

Immobilien

Hans-Haller-Gasse 9

Umnutzung zum Therapiezentrum

Verpflichtungskredit Fr. 694'000.00

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**
25. November 2020



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle **beschliessen**:

1. Für die Umnutzung der Liegenschaft Hans-Haller-Gasse 9 zum Therapiezentrum wird zu Lasten der Investitionsrechnung (290.5040.00/INV01080) ein Verpflichtungskredit von Fr. 694'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung (Baukostenindex Stand April 2020).
2. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, ist die Geschäftsleitung des Gemeinderates mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
3. Mitteilung an:
 - a) Stadtrat
 - b) Finanzen
 - c) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
 - d) Markus Fischer, Leiter Bildung
 - e) Beat Gmünder, Leiter Immobilien



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Mit dem Bezug des neuen Stadthauses werden Mitte April 2021 das Stadtbüro als auch die Abteilung Bildung ihre bisherigen Räume in der Hans-Haller-Gasse 9 verlassen. Somit müssen für mindestens drei Büroetagen neue Nutzungen gefunden werden. Die Liegenschaft Hans-Haller-Gasse 9 weist an zentraler Lage in Bülach einen unverwechselbaren Charakter als ehemaliges Schulhaus auf. Die baulichen Veränderungsmöglichkeiten bewegen sich in einem limitierten Rahmen. Gemäss der Immobilienstrategie der Stadt Bülach 2016 – 2024 sind für langfristig gesicherte Nutzungen stadteigene Gebäude gegenüber Anmietungen zu bevorzugen. Entsprechend bietet sich in dieser Liegenschaft nun die Möglichkeit, anderweitig eingemietete städtische Abteilungen oder Bereiche in die eigenen Räume an die Hans-Haller-Gasse 9 zu verlegen und damit langfristig Mietzinskosten einzusparen.

Die Therapiefachstelle braucht mehr Platz, ein Umzug ins Hans-Haller-Haus wäre ideal. Die aktuellen Räumlichkeiten an der Gartenmatt 8 in Bülach reichen knapp für das bisherige Angebot aus. Einzelne Räume mussten bereits unterteilt werden, damit genug Besprechungszimmer vorhanden sind. Das funktioniert für eine Übergangszeit, ist langfristig aber keine Lösung. Mit den stetig wachsenden Schülerzahlen müssen auch im Bereich Logopädie zusätzliche Pensen geschaffen werden. Diese in der Liegenschaft Gartenmatt unterzubringen, ist in den bestehenden Räumlichkeiten nicht mehr möglich. Das Logopädiezentrum künftig im Hans-Haller-Haus unterzubringen, kommt dieser Entwicklung entgegen. Auch für die Psychomotorik werden dringend zusätzliche Räume benötigt. Mit Beschluss-Nr. 99 vom 11. März 2020 wurde die Abteilung Immobilien mit der Ausarbeitung einer bewilligungsfähigen Lösung inklusive Kostenvoranschlag beauftragt.

Nun liegt ein bewilligungsfähiges Projekt vor. Im Erdgeschoss ist der Psychomotorik-Raum mit angrenzendem Lagerraum und ein Logopädie-Raum vorgesehen. Im 1. Obergeschoss werden 3 Logopädie-Räume, ein Warteraum, ein Vorbereitungs- und Pausenraum sowie die Küche und Personal-WC eingeplant und zentral im Gebäude angeordnet. Die weiteren 3 Logopädie-Räume / Schüler-WC und zwei Reserve-Logopädie-Räume befinden sich im 2. Obergeschoss. Die gesamten Baukosten werden vom Architekturbüro zfp architektur ag mit Fr. 694'000.00 veranschlagt.



Ausgangslage

Mit dem Bezug des neuen Stadthauses werden Mitte April 2021 das Stadtbüro als auch die Abteilung Bildung ihre bisherigen Räume in der Hans-Haller-Gasse 9 verlassen. Somit müssen für mindestens zwei von drei Büroetagen neue Nutzungen gefunden werden. Die extern vermietete Wohnung im Dachgeschoss ist in gutem Zustand und weiterhin für die Vermietung vorgesehen. Speziell ist, dass der Zugang zur Wohnung (ehemalige Abwartswohnung) nur über die interne Erschliessung möglich ist.

Das 1835 erstellte Gebäude erfuhr in den vergangenen rund dreissig Jahren stetige Nutzerwechsel und damit verbunden kleinere und grössere Anpassungen. Die Räume im bestehenden Zustand auf dem Markt zu bringen, ist theoretisch möglich, die aktuelle Raumaufteilung und der Ausbaustandard sind trotz der zentralen Lage jedoch unattraktiv. Zudem sind die Starkstrominstallationen als auch die Sanitäranlagen instand zu setzen. Eine Investition wird jetzt unumgänglich, um langfristig wieder normale Instandhaltung betreiben zu können. Um das Objekt marktfähig zu machen, stehen ohne spezifische Mieterausbauten Investitionen im Gesamtbetrag von mindestens 450'000 Franken an.

Basierend auf einer Projektstudie wurde dem Stadtrat am 22. Oktober 2019 erstmals eine Aussprache zur weiteren Nutzung der Liegenschaft Hans-Haller-Gasse 9 in Bülach unterbreitet. Im Vordergrund stand damals die künftige Nutzung als städtisches Logopädiezentrum. Mit Beschluss-Nr. 365 antwortete der Stadtrat, dass er zuerst eine grundsätzliche Diskussion über die Verwendung des Gebäudes führen möchte und lud alle Ressorts ein, allfällige Nutzungsbedürfnisse zu melden. Mit Beschluss-Nr. 99 vom 11. März 2020 wurde der Standort Hans-Haller-Gasse 9 als neues Therapiezentrum definiert und die Abteilung Immobilien mit der Ausarbeitung einer bewilligungsfähigen Lösung inklusive Kostenvoranschlag beauftragt.

Bestehender Mietvertrag Gartenmatt

Das seit November 2008 an der Gartenmattstrasse 8 in Bülach eingemietete Lokal umfasst 216m² und wurde damals von der Stadt Bülach mit einem Kostenanteil von Fr. 110'000.00 umgebaut. Die Räume sind nicht mehr erweiterbar, der Bedarf an Logopädieplätzen nimmt jedoch infolge der ausgewiesenen Schülerentwicklung gemäss aktueller Schulraumplanung weiter zu. Deshalb wurde die vertraglich fixierte Option einer Vertragsverlängerung um weitere 5 Jahre nicht ausgeübt und der Mietvertrag ist seit dem 1. April 2019 in ein unbefristetes, mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist - jeweils per Ende März und September - ausgestattetes Mietverhältnis übergegangen.

Der Nettomietzins ist aktuell mit Fr. 130.00 pro m²/Jahr - resp. Fr. 28'260.00 pro Jahr - sehr günstig, wobei die Ausbaurkosten der Stadt hier nicht berücksichtigt sind. Die Bruttobelastung beträgt rund



Fr. 170.00 pro m²/Jahr und kann ebenfalls als unterdurchschnittlich betrachtet werden. Der Vermieter ist an einem neuen, langfristigen Mietvertrag interessiert und bietet die Räume für 175.00 pro m²/Jahr resp. Fr. 37'800.00 netto pro Jahr für einen 5 bis 10 jährigen Mietvertrag an. Das entspricht einer Steigerung um Fr. 45.00 pro m²/Jahr gegenüber dem aktuellen Mietzins und darf in Folge der von Kundenströmen abgewandten Lage als marktüblich bezeichnet werden.

Bedürfnis

Die Therapiefachstelle braucht mehr Platz, ein Umzug ins Hans-Haller-Haus wäre ideal. Die aktuellen Räumlichkeiten an der Gartenmatt 8 in Bülach reichen knapp für das bisherige Angebot aus. Einzelne Räume mussten bereits unterteilt werden, damit genug Besprechungszimmer vorhanden sind. Das funktioniert für eine Übergangszeit, ist langfristig aber keine Lösung. Mit den stetig wachsenden Schülerzahlen müssen auch im Bereich Logopädie zusätzliche Pensen geschaffen werden. Diese in der Liegenschaft Gartenmatt unterzubringen, ist in den bestehenden Räumlichkeiten nicht mehr möglich. Das Logopädiezentrum künftig im Hans-Haller-Haus unterzubringen, kommt dieser Entwicklung entgegen. Zudem liegt das Hans-Haller-Haus sehr zentral und kann von allen Schulhäusern aus in einer vernünftigen Zeit erreicht werden.

Gemäss Schulraumplanung muss in den nächsten 5 Jahren mit zusätzlich 20 Klassen (rund 150 Kindergartenkinder, 250 Primarschüler) gerechnet werden. Der Bedarf für Räumlichkeiten für die Therapien (Logopädie und Psychomotorik) errechnet sich daraus wie folgt:

Das Therapieangebot wird über ein Höchstangebot gesteuert. Laut diesem stellt eine Gemeinde für die drei Therapiearten Logopädie, Psychomotorik und Psychotherapie pro 100 Kinder höchstens 0,6 Vollzeiteinheiten (VZE) für die Kindergartenstufe und 0,4 VZE für die Primarstufe zur Verfügung. Auf das Bülacher Wachstum bezogen (150 Kindergartenkinder, 250 Primarschüler) bedeutet das zusätzlich 0,9 VZE für den Kindergarten und 1,0 VZE für die Primarschulstufe, insgesamt also 1,9 VZE. Dies entspricht zwei zusätzlichen Räumen.

Geplant waren in der dem Stadtrat 2019 unterbreiteten Machbarkeitsstudie 8 Logopädieräume. Für die Logopädie werden heute bereits 6 Räume belegt. In 5 Jahren würde die Logopädie mit den 2 zusätzlich geplanten Räumen zurechtkommen. Später müsste auch ein Ausbau möglich sein, so zum Beispiel durch die Belegung des Erdgeschosses durch die Psychomotorik.

Zu wenige Psychomotorikräume zwischen 2020 und 2025 :

Auch für die Psychomotorik werden dringend zusätzliche Räume benötigt. Mit dem in der Machbarkeitsstudie (Raumprogramm) eingeplanten Raum im zukünftigen Neubau Schulhaus Allmend kann frühestens in 5 Jahren gerechnet werden. Die zwei bereits jetzt zur Verfügung stehenden Psychomotorikräume im Schulhaus Hohfuri reichen nicht aus, um den Bedarf bis 2025 zu decken. Bereits im kommenden Schuljahr 2020/21 wird voraussichtlich ein zusätzlicher Raum benötigt. Daher würde es sich anbieten, die noch nicht durch die Logopädie genutzten restlichen Räumlichkeiten an



der Hans-Haller Gasse 9 bis zum Bezug des Neubaus Schulhaus Allmend der Psychomotorik zur Verfügung zu stellen. Die Verantwortlichen der Fachstelle Therapien haben zusammen mit Lehrpersonen der Psychomotorik die Möglichkeit vor Ort geprüft und kommen zum Schluss, dass es im Hans-Haller-Haus gute Möglichkeiten gibt, einen attraktiven Psychomotorikraum einzurichten.

Der zusätzliche Einbezug eines neuen Raumes für die Psychomotorik im Erdgeschoss hätte den Vorteil, dass das Hans-Haller-Haus (abgesehen von der Wohnung) nur von einem einzigen Mieter genutzt würde; nämlich von der Abteilung Bildung (Therapiezentrum).

