

**Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG)
Sechtbach**

Verpflichtungskredit Fr. 27'900'000.00

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

22. März 2017



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat gestützt auf Art. 9 lit.e der Gemeindeordnung der Stadt Bülach, er wolle beschliessen:

1. Den Bülacher Stimmberechtigten wird für den Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG) Sechtbach zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 090.5030.59, ein Kredit von Fr. 27'900'000.00 zur Abstimmung unterbreitet.
2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, den Kredit von Fr. 27'900'000.00 anzunehmen.
3. Der beleuchtende Bericht wird vom Büro des Gemeinderates verfasst.
4. Mitteilung an:
 - a) Stadtrat



Weisung

Das Wichtige in Kürze

Ein Initiativkomitee reichte am 4. Juli 2013 die Volksinitiative „Stadthaus Sechtbach“ ein. Am 28. September 2014 sprachen sich die Stimmberechtigten für den Standort "Sechtbach" – die stadteigene Parzelle an der Allmendstrasse zwischen Stadthalle und Feuerwehr – aus.

Ziel eines Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG) ist es, die nicht standortgebundenen Verwaltungsteile zu zentralisieren. Namentlich werden die Standorte Rathaus (Marktgasse 28), Lendihaus (Marktgasse 27), Hans-Haller-Gasse 9 sowie Feldstrasse 99 zentralisiert.

Zur Erreichung eines attraktiven und wirtschaftlichen Projekts wurde 2015/16 ein mehrstufiger Gesamtleistungsstudienauftrag durchgeführt. Der entsprechende Planungskredit in der Höhe von Fr. 870'000.00 wurde vom Parlament am 28. August 2015 genehmigt. Mit der Auswahl des Siegers durch den Stadtrat am 14. Dezember 2016 konnte der Wettbewerb erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Sieger-Projekt wurde vom Team Baumschläger Eberle Zürich AG / Implenia / Planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung / PGMM Schweiz AG erstellt. Es stellte das wirtschaftlichste, d.h. kostengünstigste Projekt sowohl betreffend Bau- wie auch Betriebskosten dar. Ebenso überzeugte es in funktioneller Hinsicht am meisten.

Das Totalunternehmer (TU)-Angebot inkl. Option und Nachtrag (Projektoptimierung) beläuft sich auf Fr. 24'230'000.00. Aufgrund des anspruchsvollen Baugrundes ist damit zu rechnen, dass anstelle der im Angebot enthaltenen Flachfundation eine kostenintensivere Pfählung realisiert werden muss. Hierfür wurde ein Betrag in der Höhe von Fr. 960'000.00 eingestellt. Die abschliessende Erkenntnis, ob eine Pfählung tatsächlich nötig ist, liegt nach der Erarbeitung des Vorprojektes, welches erst nach einem positiven Urnenentscheid erarbeitet wird, vor.

Hinzu kommen weitere Kosten in der Höhe von Total Fr. 1'250'000.00 für die Bauherrenvertretung, die Möblierung, den Umzug, die Bewilligungsgebühren sowie weitere Positionen, die durch die Stadt getragen werden. Schliesslich wird eine Projekt-Reserve für nicht vorhersehbare Mehrkosten und notwendige Projektanpassungen in der Höhe von Fr. 1'460'000.00 beantragt.

Gesamthaft wird somit ein Verpflichtungskredit von Fr. 27'900'000.00 beantragt.



Mit dem Siegerprojekt werden die gesteckten Ziele erreicht:

- Passendes Verwaltungsgebäude für Bülach: Zweckbau
- Gesamthafter Baukredit unter 30 Millionen Franken.
- Mittelfristige jährliche Kosteneinsparung von mindestens 1,1 Millionen Franken
- Zusätzlich: Optimierte Betriebsabläufe (ein Standort und kurze Wege)
- Schaffung eines attraktiven Begegnungsraums rund um das ZVG

Wird das Geschäft spätestens am 26. Juni 2017 im Gemeinderat beschlossen, so können die Stimmberechtigten wie geplant am 24. September 2017 darüber befinden.

Nach einem positiven Abstimmungsausgang wird mit den Bauarbeiten zu Beginn 2019 begonnen. Der Bezug ist für Herbst 2020 vorgesehen.

1. Ausgangslage

Ein Initiativkomitee reichte am 4. Juli 2013 die Volksinitiative „Stadthaus Sechtbach“ ein. Am 28. September 2014 sprachen sich die Stimmberechtigten mit 67% klar für den Standort "Sechtbach" – die stadteigene Parzelle an der Allmendstrasse zwischen Stadthalle und Feuerwehr – aus.

In der Folge hat der Stadtrat diesen Auftrag in seine Legislaturziele 2014–2018 aufgenommen.

Am 25. Februar 2015 genehmigte der Stadtrat für die Vorbereitung des Gesamtleistungsstudienwettbewerbs einen Planungskredit, welcher am 16. Dezember 2015 mit rund Fr. 130'000.00 abgerechnet wurde. Mit der Prozessbegleitung wurde das Büro Planpartner AG, Zürich, beauftragt.

Auf Seiten Bülach wurde ein Projektteam unter der Leitung von Pascal Sidler, Stadtschreiber-Stv., mit folgenden Personen gebildet:

- Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
- Manuel Anrig, Leiter Hochbau und Energie
- Beat Gmünder, Leiter Immobilien
- Max Solci, Immobilien
- Patric Derungs, Leiter Informatik

Diesem Team oblag die Erarbeitung der Bestellung, d.h. des Pflichtenhefts für den Wettbewerb sowie die Durchführung desselben, inkl. intensiver Prüfung der eingereichten Projekte.



Auf Seiten der Fachplaner waren unter der Leitung von Stephan Schubert (Planpartner) massgeblich folgende Personen beteiligt:

- Baukostenplaner: Stefan Wehner, SW Bautreuhand GmbH
- Architekt: Jürg Ammann, Schader, Hegnauer, Ammann Architekten AG
- Vertragswesen: Thomas Stocker, ImmoClass AG
- Energie + Gebäudetechnik: Winfried Seidinger, Lemon Consult GmbH
- Facilitymanagement: Lucia Nievergelt, RESO Partners AG

Der Projektsteuerungsausschuss bestand aus folgenden Personen:

- Mark Eberli, Stadtpräsident, Leitung
- Hanspeter Lienhart, Stadtrat
- Rudolf Menzi, Stadtrat
- Markus Burkhard, Leiter Planung und Bau

Grösse des ZVGs

Folgende Verwaltungsstandorte mit ihren Bereichen werden aufgehoben und ins ZVG integriert:

Rathaus, Marktgasse 28

- Politik und Stadtentwicklung (Sekretariat Gemeinderat, Sekretariat Stadtrat, Wahlen & Abstimmungen, Kultur)
- Stab (Personaldienst, Kommunikation, Standortförderung, Controlling & Organisationsentwicklung)
- Informatik

Lendihaus, Marktgasse 27

- Finanzen (Buchhaltung, Zahlungsverkehr)
- Steueramt
- Planung und Bau (Hochbau und Energie, Immobilien, Stadtplanung)
- Tiefbau
- Zivilstandsamt / Bestattungsamt

Hans-Haller-Haus, Hans-Haller-Gasse 9

- Einwohnerdienste (Stadtbüro)
- Primarschulverwaltung



Feldstrasse 99

- Soziales & Gesundheit: Leitung + Sekretariat
- Berufsbeistandschaften
- Anlaufstelle 60Plus
- Gesellschaft
- KESB
- Sozialhilfe
- Sozialversicherungen / Ergänzungsleistungen
- Schulpsychologischer Dienst (SPD)
- Betreibungsamt

Um den Bedarf an Büroarbeitsfläche zu ermitteln, wurde in Zusammenarbeit mit allen Verwaltungsabteilungen der Bedarf für die Verwaltungstätigkeit bei 22'000 Einwohner eruiert. Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Reserve wurde das zentrale Verwaltungsgebäude auf rund 190 Arbeitsplätze ausgelegt. Zugleich wurden Grundsatzentscheide betreffend Raumstandards gefällt. Einzelbüros wird es nur noch für diejenigen Führungs- und Fachfunktionen geben, welche aufgrund ihrer Tätigkeit zwingend darauf angewiesen sind. Alle anderen Mitarbeitenden werden in Mehrpersonenbüros arbeiten. Einheitlich festgelegt wurden auch die Grössen der Büros resp. der Arbeitsflächen pro Mitarbeiter in Bezug zu seiner Funktion. Damit konnte der Flächenbedarf, verglichen mit einer Situation ohne ZVG auf Basis von 190 Arbeitsplätzen, um 30% reduziert werden.

Verzicht auf spätere Aufstockung

In der ersten Wettbewerbsphase wurden die Teams beauftragt aufzuzeigen, wie eine allfällige spätere Erweiterung um 500m² möglich wäre. Sämtliche eingereichten Vorschläge sahen eine nachträgliche Aufstockung und entsprechende Vorinvestitionen ins Fundament vor. Niemand zielte auf einen Gebäude-Anbau. Auf Anraten der Fachexperten beschloss das Beurteilungsgremium, für die zweite Stufe die Erweiterungs-Option nicht mehr weiter zu verfolgen. Dagegen sprach neben den Vorinvestitionen, welche ev. nie benötigt werden, auch der Umstand, dass eine spätere Aufstockung unter laufendem Betrieb unverhältnismässig kostenintensiv ausfallen würde. Aufgrund der Tatsache, dass das ZVG über eine Reserve von 30% verfügt, die städtischen Liegenschaften Rathaus und Hans-Haller-Gasse weiterhin im Besitz der Stadt verbleiben und das Umfeld des ZVGs mittel- und langfristig eine Entwicklung erfahren wird und sich vor Ort wenn nötig neue Optionen eröffnen werden, ist der Stadtrat überzeugt, dass der mittel- und langfristige Platzbedarf der Verwaltung gedeckt werden kann.



Planungskredit

Am 31. August 2015 genehmigte der Gemeinderat für die Planung und Durchführung des Gesamtleistungsstudienwettbewerbs einen Planungskredit über Fr. 870'000.00. Dieser wird voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

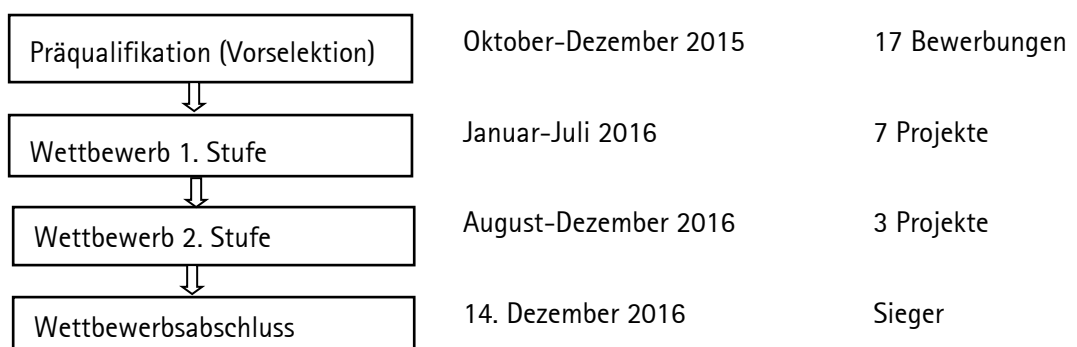
2. Gesamtleistungsstudienwettbewerb

Beurteilungsgremium und Ablauf

Für die Durchführung des Wettbewerbs und die Auswahl des Siegerprojekts setzte der Stadtrat folgendes Beurteilungsgremium ein:

- Mark Eberli (Vorsitz, Stadtpräsident)
- Hanspeter Lienhart (Stadtrat)
- Rudolf Menzi (Stadtrat)
- Jörg Inhelder (Mitglied der RPK)
- René Anthon (Mitglied der FK I)
- Jürg Ammann, Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Zürich
- Cornelia Matiello Schwaller, phalt Architekten AG, Zürich
- Astrid Staufer, Staufer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld
- Pascal Müller, Müller Sigrist Architekten AG, Zürich
- Beat Nipkow, Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich (Kommission für Stadtgestaltung)

Der Gesamtleistungsstudienwettbewerb gestaltete sich wie folgt:





Nach Abschluss der ersten Stufe wurden folgende drei Teams zur Weiterbearbeitung ihrer Projekte für die Stufe zwei eingeladen:

- Baumann Roserens Architekten AG / schaerholzbau AG / Ganz Landschaftsarchitekten GmbH / neukom engineering ag
- BE Zürich AG / Implenia Schweiz AG / planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung / PGMM Schweiz AG
- Darlington Meier Architekten AG / ERNE AG Holzbau / Müller Illien Landschaftsarchitekten / HL-Technik AG

Auswahl des Siegerprojektes

Die im zweiten Teil verbleibenden drei Projekte wurden nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Wirtschaftlichkeit bzw. Angebot in Franken
- Lebenszykluskosten
- Energie- und Ressourceneffizienz
- betriebliche Funktionalität
- städtebauliche Aspekte
- Architektur
- Gestaltung des Aussenraums

Basierend auf einer Gesamtbeurteilung schlug das Beurteilungsgremium dem Stadtrat das Projekt des Teams Baumschlager Eberle Zürich AG / Implenia / planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung / PGMM Schweiz AG als Sieger vor.

Das Projekt erreichte durchgängig hohe Bewertungen. Es stellte das wirtschaftlichste, d.h. kostengünstigste Projekt sowohl betreffend Bau- wie auch Betriebskosten dar. Ebenso überzeugte es in funktioneller Hinsicht von allen Projekten am meisten und erfüllte die Anforderungen an die städtebaulichen Aspekte, die Architektur und die Gestaltung des Aussenraumes gut.

Die Details zur TU-Submission und zum Siegerprojekt sind im beiliegenden Schlussbericht ersichtlich (Beilage 1).

Am 14. Dezember 2016 folgte der Stadtrat der Empfehlung des Beurteilungsgremiums und bestimmte das Projekt des Teams Baumschlager Eberle Zürich AG / Implenia / Planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung / PGMM Schweiz AG als Sieger.

Die nachfolgende Rekursfrist ist am 12. Januar 2017 unbenutzt verstrichen.



3. Siegerprojekt Baumschlager Eberle Zürich AG / Implenia

3.1 Gesamtkonzeption Gebäude

Das ZVG erreicht mit seinen 4 Obergeschossen eine Höhe von knapp 19 Metern und erstreckt sich auf einer Länge von rund 54 und einer Breite von rund 23 Metern.

Den Haupteingang zum Verwaltungsgebäude bildet eine gedeckte Eingangsarkade. Dieser Raum bildet einen Übergangsraum zwischen Aussen und Innen und verknüpft zugleich den vorgelagerten Platz mit dem zentralen Innenraum. Der Besucher betritt das Gebäude ab der Ecke Allmend- und Schwimmbadstrasse vorbei an Informationsscreens über die Arkade und befindet sich sogleich in einer dreigeschossigen Halle.

Das ZVG soll bei aller gebotenen Sachlichkeit zugleich Bürgernähe und Offenheit ausstrahlen.

Die zentrale Halle bildet das Herz des Gebäudes, sie ermöglicht eine schnelle und einfache Orientierung, sie ist Aufenthalts- und Warteraum, eine Begegnungsstätte und bietet zugleich Raum für kleinere öffentliche Veranstaltungen (Ausstellungen etc.).

Die Erschliessung des Gebäudes erfolgt konsequent getrennt nach öffentlichem und internem Bereich. Hierfür sind an den Stirnseiten der Halle zwei Kerne mit Treppenanlagen, Liften und Schachtzonen angeordnet. Die einzelnen Räumlichkeiten sind über zwei parallele Erschliessungsbereiche zugänglich. Der Personaleingang befindet sich ab der Allmendstrasse zwischen ZVG und Feuerwehrgebäude. Vor den Erschliessungskernen weiten sich diese zu offen gestalteten Wartebereichen auf, denen je nach Bedarf die Schalter zugeordnet sind. Von hier aus besteht ein visueller Bezug in die Halle und zu den einzelnen Abteilungen. Es entsteht so eine gewisse Transparenz, ohne dabei die gewünschte Abgeschlossenheit bestimmter Bereiche zu verlieren.

An den Giebelseiten sind jeweils an die Kerne die Servicepoints bzw. die Besprechungsräume angelagert. Sämtliche Büroarbeitsplätze sowie Besprechungsräume und Servicepoints werden auf Grund ihrer Lage entlang der Fassade mit Tageslicht bedient, eine individuelle Lüftung über die Fenster ist dabei grundsätzlich möglich, wenngleich auch nicht erforderlich. Lediglich die Besprechungsräume der Abteilung Soziales und Gesundheit befinden sich an zentraler Stelle im 3. Obergeschoss in der Kernzone und werden demzufolge über Oberlichter mit Licht versorgt.

Die einzelnen Abteilungen sind je nach Bedürfnissen auf Grund des klaren Raumrasters flexibel unterteilbar und erfüllen so die Anforderungen auch zukünftiger veränderter Nutzungsanforderungen. Die Korridore weisen an ihren Enden immer jeweils einen Aussenraumbezug auf.



Das Gegenstück zur Halle bildet im obersten Geschoss ein ebenso zentral angeordneter Dachgarten, über den wiederum die Wartezone und Teile der Erschliessung mit Tageslicht versorgt werden. Dieser Bereich steht den Mitarbeitenden als Ergänzung zum Pausenraum zur Verfügung.

3.2 Gesamtkonzeption Aussenraum

Zwischen dem Zentralen Verwaltungsgebäude und dem Eingang zur Stadthalle spannt sich der Eingangsplatz auf. Der freigespielte Raum wird in seiner Ausdehnung vollumfänglich genutzt, die Beläge gehen von Fassade zu Fassade, die maximale Raumwirkung kann sich entfalten. Die offene Fläche ist in feinem Asphalt gehalten.

Weiter in Richtung Sechtbach verdichtet sich die Gestaltung. Auf der Seite der Allmendstrasse finden sich robuste Stadtbäume wie Ahorn und Föhre, die sich aus dem Bestand heraus entwickeln. Am Sechtbach herrschen typische heimische Bäume vor, vor allem Erlen und Weiden. Der städtische Bodenbelag zeichnet den Übergang vom Stadtraum zum Bachraum nach. Ist der Asphalt vor dem Haupteingang noch glatt und fein, wird er zum Sechtbach hin immer grobkörniger, bis er schliesslich in einen stabilisierten Kiesbelag im naturnah revitalisierten Bachraum mündet.

Der neue Platz bietet den Besuchern und Angestellten des Zentralen Verwaltungsgebäudes, aber auch den Besuchern der Stadthalle, vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten. Vor allem zwischen Gebäude und Bach schaffen Nischen mit Bänken, eine lange Tafel und Sitzdecks eine hohe Attraktivität.

3.3 Tragkonstruktion Gebäude

Die vorliegende Geschossnutzung führt zu einer konventionellen Skelettbauweise, die durch ihre Einfachheit besticht. Das Projekt sieht vor, sämtliche Lasten ohne Umwege direkt über Stahlbetondecken auf vorfabrizierten Stützen via steifer Bodenplatte bis in den Baugrund abzutragen. Das Stützenraster wurde so optimiert, dass eine schlanke und wirtschaftliche Bauteilstärke möglich wird, ohne die Flexibilität in der Raumanordnung einzuschränken.

Dieses Konzept wird im Rahmen des Vorprojektes noch einer detaillierten Überprüfung unterzogen werden (vgl. dazu auch Seite 16, Abschnitt „Potentielle Mehrkosten Baugrund (Pfählung)“).

3.4 Haustechnik

Die wesentlichen Hauptnutzungen des Gebäudes werden beheizt, gekühlt und mechanisch be- und entlüftet. Die Wärmeerzeugung erfolgt über den angrenzenden Nahwärmeverbund, welcher mit einer nachhaltigen Holz hackschnitzelfeuerung betrieben wird.

Die Kälteerzeugung erfolgt primär über eine energieeffiziente Kompressionskälteerzeugung.



Die Wärme- und Kälteabgabe in den Hauptnutzungsflächen der Obergeschosse erfolgt mittels Deckensegel mit Einzelraumregulierung, welche auch akustisch wirksam sind. Das Gebäude wird mechanisch be- und entlüftet. Die Gebäudenutzer haben die Möglichkeit, nach individuellen Bedürfnissen die Fenster zu öffnen.

Der aussenliegende Sonnenschutz dient als effizienter sommerlicher Wärmeschutz und garantiert einen hohen visuellen Komfort.

3.5 Energie/Nachhaltigkeit

Das Gebäude wird im MINERGIE-P-Standard erstellt. Hinzu kommen ausgewählte Bestandteile des ECO-Prädikats.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Anschluss an den lokalen Wärmeverbund (Heizungszentrale im benachbarten Feuerwehrgebäude). Die Kälteerzeugung erfolgt mit einer energieeffizienten Kompressionskältemaschine und besprühtem Rückkühler. Zur Energiegewinnung wird das Gebäude mit einer Photovoltaikanlage versehen. Die PV-Anlage verfügt über 170 Solargeneratoren (255 m² Kollektorfläche mit südlicher Ausrichtung) mit einer Gesamtleistung 43 kWp. Der Ertrag wird ca. 40'000 kWh/a betragen.

3.6 Tiefgarage / Park- und Veloabstellplätze

Die Tiefgarage verfügt über 20 Parkplätze und 5 Abstellplätze für Motorräder für die Mitarbeitenden und wird ab der Allmendstrasse erschlossen.

Für die Mitarbeitenden stehen weitere Parkplätze auf den bisher bereits seitens der Stadt genutzten Parkflächen beim Grampen und dem reformierten Kirchgemeindehaus zur Verfügung (ca. 70). Zusätzlich wird auf dem Parkplatz der Stadthalle ein Bereich mit 25 Parkplätzen zur Verfügung stehen. Die Mitarbeitenden bezahlen diese Parkplätze wie bisher mittels dem Lösen einer Jahreskarte.

