

28.03

Kultur- und Begegnungszentrum

Neue Zwischenlösung an der Feldstrasse 86

Genehmigung

Ausgangslage

Bereits im Kulturkonzept der Stadt Bülach aus dem Jahr 2014 wurde die Sicherung eines Kultur- und Begegnungszentrums als eine der Kernmassnahmen bestimmt. Damals hatte sich eine solche Nutzung im „Guss39“ etabliert. Dieses zwischengenutzte Gebäude musste indessen den Neubauten im Guss-Areal weichen. Zurzeit übernimmt die Kantine in Bülach Nord die Rolle eines Kulturlokals und wird als Treffpunkt sehr geschätzt. Das Kulturlokal Kantine wird mit einer Leistungsvereinbarung und einem jährlichen Betriebsbeitrag von 55 000 Franken unterstützt. Zudem stellt die Stadt das Gebäude kostenlos zur Verfügung. Die derzeitige Budgetvorgabe bzgl. Aufwand für das Kultur- und Begegnungszentrum (Steuergrösse) beträgt im Jahr maximal 100 000 Franken. Aufgrund der projektierten Schulanlage Guss muss der Betrieb des Kulturlokals Kantine auf Ende Juli 2024 schliessen.

Die Herti-Baracke, die sich ebenfalls als Begegnungsort und für kleine kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen eignet, wird von der Stadt wie bei der Kantine kostenlos dem Verein Transition Bülach zur Verfügung gestellt. Das «HertiLabor» wird bald einer Arealentwicklung weichen müssen. Der öffentliche Gestaltungsplan Herti befindet sich zurzeit beim Stadtparlament zur Festsetzung.

Mit dem geplanten Kultur- und Begegnungszentrum im Sonnenhof soll die Stadt Bülach nach vielen provisorischen Institutionen endlich ein permanentes Kulturlokal erhalten. Im Zielbild 2040 heisst es: Bülach bietet Lebensraum für alle. Lebensraum, der sich sowohl im bebauten Raum wie beispielsweise einem Kultur- und Begegnungszentrum, als auch in öffentlichen Grün- und Freiräumen anbietet. «Die Ausgestaltung und die Finanzierung des Kultur- und Begegnungszentrums sind klar. Die Trägerschaft ist bestimmt» lautet ein Legislaturziel des Stadtrats für die Legislaturperiode 2022 – 2024.

Das KUBEZ ist Teil der Arealentwicklung Sonnenhof und eines privaten Gestaltungsplans, der zurzeit weiterentwickelt und optimiert wird. Selbst wenn der Gestaltungsplan im Jahr 2025 zur Genehmigung vorliegt, wird das neue KUBEZ wohl frühestens 2029 eröffnet werden können.

Damit in Bülach weiterhin Voraussetzungen für ein vielfältiges kulturelles Leben gewährleistet sind, braucht es bis zur Realisierung des KUBEZ eine neue Zwischenlösung an einem anderen Standort.



Postulat Parlamentarierin Elisabeth Stäger betreffend Zwischenlösung Kulturzentrum

Mit einem Postulat hat das Stadtparlament am 6. November 2023 den Stadtrat beauftragt, für das Kulturlokal Kantine eine Zwischenlösung ab Sommer 2024 zu prüfen.

Die Bearbeitung des Postulats hat gezeigt, dass in Bülach verschiedene Räumlichkeiten vorhanden sind, welche mit Kultur und Begegnung ergänzt werden könnten. Punktuell könnten Veranstaltungen, Begegnungen und Aktivitäten durch die Stadt Bülach finanziert und somit das kulturelle Angebot aufrechterhalten werden. Ziel ist aber ein neues Kulturzentrum und günstiger Veranstaltungsort für Bülach. Ein vollständiger Ersatz der Kantine in einer neuen Räumlichkeit wird klar priorisiert. Weil für die Zwischenlösung keine stadteigenen Gebäude verfügbar sind, wurde eine externe Anmietung gesucht.

Gebäude an der Feldstrasse 86

Auf der Suche nach einer neuen Räumlichkeit wurden diverse Anfragen gestartet, unter anderem beim Architekturbüro Oskar Meier AG. Die OMAG verwies auf ihre Liegenschaft an der Feldstrasse 86. Das Gebäude hat seit den 80er-Jahren eine Discotradition und war unter dem Namen «Let's Go» bekannt. Seit bald 10 Jahren heisst die Disco «Galaxy». Im Gebäude wird vom selben Betreiber auch das Restaurant «Steakhouse Büli» und die «Büli Bar» geführt. Der Betreiber hat den Mietvertrag mit der OMAG aufgelöst.

