

Pendenzenliste des Stadtparlaments per 27. Februar 2024

Sachgeschäfte	Zuweisung an Kommission	Behandlung im Stadtparlament
Verordnung über die Haushaltführung mit Globalbudget (Globalbudgetverordnung)	19.09.2023: RPK	05.02.2024: verschoben
Planungskredit für die Erweiterung und Sanierung des Schulhauses Allmend – Kreditabrechnung	28.09.2023: RPK	
Ersatzneubau Schülergartenweg – Verpflichtungskredit von 16 350 000 Franken	28.09.2023: Fachbericht Komm. Bau & Infrastruktur Komm. Bildung & Soziales Komm. Bau & Infrastruktur RPK	11.03.2024
Sanierung Stadthalle (7. Etappe) Allmendstrasse – Verpflichtungskredit von 2 495 000 Franken	05.10.2023: Komm. Bau & Infrastruktur RPK	11.03.2024
Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach»	24.10.2023: Komm. Bau & Infrastruktur	11.03.2024
Überarbeitung der Beitragsverordnung der Stadt Bülach über die familien- und schulergänzende Kinderbetreuung	16.11.2023: Komm. Bildung & Soziales RPK	
Neubau Reservoir Neubruch samt Neubau, Hauptleitungen – Kreditabrechnung	08.12.2023: RPK	
«Umsetzung autarke ARA Furt» Motion Samuel Müller	21.12.2023: Komm. Bau & Infrastruktur	
Leistungsvereinbarung mit der Nachbarschaftshilfe Region Bülach	09.01.2024: Komm. Bildung & Soziales RPK	
Aufbau Zentrum-Management jährlicher Beitrag von 120 000 Franken für 2025-2027 (insgesamt 360 000 Franken)	23.01.2024: Komm. Bevölkerung & Sicherheit RPK	
Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Erachfeld»	23.01.2024: Komm. Bau & Infrastruktur	
Öffentlicher Gestaltungsplan Herti	15.02.2024: Komm. Bau & Infrastruktur	

Parlamentarische Vorstösse	Antwort Stadtrat fällig	Behandlung im Stadtparlament
Motion Samuel Müller und Mitunterzeichnenden betr. «Umsetzung Autarke ARA Furt» vom 24. März 2023 (Eingang: 24.03.2023)	Frist SR: 26.12.2023 Bericht und Antrag SR	

Motion von Elisabeth Stäger und Mitunterzeichnende betr. «Zwischenlösung Kulturzentrum» vom 24. September 2023 (Eingang: 24.09.2023) => Die Motion wurde an der Parlamentssitzung vom 06.11.2023 in ein Postulat umgewandelt (gemäss Art. 56a Abs. 6 GeschO)	Frist SR: 06.05.2024	
Motion von Patrizia Grütter und Mitunterzeichnende betr. «Grossflächige Einführung von Tempo 30 auf Quartierstrassen» vom 25. September 2023 (Eingang: 25.09.2023)	Frist SR: 06.05.2024	

Anträge der Geschäftsleitung an Stadtparlament	Antwort fällig	Behandlung im Stadtparlament
Antrag an die GL von Dominik Berner «E-Beschlüsse der Kommissionen» vom 28. Januar 2024 (Eingang: 29. Januar 2024)		verlesen: 5.2.2024 Be: 11.03.2024

15. Sitzung vom Montag, 5. Februar 2024, 19.00 Uhr, ref. Kirchgemeindesaal

Anwesend:	Stadtparlament 25 Mitglieder
	Stadtrat Mark Eberli, Stadtpräsident Daniel Ammann Frauke Böni Rosa Pfister-Kempf Andrea Spycher Andreas Müller Markus Surber Christian Mühlethaler, Stadtschreiber
Entschuldigt:	Christoph Meier Elisabeth Stäger Géraldine Wirth
Vorsitz:	Thomas Obermayer, Parlamentspräsident
Protokoll:	Sandra Lobsiger, Parlamentssekretärin
Weibeldienst:	Die Anwesenheit des Weibeldiensts ist nicht erforderlich

Die Sitzung des Stadtparlaments ist öffentlich.



Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und begrüsst die Mitglieder des Stadtparlaments und des Stadtrats, die Mitarbeitenden der Verwaltung, die Behördenmitglieder sowie die Medienschaffenden und das Publikum.

Der Vorsitzende bittet alle Anwesenden, bei Wortmeldungen nach vorne zu kommen und das Mikrofon zu benutzen.

Auszählung des Stadtparlaments

Die Auszählung ergibt 25 anwesende Parlamentsmitglieder. Das Stadtparlament ist somit gemäss Art. 15 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Stadtparlaments (GeschO) beschlussfähig.

Das absolute Mehr liegt bei 13 Stimmen.

Sitzungseinladung

Die Parlamentsmitglieder sind fristgerecht und ordnungsgemäss zur Sitzung eingeladen worden.

Traktandenliste

Britta Müller-Ganz stellt den Antrag, das Traktandum 6 «Verordnung über die Haushaltsführung mit Globalbudget (Globalbudgetverordnung) – Genehmigung» vor Traktandum 5 «Auflösung WoV-Organisation» zu behandeln.

Das Stadtparlament ist damit einverstanden.

Es liegen keine weiteren Bemerkungen oder Änderungs- und Ergänzungsanträge zur Traktandenliste vor. Die Traktandenliste wird wie folgt genehmigt:



Traktanden

1. Protokoll der Sitzung vom 11. Dezember 2023
2. «Abschaffung Grundsatzbeschlüsse» Motion von Sven Zimmerli – Bericht des Stadtrats
3. Schulhaus Lindenhof, Sanierung der Heizanlage – Kreditabrechnung
4. Hans-Haller-Gasse 9, Umnutzung zum Therapiezentrum – Kreditabrechnung
5. Verordnung über die Haushaltführung mit Globalbudget (Globalbudgetverordnung) – Genehmigung
6. Auflösung WoV-Organisation
7. Fragen an Kommissionen und Stadtrat
8. Diverses

Eingang von neuen Vorstössen

Dominik Berner hat am 29. Januar 2024 den Antrag an die Geschäftsleitung des Stadtparlaments «E-Beschlüsse der Kommissionen» eingereicht.

Die Mitglieder des Stadtparlaments und des Stadtrats haben den Antrag erhalten. Ob der Antrag den Anforderungen der Geschäftsordnung entspricht, wird noch durch die Geschäftsleitung geprüft.

Wortlaut:

«Laut der Geschäftsordnung des Stadtparlaments Bülach vom 7.11.2022 (gültig ab 1. Januar 2023) sind Anträge und Beschlüsse der Kommissionen schriftlich und unterschrieben einzureichen.

- *Art 30: Die Kommissionen erstatten ihre Berichte und Anträge mündlich oder schriftlich. Die Anträge sind in Form von Beschlüssen abzufassen. Art 75: Die Korrespondenzen und Beschlüsse der Kommissionen werden durch die Präsidenten und die Aktuare unterzeichnet. Protokollauszüge werden durch den Aktuar allein unterzeichnet.*

Aktuell gängige Praxis ist, dass diese Beschlüsse in Papierform abgefasst, unterschrieben und beim Parlamentssekretariat eingereicht werden. Eine rein digitale Einreichung der Beschlüsse ist jedoch aus technischer Sicht machbar und zeitgemäss.

Ich beantrage bei der Geschäftsleitung:

- *Eine Prüfung, inwiefern eine rein digitale Abarbeitung der Kommissionsbeschlüsse legal ist.*
- *Die Ausarbeitung eines Konzepts, wie Berichte und Beschlüsse rein digital eingereicht werden können. Die Ausarbeitung von allfälligen Anpassungen an der Geschäftsordnung für die Umsetzung der digitalen Beschlüsse.»*

Die Begründung des Antrags an die Geschäftsleitung wird für die kommende Parlamentssitzung traktandiert.



Beantwortung von Vorstössen

Seit der letzten Parlamentssitzung vom 11. Dezember 2023 sind keine Vorstösse beantwortet worden.

Traktandum 1

Protokoll der Sitzung vom 11. Dezember 2023

Es gibt keine Anmerkungen oder Korrekturen zum Protokoll. Es wird der Verfasserin verdankt.

Abstimmung

Das Stadtparlament genehmigt das Protokoll einstimmig.

Traktandum 2

«Abschaffung Grundsatzbeschlüsse» Motion von Sven Zimmerli – Bericht des Stadtrats

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es solle beschliessen:

1. Das Stadtparlament nimmt den vorliegenden stadträtlichen Bericht vom 23. August 2023, zur Motion von Parlamentarier Sven Zimmerli betreffend «Abschaffung Grundsatzbeschlüsse», zur Kenntnis.
2. Die Motion von Parlamentarier Sven Zimmerli und Mitunterzeichnende betreffend «Abschaffung Grundsatzbeschlüsse» wird im Sinne dieses Berichts abgeschrieben.

Eintretensdebatte

Zu diesem Geschäft liegt der Abschied der Kommission Bevölkerung & Sicherheit vor.

Die Kommission Bevölkerung & Sicherheit empfiehlt das Geschäft einstimmig zur Annahme.



Nicht beschlussrelevante Bemerkung Kommission Bevölkerung & Sicherheit

Die Fachkommission begrüsst, dass die Diskussion um die Abschaffung der Grundsatzbeschlüsse im Zuge einer Teilrevision der Gemeindeordnung mit mehreren Änderungen bis Ende der laufenden Legislatur stattfinden wird.

Der Vorsitzende übergibt das Wort der Referentin der Kommission Bevölkerung & Sicherheit.

Patrizia Grütter: «Die Fachkommission begrüsst, dass die Diskussion um die Abschaffung der Grundsatzbeschlüsse im Zuge der Teilrevision von der Gemeindeordnung mit mehreren Änderungen bis zum Ende von der laufenden Legislatur stattfinden wird. Aber wir möchten betonen, dass die Fachkommission nicht einstimmig hinter der effektiven Abschaffung der Grundsatzbeschlüsse steht, sondern dass wir es als wichtig erachten, dass weiterhin ein ähnliches Instrument besteht respektive, dass die Diskussion darüber ausführlich geführt wird, und das wird sie auf jeden Fall bei einer Teilrevision von der Gemeindeordnung. Vielleicht entstehen ja sinnvollere Ideen daraus als der Status Quo. Wir bleiben am Ball.»

Es liegen keine Ergänzungen von Mitgliedern der Kommission Bevölkerung & Sicherheit vor.

Der Stadtrat verzichtet auf eine Wortmeldung, da alles gesagt sei.

Fraktionserklärungen

Der Vorsitzende erteilt das Wort Britta Müller-Ganz.

Britta Müller-Ganz (FDP): «Die FDP-Fraktion ist weiterhin überzeugt, dass das Parlament mit den Grundsatzbeschlüssen dem Stadtrat eine Grundhaltung und Stossrichtung für die Ausarbeitung der Legislaturziele geben kann. Es handelt sich um ein strategisches Instrument des Parlaments. Wir sind deshalb gegen die Abschaffung der Grundsatzbeschlüsse in der Gemeindeordnung und werden das Vorhaben in Zukunft nicht unterstützen. Die FDP-Fraktion wird für die Abschreibung der Motion votieren, jedoch nicht im Sinne der stadträtlichen Begründung.»



Sven Zimmerli (SVP/EDU): «Die Motion «Abschaffung Grundsatzbeschlüsse» beauftragt den Stadtrat, dem Stadtparlament jeweils eine revidierte Fassung der Gemeindeordnung (GO) sowie der Geschäftsordnung des Stadtparlaments vorzulegen, in denen die Grundsatzbeschlüsse ersatzlos entfallen. Der Stadtrat unterstützt dieses Ansinnen; in diesem Sinne verfasste der Stadtrat im Dezember 2022 auch die Antwort zum Postulat Thomas Obermayer betreffend Ersatz der Grundsatzbeschlüsse. Allerdings ist eine (Teil-)Revision der Gemeindeordnung ein aufwändiges, längerfristiges Verfahren, da Änderungen in der Gemeindeordnung primär vom Souverän beschlossen werden und weiter auf kantonaler Stufe, vom Regierungsrat, formell genehmigt werden müssen. Die Änderung der Geschäftsordnung des Stadtparlaments kann aufgrund der Gesetzesrangfolge erst nach der Revision der Gemeindeordnung entsprechend angegangen werden.»

Andreas Scheuss (Grüne): «Die Grundsatzbeschlüsse – unsere Bülacher Spezialität. Die haben uns zu Beginn der Legislatur einiges beschäftigt. Schon bei der Überweisung der Motion hatten wir gesagt, dass man sie abschaffen könne. Und wie damals auch erwähnt wurde, ist es nicht so einfach und braucht eine Teilrevision. Wie mein Vorredner gesagt hat. Das hätte man auch einfacher haben können, wenn man in der letzten Legislatur dies bei der allgemeinen Überarbeitung der Gemeindeordnung und anschliessend bei der Geschäftsordnung des Stadtparlaments gemacht hätte. Warum war die Erkenntnis also noch nicht in der letzten Legislatur gekommen? Warum der Sinneswandel jetzt? Nun ja, mein Verdacht ist, dass sich die rechte Ratshälfte mit den Grundsatzbeschlüssen in der letzten Legislatur erhofft hatte, die Gewaltenteilung ein Stück weit auszuhebeln. Und eine Art Koalitionserklärung – oder wie man dies auch immer betiteln will – durchbringen wollte. Richtigerweise ging das nie wirklich auf. In der neuen Legislatur kam noch dazu, dass im Stadtparlament andere Mehrheitsverhältnisse herrschen. Die «alte Garde» von der letzten Legislatur ist nicht mehr da, welche so darauf pochte. Jetzt im neuen Licht und neuem Personal, kann man dies nüchterner betrachten und entweder reformieren oder gleich ganz abschaffen. In der Motion ist erwähnt, dass der zweite Weg gewählt wird. In der Kommissionserklärung steht, dass dies nochmals geprüft wird. Wir sind für beides offen. Die Fraktion der Grünen nimmt die Antwort der Motion und das weitere Vorgehen positiv zur Kenntnis. Wir freuen uns, dass diese Spezialität nun endlich gegessen ist.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.



Detailberatung

Es gibt keine Wortmeldungen aus dem Stadtparlament.

Abstimmung

Das Stadtparlament nimmt den stadträtlichen Bericht vom 23. August 2023 mit 22 Ja- zu 3 Nein-Stimmen zur Kenntnis.

Die Motion von Sven Zimmerli und Mitunterzeichnenden betr. «Abschaffung Grundsatzbeschlüsse» wird im Sinne des Berichts abgeschrieben.

Traktandum 3

Schulhaus Lindenhof, Sanierung der Heizanlage – Kreditabrechnung

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle beschliessen:

1. Die Kreditabrechnung über die Sanierung der Heizungsanlage beim Schulhaus Lindenhof wird mit Aufwendungen von 674 189.98 Franken und mit einer Kreditunterschreitung von 64 570.02 Franken genehmigt.

Eintretensdebatte

Zu diesem Geschäft liegt der Abschied der Rechnungsprüfungskommission vor.

Die RPK empfiehlt das Geschäft einstimmig zur Annahme.

Die RPK verzichtet auf eine Wortmeldung.

Der Stadtrat verzichtet auf eine Wortmeldung.



Fraktionserklärungen

Es gibt keine Fraktionserklärungen.

Detailberatung

Es gibt keine Wortmeldung aus dem Stadtparlament.

Abstimmung

Das Stadtparlament genehmigt einstimmig die Kreditabrechnung für die Sanierung der Heizanlage im Schulhaus Lindenhof mit Aufwendungen von 674 189.98 Franken und einer Kreditunterschreitung von 64 570.02 Franken.

Traktandum 4

Hans-Haller-Gasse 9, Umnutzung zum Therapiezentrum – Kreditabrechnung

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle beschliessen:

1. Die Kreditabrechnung über die Umnutzung zum Therapiezentrum Hans-Haller-Gasse 9 wird mit Aufwendungen von 662 843.48 Franken und einer Kreditunterschreitung von 38 790.52 Franken genehmigt.
2. Der Bereich Finanzen wird beauftragt, in der Anlagebuchhaltung bei der Anlage-Nr. ANR00962 die Ausstattungen im Betrag von 105 754.45 Franken auf die neue Anlage-Nr. ANR01123 mit einer Nutzungsdauer von 8 Jahren umzubuchen.



Eintretensdebatte

Zu diesem Geschäft liegt der Abschied der Rechnungsprüfungskommission vor.

Die RPK empfiehlt das Geschäft einstimmig zur Annahme.

Der Vorsitzende übergibt das Wort der Referentin der RPK.

Belma Dietrich: «Durch den Umzug des Stadtbüros und der Abteilung Bildung im Jahr 2021 in das neue Stadthaus, suchte man für die Hans-Haller-Gasse 9 nach einer neuen Nutzungsmöglichkeit. Da die Therapiefachstelle mehr Platz benötigt, sind die Räumlichkeiten der Hans-Haller-Gasse ideal geeignet. Somit kam im Mai 2021 der Verpflichtungskredit vors Stadtparlament, wo dieser auch bewilligt wurde. Der Gesamtkredit beträgt zuzüglich der zwischenzeitlich eingetretenen, positiven Bauteuerung von 1,1 Prozent 701 634 Franken. Die Bauabrechnung ist mit einer Kreditunterschreitung von 5,5 Prozent oder 38 790 Franken abgeschlossen worden. Die Hauptdifferenzen ergeben sich aus dem Punkt 1 *Vorbereitung* (-46 882 Franken) und dem Punkt 9 *Mobiliar* (17 754 Franken). Die Begründungen für die Unterschreitungen sind Verwendungen von günstigeren Leuchten als im KV kalkuliert waren, es sind auch weniger Leitungen als angenommen ersetzt worden. Dazu wirkt sich ein Vergabeerfolg positiv auf die Kosten der Sanitärarbeiten aus. Beim Mobiliar konnte das bestehende Mobiliar doch nicht mehr verwendet werden und wurde somit ersetzt. Zur Anlagenbuchhaltung: Der Betrag von 105 754 Franken ist aktuell in der Anlagekasse der Hochbauten und soll in die Anlagekasse der Mobilien mit einer Nutzungsdauer von acht Jahren zugewiesen werden. Dementsprechend ist der Betrag der Anlage-Nr. ANR00962 auf die Anlage-Nr. ANR01123 umzubuchen. Die RPK empfiehlt gemäss Antrag und Weisung die Annahme des Geschäfts. Besten Dank.»

Es liegen keine Ergänzungen von Mitgliedern der RPK vor.

Der Stadtrat verzichtet auf eine Wortmeldung.

Fraktionserklärungen

Es gibt keine Fraktionserklärungen.



Detailberatung

Es gibt keine Wortmeldung aus dem Stadtparlament.

Abstimmung

Das Stadtparlament genehmigt einstimmig die Kreditabrechnung über die Umnutzung Hans-Haller-Gasse 9 zum Therapiezentrum mit Aufwendungen von 662 843.48 Franken und einer Kreditunterschreitung von 38 790.52 Franken.

Der Bereich Finanzen wird beauftragt, in der Anlagebuchhaltung bei der Anlage-Nr. ANR00962 die Ausstattungen im Betrag von 105 754.45 Franken auf die neue Anlage-Nr. ANR01123 mit einer Nutzungsdauer von 8 Jahren umzubuchen.

Traktandum 5

Verordnung über die Haushaltsführung mit Globalbudget (Globalbudgetverordnung) – Genehmigung

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle beschliessen:

1. Die Verordnung über die Haushaltsführung mit Globalbudget wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird mit der Inkraftsetzung beauftragt.
3. Die WoV-Broschüre vom 1. Januar 2011 wird aufgehoben.
4. 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.

Dominik Berner: «In der letzten Woche hatten wir eine Diskussion aufgrund einer E-Mail von Thomas Obermayer darüber begonnen, ob die Aufsplittung der Produktgruppenbudgets in Aufwand und Ertrag nicht sinnvoller wäre als nur eine saldierte Abrechnung. Wir haben hin und her diskutiert und es ist enorm schwierig in dieser kurzen Zeit herauszufinden, was die Konsequenzen des Vorgehens wären. Darum beantrage ich die Rückweisung des Geschäfts. Und zwar nicht, weil es so wie es jetzt hier vorliegt, schlecht gemacht wäre, sondern weil wir Anträge haben, die schwierig zu besprechen sind, die



wir in den Fraktionen eingehend besprechen müssen und bei welchen ich auch gerne eine Meinung der RPK dazu hätte. Und zwar ein bisschen mehr als nur eine E-Mail von Stadtrat Markus Surber, wie die, die heute Morgen gekommen ist. Diese ist zwar sehr gut. Dennoch glaube ich, wenn wir solche Änderungen, wie die saldierte Abrechnung oder Aufwand / Ertrag heute einfach durchwinken, über Anträge bestimmen und alle mit Halbwissen abstimmen würden, ohne dass wir wissen, was das für uns als Stadtparlament, den Stadtrat und die städtischen Angestellten bedeutet, wäre das ein Schnellschuss. Aus diesem Grund ist mir die Rückweisung lieber. Ich habe das Ganze auch nochmals überdacht und auch kurz mit Thomas Obermayer besprochen, ob wir da durchgehen sollen, wie gehabt, das heisst, wir besprechen und verabschieden die uns vorliegenden Anträge der RPK und wählen somit den Weg über parlamentarische Vorstösse. Das wäre aber eine Möglichkeit, die garantiert länger dauert und somit sehe ich keine Möglichkeit, dies über Vorstösse so umzusetzen, dass wir das auf die nächste Budget-Periode entsprechend nach allen Wünschen oder gut abgesprochen drin haben. Darum bitte ich euch, den Antrag zurückzuweisen, damit wir die neuen Ideen, die neuen Anträge und Konsequenzen, hoffentlich in relativ kurzer Zeit besprochen haben und dann können wir vielleicht in der nächsten oder übernächsten Sitzung noch einmal darüber abstimmen. Merci vielmals.»

Der Vorsitzende informiert, dass dies ein Ordnungsantrag ist und deshalb sofort darüber diskutiert und allenfalls abgestimmt wird.

Diskussion

Der Vorsitzende übergibt das Wort Peter Frischknecht.

