser, Protokoll)
    - Marietta Tschander, TSCHANDERKELLER architektur (Projektverfasser)Disp. 3.2. von GRB 169/2.10.2023 wird aufgehoben.
5. Die Stabstelle Ratsbüro wird beauftragt, die Vergabe der gebundenen Ausgaben parallel mit der Veröffentlichung des Beschlusses auf der Homepage amtlich zu publizieren (ePublikation).
6. Die Baukommission wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a) L2.02.03

**PROTOKOLL**  
**GEMEINDERAT**

4

Sitzung vom 8. Januar 2024

8. Mitteilung per E-Mail an:
- a) RV B+I
  - b) Co-GF/GS
  - c) BL L
  - d) AL F, S + I
  - e) TSCHANDER.KELLER architekten (ck@tschanderkeller.ch)

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 11. Januar 2024 dvb/db

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter  
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren  
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber