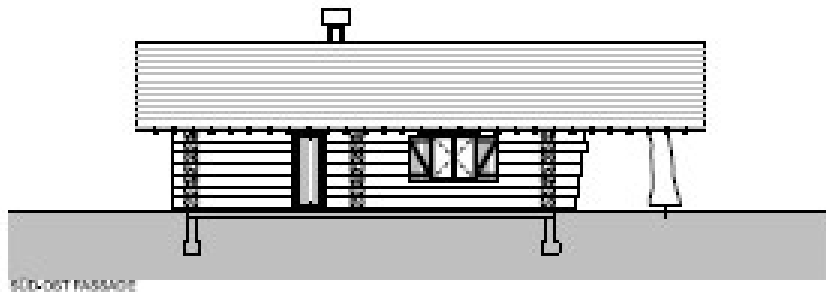




**Planung und Bau  
Wiederaufbau Spitalwaldhütte  
Erstellung Blockhütte inkl. Erschliessung  
639 000 Franken**



**Antrag und Weisung  
an das Stadtparlament**

14. Juli 2021



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle **beschliessen**:

1. Für den Wiederaufbau der Spitalwaldhütte wird zu Lasten der Investitionsrechnung (0290.50.40.00/INV01159) ein Verpflichtungskredit von 639 000 Franken (inkl. MwSt.) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages (Index April 2021) und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung.
2. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, wird die Geschäftsleitung des Stadtparlaments mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
3. Mitteilung an
  - a) Stadtrat
  - b) Geschäftsleitung
  - c) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
  - d) Daniel Spühler, Bereichsleiter Veranstaltungen
  - e) Finanzen



## Bericht/Weisung

### Das Wichtige in Kürze

Die abgebrannte Spitalwaldhütte soll durch einen Ersatzneubau in Blockbauweise erstellt werden. Zusätzlich zur verbesserten Nutzbarkeit wird die Erschliessung verbessert und Wasser, Abwasser sowie Strom eingezogen.

Das Neubauprojekt weist dieselben Abmessungen wie die abgebrannte Hütte aus. Die Grundmasse betragen 8.0 m x 14.8 m mit einer Gesamthöhe von 5.1 m. Die Waldhütte beinhaltet Sanitäranlagen, ein Lager, eine Küche, einen gedeckten Aussenbereich sowie einen Gemeinschaftsraum für ca. 45 Personen. Das Blockhaus, mit Rundholz aus dem Bülacher Wald, wird am gleichen Standort wieder erstellt.

Durch die verbesserte Erschliessung wird die Attraktivität der Waldhütte gesteigert und die Nutzungsbelegung erhöht.

Die gesamten Baukosten werden vom Architekturbüro arch5 mit 639 000 Franken veranschlagt. Die Gebäudeversicherung anerkennt für den Schaden einen Betrag von 219 660 Franken.

### Ausgangslage

In der Nacht vom Freitag / Samstag, 10./11. Mai 2019 brannte die Spitalwaldhütte nieder. Es entstand ein Totalschaden, die Brandruine wurde abgebrochen und der Brandplatz geräumt. Grund für den Brand war die falsche Entsorgung der Ofenasche durch Mieter.

Die Spitalwaldhütte war ein beliebter Ort, um Anlässe jeglicher Art durchzuführen und von der Bevölkerung sehr geschätzt. Dem Stadtrat ist es wichtig, dass ein Ersatzneubau erstellt werden soll.

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Die Waldgesetzgebung geht von einem generellen Bauverbot im Wald aus. Zonenkonform sind gemäss Art. 13a der Verordnung über den Wald (WaV) nur forstliche Bauten und Anlagen im Wald. Bauten und Anlagen im Wald, welche nicht forstlichen Zwecken dienen, können demgegenüber grundsätzlich nur mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG und gestützt auf Art. 14 WaV nur im Einvernehmen mit der zuständigen kantonalen Forstbehörde verwirklicht werden. Der Stadtrat hat sich dafür eingesetzt, dass diesbezüglich eine Ausnahmegewilligung erteilt wurde. Mit Verfügung (BWV 21-0808) vom 22. April 2021 erteilte die Baudirektion die forst- und raumplanungsrechtliche Bewilligung.



