



**Immobilien  
Wiederaufbau Spitalwaldhütte  
Erstellung Blockhaus inkl. Erschliessung  
Kreditabrechnung**

**Antrag und Weisung  
an das Stadtparlament**

24. April 2024



## Antrag

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

1. Die Kreditabrechnung über den Wiederaufbau der Spitalwaldhütte, wird mit Aufwendungen von 847 154.75 Franken (inkl. MwSt.) und einer Kreditunterschreitung von 55 419.25 Franken genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - a) Stadtrat
  - b) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
  - c) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
  - d) Roland Engeler, Leiter Bevölkerung und Sicherheit
  - e) Beat Gmünder, Leiter Immobilien



## Weisung

### Kredit

Das Stadtparlament genehmigte am 15. November 2021 für den Wiederaufbau der Spitalwaldhütte in Blockbauweise, einen Kredit von 639 000 Franken. Der Stadtrat genehmigte am 5. Oktober 2022 einen Objektkredit für Mehraufwendungen von 221 400 Franken. Der Gesamtkredit beträgt somit 860 400 Franken.

### Bauausführung

Die Bauarbeiten erstreckten sich vom Juni 2022 bis Dezember 2022.

### Bauabrechnung

Die mit der Buchhaltung übereinstimmende Bauabrechnung des Architekten arch5, Bülach, vom 19. September 2023 und des Bereichs Immobilien schliesst mit Aufwendungen von total 847 154.75 Franken ab.

Der Kostenvoranschlag basiert auf 101.2 Punkte (Zürcher Baukostenindex 2021). Bis zum Zeitpunkt der Arbeitsvergaben stieg er auf 107.9 Punkte (Index 2022). Damit betrug die Teuerung 6.6 %.

### Zusammenfassung

Baukredit Stadtparlament	Fr.	639 000.00
Bauteuerung 6.6% (auf Baukredit)	Fr.	42 174.00
Objektkredit Stadtrat	Fr.	<u>221 400.00</u>
Gesamtkredit indexiert	Fr.	902 574.00
Bauabrechnung	Fr.	<u>847 154.75</u>
Kreditunterschreitung (-6.1 %)	Fr.	<u>-55 419.25</u>

### Kostenübersicht Baukredit (Stadtparlament)

BKP	KV	KV indexiert	Bauabrechnung	Differenz
0 Grundstück			Fr. 54.00	Fr. + 54.00
1 Vorbereitung	Fr. 189 500.00		Fr. 110 728.05	Fr. - 78 771.95
2 Gebäude	Fr. 378 300.00		Fr. 463 555.05	Fr. + 85 255.05
3 Betriebseinrichtung	Fr. 16 000.00		Fr. 1 789.90	Fr. - 14 210.10
4 Umgebung	Fr. 23 000.00		Fr. 11 703.20	Fr. - 11 296.80
5 Baunebenkosten	Fr. 32 200.00		Fr. 29 021.60	Fr. - 3 178.40
9 Ausstattung			Fr. 10 438.10	Fr. + 10 438.10
<b>Total</b>	<b>Fr. 639 000.00</b>		<b>Fr. 627 289.90</b>	<b>Fr. - 11 710.10</b>
<b>Total indexiert</b>		<b>Fr. 681 174.00</b>	<b>Fr. 627 289.90</b>	<b>Fr. - 53 884.10</b>



### Kostenübersicht Objektkredit (Stadtrat)

BKP	KV		Bauabrechnung	Differenz
1 Vorbereitung	Fr. 25 000.00		Fr. 24 875.45	Fr. -124.55
2 Gebäude	Fr. 195 400.00		Fr. 194 636.15	Fr. -763.85
5 Baunebenkosten	Fr. 1 000.00		Fr. 353.25	Fr. -646.75
<b>Total</b>	<b>Fr. 221 400.00</b>		<b>Fr. 219 864.85</b>	<b>Fr. -1 535.15</b>

### Kostenübersicht Zusammenfassung Baukredit und Objektkredit

BKP	KV	KV Rev.	Bauabrechnung	Differenz
0 Grundstück			Fr. 54.00	Fr. + 54.00
1 Vorbereitung	Fr. 189 500.00	Fr. 136 500.00	Fr. 135 603.50	Fr. -896.50
2 Gebäude	Fr. 378 300.00	Fr. 661 600.00	Fr. 658 191.20	Fr. - 3 408.80
3 Betriebseinrichtung	Fr. 16 000.00	Fr. 16 000.00	Fr. 1'789.90	Fr. - 14 210.10
4 Umgebung	Fr. 23 000.00	Fr. 18 000.00	Fr. 11 703.20	Fr. - 6 296.80
5 Baunebenkosten	Fr. 32 200.00	Fr. 28 300.00	Fr. 29 374.85	Fr. + 1 074.85
9 Ausstattung			Fr. 10 438.10	Fr. + 10 438.10
<b>Total</b>	<b>Fr. 639 000.00</b>	<b>Fr. 860 400.00</b>	<b>Fr. 847 154.75</b>	<b>Fr. - 13 245.25</b>
<b>Total indexiert</b>	<b>Fr. 681 174.00</b>	<b>Fr. 902 574.00</b>	<b>Fr. 847 154.75</b>	<b>Fr. -55 419.25</b>

