



## Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG) Sechtbach Verpflichtungskredit über 28 Millionen Franken

### Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

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. Ziel des Zentralen Verwaltungsgebäudes ist es, die nicht standortgebundenen Verwaltungsteile zu zentralisieren. Namentlich werden die aktuell rund 150 Arbeitsplätze im 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 Wettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt vom Team «Baumschlager Eberle Zürich AG/Implenia» stellte das kostengünstigste Projekt sowohl betreffend Bau- wie auch Betriebskosten dar und überzeugte in funktioneller Hinsicht am meisten.

Gesamthaft wird ein Verpflichtungskredit von 28 Mio. Franken beantragt. Wir laden Sie ein, die nachstehende, vom Gemeinderat am 22. Mai 2017 genehmigte Vorlage zu prüfen und Ihre Entscheid mit dem Stimmzettel abzugeben.

Für den Stadtrat  
Mark Eberli, Stadtpräsident  
Christian Mühlethaler, Stadtschreiber

Für den Gemeinderat  
Romaine Rogenmoser, Präsidentin  
Jeannette Wanner, Ratssekretärin

Bülach, Juli 2017

### HAUPTNUTZEN UND VORTEILE

1. Ein passendes Stadthaus für Bülach mittels eines funktionalen und finanzierbaren Zweckbaus.
2. Eine zentrale Anlaufstelle für die Bevölkerung ohne weite und unnötige Wege.
3. Ein stadteigenes Gebäude statt Fremdmieten.
4. Mittelfristige jährliche Kosteneinsparung von mehr als 1 Million Franken.
5. Effiziente Nutzung der Infrastruktur (Kopierer, Drucker, Materiallager, Postverteilung, etc.).
6. Optimierte Betriebsabläufe dank kurzer Wege und optimaler Raumanordnung.
7. Das Grundstück befindet sich im Verwaltungsvermögen und ist vollständig abgeschrieben.
8. Schaffung eines attraktiven Begegnungsraums für Kunden, Mitarbeitende und Bevölkerung.
9. Optimaler Zeitpunkt dank tiefer Zinsen (= tiefe Finanzierungskosten).

## Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG) Sechtbach – Verpflichtungskredit über 28 Millionen Franken

### 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. Am 25. Februar 2015 genehmigte der Stadtrat für die Vorbereitung des Gesamtleistungsstudienwettbewerbs einen Kredit, welcher am 16. Dezember 2015 mit rund 130'000 Franken abgerechnet wurde. Am 31. August 2015 genehmigte der Gemeinderat für die Planung und Durchführung des Wettbewerbs einen Planungskredit über 870'000 Franken. Dieser wird voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

Von Seiten der Stadt Bülach wurde ein Projektteam gebildet, welchem die Erarbeitung der Bestellung, d.h. des Pflichtenhefts für den Wettbewerb sowie die Durchführung desselben, inklusive intensiver Prüfung der eingereichten Projekte, oblag.

### Studienwettbewerb

Für die Durchführung des Wettbewerbs und die Auswahl des Siegerprojekts setzte der Stadtrat ein Beurteilungsgremium unter dem Vorsitz des Stadtpräsidenten ein. Insgesamt gingen 17 Bewerbungen ein, wovon 7 Projekte genauer geprüft wurden. Nach Abschluss dieser Vorselektion wurden drei Teams

zur Weiterbearbeitung ihrer Projekte eingeladen und nach folgenden Kriterien beurteilt: Wirtschaftlichkeit bzw. Angebot in Franken, Lebenszykluskosten, Energie- und Ressourceneffizienz, betriebliche Funktionalität, städtebauliche Aspekte, Architektur und Gestaltung des Aussenraums.

Bei der Gesamtbewertung erreicht das Siegerprojekt des Teams «Baumschlager Eberle Zürich AG/Imp- lenia/planikum GmbH Landschaftsarchitektur und Umweltplanung/PGMM Schweiz AG» durchgängig hohe Bewertungen. Es stellte das wirtschaftlichste, d.h. kostengünstigste Projekt sowohl betreffend Bau- wie auch Betriebskosten dar und überzeugte in funktioneller Hinsicht am meisten.

### Gesamtkonzeption des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG)

#### Raumbedarf

Unter Berücksichtigung einer Reserve wurde das zentrale Verwaltungsgebäude auf rund 190 Arbeitsplätze ausgelegt. 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. Damit konnte der Flächenbedarf für 190 Arbeitsplätze um rund 30% reduziert werden.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der mittel- und langfristige Platzbedarf der Verwaltung gedeckt werden kann. Das ZVG verfügt über eine Arbeitsplatz-Reserve von 30%. Die städtischen Liegenschaften Rathaus und Hans-Haller-Gasse verbleiben weiterhin im Besitz der Stadt.

### Gebäude

Das ZVG hat 4 Obergeschosse mit einer Höhe von knapp 19 Meter, einer Länge von rund 54 und eine Breite von rund 23 Meter.

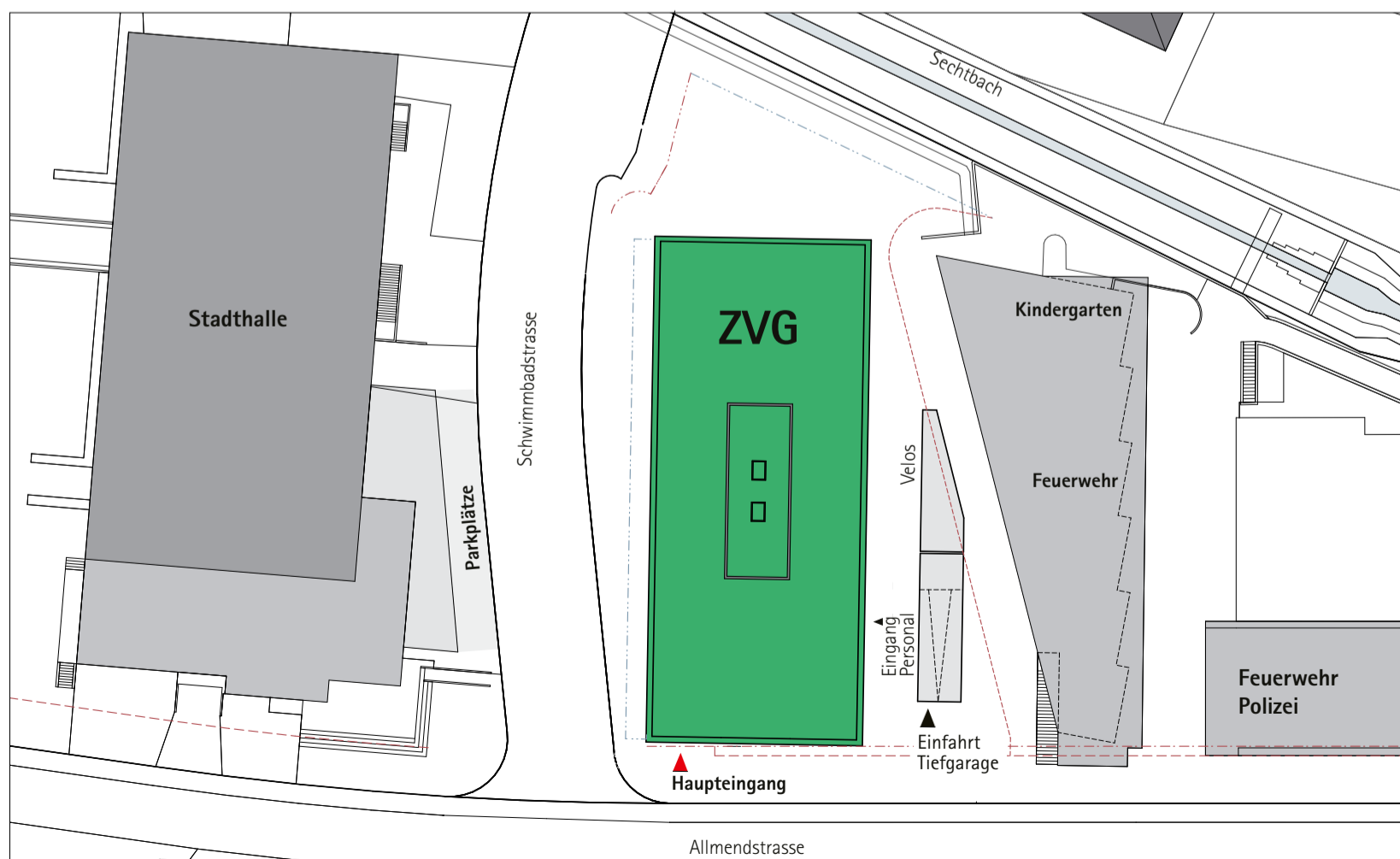
Der Besucher betritt das Gebäude ab der Ecke Allmend- und Schwimmbadstrasse über eine gedeckte Arkade und befindet sich sogleich in der dreigeschossigen Halle. Diese bildet das Herz des Gebäudes, ermöglicht eine schnelle und einfache Orientierung und den Zugang zu allen Dienstleistungen. Sie ist Aufenthalts- und Warteraum, eine Begegnungsstätte und bietet zugleich Raum für kleinere öffentliche Veranstaltungen.

### Nachhaltigkeit/Energie/ Haustechnik

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

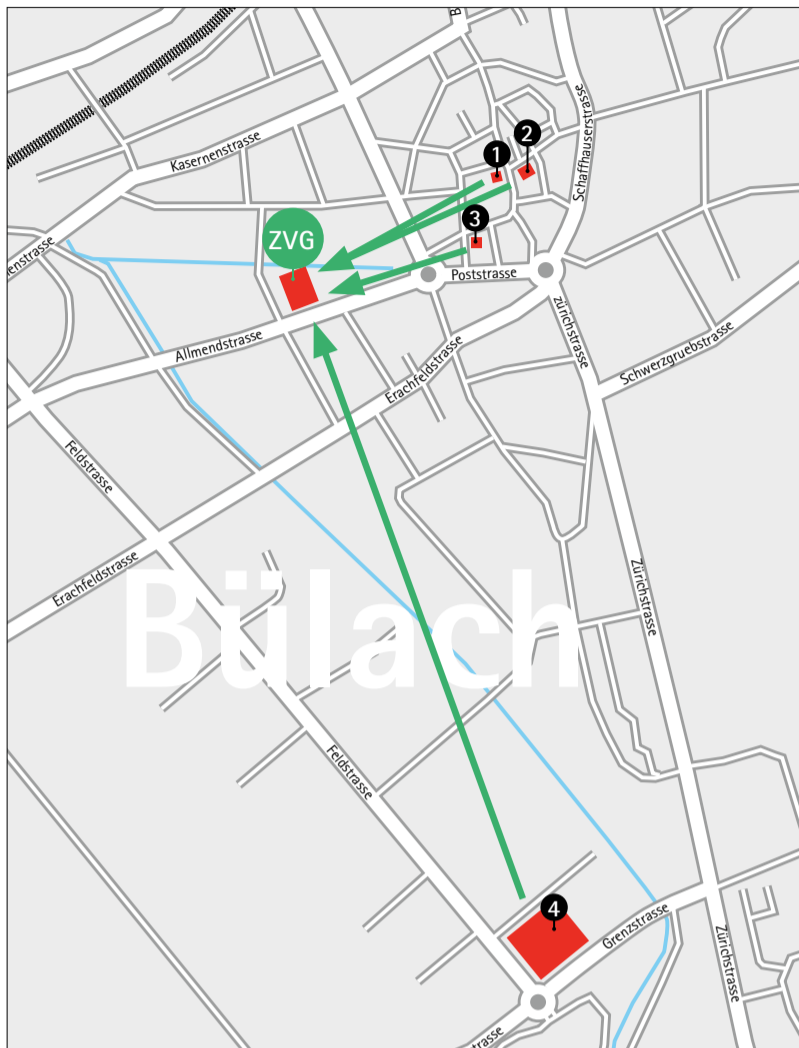
Das Gebäude wird mechanisch be- und entlüftet. Die Gebäudenutzer haben die Möglichkeit, nach individuellen Bedürfnissen die Fenster zu öffnen.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über den angrenzenden Nahwärmeverbund, welcher mit einer nachhaltigen Holzackschnitzelfeuerung betrieben wird. 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.



Situationsplan





## Folgende Dienstleistungen werden neu im Zentralen Verwaltungsgebäude (ZVG) angeboten:

- 1 Rathaus, Marktgasse 28**
  - Politik und Stadtentwicklung (Sekretariat Gemeinderat, Sekretariat Stadtrat, Wahlen und Abstimmungen, Kultur)
  - Stab (Personaldienst, Kommunikation, Standortförderung, Controlling)
  - Informatik
- 2 Lendihaus, Marktgasse 27**
  - Finanzen (Buchhaltung, Zahlungsverkehr)
  - Steueramt
  - Planung und Bau (Hochbau und Energie, Immobilien, Stadtplanung)
  - Tiefbau
  - Zivilstandsamt / Bestattungsamt (Trauungen bleiben im Rathaussaal)
- 3 Hans-Haller-Haus, Hans-Haller-Gasse 9**
  - Einwohnerdienste (Stadtbüro)
  - Primarschulverwaltung
- 4 Feldstrasse 99**
  - Soziales und Gesundheit: Leitung, Sekretariat
  - Berufsbeistandschaften
  - Anlaufstelle 60Plus
  - Gesellschaft
  - KESB
  - Sozialhilfe
  - Sozialversicherungen/Ergänzungsleistungen
  - Schulpsychologischer Dienst (SPD)
  - Betreibungsamt
  - Friedensrichter

Mit dem Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes wird eine Erhöhung der bestehenden Kaminanlage nötig. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des ZVGs als Verursacher der Anpassung. Diese Kosten sind im Kredit enthalten.

### Aussenraum

Zwischen dem Zentralen Verwaltungsgebäude und dem Eingang zur Stadthalle entsteht ein grosszügiger Eingangsplatz. Der neue Platz bietet den Besuchern und Angestellten des Zentralen Verwaltungsgebäudes, aber auch den Besuchern der Stadthalle, vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten. Der Raum zwischen ZVG und Sechtbach steht als grüner Begegnungsraum der Bevölkerung und den Mitarbeitenden zur Verfügung.

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

### Tiefgarage/Park- und Veloabstellplätze

Die Tiefgarage verfügt über 20 Parkplätze und 5 Abstellplätze für Motorräder für die Mitarbeitenden und wird ab der Allmendstrasse erschlossen. Entlang der Stadthalle entstehen 10 Kurzzeit-Kundenparkplätze, davon 2 Behindertenparkplätze. Weitere Kundenparkplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung auf dem Parkplatz der Stadthalle.

Weiter entstehen 40 gedeckte Veloparkplätze.

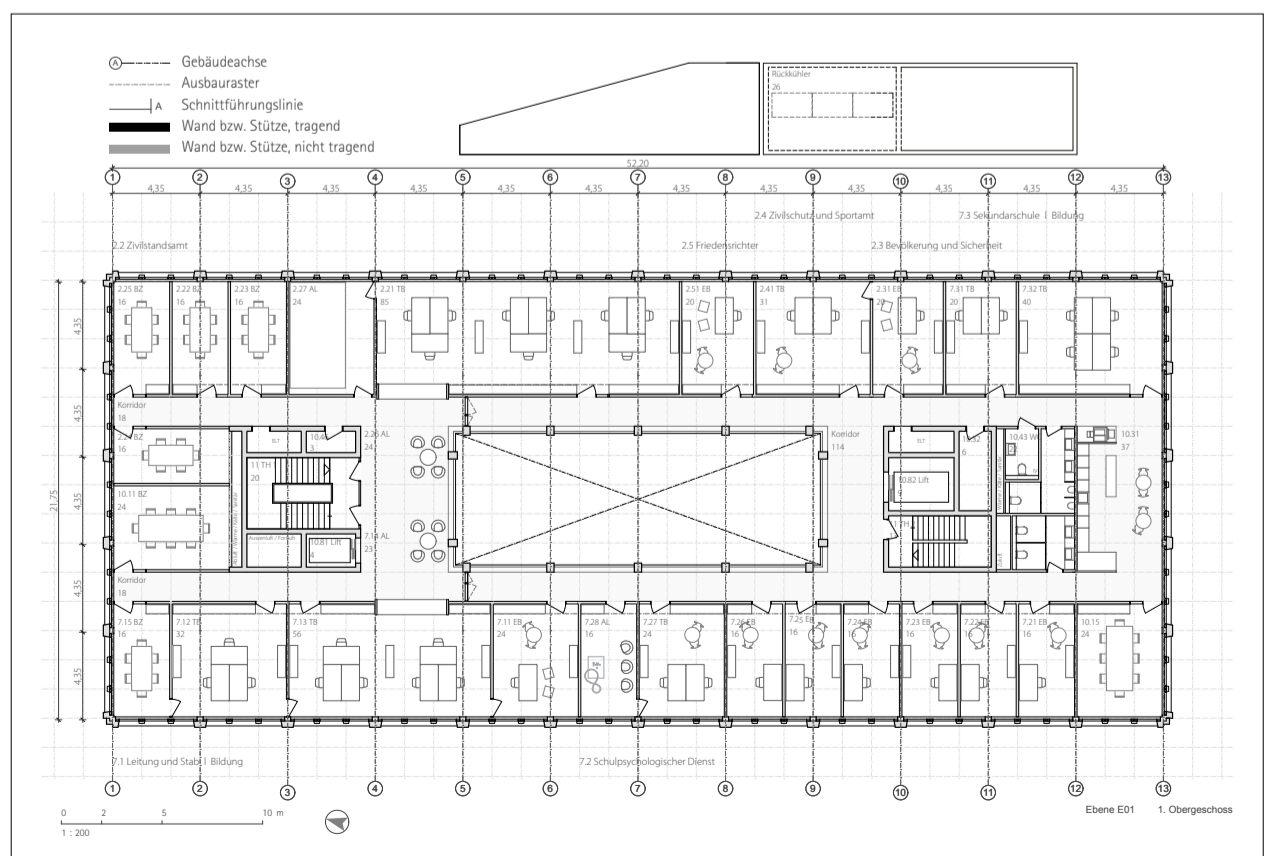
### Zentralisierung der Standorte: Herausforderungen und neue Möglichkeiten

Bei Annahme der Vorlage 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.

#### Zeitplan

Volksabstimmung	24. September 2017
Baubeginn	April 2019
Inbetriebnahme	ab Oktober 2020



Raumeinteilung 1. OG (Beispiel)

Alle Pläne finden Sie im Internet unter [www.buelach.ch/zvg](http://www.buelach.ch/zvg).

## Folgen einer Ablehnung

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 Mio. Franken sowie die Steigerung der Effizienz der Verwaltung und die Verbesserung der Dienstleistungen für die Kunden nicht realisiert werden.

## Haltung und Beschluss des Gemeinderats

Die Fachkommission I und die Rechnungsprüfungskommission beantragten dem Gemeinderat einstimmig die Annahme der Vorlage unter Berücksichtigung ihres analogen Änderungsantrags auf Erhöhung des Kredits um Fr. 100'000 für die Aufstockung des bestehenden Kamins der zentralen Holzschneitzelheizung.

Der Gemeinderat stimmte dem Änderungsantrag vorbehaltlos zu und nahm die bereinigte Vorlage mit 26 Ja-Stimmen bei zwei Enthaltungen ohne Gegenstimmen an.

Es sei ein sauber ausgearbeitetes, wirtschaftlich sinnvolles, funktionell überzeugendes und energetisch vorbildliches Projekt. Eine stark aufgestellte und effiziente Verwaltung sei wichtig für ein zukunftsfähiges Bülach. Die heutige dezentrale Lösung sei teuer und nicht mehr vertretbar. Es gehe nicht nur um die Kosten der Fremdmieten in der Grössenordnung von 1 Mio. Franken pro Jahr, sondern auch um die Steigerung der Effizienz und Flexibilität der Bülacher Verwaltung. Das geplante ZVG sei eine ausgewogene Kombination aus zeitgemäsem Zweckbau und gewinnbringendem, serviceorientiertem Repräsentativobjekt für Bürger und Verwaltung.

Die im Werkvertrag mit dem Totalunternehmer festgehaltene Option, lokale Firmen zu berücksichtigen, soll nach Möglichkeit wahrgenommen werden. Die Kompetenz für die diesbezügliche Entscheidung liegt bei der Baukommission. Eine grosse Mehrheit des Parlaments war der Ansicht, dass es im Rahmen der Reserven von rund 1.5 Mio. Franken genügend Spielraum gäbe, um allfällige Mehraufwendungen abzudecken. Eine zusätzliche Aufstockung der Reserven wurde daher abgelehnt.

## KOSTEN

Die geschätzten Baukosten<sup>1</sup>, inkl. MwSt. betragen 28 Millionen Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

Pauschalangebot des Total-Unternehmens, inkl. Projektoptimierung	Fr.	24'230'000
Potentielle Mehrkosten Baugrund (Pfählung) <sup>2</sup>	Fr.	960'000
Ausstattung, Mobiliar <sup>3</sup>	Fr.	520'000
Bauherrenleistungen	Fr.	377'000
Einweihung	Fr.	27'000
Kunst am Bau	Fr.	81'000
Umzug	Fr.	130'000
Bewilligungen und Gebühren	Fr.	115'000
Allgemeine Projekt-Reserve 6.5% auf das TU-Angebot	Fr.	1'560'000
<b>Total (max.)</b>	<b>Fr.</b>	<b>28'000'000</b>

- 1 Der Vorbereitungskredit in der Höhe von rund Fr. 130'000 sowie der Planungskredit in der Höhe von Fr. 870'000 sind im Baukredit nicht enthalten. Diese wurden bereits 2015 durch den Stadtrat respektive durch den Gemeinderat bewilligt und sind ausgegeben.
- 2 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 sieht letzteres vor. Eine abschliessende Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojektes, d.h. nach einem positiven Urnenentscheid erfolgen.
- 3 80% des bestehenden Mobiliars wird übernommen.

## MITTELFRISTIGE KOSTENEINSPARUNGEN

Die Investitionsfolgekosten berechnen sich aus den erwarteten Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung), den personellen Folgekosten und dem Gebäudeunterhalt abzüglich allfälliger Investitionsfolgeerträge. Die Kosteneinsparungen von 1,9 Mio. Franken sind höher als die Folgekosten von 0,8 Mio. Franken. Dies bedeutet, dass die laufende Rechnung mittelfristig jährlich um mehr als 1 Mio. Franken entlastet wird.

### Investitionsfolgekosten

Abschreibungen	Fr.	767'000
Verzinsung	Fr.	89'000
Personelle Folgekosten	Fr.	20'000
Gebäudeunterhalt 0,5 % des Gebäudeversicherungswertes	Fr.	114'000
<b>Zwischentotal Investitionsfolgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>990'000</b>

### Investitionsfolgeerträge/Minderkosten

Wegfall der Fremdmieten	- Fr.	1'227'000
Mieteinnahmen Rathaus und Hans-Haller Gasse, Tiefgarage	- Fr.	225'000
Reduktion ICT-Kosten	- Fr.	327'000
Reduktion Betriebskosten inkl. Personalkosten	- Fr.	209'000
Entfallende Investitionen für Fremdliegenschaften	- Fr.	65'000
<b>Zwischentotal Investitionsfolgeerträge</b>	<b>- Fr.</b>	<b>2'053'000</b>

### Total Investitionsfolgekosten (Kosteneinsparung)

**- Fr. 1'063'000**

Als mögliches Risiko innerhalb der Kosten-Nutzen-Rechnung wurden die kalkulierten Einnahmen durch die Fremdvermietungen von bestehenden Liegenschaften und allfällige Rückbaukosten erwähnt. Weiter wurde der Stadtrat angehalten, möglichen negativen Auswirkungen auf das Gewerbe in der Altstadt mit den passenden Massnahmen entgegenzuwirken.

Die Umgebung des ZVGs sei als attraktiver Begegnungsplatz zu gestalten, wo sich die Bevölkerung

gerne trifft und verweilt. Die von den Mitarbeitern der Stadtverwaltung genutzten öffentlichen Parkplätze rund um die Altstadt seien freizugeben, damit sie für Kunden des Gewerbes in der Altstadt genutzt werden können.

Weitere detailliertere Informationen können im Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 22. Mai 2017 nachgelesen werden: [www.buelach.ch/zvg](http://www.buelach.ch/zvg).

## ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie den Gemeinderatsbeschluss vom 22. Mai 2017 annehmen und dem Verpflichtungskredit von 28 Mio. Franken für den Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG) Sechtbach zustimmen?

Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie im Internet unter [www.buelach.ch/zvg](http://www.buelach.ch/zvg).

## EMPFEHLUNGEN DES GEMEINDERATS UND DES STADTRATS

**Der Stadtrat empfiehlt**, dem Verpflichtungskredit von 28 Mio. Franken für den Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG) Sechtbach **zuzustimmen**.

**Der Gemeinderat empfiehlt** mit 26 Ja- zu 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen ein **klares JA** für den Bau des Zentralen Verwaltungsgebäudes (ZVG) Sechtbach und den Verpflichtungskredit von 28 Mio. Franken.