Direkt beim ZVG, d.h. entlang der Stadthalle, entstehen 10 Kurzzeit-Kundenparkplätze, davon 2 Behindertenparkplätze. Weitere Kundenparkplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung auf dem Parkplatz der Stadthalle.

Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt, zwischen ZVG und Feuerwehrgebäude, entstehen 40 gedeckte Veloparkplätze.



3.7 Schwimmbadstrasse

Die Schwimmbadstrasse wird formell als Strasse aufgehoben und die Durchfahrt über die Sechtbachbrücke für den motorisierten Individualverkehr geschlossen. Der Durchgang für Velos und Fussgänger besteht weiter, ebenso für städtische Betriebsfahrzeuge.

3.8 Aussenraum

Der Raum zwischen ZVG und Sechtbach wird als grüner Begegnungsraum für die Bevölkerung und die Mitarbeitenden ausgestaltet. Die geplante Infrastruktur bietet Aufenthaltsorte (Bänke) für ca. 80 Personen. Eine geplante Renaturierung des Sechtbachs wird als separates Projekt (Hochwasserschutz) parallel zum ZVG-Bau vorangetrieben und wird zweifelslos die Attraktivität dieses Bereiches noch zusätzlich steigern. Ebenso der im Richtplan bereits eingetragene Fussweg entlang des Sechtbaches.

3.9 Kindergarten

Die Erschliessung des Kindergartens soll neu ab der Schwimmbadstrasse über den attraktiven Aussenbereich zwischen Sechtbach und ZVG erfolgen. Der Aussenraum steht auch dem Kindergarten zur Nutzung offen.

3.10 ICT-Anbindung

Der aktuell im Untergeschoss der Stadthalle unter nicht optimalen Bedingungen untergebrachte Serverraum wird ins ZVG transferiert und direkt ab Strasse an die Datenleitungen angeschlossen. Die Kosten dieser Leitungsumlegungen sind im Kredit enthalten.

3.11 Wärmeverbund

Das ZVG wird an den Wärmeverbund (Heizzentrale im Anbau Feuerwehrgebäude gleich neben an) angeschlossen, der hierfür über die nötige Kapazität verfügt. Die dadurch anfallenden Anschlussgebühren sind im Kredit enthalten.

Unabhängig vom Bau des ZVG muss die Heizzentrale des Wärmeverbundes technisch nachgerüstet werden (Rauchgasreinigung), um weiterhin die gesetzlichen Bestimmungen einhalten zu können. Hierzu werden die Räumlichkeiten erweitert. Diese Kosten gehen zulasten des Wärmeverbundes. Absicht ist es jedoch, die Bauarbeiten so zu koordinieren, dass der Bauverlauf nicht gestört, sondern im Gegensatz Synergien genutzt werden können.

Weitere Informationen zum Projekt können den Gesamterläuterungen des Siegerteams (Beilage 2) entnommen werden.



4. Die 8 Hauptnutzen des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG) Sechtbach

4.1 Passendes Stadthaus für Bülach: Zweckbau

Die Initianten der Volksinitiative, eine grosse Mehrheit des Gemeinderates wie auch der Stimmberechtigten, haben den Stadtrat beauftragt, ein Zentrales Verwaltungsgebäude am Standort Sechtbach zu planen. Im Vordergrund stand dabei immer die Vorstellung nach einem funktionalen, finanzierbaren Zweckbau. Entsprechend wurde das Pflichtenheft für den Wettbewerb definiert und vom Siegerteam sehr gut umgesetzt. Mit dem vorliegenden Projekt ist der Stadtrat überzeugt, dem Wunsch seitens der BülacherInnen entsprochen zu haben.

4.2 Eine zentrale Anlaufstelle für die Bevölkerung

Neu befinden sich alle städtischen Anlaufstellen zentral an einem Ort. Weite und unnötige Wege können vermieden werden. Zudem kann mit der Realisierung des ZVGs aufgrund der darin eingeplanten Reserve auch in mittelfristiger Zukunft vermieden werden, dass bei einem Wachstum der Verwaltung (Bevölkerungswachstum, allfällige Übernahme weiterer kantonalen und regionalen Aufgaben) weitere dezentrale Standorte gesucht werden müssen. Dies mit Nachteil für die Kunden und die Arbeitseffizienz.

4.3 Stadteigenes Gebäude anstatt Fremdmieten

Mit der Realisierung des ZVGs erhält Bülach ein Stadthaus in eigenem Besitz. So kann die Abhängigkeit von Mietverhältnissen und die aktuell hohen Kosten für die Fremdmieten markant reduziert werden. Als Mietobjekte verbleiben lediglich die standortgebundenen Bereiche wie z.B. die Räumlichkeiten des Reissverschlusses oder der schulergänzenden Betreuung. Hierbei handelt es sich um keine reinen Bürostandorte, sondern solche mit Spezialeinrichtungen, weshalb eine Integration ins ZVG verworfen wurde.

4.4 Optimierte Betriebsabläufe (kurze Wege / optimale Raumanordnung)

Gegenüber dem Stand heute mit der dezentralen Verteilung und den zum Teil unvorteilhaften Räumlichkeiten konnte das ZVG ganz nach den Kriterien einer optimalen Betriebsorganisation und effizienten Prozessabläufen geplant werden. So konnten die Bereiche optimal zueinander angeordnet und die Räume in der zweckmässigen Grösse geplant werden. Dies führt nicht nur zu einem gegenüber heute markant tieferen Flächenbedarf, sondern auch zu kürzeren Wegen – für die Kunden aber auch für die Mitarbeitenden. Die Abteilungen wurden aufgrund der Kundenfrequenzen, aber auch Sicherheitsüberlegungen gezielt im Gebäude platziert (siehe Pläne Beilage 3). Die Schalterbereiche sind logisch angeordnet und die Sitzungszimmer schnell und einfach erreichbar. Auch die gesamte Warenlogistik (Anlieferung, Lagerung, Verteilung im Haus sowie die Entsorgung) konnte optimal geplant und umgesetzt werden.



4.5 Synergienutzung betreffend Infrastruktur

Verfügen heute alle Standorte über Archive, Materiallager, Pausenräume, Kopiergeräte und eine grosse Anzahl individueller Drucker, so kann diese Infrastruktur neu viel effizienter gemeinsam genutzt werden. Im ZVG gibt es nur noch einen Pausenraum, ebenso ein zentrales End-Archiv. Die sich auf jedem Stock befindenden Service-Points beinhalten alle für die Aufgabenerfüllung nötigen Infrastrukturen (Kopierer, Drucker, Materiallager, Postverteilung, Ver- und Entsorgung) konzentriert an einem Ort. Damit reduziert sich nicht nur der Aufwand für die Beschaffung und Wartung der Geräte, sondern auch jener für die Bewirtschaftung aller darin enthaltenen Leistungen.

4.6 Laufende jährliche Kosteneinsparung von mindestens 1,1 Mio. Franken

Mit der Realisierung des ZVGs können mittelfristig in der laufenden Rechnung rund 1,1 Mio. Franken eingespart werden. Diese Summe setzt sich wie folgt zusammen:

Kostenart	Minderkosten / Mehrertrag	Mehrkosten
Fremdmieten: Reduktion Feldstrasse und Lendihaus	-1'227'000	
Mieteinnahmen: Rathaus und Hans Haller-Gasse, Tiefgarage ZVG	-225'000	
Betriebskosten und Gebäudeunterhalt	-140'000	
Informatik: Kostenreduktion	-327'000	
Abschreibungen und Finanzierungskosten		856'000
Total	-1'919'000	856'000
Einsparpotential Total pro Jahr gerundet		-1'100'000
<i>Grundlage: ZVG 190 Arbeitsplätze, mit Vergleichsbasis 190 Arbeitsplätze ohne ZVG, d.h. aktuelle Kostenstruktur</i>		

Hierbei handelt es sich um eine projektbezogene Schätzung, die tatsächlich realisierten Einsparungen können davon abweichen. In die Schätzung aufgenommen wurden alle Aspekte, welche mit der Finanzierung und dem Betrieb des Gebäudes (inkl. Unterhalt, Reinigung, Warenlogistik etc.) zusammenhängen. Im Einsparpotential von rund 1,1 Millionen Franken nicht enthalten sind Einsparungen, welche sich aufgrund des Gebäudes allgemein aus optimierten Abläufen, kürzeren Wegen, besserem Zusammenarbeiten etc. der 190 Mitarbeitenden ergeben werden. Dies in Franken zu beziffern ist kaum möglich. Das Gebäude bietet hierfür zwar optimale Bedingungen, die Umsetzung von Kosteneinsparungen in diesem Bereich hängen jedoch von weiteren projektunabhängigen Faktoren ab. Aus diesem Grund wurde auf eine Bezifferung dieser Effekte, da nicht seriös einschätzbar, verzichtet.



Hinweis zu bestehenden Mietverträge / Weiterverwendung städtische Liegenschaften

Die Liegenschaften Rathaus und Hans-Haller-Haus befinden sich im Besitz der Stadt und werden vermietet. Der Mietvertrag Lendihaus ist jederzeit unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten kündbar. Betreffend die Räumlichkeiten an der Feldstrasse 99 bestehen aktuell vier Mietverträge mit unterschiedlichen Laufzeiten und Verlängerungsoptionen. Nach erfolgreichem Urnenentscheid werden diesbezüglich Verhandlungen mit dem Vermieter aufgenommen mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Kommt eine solche nicht zustande, werden die Räumlichkeiten bis zum Ablauf der Mietverhältnisse untervermietet.

4.7 Optimaler Zeitpunkt: Tiefe Zinsen = tiefe Finanzierungskosten

Das aktuelle finanzielle Umfeld stellt für die Realisierung des ZVG den idealen Zeitpunkt dar. Aktuell bezahlt die Stadt für Kredite in vergleichbarer Höhe nur noch 0,4% Zins. So kann der Bau sehr kostengünstig finanziert werden.

4.8 Schaffung eines attraktiven Begegnungsraums

Rund um das ZVG entsteht ein attraktiver Begegnungsraum für die Kunden, die Mitarbeitenden und die ganze Bevölkerung. Der Raum zwischen Stadthalle und ZVG wird durch die Platzgestaltung und die Schliessung der Schwimmbadstrasse für den motorisierten Privatverkehr aufgewertet und bietet die Möglichkeit für verschiedene Nutzungen und Begegnungen. Der Grünraum Richtung Sechtbach bietet einen schönen Aufenthalts- und Erholungsraum für alle.

5. Kosten

Die geschätzten Baukosten, inkl. MwSt. betragen 27,9 Millionen Franken und setzen sich wie folgt zusammen.

TU-Angebot, inkl. Option Glasbeistösse/Mock-up und Nachtrag 1	Fr.	24'230'000.00
Potentielle Mehrkosten Baugrund (Pfählung)	Fr.	960'000.00
Ausstattung, Mobiliar	Fr.	520'000.00
Bauherrenleistungen	Fr.	377'000.00
Einweihung	Fr.	27'000.00
Kunst am Bau	Fr.	81'000.00
Umzug	Fr.	130'000.00
Bewilligungen und Gebühren	Fr.	115'000.00
Allgemeine Projekt-Reserve 6% auf das TU-Angebot	Fr.	1'460'000.00
Total (max.)	Fr.	27'900'000.00



Vorbereitungs- und Planungskredit

Der bereits abgerechnete Vorbereitungskredit in der Höhe von rund Fr. 130'000.00 sowie der Planungskredit in der Höhe von Fr. 870'000.00 sind im Baukredit nicht enthalten, da sie im Sinne des neuen Gemeindegesetzes als bereits bewilligt angesehen werden.

Totalunternehmer (TU)-Angebot

Aufgrund des vom gesamten Gemeinderat gewünschten Verfahrens einer TU-Submission hat der Sieger ein Pauschalangebot mit der Garantie, das Bauprojekt innerhalb des Zeitplans zu realisieren, abgegeben. Abweichungen im Projekt führen unweigerlich zu Mehrkosten und sind daher aufgrund der Submissionsbestimmungen grundsätzlich nicht erlaubt. Mit der Implenia wird folglich ein TU-Werkvertrag abgeschlossen, d.h. sie garantiert, zum fixierten Pauschalpreis von Fr. 24'230'000.00 das ZVG und den Aussenraum bis im Oktober 2020 betriebsbereit zu erstellen. Durch das Parlament grundsätzlich veränderbar sind die Kredithöhe der Reserve und der Bauherrenleistungen.

Potentielle Mehrkosten Baugrund (Pfählung)

Das dem Wettbewerb zugrunde liegende geologische Gutachten ging davon aus, dass aufgrund des anspruchsvollen Baugrundes (mässige bis schlechte Tragfähigkeit des Bodens) eine Pfählung wahrscheinlich nötig ist. Eine kostengünstigere Flachfundation könnte allenfalls unter bestimmten Voraussetzungen auch realisiert werden. Das Sieger-Projekt und damit auch das TU-Angebot der Implenia sieht letzteres vor. Um zum jetzigen Zeitpunkt eine grösstmögliche Kostensicherheit zu erlangen, wurde das geologische Gutachten noch einmal in Kenntnis des Sieger-Projektes überprüft. Das Resultat hat ergeben, dass weiterhin von einer Pfählung ausgegangen werden muss. Eine abschliessende Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojektes, d.h. nach einem positiven Urnenentscheid erfolgen. Aus diesem Grund wurde bei der Implenia eine verbindliche Offerte für den Fall, dass eine Pfählung tatsächlich notwendig wird, eingeholt und der entsprechende Betrag in den Kredit aufgenommen.

Ausstattung

Die Ausstattung der Stadtverwaltung befindet sich aktuell auf einem sehr guten Niveau, d.h. der grösste Teil der Mobilien wird im ZVG weiter verwendet. Erklärtes Ziel ist es, mind. 80% aller Arbeitsplatzmobilien zu übernehmen. Daneben gibt es aber verschiedene Bereiche, welche neu ausgestattet werden müssen, da sie in dieser Form heute noch nicht existieren, wie z.B. das Foyer im Erdgeschoss oder die Wartezonen auf den Stockwerken. Ebenso verfügt das ZVG über mehr Sitzungszimmer als die bisherigen Standorte.



Bauherrenleistungen

Dieser Betrag deckt u.a. die Aufwendungen für folgende Bereiche ab:

- Bauherrenvertretung (fachliche Unterstützung nötig, Submission erfolgt und abgeschlossen)
- Fachbegleitung Technik/Energie (sehr kostenrelevanter Bereich, fachliche Unterstützung nötig)
- Betriebs- und Umzugsplanung
- Sicherheitskonzept (hohe Priorität als Ergänzung zu baulichen Massnahmen)
- Kommunikation
- Erstellung ICT-Anbindung (Verlegung und direkte Anbindung Serverraum, aktuell Stadthalle)

Allgemeine Projekt-Reserve

Die Erfahrung aus anderen TU-Vorhaben zeigt, dass trotz guter Planung in der Realisierung Anpassungen notwendig werden können. Ebenfalls zu beachten ist, dass in diesem TU-Verfahren nicht sämtliche Risiken beim TU, sondern ein Teil für unvorhergesehene Mehraufwendungen auch bei der Stadt liegen. Deshalb ist die Bildung einer Reserve von 6 % auf das TU-Angebot, inkl. Optionen und Nachtrag 1, d.h. von Fr. 24'230'000.00, sinnvoll. Dies wird auch von Fachexperten als für den aktuellen Planungsstand (noch kein Vorprojekt) als zweckmässig beurteilt. Die Reserve wird nicht für Wunschbedarf, sondern nur für absolut Notwendiges verwendet.

Keine Landkosten

Das städtische Grundstück befindet sich im Verwaltungsvermögen und ist vollständig beschrieben. Aus diesem Grund entstehen keine Landkosten.

Investitionsfolgekosten

Die Investitionsfolgekosten berechnen sich aus den erwarteten Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung), den personellen Folgekosten und dem Gebäudeunterhalt abzüglich allfällige Investitionsfolgeerträge. Wie bereits unter „Laufende jährliche Kosteneinsparung“ auf Seite 14 aufgezeigt, sind die Kosteneinsparungen von 1,9 Mio. Franken höher als die Folgekosten von 0,8 Mio. Franken. Dies bedeutet, dass die Laufende Rechnung jährlich um rund 1,1 Mio. Franken entlastet wird.

Investitionsfolgekosten

Abschreibungen	Fr. 767'000.00
Verzinsung	Fr. 89'000.00
Personelle Folgekosten	Fr. 20'000.00
Gebäudeunterhalt 0,5 % des Gebäudeversicherungswertes	Fr. 114'000.00
<hr/>	
Zwischentotal Investitionsfolgekosten	Fr. 990'000.00



abz. Investitionsfolgeerträge	
Auflösung der Fremdmieten	Fr. 1'227'000.00
Mieteinnahmen Rathaus und Hans-Haller Gasse, Tiefgarage	Fr. 225'000.00
Reduktion ICT-Kosten	Fr. 327'000.00
Reduktion Betriebskosten inkl. Personalkosten aus dezentraler Verwaltung	Fr. 209'000.00
Entfallende Investitionen für Fremdliegenschaften	Fr. 65'000.00
<hr/>	
Zwischentotal Investitionsfolgeerträge	Fr. 2'053'000.00
<hr/>	
Total Investitionsfolgekosten (Kosteneinsparung)	Fr. -1'063'000.00

Finanzierung / Investitionsplafonds

Investitionen führen grundsätzlich zu Folgekosten, welche die Laufende Rechnung belasten. Der Stadtrat hat sich deshalb im Sinne einer nachhaltigen Investitionstätigkeit einen Investitionsplafond auferlegt. Der Investitionsplafond ist eine Kennzahl die besagt, dass innerhalb einer Periode von 8 Jahren nicht mehr als 120 Mio. Franken investiert werden sollen. Mit dem Bau des ZVG würde dieser Plafond überschritten. Da mit dem Bau des ZVGs die jährlichen Kosteneinsparungen höher ausfallen werden als die Folgekosten, resultiert eine Entlastung der Laufenden Rechnung. Der Stadtrat betrachtet deshalb das ZVG ausserhalb des Plafonds.

Keine Beiträge

Für das Bauvorhaben können keine Subventionsbeiträge geltende gemacht werden. Das MINER-GIE-Programm des Bundes ist 2016 ausgelaufen.

6. Zeitplan

Verabschiedung durch den Gemeinderat	22. Mai / 26. Juni 2017
Volksabstimmung	24. September 2017
Eingabe Baugesuch	Mai 2018
Baubewilligung	September 2018
Baubeginn	April 2019
Fertigstellung Gebäudehülle	Februar 2020
Fertigstellung Installationen/Ausbau	Juli 2020
Bauvollendung/Schlüsselübergabe	Oktober 2020
Inbetriebnahme	ab Oktober 2020



7. Zentralisierung Standorte – Herausforderungen und neue Möglichkeiten

Bei Annahme des Antrags und erfolgreicher Urnenabstimmung werden die bisherigen Standorte für eine neue Nutzung frei. So steht der Standort Feldstrasse 99 für Expansionen der dort ansässigen Firmen zur Verfügung. Das Rathaus und das Hans-Haller-Haus befinden sich im Besitz der Stadt und sollen vermietet werden. Die gemieteten Räumlichkeiten im Lendihaus werden für eine neue Nutzung frei. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass der Wegzug der Stadtverwaltung aus der Altstadt eine Herausforderung darstellt und bei den ansässigen Betrieben Unsicherheit auslösen kann. Aus diesem Grund wird in der sich aktuell in Erarbeitung befindenden Wirtschaftsstrategie hier ein Schwerpunkt gesetzt mit dem Ziel, die frei werdenden Büroräumlichkeiten schnell wieder für die Altstadt gewinnbringend zu besetzen. Auch der für Herbst geplante Quartierworkshop wird das Leben und die Frequenzen in der Altstadt zum Thema haben. Gesamthaft ist der Stadtrat überzeugt, dass bei guter Begleitung des Wegzuges neue Chancen entstehen. Zudem befindet sich das ZVG in Gehdistanz zur Altstadt und verfügt mit dem Umzug der Feldstrasse 99 neu über markant mehr Mitarbeiter- und Kundenfrequenzen als die bisherigen Altstadtstandorte.

8. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Die Ablehnung des Antrags hätte zur Folge, dass auf dem vom Stimmbürger 2014 beschlossenen Standort Sechtbach keine Zentrale Stadtverwaltung gebaut wird. Es ist davon auszugehen, dass damit auch auf längere Zeit keine Zentralisierung der Stadtverwaltung durchgeführt und die bestehenden dezentralen Standorte bestehen bleiben. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund des Wachstums von Bülach weitere neue Standorte geschaffen werden müssen. Somit können auch die aufgezeigten finanziellen Entlastungen von mittelfristig mehr als 1,1 Mio. Franken sowie die Steigerung der Effizienz der Verwaltung und die Dienstleistungsverbesserungen für die Kunden nicht realisiert werden.

9. Fazit

Der Stadtrat ist vom grossen Nutzen des Baus des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG) Sechtbach überzeugt.



10. Kontaktperson

Für ergänzende Auskünfte stehen Ihnen folgende Personen zur Verfügung.

Mark Eberli, Stadtpräsident

Telefon 079 778 91 42

Email mark.eberli@buelach.ch

Pascal Sidler, Stadtschreiber-Stv./Projektleiter

Telefon 044 863 11 30

E-Mail pascal.sidler@buelach.ch

Der Stadtrat bittet, dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtpräsident Mark Eberli

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 97)

Beilagen:

1. Gesamtleistungsstudienauftrag, Bericht Beurteilungsgremium, 9. Januar 2017
2. Gesamterläuterungen Projekt Baumschlager Eberle, Implenia
3. Pläne und Schnitte Projekt Baumschlager Eberle, Implenia
4. Visualisierungen Projekt Baumschlager Eberle, Implenia