Peter Frischknecht: «Die Frage, ob man die ganze Globalbudgetverordnung auf ein komplett neues System umstellen soll, ist relativ kurzfristig aufgekommen. Bis heute hat die Stadt ein Netto-Globalbudget, das heisst Aufwände und Erlöse werden jeweils verrechnet und innerhalb dieses verrechneten Betrags kann die Verwaltung anschliessend arbeiten. Wenn man das nun auf ein Brutto-Globalbudget umstellen möchte, in dem die Erlöse und Aufwände separat betrachtet werden, ist das etwas, was man nicht einfach schnell aus dem Ärmel schütteln kann, sondern etwas, das man seriös vorbereiten müsste. Ich habe darum, als ich das gelesen habe, sofort vorgeschlagen, man solle doch trotzdem das, was jetzt über Wochen hinweg vorbereitet worden ist, vorerst in Kraft setzen. Anschliessend über einen Vorstoss anregen, dass man die Änderung des Systems im Nachgang grundlegend prüfen und einen entsprechenden Antrag stellen würde, ob und wie man das umsetzen soll. Ich finde es nicht gut,



wenn wir jetzt einfach beschliessen würden, dass wir das nochmals schnell zurückweisen, denn da steckt relativ viel Arbeit drin und es wäre sehr schade, wenn auch Verbesserungen, die jetzt in diesem Vorschlag bereits enthalten sind, nicht in Kraft treten könnten, nur weil wir noch einmal ein halbes Jahr darüber brüten müssen. Ich kann euch sagen, das wird nicht zwei Wochen dauern, sondern das wird länger dauern, bis wir so eine grundlegende Änderung aufbereitet hätten. Ich möchte euch daher darum bitten, dem Ordnungsantrag nicht zuzustimmen, das Geschäft heute mit oder ohne diese Änderungen, die ich dann nachher noch vorstellen würde, zu verabschieden und eine so grundlegende Änderung im Nachgang über einen Vorstoss zu lancieren. Besten Dank.»

Der Vorsitzende übergibt das Wort Britta Müller-Ganz.

Britta Müller-Ganz: «Nach dem Votum von Peter Frischknecht ist mir folgende Idee in den Sinn gekommen: Solche Situationen, wie gewisse, zeitaufwändige Anpassungen oder Umstellungen könnten mit einer Übergangsfrist geregelt werden. Man kann die gesetzlichen Grundlagen anpassen und hinsichtlich des Wechsels des Prinzips, wie zum Beispiel die Darstellung der Rechnung und des Budgets, eine Übergangsfrist von einem Jahr vorsehen, so dass man für die Umsetzung in der Praxis trotzdem genug Zeit hat.»

Der Vorsitzende übergibt das Wort Philemon Abegg.

Philemon Abegg: «Ich würde gerne wissen, welche Art von Ordnungsantrag jetzt vorliegt. Wenn ich Art. 37 der Geschäftsordnung anschau, haben wir entweder die Verschiebung der Beratung des Geschäfts, aber das weist es nicht an den Stadtrat zurück, sondern das würde einfach heissen, dass wir das später beschliessen. Und wenn wir die Diskussion schliessen, dann würden wir jetzt über die Zustimmung oder Ablehnung des Geschäfts beschliessen und nicht darüber, dass wir es zurückweisen und der Stadtrat das nochmals anschaut. Da hätte ich gerne noch Aufklärung.»

Der Vorsitzende: «Philemon Abegg, du hast völlig recht. Strenggenommen, gemäss unserer Geschäftsordnung, ist das eine Verschiebung. Wir haben kein Recht mit einer Verschiebung einen Antrag an den Stadtrat zu stellen. Das heisst, wenn wir das Geschäft einfach auf ein neues Datum verschieben, geben wir es somit nicht an den Stadtrat zurück. Der Stadtrat dürfte aber selbstverständlich auf den Änderungsantrag Stellung nehmen, aber das Geschäft wäre nicht zurück beim Stadtrat, sondern bleibt im Stadtparlament. Das ist richtig.»

Dominik Berner: «Das wäre auch in meinem Sinn.»



Der Vorsitzende: «Wenn die Verschiebung beschlossen werden würde, macht es Sinn, dass der Stadtrat in die Diskussion miteinbezogen wird und nicht das Stadtparlament selbständig irgendetwas versucht.»

Der Vorsitzende übergibt das Wort Stadtrat Markus Surber.

Stadtrat Markus Surber: «Zwei Sachen: Es wurden in der E-Mail von Thomas Obermayer im eigentlichen zwei Punkte aufgeworfen. Das eine ist die Darstellung im Buch und die ist unabhängig von der Verordnung. Über diese können wir diskutieren, die kann man verändern. Das andere ist die Frage, ob wir von der WoV abweichen wollen, und das ist eine Pandora-Büchse. Ob wir diese wirklich aufmachen wollen, da bin ich mir nicht so sicher. Es war ein langer Prozess, bis wir dort gewesen sind. Ich glaube, es ist nach wie vor sehr effizient und die grossen Städte im Kanton Zürich arbeiten so. Ich bin mir daher nicht so sicher, ob das eine gute Idee ist, dass man jetzt wieder auf eine kleinteilige, andere Art, ein Budget verabschieden will. Das sind meine zwei Sätze dazu.»

Der Vorsitzende übergibt das Wort Dominik Berner.

Dominik Berner: «Markus Surber, das, was du gesagt hast, das ist genau auch der Grund, warum ich denke, dass das Stadtparlament hier mehr Zeit braucht, um darüber zu beraten. Damit wir nicht sagen *«wir machen das»* und später heisst es *«Ups, jetzt haben wir das WoV aus Versehen auch noch gerade mit verabschiedet»*, sondern, dass wir uns genau diese Bedenkzeit nehmen. Es geht also eigentlich genau in diese Richtung, dass wir das sorgfältig prüfen können und uns auch eine Meinung machen können, die auf mehr Zeit und Diskussionen basiert als von Freitagabend bis Montagabend. Merci.»

Der Vorsitzende übergibt das Wort Stadtpräsident Mark Eberli.

Stadtpräsident Mark Eberli: «Vom Vorgehen her empfehle ich das, was Peter Frischknecht gesagt hat – dass das jetzt verabschiedet wird und wenn ihr einen politischen Vorstoss machen wollt, dann können wir das gerne machen.»

Der Vorsitzende übergibt das Wort Stadträtin Andrea Spycher.

Stadträtin Andrea Spycher: «Ich habe auch noch ein Votum aus dem Stadtrat, welches mir jetzt noch ein Anliegen ist, dies mitzuteilen. Ich finde es schade, dass dieser Antrag so kurzfristig aufgekommen ist. Wir hätten uns gewünscht, dass dieser in den Diskussionen von Antrag und Weisung an das Stadtparlament entstanden wäre. Ich glaube, so wie ihr das jetzt machen möchtet, das würde länger



dauern, als wenn ihr es über einen ordentlichen Vorstoss machen würdet, da es keine Frist für das Verfahren, welches ihr andenkt, gibt. In einem Vorstoss hat man genaue Fristen, die zu berücksichtigen sind. Wir denken, dass es eigentlich klassisch für einen Antrag wäre. Britta, ich glaube dieser Vorschlag einer Zwischenlösung würde die Verwaltung wieder massiv beanspruchen. Ich möchte an eure Vernunft appellieren, das so durchgehen zu lassen und im Nachgang, so wie es Mark Eberli und Markus Surber gesagt haben, mittels einem ordentlichen Vorstoss an die Hand zu nehmen. Das würde, glaube ich, den ganzen Prozess professionalisieren und wir denken, das würde viel besser kommen als das Ganze auf die Schnelle durchzudrücken.»

Der Vorsitzende übergibt das Wort Romaine Rogenmoser.

Romaine Rogenmoser: «Ich denke, wenn wir das Geschäft sauber aufgleisen wollen, müssen wir das jetzt zurückweisen. Wir sollten nicht vergessen, dass das unser Stadtparlament ist und es ist klar, dass der Stadtrat eine andere Haltung hat. Wir müssen aber die Lösung finden, die für uns gut ist und ich glaube, das hier ist jetzt eine vermurkste Sache. Ich glaube, wir sollten das retour geben und nachher eine saubere Geschichte daraus machen. Ich bitte euch dies zurückzuweisen.»

Der Vorsitzende interveniert: «Du meinst verschieben?» Romaine Rogenmoser bejaht dies.

Der Vorsitzende: «Ich würde gerne auch noch etwas als Parlamentarier sagen. Ich muss mich entschuldigen, ja, der Änderungsantrag ist tatsächlich sehr, sehr kurzfristig gekommen. Nämlich genau vor einer Woche. Es kann ab und zu in einem Milizparlament vorkommen, dass man gewisse Ideen relativ spontan hat, auch wenn sie schon lange herumgeistern. Es wäre aber auch unfair gewesen, wenn ich das jetzt nicht angebracht hätte und dann morgen einen Vorstoss zur Änderung eingereicht hätte. Daher habe ich diese Diskussion bewusst vor einer Woche angestossen, um zu schauen, wie es mit der Rückmeldung aussieht. Die Rückmeldung ist prinzipiell positiv, aber zu kurzfristig. Meine Idee mit dieser Verschiebung würde bedeuten, dass das Stadtparlament jetzt vorwärts machen kann. Ich könnte theoretisch morgen den Stadtrat und die verantwortlichen Personen zur Stellungnahme einladen und es wäre recht effizient. Wenn ihr also heute abschliesst und anschliessend einen Vorstoss einreicht, dann würde dieser frühestens an der nächsten Sitzung verabschiedet werden. Anschliessend wird es dem Stadtrat überwiesen. Dieser hat nochmals ein halbes Jahr Zeit und erst dann geht es wieder zurück an das Stadtparlament. Anschliessend geht das zirka mindestens neun Monate, wenn nicht sogar ein Jahr, bis dann ein Entscheid gefällt wird. Wenn man vorwärts machen und speditiv arbeiten will, sollten wir das jetzt verschieben und wir gehen die ganze Sache aktiv an. Das ist eigentlich gar nicht so eine blöde Idee. Ich plädiere weiterhin für die Verschiebung. Danke.»



Der Vorsitzende übergibt das Wort Peter Frischknecht.

Peter Frischknecht: «Ich glaube man verkennt bei dieser Frage, dass es nicht einfach nur darum geht, dass man jetzt ein bisschen mehr «A» oder ein bisschen mehr «B» macht. Wir pflegen in der Stadt Bülach das System des Globalbudgets seit über zehn Jahren immer nach dem Netto-Verfahren. Wenn man seriös zu dem Brutto-Verfahren wechseln wollen würde, muss man ein bisschen mehr Verstand investieren, damit das alles wieder zusammenpasst, als etwas, was man jetzt einfach gerade so schnell über die Bühne bringen kann. Es wäre schade um die Zeit, wenn in dieser Zeit die Verordnung nicht einmal in Kraft treten könnte, womit normal weitergearbeitet werden und parallel dazu überlegt werden könnte, ob man das System umstellen will. Ich plädiere immer noch dafür, dass wir den Prozess Schritt um Schritt machen. Ich habe nicht grundsätzlich etwas gegen die Idee, die hier im Raum steht. Ich finde das einen prüfenswerten Vorschlag, aber man muss es seriös prüfen und auch seriös umsetzen. Darum lieber Schritt um Schritt.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmung über den Ordnungsantrag bezüglich Verschiebung der Beratung eines Geschäfts gemäss Art. 37 Abs. 1.1 GeschO

Das Stadtparlament hat mit Stichentscheid des Präsidenten mit 13 Ja- zu 12 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung die Beratung des Geschäfts verschoben.

Traktandum 6

Auflösung WoV-Organisation

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle beschliessen:

1. Die Koordinationsgruppe WoV wird per 31. Dezember 2023 aufgelöst.
2. Das Stadtparlament nimmt von der Auflösung des WoV-Ausschusses per 31. Dezember 2023 durch den Stadtrat Kenntnis.



Peter Frischknecht: «Genau gleich wie wir das Traktandum 5 verschoben haben, muss ich jetzt natürlich konsequenterweise den Ordnungsantrag stellen, dass wir auch dieses Geschäft verschieben. Wir haben immer gesagt, man könne diese WoV-Organisation erst abschaffen, wenn wir die neue Lösung haben. Das heisst, wir müssen das Geschäft genau gleich verschieben und dann wieder zur Behandlung bringen, wenn wir das Geschäft Globalbudgetverordnung behandeln.»

Der Vorsitzende: «Danke Peter, das ist völlig korrekt. Ich hätte den Antrag selbst gestellt. Ich habe bereits mit dem gerechnet. Also, Peter Frischknecht hat den Ordnungsantrag zur Verschiebung dieses Geschäfts beantragt. Auch da müssen wir sofort darüber diskutieren und darüber abstimmen.»

Diskussion

Der Vorsitzende übergibt das Wort Romaine Rogenmoser.

Romaine Rogenmoser: «Es tut mir leid, aber ich muss erneut intervenieren. Ich bin nach wie vor der Meinung, dass «das Eine, das Andere» nicht braucht. Gesetzlich vorgegeben ist, dass es eine Globalbudgetverordnung hat, aber die WoV-Organisation, die braucht es eigentlich nicht, die können wir ersatzlos auflösen.»

Der Vorsitzende übergibt Patrizia Grütter das Wort.

Patrizia Grütter: «Weiss hier irgendjemand über die gesetzlichen Vorschriften genau Bescheid, respektive über die Verordnung oder die Regelungen? Denn ich finde auch, wenn wir es einfach verschieben und die WoV-Organisation wieder nicht auflösen, möchte ich lieber jetzt wissen, ob es überhaupt möglich wäre, die Organisation jetzt aufzulösen. Das wäre auch seitens der Fachkommission ein grosses Anliegen, dass wir diese Organisation endlich auflösen könnten.»

Der Vorsitzende klärt auf, dass das kein rechtliches Thema sei.

Patrizia Grütter: «Eine Verordnung ist ja schon ein rechtliches Thema. Aber die Frage von meiner Seite her ist, ob das problematisch ist? Ob die beiden Geschäfte zusammenhängen?»



Der Vorsitzende: «Sprechen wir jetzt von der Auflösung der WoV-Organisation? Lautet deine Frage, ob das zusammenhängen müsse.»

Patrizia Grütter: «Wenn jetzt eine Rückweisung käme, dann dürfte man ja jetzt eigentlich auch nicht über das Geschäft abstimmen. Nicht, dass wir eine Unachtsamkeit begehen.»

Der Vorsitzende übergibt Peter Frischknecht das Wort.

Peter Frischknecht: «Romaine hat natürlich insofern recht als man die Organisation tatsächlich abschaffen kann. Es ist einfach ein bisschen inkonsequent und darum habe ich das auch so beantragt, da wir immer gesagt haben, wir wollen die WoV-Organisation erst auflösen, wenn wir das andere haben, aber es gibt keinen rechtlichen Zusammenhang. Den rechtlichen Zusammenhang haben wir eigentlich vorher auf die Seite geschoben. Damit wir nach Globalbudget arbeiten können, bräuchten wir rechtlich gesehen eine solche Verordnung, aber die WoV-Organisation brauchen wir tatsächlich so nicht. Wir können sie durchaus abschaffen, ohne dass wir den Rest haben. Die Frage ist, ist das sinnvoll?»

Der Vorsitzende übergibt Stadtpräsident Mark Eberli das Wort.

Stadtpräsident Mark Eberli: «Da sind wir nun gleicher Meinung, Peter, vielen Dank. Ich bin auch der Meinung, da wir das jetzt schon so zum zweiten Mal traktandiert haben, wir müssen das nicht noch ein drittes Mal traktandieren. Ich glaube, die WoV-Organisation brauchen wir tatsächlich nicht. Danke.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmung über den Ordnungsantrag bezüglich Verschiebung der Beratung eines Geschäfts gemäss Art. 37 Abs. 1.1 GeschO

Das Stadtparlament hat mit 7 Ja-Stimmen bei 18 Nein-Stimmen den Ordnungsantrag abgelehnt.

Eintretensdebatte

Zu diesem Geschäft liegt der Abschied der Kommission Bevölkerung & Sicherheit und der RPK vor.



Beide Kommissionen empfehlen das Geschäft einstimmig zur Annahme.

Der Vorsitzende übergibt das Wort der Referentin der Kommission Bevölkerung & Sicherheit.

Patrizia Grütter: «Wir von der Fachkommission sind einstimmig der Meinung, dass wir die stillgelegte WoV-Organisation auflösen können. Wir haben das schon einmal beantragt und jetzt machen wir es zum zweiten Mal. Ich hoffe wirklich, dass wir es jetzt erledigen können. Danke.»

Es liegen keine Ergänzungen von Mitgliedern der Kommission Bevölkerung & Sicherheit vor.

Der Stadtrat verzichtet auf eine Wortmeldung.

Der Vorsitzende übergibt das Wort dem Referenten der RPK.

Peter Frischknecht: «Wir schliessen uns dem an. Wir haben in der RPK dieser Auflösung ebenfalls zugestimmt. Auch wenn wir in der Reihenfolge etwas anderes gemacht hätten. Aber es gibt keinen Grund, diese nicht aufzulösen.»

Es liegen keine Ergänzungen von Mitgliedern der RPK vor.

Der Stadtrat verzichtet auf eine Wortmeldung.

Fraktionserklärungen

Es gibt keine Fraktionserklärungen.

Detailberatung

Es gibt keine Wortmeldung aus dem Stadtparlament.



Abstimmung

Das Stadtparlament genehmigt die Auflösung der Koordinationsgruppe WoV rückwirkend per 31. Dezember 2023 mit 24 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung.

Das Stadtparlament nimmt von der Auflösung des WoV-Ausschusses per 31. Dezember 2023 durch den Stadtrat Kenntnis.

Traktandum 7

Fragen an Kommissionen und Stadtrat

Es gibt keine Fragen an die Kommissionen oder den Stadtrat.

Traktandum 8

Diverses

Information von Stadträtin Frauke Böni zu den neuesten Entwicklungen im Asylbereich.

Stadträtin Frauke Böni: «Gerne informiere ich Sie kurz zum Thema Flüchtlinge und Asyl. Wir wurden am Mittwoch, 31. Januar 2024, mittels Briefs vom Kanton über die Kontingenterhöhung von 1,3 Prozent auf 1,6 Prozent per 1. Juli 2024 informiert. Bis anhin musste Bülach bei einem Kontingent von 1,3 Prozent 307 Personen unterbringen und betreuen. Per 1. Juli 2024 sind es bei einem Kontingent von 1,6 Prozent 384 Personen. Aktuell sind wir gut aufgestellt und können die Situation bewältigen. Der Müliweg ist zurzeit voll ausgelastet. Weiter werden sieben grössere Objekte zur Unterbringung genutzt (u.a. im Soli, Gartenmatt, Feldstrasse, Erachfeldstrasse). Zudem sind Geflüchtete weiterhin bei Privaten untergebracht oder es sind fürsorgeunabhängige Personen, die in eigenen Wohnungen leben. Wir haben immer betont, dass die Unterbringung in Zivilschutzanlagen eine Notlösung ist. Bei der neuen Ausgangslage wird nun auch diese Option geprüft werden müssen. Und um die beliebteste Frage in diesem Zusammenhang auch gleich zu beantworten: Im Moment leben zehn Personen aus Hochfelden in Bülach. Wir prüfen nun in den kommenden Tagen im Detail, was die zusätzlichen 77 Personen bezüglich der Unterbringung und Betreuung durch unser Personal und die Freiwilligen bedeuten. Im Moment ist es noch verfrüht für konkrete Aussagen über mögliche Massnahmen und deren Umsetzung. Die Abteilungen Flüchtlinge und Asyl zusammen mit Bau und Infrastruktur arbeiten unter Hochdruck sehr gut zusammen und im Stadtrat werden wir die neue Situation und



Ausgangslage am 14. Februar 2024 besprechen. Ich bin auch im regen Austausch mit meinen Kolleginnen und Kollegen im Bezirk Bülach und der Sozialkonferenz des Kantons Zürich. Wir werden selbstverständlich zeitnah kommunizieren, welche Massnahmen wir beschlossen haben. Ich bitte Sie um etwas Geduld, sicher haben Sie relevante und berechtigte Fragen, die Sie beschäftigen – ich bitte Sie aber im Moment aus Rücksicht auf meine Mitarbeitenden in der Abteilung auf individuelle Fragen und Auskünfte zu verzichten.»

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Traktandum 9

Informationen des Vorsitzenden

Überprüfung der Grundsatzbeschlüsse

Die Überprüfung der Grundsatzbeschlüsse findet in der nächsten Sitzung am 11. März 2024 statt. Änderungsanträge müssen dementsprechend bis am Freitag, 23. Februar 2024, beim Parlamentssekretariat zu Handen der Geschäftsleitung des Stadtparlaments eingereicht werden.

Rechtskraft der Beschlüsse

Gegen die Beschlüsse aus der Sitzung des Stadtparlaments vom 6. November 2023 sind keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Rekursfrist lief bis am Montag, 11. Dezember 2023.

Gegen die Beschlüsse aus der Sitzung des Stadtparlaments vom 11. Dezember 2023 sind keine Rechtsmittel ergriffen worden. Die Rekursfrist lief bis am Montag, 15. Januar 2024.

Rechtsbelehrung

Aus dem Stadtparlament gibt es keine Einwände betreffend der an der heutigen Sitzung behandelten Geschäfte.

Die Sitzung ist somit geschlossen. Ende der Sitzung: 19.50 Uhr.

Protokoll Protokoll
Behörde Stadtparlament
Beschluss-Nr.
Sitzung vom 5. Februar 2024



Bülach, 20. Februar 2024

Für die Richtigkeit:

Sandra Lobsiger
Parlamentssekretärin

Geprüft:

Thomas Obermayer
Parlamentspräsident

Stephan Ziegler
1. Vizepräsident

Andreas Scheuss
2. Vizepräsident

Geht an:

- Mitglieder des Stadtparlaments
- Mitglieder des Stadtrats
- Mitglieder der Geschäftsleitung der Stadt Bülach
- Protokollsammlung

Dominik Berner
Fabrikstrasse 11
8180 Bülach
dominik.berner@buelach.ch
+41 78 859 97 70

E 29. Jan. 2024

Original an:
Kopie an:

Thomas Obermayer
Präsident des Stadtparlaments
ZVG
8180 Bülach

28. 01. 2024

Antrag an die Geschäftsleitung: e-Beschlüsse der Kommissionen

Laut den Geschäftsordnung des Stadtparlaments Bülach vom 7. 11. 2022 (Gültig Ab 1. Januar 2023) sind Anträge und Beschlüsse der Kommissionen schriftlich und unterschrieben einzureichen.

- **Art 30:** Die Kommissionen erstatten ihre Berichte und Anträge mündlich oder schriftlich. Die Anträge sind in Form von Beschlüssen abzufassen
- **Art 75:** Die Korrespondenzen und Beschlüsse der Kommissionen werden durch die Präsidenten und die Aktuare unterzeichnet. Protokollauszüge werden durch den Aktuar allein unterzeichnet.

Aktuell gängige Praxis ist, dass diese Beschlüsse in Papierform abgefasst, unterschrieben und beim Parlamentssekretariat eingereicht werden. Eine rein digitale Einreichung der Beschlüsse ist jedoch aus technischer Sicht machbar und Zeitgemäss.

Ich beantrage bei der Geschäftsleitung:

- Eine Prüfung inwiefern eine rein digitale Abarbeitung der Kommissionsbeschlüsse legal ist.
- Die Ausarbeitung eines Konzepts, wie Berichte und Beschlüsse rein digital eingereicht werden können.
- Die Ausarbeitung von allfälligen Anpassungen an der Geschäftsordnung für die Umsetzung des digitalen Beschlüsse.



Dominik Berner
Mitglied des Stadtparlaments SP

Bildung
Ersatzneubau Schüलगartenweg
Verpflichtungskredit Fr. 16 350 000.00



**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

20. September 2023



Antrag

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

1. Den Bülacher Stimmberechtigten wird für den Ersatzneubau Schülergartenweg zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2170.5040.00/ INV001255, ein Verpflichtungskredit von 16 350 000.00 Franken zur Abstimmung unterbreitet.

Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2022 mit 113,2.

Die Abteilung Finanzen wird beauftragt, nach erfolgter Genehmigung des Baukredits durch die Volksabstimmung das Grundstück Kat. Nr. 6905 (Anlage-Nr. ANR00685) zum Buchwert von 2.592 Mio. Franken ins Verwaltungsvermögen zu Lasten Investitionskonto 2170.5000.00 zu überführen.

Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 13 der Gemeindeordnung, dem obligatorischen Referendum.

2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, den Verpflichtungskredit von 16 350 000.00 Franken anzunehmen.
3. Mitteilung an
 - a. Stadtrat
 - b. Finanzen
 - c. Immobilien



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Die Stadt Bülach wächst kontinuierlich. Damit steigt auch die Anzahl Schülerinnen und Schüler der Primarschule. Die Umnutzung der ehemaligen Industrieareale Glasi und Guss in Bülach Nord ist beinahe abgeschlossen. Aufgrund der damit verbundenen Wohnbautätigkeit ist in den vergangenen Monaten insbesondere die Anzahl der in Bülach Nord wohnhaften Kinder rasant angestiegen.

Die in Bülach Nord gelegene Schule Hohfuri hat bereits seit längerem ihre Kapazitätsgrenzen erreicht und muss dringend erweitert werden. Auf einer aktuell durch die schulergänzende Betreuung genutzten, benachbarten Parzelle am Schülergartenweg, soll anstelle der zwei bestehenden, baufälligen Holzpavillons ein Ersatzneubau erstellt werden. Der geplante Ersatzneubau wird einen Doppelkindergarten, drei Primarschulklassen, Horträumlichkeiten und eine Kleinturnhalle umfassen. Während der Bauzeit wird für die schulergänzende Betreuung auf dem Schulgelände ein Provisorium erstellt, welches bereits im TU-Angebot enthalten ist.

Im Oktober 2021 hat der Stadtrat einen Planungskredit von 285 000 Franken für die Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission beschlossen. Die Planung und Durchführung des zweistufigen Submissionsverfahrens mit Präqualifikation wurde an die Landis AG, Geroldswil, vergeben. Aufgrund der Zuschlagsbeurteilung und die Empfehlung der begleitenden Projektkommission hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 7. Juni 2023 den Zuschlag an die Firma GENU Partner AG / Rellstab Huggler Partner AG erteilt. Die Vergabe erfolgte vorbehältlich der Kreditgenehmigung an der Urnenabstimmung.

Das Verfassersteam analysierte überzeugend die städtebaulichen Rahmenbedingungen. Es gelang ihm mit wenigen gekonnten Massnahmen aus dem eng gezeichneten Perimeter ein ansprechendes Gebäudevolumen aufzuspannen und dieses schlüssig in den Gesamtkomplex der Schulanlage Hohfuri einzubetten. Die architektonische Ausformulierung – nach aussen wie nach innen – zeigt das präzise Handwerk des gesamten Projektverfasserteams und überzeugte die Jury auf allen Bewertungsebenen gleichermassen.



Die funktionelle Grundkonzeption sieht vor, dass sich im Erdgeschoss der Doppelkindergarten, im ersten Obergeschoss die Horträumlichkeiten und im zweiten Obergeschoss die Zimmer für die drei Primarschulklassen befinden. Im Untergeschoss befindet sich die Kleinturnhalle mit den dazugehörigen Nebenräumen. Alle Geschosse werden gekonnt über eine zentrale Treppenanlage visuell miteinander verbunden. Dieser vertikale Raum dient auch als Begegnungszone.

Die Grundrisse sind logisch strukturiert und bieten neben einer räumlich interessanten Erschliessung einen hohen Nutzwert in ihrer Detailausformulierung. Erwähnenswert ist, dass die Küche direkt an die Hortzimmer angrenzt und dadurch betriebliche Abläufe optimiert werden können. Die geforderte Flexibilität im Bereich der Haupträume ist gegeben. Der Projektvorschlag besitzt im Süden hin zur Solibodenstrasse einen weiteren Zugang zur Schulanlage. Dieser bietet für Anlieferungen oder die ausserschulische Nutzung der Turnhalle aus betriebsorganisatorischer Sicht einen hohen Mehrwert.

Die GENU Partner AG hat als Totalunternehmer (TU) ein Pauschalangebot (inkl. MwSt.) abgegeben mit der Garantie, das Bauprojekt innerhalb des Zeitplans zu realisieren. Die nachfolgend aufgeführten Termine werden angemessen verschoben, falls sich die Ausführung des Bauvorhabens durch Gründe verzögert, welche nicht in der Verantwortung des TU liegen.

Verabschiedung durch Parlament	05.02. oder 11.03.2024 (gepl.)
Volksabstimmung	09.06.2024
Eingabe Baugesuch	25.10.2024
Baubewilligung rechtskräftig	03.02.2025
Baubeginn	14.04.2025
Übergabe	02.10.2026 oder 29.01.2027
Bezug Ersatzneubau	26.10.2026 oder 22.02.2027

Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung anlässlich der Volksabstimmung wurde der TU-Werkvertrag abgeschlossen, welcher die Erstellung des Ersatzneubaus Schülergartenweg zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri zum Pauschalpreis von 11 883 750 Franken inklusive Option garantiert. Hinzu kommen bauperherrenseitige Aufwendungen für Ausstattungen für Bauherrenleistungen, die allgemeine Projektreserve, Bewilligungen und Gebühren etc.

Der Gesamtkredit beinhaltet sowohl Bau- als auch Landkosten. Das Grundstück Kat. Nr. 6905 wird im Finanzvermögen geführt und weist per 31. Dezember 2022 einen Buchwert von 2 592 000 Franken aus. Mit der Verwendung dieses Grundstücks für die Erweiterung der Schulanlage Hohfuri wird es neu



unmittelbar für eine öffentliche Aufgabenerfüllung eingesetzt und muss deshalb vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden.

Gesamthaft beträgt der Verpflichtungskredit deshalb 16 350 000 Franken.

In Anbetracht der mehrjährigen Ausführungsdauer muss die Teuerung für das Pauschalpreisangebot des TU sowie der übrigen im Kredit enthaltenen Ausgaben geregelt werden. Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamts für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2022 mit 113,2 Punkten.

Die Dringlichkeit des Ersatzneubaus Schülergartenweg zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri im Entwicklungsgebiet Bülach Nord ist unumstritten. Der Stadtrat und die Schulpflege sind von der Qualität des ausgewählten Projekts des Gesamtleistungsanbieters GENU Partner AG überzeugt.

1. Ausgangslage

Die Stadt Bülach wächst kontinuierlich. Daher steigt auch die Anzahl Schülerinnen und Schüler der Primarschule. Die Umnutzung der ehemaligen Industrieareale Glasi und Guss in Bülach Nord ist beinahe abgeschlossen. Aufgrund der damit verbundenen Wohnbautätigkeit ist in den vergangenen Monaten die Anzahl der in Bülach Nord wohnhaften Kinder rasant angestiegen.

Die Schule Hohfuri, zurzeit die einzige Primarschule in Bülach Nord, hat bereits seit längerem ihre Kapazitätsgrenzen erreicht und muss dringend erweitert werden. Auf einer aktuell bereits durch die schulergänzende Betreuung genutzten, benachbarten Parzelle am Schülergartenweg, soll anstelle der zwei bestehenden, baufälligen Holzbaracken ein Ersatzneubau erstellt werden. Während der Bauzeit wird für die schulergänzende Betreuung auf dem Schulgelände ein Provisorium erstellt, welches bereits im TU-Angebot enthalten ist.

Der zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri geplante Ersatzneubau Schülergartenweg soll folgendes Raumprogramm beinhalten:

Raumprogramm

- Doppelkindergarten inkl. Gruppenräume
- 3 Klassenzimmer mit notwendigen Nebenräumen



- Horträumlichkeiten der schulergänzenden Betreuung für 50-60 Kinder (inkl. Mittagstisch)
- Aufenthaltsraum für Lehr- und Hortpersonal
- Mehrzweckraum bzw. Kleinturnhalle für Turnunterricht bis zur 3. Klasse
- Aussenräume für Hort und Kindergarten

Zweistufige Gesamtleistungssubmission

Der Stadtrat nahm anlässlich seiner Sitzung vom 9. Dezember 2020 den Zwischenbericht zur Schulraumplanung zur Kenntnis. Dabei hat er die darin enthaltene Priorisierung der Schulraumplanung bestätigt und sich insbesondere dafür ausgesprochen, den Ersatzneubau Schülergartenweg als dringlich zu behandeln und die Planung sofort aufzunehmen. Die Primarschulpflege bewilligte darauf einen Kredit für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie und erteilte den Auftrag der Firma Landis AG, Geroldswil.

Ein erster Entwurf der Machbarkeitsstudie lag Ende Juni 2021 vor. Der Stadtrat hat diese anlässlich seiner Sitzung vom 14. Juli 2021 zur Kenntnis genommen und hiess die Empfehlung, für das weitere Vorgehen eine Gesamtleistungssubmission vorzusehen, gut. Mitte August 2021 lag eine überarbeitete Machbarkeitsstudie vor. Sie wurde der Primarschulpflege und dem Stadtrat zur Kenntnis gebracht, am 23. August 2021 der Fachkommission Bildung und Soziales vorgestellt und der Fachkommission Bau und Infrastruktur sowie der Rechnungsprüfungskommission am 17. September 2021 per E-Mail zugestellt.

Im Oktober 2021 genehmigte der Stadtrat einen Planungskredit von 285 000 Franken für die Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission. Die Planung und Durchführung des zweistufigen Submissionsverfahrens mit Präqualifikation wurde an die Landis AG, Geroldswil, vergeben und seitens einer Projektkommission begleitet. Diese wurde bis 30. Juni 2022 von Virginia Locher, ehemalige Stadträtin und Präsidentin der Primarschulpflege, und ab 1. Juli 2022 von Rosa Pfister-Kempf, aktuelle Stadträtin und Präsidentin der Primarschulpflege, geleitet.

Die Projektkommission setzte sich wie folgt zusammen:

Vertretung Politik und Verwaltung (mit Stimmrecht)

- Rosa Pfister-Kempf, Stadträtin Ressort Bildung, Vorsitz (ab 1. Juli 2022)
- Virginia Locher, Stadträtin Ressort Bildung, Vorsitz (bis 30. Juni 2022)
- Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau (ab 1. Juli 2022)
- Hanspeter Lienhart, Stadtrat Ressort Planung und Bau (bis 30. Juni 2022)



- Marco Lobsiger, Leiter Abteilung Bildung (ab 1. August 2022)
- Markus Fischer, Leiter Abteilung Bildung (bis 31. Juli 2022)
- Beat Gmünder, Leiter Abteilung Immobilien

Externe Fachpersonen mit Stimmrecht

- Brigitte Wegmüller, Architektin, Fachjury
- Christoph Käch, Architekt, Fachjury

Externe Fachpersonen ohne Stimmrecht

- Claudia Fontana, Schulleiterin Hohfuri
- Markus von Känel, Fachverantwortlicher Stab Bildung
- Sigal Tamang, Leiterin Schulergänzende Betreuung Hohfuri
- Thomas Brocker, Landis AG, Geroldswil
- Janic Solenthaler, Landis AG, Geroldswil

Da die gestellte Aufgabe und deren planerische Umsetzung komplex waren, wurde im Rahmen des Projektierungsprozesses neben zwei Fragerunden eine Zwischenbesprechung von Bauherrschaft und Gesamtleistungsanbieter durchgeführt. Damit wurde verhindert, dass aufgrund von Missverständnissen Lösungen entworfen und kostenmässig aufgearbeitet wurden, welche nicht im Sinne der Auftraggeberin waren. Allgemein gültige Aussagen dieser Zwischenbesprechung wurden allen Submissionsteilnehmenden zugänglich gemacht.

Bis Mitte Mai 2022 wurden acht Bewerbungen eingereicht. Nach einer Eignungsbeurteilung wurden vier Unternehmen zur Abgabe eines Gesamtleistungsangebots inkl. Vorprojekts eingeladen:

- Birchmeier Baumanagement AG (Froelich & Hsu Architekten AG, Zürich)
- Erne AG Holzbau (Hornberger Architekten AG, Zürich)
- GENU Partner AG (Rellstab Huggler Partner AG, Neuhausen)
- HUSNER AG Holzbau (Oxid Architektur GmbH, Zürich)

Ablauf der Gesamtleistungssubmission

Projektstart > Präqualifikation	03/2022 bis 06/2022
Ausarbeitung Projektidee (1. Phase)	03/2022 bis 06/2022
Ausarbeitung Gesamtleistungsangebot und Vorprojekt (2. Phase)	09/2022 bis 04/2023
Zuschlagsbeurteilung > Vergabe	05/2023 bis 06/2023



Auswahl des Siegerprojekts

Die Projektkommission beurteilte die eingereichten Gesamtleistungsangebote und Vorprojekte gemäss folgenden Zuschlagskriterien:

- | | |
|---|------|
| • Architektonisches Gesamtkonzept | 55 % |
| - Nutzungsqualität | |
| - Flexible Raumnutzung | |
| - Gestaltung und Städtebau | |
| - Qualität der geschaffenen Aussenräume | |
| - Gebäudetechnik / Konstruktion | |
| • Gesamtpreis des Bauwerks | 35 % |
| • Bauablauf und Zeitbedarf | 5 % |
| • Präsentation | 5 % |

2. Siegerprojekt

Aufgrund der Zuschlagsbeurteilung durch die beauftragte Firma und die Empfehlung der begleitenden Projektkommission, hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 7. Juni 2023 den Zuschlag an die Firma GENU Partner AG / Rellstab Huggler Partner AG erteilt. Die Vergabe erfolgte vorbehaltlich der Kreditgenehmigung an der Urnenabstimmung.

Das Gesamtkonzept der GENU Partner AG / Rellstab Huggler Partner AG vermochte die begleitende Projektkommission unter Berücksichtigung aller Zuschlagskriterien am meisten zu überzeugen.



Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens



Das Verfassersteam analysierte überzeugend die städtebaulichen Rahmenbedingungen. Es gelang ihm mit wenigen gekonnten Massnahmen aus dem eng gezeichneten Perimeter ein ansprechendes Gebäudevolumen aufzuspannen und dieses schlüssig in den Gesamtkomplex der Schulanlage Hohfuri einzubetten. In dem die eine Hälfte eines maximierten Längskörpers abgedreht wird, entsteht in der Überschneidung der beiden Gebäudeteile die Möglichkeit eine logische, aber auch interessante Vertikalerschliessung zu gestalten. Mit dieser Massnahme kann auch der Aussenraum in verschiedene Bereiche aufgeteilt und einer klaren Nutzung zugeteilt werden. Entlang des Schüलगartenwegs zeigen sich mit klarer Haltung die getrennten Eingänge für die Schul- und Kindergartenkinder.

Die Fassadensprache wird von zwei Grundideen getragen, jene der klassischen Schulhausprache gegen Süden bzw. Südwesten und jene der kleinteiligen Struktur gegen Norden. Die wohlformulierte Trennung von Sockel und Aufbau in der vertikalen Fassadengestaltung zeugt vom präzisen Handwerk in der Projektbearbeitung. Durch Öffnungen und Rücksprünge wirkt die Fassade spielerisch und leicht - sie korrespondiert dadurch logisch mit den Gebäuden des angrenzenden Wohnquartiers.



Umgebung

Die Aussenbereiche sind jeweils durchdacht und logisch den einzelnen Funktionen im Erdgeschoss zugeordnet. Der westliche Aussenbereich des Kindergartens und sein südliches Pendant sind visuell gut einsehbar und gewähren den zuständigen Lehr- und Betreuungspersonen die notwendige Übersicht. Über einen gedeckten Weg entlang der Turnhalle gelangen die Kinder auf den Hartplatz zum Spielen. Abschliessend wird hier ein Aussengeräterraum platziert; eine weitere kreative Idee, um den kleinen Planungsraum optimal zu nutzen. Zur Solibodenstrasse hin befindet sich ein weiterer Zugang zur Schulanlage. Dieser gewährleistet insbesondere für Anlieferungen oder die ausserschulische Nutzung



der Turnhalle einen autonomen Zugang und bietet aus betriebsorganisatorischer Sicht einen hohen Mehrwert.

Im westlichen Teil des Grundstücks entsteht ein weiterer Pausenbereich. Neben verschiedenen Spielgeräten aus natürlichen Materialien entstehen mittels Hochbeete sowie einem Beeren- und Obstgarten flexibel nutzbare Lernorte im Aussenbereich. Im Böschungsbereich entlang der Solibodenstrasse wird eine Baumreihe gepflanzt, während die Blumenwiese mit Ast- und Steinhaufen ergänzt wird, welche als ökologische Trittsteine dienen.

Es wird darauf geachtet, dass die ökologische Gestaltung mit naturnahen Raumelementen und hoher Aufenthaltsqualität auch Flora und Fauna mitberücksichtigt. Die Erhaltung von vorhandenen Landschaftselementen und Naturobjekten wird hoch gewichtet. Zudem soll mit einem möglichst geringen Anteil an vollversiegelten Oberflächenmaterialien eine adäquate Antwort auf zukunftsgerichtete Fragen hinsichtlich Stadtklima und nachhaltigem Umgang mit anfallendem Regenwasser gegeben werden.



Nutzungsqualität

Die funktionelle Grundkonzeption sieht vor, dass sich im Erdgeschoss der Doppelkindergarten, im ersten Obergeschoss die Horträumlichkeiten und im zweiten Obergeschoss die Zimmer für die drei Primarschulklassen befinden. Im Untergeschoss befindet sich die Kleinturnhalle mit den dazugehörigen Nebenräumen. Alle Geschosse werden gekonnt über eine zentrale Treppenanlage visuell miteinander verbunden. Dieser vertikale Raum dient auch als Begegnungszone.



Die Grundrisse sind logisch strukturiert und bieten neben einer räumlich interessanten Erschliessung einen hohen Nutzwert in ihrer Detailausformulierung. Erwähnenswert ist, dass die Küche direkt an die Hortzimmer angrenzt und dadurch betriebliche Abläufe optimiert werden können. Die geforderte Flexibilität im Bereich der Haupträume ist gegeben, sodass diese an zukünftige Nutzungsänderungen angepasst werden können.



Ökologische und energetische Aspekte

Die Stadt legt grossen Wert auf eine nachhaltige, unterhaltsame Bauweise und die Verwendung von ökologischen Werkstoffen. Der im Baustandard Minergie-P-ECO erstellte Neubau erfüllt höchste Ansprüche an die Energieeffizienz und Behaglichkeit. Dadurch wird der Energiebedarf des Gebäudes gegenüber den gesetzlichen Anforderungen nochmals deutlich reduziert und eine äusserst nachhaltige Bauweise gewährleistet. Der thermische Komfort im Gebäude ist dank gut gedämmten bzw. dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen wesentlich höher als in einem herkömmlich konzipierten Bau.



Zudem dürfen nur sparsame Geräte mit den energetisch besten Klassifizierungen A, A+ und A++ eingebaut werden.

Das Gebäude weist eine kompakte, thermische Gebäudehülle fast ohne Wärmebrücken auf, welche die Grundlage für eine hohe Gebäudehülleneffizienz bildet. Durch ein sinnvolles Verhältnis der Fenster- zur Gebäudehüllenfläche wird der Wärmeverlust im Winter und die Erwärmung im Sommer in Grenzen gehalten. Mit dem automatisierten aussenliegenden Sonnenschutz, den für die Kühlung zu öffnenden Fenstern, der Wärmespeicherkapazität der Betondecken und Unterlagsböden sowie dem Free-Cooling (auf natürliche Art kühlen) wird ein überaus guter Klima- bzw. Sonnenschutz sichergestellt. Zur Optimierung der Tageslichtnutzung werden die Fensterstürze auf das absolute Minimum reduziert.

Das Schulhaus wird hybrid mit Aussenwänden in Holzelementbauweise und einem Tragwerk in Beton erstellt. Die Materialwahl erfolgt ressourcenschonend. In den Innenräumen werden ausschliesslich ökologische und gesundheitlich verträgliche Baustoffe eingesetzt.

Energetische Aspekte

Die Wärmeerzeugung ist bereits auf dem bestehenden Schulareal untergebracht. Als Energiequelle dient eine Holzsnitzelheizung. Von dort werden Transferleitungen zur Unterstation im Ersatzneubau geführt. Dieser wird mit den vier Heizgruppen «Bodenheizung Schul-Betrieb», «Bodenheizung Turnhallen-Betrieb», «Lüftung» und «Boiler-Ladung» versorgt. Mit Blick auf die zukünftige Nutzung werden die Kindergarten- und dazugehörigen Gruppenräume sowie die Kleinturnhalle inklusive der Garderoben mit einer Bodenheizung ausgestattet.

