Gemeinde Eglisau

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 28. September 2026

06.02.04.01 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen
06.02.04.01 Projekte Schule Städtli 2026+

257. Sanierung und Instandsetzung Liegenschaft Obergass 57, Kreditgenehmigung und Arbeitsvergabe A

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Mit Geschäft Nr. 2025-473 hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 15. Dezember 2025 einen Kredit für die Sanierung und Instandsetzung der Schulanlage Städtli in der Höhe von Fr. 2'110'000.- für die 1. Etappe bewilligt. Die Baukommission PSE26 wurde mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

2. Das ehemalige Sekundarschulhaus konnte termingerecht zum Schuljahresbeginn durch die Primar- und Kindergartenstufe im August 2026 bezogen werden. Die Realisierung der 1. Etappe ist abgeschlossen und wird getrennt von zukünftigen Investitionen abgerechnet.

3. Rund um das Projekt der Stufenstandorte gab es im Verlauf der 1. Etappe eine öffentliche und kritische Diskussion. Die Baukommission PSE26 hat deren Auswirkung thematisiert und verfolgt die Entwicklung fortlaufend mit der Sicht auf bauliche Themen. Das «alte Primarschulhaus» an der Obergass 57 muss im Bereich der Erdbeben- und Personensicherheit ertüchtigt werden. Ebenfalls geklärt wird derzeit die Gebäudestatik und der Zustand der Elektroinstallationen. Investitionen in den genannten Bereichen müssen in der Eigentümer- und Betreiberverantwortung realisiert werden und sind unabhängig der Nutzungsweise zu betrachten. Selbst wenn die Gemeinde Eglisau als Eigentümerin das Gebäude einer anderen Nutzung zuführen würde, ist sie verpflichtet die Gebäude- und Personensicherheit zu gewährleisten.

4. Anstehende bauliche Instandsetzungsarbeiten sollen mit den gültigen Anforderungen an die Gebäude- und Personensicherheit bestmöglich kombiniert werden.

5. Der Gemeinderat hat mit dem Geschäft 2024-424 an der Sitzung vom 16. Dezember 2024 über zukünftige Investitionen für die Sanierung der Schulliegenschaften im Städtli beraten. Grundlage der Debatte bildete die Bestandesaufnahme von Basler & Hofmann AG aus dem Jahr 2024.

6. Für die Liegenschaft an der Obergass 57 wurde im Bericht ein Investitionsbedarf für die Jahre 2026-2031 von rund Fr. 900'000.- festgehalten. Darin nicht abgebildet sind Ertüchtigungsmassnahmen in Bezug auf die Erbeben- und Personensicherheit. Ebenfalls ist mit zusätzlichen Investitionen für einen hindernisfreien Zugang zu rechnen.

7. Die Baukommission PSE26 hat parallel zur 1. Etappe bereits detaillierte Bestandesaufnahmen und Machbarkeitsstudien für das denkmalgeschützte Gebäude veranlasst. Zum heutigen Zeitpunkt liegen folgende Grundlagen für eine weitere Projektierung vor:

   - Objektauswertung, Basler & Hofmann AG, vom 22.08.2024

   - Gebäudeaufnahme 2D-Plandaten/BIM, HMQ AG vom 18.02.2026

   - Machbarkeitsstudie Lifteinbau, Architekturbüro Roder-Locher GmbH, vom 08.04.2026

- Schutzwürdigkeitsbericht, Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist, vom 12.04.2026
- Erdbebensicherheit Bericht, ICG Ingenieure AG, vom 21.04.2026
- Kontrollbericht Periodische-Kontrolle, Calörtscher Hirner Ingenieure AG, vom 05.06.2026
- Begehung mit Brandschutzexpertin der GVZ, Christina Riegler, vom 10.07.2026
- Beurteilung Gebäudestatik, IHT Ingenieurbüro für Holz + Technik AG, Abschluss noch offen
- Bestandesaufnahme Elektroinstallationen, Enerpeak AG, Abschluss noch offen

8. Folgende Aufträge wurden durch die Baukommission PSE26 erteilt, um eine Grundlage für eine zukünftige Vorprojektierung zu erhalten: (Aufwendungen sind bereits unter dem Kto. 2170.5040.16 verbucht)

HMQ AG, 8152 Zürich-Opfikon, Gebäudeaufnahmen	Fr. 15'566.40
ICG Ingenieure AG, 8561 Ottoberg, Statische Berechnungen	Fr. 10'133.85

9. Das Architekturbüro Ruder-Locher GmbH, 8193 Eglisau, hat mit dem Beschluss Nr. 2025-181 vom 2. Juni 2025 den Zuschlag für die Planungsaufgaben der 1. Etappe erhalten. Die Baukommission PSE26 hat das Architekturbüro gebeten, für die Vorprojektierung von nutzungsoffenen Ertüchtigungsmassnahmen der Liegenschaft Obergass 57 ein Honorarangebot zu unterbreiten. Dieses liegt nun, datiert am 18. September 2026, vor und beinhaltet die Phasen 31 und 32 nach SIA 112 (Vorprojekt, Bauprojekt) mit einem Kostendach von Fr. 37’400.00 inkl. MWSt. Die Abrechnung erfolgt nach Aufwand.

10. Die Vergabestelle verzichtet auf Konkurrenzofferten und stützt sich dabei auf die Weisung über das Beschaffungswesen Art. 10 Abs. j und n der Gemeinde Eglisau. Es handelt sich im Sinne des Liegenschaftenunterhalts um eine gebundene Ausgabe. Dem Gemeinderat steht es zu, über gebundene Ausgaben abschliessend zu entscheiden. (Art. 28 Abs. 2 Ziff.2 Gemeindeordnung). Für Sanierungsmassnahmen sind im Budget 2027 (Kto. 1.2170.5040.016) Fr. 500'000.00 eingestellt.

11. Die Vorprojektierung gibt Aufschluss über den tatsächlichen Investitionsbedarf. Die Vorprojektierung ist nutzungsoffen und beschränkt sich auf grundsätzliche Ertüchtigungs- und Sanierungsmassnahmen. Die Projektverantwortung liegt beim Geschäftskreis Bau und Planung, Liegenschaften.

II. Beschluss

1. Der Planungsauftrag für die Projektierungsphase 31 und 33 nach SIA 112 wird im Sinne der Ausgangslage und der Erwägungen genehmigt. Hierfür wird ein Kredit von Fr. 37’400.00 inkl. MWSt. bewilligt.

2. Der Planungsauftrag wird an die Firma Architekturbüro Ruder-Locher GmbH, 8193 Eglisau, zum gemäss Offerte vom 18. September 2026 angebotenen Preis von Fr. 37’400.00 inkl. MWSt. vergeben.

3. Die Baukommission PSE2026 wird ermächtigt, das Architekturbüro Ruder-Locher GmbH, Eglisau, zu beauftragen.

4. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.

5. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom November 2026 im Verhandlungsauszug berichtet.

III. Mitteilung an

1. Ruder-Locher Architekten GmbH, Bauelenzelgweg 1, 8193 Eglisau
2. Christoph Hagedorn, Ressortvorsteher Bau und Planung (per E-Mail)
3. Christian Schmid, Leitung Liegenschaften (per E-Mail)
4. Geschäftskreis Finanzen (per E-Mail)
5. Dossier-Verantwortung: Christian Schmid, Leiter Liegenschaften

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl	Lucas Müller
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiber

Versand: 2. Oktober 2026