Raumprogramm:

- 1 Psychomotorikraum mit Lagerraum
- 7 Logopädie Räume ca. 25m²
- 2 Reserveräume für Logopädie
- 1 Büro- | Aufenthaltsraum
- 1 Warteraum
- WC-Anlage für Personal und Schüler
- Personalküche

Externe Mieter:

In der Hans-Haller-Gasse 9 ist im 1. Obergeschoss derzeit die Sekundarschulverwaltung eingemietet. Mit Schreiben vom 6. Februar 2020 hat sie die Stadt angefragt, wie die weitere Planungsabsicht des Stadtrates in Bezug auf die Liegenschaft Hans-Haller-Gasse 9 aussieht. Entsprechende Gespräche haben stattgefunden und die Sekundarschulverwaltung ist sich bewusst, dass eine Umnutzung nur ohne ihr Bleiben möglich ist und prüft deshalb den Markt.

Die extern vermietete Wohnung im Dachgeschoss ist in gutem Zustand und weiterhin für die Vermietung vorgesehen. Speziell ist, dass der Zugang zur Wohnung (ehemalige Abwartswohnung) nur über das interne Treppenhaus möglich ist.

Projekt

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen präsentieren sich folgendermassen:

Kommunales Schutzobjekt:

Aufgrund seines hohen siedlungshistorischen und sozialen Wertes, seiner hohen architektonischen und baukünstlerischen Bedeutung sowie seiner herausragenden ortsbildprägenden Stellung ist das ehemalige Schulhaus basierend auf einem Provokationsbegehren des Bereichs Immobilien als Schutzobjekt gemäss PBG § 203 seit dem 11. Mai 2020 unter Schutz gestellt. Es war das Ziel, im



Baubewilligungsverfahren die Auflagen bezüglich Schutz vorab zu kennen und damit keine zeitliche Verzögerung zu erleiden.

Es ist dementsprechend in seinem äusseren Erscheinungsbild integral mit den bauzeitlichen Fenster- und Türöffnungen, Rahmungen, Portikus, der Eingangstür in Holz, der Form des Daches mit den Gauben sowie den allseitig vorkragenden Dachuntersichten zu erhalten. Ferner ist seine freistehende Lage mit angrenzendem freiem Pfarrplatz und Garten im Süden zu bewahren. Im Inneren sind die noch vorhandenen bauzeitlichen Grundrisse mit den zentralen Erschliessungsfluren, die Lage der Geschossdecken sowie die vertikale Erschliessungsstruktur (Treppenhaus) an der bestehenden Position in ihrer Struktur zu bewahren. Ebenso sollte die Wohnung im Dachgeschoss als Wohnraum erhalten werden. Zu bewahren ist zudem das bauzeitliche Dachwerk. Die zu erhaltenden Bauteile sollen im Sinne von §§ 205 ff. PBG bleibend geschützt werden.

Veränderungen am Gebäude sind unter Berücksichtigung objektspezifischer Detailausbildungen möglich, sofern sie der Rekonstruktion resp. Wiederherstellung eines früheren, historischen Zustandes dienen oder im Sinne einer Fortsetzung der Baugeschichte als gerechtfertigt erscheinen. Ansonsten kann über allfällig weitere, nicht erkennbare, schutzwürdige Bau- und Ausstattungselemente des Innern erst nach entsprechenden Sondierungen entschieden werden.

Grundstück:



Grundstück Nr. 4148

Grundstückfläche: 947 m²

Nutzungszone: Kernzone A
(rechtskräftig)

Lärmempfindlichkeitsstufe: III
(rechtskräftig)

Raumkonzept:

Im Erdgeschoss sind der Psychomotorikraum mit angrenzendem Lagerraum sowie ein Logopädierraum



geplant. Durch die bestehende Rollstuhllrampe sind diese Räume behindertengerecht erschlossen. Von den zwei bereits sanierten WC-Anlagen entspricht eine der SIA 500 (Rollstuhlgerecht). Aus konstruktiven und schalltechnischen Gründen (Trittschall) wurde der Psychomotorikraum im Erdgeschoss geplant. Das 1. Obergeschoss beinhaltet die Logopädieräume 2-4, den Warteraum sowie die Personalräume. Somit sind Vorbereitung / Pausenraum, Küche und Personal-WC zentral im Gebäude angeordnet. Die Logopädieräume 5-7, die Ausbaureserve sowie Putzraum und Schüler-WC befinden sich im 2. Obergeschoss.

Bauliche Massnahmen:

Die baulichen Massnahmen sind in den Obergeschossen etwas aufwändiger als im Erdgeschoss, welches erst vor einigen Jahren saniert wurde. Einzig die ehemalige Einwohnerkontrolle muss zurückgebaut werden, damit die zukünftige Nutzung als Psychomotorikraum möglich ist. Das ehemalige Backoffice und das Sitzungszimmer können mit geringen Sanierungsmassnahmen als Logopädieraum und Lagerraum für Psychomotorik genutzt werden. In den zwei Obergeschossen müssen in den bestehenden Büroräumlichkeiten sämtliche Grundrisseinteilungen zurückgebaut werden, um wieder eine geordnete und langfristig logische Grundrisseinteilung zu erhalten, welche auch den Schutzauflagen dauerhaft standhält. Für die Logopädie ergibt dies gleichzeitig Räume, welche ihren Bedürfnissen entsprechen. Der Eingriff hat zur Folge, dass auch Wand-, Boden- und Deckenflächen von der Sanierung betroffen sind. Weiter sind die Starkstrominstallationen als auch die Sanitäreanlagen instand zu setzen. Diese dringenden Massnahmen verursachen alleine über 140'000 Franken. Im Kopfteil des 1. Obergeschosses wird der Putzraum zu einem Personal-WC umgebaut und die bestehende alte Teeküche soll ersetzt und neu angeordnet werden. Die sich im 2. Obergeschoss befindenden WC-Anlagen können saniert und von Schülern genutzt werden. Der bestehende Putzraum behält seine Nutzung weiterhin. Im Rahmen der Umbauarbeiten soll die historische Treppenanlage ebenfalls saniert werden. Eine Investition wird jetzt unumgänglich, um langfristig wieder normale Instandhaltung betreiben zu können.

Spezifische Mietereinbauten:

Spezifische bauliche Bedürfnisse der Logopädie / Psychomotorik sind die Installationen für die Ausrüstung und Erneuerung der städtischen ICT mit WLAN und Steckdosen im Rahmen von rund 25'000 Franken. Ebenfalls kann die Küche mit rund 10'000 Franken dazugerechnet werden. Die Anpassung der Raumaufteilung mit ihren Folgen kostet rund 140'000 Franken. Alle anderen baulichen Aufwendungen, wie Bodenbeläge und dergleichen, fallen je nach Bedürfnis auch bei einer Vermietung an Dritte an. Weiter bildet das Mobiliar mit 88'000 Franken einen Kostenblock in der nutzerspezifischen Ausstattung. Es wird im Sanierungskonzept darauf geachtet, dass möglichst wenige Investitionen – wie die neue Raumaufteilung – getätigt werden, welche später nicht auch für andere Nutzungsarten geeignet sind.



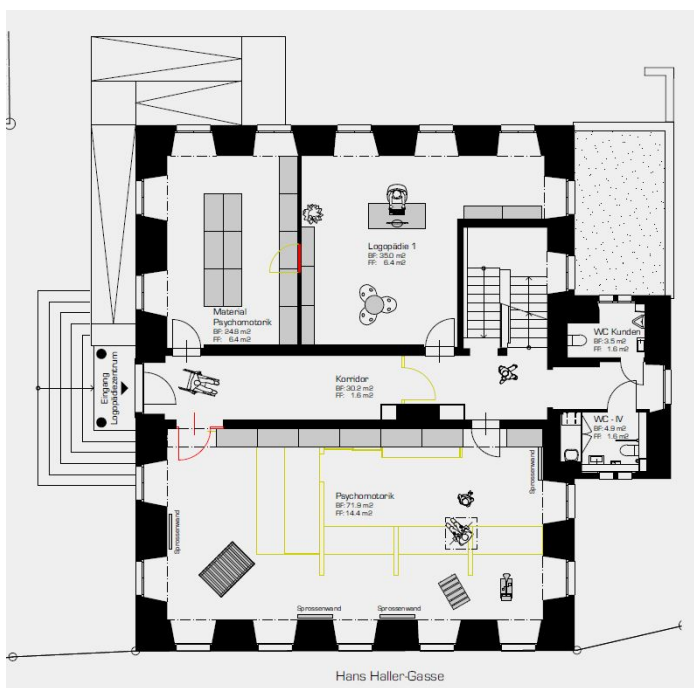
Materialkonzept:

Die Materialisierung des bestehenden Korridors im Erdgeschoss soll in den Obergeschossen übernommen werden. Bodenflächen werden mit einem Naturstein (Granit), die Wände mit einem Abrieb und die Decke mit abgehängten Metalldecken und zweckmässiger Beleuchtung ausgeführt. Die Logopädie Räume erhalten einen textilen Bodenbelag (Kugelgarn), die bestehenden Wände werden gestrichen und die Decken sind mit mineralischen Akustikplatten geplant. Die WC-Anlagen im Kopfteil werden mit keramischen Boden- und Wandplatten geplättelt, die Apparate ersetzt und die Wände und Decken neu gestrichen. Die Arbeitsfläche der neuen Küche ist mit einem preiswerten Naturstein und Kunstharzfronten angedacht. Die Geräteausstattung beinhaltet einen Kühlschrank, ein Zweiplattenrechaud und ein Lavabo sowie ein Fach für eine bauseitige Mikrowelle.

Auf die bestehende Bausubstanz wird gemäss dem Unterschutzstellungsvertrag Rücksicht genommen. Wo notwendig werden Verbindungstüren eingebaut oder Türen aufgehoben. Die neuen Wände werden in Leichtbauweise erstellt. Zur Verbesserung der Raumakustik erhalten alle Räume eine Deckenbekleidung mit Akustikplatten. Die Beleuchtung wird mit zeitgemässen LED-Leuchten erneuert und ergänzt.

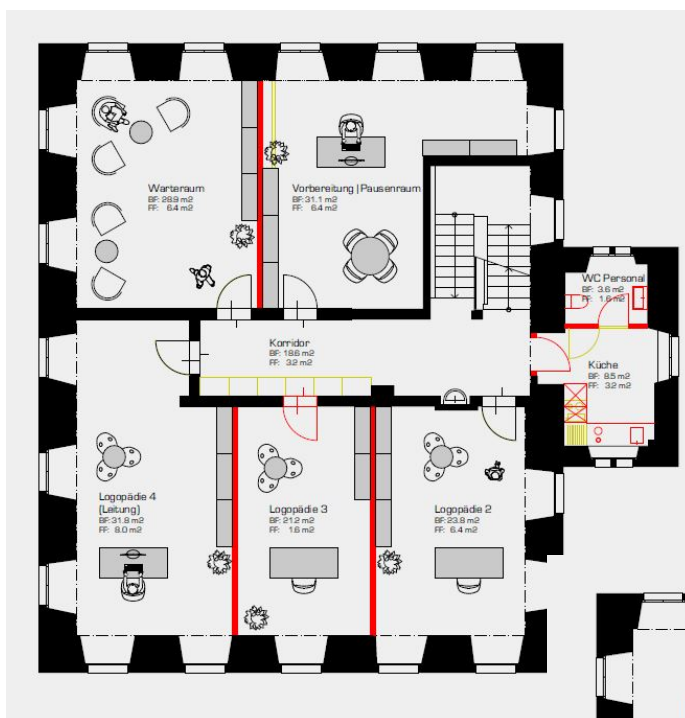
Bestehende Bodenbeläge werden wo nötig durch strapazierfähige Beläge ersetzt. Durch die Umnutzung notwendig werdende bau- und feuerpolizeiliche Anpassungen sind im Projekt berücksichtigt. Die Wände erhalten einen neuen Anstrich und die Schliessanlage wird der neuen Nutzung angepasst, ebenso die Installationen für Stark- und Schwachstrom (z. B. ICT).

Die Grundrisse und Eingriffe:



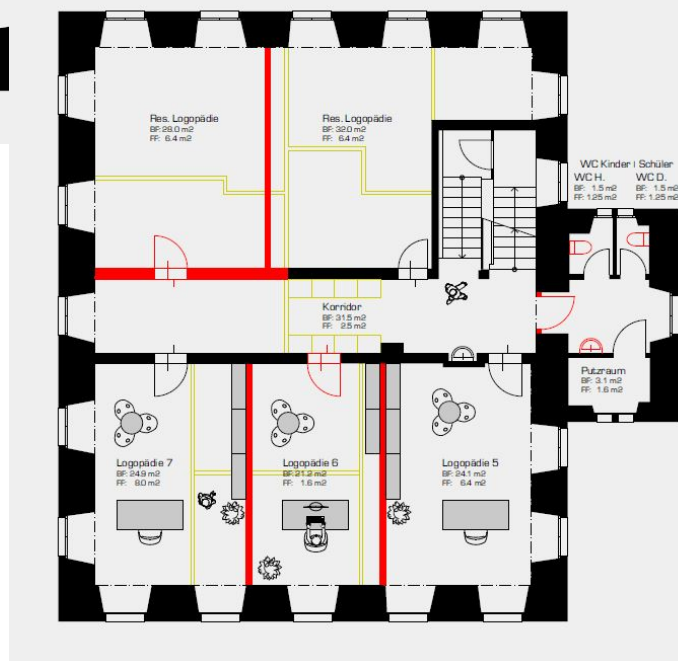
Erdgeschoss:

Die ehemalige Einwohnerkontrolle wird zurückgebaut. Das ehemalige Backoffice und das Sitzungszimmer können mit geringen Sanierungsmassnahmen als Logopädie-, Psychomotorik- und dazugehöriger Lagerraum genutzt werden. Die bestehenden WC-Anlagen werden übernommen.



1. Obergeschoss:
Die bestehenden Büroräumlichkeiten und Grundrisseinteilungen werden zurückgebaut und nach den Bedürfnissen des zukünftigen Nutzers neu erstellt. Die WC Anlage und Küche werden saniert.

2. Obergeschoss:
Auch hier werden die bestehenden Büroräumlichkeiten und sämtliche Grundrisseinteilungen zurückgebaut und nach den Bedürfnissen des neuen Nutzers neu erstellt. Die Schüler WCs werden saniert.





Kosten und Finanzierung

a) Investitionskosten

Die Baukosten werden vom Architekturbüro zfp architektur ag, Bülach (KV vom 7. Oktober 2020) wie folgt veranschlagt:

Kostenvoranschlag gemäss SIA +/-10% Baukostenindex Stand April 2020

BKP	Arbeitsgattung	Kosten
1	Vorbereitung	Fr. 49'000.00
2	Gebäude	Fr. 544'500.00
5	Baunebenkosten	Fr. 13'000.00
9	Ausstattung	Fr. 88'000.00
Total	Investitionskosten	Fr. <u>694'000.00</u>

In der Investitionsrechnung (Konto 5040.00/INV01080) sind für die Realisierung dieses Projektes im Jahr 2021 Fr. 700'000.00 veranschlagt. Für das Vorprojekt wurden davon bisher Fr. 16'000.00 benötigt.

b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss §37 des Kreisschreibens der Direktion des Innern wie folgt:

- Kapitalfolgekosten	Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen 5,31 % pro Jahr (Nutzungsdauer 20 Jahre).	Fr. 36'851.00
- Betriebliche Folgekosten:	Die Sachaufwendungen werden mit 2 % der Bruttoanlagekosten veranschlagt, das heisst mit jährlich	Fr. 13'880.00
	Total Folgekosten	Fr. <u>50'731.00</u>

c) Subventionen

Es können keine Subventionen beantragt werden.

d) Abschreibungen

In der Anlagebuchhaltung sind aktuell 3 Positionen erfasst, die durch das Projekt tangiert werden:

- ANR00109 am Standort Gartenmatt 8 sind für das Logopädiezentrum aktuell noch 72'957 Franken Restwert aktiviert.



- ANR00045 am Standort Hans-Haller-Gasse 9, Erdgeschoss, Umbau sind aktuell noch 331'978 Franken Restwert aktiviert.
- ANR00033 am Standort Hans-Haller-Gasse 9, Büroräume, Umbau sind aktuell noch 31'512 Franken Restwert aktiviert.

Bei diesen Positionen kommt es bei einer Realisierung des Projektes zu einem vorzeitigen Anlagenabgang, da die buchhalterische Nutzungsdauer noch nicht erreicht ist. Das bedeutet, dass die Restwerte per Datum des Umzugs zu Lasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben werden müssen. Bei der grössten Position ANR00045 ist nicht der gesamte Restwert betroffen, da Teilbereiche weiter verwendet werden können. Die exakte Abgrenzung kann jedoch erst im Verlaufe des Baufortschritts vollzogen werden. Diese Positionen sind für das Budget 2022 relevant.

Nachhaltigkeit

a) Umwelt

Die Renovation resp. Umnutzung nimmt Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz. Mit der Umnutzung von bestehenden Gebäudeteilen wird mit den Landreserven wirtschaftlich umgegangen. Die Massnahmen sind nachhaltig. Bei der Wahl der Materialien wird auf ökologische Verträglichkeit geachtet. Vorhandene Materialien werden belassen oder bei Bedarf instand gestellt. Der bauliche Unterhalt reduziert sich über die Jahre auf ein Minimum.

b) Gesellschaft

Der primäre Nutzniesser werden die Benutzer des Gebäudes sein. Den Lehrpersonen können bessere Arbeitsbedingungen angeboten werden und den Kindern stehen zeitgemässe Räumlichkeiten zur Verfügung. Nach der Erweiterung entspricht das Logopädiezentrum den Ansprüchen an ein zeitgemässes Unterrichten. Das Gebäude ist zudem gestützt auf das Behindertengleichstellungsgesetz behindertengerecht erschlossen und eingerichtet. Der Unterschutzstellungsvertrag wird eingehalten und durch die schulnahe Nutzung bleibt der Liegenschaft damit langfristig der Schulhauscharakter erhalten.

c) Finanzen

Mit der Renovation resp. Umnutzung wird die in den 2010er-Jahren getätigte Investition in die Liegenschaft Hans- Haller-Gasse 9 für mindestens weitere 25 Jahre gesichert. Durch die einfache, jedoch zeitgemässe Sanierung wird auch der im Investitionsprogramm enthaltene Betrag nicht überschritten.

Termine

Die Realisierung der Arbeiten wird ab Rechtskraft der Baubewilligung rund zwölf Monate dauern. Es ist das Ziel, nach dem Umzug der Stadtverwaltung in das neue Stadthaus schnellstmöglich mit den



Umbauarbeiten zu beginnen, damit der externe Mietvertrag an der Liegenschaft Gartenmatt 8 gekündigt und ein längerer Leerstand der eigenen Liegenschaft verhindert werden kann.

Folgen einer Ablehnung

Findet der Ausführungskredit im Rat keine Mehrheit, müsste der Betrieb in den nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechenden, engen und ungenügenden Platzverhältnissen weitergeführt werden. Der Nettomietzins von zukünftig Fr. 37'800.00 pro Jahr ist weithin für das eingemietete Lokal in der Gartenmattstrasse 8 geschuldet und weitere in der Umgebung liegende Räume müssten hinzugemietet werden. Für die Führung und Zusammenarbeit des Logopädiezentrums wäre das sehr erschwerend.

Kontaktpersonen

Behördliche Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

Für weitere Auskünfte steht Beat Gmünder, Leiter Immobilien, Tel. 044 863 14 73 oder E-Mail beat.gmünder@buelach.ch, gerne zur Verfügung.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 480)