Das Brauchwarmwasser wird prioritär mit einer thermischen Solaranlage aufbereitet. Die entsprechenden Kollektoren werden auf dem Dach positioniert. Zur Speicherung der anfallenden Energie ist ein freistehender Boiler (Vorwärmer) vorgesehen. Die Ladung erfolgt mit einem innenliegenden Register. Ein Thermostat im Speicher gibt bei Bedarf die Boiler-Ladung frei. Erst in zweiter Priorität wird das Brauchwarmwasser via Transferleitung aufbereitet.

Für die Sektoren «Kindergarten», «Hort», «Schule», «Turnhalle» und «WC-Anlagen / Nebenräume» werden fünf Lüftungsanlagen mit integrierter Wärmerückgewinnung eingebaut.

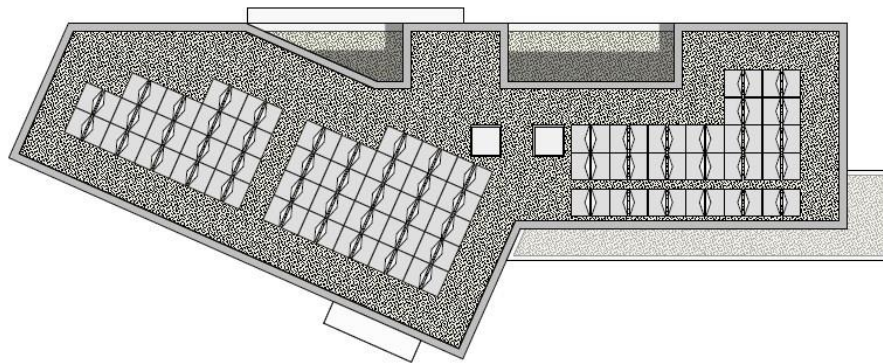
Sämtliche Leuchten sind in LED-Technik ausgeführt. Beleuchtungen in Nebenräumen und Verkehrszonen werden über Präsenz- und Bewegungsmelder gesteuert. In den Unterrichtsräumen wird



eine mehrzonige, über Schalter bedienbare Beleuchtung installiert. Ausserdem wird aus ökologischen Gründen eine tageslichtabhängige Steuerung realisiert. Die Beleuchtung ist dimmbar.

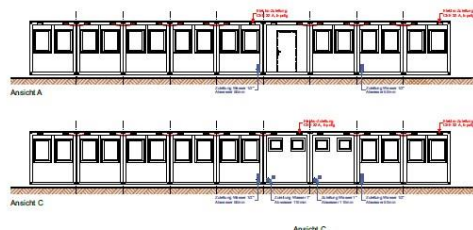
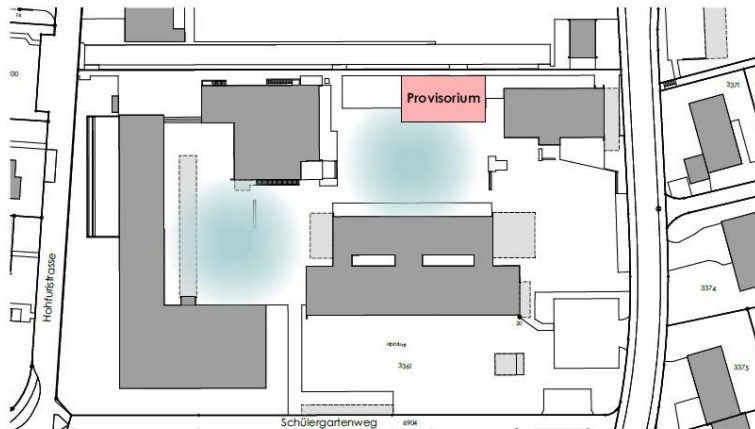
Photovoltaikanlage:

Auf der Dachfläche wird eine PV-Anlage mit einer Leistung von 50kWP installiert.



Provisorium

Im TU-Werkpreis enthalten ist ein Hortprovisorium während der Bauzeit. Dieses ist im Nordbereich der Schulanlage geplant. Es besteht aus 18 Elementen und weist eine Fläche von ca. 260 m² und eine Grösse von ca. 22.00m x 12.00m auf. Diese Zwischenlösung soll während der Bauzeit genügend Platz für 80 Schulkinder bieten. Mobilien und Einrichtungen für dieses Provisorium werden mehrheitlich vom bestehenden Hort übernommen.



Umzonung der Bauparzelle

Der Stadtrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 14. Juli 2021 die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen und gleichzeitig die Abteilung Planung und Bau beauftragt, die Umzonung für das in der Wohnzone W 3.0 liegende Grundstück Kat.-Nr. 6905 in eine Zone für öffentliche Bauten in die Wege zu leiten. Mittels bauamtlichen Vorentscheids vom 12. April 2017 mit Verbindlichkeit für Dritte wurde bereits im Vorfeld abgeklärt, ob die Wohnzone eine hinreichende Erschliessung für einen Neubau zur Erweiterung der Schulanlage Hofhuri aufweist. Der positive Entscheid hatte eine Gültigkeit von drei Jahren. Um frühzeitig Rechtssicherheit in diesen Fragen zu erlangen, musste das Gesuch für den Vorentscheid nochmals neu eingereicht werden.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 4. März bis 2. Mai 2022 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnten sich sämtliche Personen zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und allenfalls Einwendungen zum Vorhaben einbringen. Da seitens der Bevölkerung keine Einwendungen eingegangen sind, konnte auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Art. 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verzichtet werden.



Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri» wurde vom Stadtparlament am 5. September 2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung 1207 / 22 vom 2. Februar 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. März 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri» ist am Tag nach der Publikation (15.04.2023) in Kraft getreten.

3. Kosten

Der Gesamtkredit beinhaltet sowohl Bau- als auch Landkosten. Die Realisierungskosten rund um die Bauausführung beinhalten den ab 1. Januar 2024 gültigen Mehrwertsteuersatz von 8,1 %.

Grundstück, Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Das Grundstück Kat. Nr. 6905 wird im Finanzvermögen mit der Anlage-Nr. ANR00685 geführt und weist per 31.12.2022 einen Buchwert von 2,592 Mio. Franken aus. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Mit der Verwendung dieses Grundstücks für die Erweiterung der Schulanlage Hohfuri wird es neu unmittelbar für eine öffentliche Aufgabenerfüllung eingesetzt und muss deshalb vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden.

Baukosten:

TU-Angebot	Fr.	11 808 080.00
Optionen:		
- Minergie P Eco inkl. Zertifizierung	Fr.	75670.00
Total Werkpreis brutto:	Fr.	11 883 750.00
Ausstattung, Mobiliar, Signaletik	Fr.	925 000.00
Bauherrenleistungen inkl. PQM	Fr.	190 000.00
Spatenstich, Informationen und Einweihung	Fr.	22 000.00
Bewilligungen und Gebühren	Fr.	55 000.00
Versicherungen	Fr.	25 000.00
Zwischentotal Gesamtkosten	Fr.	13 100 750.00
Allgemeine Projektreserve ca. 5 % auf die Gesamtkosten	Fr.	657 250.00
Total Baukosten:	Fr.	13 758 000.00

Landkosten:



Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	Fr.	2 592 000.00
Total Gesamtkredit:	Fr.	16 350 000.00

Umgang mit der Teuerung

In Anbetracht der mehrjährigen Ausführungsdauer muss die Teuerung für das Pauschalpreisangebot des TU sowie die übrigen im Kredit enthaltenen Ausgaben geregelt werden. Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamts für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2022 mit 113,2 Punkten.

Vorbereitung- und Planungskredit

Der Vorbereitungskredit in Höhe von rund 285 000 Franken ist im Baukredit nicht enthalten, da er im Sinne des neuen Gemeindegesetzes als bereits bewilligt angesehen und abgerechnet wurde.

Angebot Totalunternehmer (TU)

Im Rahmen eines TU-Submissionsverfahrens geben die teilnehmenden Totalunternehmer jeweils ein Pauschalangebot mit der Garantie ab, das Bauprojekt innerhalb des vereinbarten Zeitplans zu realisieren. Abweichungen im Projekt führen unweigerlich zu Mehrkosten und sind daher aufgrund der Submissionsbestimmungen grundsätzlich nicht erlaubt.

Folglich wurde mit der GENU Partner AG unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung anlässlich der Volksabstimmung ein TU-Werkvertrag abgeschlossen. Die GENU Partner AG garantiert den Ersatzneubau Schülergartenweg zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri sowie ein Hortprovisorium während der Bauzeit zum TU-Angebot von 11 883 750 Franken zu bauen. Das TU-Angebot enthält zudem eine Option im Betrag von 75 670 Franken für den Baustandard Minergie-P-ECO.

Der Werkpreis im Gesamtbetrag von 11 883 750 Franken versteht sich als Kostendach inkl. aller Leistungen (Bau- und Planungsleistungen, GLA-Risiko, Eigenaufwand GLA usw.). Er wird grundsätzlich offen abgerechnet. Davon ausgenommen sind Eigenleistungen des GLA (eigene Bauleistungen, Planungshonorare inkl. Honorare externer Planer sowie GLA-Risiko). Sollte die Abrechnungssumme der Baukosten das Kostendach bei der Erbringung der vereinbarten Leistungen überschreiten, so trägt der GLA die Kostendifferenz vollumfänglich. Wird das Bauwerk unter dem Kostendach abgerechnet, so wird die Einsparung hälftig geteilt.



Die Positionen aus dem TU-Werkvertrag sind durch das Parlament nicht veränderbar.

Optionen zum TU-Basisangebot

Folgende Option ist in den Werkvertrag eingeflossen:

- Minergie-P-ECO inkl. Zertifizierung: Fr. 75 670.00

Das Basisangebot der GENU Partner AG ist bereits weitgehend nach Baustandard Minergie-P-ECO geplant und berechnet. Deshalb schlägt die Option inklusive Zertifizierung nicht mehr markant zu Buche. Die gestellten Minergie-Anforderungen an den Neubau können damit umfassend realisiert und ihre Einhaltung von Dritten verifiziert und zertifiziert werden.

Ausstattung, Mobiliar, Signaletik

Der Ersatzneubau inklusive der Kleinturnhalle wird gemäss den geltenden VSA-Richtlinien neu ausgerüstet.

Bauherrenleistungen

Für die Realisierung des Bauvorhabens wird der Stadtrat als Auftraggeber einen Projektsteuerungsausschuss (PSA) einsetzen, der die Funktion der Baukommission übernimmt. Des Weiteren wird ein interner Projektleiter (PL) ernannt und ein ihm beratend zur Seite stehendes Projektteam (PT) zusammengestellt. Ebenso wird ein externer Bauherrenvertreter (BHV) beauftragt. Nach der Urnenabstimmung übernimmt dieser in enger Zusammenarbeit mit dem PL einen grossen Teil der Bauherrenaufgaben: Umsetzung der Zielvorgaben, Entscheidungsfindung, Steuerung und Controlling, Kommunikation, Vertrags- und Kostenmanagement sowie Unterstützung in der Qualitätskontrolle. Der BHV koordiniert die Schnittstelle zwischen Auftraggeber / Bauherr und Auftragnehmer / TU. Er führt den Projektleiter TU, dient diesem als direkter Ansprechpartner und stellt den Informationsfluss zwischen Auftraggeber (inklusive PSA) und Auftragnehmer sicher.

Des Weiteren ist die Einrichtung eines projektbezogenen Qualitätsmanagements (PQM) elementar. Darunter wird nebst einem Risikomanagement insbesondere die Qualitätssicherung für die Bereiche Nachhaltigkeit und Technik verstanden. In den verschiedenen Projektphasen werden einerseits die durch den TU erarbeiteten Unterlagen mit dem Fokus auf die Bereiche Nachhaltigkeit und Technik einer Überprüfung gegenüber der Bestellung und dem Werkvertrag unterzogen. Andererseits können durch die phasengerechte Überprüfung der TU-Leistungen Mängel in der Ausführung umgehend erkannt, deklariert und behoben werden. Der Mehrwert dieser externen Unterstützung zeigt sich in



einer höheren Bauqualität, deutlich weniger versteckter Mängel sowie einer störungsfreieren Inbetriebnahme und einem optimierten späteren Betrieb.

Allgemeine Projektreserve

Die allgemeinen Projektreserven werden mit rund 5 % auf das gesamte TU-Angebot inklusive der bauherrenseitigen Auslagen berechnet. Erfahrungsgemäss werden Nachträge durch den Totalunternehmer erfolgen oder bauherrenseitig Projektänderungen angestossen. Projektänderungen sind in einem formellen Verfahren einzubringen und zu entscheiden. Sie werden durch den Projektsteueraus Ausschuss ausgelöst. Alle Projektänderungen sind bezüglich ihrer Relevanz für die Projektziele zu prüfen (Qualität, Termine und Kosten). Als Projektänderungen gelten Änderungen an Gebäudeteilen gegenüber dem TU-Werkvertrag, Änderungen an Konstruktion und / oder Materialien gegenüber dem TU-Werkvertrag, Änderungen oder behördliche Auflagen, welche nicht durch den TU verschuldet werden und Auswirkungen auf das Kostendach oder das Bauprogramm haben sowie bauherrenseitig anfallende Aufgaben oder Ausstattungen, welche in der Ausführung erkannt und für den Projektfortschritt benötigt werden.

Kunst am Bau

Da die Umgebungsfläche klein ist und entsprechende Positionierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten nur eingeschränkt vorhanden sind, wird beim Ersatzneubau keine Kreditposition für Kunst am Bau beantragt.

4. Finanzierung

a) Investitionskosten

In der Investitionsrechnung (Konto 2170.5040.00/INV01255) sind für die Realisierung dieses Projektes folgende Ausgaben veranschlagt:

2024	3 800 000 Franken
2025	7 140 000 Franken
2026	5 410 000 Franken
Total:	16 350 000 Franken

Das Investitionsprogramm muss basierend auf dem je nach Umsetzungsbeginn zu fixierenden Zahlungsplan angepasst und nachgeführt werden. Ebenso ist der Zeitpunkt der Überführung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen vom Ausgang und Zeitpunkt der Urnenabstimmung abhängig. Die Gesamtkosten sind auf 16 350 000 Franken anzupassen.



Für die Berechnung der Folgekosten sind die Baukosten von 13 758 000 Franken relevant.

b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Kapitel 5.4.4 des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden wie folgt:

- Kapitalfolgekosten	
Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen 3.23 % pro Jahr (Nutzungsdauer 33 Jahre).	Fr. 444 383.00
- Betriebliche Folgekosten:	
Die Sachaufwendungen werden mit 2 % der Bruttoanlagekosten veranschlagt, das heisst mit jährlich	Fr. 275 160.00
- Personelle Folgekosten:	
Reinigung des Neubaus, Annahme	Fr. 20 000.00
 Total Folgekosten	 <u>Fr. 739 543.00</u>

c) Subventionen

Es können sowohl für die PV-Anlage als auch bei den EKZ Subventionen beantragt werden.

d) Anlagebuchhaltung:

Die Investitionskosten betreffen verschiedene Anlagekategorien mit unterschiedlicher Nutzungsdauer. Während der Bauphase erfolgt die Verbuchung über ein Investitionskonto und die Aktivierung der Investitionskosten auf eine Anlage. Im Zeitpunkt der Kreditabrechnung werden die Investitionskosten auf die verschiedenen Anlagen (Hochbauten, Hochbauten Erneuerung, Mobilien) aufgeteilt. Die Landüberführung wird auf die separate Kontoart 5000.00 gebucht.

5. Nachhaltigkeit

a) Umwelt

Die Stadt Bülach ist als Energiestadt mit Goldlabel der effizienten Nutzung von Energie, dem Klimaschutz und erneuerbaren Energien sowie der umweltverträglichen Mobilität verpflichtet. Der Neubau wird für eine energieeffiziente Nutzungsweise im Baustandard Minergie-P-ECO erstellt. Bei der Realisierung wird grosser Wert auf eine kostengünstige, nachhaltige und unterhaltsame Bauweise gelegt und es werden bevorzugt ökologische Werkstoffe verwendet. Die Bauzeit und somit die



Immissionen auf die Nachbarschaft sowie den laufenden Schulbetrieb werden möglichst geringgehalten.

b) Gesellschaft

Die primären Nutzniesser werden die zukünftigen Benutzerinnen und Benutzer des Gebäudes sein. Den Schulkindern stehen geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung und den Lehr- bzw. Betreuungspersonen können moderne Arbeitsbedingungen angeboten werden, welche die Ansprüche an einen zeitgemässen Unterricht erfüllen. Gestützt auf das Behindertengleichstellungsgesetz ist das Gebäude zudem behindertengerecht erschlossen und eingerichtet.

c) Finanzen

Mit der Investition in einen Neubau wird ein komplett neuer Gebäudelebenszyklus mit entsprechenden Folgekosten gestartet. Die von aktuellen Kenntnissen geprägten Betriebsabläufe und Energiekosten führen dauerhaft zu neuen, ökonomischen Betriebskosten. Mittel- bis langfristig werden neue Unterhaltspositionen geschaffen.

6. Zeitplanung

Verabschiedung durch Parlament	05.02. oder 11.03.2024 (gepl.)
Volksabstimmung	09.06.2024
Eingabe Baugesuch	25.10.2024
Baubewilligung rechtskräftig	03.02.2025
Baubeginn	14.04.2025
Übergabe	02.10.2026 oder 29.01.2027
Bezug Ersatzneubau	26.10.2026 oder 22.02.2027

Die vereinbarten Termine werden angemessen verschoben, falls sich die Ausführung des Bauvorhabens aufgrund höherer Gewalt oder durch andere, nicht vom TU zu verantwortende Gründe verzögert.

7. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Aufgrund des kontinuierlichen Wachstums der Stadt Bülach benötigt die Primarschule dringend zusätzlichen Schulraum. Mit den Umnutzungen der ehemaligen Industrieareale Glasi und Guss bzw. der damit einhergehenden Wohnbautätigkeit hat insbesondere im Norden der Stadt die Anzahl wohnhafter Kinder stark zugenommen. Die Kapazitätsgrenzen der vier Primarschulen sind bereits seit



längerem überschritten. Der Bedarf ist in der Schulraumplanung ausgewiesen. Die Ablehnung des Antrags hätte zur Folge, dass für Schülerinnen und Schüler der Stadt Bülach in den kommenden Schuljahren nicht genügend Schulraum zur Verfügung steht und die Stadt Bülach damit geltende kantonale Vorgaben und Richtlinien nicht erfüllen könnte. Vom Stadtrat müsste zudem unverzüglich die Planung und Realisierung von weiteren Schulraumprovisorien ausgelöst werden.

Bei einem Projektabbruch sind die bisher aufgelaufenen Projektierungskosten in der Erfolgsrechnung ausserplanmässig abzuschreiben.

8. Fazit

Die Dringlichkeit des Ersatzneubaus Schülergartenweg zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri im Entwicklungsgebiet Bülach Nord ist unumstritten. Der Stadtrat und die Primarschulpflege sind von der Qualität des ausgewählten Projekts des Gesamtleistungsanbieters GENU Partner AG überzeugt.

Das Stadtparlament wird gebeten der Vorlage zuzustimmen.

9. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Marco Lobsiger, Leiter Bildung, 044 863 13 71; marco.lobsiger@buelach.ch

Informationen gibt/geben gerne auch:

- Beat Gmünder, Leiter Immobilien, 044 863 14 73; beat.gmuender@buelach.ch

Behördliche Referentin: Stadträtin Rosa Pfister-Kempf.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber



(SRB-Nr. 355)

Beilagen:

1. Siegerprojekt GENU Partner AG

Fachbericht Bau & Infrastruktur

Bülach, 03.01.2024 / Peter Stiefenhofer

Ersatzneubau Schülegartenweg
Verpflichtungskredit Fr. 16 350 000.00

E - 3. Jan. 2024.

Original an:
Kopie an:



Ausgangslage / Zusammenfassung

https://www.buelach.ch/fileadmin/files/documents/Stadtrat/2023_Stadtratsbeschluesse/230920_Stadtratsbeschluesse/355_bes_001_schulhaus_hohfuri_ersatzneubau_sgw_sra_1_lesung.pdf

- Die Stadt Bülach wächst kontinuierlich. insbesondere die Anzahl der in Bülach Nord wohnhaften Kinder ist rasant angestiegen. Die in Bülach Nord gelegene Schule Hohfuri hat bereits seit längerem ihre Kapazitätsgrenzen erreicht und muss dringend erweitert werden.
- Auf einer benachbarten Parzelle am Schülegartenweg, soll anstelle der zwei bestehenden, baufälligen Holzpavillons ein Ersatzneubau erstellt werden.
- Der geplante Ersatzneubau wird
 - einen Doppelkindergarten,
 - drei Primarschulklassen,
 - Horträumlichkeiten
 - und eine Kleinturnhalle umfassen.
- Die Planung und Durchführung des zweistufigen Submissionsverfahrens mit Präqualifikation wurde an die Landis AG, Geroldswil, vergeben. Der Zuschlag für die Ausführung erging an die Firmen GENU Partner AG/Rellstab Huggler Partner AG. Die Vergabe erfolgte vorbehaltlich der Kreditgenehmigung an der Urnenabstimmung.
- Die GENU Partner AG hat als Totalunternehmer (TU) ein Pauschalangebot abgegeben mit der Garantie, das Bauprojekt innerhalb des Zeitplans zu realisieren.
- Der finale Werkpreis beträgt 11 883 750 Franken, inklusive Option und 8,1 % Mehrwertsteuer.
- Gesamthaft betragen die Baukosten 13 758 000 Franken.
- Das Grundstück Kat. Nr. 6905 weist per 31.12.2022 einen Buchwert von 2,592 Mio. Franken aus. Mit der Verwendung dieses Grundstücks für die geplante Erweiterung der Schulanlage Hohfuri muss es vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden.
- Gesamthaft beträgt der Verpflichtungskredit deshalb 16 350 000 Franken.
- Der geplante Ersatzneubau soll in den Herbst- oder Sportferien des Schuljahrs 2026/27 betriebsbereit sein.
- Die Stimmberechtigten der Stadt Bülach können anlässlich der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 über den beantragten Verpflichtungskredit abstimmen.

Antrag und Weisung des Stadtrates vom 20. September 2023

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, es wolle beschliessen:

1. Den Bülacher Stimmberechtigten wird für den Ersatzneubau Schülergartenweg zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2170.5040.00/ INV001255, ein Verpflichtungskredit von 16 350 000.00 Franken zur Abstimmung unterbreitet.

Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2022 mit 113,2.

Die Abteilung Finanzen wird beauftragt, nach erfolgter Genehmigung des Baukredits durch die Volksabstimmung das Grundstück Kat. Nr. 6905 (Anlage-Nr. ANR00685) zum Buchwert von 2.592 Mio. Franken ins Verwaltungsvermögen zu Lasten Investitionskonto 2170.5000.00 zu überführen.

Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 13 der Gemeindeordnung, dem obligatorischen Referendum.

2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, den Verpflichtungskredit von 16 350 000.00 Franken anzunehmen.

Bericht/Weisung des Stadtrates - Das Wichtige in Kürze

https://www.buelach.ch/fileadmin/files/documents/Stadtrat/2023_Stadtratsbeschluesse/230920_Stadtratsbeschluesse/355_bes_002_schulhaus_hohfuri_ersatzneubau_sqw_antrag_und_weisung.pdf

1. Ausgangslage

Raumprogramm
Zweistufige Gesamtleistungssubmission
Ablauf der Gesamtleistungssubmission
Auswahl des Siegerprojekts

2. Siegerprojekt

Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens
Umgebung
Nutzungsqualität
Ökologische und energetische Aspekte
Provisorium
Umzonung der Bauparzelle

3. Kosten

Grundstück, Transfer ins Verwaltungsvermög.
Total Gesamtkredit: Fr. 16 350 000.00
Umgang mit der Teuerung
Angebot Totalunternehmer (TU)
Optionen zum TU-Basisangebot
Ausstattung, Mobiliar, Signaletik
Bauherrenleistungen
Allgemeine Projektreserve
Kunst am Bau

4. Finanzierung

a) Investitionskosten
b) Folgekosten
c) Subventionen
d) Anlagebuchhaltung

5. Nachhaltigkeit

a) Umwelt
b) Gesellschaft
c) Finanzen

6. Zeitplanung

7. Folgen einer Ablehnung des Antrags

8. Fazit

9. Kontaktpersonen

Stellungnahme der Kommission Bau und Infrastruktur

Die Kommission unterstützt den Antrag des Stadtrates einstimmig.

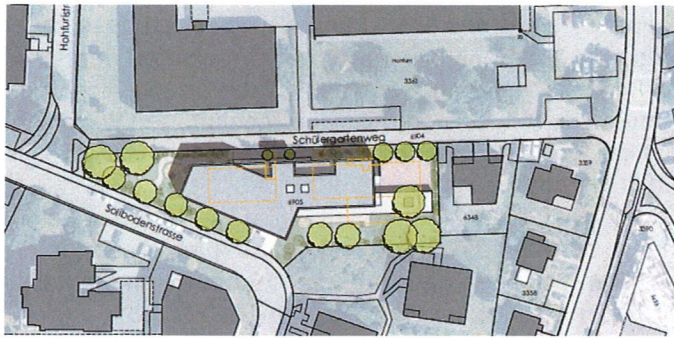
- Die Einbettung des Neubaus in ein kleines Areal kann als gelungen bezeichnet werden.
- Die Kriterien der Vergabe an die Gesamtleistungs-Anbieterin wurden der Kommission erklärt. Detail-Unterlagen werden keine abgegeben, der Nachvollzug der Gewichtung qualitativer (Architektur etc.) und quantitativer (GLA-Preise) Bewertungskriterien wäre sehr aufwändig. Die Gewichtung des Angebotspreises mit 35% entspricht lange gepflegter Praxis in Bülach, nicht irgendeiner Empfehlung des Kantons oder eines Verbandes.
- Die Rahmenbedingungen im Werkvertrag mit der GLA sind klar definiert betreffend Einhaltung von Gesamtarbeitsverträgen, betreffend Arbeits- und Lohnbedingungen für in die Schweiz entsandte Arbeitnehmer/- innen von Sub- und Subunternehmern und die korrekte Entrichtung von Steuern und Sozialabgaben.
- Projektrisiken und Einsprache-Risiken sind im üblichen Rahmen.
- Raumprogramm und Umgebungsgestaltung gaben zu keinerlei Kritik oder grösseren Debatten Anlass. Die Notwendigkeit und volle Auslastung einer Kleinturnhalle und verschiedener Nebenräume wurde hinterfragt und mit Nachdruck bestätigt.
- Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistungsfähigkeit von ca. 50 kWp ist geplant, es wurden aber keine theoretischen Vorgaben gemacht. Die Nutzung der Solarenergie soll noch im Detail geprüft werden (zwischen Strom im Netz einspeisen oder in Stromspeicher einlagern, oder Energieverwendung für Warmwasseraufbereitung).
- Das Projekt wurde weitgehend nach Baustandard Minergie-P-ECO geplant und berechnet. Die Minergie P Eco Zertifizierung (für zusätzliche 75K) soll für bessere Dokumentation und Qualität der Messbarkeit sorgen.
- Dachwassernutzung für die Bewässerung gegenwärtig nicht geplant (Kosten wohl > Nutzen). Für die Aussenisolation ist eine Mineralfaserdämmung vorgesehen. Keine Begrünung von Fassaden: Dies würde Bautechnik und späteren Unterhalt ändern.
- Gesamtkosten: Die Gesamtkosten sind sicher hoch für drei Klassenräume und einen Doppelkindergarten mit der entsprechenden Zusatzinfrastruktur, aber etwa 20% günstiger pro Klassen - / Kindergartenraum als beim sehr teuren Schulhaus Guss, das doch um einiges grösser ist.
- Teuerung: Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden entsprechend dem Hochbau-Baupreisindex (ab Stand Okt 2022 = 113,2 Punkte). Bei etwa gleichbleibender Inflation wie im seit Juni 2023 könnte die teuerungsbedingte Baukostensteigerung etwa bei TFr. 500 bleiben.
- Folgekosten: In den Total Folgekosten von jährlich TFr. 739.5 sind Kapitalfolgekosten (Abschreibung + Verzinsung) von jährlich TFr. 444.4 enthalten. Die Abschreibung erfolgt dabei über 33 Jahre. Die Verzinsung basiert auf dem effektiv bezahlten Zinssatz Bülachs für 2022 (0.20%). Momentan wären das eher etwa 1.3%. Also ist aus heutiger Sicht mit höheren Kapitalfolgekosten zu rechnen als veranschlagt.

Inhaltsverzeichnis mit Details der Beurteilung

1. Die Lage des neuen Schulhauses und die Einbettung in die Umgebung
2. Vergabekriterien für Auswahl des Totalunternehmers
3. Risiken und Stolpersteine
4. Raumprogramm
 - a. Grundrisse und Erschliessung
 - b. Hort - Kapazität
 - c. (Klein-) Turnhalle
 - d. Umgebung
5. Ökologie, Energetische Aspekte
6. Kosten
 - a. Gesamtkosten
 - b. Grundstückskosten
 - c. Teuerung
 - d. Folgekosten
7. Kunst am Bau (Keine, mit Begründung)
8. Zeitplanung (mit gewisser Vorsicht)

1. Die Lage des neuen Schulhauses und die Einbettung in die Umgebung

Die Ausnutzung des Grundstücks südlich der bereits bestehenden Schulanlage und westlich von Privatgrundstücken kann als gelungen bezeichnet werden.



2. Vergabekriterien für Auswahl des Totalunternehmers

Bis Mitte Mai 2022 wurden acht Bewerbungen eingereicht. Nach einer Eignungsbeurteilung wurden vier Unternehmen zur Abgabe eines Gesamtleistungsangebots inkl. Vorprojekts eingeladen. Ein Unternehmen, welches sich qualifiziert hatte, zog nicht durch. Für eines war das Projekt schliesslich zu klein. Das Qualifikationsverfahren war exakt das Gleiche wie beim SH Allmend.

Die Auswahl erfolgte nach folgender Gewichtung:

- Architektonisch. Gesamtkonzept 55 % (Nutzungsqualität, Flexible Raumnutzung, Gestaltung & Städtebau, Qualität Aussenräume, Gebäudetechnik / Konstruktion)
- Gesamtpreis des Bauwerks 35 %
- Bauablauf und Zeitbedarf 5 % sowie
- Präsentation 5 %

Gemäss Auskunft an der Informationssitzung mit den Kommissionen gibt es keine generell anerkannten Regeln für die Gewichtung, z.B. seitens des Kantons, oder von Berufsverbänden. Die Gewichtung von 55% für Architektur und 35% für Gesamtpreis habe sich in Bülach schon längere Zeit bewährt.

Vier Gesamtleistungsangebots-Preise (inkl. Ausstattung) in Tausend Franken (gewichtet mit 35%):

- 1) TFr. 11'979.0
- 2) TFr. 12'385.5
- 3) TFr. 12,890.0 (Preis-Angebot des Siegers Genu Partner AG)
- 4) TFr. 13'341.7

Das heisst, das Sieger-GLA ist knapp 8% teurer als das günstigste Angebot und etwa 4% billiger als das Teuerste.

Dokumente wie detaillierte Eingaben und Werkverträge werden nicht abgegeben, aber Einsicht anlässlich der Informationssitzungen mit den Kommissionen ist möglich.

Welche Kontrollmassnahmen unternimmt die Bauherrin Stadt Bülach bezüglich aller Verträge zu Subunternehmen?

Im Werkvertrag sind die Rahmenbedingungen klar definiert, unter anderen:

- Der GLA sorgt dafür, dass alle Arbeiten nur an Planer und Unternehmer vergeben werden, welche für fachlich und ökologisch einwandfreie Arbeiten garantieren.
- Der GLA verpflichtet die Subunternehmer, die von den Berufsverbänden abgeschlossenen Gesamtarbeitsverträge einzuhalten.
- Der Auftragnehmer verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die im Entsendegesetz und den zugehörigen Verordnungen vorgesehene minimalen Arbeits- und Lohnbedingungen für in die Schweiz entsandte Arbeitnehmer/-innen bei den durch ihn beauftragten Sub- und Subunternehmer eingehalten werden.
- Der GLA stellt sicher, dass nur Unternehmer eingeladen werden, welche nicht in einem Konkursverfahren stehen und welche Steuern und Sozialabgaben bezahlt haben

3. Risiken und Stolpersteine

Das Einsparrisiko durch Anwohner sei nicht grösser als anderswo. Informationen geplant. Allgemeine Risiken (Kosten, Fristen, Qualität, etc) bestehen wie bei allen solchen Projekten und sollen durch das projektspezifische Qualitätsmanagement – System der Stadt Bülachs erkannt und adressiert werden.

4. Raumprogramm

Alle Räume im Ersatzneubau sind dringend notwendig, auch Aufenthaltsraum für Lehr- und Hortpersonal und Reserveräume. Sie werden alle vollumfänglich ausgelastet sein. Heute besteht eine Raumknappheit für Vorbereitung, Aufenthalt, Gruppen usw.

Die Schulanlage ist so konzipiert, dass sie als Tagesschule nutzbar ist. Dies wird unter anderem durch das flexibel gestaltete Raumprogramm erzielt.

4.a Grundrisse und Erschliessung

Alle Geschosse werden über eine zentrale Treppenanlage visuell miteinander verbunden. Dieser vertikale Raum dient auch als Begegnungszone. Behindertengerechte Erschliessung ist gewährleistet. Die Lifтанlage gegenüber der Treppe erschliesst das Gebäude vom UG ins zweite OG. ○

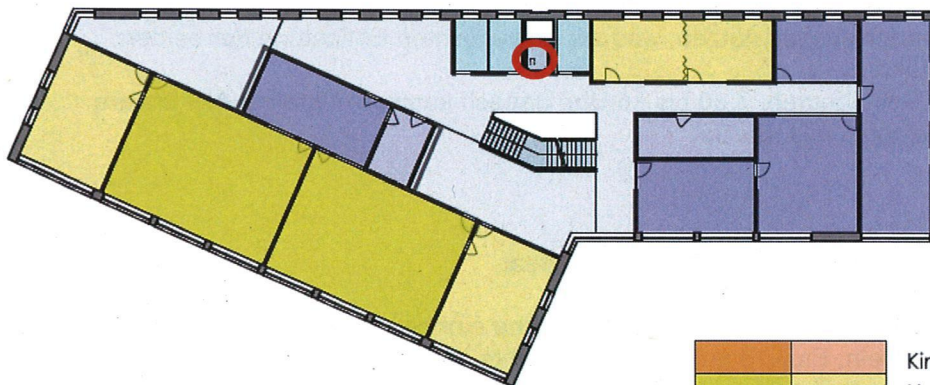
UG



		Kindergarten
		Hort
		Schulunterricht
		Lehrer- / Personalräume
		Turnhalle / Garderobe
		Technik, Lager, Nebenräume
		Nasszellen / WC
		Erschliessung Vert. / Verkehrsflächen

UNTERGESCHOSS NUTZUNGSSHEMA

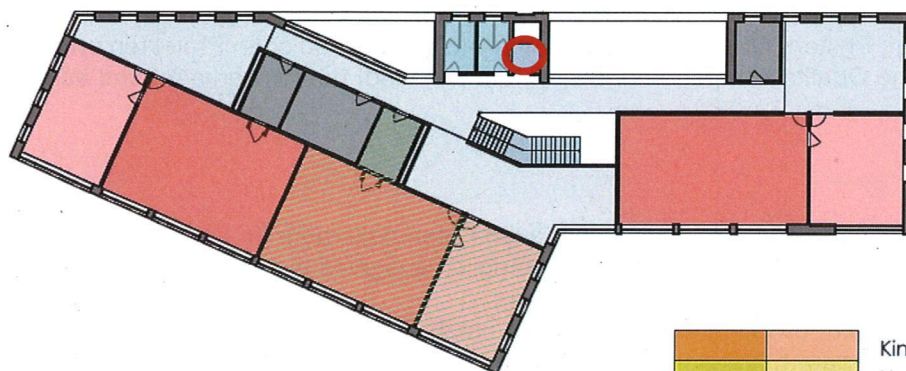
OG 1



		Kindergarten
		Hort
		Schulunterricht
		Lehrer- / Personalräume
		Turnhalle / Garderobe
		Technik, Lager, Nebenräume
		Nasszellen / WC
		Erschliessung Vert. / Verkehrsflächen

1.OBERGESCHOSS NUTZUNGSSHEMA

OG 2



2.OBERGESCHOSS NUTZUNGSSCHEMA

	Kindergarten
	Hort
	Schulunterricht
	Lehrer- / Personalräume
	Turnhalle / Garderobe
	Technik, Lager, Nebenräume
	Nasszellen / WC
	Erschliessung Vert. / Verkehrsflächen
	Variante zusätzliches Hortzimmer

4.b) Hort

Es wird künftig genug Hort-Reserve in Bülach Nord geben, zwischen dem Neubau Guss und dem Ersatzneubau Schüलगartenweg. Je nach Nachfrage kann zudem ein weiterer Raum des flexiblen Belegungskonzepts für die Tagesbetreuung genutzt werden.

Der Gesamtleistungsanbieter erstellt auf seine Kosten ein Hortprovisorium und demontiert es nach Abschluss wieder. Diese Kosten sind im GLA-Angebot enthalten.

4.c) (Klein-) Turnhalle

Die Kleinturnhalle ist nicht nach Magglinger Norm geplant (das Raumbblatt ist falsch), sondern nach Baspo Norm 201 (Sporthallen) und entsprechend für Kleinturnhallen adaptiert.

Für einige Sportarten ist diese Halle nicht geeignet, steht aber analog wie alle anderen Turnhallen der Primarschule Bülach den Vereinen / der Öffentlichkeit zur Verfügung (buchbar über das Sportamt).

Die beiden Turnhallen auf dem Areal Hohfuri sind bereits heute überbelegt, z.T. ausweichen auf Hirslen nötig. Es braucht dringend die vorgesehene Entlastung mit der Kleinturnhalle. So können diese Kindergarten- und Unterstufenklassen nutzen, was zur gewünschten Entlastung der beiden bestehenden Turnhallen führt.

Turnhallennutzung durch Schulbetrieb: 7:30 bis 16 Uhr, danach kommen Vereine. Alle unsere Turnhallen sind voll ausgelastet, inkl. Sa/So.

4.d) Umgebung

Hauptpausenplatz bleibt derjenige auf dem bisherigen Areal.

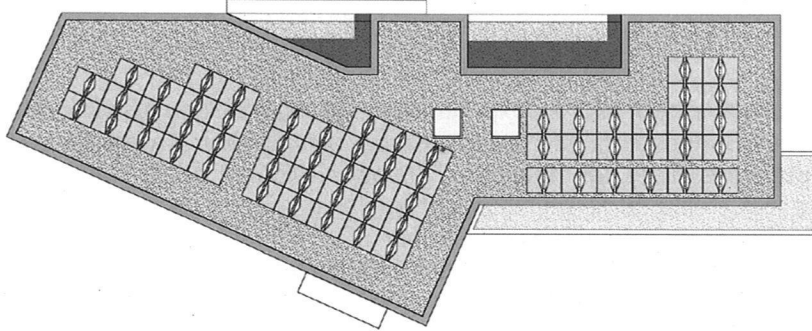
Wegen der grossen Verschiedenheit der Areale gibt es keine einheitliche Strategie für Flora und Fauna. Hier ist die Parzelle enorm klein. Es wird auf standortgerechte, heimische Bepflanzungen geachtet, generell in enger Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten und Bildung.

Der Unterhalt des Beeren- und Obstgartens ist als Schülerprojekt vorgesehen, im Rahmen des NMG – Unterrichts (Natur – Mensch – Gesellschaft). Dieser natürliche Lernort steht allen Klassen auf dem Schulareal Hohfuri zur Verfügung. Wir erwarten keine Mehrkosten.

5. Ökologie, Energetische Aspekte

Die Kosten der PV-Anlage sind – wie bestellt - im Gesamtangebot des TU integriert und werden nicht separat ausgewiesen.

Bülach hat ein Auge darauf, die verfügbaren Flächen für PV-Anlagen optimal auszunutzen, es wurden aber keine theoretischen Vorgaben gemacht. Das Siegerprojekt weist eine grosszügige Dachfläche auf, welche den Vorgaben entsprechend vollflächig mit einer Photovoltaikanlage mit einer Leistungsfähigkeit von ca. 50 kWP ausgestattet wird.



Die Konzepte des Gesamtleistungsanbieters betreffend Nutzung der Solarenergie werden in den kommenden Phasen durch den beratenden Fachplaner, Markus Brunner von e5d Engineering, mit Blick auf das Energiestadtlabel Gold analysiert und geprüft.

- Strom im Netz einspeisen
- Strom in Stromspeicher einlagern
- Energieverwendung für Warmwasseraufbereitung

Das Basisangebot der GENU Partner AG wurde wie in der Ausschreibung verlangt bereits weitgehend nach Baustandard Minergie-P-ECO geplant und berechnet. Mit der Minergie P Eco Zertifizierung für zusätzliche 75K besteht die Auflage einer besseren Dokumentation für Messbarkeit.

Eine Dachwassernutzung für die Bewässerung der Grünflächen wurde zum jetzigen Projektstand nicht berücksichtigt. Es wäre zu gegebener Zeit eine Kosten- /Nutzen-Überlegung durch den Projektsteuerungsausschuss zu machen, betreffend Sammlung des Regenwassers und Verteilung über eine Pumpe.

Generell gilt, der Projektausschuss kann nur im Rahmen des bewilligten Kredites und Reserve entscheiden. Alles, was darüber ist, muss in den SR oder das Parlament.

Für die Aussenwärmedämmung ist eine Mineralfaserdämmung vorgesehen (also kein petrochemisches Produkt).

Klimawandel, hohe Temperaturen, Beschattung: Die Begrünung von Fassaden war keine Vorgabe und würde andere Konzepte der Bautechnik und für den späteren Unterhalt voraussetzen.

6. Kosten

6.a) Gesamtkosten

Das finale Angebot des Gesamtleistungsanbieters GLA von 11'808'080.00.- gewährt keine Rabatte mehr. Diese sind im Angebot enthalten.

Die Gesamtkosten sind sicher hoch für drei Klassenräume und einen Doppelkindergarten mit der entsprechenden Zusatzinfrastruktur, aber etwa 20% günstiger pro Klassen - / Kindergartenraum als beim sehr teuren Schulhaus Guss, das doch um einiges grösser ist. (Kosten sollten auch solchen Grobvergleichen in etwa standhalten).

Das Kostendach des Gesamtleistungsanbieters gilt für die heute vereinbarte Leistung. Darin NICHT enthalten sind die Nachträge (= alles, was nicht in «Raumblättern» als Anforderung definiert wurde). Ob sämtliche Nachträge mit den Reserven abgedeckt werden können, kann nicht garantiert werden, da mögliche Nachträge noch nicht bekannt sind. Diese zeigen sich erst im Rahmen der operativen Phasen nach der Abstimmung bis zur Ausführungsplanung, vereinzelt noch in der Bauphase (z.B. Kosten wegen noch unbekanntem Altlasten beim Asylzentrum). Es ist Sinn der Reserven, solche unvorhergesehenen Aufwendungen abdecken zu können.

6.b) Grundstückskosten

Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Obwohl die Holzpavillons auf dem Baugrund bereits heute für eine öffentliche Aufgabe eingesetzt werden (schulergänzende Betreuung), ist das Grundstück noch im Finanzvermögen. Vermutlich ging man von kurzfristiger Verwendung aus, zudem war das Grundstück vormals reine Wohnzone. Die Überführung ins Verwaltungsvermögen hätte schon früher einmal gemacht werden sollen.

6.c) Teuerung

Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamts für Statistik, Kategorie Hochbau (für die ganze Schweiz). Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2022 mit 113,2 Punkten.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise.assetdetail.29585995.html>

Auf Basis des Hochbau-Indexstandes vom Oktober 2023 (114.8) wäre die Erhöhung der totalen Baukosten TFr. 194.5. Bei etwa gleichbleibender Inflation wie im letzten halben Jahr könnte die teuerungsbedingte Baukostensteigerung etwa bei TFr. 500 bleiben.

6.d) Folgekosten

In den Total Folgekosten von jährlich TFr, 739.5 sind Kapitalfolgekosten (Abschreibung + Verzinsung) von jährlich TFr, 444.4 enthalten.

- Die Abschreibung erfolgt dabei über 33 Jahre.
- Bei der Zins-Berechnung im Antrag des Stadtrats handelt sich wie üblich um eine stichtagsbezogene Vergangenheitsbetrachtung ohne Zinsprognose. Die jährliche Verzinsung basiert auf dem Zinssatz für gegenüber der Stadt Bülach gewährten Darlehen per letztem abgeschlossen Rechnungsjahr 2022 (0.20%). Zinsen für eine Darlehensaufnahme zum gegenwärtigen Zeitpunkt wären dagegen eher im Bereich von 1.3%. Also ist aus heutiger Sicht mit höheren Kapitalfolgekosten zu rechnen als veranschlagt.