### Erklärung der wesentlichen Kostenunterschreitungen

Die Unterschreitung des bewilligten Kredites ist im Wesentlichen auf folgende Punkte zurückzuführen:

- Bei der Betriebseinrichtung war der Aufwand geringer als erwartet.
- Generell haben sich Mehr- oder Minderkosten in den einzelnen BKP ausgeglichen.

### Subventionen und Beiträge

#### a) Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)

Mit Schreiben vom 21. Mai 2019 sichert uns die GVZ einen Gebäudeschaden von 219 660 Franken zu. Mit Schreiben vom 05. Juli 2023 wurde die Auszahlung von 230 643 Franken davon 10 983 Franken Schadensverzinsung angekündigt. Die Auszahlung an die Stadt Bülach erfolgte am 11. Juli 2023.

#### b) Sponsoren

Der Lions Club und der Rotary Club haben sich an den Arbeiten tatkräftig beteiligt. Es handelt sich dabei um Einrichtungen rund um die Waldhütte beispielweise um Sitzgelegenheiten und Brunnen. Diese sind in im KV und Abrechnung nicht enthalten.



c) Jubiläumsdividende ZKB

In Antrag und Weisung vom 14. Juli 2021 hat sich der Stadtrat für eine ideelle, anteilmässige Verwendung der Jubiläumsdividende ausgesprochen. Die Jubiläumsdividende 2019 der ZKB betrug 670 000 Franken. Davon werden 627 494.75 Franken (Nettobelastung) ideell für den Wiederaufbau der Spitalwaldhütte eingesetzt.

**Nettobelastung**

Die Nettobelastung beträgt somit 627 494.75 Franken.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

**Kontaktperson**

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

Beat Gmünder, Leiter Immobilien, Planung und Bau, Telefon: 044 863 14 73;

E-Mail: [beat.gmuender@buelach.ch](mailto:beat.gmuender@buelach.ch)

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller.

**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 145)

# Kreditabrechnung Spitalwaldhütte Ersatzneubau

<b>1</b>	<b>Abrechnung</b>	847'154.75
	arch5ag, Bülach	
	Abrechnung vom 19. September 2023	
	davon Anteil Beschluss Stadtparlament	627'289.90
	davon Anteil Beschluss SR (gem. sep. Abr. Stadt Bülach, Bereich Immobilien v. 19. Dezember 2023)	219'864.85
<b>2</b>	<b>Kredit indexiert</b>	902'574.00
	Stadtparlament, Beschluss vom 15. November 2021	639'000.00
	Baukostenentwicklung (abgerundet) <span style="float: right;">6.6% 1)</span>	42'174.00
	Stadtparlament indexiert	681'174.00
	Stadtrat, Beschluss Nr. 354 vom 5. Oktober 2022	221'400.00
	für Altlastensanierung u. Mehraufwendungen (davon gebundene Ausgabe Fr. 147'800.00)	
<b>3</b>	<b>Kreditunterschreitung</b>	55'419.25
	davon Anteil Beschluss Stadtparlament <span style="float: right;">6.1%</span>	53'884.10
	davon Anteil Beschluss Stadtrat <span style="float: right;">7.9%</span>	1'535.15
		0.7%
<b>4</b>	<b>Einnahmen</b>	219'660.00
	Gebäudeversicherung Kanton Zürich, GVZ	
	Schadenersatz, gem. Schreiben vom 21. Mai 2019	

**5** Buchhaltungsnachweis

Jahr	Art	Konto	Betrag	
Ausgaben				847'154.75
2021 - 2023	IR	0290.5040.00/INV01159	847'154.75	
Einnahmen				219'660.00
2021 - 2023	IR	0290.6310.00/INV01159	219'660.00	2)

Nettobelastung

627'494.75

Stadt Bülach  
Finanzen

Legende:

- 1) Teuerung: 6.6% gem. Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2020 = 100
- 2) Zahlungseingang am 11. Juli 2023

