

**Liegenschaften**  
**Umbau 1. Obergeschoss Marktgasse 28 in ein**  
**Foyer sowie weitere Umbauarbeiten**  
**Verpflichtungskredit von 540'000 Franken**

**Antrag und Weisung**  
**an den Gemeinderat**

30. November 2011



## Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Für den Umbau 1. Obergeschoss in der Liegenschaft Marktgasse 28 (Rathaus) in ein Foyer sowie für weitere Umbauarbeiten wird zu Lasten der Investitionsrechnung (090.5030.51) ein Verpflichtungskredit von Fr. 540'000.00 inkl. MwSt bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages (Index April 2011) und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung.
2. Falls gegen Ziff 1. das Referendum ergriffen wird, wird der Stadtrat mit der Ausarbeitung der Abstimmungsweisung ermächtigt und beauftragt.
3. Mitteilung an den Stadtrat



## Weisung

### **Das Wichtigste in Kürze**

Mit dem Umzug der Einwohnerkontrolle an die Hans-Haller-Gasse 9 werden im Rathaus die Räumlichkeiten vor dem Rathaussaal frei. Diese Fläche soll zu einem repräsentativen Foyer umgestaltet werden, das den vielseitigen Ansprüchen bei Empfängen, Hochzeiten und repräsentativen Anlässen der Stadt genügen kann. Im Aussenbereich entsteht zwischen dem neuen Zugang und der reformierten Kirche ein neuer Platz, der für Anlässe, insbesondere Apéros nach Trauungen, genutzt werden kann. Von diesen Umbauten profitieren die Bevölkerung und die Stadt gleichermaßen. Gleichzeitig werden die Toiletten und der Putzraum im 2. OG in ein Sitzungszimmer umgenutzt und im Dachgeschoss entsteht eine kleine Kochgelegenheit für die Mitarbeitenden.

Der Gemeinderat wird eingeladen, für die markante Aufwertung des Rathauses den Umbaukredit von 540'000 Franken inkl. MwSt zu bewilligen

### **1. Ausgangslage**

Mit der Verlegung der Einwohnerkontrolle an die Hans-Haller-Gasse 9 werden im Rathaus die Räumlichkeiten vor dem Rathaussaal frei. Es ist geplant, die Schalterhalle abzureissen und die Fläche zu einem Foyer umzugestalten. Das Foyer soll den vielseitigen Ansprüchen bei Empfängen, Hochzeiten und repräsentativen Anlässen der Stadt genügen und zum Beispiel auch für Präsentationen und Referate zur Verfügung stehen. Das Foyer kann mit einer Glasschiebewand zum Rathaussaal hin abgetrennt werden, so dass das Foyer grundsätzlich unabhängig vom Rathaussaal genutzt werden kann (Immissionen). Auf dem gleichen Boden wird eine Toilettenanlage realisiert, die sowohl den Mitarbeitenden der Management Dienste als auch den Foyernutzern zur Verfügung steht. Aus feuerpolizeilichen Gründen wird das Treppenhaus in die oberen Etagen abgetrennt und durch einen neuen Zugang von der Treppengiebelfassade her erschlossen.

Im 2. Obergeschoss werden die bestehenden Toiletten und der Putzraum zu einem Sitzungszimmer der Management Dienste umgebaut. Im Dachgeschoss, neben dem Pausenraum, wird eine kleine Einbauküche für die Mitarbeitenden realisiert.



Im Aussenbereich entsteht zwischen dem neuen Zugang Rathaus und der reformierten Kirche ein Kopfsteinpflasterplatz, der für Anlässe, insbesondere Apéros nach Trauungen, genutzt werden kann.

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekturbüros Schneider Kläusli Architekten AG (Bülach) betragen die Kosten 540'000 Franken inkl. MwSt. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/- 15 % aus. Diese Investition ist in der Investitionsplanung 2012 mit 460'000 Franken inkl. MwSt mehrheitlich enthalten (Konto 090.5030.51).

## **2. Technischer Beschrieb**

### **Abbrucharbeiten**

- Die Einbaumöbel der Einwohnerkontrolle werden demontiert, die Bodenbeläge entfernt und Staubwände erstellt.

### **Gebäude**

- Es wird eine neue Türöffnung zum Hügel der reformierten Kirche erstellt.
- Die Treppengiebelfassade wird abgedampft, ausgebessert (verputzt) und neu gestrichen.
- Die Elektroinstallationen werden angepasst. Das Foyer erhält einen Internet- und Beameranschluss, so dass der Saal auch für Präsentationen genutzt werden kann.
- Die Radiatoren werden ersetzt.
- Die WC Anlagen werden installiert.
- In der Nische wird eine kleine Küche mit Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschrank montiert.
- Im ganzen Foyer werden neue Plattenbeläge verlegt, die Wände und Decke werden gestrichen.
- Die Toilettenanlagen und Putzraum im 2. Obergeschoss werden zu einem Sitzungszimmer umgebaut.
- Im Dachgeschoss, neben dem Pausenraum, wird eine neue Küche erstellt.

### **Umgebung**

- Beim neu entstehenden Eingang wird eine Pflästerung mit offenen Fugen und Abschlüssen (Granitstellriemen) gemacht.
- Der Efeu an der Fassade wird entfernt und diverse Anpassungen ans Gelände werden vorgenommen.



### Ausstattung

- Für die Ausstattung des Foyers sind runde Stehtische vorgesehen, die bei Bedarf im Raum verteilt werden können.
- Für Vorträge oder Referate werden 30 Stühle angeschafft.
- Für Kunst am Bau wurde ein Betrag von 5'000.00 Franken einkalkuliert (knapp 1 % der Bausumme)

### 3. Kosten

Kostenvoranschlag nach BKP des Architekturbüros Schneider Kläusli Architekten AG  
(Genauigkeit +/-15%, Preisstand April 2011, inkl. MwSt):

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr	25'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr	395'000.00
BKP 21 Rohbau 1	Fr	45'000.00
BKP 22 Rohbau 2	Fr	17'000.00
BKP 23 Elektroanlagen	Fr.	30'000.00
BKP 24 Heizungsanlagen	Fr	6'000.00
BKP 25 Sanitäranlagen / Küche	Fr	64'000.00
BKP 27 Ausbau 1	Fr	109'000.00
BKP 28 Ausbau 2	Fr	67'000.00
BKP 29 Honorare	Fr	57'000.00
BKP 4 Umgebung	Fr	36'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr	27'000.00
BKP 51 Bewilligungen, Gebühren	Fr	2'000.00
BKP 52 Vervielfältigungen	Fr	3'000.00
BKP 53 Versicherungen	Fr	2'000.00
BKP 55 Bauherrenleistungen	Fr	12'000.00
BKP 56 Übrige Baunebenkosten	Fr	3'000.00
BKP 599 Kunst am Bau	Fr	5'000.00
BKP 6 Reserven	Fr	34'000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr	<u>23'000.00</u>
Total	Fr	540'000.00



### **Folgekosten**

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss §37 des Kreisschreibens der Direktion des Inneren wie folgt:

#### *Kapitalfolgekosten*

Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen 10% des jeweiligen Restwertes, im ersten Jahr Fr 54'000.00

#### *Betriebliche Folgekosten*

Die Sachaufwendungen werden mit 2% der Bruttoanlagekosten veranschlagt, das heisst jährlich Fr 10'800.00

#### *Personelle Folgekosten*

Keine, die Räumlichkeiten werden jetzt bereits gereinigt.

Total Folgekosten (im ersten Jahr), inkl. MWST Fr 64'800.00

### **Beiträge**

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege. Beiträge an den Umbau gibt es indes keine.

### **Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt durch Steuereinnahmen. Es ist vorgesehen, bei privater Nutzung des Foyers (nicht aber des Aussenplatzes) Gebühren zu erheben.

## **4. Nachhaltigkeit**

Finanzielles: Ein kleiner Teil der Investition wird durch die Vermietung des Foyers mitfinanziert.

Soziales: Grosse Nutzniesserin des geplanten Umbaus ist die Gesellschaft. Einerseits erhalten Brautpaare einen würdigen Rahmen für ihre Trauung, andererseits erhält die Stadt für repräsentative Verpflichtungen angemessene Lokalitäten. Die Mitarbeitenden der Management Dienste profitieren von einer Kochgelegenheit in der Mittagspause.



Ökologisches: Die Umwelt ist von diesem Projekt nur einmalig im Rahmen der Umbauarbeiten betroffen. Soweit möglich wird auf die Verwendung ökologischer Materialien geachtet. Der Bodenbelag stammt aus einem Schweizer Steinbruch.

### **5. Folgen einer Ablehnung des Antrags**

Lehnt der Gemeinderat den Kredit ab, wird das 1. Obergeschoss im heutigen Zustand belassen. Brautpaare müssten nach wie vor mit den verhältnismässig engen Platzverhältnissen im Eingangsbereich sowie im Freien Vorlieb nehmen.

Offen bleibt, ob die Schalterhalle später einmal in zusätzliche Büroräume umgenutzt würde.

Die Erneuerung der Toilettenanlagen im 2. Obergeschoss könnte durch den Stadtrat als gebundene Ausgabe separat bewilligt werden.

### **6. Fazit**

Das grosszügige Foyer und der neue Aussenplatz werten das Rathaus als repräsentatives Gebäude der Stadt deutlich auf. Die Stadt verfügt heute über keine vergleichbare Lokalität mit diesem Ambiente und dieser Ausstrahlung. Von dieser Investition profitiert die Öffentlichkeit (z.B. Brautpaare) gleichermassen wie die Stadt (z.B. für Empfänge).



## 7. Kontaktperson

Für ergänzende Auskünfte steht Stadtschreiber-Stv. Roger Suter zur Verfügung. Er ist erreichbar unter:

Telefon 044 863 11 30

E-Mail [roger.suter@buelach.ch](mailto:roger.suter@buelach.ch)

Der Stadtrat bittet, dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtpräsident Walter Bosshard

Stadtrat Bülach

Walter Bosshard  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 354)

Beilagen:

1. Projektpläne
2. Kostenvoranschlag