7. Kunst am Bau

«Korallenrot» beim bisherigen Schulhastrakt ist Kunst am Bau (oder «im Bau»). Die Parzelle des Erweiterungsbaus Schülergartenweg allein ist sehr knapp. Sollte ein Zusatzkredit beschlossen werden, ist das Potenzial für Kunst für das Gesamtareal Hohfuri geeigneter und sinnvoller als nur für den Ersatzneubau.

8. Zeitplanung

Es werden für die Schlusstermine «Übergabe» und «Bezug» jeweils zwei Daten angegeben (2026 bzw. bis Feb. 2027 mit etwa vier Monaten Differenz). Die Auskunft hierzu war: GENU kann den Zieltermin einhalten. Ein sehr straffes Programm würde aber zu markanten Abstrichen in der Endphase mit Vor- und Schlussabnahmen sowie Übergaben und Betriebseinrichtung führen.

E 17. Jan. 2024
Original an:
Kopie an:



Zuständige Kommission **Kommission Bildung und Soziales**

Bezeichnung des Geschäfts: Ersatzneubau Schülergartenweg
Verpflichtungskredit Fr. 16 350 000.00

Entscheidungsgrundlagen: 20.03.2023 A+W Ersatzneubau Schülergartenweg
30.11.2023 Antworten der Abteilung Bildung zu den Fragen der FK und RPK
07.12.2023 Austauschsitzung mit der Abteilung Bildung und der Abteilung
Bau zu den Fragen der FK Bildung&Soziales, FK Bau&Infrastruktur und RPK
03.01.2024 Fachbericht der FK Bau&Infrastruktur

Antrag zuhanden des Stadtparlaments

Geschäft wird im Sinne des Antrags ohne weitere Zusatz-/Änderungsanträge zur Annahme empfohlen.

Der Antrag ist einstimmig / mehrheitlich

Bemerkungen (nicht beschlussrelevant):

Keine

Mitteilung an:

- Parlamentssekretariat z.Hd. der Geschäftsleitung des Parlaments (3-fach)

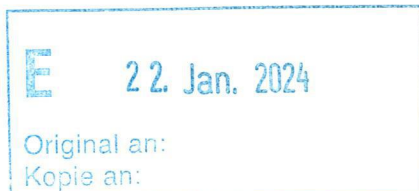
Datum: 10.01.2024

Kommission Bildung und Soziales


Hartmann Laura
Präsidentin


Gramigna Daniela
Aktuarin

Abschied



Stadt Bülach 

Zuständige Kommission Kommission Bau und Infrastruktur

Bezeichnung des Geschäfts: Ersatzneubau Schülergartenweg Verpflichtungskredit Fr. 16 350 000.00

Entscheidungsgrundlagen: - Antrag und Weisung von 20.9.2023
- Antworten auf durch die Kommissionen formulierte Fragen
- Austauschitzung vom 7.12.2023 mit Verwaltung und
Parlamentsmitgliedern

Antrag zuhanden des Stadtparlaments

Geschäft wird im Sinne des Antrags ohne weitere Zusatz-/Änderungsanträge zur Annahme empfohlen.

Der Antrag ist einstimmig / mehrheitlich

Bemerkungen (nicht beschlussrelevant):

Keine beschlussrelevanten Bemerkungen

Mitteilung an:

- Parlamentssekretariat z.Hd. der Geschäftsleitung des Stadtparlaments (3-fach)

Datum: 15.01.2024

Kommission Bau und Infrastruktur

Andreas Scheuss
Präsident

Handwritten signature of Andreas Scheuss in blue ink.

Reto Zumstein
Aktuar

Handwritten signature of Reto Zumstein in blue ink.



E - 8. Feb. 2024

Original an:

Zuständige Kommission **Rechnungsprüfungskommission**

Bezeichnung des Geschäfts: Ersatzneubau Schülergartenweg, Verpflichtungskredit Fr. 16 350 000.00

Entscheidungsgrundlagen: Antrag und Weisung an das Stadtparlament vom 20. September 2023

Antrag zuhanden des Stadtparlaments

Geschäft wird im Sinne des Antrags ohne weitere Zusatz-/Änderungsanträge zur Annahme empfohlen.

Der Antrag ist einstimmig / mehrheitlich

Bemerkungen (nicht beschlussrelevant):

Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

Mitteilung an:

- Parlamentssekretariat z.Hd. der Geschäftsleitung des Stadtparlaments (3-fach)

Datum: 07.02.2024

Rechnungsprüfungskommission

Peter Frischknecht
Präsident

Belma Dietrich
Aktuarin

**Planung und Bau
Sanierung Stadthalle (7. Etappe)
Allmendstrasse 8
Verpflichtungskredit von Fr. 2 495 000.00**

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

20. September 2023



Antrag

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

1. Für die allgemeine Sanierung (7. Etappe) in der Liegenschaft Allmendstrasse 8, Stadthalle, wird zu Lasten der Investitionsrechnung (INV01024 / 0290.5040.00) ein Verpflichtungskredit von Fr. 2 495 000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages (Index April 2022) 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. Bevölkerung & Sicherheit
 - c. Immobilien
 - d. Finanzen



Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Basierend auf der Strategie, welche die Stadt Bülach im Jahr 2004 für die 1972 erstellte Stadthalle eingeschlagen hat, steht die 7. Sanierungsetappe bevor. Mittlerweile wurden sechs grössere Sanierungsetappen durchgeführt. Mit dieser vorerst letzten grossen Sanierungsetappe wird die Vorgabe, eine intakte, attraktive Stadthalle anbieten zu können, erfüllt. Danach ist das über rund zwanzig Jahre verteilte Instandsetzungsprogramm der Halle abgeschlossen, der Werterhalt des Gebäudes sichergestellt.

Im Fokus der siebten Sanierungsetappe stehen grösstenteils Arbeiten an diversen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Eventhalle entsprechen. Auch sicherheitstechnische Verbesserungen und Erfüllung von Auflagen, betriebliche Optimierungen und optische Aufwertungen werden berücksichtigt.

Die 7. Sanierungsetappe ist bewusst in sieben Teilprojekte gegliedert, welche etappenweise ausgeführt werden. Der laufende Betrieb wird so weniger beeinträchtigt, verbunden mit dem Ziel, möglichst keine Veranstaltungen zu verhindern. Jedes der sieben Teilprojekte ist ein wichtiges Puzzleteil für ein erfolgreiches Weiterführen des Betriebes der Stadthalle Bülach und legt den Grundstein für eine ökologisch wie ökonomisch zeitgemässe und moderne Eventhalle im Zürcher Unterland. Damit steht wieder eine attraktive, benutzerorientierte Infrastruktur zur Verfügung, welche sich im Konkurrenzkampf der Hallenangebote vorteilhaft auswirkt.

Das Stadtparlament wird eingeladen, den Investitionskredit von Fr. 2 495 000.00 (inkl. MwSt.) für die Instandsetzung der Stadthalle zu bewilligen.



1. Ausgangslage

Basierend auf der Strategie, welche die Stadt Bülach im Jahr 2004 für die 1972 erstellte Stadthalle eingeschlagen hat, steht die 7. Sanierungsetappe bevor. Mittlerweile wurden sechs grössere Sanierungsetappen durchgeführt. Die ersten drei Etappen umfassten Sofortmassnahmen zur Aufrechterhaltung der betrieblichen Sicherheit – vorwiegend feuerpolizeiliche Massnahmen – sowie einer funktionsfähigen Grundinfrastruktur. Die vormals letzte, sechste Sanierungsetappe wurde 2014 durchgeführt. Die Schwerpunkte der sechsten Etappe lagen in der Verbesserung des wärmetechnischen Bereiches – Dämmung Fassade und Dach – den Anbau eines Foyers im EG und der Installation einer Photovoltaikanlage. Mit dieser vorerst letzten grossen Sanierungsetappe wird die Vorgabe, eine intakte, attraktive Stadthalle anbieten zu können, erfüllt. Danach ist die Instandsetzung der Halle abgeschlossen. Im mittlerweile fünfzigjährigen Lebenszyklus wird die Instandhaltung wieder im Vordergrund stehen.

Im Fokus der siebten Sanierungsetappe stehen grösstenteils Arbeiten an diversen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Eventhalle entsprechen. Auch sicherheitstechnische Verbesserungen und Erfüllung von Auflagen, betriebliche Optimierungen und optische Aufwertungen werden berücksichtigt.

So sind seit 1972 bis heute der Küchen- und Garderoben- und Toilettenbereich unverändert. Die Lebensdauer ist abschliessend erreicht oder überschritten und sanierungsbedürftig. Basierend auf einer periodischen Kontrolle der Gebäudeversicherung Kanton Zürich wurden brandschutztechnische Mängel festgestellt, welche zu beheben sind. Zentrale interne Arbeitsabläufe – wie beispielweise das Lagern von Vorräten oder Mobiliar führen zu betrieblichen Mehraufwänden oder auch zu Einschränkungen für die Nutzer.

Die anstehenden Sanierungspunkte wurden gebündelt und die Firma Biedermann + Frey AG, Uster 2022 beauftragt, die Sanierungsmassnahmen zu planen und einen Kostenvoranschlag zu erstellen. Es erfolgten danach Justierungen des Projektinhaltes und Aussprachen im Stadtrat. Nun liegt das Gesamtpaket für die siebte Sanierungsetappe der Stadthalle Bülach vor.

2. Sieben Teilprojekte

Die 7. Sanierungsetappe ist in sieben Teilprojekte gegliedert, welche etappenweise ausgeführt werden. Der laufende Betrieb wird so weniger beeinträchtigt, verbunden mit dem Ziel, möglichst keine Veranstaltungen zu verhindern.



Teilprojekt 1: Küche, Office

Ist-Zustand:

Die gesamte Küchen- und Officeanlage ist alt und unpraktisch geworden. Die Hygienevorschriften können auf Grund des Materials (teils Holz) nur bedingt eingehalten werden. Die Tür zum Foyer öffnet in die falsche Richtung, so dass der Foyerbetrieb gestört wird. Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind sanierungsbedürftig. Die Tür zum Kühlraum ist für Palettanlieferungen zu schmal, was einen effizienten Betriebsablauf behindert. Die angelieferte Ware muss umgeladen werden. Die Lüftungsanlage in der Küche ist veraltet und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. In den letzten Jahren sind die Reservierungen der Kunden für die Nutzung der Küche spürbar gesunken. Das Bedürfnis wäre vorhanden, doch die Kunden nehmen zunehmend davon Abstand.

Massnahmen:

Die bestehende Küche und Anrichte werden durch eine zeitgemässe Chromstahlküche ersetzt. Die Lüftungsanlage wird neu inklusive neuer Kappenfilter und Wärmerückgewinnung erstellt, womit der Energieverbrauch optimiert wird. Die Türe zum Kühlraum wird breiter gestaltet. Die gesamte Beleuchtung wird auf LED umgerüstet.

Teilprojekt 2: Garderoben unter der Bühne

Ist-Zustand:

Im Zwischengeschoss - unter der Bühne - befinden sich zwei Künstlergarderoben und eine grössere Sportgarderobe inklusive dazugehöriger Duschen und WC-Anlagen, welche mittlerweile ein düsteres Erscheinungsbild abgeben. Einzig ein Künstler-WC wurde im Jahr 2020 saniert. Alle übrigen Räume besitzen Boden-/Wandbeläge, Armaturen und Apparate, welche noch aus dem Erstellungsjahr 1972 stammen und zum Teil defekt sind. Dies wirkt sich ebenfalls negativ auf die Vermietung aus.

Massnahmen:

Die Anordnung der Garderoben und WC's wird neu erstellt, so dass eine praktische und mieterfreundliche Situation der Räumlichkeiten entsteht. Die Sanitäreinrichtungen werden vollständig ersetzt. Die Boden- und Wandbeläge werden mit neuen Plattenbelägen ausgestattet. Die bestehende Decke wird durch eine neue heruntergehängte Metalldecke ersetzt. Eine neue LED-Beleuchtung rundet die Sanierung ab, so dass im gesamten Bereich ein helles, angenehmes Raumklima entsteht und ebenfalls energetische Verbesserungen Einzug halten.



Teilprojekt 3: Toiletten-Anlagen Saal, Foyer

Ist-Zustand:

Die Aufteilung der zwei Toiletten-Anlagen im Obergeschoss für Damen und Herren taugt für die heutigen Bedürfnisse nicht mehr. Die Damen-Toilette ist viel zu klein, die Herren-Toilette dafür überdimensioniert. Zudem stimmt in der Herren-Toilette das Verhältnis der WC-Kabinen zu den Pissoirs nicht. Die bestehende Schmutzwasserleitung in der Herren-Toilette ist nur bedingt leistungsfähig, so dass diese oft zu Verstopfungen und somit zu einer Beeinträchtigung des Betriebs führt. Daraus resultiert weiter ein vermeidbarer Kostenaufwand für die Behebung. Durch das hohe Alter der Wasserleitungen lässt die Wasserqualität zu wünschen übrig. Das Wasser ist teils rostig. Die Boden- und Wandbeläge als auch die WC-Trennwände sind sanierungsbedürftig.

Das Mobiliar des Sitzungszimmers (Stühle, Tische, Flip-Chart, etc.), steht offen im Raum, da kein getrennter Stauraum vorhanden ist. Dies erweist sich als unattraktiv.

Massnahmen:

Die Räumlichkeiten der Herren- und Damentoiletten werden getauscht. Damit kann die Anzahl der WC-Kabinen für Damen und Herren-WC-Kabinen sowie Pissoirs bedarfsgerecht hergerichtet werden. Die Schmutzwasserleitung in der Herren-Toilette sowie die Frischwasserleitung der gesamten Anlage wird ersetzt. Die Sanitäreinrichtungen werden komplett ausgewechselt. Es wird eine Wasserenthärtungsanlage installiert. Die Boden- und Wandbeläge werden mit neuen Plattenbelägen belegt und die bestehenden WC-Trennwände werden ausgewechselt. In beiden Toilettenanlagen wird je eine neue Lüftung inklusive einer Wärmerückgewinnung installiert. Mit Leichtbauwänden wird im Foyer (OG) ein Lagerraum (ca. 30m²) erstellt. Damit wird einen Stauraum für das Mobiliar des Sitzungszimmers und Ordnung im Vorbereich der Toilettenanlagen geschaffen. Im gesamten Bereich wird neu eine LED-Beleuchtung installiert.

Teilprojekt 4: Bühne, Halle

Ist-Zustand:

Bei der sechsten Sanierungsetappe wurde die Beleuchtung in der Halle ersetzt, jedoch nicht diejenige der Bühne. Diese ist seit über zwanzig Jahren in Betrieb, strahlt eine enorme Hitze aus, ist nicht energieeffizient und hat die erwartungsgemässe Lebensdauer erreicht. Für den grossen Teil der Hallenmieter ist die Bühnenbeleuchtung für ihre Anlässe zu wenig attraktiv und ungenügend. Die Hallenwände sind unschön und für etliche Anlässe nicht bedürfnisgerecht. Die zwei grossen doppelflügeligen Metalltore, welche als Zugang für Lieferanten in die Halle dienen, sind durch die grosse Beanspruchung und Abnutzung verzogen und nicht mehr reibungslos bedienbar. Die zwei Tore dienen ebenfalls als Fluchtwege, welche teils durch Fehlverriegelungen stark beeinträchtigt sind und



die Sicherheit ist somit nicht mehr vollständig gewährleistet. Der Hallenboden ist durch die Beanspruchung stark abgenutzt, porös und teils uneben.

Massnahmen:

Die komplette Bühnenbeleuchtung wird durch eine moderne, zeitgemässe LED-Beleuchtung ersetzt. Neue Vorhänge an den Hallenwänden entsprechen den heutigen feuerpolizeilichen Vorschriften und erhöhen die individuelle Gestaltungsmöglichkeit für jeden Anlass und sorgen für eine deutlich verbesserte Ambiance. Der bisherige Turnhalleneffekt wird eliminiert. Die zwei grossen Metalltore werden ersetzt, so dass die Bedienung wieder einwandfrei funktioniert und die Fluchtwege sicher sind. Der Hallenboden wird ersetzt.

Teilprojekt 5: GVZ-Massnahmen

Ist-Zustand:

In der periodischen Kontrolle der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) vom 05.06.2020 wurden im Untergeschoss etliche Mängel festgestellt, welche zu beheben sind. Es handelt sich hierbei vorwiegend um brandschutztechnische Mängel. Etliche Türen entsprechen nicht mehr den Brandschutzvorschriften. Gewisse Tragwerke weisen weiter eine zu niedrige Feuerwiderstandsklasse auf.

Massnahmen

Alle Türen werden gemäss den heute geltenden Brandschutzvorschriften auf die Durchgangsbreite 120 cm verbreitert. Die Tragwerke im UG erhalten eine neue Verkleidung, welche den geforderten Feuerwiderstand R60 erfüllen.

Teilprojekt 6: Gebäudehülle

Ist-Zustand:

Auf dem Flachdach im Bereich des Eingangs fehlt eine Absturzsicherung, welche gemäss gesetzlicher Auflage für Arbeiten auf dem Dach notwendig ist. Die Fassade rund um die Stadthalle – abgesehen vom renovierten Eingangsbereich – wirkt düster und nicht einladend.

Massnahmen:

Auf dem Flachdach wird eine Absturzsicherung erstellt, so dass Wartungs- und Reinigungsarbeiten auf dem Dach gemäss SUVA-Richtlinien ausgeführt werden können. Die Fassade erhält rund um das Gebäude eine einfache, dezente Akzentbeleuchtung mit 30 LED-Leuchten, welche bei Veranstaltungen eingeschaltet werden kann. So erscheint die Stadthalle abends in einem modernen, einladenden und



ansprechenden Bild, womit sich die Veranstaltungsbesucher abgeholt fühlen und die Vermarktungsmöglichkeiten attraktiver gestaltet.

Teilprojekt 7: Lagerraum

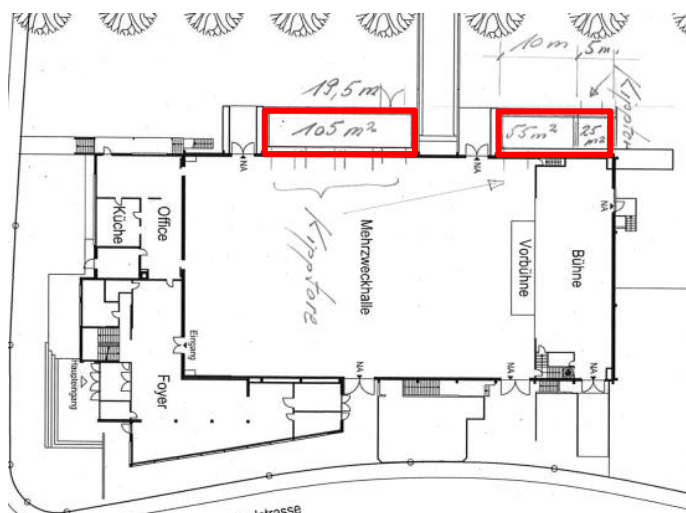
Ist-Zustand:

Der Betrieb der Stadthalle ist auf einen Lagerraum angewiesen. Für das Veranstaltungsmobiliar (Barelemente, Bühnenpodeste, Kühlschränke, etc.) steht zu wenig Stauraum zur Verfügung. Es ist für den Betrieb eine grosse Erleichterung, wenn in Bühnen- und Anlieferungsnahe ein grosser Lagerraum geschaffen wird. Aktuell wird die Küche zugestellt, auf der Bühne Elemente zwischengelagert und weitere temporäre Stellflächen genutzt. Je nach Anlass müssen diese Mobilien hin und her verschoben werden. Zusätzliche Ausstattung wie Podiumselemente, welche in der Halle gegen hinten eine Rampe für gestaffelte Zuschauertribünen erlauben und damit eine attraktivere Hallenvermietung für bekanntere Acts ermöglicht, haben keinen Platz.

Massnahmen:

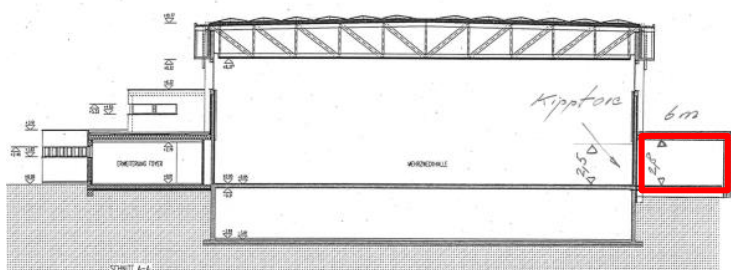
Die Lagerräume im Untergeschoss sind an den Judoclub vermietet und ein Lager-Technikraum wird von den Spielleuten von Seldwyla mitbenutzt. Es wurde nach Lösungen gesucht, den Eigenbedarf dort abzudecken. Beide Möglichkeiten haben sich als nicht ideal herausgestellt und für effiziente Arbeitsabläufe würde sich der Einbau eines Warenlifts aufdrängen. Nebst dem Platzverlust ergab die Kostenschätzung ein Investitionsvolumen von gut 300 000 Franken. So sprach sich der Stadtrat dafür aus, die für den Betrieb langfristig beste Variante, einen einfachen Anbau von zwei Holzbauten als Lagerräume im Erdgeschoss auf der Parkplatzseite weiterzuverfolgen. Damit kann das Veranstaltungsmobiliar ebenerdig durch seitliche Tore effizient verstaut werden. Durch die Schaffung der Lagerräume werden voraussichtlich rund 20 Parkplätze entfallen. Dies ist in Anbetracht des grossen Kiesplatzes verkraftbar.

Grundriss EG mit Anbau für Veranstaltungsmobiliar (rot markiert)





Schnitt Gebäude mit Anbau für Veranstaltungsmobiliar (rot markiert)



Kostenvoranschlag des Bauleitungsbüros Biedermann + Frey AG nach Teilprojekten (TP) - Genauigkeit +/- 10 %, Preisstand April 2022 (inkl. 8,1 % MwSt).