Luzius Keller, der bisherige Betreiber des Kulturlokals Kantine, prüft zurzeit einen mehrjährigen Mietvertrag mit der OMAG. Das Mietangebot sieht folgende Eckwerte vor:

- Total Mietfläche 1 115 m²
- Total Aussenparkplätze (teilweise gedeckt): 40
- Mietbeginn: Sommer 2024
- Mindestmietdauer: 5 Jahre

Geplante Raumnutzung

Gemäss Konzept zur Raumnutzung von Luzius Keller ist kein eigentlicher Restaurantbetrieb vorgesehen. Das Restaurant wird hauptsächlich für geschlossene Anlässe wie Hochzeiten, Vereinsnäusse, Firmenfester und vereinzelt Anlässe etc. genutzt. Für das Speiseangebot bei bestimmten Events wird mit externem Caterer zusammengearbeitet.

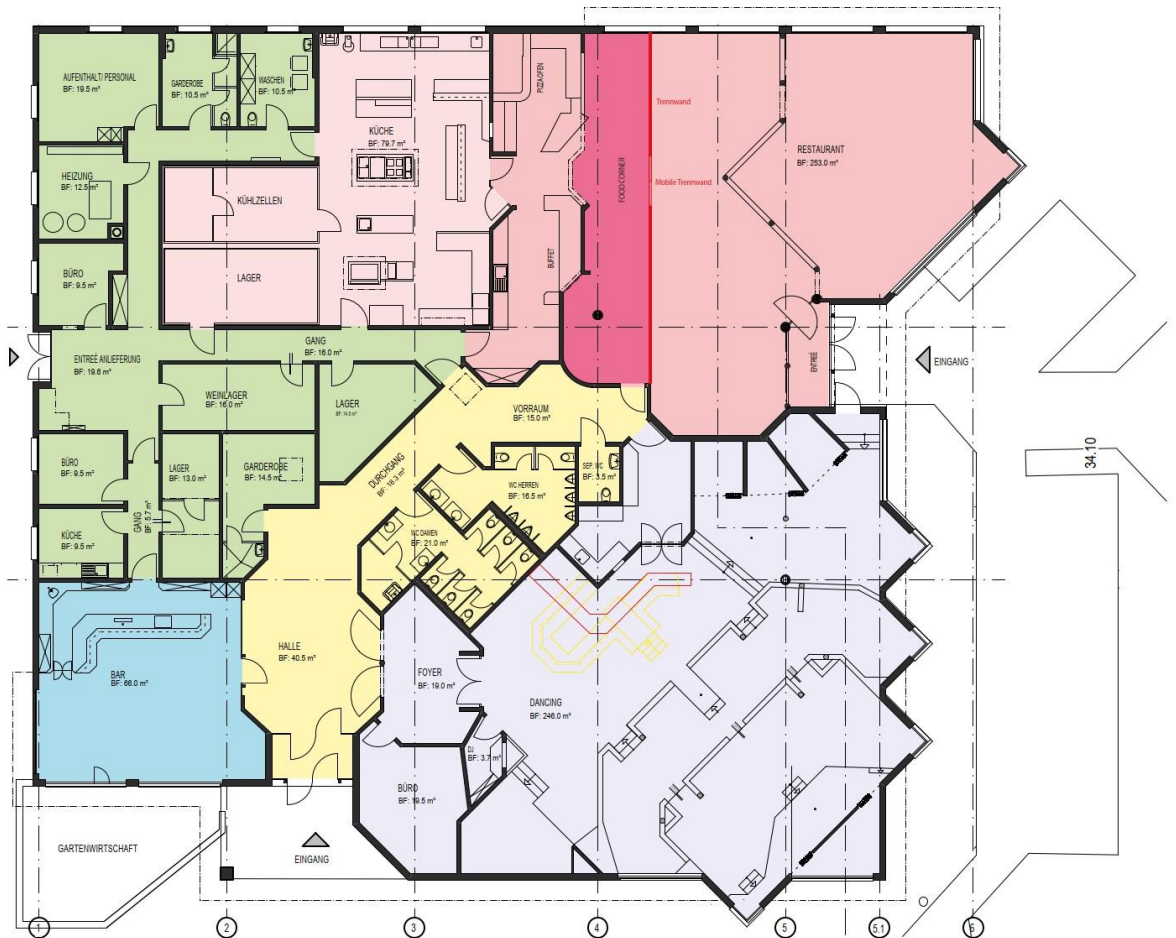
Das Restaurant wird voraussichtlich durch eine Trennwand unterteilt (Restaurant / Food Corner). Diese Trennwand verfügt über einen Durchgang, welcher mobil ist und je nach Anlass geöffnet oder geschlossen werden kann. Wird das Restaurant genutzt, ist auch der Durchgang geöffnet. Findet ein Anlass im Eventsaal (heutiges Dancing) statt, ist auch der Food Corner geöffnet.