## Erwägungen

Der Stadtrat hat entschieden, die Spitalwaldhütte inklusive Erschliessungsleitungen zu erstellen. Der Ersatzneubau wird am gleichen Standort erstellt und befindet sich auf dem Grundstück Nr. 7507, an der Gabelung der Waldhüttenstrasse - Ringstrasse und Lochstrasse. Der Standort der Waldhütte im Spitalwald liegt im intensiv genutzten Erholungswald, wo sich ein Bikepfad, der Vitaparcours und weitere Erholungseinrichtungen befinden. Die Spitalwaldhütte wird in Blockhausbauweise aus Rundholz erstellt und weist Grundmasse von 8.0 m x 14.8 m mit einer Gesamthöhe von 5.1 m auf. Die Waldhütte beinhaltet Sanitäranlagen, ein Lager, eine Küche, einen gedeckten Aussenbereich sowie einen Gemeinschaftsraum für ca. 45 Personen.

In Ergänzung zur abgebrannten Waldhütte hat der Stadtrat entschieden, die Erschliessung mit Wasser, Abwasser und Strom zu erstellen. Das baurechtliche Bewilligungsverfahren wurde bereits durchgeführt und die Bewilligung ist in Rechtskraft erwachsen.

## Kosten und Finanzierung

### a) Investitionskosten

Die Baukosten werden vom Architekturbüro arch 5 ag, Bülach (KV vom 20.05.2021) wie folgt veranschlagt:

Kostenstand gemäss SIA +/- 10%, Baukostenindex Stand April 2017

<b>BKP</b>	<b>Arbeitsgattung</b>		<b>Kosten</b>
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	189 500.00
2	Gebäude	Fr.	378 300.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	16 000.00
4	Umgebung	Fr.	23 000.00
5	Baunebenkosten	Fr.	32 200.00
<b>Total</b>	<b>Investitionskosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>639 000.00</b>

In der Investitionsrechnung (Konto 0290.50.40.00/INV01159) sind für die Realisierung dieses Projekts im Jahr 2022 630 000 Franken veranschlagt. Für das Vorprojekt wurden davon bisher 10 000 Franken benötigt.



#### b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Gemeindeverordnung des Kantons Zürich (VGG) §15 / lit. 2 und Handbuch über den Finanzhaushalt der Züricher Gemeinden, Kapitel 5 / Ziffer 5.4.4, wie folgt:

- Kapitalfolgekosten: 3.25% der Nettokosten	Fr. 12'675.00
davon Abschreibung 3.03% bei Nutzungsdauer von 33 Jahren:	Fr. 11'817.00
davon Verzinsung 0.22% (interner Zinssatz gültig ab 1.1.2021):	Fr. 858.00
- Betriebliche Folgekosten: 2% der Bruttoanlagekosten	Fr. 12'800.00
- Total Folgekosten	Fr. 25'475.00

#### c) Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich anerkennt mit Schreiben (Verfügung) vom 21. Mai 2019 für den Gebäudeschaden einen Umfang von 219 660 Franken.

#### d) weitere Beiträge

Im Zuge der Umsetzung ist es möglich, dass einzelne Gruppierungen/Sponsoren sich an den Arbeiten finanziell oder auch tatkräftig beteiligen. Es handelt sich dabei um Einrichtungen rund um die Waldhütte wie beispielsweise Feuerstellen oder Sitzgelegenheiten. Diese sind im KV nicht enthalten.

#### e) Jubiläumsdividende ZKB

Im Jahre 2019 hat die ZKB der Stadt Bülach wie auch allen anderen Gemeinden eine Jubiläumsdividende zugesprochen. Aus Sicht der ZKB wäre es wünschenswert, wenn die Jubiläumsdividende in der Höhe von 670 000 Franken für ausserordentliche Projekte eingesetzt würde. Der damalige Gemeinderat hat an der Sitzung vom 9. Dezember 2019 über die Mittelverwendung debattiert und letztendlich entschieden, die Jubiläumsdividende der finanzpolitischen Reserve zuzuweisen. Es wurde jedoch der Hinweis gemacht, dass falls sich später unterstützungswürdige Projekte abzeichnen, diese innerhalb der Finanzkompetenz, mit Antrag und Weisung, ins Stadtparlament gelangen sollen. Der Stadtrat ist der Meinung, dass gerade der Wiederaufbau der Spitalwaldhütte ein unterstützungswürdiges Projekt im Sinne der ZKB ist. Auch wenn das Geld der finanzpolitischen Reserve zugeflossen ist, kann mindestens ideell nun von diesem anteilmässig Gebrauch gemacht werden.





### **Folgen einer Ablehnung**

Findet der Ausführungskredit im Parlament keine Mehrheit, wird auf den Wiederaufbau verzichtet und der zugesicherte Betrag der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich entfällt.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

### **Kontaktperson**

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

Peter Senn, Abteilungsleiter Planung und Bau, 044 863 14 61; peter.senn@buelach.ch

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

### **Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 290)

### **Beilagen:**

1. Kostenvoranschlag vom 20. Februar 2021
2. Projektpläne (Baueingabeunterlagen)