Kosten nach Teilprojekten

TP 1	Küche, Office	Fr.	246 000.00
TP 2	Garderoben unter der Bühne	Fr.	312 000.00
TP 3	WC-Anlagen Saal, Foyer	Fr.	566 000.00
TP 4	Bühne, Halle	Fr.	517 000.00
TP 5	GVZ-Massnahmen	Fr.	66 000.00
TP 6	Gebäudehülle	Fr.	40 000.00
TP 7	Lagerraum	Fr.	340 000.00
<u>Total Teilprojekte:</u>		<u>Fr.</u>	<u>2 052 000.00</u>
Planer (Architektur, Baumanagement)		Fr.	200 000.00
Unvorhergesehenes (5 %)		Fr.	104 000.00
Reserve infolge ungewisser Marktsituation (5 %)		Fr.	104 000.00
Total Kostenvoranschlag		<u>Fr.</u>	<u>2 495 000.00</u>

Allgemeine Projektreserve

Die allgemeinen Projektreserven werden in «Unvorhergesehenes» und «Reserve infolge ungewisser Marktsituation» unterteilt. Dem Umstand, dass in einem Bestandesgebäude eingegriffen wird und Umbauten während der Umsetzung ein hohes Potential aufweisen, vorab nicht erkennbare Mehrkosten zu generieren, wird mit 5 % «Unvorhergesehenes» konservativ Rechnung getragen. Diese Position bezieht sich rein auf bauliche Angelegenheiten.



Der Kostenvoranschlag basiert auf Berechnungen im Jahr 2022 mit einer Genauigkeit von +/- 10 %. In Folge der Corona Pandemie und des Ukraine Krieges sind die Preise mitunter in der Bau-, Transport- und Energiebranche sehr volatil geworden. Diese Schwankungen können nicht alleine durch die Teuerung aufgefangen werden. Wie die Angebote und Arbeitsvergaben 2025 ausfallen werden, kann nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist nach aktueller Einschätzung zielführend, diesem ungewissen Zustand zusätzlich Rechnung zu tragen und dazu eine «Reserve infolge ungewisser Marktsituation» von 5 % auszuweisen. Somit beinhaltet der Kredit gesamthaft eine Reserveposition von 10 %.

In Anbetracht der Zeitspanne zwischen Kostenvoranschlag und Ausführung muss die Teuerung berücksichtigt werden. Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand April 2022 mit 109,2 Punkten.

4. Finanzierung

a) Investitionskosten

In der Investitionsrechnung (Konto 2090.5040.00/INV01024) sind für die Realisierung dieses Projektes 3.021 Mio. Franken veranschlagt. Bedingt durch Justierungen des Projektinhaltes hat sich der beantragte Kredit auf 2,495 Mio. Franken verringert. Die Ausgaben verteilen sich auf die Jahre 2025 und 2026.

b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden gemäss dem Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (HRM2) wie folgt berechnet:

Kapitalkosten

Die Kapitalkosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen 5.2 %, bei einer Nutzungsdauer von 20 Jahren, unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innert 20 Jahren

Fr. 129 740.00

Betriebliche Folgekosten

Die Sachaufwendungen werden mit 2 % der Bruttoanlagekosten veranschlagt, das heisst jährlich

Fr. 49 900.00



Personelle Folgekosten

Es fallen keine an Fr. 0.00

Total Folgekosten Fr. 179 640.00

c) Subventionen / Beiträge

Für die Umrüstung der Beleuchtung auf LED wird ein Förderbeitrag beantragt.

d) Gebundenheit

Da es sich bei der 7. Sanierungsetappe mehrheitlich um Sanierungsarbeiten handelt, könnte rund die Hälfte der Arbeiten als gebunden abgehandelt werden. Dies ist jedoch nicht zielführend, da gleichzeitig vielfach zielgerichtete Verbesserungen umgesetzt werden und bei Gebundenheit nur reine 1:1 Ersatzmassnahmen vorgenommen werden könnten. Eine Aufteilung der Arbeiten und Kosten wäre unverhältnismässig. Deshalb wird das Gesamtpaket dem Stadtparlament unterbreitet.

5. Mitbericht Ressort Bevölkerung und Sicherheit

Nach den sechs vorangegangenen Sanierungsetappen in den vergangen 20 Jahren ist die Betriebsleitung aus betrieblicher Sicht mit der heutigen Stadthalle grossmehrheitlich zufrieden. Die Stadthalle kann gut für die unterschiedlichsten Veranstaltungen, multifunktional genutzt werden.

Mit der geplanten 7. Sanierungsetappe werden keine neuen Projekte realisiert, sondern Lücken geschlossen, welche in den vorangegangenen sechs Sanierungsetappen nicht realisiert werden konnten. Diese beinhaltet insbesondere auch, dass bestehende, für den Betrieb der Stadthalle wichtige Gebäudeteile und Eventtechnik saniert bzw. ersetzt werden.

Technik, die dem heutigen Standard nicht mehr entspricht, die nur bedingt repräsentative Halleninnengestaltung erschweren die Vermarktung und verhindern, dass grössere und renommierte Anlässe wie zum Beispiel, Generalversammlungen, Konzerte, Theateraufführungen oder Comedy-Anlässe etc. nach Bülach kommen.

Mangelnde und unpraktische Lagerkapazitäten erschweren und verteuern die Betriebsabläufe aktuell erheblich und stellen im laufenden Betrieb ein Sicherheitsrisiko dar. Nach Abschluss der 7. Sanierungsetappe deckt die Stadthalle die einfachen Bedürfnisse von Vereinen gleichermassen ab, wie



die einer grossen Firmen-Generalversammlung. Dazu soll ein Anbau für das Mobiliarlager auf Kosten einiger Parkplätze realisiert werden. Bei der Standortwahl sind ergonomische und arbeitssicherheitstechnische Aspekte berücksichtigt und eine einfache und zweckmässige Handhabung ist gewährleistet.

Das Ressort Bevölkerung und Sicherheit erachtet das in den letzten Jahren umgesetzte Betriebskonzept der Stadthalle als erfolgreich. Dies bestätigt auch die sehr positive Kundenresonanz. Ziel des Ressorts ist es, dieses Betriebskonzept auch in der Zukunft weiterführen zu können. Mit dem Ende der 7. Sanierungsetappe würde sich die Stadthalle Bülach in einem guten und repräsentativen Zustand präsentieren. Die meisten Wünsche seitens Agenturen und Veranstaltern könnten abgedeckt werden.

Jedes der sieben Teilprojekte innerhalb der 7. Sanierungsetappe ist ein wichtiges Puzzleteil für ein erfolgreiches Weiterführen des Betriebes der Stadthalle Bülach und legt den Grundstein für eine ökologisch wie ökonomisch zeitgemässe und moderne Eventhalle im Zürcher Unterland.

6. Nachhaltigkeit

a) Umwelt

Nach Abschluss der 7. Sanierungsetappe ist die Stadthalle zeitgemäss hergerichtet. Mittels der darin enthaltenen Wärmerückgewinnungsanlage, welche in der Küchenlüftung und den Toilettenanlagen eingebaut wird, können der Energieverbrauch nochmals etwas optimiert werden. Über alle Etappen hinweg wurde damit das fünfzigjährige Gebäude energietechnisch für die weitere Zukunft bereitgestellt.

b) Gesellschaft

Nutzniesser einer attraktiveren Stadthalle sind in erster Linie Organisationen, Vereine, und Veranstalter, welche in der Eventhalle Veranstaltungen durchführen. Somit erhalten die Bewohner von Bülach und Umgebung die Möglichkeit, wieder eine grössere Palette an Veranstaltungen vor Ort zu besuchen.

b) Finanzen

Mit der Investition in die siebte Sanierungsetappe wird die 2004 begonnene Instandsetzung der Halle abgeschlossen. Im mittlerweile fünfzigjährigen Lebenszyklus wird primär die Instandhaltung wieder im Vordergrund stehen. Die Betriebsabläufe sind optimiert. Mit der Attraktivierung der Halle ist die Basis



geschaffen, die Anzahl der Vermietungen langfristig wieder zu erhöhen, die Einnahmen zu steigern und den Kostendeckungsbeitrag zu verringern.

7. Zeitplan (Weitere Schritte)

September 2023	Entscheid Stadtrat (Antrag und Weisung)
März 2024	Entscheid Stadtparlament (Kreditbewilligung)
Mai 2024	Arbeitsvergabe Planung (Architektur, Bauleitung)
September 2024	Einreichung Baubewilligung
Februar 2025	Baubewilligung
Juni 2025	Baubeginn (Dauer alle Teilprojekte bis Ende Oktober 2025)

8. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Lehnt das Stadtparlament den Kredit ab, kann die 2004 eingeschlagene Strategie der etappenweisen Sanierung der Stadthalle nicht abschliessend erfüllt werden. Die Halle entspräche weiterhin nicht mehr dem heutigen Standard einer Eventhalle und vor allem nicht den Bedürfnissen der Kundschaft, welche ihren Fokus auf mittelgrosse Hallen legt und an andere Standorte ausweicht. Es muss langfristig mit weiteren Reduktionen der Vermietungen gerechnet werden. Optimierungen der Arbeitsabläufe für das Stadthallenpersonal erfolgen ebenfalls nicht. Bei einer Ablehnung des Antrages würde eine Gebundenheit für reine Sanierungsarbeiten und zu erfüllende gesetzliche Auflagen, welche sich grob geschätzt auf die Hälfte der gesamten Kreditsumme belaufen, zum Tragen kommen.

9. Fazit

Die Vorlage entspricht den vergangenen Beschlüssen, die Werterhaltung und Wertsteigerung der Stadthalle sicherzustellen und sie auf dem Markt entsprechend zu positionieren. Die 7. Sanierungsetappe ist die Abrundung der 2004 begonnenen Massnahmen. Damit steht wieder eine attraktive, benutzerorientierte Infrastruktur zur Verfügung, welche sich im Konkurrenzkampf der Hallenangebote vorteilhaft auswirkt.

10. Kontaktperson

Für ergänzende Auskünfte steht der Leiter Immobilien Beat Gmünder zur Verfügung. Er ist erreichbar unter:



Tel. 044 863 13 73 oder E-Mail beat.gmuender@buelach.ch

Der Stadtrat bittet, dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller

Stadtrat Bülach

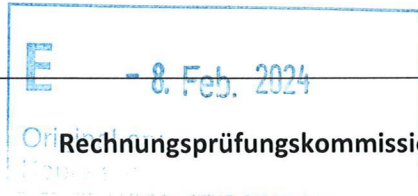
Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 360)

Abschied

Stadt Bülach



Zuständige Kommission **Rechnungsprüfungskommission**

Bezeichnung des Geschäfts: Sanierung Stadthalle (7. Etappe) Allmendstrasse 8
Verpflichtungskredit von Fr. 2 495 000.00

Entscheidungsgrundlagen: Antrag und Weisung an das Stadtparlament vom 20. September 2023

Antrag zuhanden des Stadtparlaments

Geschäft wird im Sinne des Antrags ohne weitere Zusatz-/Änderungsanträge zur Annahme empfohlen.

Der Antrag ist einstimmig / mehrheitlich

Bemerkungen (nicht beschlussrelevant):

Die Kommissions-Mehrheit wünscht eine Abklärung zu der Auslastung der 20 öffentlichen Parkplätze, welche auf dem Hartplatz wegfallen und ob ein allfälliger Ersatz auf dem Kiesparkplatz möglich wäre.

Mitteilung an:

- Parlamentssekretariat z.Hd. der Geschäftsleitung des Stadtparlaments (3-fach)

Datum: 07.02.2024

Rechnungsprüfungskommission

Peter Frischknecht
Präsident

Belma Dietrich
Aktuarin

Abschied

Stadt Bülach



E 26. Feb. 2024

Original an:

Zuständige Kommission Kopie an: Kommission Bau und Infrastruktur

Bezeichnung des Geschäfts: Sanierung Stadthalle (7. Etappe) Allmendstr. 8 - Verpflichtungskredit von 2 495 000 Franken

Entscheidungsgrundlagen: Antrag und Weisung: Sanierung Stadthalle (7. Etappe) Allmendstr. 8 - Verpflichtungskredit von 2 495 000 Franken

Antrag zuhanden des Stadtparlaments

Geschäft wird im Sinne des Antrags ohne weitere Zusatz-/Änderungsanträge zur Annahme empfohlen.

Der Antrag ist einstimmig / mehrheitlich

Bemerkungen (nicht beschlussrelevant):

- Keine

Mitteilung an:

- Parlamentssekretariat z.Hd. der Geschäftsleitung des Stadtparlaments (3-fach)

Datum: 18.02.2024

Kommission Bau und Infrastruktur

Scheuss Andreas
Präsident/in

Zumstein Reto
Aktuar/in



**Planung und Bau
Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung
Gewässerabstandslinie am Rietbach»**

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

18. Oktober 2023



Antrag

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

1. Die Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach» wird festgesetzt.
2. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach» vorzunehmen, sofern sich diese im Nachgang von Genehmigungs- oder Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.
4. 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.
5. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Geschäftsleitung
 - c) Abteilung Planung und Bau



Bericht/Weisung

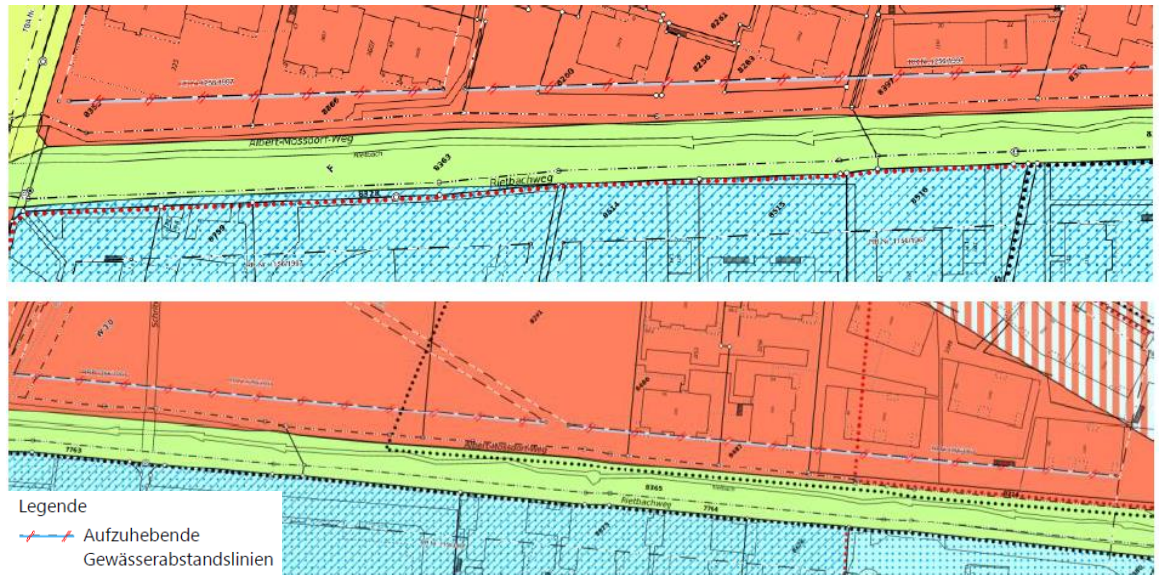
Das Wichtige in Kürze

In der Stadt Bülach existiert ausschliesslich einseitig entlang des Rietbachs eine Gewässerabstandslinie, welche seit dem 18. Juni 1997 rechtskräftig ist. Seit März 2023 sind in Bülach bei allen kommunalen Gewässern im Siedlungsgebiet Gewässerräume festgesetzt, welche die Uferbereiche schützen und verhindern, dass die Gewässer stärker zugebaut werden. Zusätzliche Regelungen in der Bau- und Zonenordnung durch Gewässerabstandslinien erübrigen sich. Durch die ersatzlose Aufhebung der Gewässerabstandslinie entlang des Rietbachs wird eine übersichtlichere Gesamtsituation geschaffen.

Ausgangslage

In der Stadt Bülach wurden am 18. März 2023 die kommunalen Gewässerräume im Siedlungsgebiet im Sinne von Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und gestützt auf § 15 h der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) festgelegt, so auch entlang des öffentlichen Fliessgewässers Rietbach. Der Gewässerraum verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden, und schützt ihre Uferbereiche. Mit der Festlegung des Gewässerraums werden die Anforderungen der Gewässernutzung, des Hochwasserschutzes, der Ökologie, der Erholung und des Landschaftsschutzes grundsätzlich gesichert.

Auf dem Gebiet der Stadt Bülach gibt es ausschliesslich auf der einen Seite entlang des Rietbachs eine Gewässerabstandslinie (RR Nr. 1256/1997), welche seit dem 18. Juni 1997 rechtskräftig ist. Die Gewässerabstandslinie ist in vier Abschnitte geteilt und weist einen Abstand von 14 - 15 Meter ab dem rechten Ufer des Rietbachs auf. Der Rietbach weist im massgebenden Bereich gemäss übergeordneten Grundlagen eine «wenig beeinträchtigte» Ökomorphologie und einen geringen Revitalisierungsnutzen auf.



Erwägungen

Nach Aufhebung der Gewässerabstandslinie gilt im massgebenden Bereich der Gewässerraum sowie der zonengemässe Grundabstand. Aufgrund des Verlaufes des Rietbaches resp. der Parzellengrenzen handelt es sich um die am meisten nach Süden gerichtete Hauptwohnseite, weshalb der grosse Grundabstand von 10 Meter einzuhalten ist. Der Abstand der Gewässerabstandslinie gegenüber der Parzellengrenzen schwankt in etwa zwischen 7 bis 9 Meter. Somit hat die Aufhebung der Gewässerabstandslinie keinen wesentlichen Einfluss auf die Stellung der Gebäude sowie zukünftige Neubauten resp. auf die Abstände gegenüber dem Gewässer. Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie führt zu keiner Veränderung der orts-baulichen Situation.

Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde der Baudirektion des Kantons Zürichs, Amt für Raumentwicklung, zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 wurde die Stellungnahme der Stadt Bülach zugestellt und es sind keine Genehmigungsvorbehalte zu entnehmen. Zudem sind aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger vom 5. Mai bis am 3. Juli 2023 keine Einwendungen eingegangen.

Nächste Schritte

Aufgrund der in Aussicht gestellten kantonalen Genehmigung folgt nun die kommunale Festsetzung, welche dem Stadtparlament obliegt.



Mit der Zustimmung dieser Vorlage durch das Stadtparlament wird die Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach» festgesetzt. Nach der kantonalen Genehmigung – vorausgesetzt einer positiven Verfügung – werden der Festsetzungsentscheid und die Genehmigung öffentlich publiziert. Damit beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Die Rechtskraft der Vorlage ist dann wiederum öffentlich bekannt zu machen.

Kosten

Durch die Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach» entstehen keine Folgekosten für die Stadt Bülach.

Folgen einer Ablehnung des Antrags

Im Falle einer Ablehnung kann keine Bereinigung der sich überlagernden, geltenden Bestimmungen vorgenommen werden und die Gesamtsituation bleibt unübersichtlich.

Fazit

Mit der Festlegung des Gewässerraums werden die Anforderungen der Gewässernutzung, des Hochwasserschutzes, der Ökologie, der Erholung und des Landschaftsschutzes grundsätzlich gesichert. Für eine übersichtliche und bereinigte Ausgangslage soll die Gewässerabstandslinie entlang des Rietbachs aufgehoben werden.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Olivia Wohlgemuth, Projektleiterin Stadtplanung, 044 863 14 69, olivia.wohlgemuth@buelach.ch

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller.



Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 395)

Beilagen:

1. Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach», Plan Situation 1:1000, 04. Oktober 2023
2. Teilrevision Nutzungsplanung «Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach», Planungsbericht nach RPV Art. 47, 04. Oktober 2023

Teilrevision Nutzungsplanung, Aufhebung Gewässerabstandslinie

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Bülach, 4. Oktober 2023 / bl.1059 / Gul



member of
suisse.ing



Gossweiler Ingenieure AG
Schaffhauserstrasse 55
8180 Bülach
Telefon 044 872 32 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin Stadt Bülach
Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG
Version 3.0

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	10.02.2023	Gul	1. Entwurf
2.0	30.03.2023	Gul	Fassung für Vorprüfung
3.0	07.08.2023	Gul	Fassung für Festsetzung und Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Mitwirkung und Anhörung	5
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
3.1	Bund	6
3.2	Kanton	6
3.3	Region	8
3.4	Gemeinde	8
4	Erläuterungen zur Revision	10
5	Auswirkungen	12

1 Ausgangslage

Anlass

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit der Verfügung vom 11. Januar 2023 den kommunalen Gewässerraum im Siedlungsgebiet im Sinne von Art. 41a GSchV und gestützt auf § 15 h HWSchV der Stadt Bülach festgelegt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 9. März 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Festlegung des kommunalen Gewässerraums im Siedlungsgebiet der Stadt Bülach trat am Tag nach der Publikation (18. März 2023) in Kraft.

Mit der Festlegung des Gewässerraums ist die Aufhebung von bestehenden kommunalen Gewässerabstandslinien im Rahmen einer Teilrevision sinnvoll, da die Anforderungen des Hochwasserschutzes, der Ökologie, der Erholung, des Landschaftsschutzes und der Gewässernutzung mit dem Gewässerraum grundsätzlich gesichert werden.

Aufgrund der Festlegung des Gewässerraumes möchte die Stadt Bülach die vorhandenen Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Fliessgewässers "Rietbach" aufheben.

Die Revisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

- ◆ Planungsbericht gem. Art. 47 RPV vom 9. August 2023
- ◆ Plan Aufhebung Gewässerabstandslinie vom 9. August 2023

Verfahren

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Planungsbericht gem. Art. 47 RPV und Gewässerabstandslinienplan)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Stadtrat zuhanden Vorprüfung durch den Kanton (ARE) und zuhanden öffentlicher Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen der Vorprüfung
- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung im Einwendungsbericht
- ◆ Festsetzung der Revisionsvorlage durch das Stadtparlament
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

2 Mitwirkung und Anhörung

Stellungnahme ARE

Die Revisionsvorlage wurde am 26. April 2023 vom Stadtrat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 10. Juli 2023 zur Revision Stellung genommen.

Die Darstellung des ÖREB-Plans wurde entlang der Vorgaben der VDNP überarbeitet. Die Titelblätter des Plans und des Planungsberichtes wurden ebenfalls angepasst, damit ersichtlich ist, dass es sich um eine Revision der Nutzungsplanung handelt. Zudem wurde der Erlassvermerk angepasst, da die Aufhebung in der Kompetenz des Stadtparlaments liegt. Der Planungsbericht wurde mit den ortsbaulichen Auswirkungen durch die Aufhebung der Gewässerabstandslinie ergänzt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 5. Mai 2023 bis 3. Juli 2023. Während der Auflagefrist konnte sich jeder zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen. Die Gemeinden Bachenbülach, Winkel, Hochfelden, Glattfelden sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland haben sich bedankt und verzichteten auf eine Stellungnahme.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Ein Bericht zu den Einwendungen ist daher hinfällig.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bund

Die Sachpläne und Bundesinventare enthalten keine Aussagen, welche die Aufhebung der Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Gewässers "Rietbach" in der Stadt Bülach betreffen.



3.2 Kanton

Raumordnungskonzept

Gemäss Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK-ZH) ist Bülach als kantonales Zentrumsgebiet mit urbaner Wohnlandschaft eingetragen. In der urbanen Wohnlandschaft besteht der Handlungsbedarf "massvoll entwickeln":

- ◆ Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- ◆ Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- ◆ Sozialräumliche Durchmischung fördern
- ◆ Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- ◆ Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- ◆ Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- ◆ Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- ◆ Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- ◆ Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Legende

-  Kantonales Zentrumsgebiet
-  Urbane Wohnlandschaft

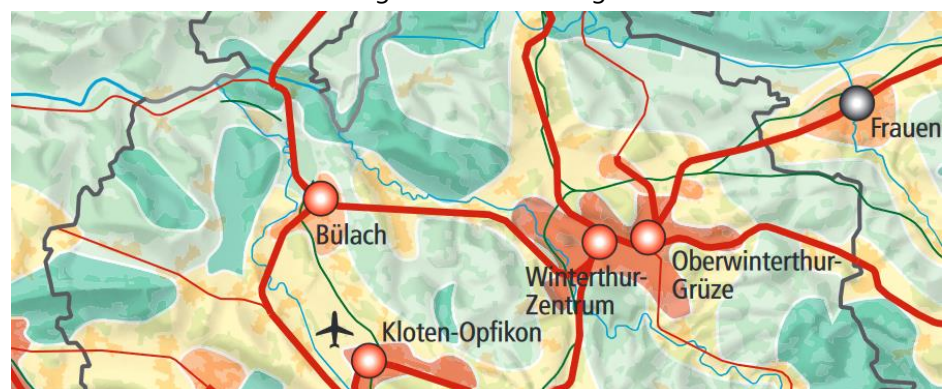




Abbildung 1 Auszug ROK-ZH, Handlungsräume im Grossraum Zürich

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates am 6. Februar 2023 festgesetzt. Die Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach" befinden sich im Siedlungsgebiet.

Legende

-  Siedlungsgebiet (bestehend)
-  Bereich Gewässerabstandslinie

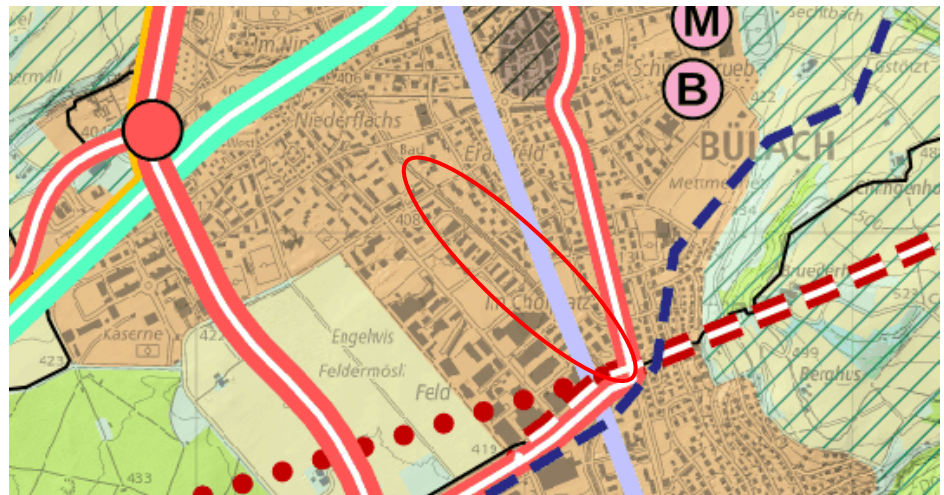







Abbildung 2 Auszug Kantonaler Richtplan, Stand Februar 2023

Der "Rietbach" fließt von der Gemeinde Bachenbülach unter der Grenzstrasse hindurch bis zur Mündung in den Furtbach. Das Fließgewässer wurde in der Vergangenheit revitalisiert, hat gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung daher heute einen geringen Revitalisierungsnutzen und weist eine "natürliche / naturnahe" und "wenig beeinträchtigte" Ökomorphologie auf.

3.3 Region

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde durch Beschluss des Regierungsrats am 15. September 2021 festgesetzt. Die Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach" liegen zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Arbeitsplatzgebiet. Es besteht eine hohe bauliche Dichte.

- Legende
-  Siedlungsgebiet (bestehend)
 -  Arbeitsplatzgebiet (bestehend)
 -  Hohe bauliche Dichte (bestehend)
 -  Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung (bestehend)
 -  Bereich Gewässerabstandslinie

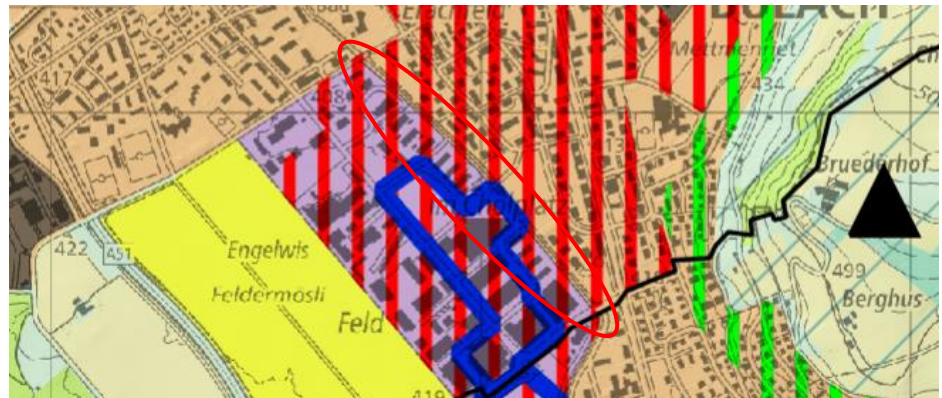






Abbildung 3 Auszug Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Stand September 2021

3.4 Gemeinde

Kommunaler Teilrichtplan Siedlung

Die Stadt Bülach hat in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel ein Entwicklungskonzept für den Raum Bülach (EKRB) erarbeitet. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Inhalte der kommunalen Richtpläne gemäss Beschluss des Stadtrates vom 13. Februar 2019. Daraus wurde ein Teilrichtplan Siedlung zur Nutzungsdichte erstellt. Der Teilrichtplan Siedlung zur Nutzungsdichte zeigt auf, in welchen Gebieten der Stadt künftig wie viele Einwohnende und Beschäftigte pro Hektare wohnen und arbeiten sollen.

Die Gewässerabstandslinien entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach" liegt zwischen dem Gebiet für "Hohe Nutzungsdichte" und dem Gebiet "Kommunale Arbeitsplätze". Der Bereich des Gewässers ist als Freihalte- und Erholungsgebiet ausgeschieden.

- Legende
-  Hohe Nutzungsdichte (150-300 EB/ha)
 -  Kommunale Arbeitsgebiete
 -  Freihalte- und Erholungsgebiete
 -  Bereich Gewässerabstandslinie

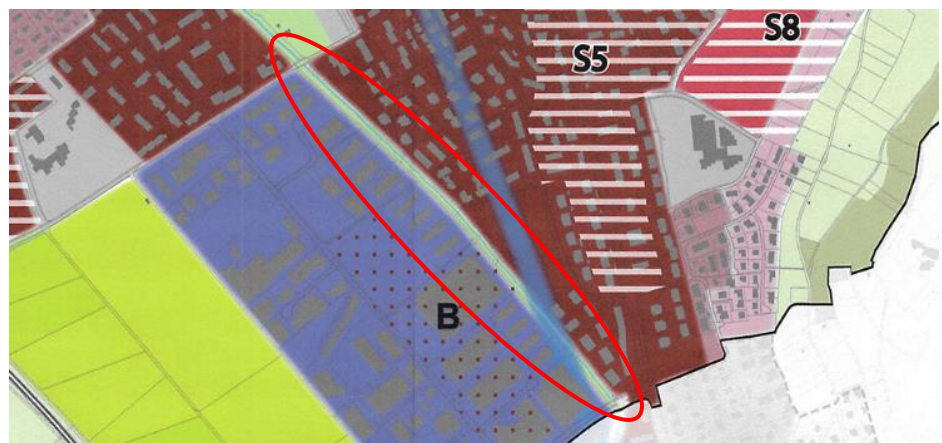


Abbildung 4 Auszug Kommunaler Teilrichtplan Siedlung, Stand Mai 2022

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Der Rietbach ist der Freihaltezone F zugewiesen. Die östliche Seite der Freihaltezone grenzt an die Wohnzone W 3.0 und auf der westlichen Seite an die Industriezone I 6.0.

Legende




-  Wohnzone W 3.0
-  Industriezone I 6.0
-  Freihaltezone F



Abbildung 5 Auszug ÖREB-Kataster, maps.zh.ch, Stand Februar 2023

4 Erläuterungen zur Revision

Gewässerabstandslinie
RR Nr. 1256/1997

Auf dem Gebiet der Stadt Bülach existiert ausschliesslich entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach" (Gewässernummer 6016) eine Gewässerabstandslinie (RR Nr. 1256/1997), welche seit dem 18. Juni 1997 rechtskräftig ist. Die Gewässerabstandslinie ist in vier Abstandslinien geteilt und weist einen Abstand zwischen 14 m bis 15 m gegenüber dem Rietbach auf.

Legende

— Gewässerabstandslinien






Abbildung 6 Auszug gedreht ÖREB-Kataster, maps.zh.ch, Stand Februar 2023

Festlegung Gewässerraum

In der Stadt Bülach wurden die kommunalen Gewässerräume im Siedlungsgebiet im Sinne von Art. 41a GSchV und gestützt auf § 15 h HWSchV festgelegt. Hierzu gehört ebenfalls der Gewässerraum entlang des öffentlichen Fließgewässers "Rietbach". Im Bereich der aufzuhebenden Gewässerabstandslinien wurde der Gewässerraum entsprechend der Gewässerparzelle festgelegt.

Der Gewässerraum schützt die Uferbereiche und stellt sicher, dass die Gewässer nicht stärker zugebaut werden. Dadurch steht dem Gewässer heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung.

Legende

-  Festgelegter Gewässerraum
-  Festgelegte Gewässerabstandslinie
-  Fließgewässer offen mit eigener Parzelle

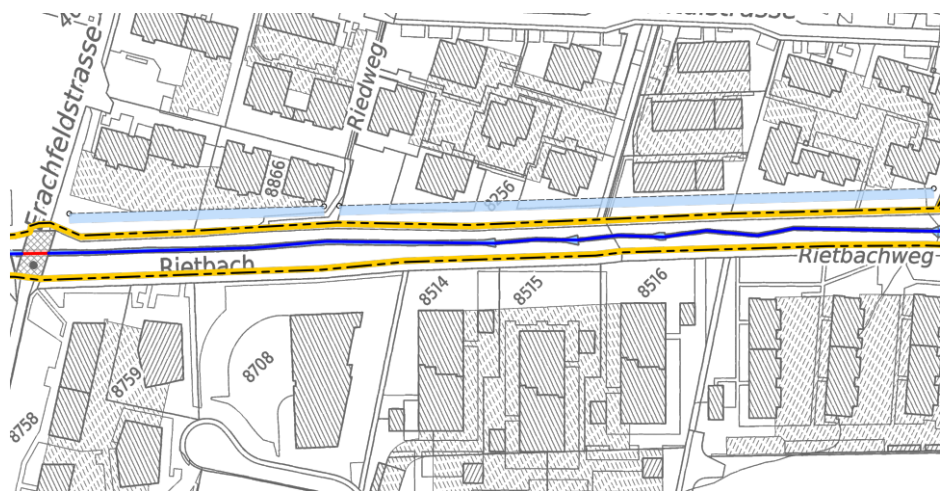



Abbildung 7 Ausschnitt Gewässerraum-Festlegung Rietbach, Stand März 2023

Aufhebung Gewässerabstandslinien

Die Gewässerabstandslinien RR Nr. 1256/1997 werden aufgehoben, da der Raum für das öffentliche Fließgewässer "Rietbach" (Gewässernummer 6016) mit dem festgelegten Gewässerraum gesichert ist.

Ohne Gewässerabstandslinien können Hoch- und Tiefbauten bis zum Gewässerraum gebaut werden. Der vorliegende Gewässerraum entspricht der Gewässerparzelle. Gegenüber der Parzellengrenze gilt gem. Art. 4.1.1 Abs. 1 BZO in der Wohnzone 3.0 ein kleiner Grundabstand von mindestens 5 m und ein grosser Grundabstand von mindestens 10 m. Gemäss Art. 11.2 BZO gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite.

Legende

 Aufzuhebende
Gewässerabstandslinien

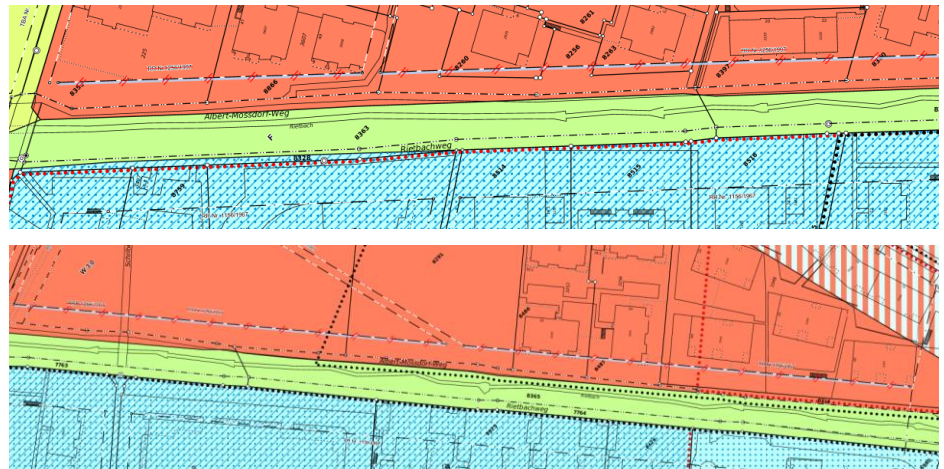


Abbildung 8 Ausschnitt Aufhebung Gewässerabstandslinie, Stand August 2023

5 Auswirkungen

Der "Rietbach" weist im massgebenden Bereich gemäss übergeordneten Grundlagen eine "wenig beeinträchtigte" Ökomorphologie und einen geringen Revitalisierungsnutzen auf. Zusätzliche Regelungen durch Gewässerabstandslinien in der BZO erübrigen sich aufgrund des festgelegten Gewässerraums.

Nach Aufhebung der Gewässerabstandslinie gilt im massgebenden Bereich der zonengemässe Grundabstand. Aufgrund des Verlaufes des Rietbaches resp. der Parzellengrenzen handelt es sich um die am meisten nach Süden gerichtete Hauptwohnseite, weshalb der grosse Grundabstand von 10 m einzuhalten ist. Der Abstand der Gewässerabstandslinie gegenüber der Parzellengrenze schwankt zwischen 7 m bis 9 m. Somit hat die Aufhebung der Gewässerabstandslinie keinen wesentlichen Einfluss auf die Stellung der Gebäude sowie zukünftige Neubauten resp. auf die Abstände gegenüber dem Gewässer. Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie führt zu keiner Veränderung der ortsbaulinien Situation.

Durch die ersatzlose Aufhebung der Gewässerabstandslinien RR Nr. 1256/1997, entlang des Fliessgewässers "Rietbach", wird eine übersichtlichere Gesamtsituation geschaffen. Die Anpassung zieht keine negativen Auswirkungen mit sich.

Die erlaubte Nutzweise des Gewässerraums wird in der Gewässerschutzgesetzgebung geregelt. Bauten und Anlagen sind sowohl ober- als auch unterirdisch innerhalb des Gewässerraumes nicht zulässig. Anlagen wie Gartenplatten, Sitzplätze, Belüftungsschächte, Balkonvorsprünge etc. dürfen folglich nicht im Gewässerraum erstellt werden. Die Bauten und Anlagen dürfen, vorbehalten anderer Abstandsregelungen, direkt an den Gewässerraum angrenzen.

Werden Bauten unmittelbar am Gewässerraum erstellt, steigt der Druck auf den Gewässerraum / das Gewässer. Deshalb muss der Vollzug der Gewässerschutzgesetzgebung mit einer konsequenten Handhabung bei der Baubewilligungsprüfung gewährleistet werden.

Kanton Zürich
Stadt Bülach

Teilrevision Nutzungsplanung
Aufhebung Gewässerabstandslinie

Grundzonenplan 1:1000

Öffentliche Auflage vom: 5. Mai bis 3. Juli 2023

Vom Stadtparlament festgesetzt
Beschluss Nr. vom

Der Parlamentspräsident: Die Parlamentssekretärin:

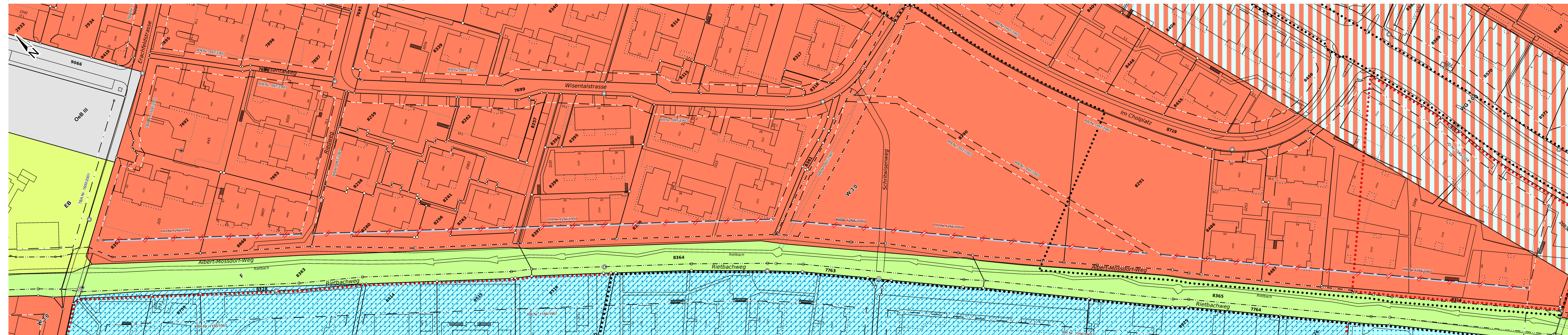
Thomas Obermayer Sandra Lobsiger

Von der Baudirektion genehmigt
Verfügung Nr. vom

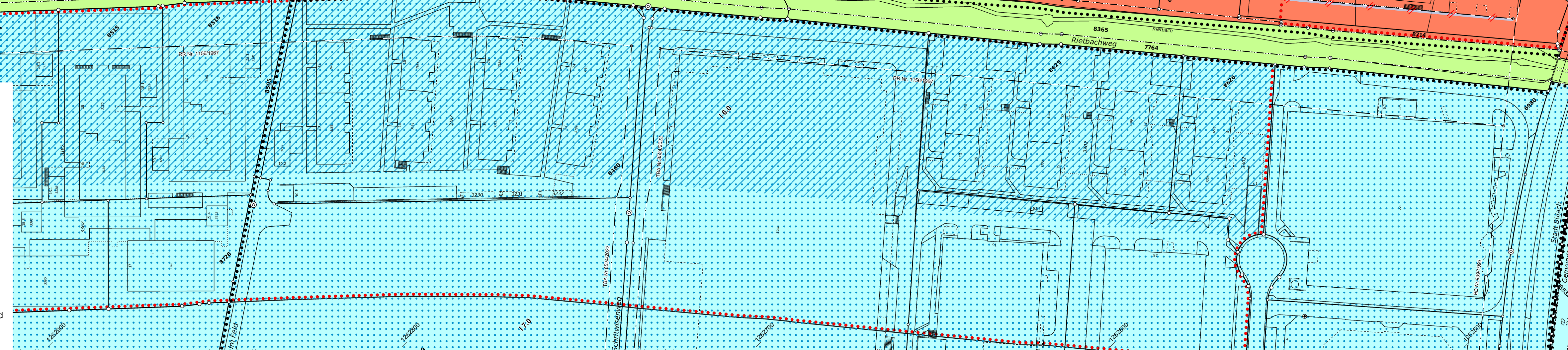
Für die Baudirektion

Verfasser Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach

Plan Nr. 1	Bearbeiter: Otg	Erstellungsdatum: 03.04.2023	Datum Druck: 04.10.2023	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 26.06.2023, © Amtliche Vermessung
------------	--------------------	---------------------------------	----------------------------	---



- Beantragte Festlegungen**
- Aufzuhebende Gewässerabstandslinien
- Informationsinhalte:**
- Gewässerraum
 - Verkehrsbaulinien
 - W 3.0 Wohnzonen
 - WG 3.0A Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung
 - I 6.0 Industriezonen
 - I 7.0 Industriezonen
 - OeB Zonen für öffentliche Bauten
 - EB Erholungszone
 - F Freihaltezone
- ES**
- Kommunalen Gestaltungsplan
 - Sonderbauvorschriften
 - Gebäudeabmessung einschränkend
 - Betriebsart einschränkend



Abschied

E 26. Feb. 2024

Stadt Bülach



Original an:

Kopie an:

Zuständige Kommission — Kommission Bau und Infrastruktur

Bezeichnung des Geschäfts: Teilrevision Nutzungsplanung "Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach"

Entscheidungsgrundlagen: Antrag und Weisung, Teilrevision Nutzungsplanung "Aufhebung Gewässerabstandslinie am Rietbach"

Antrag zuhanden des Stadtparlaments

Geschäft wird im Sinne des Antrags ohne weitere Zusatz-/Änderungsanträge zur Annahme empfohlen.

Der Antrag ist einstimmig / mehrheitlich

Bemerkungen (nicht beschlussrelevant):

- Keine

Mitteilung an:

- Parlamentssekretariat z.Hd. der Geschäftsleitung des Stadtparlaments (3-fach)

Datum: 18.02.2024

Kommission Bau und Infrastruktur

Scheuss Andreas
Präsident/in

Zumstein Reto
Aktuar/in