Die Voraussetzung für die Realisierung der Trennwand ist, dass die neue Raumaufteilung nicht zu einer Bewilligungspflicht mit neuen kostspieligen Auflagen führt (z.B. Einbau einer zusätzlichen Lüftung).

Die Nutzung der heutigen Räumlichkeiten ohne bewilligungspflichtigen Umbauten wäre mit den alten Auflagen (aus den 1980er Jahren) sofort möglich. Die Frage der Bewilligungspflicht stellt sich auch für diverse Sanierungsmassnahmen im Eventsaal/Dancing. Diese sind notwendig, damit der Saal zum vorgesehenen Konzept auch passt. Geplant sind unter anderem eine neue Dekoration, eine Akustik-Decke, eine Rollstuhlrampe und ein neuer Boden sowie eine neue Raumbeschallung und Lichtenanlage. Im Eventsaal soll ein breites, mehrheitsfähiges Programm geboten werden (z.B. Konzerte, Theater, Comedy, Spielabende, Lesungen etc.). Der Saal kann auch für private Anlässe wie Hochzeiten, Geburtstage, Geschäftsanlässe gemietet werden. Es wird eine flexible Einrichtung angestrebt, die sich sowohl für Theaterbestuhlung, Stehplatzanlässe oder auch Bankette eignet.

Die bestehende Bar soll unter anderem als Fumoir dienen.





Die Öffnungszeiten werden grundsätzlich vom heutigen Betrieb des Kulturlokals Kantine übernommen: Mittwoch bis Samstag, jeweils am Abend.

Kosten und städtische Unterstützung

Im Konzept zur Raumnutzung listet Luzius Keller die geplanten Umbauten pro Raum auf. Insgesamt werden Umbaukosten von mindestens 230 000 Franken geschätzt. Der Umbau der Räumlichkeiten für die neue Nutzung als Kultur- und Begegnungszentrum wird durch Keller Eventservice (Inhaber: Luzius Keller) geplant, durchgeführt und finanziert. Für die Umbauarbeiten werden ab Sommer 2024 Monate eingeplant. Falls ein Mietvertrag zwischen Luzius Keller und der OMAG zustande kommt und die Umbauten erfolgen, würde die Stadt Bülach die Umbauphase mit einem Beitrag von 34 500 Franken unterstützen.

Zudem würde die Stadt Bülach den Betrieb des neuen Kulturlokals mindestens 5 Jahre bzw. bis zur Eröffnung des KUBEZ im Sonnenhof jährlich mit einem Beitrag von 90 000 Franken subventionieren. Dieser Beitrag soll, wie bisher beim Betrieb des Kulturlokals Kantine, für das Akquirieren, Koordinieren, Organisieren, Bewerben und Durchführen von Veranstaltungen verwendet werden (kulturelle Leistungen). Die bestehende Leistungsvereinbarung mit Keller Eventservice, vertreten durch Luzius Keller, würde entsprechend angepasst und ab Eröffnung des neuen Kulturlokals an der Feldstrasse 86 gelten.

Mit der neuen Zwischenlösung würde das kulturelle Angebot in Bülach nach Schliessung der Kantine Ende Juli 2024 fast ununterbrochen aufrechterhalten.

Jährlich wiederkehrende Mehrkosten ab 2025

Das Budget für das Kultur- und Begegnungszentrum ab 2025 wird wie folgt geschätzt und mit dem Budget 2024 für das Kulturlokal Kantine verglichen:

	neu ab 2025	Budget 2024	Rechnung 2023
Saldo	Fr. 77 000	Fr. 50 000	Fr. 60 000
Sachkosten (Betriebsbeitrag)	Fr. 90 000	Fr. 55 000	Fr. 55 000
Unterstützungsbeitrag Förderverein KUBEZ	Fr. 2 000	Fr. 2 000	Fr. 2 000
Umlagen (Erlass Kontrollgebühr, Heizkosten, Wasser/Abwasser-Gebühr)	-	Fr. 8 000	Fr. 18 000
Erlös (Beitrag Kantonale Kulturfachstelle)	- Fr. 15 000	- Fr. 15 000	- Fr. 15 000



Es wird beantragt, das Budget für das Kultur- und Begegnungszentrum ab dem Jahr 2025 um 27 000 Franken auf jährlich 77 000 Franken zu erhöhen. Die Erhöhung ist notwendig, weil die betrieblichen Anforderungen an der Feldstrasse höher sind als bei der Kantine und neu auch eine Miete anfällt. Das Budget bewegt sich somit weiterhin innerhalb der Budgetvorgabe von maximal 100 000 Franken pro Jahr. Verglichen mit der Rechnung 2023, bei welcher die Umlagen beim KUEBZ einiges höher ausgefallen sind (z.B. Heizkosten von über 11 000 Franken), beträgt die Erhöhung nur 17 000 Franken.

Zur Zielerreichung des Legislaturziels «Bülach verfügt über eine wirkungsvolle Jugendarbeit» erarbeitet der Bereich Gesellschaft derzeit ein Konzept, das ca. im Juli 2024 dem Stadtrat zur Genehmigung unterbreitet wird. Mit dem Konzept als Grundlage wird nach den Sommerferien ein Massnahmenplan erarbeitet. Eine Massnahme könnten neue Räumlichkeiten sein, damit neben der Feldstrasse 72b in Bülach ein zweiter Jugendtreff entstehen kann. Das Gebäude an der Feldstrasse 86 könnte ein möglicher Standort sein. Es ist zu prüfen, ob sich mittels baulicher Massnahmen die beiden Nutzungen (Jugendtreff und Kulturzentrum) kombinieren lassen.

Falls dies möglich ist, würde der Bereich Gesellschaft einen Teil der Jahresmiete übernehmen. Das Budget von Seiten KUEBZ würde sich entsprechend reduzieren (z.B. läge bei einem Beitrag von Fr. 10 000 seitens Jugendarbeit das Budget beim KUBEZ bei Fr. 70 000 anstatt Fr. 80 000)

Einmalige Mehrausgaben in Jahresrechnung 2024

Budget 2024	Fr. 50 000
Jahresbetrag von Fr. 55 000 gemäss alter LV, Januar – Juli (7 Monate)	Fr. 32 000
Umlagen bis Juli 2024 (Schätzung gemäss Budget 2024)	Fr. 8 000
Unterstützungsbeitrag Umbauphase Juni bis August 2024	Fr. 34 500
Jahresbeitrag von Fr. 90 000 gemäss neuer LV, Sep. – Dez. (4 Monate)	Fr. 30 000
Erlös (Beitrag Kantonale Kulturfachstelle)	Fr. 15 000 (minus)
Saldo	Fr. 89 500
Differenz	Fr. 39 500

Es wird beantragt, die im Budget 2024 nicht enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben von 39 500 Franken für den Aufbau der neuen Zwischenlösung des Kulturlokals an der Feldstrasse 86 zu bewilligen.



Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Der Stadtrat bewilligt für den Aufbau der neuen Zwischenlösung für das Kulturlokal an der Feldstrasse 86 einen Betrag von 39 500 Franken zulasten der stadträtlichen Kreditkompetenz 2024. Die Kosten werden der Kostenstelle 10.03401, Konto 3636.00, belastet.
2. Der Stadtrat bewilligt ab dem Jahr 2025 die jährlich wiederkehrende Erhöhung des Budgets für das Kultur- und Begegnungszentrum (Kostenstelle 10.03401) um 27 000 Franken auf jährlich 77 000 Franken pro Jahr für die Dauer der Zwischenlösung.
3. Der Beschluss des Stadtrats setzt voraus, dass ein rechtskräftiger Mietvertrag zwischen Luzius Keller und der Oskar Meier AG abgeschlossen wird.
4. Mitteilung an:
 - a) Mitglieder des Stadtrats
 - b) Mitglieder der Geschäftsleitung
 - c) Maurus Eugster, Leiter Finanzen
 - d) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
 - e) Moana Ruggiero, Fachstelle Kultur
 - f) Martin Glaus, Leiter Stadtentwicklung

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpäsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber