

Planung und Bau
Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri»

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

29. Juni 2022



Antrag

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

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» wird festgesetzt.
2. Der Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» 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 & Bau



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Das Angebot des Schulraumes der heutigen Anlage Hohfuri ist für den Bedarf nicht genügend. Deshalb wurde eine Machbarkeitsstudie zum Ausbau des heutigen Angebots erarbeitet. Der daraus resultierende Raumbedarf an die Schulanlage soll auf dem Grundstück 6905 aufgefangen werden. Dies liegt momentan in der Wohnzone 3.0 und wäre für die beabsichtigte Nutzung nicht zonenkonform. Die Vorlage beabsichtigt, das Grundstück Nr. 6905 und Teile von den Strassenparzellen Nr. 6904 & 6903 – welche alle drei sich im Besitz der Stadt Bülach befinden – in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) umzuzonen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung der Schulanlage Hohfuri zu schaffen.

Ausgangslage

Für die bauliche Weiterentwicklung der Schulanlage Hohfuri wurde eine Machbarkeit zum Ausbau des heutigen Angebots von Landis Ingenieure erarbeitet. Am 14. Juli 2021 hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 285 den Bereich Immobilien mit der Prüfung der Zonenkonformität für die geplante Entwicklung beauftragt. Die im Beschluss festgehaltenen Anpassungen der Machbarkeitsstudie führten zu einem Bedarf, der in der heutigen Wohnzone nicht mehr zonenkonform ist. Daher wurde der Bereich Stadtplanung mit der Umzonung der heutigen Wohnzone in eine Zone für öffentliche Bauten «OeB II» beauftragt. Mit der vorliegenden Teilrevision «Umzonung Hohfuri» wird die rechtliche Grundlage hinsichtlich Zonenkonformität für die Umsetzung der angestrebten Nutzung gemäss Machbarkeitsstudie geschaffen. Die Teilrevision «Umzonung Hohfuri» soll zur Erhöhung der Planungssicherheit der Gesamtleistungssubmission zügig vorangetrieben werden.

Mitwirkungsverfahren

a) Öffentliche Auflage

Gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG sind die Pläne und zugehörigen Berichte vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen und die Nachbargemeinden, weitere nebengeordnete Planungsträger sowie übergeordnet die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) anzuhören. Nach der Bekanntgabe kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz während 60 Tagen zum Planinhalt äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).



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

b) Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger

Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Hochfelden, Höri, Rorbas und Winkel und die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) wurden gemäss § 7 PBG zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung angehört. Die Nachbargemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Hochfelden und die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) haben sich zur Teilrevision geäussert und haben keine Einwendungen gegen das Projekt hervorgebracht. Die übrigen haben sich nicht geäussert.

c) Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen der Einreichung zur Vorprüfung der Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» wurden am 23. Februar 2022 vom Stadtrat gutgeheissen (Beschluss-Nr. 54) und am 2. März 2022 der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung gleichzeitig zur öffentlichen Auflage eingereicht. Seit dem 20. Mai 2022 liegt der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vor. Die darin erwähnten Auflagen wurden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV berücksichtigt. Gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht wird unter Berücksichtigung der Auflagen eine Genehmigung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» in Aussicht gestellt. Die Teilrevision wird in der vorliegenden Ausformulierung seitens Kanton als rechtmässig und genehmigungsfähig beurteilt.

Kosten

Durch die Teilrevision Bau- und Zonenordnung «Umzonung Hohfuri» respektive die Umzonung der Wohnzone 3.0 in eine Zone für öffentliche Bauten II entstehen keine Folgekosten für die Stadt Bülach.

Weiteres Vorgehen

Mit der Zustimmung dieser Vorlage durch das Stadtparlament wird die Teilrevision «Umzonung Hohfuri» festgesetzt. Nach der kantonalen Genehmigung – vorausgesetzt einer positiven Verfügung – wird der Festsetzungsentscheid und die Genehmigung öffentlich publiziert. Dabei beginnt die 30-tägige Referendumsfrist. Sofern keine Eingaben während dieser Frist eingehen, kann das Inkrafttreten



publiziert werden und bildet somit die neue planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau der Schulanlage Hohfuri.

Folgen einer Ablehnung des Antrags

Im Falle einer Ablehnung kann der geplante Ausbau der Schulanlage Hohfuri nicht im geforderten Umfang umgesetzt werden. Dies hätte langfristig einschneidende Konsequenzen für die genügende Versorgung von Schulraum für die gesamte Stadt Bülach.

Fazit

Die Vorlage beabsichtigt, das Grundstück Nr. 6905 und Teile von den Strassenparzellen Nr. 6904 & 6903 – welche alle drei sich im Besitz der Stadt Bülach befinden – in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) umzuzonen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung der Schulanlage Hohfuri zu schaffen.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Wüthrich Luca, Projektleiter Stadtplanung, Bereich Stadtplanung, 044 863 14 69;
luca.wuethrich@buelach.ch

Behördlicher Referent: Andreas Müller, Stadtrat des Ressorts Planung und Bau

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber



(SRB-Nr. 244)

Beilagen:

1. Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri», Plan Situation 1:2500, 20. Juni 2022
2. Teilrevision Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri», Planungsbericht nach RPV Art. 47, 20. Juni 2022
3. Vorprüfungsbericht Amt für Raumentwicklung, 20. Mai 2022
4. Bericht zur Machbarkeitsstudie, 17. August 2021

Teilrevision der Nutzungsplanung

Umzonung Hohfuri

Situation 1:2500

Vom Stadtparlament festgesetzt am:

Namens des Stadtparlamentes

Der Parlamentspräsident:

Die Parlamentssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

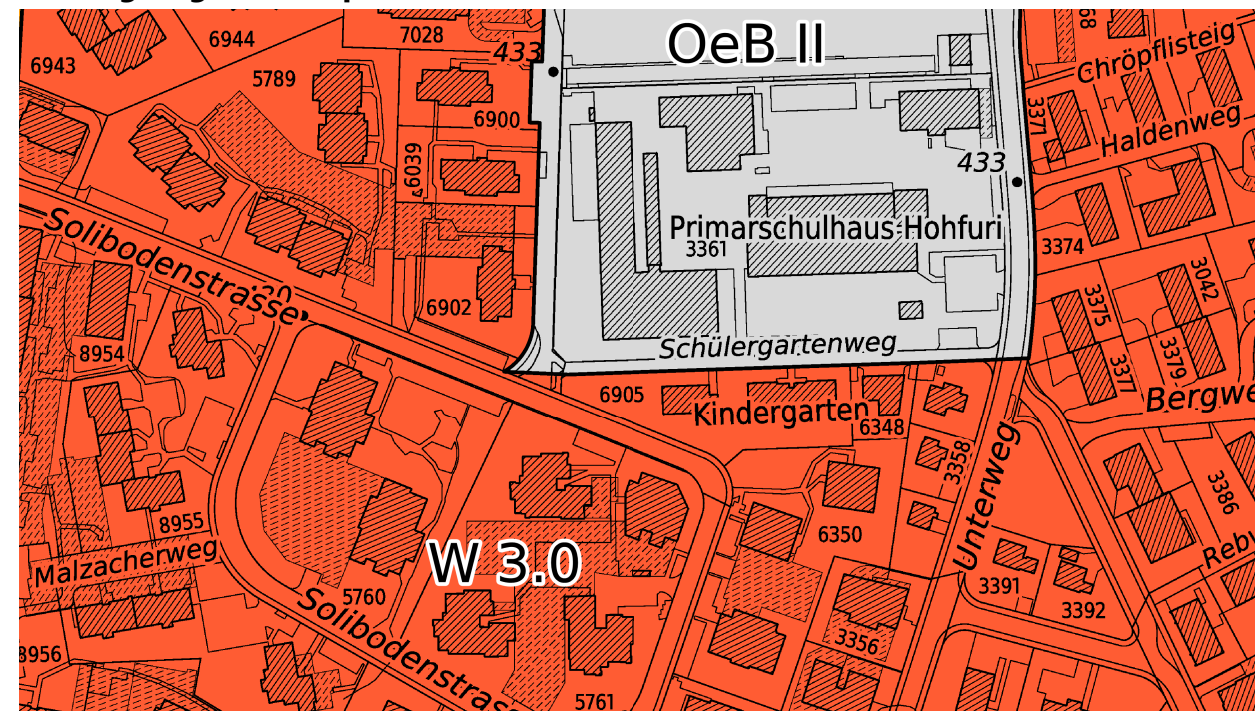
Kloten, 20. Juni 2022 / bl.1056

Plan-Nummer	Version: 1.2	
1	Format: A3	
	Datum:	Visum:
Erstellt:	20.06.2022	Kie
Geprüft:	20.06.2022	Ber
Dateiname: bl.1056_Teilrevision_Zonenplan_2500_20220620.vwx		
Druckdatum: 20.06.2022		

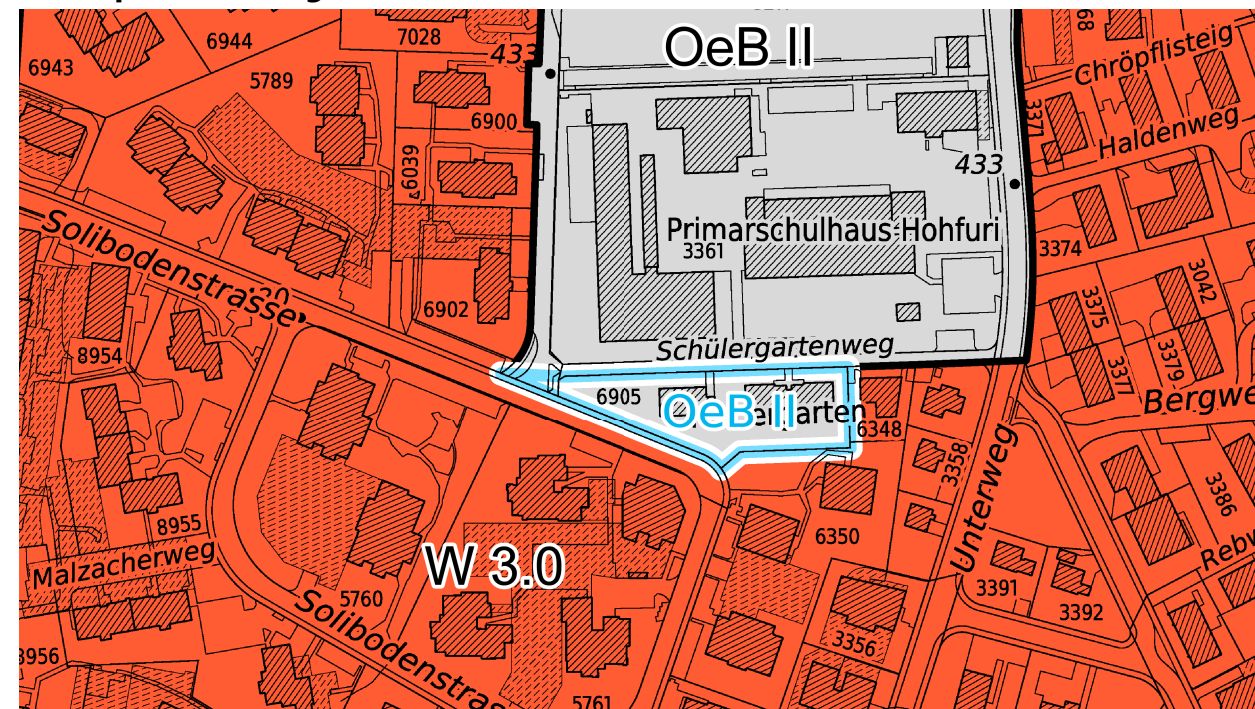


Gossweiler Ingenieure AG
 Schaffhauserstrasse 55
 8180 Bülach
 Telefon 044 872 32 00
 www.gossweiler.com

Rechtsgültiger Zonenplan



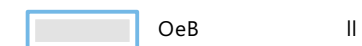
Zonenplanänderung



Legende

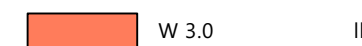
Beantragte Festlegungen:

Zone für öffentliche Bauten

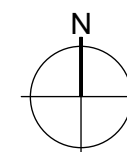
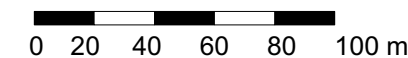
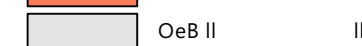


Informationsinhalt:

Wohnzonen 3 Vollgeschosse



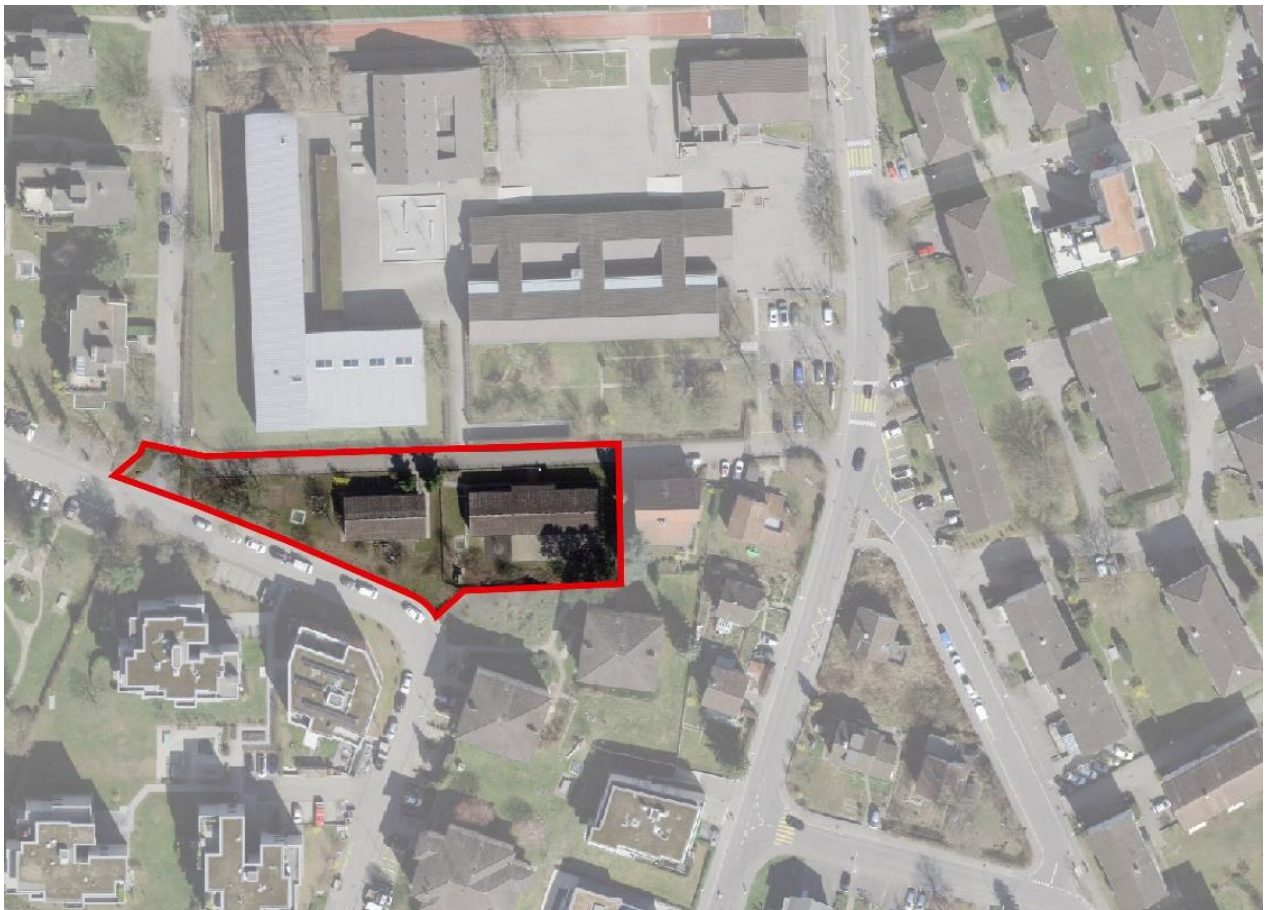
Zonen für öffentliche Bauten



Fassung für die Festsetzung

Teilrevision Nutzungsplanung Umzonung "Hohfuri"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bülach, 20. Juni 2022 / bl.1056 / Ber



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



Auftraggeber Stadt Bülach, Planung und Bau
 Bearbeitung Gossweiler Ingenieure AG

Version 1.2

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	10.02.2022	Ber / Kol	Fassung für die öffentliche Auflage und Vorprüfung
1.1	02.06.2022	Ber	Fassung für den Beschluss Stadtrat
1.2	20.06.2022	Ber	Fassung Festsetzung

Titelbild Ausschnitt geoweb Stadt Bülach

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Ziel	4
1.2	Machbarkeitsstudie Schülergartenweg	5
1.3	Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung	7
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Bundesebene	9
2.2	Kantonale Ebene	10
2.3	Regionale Ebene	10
2.4	Kommunale Ebene	12
2.4.1	Kommunale Richtplanung	12
2.4.2	Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB)	13
2.4.3	Bau- und Zonenordnung	14
2.4.4	Energieplan	15
3	Weitere Sachthemen	16
4	Teilrevision Nutzungsplanung	20
4.1	Zonenplan und Bauordnung	20
5	Auswirkungen und Würdigung	21

Beilage:

- ◆ Bericht Machbarkeitsstudie, Schulanlage Hohfuri, Bülach, Landis AG vom 07.07.2021, Rev. 17.08.2021

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Ziel

Ziel

Die Schulanlage "Hohfuri" im Nordosten der Stadt Bülach ist zu erweitern und weiterzuentwickeln, um den Schulraumbedarf decken zu können. Teile der Strassengrundstücke Nr. 6903 (Hohfuristrasse) und Nr. 6904 (Schülergartenweg) sowie das komplette Grundstück Nr. 6905 (Schülergartenweg 5+7) liegen in der Wohnzone W 3.0 und befinden sich direkt angrenzend an der Schulanlage "Hohfuri". Die Grundstücke sind im Besitz der Stadt Bülach und sollen für die Schulraumerweiterung wie folgt in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden:

Grundstück Nr.	Zonierung	Umzuzonende Fläche in Zone für öffentliche Bauten
6903 (Strassenparzelle)	Teilstück W 3.0	64 m ²
6904 (Strassenparzelle)	Teilstück W 3.0	1.2 m ²
6905	W 3.0	2'160 m ²
Total	gerundet	2'225.2 m²

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach vom 8. Februar 2021 beträgt die Baumassenziffer in der Wohnzone W 3.0 für Hauptgebäude max. 3.00 m³/m². Somit ist auf dem Grundstück mit der jetzigen Zonierung ein maximales Bauvolumen von 6'720 m³ (oberirdische Baumasse) möglich. Bei der Zone für öffentliche Bauten haben die Bauten gegenüber den Nachbarsgrundstücken gemäss Ziff. 7 BZO die Grenz- und Gebäudeabstände inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der angrenzenden Bauzone einzuhalten.

Der zusätzlich benötigte (Schul-) Raum bei der Schulanlage "Hohfuri" kann erst mit der Umzonung realisiert werden. Mit der Umzonung des gesamten Grundstücks Nr. 6905 sowie der Teile der Strassengrundstücke Nr. 6903 und 6904 werden die Weichen gestellt, den künftigen Schulraumbedarf – auch im Hinblick der Verdichtungsabsichten gemäss dem kommunalen Teilrichtplan "Siedlung" in den umliegenden Wohngebieten (vgl. Kap. 2.4.1) – gerecht zu werden und damit die Schulanlage "Hohfuri" weiterzuentwickeln und zu erweitern.



Abbildung 1 Luftbild, geoweb Stadt Bülach, 11.11.2021

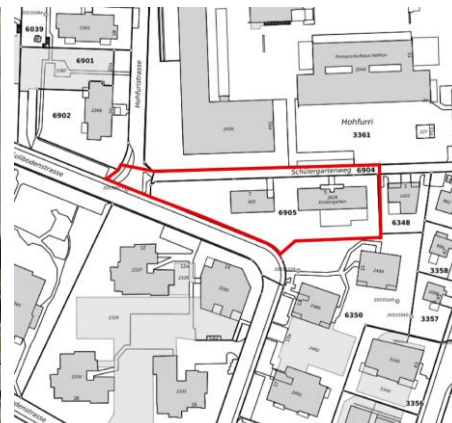


Abbildung 2 Ausschnitt AV-Plan, geoweb Stadt Bülach, 11.11.2021

Machbarkeitsstudie
Schülergartenweg

1.2 Machbarkeitsstudie Schülergartenweg

Basierend auf eine bereits erstellte Machbarkeitsstudie "Erweiterung und Umbau der Schulanlage Allmend" (ehem. Böswisli) wurde eine erweiterte Machbarkeitsstudie "Erweiterung Schulanlage Hohfuri" durchgeführt. Diese Erweiterung hat die Varianten der ersten Machbarkeitsstudie auf die Umsetzbarkeit überprüft, verglichen und hat Vorgehenskonzepte definiert.

Gemäss der Machbarkeitsstudie (Landis AG, 07. Juli 2021, Rev. 17. August 2021) ist ein Neubau mit Hort, Kindergartennutzungen und Klassenzimmer vorgesehen, welches die Schulanlage "Hohfuri" entlasten kann. Mit den separaten Aussenbereichen wird so peripher aber doch mit direkter Anbindung an die Schulanlage der notwendige Raum für zwei Kindergärten und den Hort auf zwei Geschossen zur Verfügung gestellt.

Für die Ergänzung der Schulanlage "Hohfuri" werden in der Machbarkeitsstudie insgesamt drei Varianten (1a + 1b, 2) erfasst, dargestellt und rechnerisch aufgearbeitet. Auf die ausführliche Bewertung der Varianten wird hier verzichtet.

<p>Variante 1 (1a + b)</p>	<p>Neubau Schülergartenweg mit 2 Kindergärten, 2 Horträumen und 3 Klassenzimmer und zugehörigen Nebennutzungen sowie Multifunktionsraum.</p>	<p>Bauvolumen: 6'578 m³ Das Volumen ist mit der jetzigen Zonierung leicht überschritten.</p>
<p>Variante 2</p>	<p>Neubau Schülergartenweg mit 2 Kindergärten, einer Klein-Turnhalle, 2 Horträumen und 3 Klassenzimmer und zugehörigen Nebennutzungen.</p>	<p>Bauvolumen: 6'706 m³ Das Volumen ist bei der jetzigen Zonierung überschritten.</p>

Für den Neubau Schülergartenweg werden gemäss der Machbarkeitsstudie die Varianten 1b und 2 zur Weiterverfolgung empfohlen.



Abbildung 3 Auszug Situationsplan Variante 1b

Variante 1b

Der Neubau weist im Erdgeschoss zwei Kindergärten mit separatem Zugang zum Aussenraum sowie einen Multifunktionsraum auf. Separat erschlossen ist zudem der Hort und die drei Klassenzimmer. Der Hort befindet sich im ersten Obergeschoss und hat einen direkten Zugang zu einer Dachterrasse. Eine Kombi-Nutzung des Aussenraums von Hort und Kindergarten ist sehr gut möglich und konzipiert so eine grosszügigere Aussenfläche. Die Klassenzimmer und die angrenzenden Gruppenräume befinden sich im zweiten Obergeschoss. Das Gebäude kann seitlich auf zwei Geschossen erweitert werden.



Abbildung 4 Auszug Situationsplan Variante 2

Variante 2

Der Neubau weist im Erdgeschoss zwei Kindergärten mit separatem Zugang zum Aussenraum sowie über das Unter- und Erdgeschoss eine Klein-Turnhalle (Raumhöhe 6.1 m) mit Materialraum auf. Separat erschlossen ist der Hort und die drei Klassenzimmer. Eine Kombi-Nutzung des Aussenraums von Hort und Kindergarten ist sehr gut möglich und konzipiert so eine grosszügigere Aussenfläche. Das Gebäude kann im 2. OG um ein Klassenzimmer mit Gruppen- und Nebenräumen erweitert werden.

Fazit Machbarkeitsstudie

Auf Grund der aktuellen Zonierung des Grundstückes ist die erstellbare Baumasse auf 6'480 m³ (oberirdische Baumasse) beschränkt. Daraufhin wurde die Umzonung des Grundstückes in die Zone für öffentliche Bauten empfohlen. Alternativ müsste die Zonenkonformität wie auch das Volumen und die Setzung eines Neubaus mittels Vorentscheides geklärt werden.

1.3 Ablauf, Mitwirkung und Vorprüfung

Verfahrensablauf

Voraussichtlicher Ablauf	Termine
Erstellung erster Entwurf	Dezember 2021
Interne Vernehmlassung (Stadt Bülach)	Januar 2022
Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung (SR)	23. Februar 2022
Öffentliche Auflage und Anhörung / Vorprüfung	60 Tage
Anpassungen aufgrund öffentlicher Auflage und Anhörung / Vorprüfung	Juni 2022
Festsetzung durch Stadtparlament	xx
Ablauf Referendumsfrist	xx
Genehmigung durch Baudirektion	xx
Publikation (Festsetzung und Genehmigung)	xx
Ablauf Rekursfrist	xx
Publikation Inkrafttreten	xx

Öffentliche Auflage und Anhörung / Kantonale Vorprüfung

Der Ausschuss Bau und Infrastruktur (ABI) der Stadt Bülach wurde informiert und muss nicht über den Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung "Hohfuri" vorberatend tätig werden, da das Geschäft direkt durch den Stadtrat behandelt werden kann. Der Stadtrat (SR) hat mit Beschluss vom 23. Februar 2022 den Entwurf zur kantonalen Vorprüfung gemäss § 87 lit. a und zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 20. Mai 2022 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zur Umzonungsvorlage genommen.

Anpassung Umzonungsvorlage

Die Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht, welche die Umzonungsvorlage betreffen, wurden berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen. Es sind dies:

- ◆ Thematisierung und Begründung der Abweichung der Zonenplanänderung zum kommunalen Teilrichtplan Siedlung gemäss Vorgabe von § 16 PBG.

- ◆ Überarbeitung des Kap. 2.4.1- Kommunale Richtplanung und Abstimmung mit der Abhandlung der Richtplanabweichung.
- ◆ ISOS: Bezugnahme des Neubaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6905 auf die bestehende Schulanlage.
- ◆ Bereinigung Kap. 1.1– Anlass und Ziel: Überprüfung und Abstimmung der Erläuterungen zur Zonenplanänderung.
- ◆ Korrektur Kap. 1.2– Verweis Machbarkeitsstudie: Verweis auf die Machbarkeitsstudie mit dem Revisionsdatum 17.08.2022 korrigieren.
- ◆ Hinweis für nachfolgende Verfahren ergänzen: Oberflächenabflusskarte aufzeigen.

Gemäss dem Vorprüfbericht kann - unter Berücksichtigung der in der Vorprüfung erwähnten Auflagen - die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung in Aussicht gestellt werden.

Einwendungs- und Anhebungsverfahren

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgten während 60 Tagen vom 4. März bis 2. Mai 2022.

Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf einen Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen konnte verzichtet werden. Die Gemeinden Bachenbülach, Eglisau, Embrach, Glattfelden, Hochfelden und die Planungsgruppe Zürcher Unterland haben im Rahmen der Anhörung Kenntnis von der Umzonungsvorlage genommen und keine Einwendungen vorgebracht.

Stellungnahme PZU

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) hat an der Sitzung vom 11. April 2022 die Umzonungsvorlage behandelt und verzichtet auf eine Stellungnahme, da keine regionalen Interessen direkt betroffen sind.

Festsetzung

xx

Genehmigung

xx

2 Rahmenbedingungen

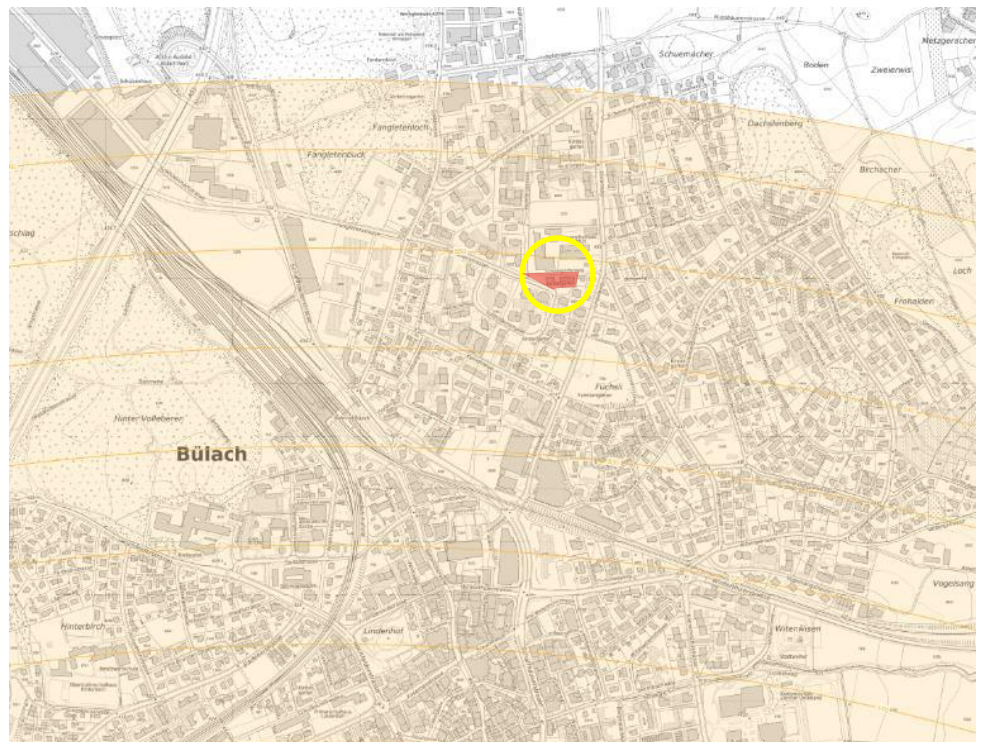
2.1 Bundesebene

Sachplan Infrastruktur und Luftfahrt
(SIL) Teil III C Objektblatt Flughafen
Zürich

Die Stadt Bülach liegt im Gebiet mit Lärmbelastungen und Hindernisbegrenzungen. Die Abgrenzungslinie ist in der kantonalen Richtplankarte abschliessend festgelegt und entspricht der umhüllenden Lärmbelastungskurve zum Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss LSV (IGW ES II).

Die Abgrenzungslinie kann auf regionaler und kommunaler Stufe nicht verändert werden.

Für die Hindernisbegrenzungen in der Stadt Bülach ist der Sicherheitszonenplan massgebend. Die definierten Höhenkoten sind im Rahmen der Baubewilligung zu prüfen. Für die Umzonung sind keine Massnahmen zu treffen.



Horizontalfläche (467m ü.M.) und konische Fläche (467 - 567m ü.M.)

Abbildung 5 Ausschnitt Sicherheitszonenplan, Auflage vom 3.09.2018

ISOS

Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet befindet sich Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ausserhalb des Ortsbildperimeters von Bülach. Die angrenzende Schulanlage Hohfuri wird jedoch mit folgendem Hinweis (0.0.19) versehen:

"Drei um Pausenplatz angeordnete Giebelbauten, z. T. in rotem Sichtbackstein, 1959, Erweiterungstrakt, E. 20. Jh., Umbau/Anbau Hauptgebäude, A. 21. Jh. [...] Die eindruckliche Anlage von 1959 besteht durch die drei um einen Pausenplatz gruppierten Baukörper und den gezielten Einsatz von rotem Sichtbackstein. (ISOS, 03.2013, S. 12 und 22)"

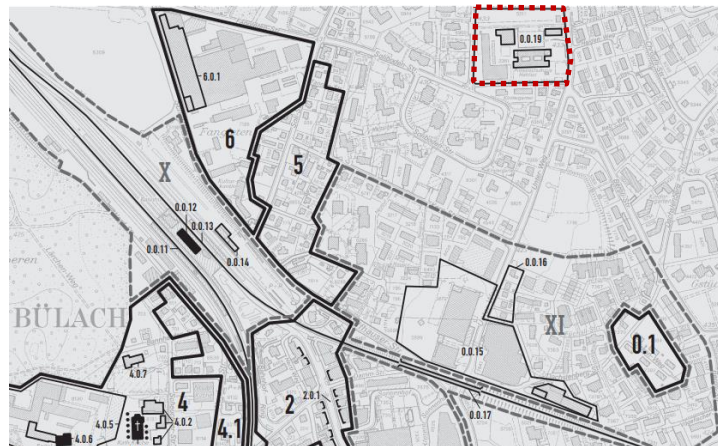


Abbildung 6 Planausschnitt ISOS

Die Beeinträchtigung des Ortsbils kann mit der Umzonung ausgeschlossen werden. Der Neubau auf dem Grundstück Nr. 6905 sollte jedoch einen gebührenden Bezug zur bestehenden Schulanlage nehmen.

2.2 Kantonale Ebene

Gemäss kantonalem Richtplan liegen die Grundstücke im Siedlungsgebiet. Südwestlich vom Perimeter befindet sich das Zentrumsgebiet der Stadt Bülach.

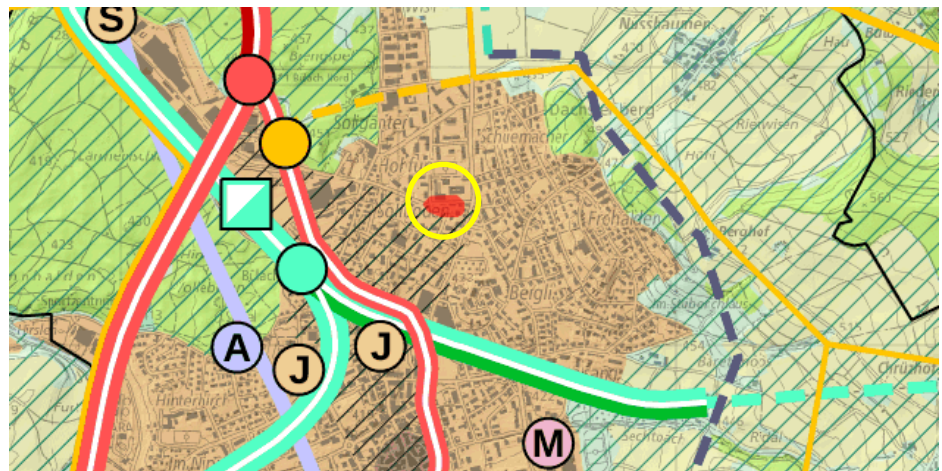
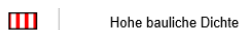


Abbildung 7 Kantonaler Richtplan vom 28.10.2019

2.3 Regionale Ebene

Siedlung und Landschaft

Gemäss regionalem Richtplan sind für den Perimeter hohe bauliche Dichten angestrebt. Dies entspricht einer Baumassenziffer von mindestens $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beziehungsweise einer Nutzungsdichte (K/ha) von $> 150 \text{ K/ha}$.



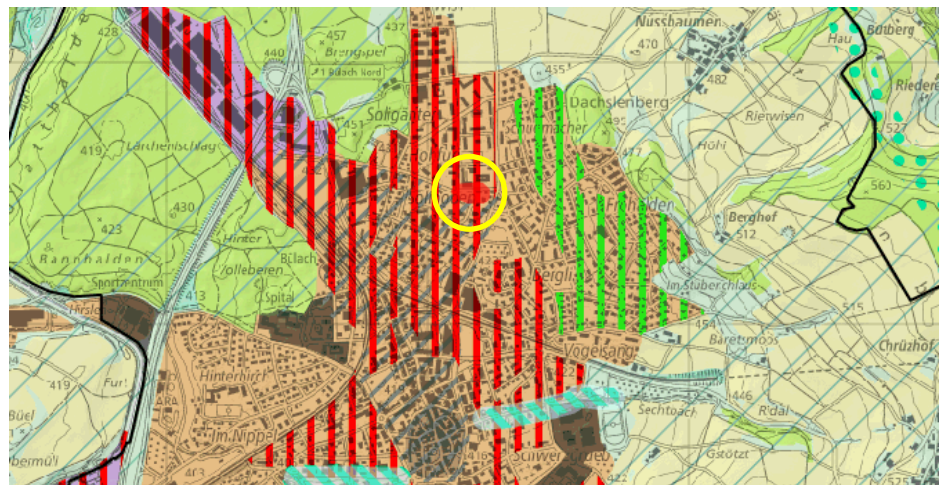


Abbildung 8 Regionaler Richtplan vom 28.08.2020

Verkehr

Gemäss Richtplankarte Verkehr ist der Perimeter von keinen relevanten Einträgen betroffen.

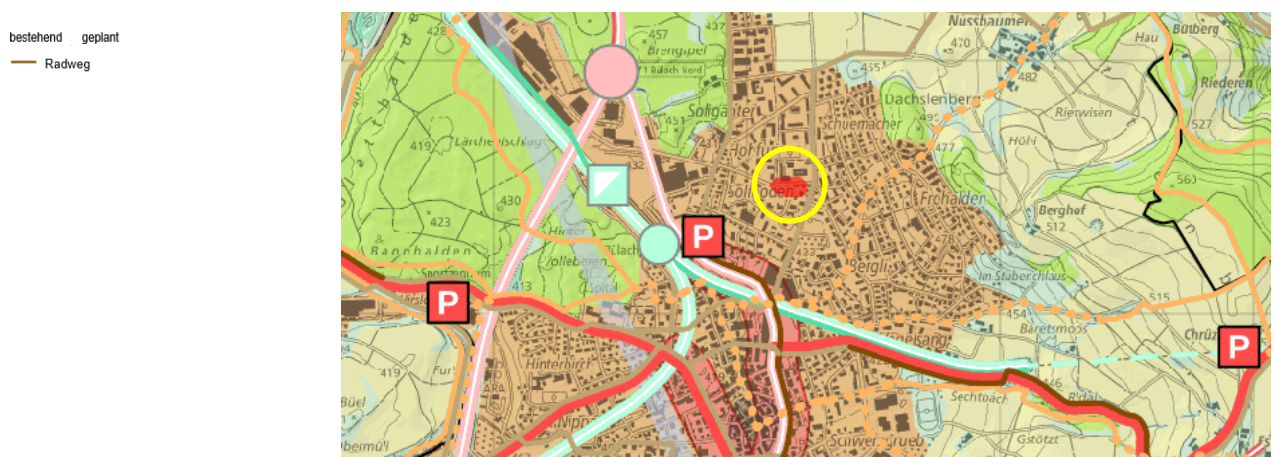


Abbildung 9 Regionaler Richtplan, Karte Verkehr vom 28.08.2020

Versorgung, Entsorgung / OeBA

Gemäss Richtplankarte Ver- und Entsorgung / OeBA ist der Perimeter von keinen relevanten Einträgen betroffen.

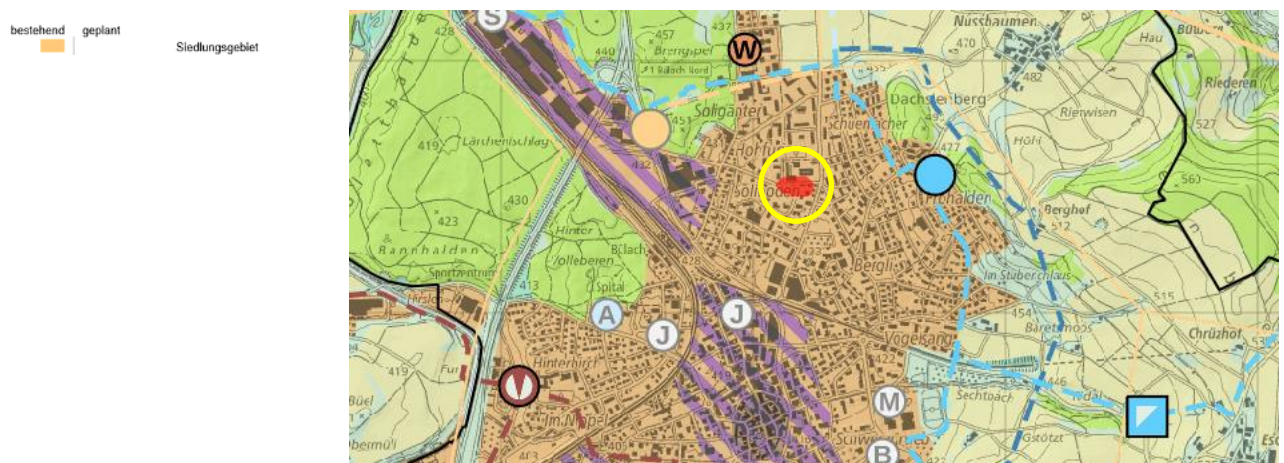


Abbildung 10 Regionaler Richtplan, Karte Ver- und Entsorgung vom 28.08.2020

2.4 Kommunale Ebene

2.4.1 Kommunale Richtplanung

"Siedlung"

Gemäss dem kommunalen Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume", vom 15. November 2021 befindet sich das Umzonnungsgebiet im Handlungsraum «S4 – Soliboden». Dieses Gebiet soll gemäss dem Richtplanteilext für Wohnen mit hohen Dichten weiterentwickelt werden. Diese Dichten sind im Rahmen des Sanierungsbedarfs zu erreichen. Dabei sollen auch Synergien zum Aussenraum der Schule genutzt werden.

Die Umzonung des Grundstückes Nr. 6905 sowie die Teilumzonung der Strassengrundstücke Nr. 6903 und 6904 von der Wohnzone W 3.0 zur Zone für öffentliche Bauten weicht demnach von der Festlegung im kommunalen Richtplan ab. Die Abweichung lässt sich gemäss § 16 PBG somit begründen, dass auf dem Grundstück Nr. 6905 derzeit Kindergarten- und Hortnutzungen vorzufinden sind. Diese Nutzungen leisten heute schon einen Beitrag zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, obwohl sich diese aktuell in der Wohnzone W 3.0 befinden. In Anbetracht auf die angestrebten hohen Dichten in den umliegenden Wohnquartieren und den damit einhergehenden potenziellen Zuzügen von Familien wird der künftige Schulraumbedarf weiterhin steigen und die Kapazitäten resp. Erweiterungsmöglichkeiten der Schulanlage Hohfuri strapazieren. Mit der Umzonung wird die heutige Nutzung mit der Zone für öffentliche Bauten legitimiert. Der vorgesehene Neubau kann nach der Realisierung die Schulanlage entlasten.

Gemäss der Ziff. 7 BZO werden in der Zone für öffentliche Bauten keine maximale Ausnützung festgesetzt. Die angestrebte hohe bauliche Dichte lässt sich demnach in der Zone für öffentliche Bauten theoretisch realisieren.

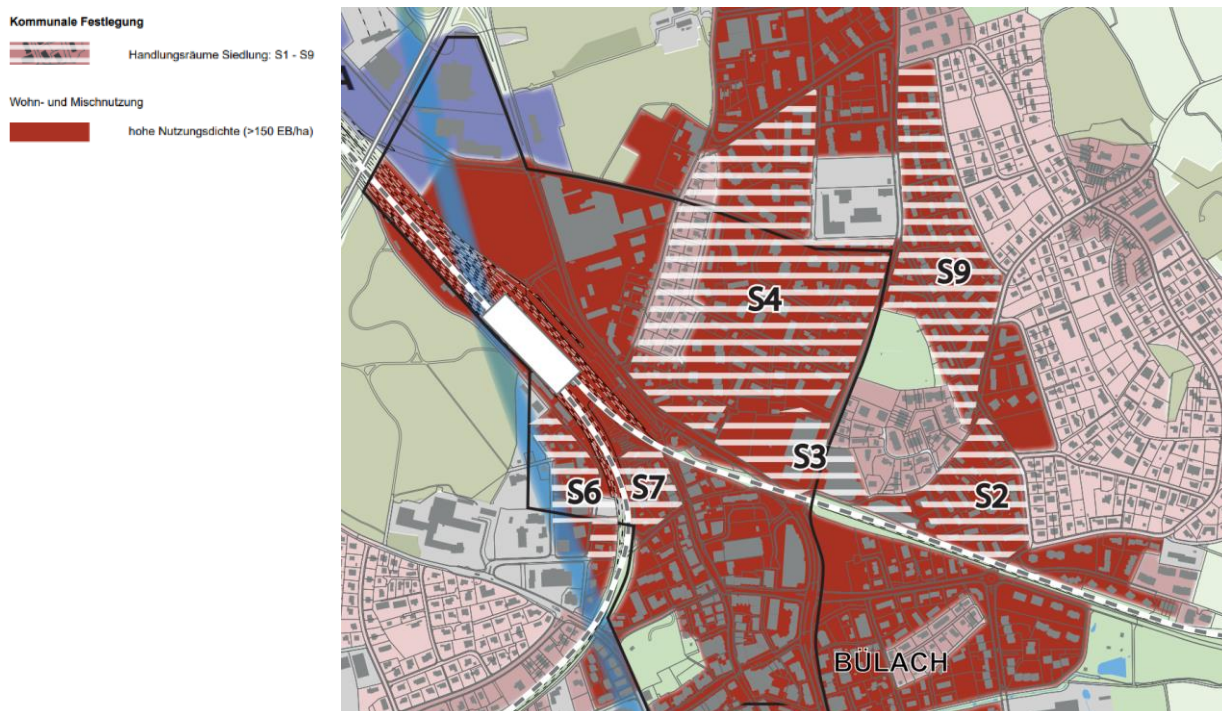


Abbildung 11 Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume"

Weitere kommunale Richtpläne

Die weiteren kommunalen Teilrichtpläne Strassen, Radwege und Fusswege, Landschaftsrichtplan enthalten keine relevanten Einträge.

Fazit kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung steht nicht im Widerspruch zu einer Umzonung des Wohngebietes und der Schulraumerweiterung an diesem Standort.

2.4.2 Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB)

Einleitung / Verbindlichkeit

Die Stadt Bülach hat in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel ein Entwicklungskonzept für den Raum Bülach (EKRB) erarbeitet. Mit Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Bülach am 13. Februar 2019 und entsprechenden Beschlüssen der weiteren Gemeinden bildet das EKRB den Konzeptteil bzw. die Grundlage für die Inhalte der kommunalen Richtpläne.

Die Inhalte des EKRB aus dem Kapitel Siedlung überführt die Stadt Bülach in einen Teilrichtplan Siedlung "Angestrebte Nutzungsdichten und Handlungsräume". Alle weiteren Teile einer kommunalen Richtplanung werden zu einem späteren Zeitpunkt auf Basis der Ergebnisse der laufenden Projekte "Gesamtverkehrskonzept Bülach", "Grün- und Freiraumkonzept" sowie weiterer Grundlagenarbeiten umgesetzt.

Es handelt sich beim EKRB um ein Konzept und ist daher nicht verbindlich. Trotzdem bildet das EKRB die Grundlage für die Revision der teilweise überholten Teilrichtpläne.

"Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgungen"

Gemäss dem EKRB "Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgungen" sind keine spezifischen Einträge vorhanden und kommunale Handlungsansätze für das Gebiet vorgesehen. Die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist im EKRB eingetragen.

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Siedlungsgebiet

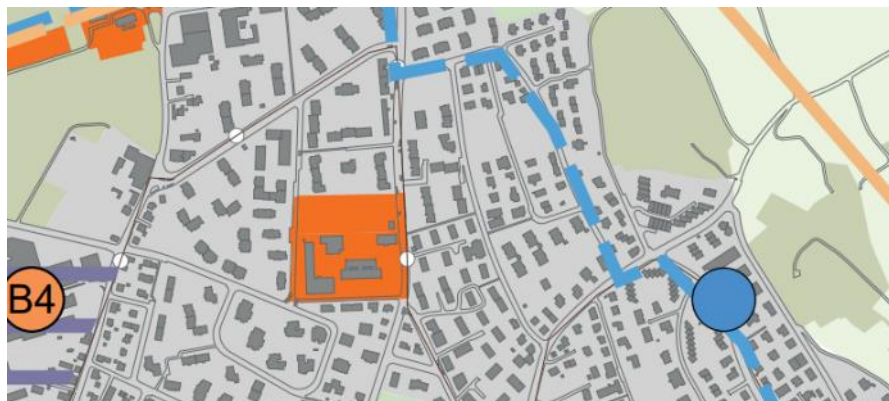


Abbildung 12 Ausschnitt EKRB "Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung"

"Landschaft"

Das EKRB "Landschaft" sieht die Aufwertung der Siedlungsfreiräume sowie die Aufwertung der Freiräume bei baulicher Erneuerung vor.

- Siedlungsfreiräume
S=Schul- und Sportanlage, P=Park und Spielplätze,
G=Freizeigärten, F=Freihof, W=Gewässer
- Aufwertung Siedlungsfreiräume
- Aufwertung Freiräume bei baulicher Erneuerung



Abbildung 13 Ausschnitt EKRB "Landschaft"

Fazit EKRB

Das EKRB steht nicht im Widerspruch zu einer Umzonung des Wohngebietes und der Schulraumerweiterung an diesem Standort.

Bau- und Zonenordnung

2.4.3 Bau- und Zonenordnung

Das Grundstück Nr. 6905 liegt vollständig in der Wohnzone W 3.0. Die Strassenparzellen 6903 und 6904 befinden sich mehrheitlich in der Zone für öffentliche Bauten sowie teilweise in der Wohnzone W 3.0. Es gelten für die Umzonung folgende relevanten Grundmassnahmen der Wohnzone W 3.0:

Gebäudehöhe max. m	10.50
Firshöhe max. m	7.00
Gebäude- bzw. Gesamtlänge max. m	50.00
Baumassenziffer für Hauptgebäude max. m ³ /m ²	3.00
Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. m ³ /m ²	0.40
Freiflächenziffer min. %	25
Kleiner Grundabstand min. m	5.00
Grosser Grundabstand min. m	10.00

In der Wohnzone W 3.0 sind Wohnungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die gewerblich genutzte Geschossfläche darf in dieser Wohnzone maximal ein Viertel der gesamten Geschossfläche betragen. Der Umzonungsperimeter weist eine Fläche von rund 2'683 m² auf:

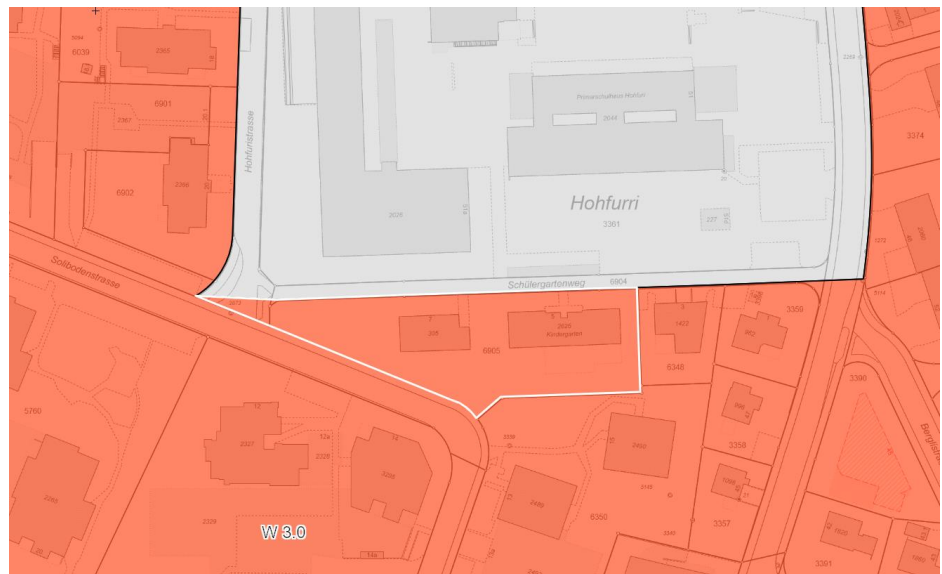


Abbildung 14 Ausschnitt Zonenplan mit Umzonungsperimeter (weiss), geoWEB Stadt Bülach, 20. Oktober 2021

2.4.4 Energieplan

Kommunaler Energieplan

Gemäss dem kommunalen Energieplan sind für die Grundstücke Nrn. 6904 / 6905 Erdwärmesonden möglich und erwünscht. Die Strassenparzelle Nr. 6903 sowie die Schulanlage "Hohfuri" ist mit erster Versorgungspriorität der Holzwärmeverbände zugewiesen und ist ein bestehender Standort der Holz-Wärmezentrale der Stadt Bülach. Das Grundstück ist zudem mit einer Erdgasleitung erschlossen.

1. Priorität

- Holzwärmeverbände
- Erdwärmesonden möglich und erwünscht
- Gasleitungen
- Standorte Holz-Wärmezentralen Stadt Bülach



Abbildung 15 Ausschnitt Kommunaler Energieplan Stand: 25.01.2021

Die weiteren Planungsschritte sind auf die Festlegungen des kommunalen Energieplans abzustimmen.

3 Weitere Sachthemen

Werkleitungen

Die Parzelle Nr. 6905 wird im Mischwassersystem entwässert. Vor dem Kindergartengebäude (Schüलगartenweg 5) befindet sich ein Schlamm-sammler. Die Wasser- und Kanalisationsanschlüsse befindet sich im Süden der Parzelle, die von der Solibodenstrasse abgeleitet werden (Magenta = Abwasserleitungen / blau = Wasserleitungen). Auf der Parzelle ist ein Oberflurhydrant sowie drei Kontrollschächte für Abwasser vorhanden. Fernwärmeleitungen (in der Abb. Orange gekennzeichnet) befinden sich in der Strassenparzelle Nr. 6904 (Schüलगartenweg).

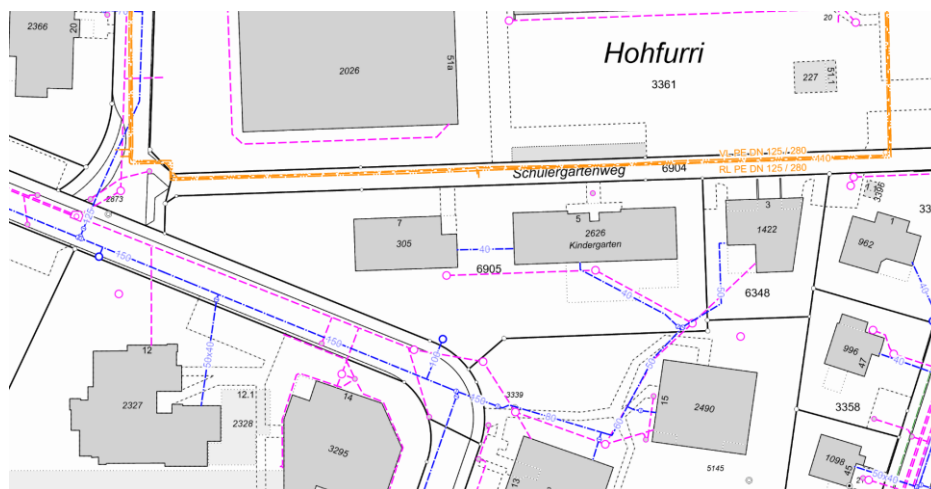


Abbildung 16 Werkleitungskataster, geoWEB Stadt Bülach, 30.11.021

Inventare

Auf den Grundstücken befinden sich keine inventarisierten oder schutzwürdigen Objekte.

Kataster der belasteten Standorte / Prüfperimeter Bodenverschiebung

Im Kataster der belasteten Standorte sind zu den Grundstücken keine Einträge vorhanden.

Die Grundstücke liegen nicht innerhalb des Prüfperimeters für Bodenverschiebungen. Es ist kein kommunales Bodenverschiebungsverfahren im Rahmen des Baugesuchs notwendig.

öV-Erschliessung

Der Perimeter liegt in der öV-Güteklasse B. Die Bushaltestelle Bülach Bahnhof Ost (ca. 650 m – 8 min Fussweg), Hohfuri (ca. 150 m – 1 min Fussweg) und Bülach, Soliboden (ca. 400 m – 5 min Fussweg) liegen in Gehdistanz. Die Bushaltestellen werden durch die Buslinie 501 (Bachenbülach, Bramenländli – Bülach, Bahnhof) im 30-min-Takt bedient.



Abbildung 17 öV-Güteklasse, GIS-Browser Kanton Zürich, 18.11.2021

Naturgefahren /
Chemie-Risikokataster

Im Perimeter sind weder Naturgefahren noch Einträge im Chemie-Risikokataster verzeichnet.

Strassenlärm

Die Grundstücke Nr. 6903, 6904 und 6905 befinden sich in einem Gebiet mit einem Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II.

Weder für die Solibodenstrasse (im Westen des Umzonungsperimeters) noch für den Unterweg (im Osten des Umzonungsperimeters) ist mit einschränkendem Strassenlärm zu rechnen.

Fluglärm

Der Umzonungsperimeter befindet sich in der Lärmkurve 51 dB (Zivilfluglärm 1. Nachtstunde) und ausserhalb des Bereichs, wo erhöhte Schallschutzanforderungen wegen des Fluglärms gefordert werden.

Zuweisung ES-Stufe

Da das Gebiet bereits eingezont wie auch erschlossen ist, sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach Art. 31 LSV im Rahmen der Baubewilligung massgebend. Die Zuweisung der ES-Stufe erfolgt nutzungskonform. Auf den erwähnten Grundstücken ist eine Erweiterung der Schulanlage Hohfuri geplant (öffentliche Nutzung). Gestützt auf den umliegenden und den geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeitsstufe II definiert. Die Einhaltung der Grenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

Lokalklima

Gemäss den Klimakarten des Kantons Zürich handelt es sich beim Planungsgebiet um eine lokalklimatische Wärmeinsel. Die Wärmebelastung auf dem Areal wird bereits heute als stark eingestuft. Aufgrund der zusätzlichen Verdichtung mit einer Zunahme des Gebäudevolumens wird die Aufheizung tagsüber verstärkt, so dass voraussichtlich eine Wärmebelastung im Sommer resultiert. Es sind keine Kaltluftströmungen im Nahbereich der Grundstücke vorhanden.

Im Sinne von Art. 1 USG ist es notwendig, dass lokalklimatische Anforderungen in den weiteren Planungsschritten (z.B. Studienauftrag, Wettbewerb, Baueingabe) beachtet werden. Auf der Stufe der Nutzungsplanung werden keine konkreten Vorgaben getroffen.

Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, 14 Uhr

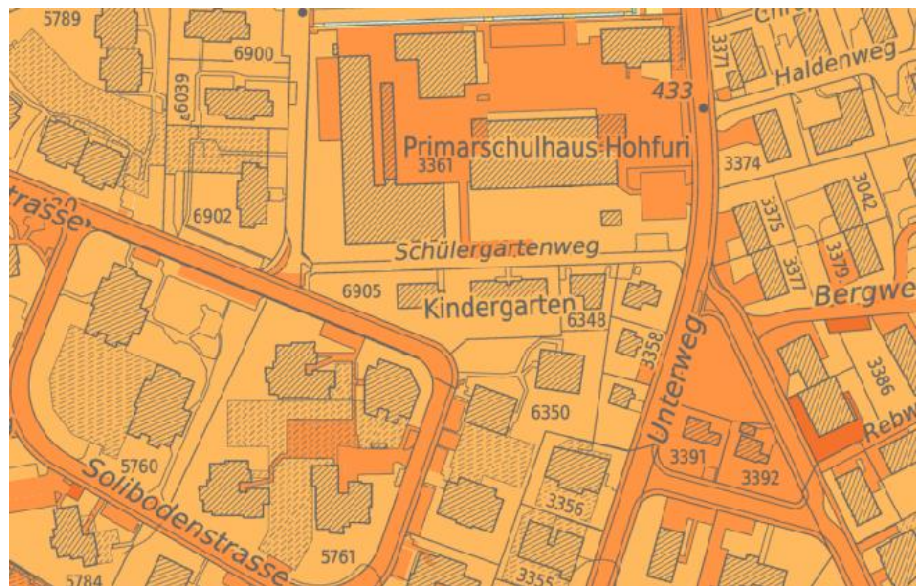







Abbildung 18 Klimamodell: Planhinweiskarte, Tagsituation, GIS-Browser Kanton Zürich, 08.06.2018

Oberflächenabfluss

Bei der Oberflächenabflusskarte wird darauf hingewiesen, wo potenzielle Gefahren durch Oberflächenabfluss besteht. Die Grundstücke Nr. 6903, 6904 und 6905 sind von einer Fliesstiefe von 0.1 m stellenweise betroffen. In der weiteren Planung sind diese Befunde zu plausibilisieren, zu interpretieren und bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

-  0 < h <= 0.1 Fliesstiefe in [m]
-  0.1 < h <= 0.25 Fliesstiefe in [m]
-  0.25 <= h Fliesstiefe in [m]
-  Gletscher
-  Gewässer

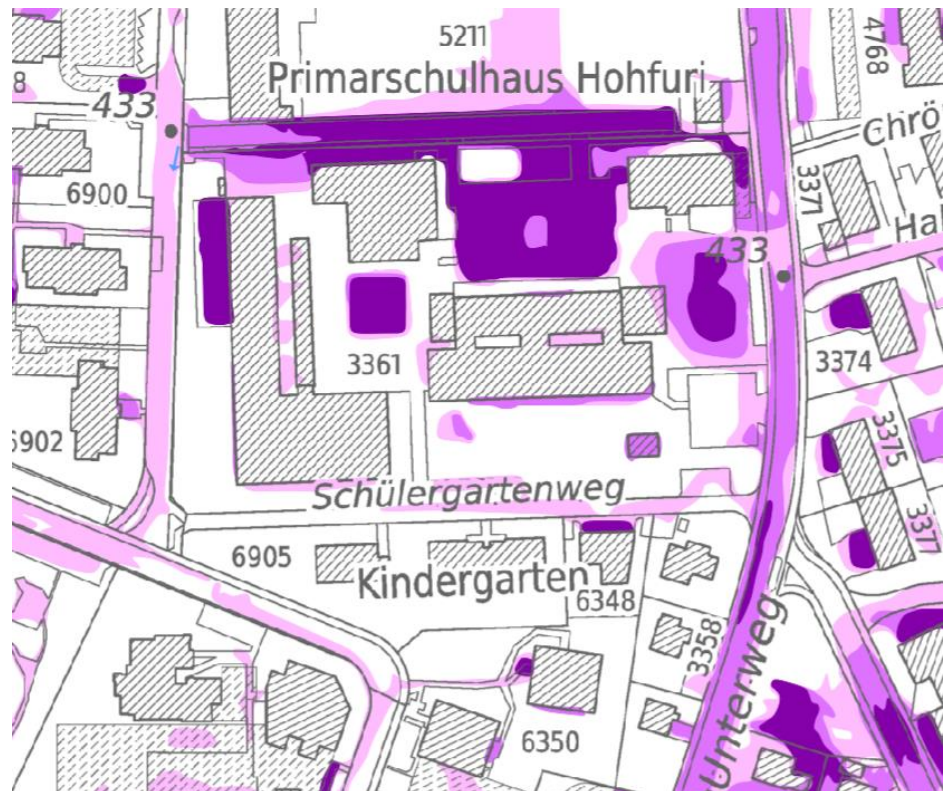


Abbildung 19 Planausschnitt Oberflächenabfluss, GIS-Browser Kanton
Stand: 11.07.2019

4 Teilrevision Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevision betrifft die Umzonung des gesamten Grundstücks Nr. 6905 sowie die Teilstücke der Strassengrundstücke Nrn. 6903 und 6904 von der Wohnzone W 3.0 in die Zone für öffentliche Bauten OEB II. Das Gebiet ist heute vollständig überbaut und erschlossen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- ◆ Teil-Zonenplanänderung vom 20. Juni 2022
- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. Juni 2022

4.1 Zonenplan und Bauordnung

Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung umfasst die Umzonung des gesamten Grundstücks Nr. 6905 sowie Teilstücke der Strassengrundstücke Nrn. 6903 und 6904 von der Wohnzone W 3.0 in die Zone für öffentliche Bauten mit der ES Stufe II. Somit werden für die Grundstücke, welche im Eigentum der Stadt Bülach liegen und für die Erweiterung der Schulanlage Hohfuri vorgesehen sind, eine einheitliche Zonierung erlangt. Dies erlaubt eine möglichst grosse Planungsfreiheit. Des Weiteren wird durch die Umzonung erreicht, dass die geplante Erweiterung realisiert werden kann und zonenkonform ist.

Bauordnung und Grundmasse

Es sind keine Anpassungen in der Bauordnung nötig. Gemäss Bauordnung der Stadt Bülach, Stand vom 8. Februar 2021, gelten in der Zone für öffentliche Bauten folgende Vorschriften:

- ◆ Die Bauten haben gegenüber Nachbarsgrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände (inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge) der betreffenden, angrenzenden Bauzone einzuhalten.

Somit ist gegenüber der Wohnzone W 3.0 ein kleiner Grundabstand von 5.00 m bzw. ein grosser Grundabstand von 10.00 m einzuhalten.

Nutzweise

Gemäss § 60 Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich (PBG) wird die Nutzweise wie folgt definiert:

- ◆ Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt wird.

Durch die Umzonung wird die Zonenkonformität der geplanten Schulraumerweiterung sichergestellt.

5 Auswirkungen und Würdigung

Durch die Umzonung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die geplante Schulraumerweiterung Hohfuri realisieren zu können. Für die Überprüfung der Zonenkonformität der Erweiterungsvarianten und zur Qualitätssicherung wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Die Machbarkeitsstudie umfasst das Grundstück Nr. 6905.

Mit Ausnahme der Abweichung zur kommunalen Richtplanung entspricht die Teilrevision der Nutzungsplanung in der vorliegenden Form den übergeordneten Gesetzgebungen sowie der Sach- und Richtplanung von Bund, Region, Kanton Zürich und Stadt Bülach. Die Abweichung wurde sachlich gerechtfertigt und wird als untergeordneter Natur eingestuft, da es sich um ein Grundstück handelt, welches im Besitz der Stadt Bülach ist und dessen heutige Nutzung mit der Umzonung legitimiert wird. Die Teilrevision entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.



Stadt Bülach
Stadtrat
Allmendstrasse 6
8180 Bülach

Kanton Zürich
Baudirektion
 **Amt für Raumentwicklung**
Raumplanung

Team Nord

Stefan Pfister
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 65
stefan.pfister@bd.zh.ch
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:
ARE 22-0245

20. Mai 2022

Bülach. Teilrevision Zonenplan im Gebiet «Hohfuri» — Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. März 2022 haben Sie uns die Teilrevision der Nutzungsplanung «Hohfuri» zur Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Strasseninspektorat, die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) und die Fachstelle Ortsbild und Städtebau des Amts für Raumentwicklung (ARE/OBS) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Rund 500 Meter Luftlinie nordöstlich des Bahnhofs Bülach befindet sich die Schulhausanlage «Hohfuri». Für das Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan die Zone für öffentliche Bauten massgebend. Direkt südlich angrenzend an die Schulanlage «Hohfuri» befindet sich das Grundstück Kat.-Nr. 6905. Dieses befindet sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone (W3) und ist im Besitz der Stadt Bülach. Derzeit wird das Grundstück (Schülergartenweg 5 und 7) als Kindergarten respektive Hort genutzt. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde geprüft, wie sich die Schulrauminfrastruktur im Gebiet «Hohfuri» weiterentwickeln lässt. Gemäss Studie ist auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6905 ein Neubau mit Hort, Kindergartenennutzungen und Klassenzimmer vorgesehen, welcher die Schulanlage «Hohfuri» entlasten kann.

Für die geplante bauliche Weiterentwicklung und Erweiterung der Schulanlage «Hohfuri» soll das Grundstück Kat.-Nr. 6905 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 6903 (Hohfuristrasse) von der Wohnzone (W3) in die Zone für öffentliche Bauten (OeB II) umgezont werden. Mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung erfolgt ausschliesslich eine Anpassung des Zonenplans. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird nicht angepasst.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan Mst. 1:2500 (Ausschnitt «Hohfuri») vom 10. Februar 2022
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. Februar 2022



- Bericht Machbarkeitsstudie «Schulanlage Hohfuri» vom 17. August 2021

2. Gesamtbeurteilung

Planungsrechtlicher Kontext

Das von der Umzonung betroffene Gebiet südlich des Schülergartenwegs, welches das Grundstück Kat.-Nr. 6905 sowie das Teilgrundstück Kat.-Nr. 6903 (Strassenparzelle) umfasst, befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets direkt angrenzend an das Zentrumsgebiet von kantonaler Bedeutung. Für das Umzonenungsgebiet werden im kantonalen Richtplan keine weiteren Festlegungen getroffen.

Gemäss regionalem Richtplan Unterland (Stand: 15. September 2021) befinden sich die von der Umzonung betroffenen Grundstücke im Gebiet für eine hohe bauliche Dichte, was einer Ausnützungsziffer von mindestens 60 % respektive einer Baumassenziffer von mindestens 2.7 m³/m² entspricht. Die Gemeinden haben sich in ihrer Nutzungsplanung an den angestrebten Nutzungsdichten zu orientieren.

Gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung (Stand: Festsetzung vom 15. November 2021), welcher im Januar 2022 dem Amt für Raumentwicklung zur Genehmigung eingereicht wurde, befindet sich das Umzonenungsgebiet im Handlungsraum «S4 Soliboden». Dieses Gebiet soll gemäss Richtplantext für Wohnen weiterentwickelt werden. Als Zielsetzung ist die Verdichtung im Rahmen des Sanierungsbedarfs sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums definiert.

Zusätzlich zu den Richtplanfestlegungen ist das Umzonenungsgebiet von der kommunalen Verkehrsbaulinie betroffen, welche mit Verfügung vom 2. Juli 2001 (TBA Nr. 1600/2001) neu festgesetzt wurde.

Würdigung

Mit der Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 6905 sowie des Teilgrundstücks Kat.-Nr. 6903 wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die beabsichtigte Schulraumerweiterung südlich des Schülergartenwegs realisieren zu können.

Die beabsichtigte Zonenplanänderung von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten entspricht den Vorgaben der übergeordneten Richtplanung, weicht jedoch von der kommunalen Richtplanung ab. Die Abweichung ist im Revisionsdossier zu thematisieren und gemäss den Vorgaben von § 16 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu begründen. Des Weiteren sind untergeordnete Korrekturen im Bericht nach Art. 47 RPV notwendig.

Aus kantonalen Sicht kann der Zonenplanänderung «Hohfuri» zugestimmt werden, sofern die nachfolgend erwähnten Auflagen in die Überarbeitung einfließen.

3. Beurteilung im Einzelnen

Zonenplan

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In Zonen für öffentliche Bauten sind Grundstücke einzuteilen, die von ihren Eigentümern für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben beansprucht werden (§ 60 Abs. 1 PBG). In Anbetracht



der Erweiterungsabsicht der Schulanlage Hohfuri südlich des Schülergartenwegs, ist die Zuweisung des Grundstücks Kat.-Nr. 6905 sowie des Teilgrundstücks Kat.-Nr. 6903 nachvollziehbar und entspricht der Zweckbestimmung gemäss PBG. Weiter ist Bedingung für die Zuweisung eines Gebiets in eine Zone für öffentliche Bauten indes, dass das Grundstück bereits einer Institution gehört, welche eine öffentliche Aufgabe erfüllt. Das Gebiet ist im Besitz der Stadt Bülach, wonach diese Vorgabe ebenfalls erfüllt ist.

Abweichung zur kommunalen Richtplanung

Gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung (Stand: Festsetzung vom 15. November 2021) befindet sich das Umzonungsgebiet im Handlungsraum «S4 Soliboden». Dieses Gebiet soll gemäss Richtplantext für Wohnen weiterentwickelt werden. Mit der Zonenplanänderung sind jedoch neue Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben vorgesehen. Die Umzonung weicht somit von der Festlegung im kommunalen Richtplan ab. Gemäss § 16 PBG haben die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind. Im Revisionsdossier ist die Abweichung zur kommunalen Richtplanung zu thematisieren und zu begründen.

- ➔ Die Abweichung der Zonenplanänderung zum kommunalen Teilrichtplan Siedlung ist zu thematisieren und nachvollziehbar gemäss Vorgabe von § 16 PBG zu begründen.
- ➔ Die Aussage, dass die kommunale Richtplanung nicht im Widerspruch zu einer Umzonung steht, ist im Bericht nach Art. 47 RPV zu korrigieren. Kap. 2.4.1 ist demnach zu überarbeiten und auf die noch vorzunehmende Abhandlung der Richtplanabweichung abzustimmen.

Hohe bauliche Dichte

Gemäss § 60 Abs. 3 PBG kann die BZO Vorschriften zur Zone für öffentliche Bauten erlassen. Die BZO der Stadt Bülach regelt unter Ziff. 7 ausschliesslich die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Zulässigkeit von geschlossenen Überbauungen. Eine maximale Ausnutzung wird nicht festgelegt. Demnach lässt sich in der Zone für öffentliche Bauten die angestrebte hohe bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan Unterland realisieren.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet grenzt an die Schulanlage Hohfuri. Diese liegt zwar ausserhalb des im ISOS erfassten Ortsbildperimeters von Bülach, wird aber mit einem Hinweis erwähnt und folgendermassen beschrieben:

«Drei um Pausenplatz angeordnete Giebelbauten, z. T. in rotem Sichtbackstein, 1959, Erweiterungstrakt, E. 20. Jh., Umbau/Anbau Hauptgebäude, A. 21. Jh. Die eindrückliche Anlage von 1959 besteht durch die drei um einen Pausenplatz gruppierten Baukörper und den gezielten Einsatz von rotem Sichtbackstein.»

Die Beeinträchtigung des Ortsbilds kann ausgeschlossen werden. Eine Bezugnahme des Neubaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6905 auf die bestehende Schulanlage wäre wünschenswert.



Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Kap. 1.1 – Anlass und Ziel

In Kap. 1.1 wird erläutert, dass die Strassenparzellen Nr. 6903 und 6904 in der Wohnzone «W 3.0» liegen. Das Grundstück Kat.-Nr. 6903 liegt jedoch mehrheitlich und das Grundstück Kat.-Nr. 6904 vollumfänglich in der Zone für öffentliche Bauten. Weiter wird unter diesem Abschnitt ausgeführt, dass das Grundstück Kat.-Nr. 6904 (Schülergartenweg) umgezont werden soll – gemäss Zonenplan soll der Schülergartenweg jedoch keine Änderung erfahren. Die Erläuterungen im ersten Abschnitt unter Kapitel 1.1 sind zu überprüfen und auf die Zonenplanänderung abzustimmen.

➔ Kapitel 1.1 im Bericht nach Art. 47 RPV ist gemäss den Erwägungen zu bereinigen.

Kap. 1.2 – Verweis Machbarkeitsstudie

In Kap 1.2 wird auf die Machbarkeitsstudie vom 11.07.2019 verwiesen. Als Beilage zum Revisionsdossier wurde jedoch die Machbarkeitsstudie mit Datum vom 07.07.2021 mit Revision vom 17.08.2021 eingereicht. Wir empfehlen das Datum der Machbarkeitsstudie im Bericht nach Art. 47 RPV zu korrigieren.

4. Hinweise für nachfolgende Verfahren

Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

Im zur Umzonung vorgesehenen Gebiet und in den daran angrenzenden Gebieten besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss (<http://maps.zh.ch>, Karte «Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, in der weiteren Planung die Befunde der Oberflächenabflusskarte für diese Gebiete zu plausibilisieren, zu interpretieren und bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Verbindliche Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabflusses gibt die SIA-Norm 261/1:2020.

5. Formelle Hinweise

Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung

Für die Genehmigung der Teilrevision sind die Unterlagen (Zonenplan, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste «Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter www.are.zh.ch (➔ Raumplanung ➔ Nutzungspläne ➔ Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument des Stadtrats inkl. einer Bescheinigung des Ablaufs der Referendumsfrist und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.



ÖREB-Kataster

In der Weisung vom 13. März 2017 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 4.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 4.4) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeolG) und § 9 Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [KÖREBKV]).

Publikation

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision der Nutzungsplanung «Hohfuri» rechtskräftig.

6. Weiteres Vorgehen

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflagen kann eine Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Hohfuri» in Aussicht gestellt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Stefan Pfister

SCHULANLAGE HOHFURI, BÜLACH SCHÜLERGARTENWEG



07.07.2021
Rev. 17.08.2021

Bericht Machbarkeitsstudie

Zertifiziert nach der ISO Norm 9001:2015



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Grundlagen	5
1.3	Zu beachtende Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Schulanlage Hohfuri	5
1.3.2	Klimanotstand	6
1.4	Vorgehen	6
2	Machbarkeit Schüलगartenweg	7
2.1	Bestand Schüलगartenweg 5 und 7	7
2.2	Definition Raumprogramm	7
2.3	Variantenfächer	8
2.3.1	Zu bearbeitende Varianten	8
2.3.2	Variante 1a mit 3 Klassenzimmern sowie Multifunktionsraum	8
2.3.3	Variante 1b mit 3 Klassenzimmern sowie Multifunktionsraum	9
2.3.4	Variante 2 mit 3 Klassenzimmern und Klein-Turnhalle	10
3	Grobkostenschätzungen	12
3.1	Enthaltene Kosten	12
3.2	Nicht enthaltene Kosten	13
3.3	Kostentreibende Risikofaktoren	13
3.4	Grobkostenschätzung Schüलगartenweg	13
3.5	Zu berücksichtigen in der weitergehenden Planung	13
4	Mögliche Vorgehensvarianten	14
4.1	Direktaufträge, Einladungsverfahren oder öffentliche Ausschreibung für Architekten	14
4.2	Architekturwettbewerb / Studienaufträge nach SIA	15
4.2.1	Planung	15
4.2.2	Realisierung	16
4.2.3	Ausführung unter Leitung Architekt	16
4.2.4	Ausführung mit Totalunternehmer (TU)	17
4.3	Durchführen einer Gesamtleistungssubmission	17
4.3.1	Bauen durch die öffentliche Hand	17
4.3.2	Grundgedanke der Gesamtleistungsanbieter - Submission	18
4.4	Ablauf der Verfahren	19
4.4.1	Ablauf mit Wettbewerb / Studienauftrag	19
4.4.2	Ablauf mit Gesamtleistungsausschreibung	19
4.4.3	Zeitbedarf	20
4.4.4	Kostenschätzung Gesamtleistungssubmission	20
5	Schlussfolgerung/ Empfehlung	21

Bericht Machbarkeitsstudie
Schülergartenweg, Bülach

Anhang A: Kostenschätzung	22
Anhang B: Auszug Pläne Variante 1a	23
Anhang C: Auszug Pläne Variante 1b	25
Anhang D: Auszug Pläne Variante 2	26
Anhang E: Raumprogramm (Grundlage)	27

IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Bülach

Auftragnehmer

Landis AG, Bauingenieure + Planer, Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil

Verfasser

André Wenzinger, DAS FH Bauverwalter, Projektleiter

Thomas Brocker, dipl. Techniker Hochbau HF

Judith Cahannes Begni, Hochbauzeichnerin

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Hort Hort/ Tagesstruktur

Kiga Kindergarten

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die "Erweiterung Schulanlage Hohfuri" war im September 2018 im Stadtrat traktandiert.

Am 3. September 2018 hat der Gemeinderat den Planungskredit für die "Erweiterung und Umbau der Schulanlage Allmend" (ehem. Böswisli) zurückgewiesen. Es soll für dieses Projekt eine Machbarkeitsstudie mit diversen Varianten als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat ausgearbeitet werden.

Daraufhin wurde entschieden das Traktandum "Erweiterung Schulanlage Hohfuri" beim Stadtrat entfallen zu lassen und auch für die Entwicklung der "Schulanlage Hohfuri" eine "Denkpause" einzulegen und den Variantenfächer mittels erweiterter Machbarkeitsstudie in Varianten zu öffnen und zu dokumentieren.

Die Landis AG durfte diese Studie erstellen. Ein Variantenvergleich zeigte klar, dass eine „eigenständige Überbauung des Grundstücks "Guss" im Norden von Bülach und die spätere Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 6 Klassenzimmer" gegenüber der „Erweiterung der Schulanlage Hohfuri um 12 Klassenzimmer" zu bevorzugen sei. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil das Grundstück "Guss" explizite für die Schulnutzung erworben wurde. Der Stadtrat erachtet es als wichtig, dieses damals gemachte «Versprechen» umzusetzen und so die neuen Quartiere Bülach Nord aufzuwerten.

Sowohl die Primarschulpflege als auch der Stadtrat schlossen sich dieser Empfehlung an. Am 30. September 2019 wurden die Ergebnisse der Studie dem Parlament vorgestellt. Es ist nun vorgesehen für das Grundstück «Guss» eine Gesamtleistungssubmission durchzuführen.

Gemäss telefonischer Besprechung vom 29.01.2021 ist zudem angedacht, die zwischenzeitlich realisierten Modulbauten auf der Schulanlage Hohfuri längerfristig zu belassen.

Auch soll das Grundstück am Schüलगartenweg überbaut und so der zusätzlich benötigte (Schul-)Raum bei der Schulanlage Hohfuri realisiert werden.

Dafür ist das Raumprogramm festzulegen und die Umsetzbarkeit mittels Machbarkeitsüberlegungen zu definieren. Der Fokus für die weitergehenden Arbeiten soll auf dem Vorgehenskonzept liegen. Es sollen verschiedene Varianten aufgezeigt und einander gegenübergestellt werden. Ziel ist es, das für dieses Vorhaben mit diesen Rahmenbedingungen sinnvollste Vorgehen (Realisierung mittels Modulbau (Vorgehen analog bisherigen Modulbauten der Stadt Bülach), konventionelle Realisierung, Gesamtleistungssubmission, etc.) definieren zu können.

1.2 Grundlagen

Folgende Dokumente bilden die Grundlagen dieses Berichts:

- Vorentscheid betr. Zonenkonformität und hinreichende Erschliessung eines Neubaus als Erweiterung der Schulanlage Hohfuri (Schülergartenweg 5 und 7) vom 12.04.2017

Das in der Wohnzone gelegene Grundstück Nr. 6905 (Schülergartenweg 5+7) liegt direkt angrenzend an die Schulanlage Hohfuri und ist im Besitz der Stadt Bülach.

Heute sind folgende Nutzungen auf dem Grundstück vorzufinden:

- Hort Pavillon Tanne
- Hort Pavillon Garten

Mittels Vorentscheid mit Verbindlichkeit für Dritte (mit Beschlussdatum vom 12.04.2017) betr. Zonenkonformität und hinreichende Erschliessung eines Neubaus als Erweiterung der Schulanlage Hohfuri wurde bereits im Vorfeld abgeklärt, dass eine "*Erweiterung der öffentlichen Schulanlage [...] sich nahtlos in die Wohnumgebung ein[fügt]*". Auch die Erschliessung "*durch die Solibodenstrasse [ist] gegeben.*"

- Machbarkeitsstudie Landis AG, 11.07.2019

Folgendes ist am Schülergartenweg in der Machbarkeitsstudie vorgesehen:

Neubau Hort / Kiga Grundstück Nr. 6905 (Schülergartenweg 5+7)

Der Neubau nimmt die Nutzungen Hort und Kiga auf und entlastet so die Schulanlage Hohfuri. Mit den separaten Aussenbereichen wird so peripher aber doch mit direkter Anbindung an die Schulanlage der notwendige Raum für zwei Kindergärten und den Hort auf 2 Geschossen zur Verfügung gestellt.

- Telefonat Markus Fischer / Serge Bütler (Landis AG) vom 29.01.2021
- Besprechung Markus Fischer / Thomas Brocker / André Wenzinger vom 20.04.2021

1.3 Zu beachtende Rahmenbedingungen

1.3.1 Schulanlage Hohfuri

Für die Erarbeitung der Machbarkeitsvarianten wurden verschiedene Rahmenbedingungen beachtet:

- Raumprogramm
- Erweiterung auf Parzelle Kat.-Nr. 6905
Die Erweiterung der Schulanlage soll auf der Parzelle Kat.-Nr. 6905 „Schülergartenweg“ erfolgen.
- Heizung
Die Fernheizung soll möglichst erhalten bleiben.

1.3.2 Klimanotstand

Am 15.04.2019 wurde ein Postulat des Gemeinderats an den Stadtrat überwiesen, welches unter anderem folgenden Wortlaut beinhaltet:

"Der Stadtrat erarbeitet eine Strategie, welche die Senkung der CO₂-Nettoemissionen auf null bis 2030 anstrebt und diese bis spätestens 2050 erreicht. Dabei werden sowohl Emissionen von Produktion wie auch von Verbrauch berücksichtigt."

Weitergehende Baustandards, welche über das Minergie-Label hinausgehen, z.B. Minergie-P-ECO, können zu Mehrkosten führen. Diese sind in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

Erläuterungen (Quelle: www.minergie.ch):

Minergie: "Der Minergie-Baustandard richtet sich an Bauherren und Planende mit überdurchschnittlichen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie."

Minergie-P: "Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie. Insbesondere wegen einer herausragenden Gebäudehülle."

Minergie-ECO: "Minergie-ECO ist ein Kooperationsprojekt der Vereine Minergie und eco-bau. Minergie-ECO ergänzt die drei Minergie-Baustandards mit den Themen Gesundheit und Bauökologie. Dabei werden gesundheitliche Aspekte in den Themen "Tageslicht", "Schallschutz" und "Innenraumklima" berücksichtigt. Die Themen "nachhaltiges Gebäudekonzept", "Materialisierung und Prozesse" sowie "Graue Energie" beinhalten bauökologische Anforderungen."

1.4 Vorgehen

Der Projektablauf war wie folgt:

- | | |
|--|------------------------|
| ■ Entscheid und Beauftragung Machbarkeit | Kick-off am 20.04.2021 |
| ■ Grundlagenbeschaffung | ab 21.04.2021 |
| ■ Definition Raumprogramm | 19.05.2021 |
| ■ Zustellung Entwurf Bericht | 18.06.2021 |
| ■ Info Schulpflege | 29.06.2021 |
| ■ Überarbeitung Entwurf Bericht | 07.07.2021 |
| ■ Info Stadtrat | 14.07.2021 |
| ■ Fertigstellung bereinigter Bericht | 18.08.2021 |
| ■ Info Schulpflege, Stadtrat | 23.08.2021 |

2 Machbarkeit Schülergartenweg

2.1 Bestand Schülergartenweg 5 und 7

Das in der Wohnzone W 3.0 gelegene Grundstück Nr. 6905 (Schülergartenweg 5+7) liegt direkt angrenzend an die Schulanlage Hohfuri und ist im Besitz der Stadt Bülach.

Heute sind folgende Nutzungen auf dem Grundstück vorzufinden:

- Hort Pavillon Tanne
- Hort Pavillon Garten

Mittels Vorentscheid mit Verbindlichkeit für Dritte (mit Beschlussdatum vom 12.04.2017) betr. Zonenkonformität und hinreichende Erschliessung eines Neubaus als Erweiterung der Schulanlage Hohfuri wurde bereits im Vorfeld abgeklärt, dass eine "Erweiterung der öffentlichen Schulanlage [...] sich nahtlos in die Wohnumgebung ein[fügt]". Auch die Erschliessung "durch die Solibodenstrasse [ist] gegeben."

Der positive Entscheid hatte eine Gültigkeit von 3 Jahren.

Zum Vorentscheid nimmt Roger Dällenbach, Leiter Hochbau und Energie, Stadt Bülach mit Mail vom 8. Juni 2021 wie folgt Stellung:

Es ist korrekt, dass die Gültigkeit von Vorentscheiden analog wie bei Baubewilligungen, auf drei Jahre beschränkt ist. Aufgrund einer ersten Sichtung dürften sich wohl an der Beurteilung keine Änderungen ergeben, der im Vorentscheid festgestellte Sachverhalt könnte nun aber im Baubewilligungsverfahren wieder angefochten werden. Um frühzeitig (wieder) Rechtssicherheit in diesen Fragen zu erlangen, müsste das Vorentscheidsgesuch nochmals neu eingereicht werden. Wenn das Vorhaben zeitlich kritisch ist, macht es aber mehr Sinn, direkt die Baueingabe einzureichen.

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach vom 18. Mai 2015 beträgt die Baumassenziffer für Hauptgebäude max. 3.00 m³/m². Somit ist auf dem Grundstück mit der jetzigen Zonierung ein **maximales Bauvolumen von 6'480m³** (oberirdische Baumasse) möglich.

Gleichzeit mit dem Vorentscheid der Zonenkonformität kann auch das Volumen und die Setzung des Projektes bewilligungstechnisch abgesichert werden.

Die Landis AG empfiehlt der Stadt Bülach die Umzonung des Grundstückes in die Zone für öffentliche Bauten. Alternativ müsste die Zonenkonformität wie auch das Volumen und die Setzung des Projektes mittels Vorentscheid geklärt werden.

2.2 Definition Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde auf Basis der Definitionen gemäss Besprechung mit Markus Fischer erstellt. Anfang Mai fand die Vernehmlassung des Raumprogrammes durch die Schul- und Hortleitung statt. Dieses ist dem Anhang E zu entnehmen.

2.3 Variantenfächer

2.3.1 Zu bearbeitende Varianten

Für die Ergänzung der Schulanlage Hohfuri werden zwei grundsätzliche Varianten erfasst, dargestellt und rechnerisch aufgearbeitet (siehe Anhang B, C und D):

- **Variante 1 (1a+1b):** Neubau Schülegartenweg mit 2 Kindergärten, 2 Horträumen und 3 Klassenzimmer und zugehörigen Nebennutzungen sowie Multifunktionsraum.
- **Variante 2:** Neubau Schülegartenweg mit 2 Kindergärten, 2 Horträumen und 2 Klassenzimmer und zugehörigen Nebennutzungen.

Auf Grund des grossen Raumbedarfes der Schule Bülach und in Sinne einer optimalen Ausnutzung der Parzelle Nr. 6905 (Schülegartenweg 5+7) wurde auf die Erarbeitung dieser Variante verzichtet.

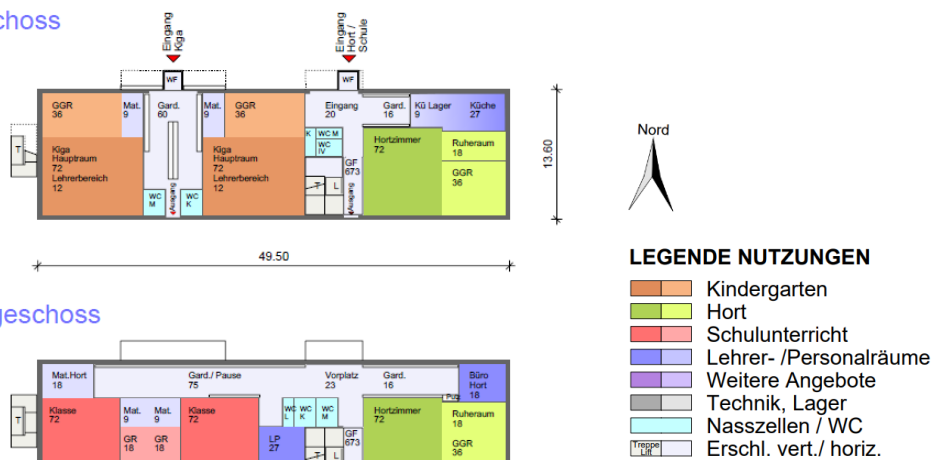
Nach Prüfung des ersten Berichtes durch die Schulpflege und den Stadtrat wurde ein weitere Variante gewünscht, bei der der Multifunktionsraum zu einer Klein-Turnhalle vergrössert wird (siehe Anhang D).

- **Variante 2:** Neubau Schülegartenweg mit 2 Kindergärten, einer Klein-Turnhalle, 2 Horträumen und 3 Klassenzimmer und zugehörigen Nebennutzungen.

2.3.2 Variante 1a mit 3 Klassenzimmern sowie Multifunktionsraum

Neubau Hort / Kiga / Klassenzimmer Grundstück Nr. 6905 (Schülegartenweg 5+7)

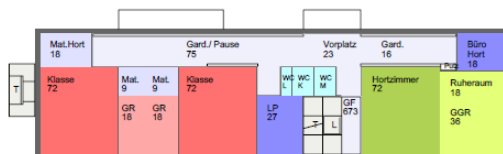
Erdgeschoss



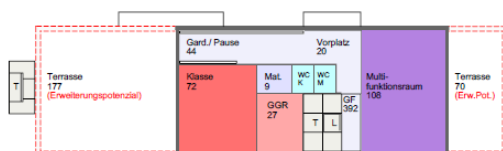
LEGENDE NUTZUNGEN

- Kindergarten
- Hort
- Schulunterricht
- Lehrer- /Personalräume
- Weitere Angebote
- Technik, Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert./ horiz.

1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Verkleinerung Grundrisse, ohne Massstab (Massstäbliche Pläne siehe Anhang B)

Der Neubau weist im EG zwei Kindergärten mit separatem Zugang zum Aussenraum auf. Separat erschlossen ist zudem der Hort, die drei Klassenzimmer und der Multifunktionsraum. Der Hort befindet sich auf dem EG und 1. OG verteilt und hat einen direkten Ausgang zur Aussenfläche. Eine Kombi-Nutzung des Aussenraums von Hort und Kindergarten ist sehr gut möglich und konzipiert so eine grosszügigere Aussenfläche. Die Klassenzimmer und die angrenzenden Gruppenräume befinden sich im 1. und 2. OG. Weiter befindet sich im 2. OG ein Multifunktionsraum sowie zwei Dachterrassen (Erweiterungspotential).

Gebäudevolumen

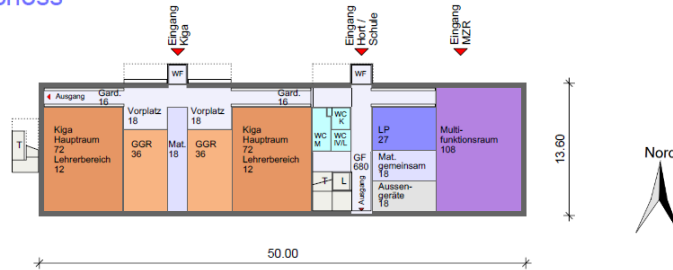
- Max. zulässiges überirdisches Bauvolumen der jetzigen Zonierung: 6'480m³
- IST gemäss Machbarkeit: 6'423m³

Das Volumen ist mit der jetzigen Zonierung ausgereizt.

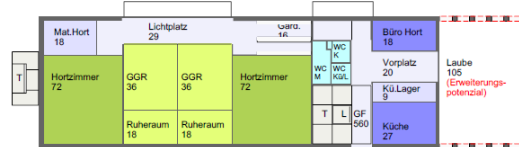
2.3.3 Variante 1b mit 3 Klassenzimmern sowie Multifunktionsraum

Neubau Hort / Kiga / Klassenzimmer Grundstück Nr. 6905 (Schülergartenweg 5+7)

Erdgeschoss



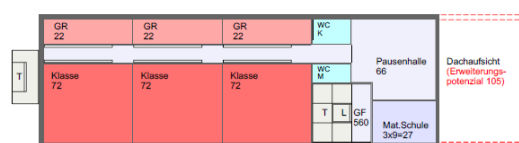
1.Obergeschoss



LEGENDE NUTZUNGEN

- Kindergarten
- Hort
- Schulunterricht
- Lehrer- /Personräume
- Weitere Angebote (Erweiterungspotenzial)
- Technik, Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert./ horiz.

2.Obergeschoss



Verkleinerung Grundrisse, ohne Masstab (Masstäbliche Pläne siehe Anhang C)

Der Neubau weist im EG zwei Kindergärten mit separatem Zugang zum Aussenraum sowie einen Multifunktionsraum auf. Separat erschlossen ist zudem der Hort und die drei Klassenzimmer. Der Hort befindet sich im 1. OG und hat einen direkten Ausgang zu einer Dachterrasse. Eine Kombi-Nutzung des Aussenraums von Hort und Kindergarten ist sehr gut möglich und konzipiert so eine grosszügigere Aussenfläche. Die Klassenzimmer und die angrenzenden Gruppenräume befinden sich im 2. OG. Das Gebäude kann seitlich auf zwei Geschossen erweitert werden.

Gebäudevolumen

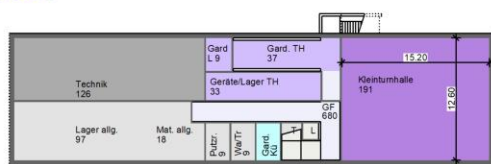
- Max. zulässiges überirdisches Bauvolumen der jetzigen Zonierung: 6'480m³
- IST gemäss Machbarkeit: 6'578m³

Das Volumen ist mit der jetzigen Zonierung leicht überschritten. Mit Optimierungen / Im Rahmen des Wettbewerbs kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Raumprogramm innerhalb des zulässigen umgesetzt werden kann.

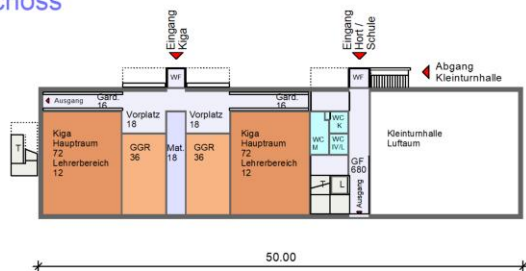
2.3.4 Variante 2 mit 3 Klassenzimmern und Klein-Turnhalle

Neubau Hort / Kiga / Klassenzimmer Grundstück Nr. 6905 (Schülergartenweg 5+7)

Untergeschoss



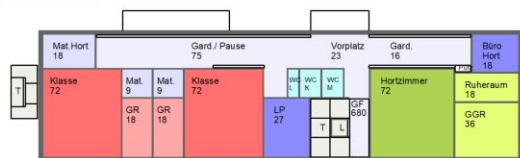
Erdgeschoss



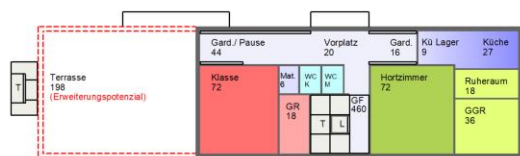
LEGENDE NUTZUNGEN

- Kindergarten
- Hort
- Schulunterricht
- Lehrer- /Personalräume
- Weitere Angebote
- Technik, Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert./ horiz.

1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Verkleinerung Grundrisse, ohne Masstab (Masstäbliche Pläne siehe Anhang D)

Der Neubau weist im EG zwei Kindergärten mit separatem Zugang zum Aussenraum sowie über das Unter- und Erdgeschoss eine Klein-Turnhalle (Raumhöhe 6.1 m) mit Materialraum auf. Separat erschlossen ist zudem der Hort und die drei Klassenzimmer. Eine Kombi-Nutzung des Aussenraums von Hort und Kindergarten ist sehr gut möglich und konzipiert so eine grosszügigere Aussenfläche. Das Gebäude kann im 2. OG um ein Klassenzimmer mit Gruppen- und Nebenräumen erweitert werden.

Gebäudevolumen

- Max. zulässiges überirdisches Bauvolumen der jetzigen Zonierung: 6'480m³
- IST gemäss Machbarkeit: 6'706m³

Das Volumen ist bei der jetzigen Zonierung überschritten. In der weiteren Projektierung / Im Rahmen des Wettbewerbs müssen Optimierungen gesucht werden. Generell empfiehlt die Landis AG der Stadt Bülach die Umzonung des Grundstückes in die Zone für öffentliche Bauten. Alternativ müsste die Zonenkonformität wie auch das Volumen und die Setzung des Projektes mittels Vorentscheid geklärt werden.

3 Grobkostenschätzungen

3.1 Enthaltene Kosten

Bereits für die Potentialstudie Guss wurden Einheitspreise, Schätzungen, etc. für die Grobkostenschätzung ($\pm 25\%$) zu Grunde gelegt. Auf dieser Basis wurden die vorliegenden Grobkostenschätzungen ergänzt, damit die Potentialstudie Guss sowie die Machbarkeitsstudie Hohfuri mit den hier vorliegenden Machbarkeitsvarianten verglichen werden kann.

In der Grobkostenschätzungen sind folgende Kostenannahmen berücksichtigt:

- BKP 1: Vorbereitungsarbeiten
 - Pauschal 3% von BKP 2
 - Rückbaukosten: Die Rückbaukosten sind mit CHF 60/m³ berücksichtigt. Die bestehenden Bauvolumen wurden abgeschätzt.
- BKP 2: Gebäude
 - Neubaukosten Schulbau: Die Neubaukosten wurden mit CHF 750/m³ (nach SIA 416) angenommen.
 - Die Kosten für die Unterkellerung sind mit CHF 450/m³ berücksichtigt.
- BKP 4: Umgebung
 - Die Flächen (befestigte Flächen, Grünflächen, etc.) wurden aufgrund der Machbarkeitsstudien grob ermittelt und in der Grobkostenschätzung mit verschiedenen Kostenkennwerten berücksichtigt.
 - Für die Ausstattung und die Bepflanzung sind separate Beträge in den Grobkostenschätzungen berücksichtigt.
- BKP 5: Baunebenkosten
 - Pauschal 5% von BKP 1+2
- BKP 9: Ausstattung
 - Die Kosten für die Möblierungen wurden bereits aufgrund des vorhandenen Machbarkeitsstudien Allmend und Hohfuri vom 11. Juli 2019 ermittelt und entsprechend berücksichtigt. Für die vorliegenden Kostenschätzungen wurde die Liste entsprechend ergänzt.
- MwSt.
Mehrwertsteuer von 7.7%
- Reserve
Für einen Neubau hat diese 5% zu betragen.

Für die Varianten 1a, 1b und 2 wurden Grobkostenschätzungen ($\pm 25\%$) erstellt. Die detaillierten Berechnungen liegen dem Bericht als Anhang A bei.

3.2 Nicht enthaltene Kosten

Die Auswirkungen des "Klimanotstands" in Bülach sind nicht in der Kostenschätzung enthalten. Erhöhte Anforderungen an die Bauwerke, welche über Minergie Standard hinausgehen, können zu Mehrkosten führen.

Der Planungskredit ist in der Kostenschätzung nicht enthalten. Die notwendigen Kosten für Provisorien sind nicht berücksichtigt. Zudem sind die notwendigen Kosten für Umzüge nicht berücksichtigt

3.3 Kostentreibende Risikofaktoren

Folgende kostentreibenden Faktoren wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie eruiert:

- Baugrund
- Zustand Kanalisation
- Schadstoffe (Asbest- und PCB-Gutachten, Innenraumschadstoffe (z.B. Naphthalin), etc.) / PAK (Teerhaltige Beläge)

3.4 Grobkostenschätzung Schüलगartenweg

Für drei Varianten (1a, 1b und 2) wurden Grobkostenschätzungen ($\pm 25\%$) erstellt. Die detaillierten Berechnungen liegen dem Bericht als Anhang A bei.

	Variante 1a	Variante 1b	Variante 2
Grobkostenschätzung BKP 1-9	CHF 7'400'000	CHF 7'500'000	CHF 8'700'000

3.5 Zu berücksichtigen in der weitergehenden Planung

Für die weitergehende Planung nach der Machbarkeitsstudie sind voraussichtlich folgende Grundlagen erforderlich:

- Geologische Untersuchungen inkl. Altlastengutachten (Baugrund)
- Pflichtenheft Fachplaner (HLKSE)
- Kanalisationsaufnahmen
- Schadstoffgutachten (Asbest-, PCB-, PAK-Gutachten, etc.)
- Lärmgutachten

Viele dieser Grundlagen sind für den Bau kostenrelevant und könnten massgeblichen Einfluss auf die Höhe des Baukredits, resp. der Entwicklung der Baukosten, haben.

Generell empfiehlt die Landis AG der Stadt Bülach die Umzonung des Grundstückes in die Zone für öffentliche Bauten. Alternativ müsste die Zonenkonformität wie auch das Volumen und die Setzung des Projektes mittels Vorentscheid geklärt werden.

4 Mögliche Vorgehensvarianten

Für das Projekt Schülergartenweg, mit welchem 2 Kindergärten, 2 Horträume und 3 Klassenzimmer generiert werden sollen, sind nachfolgende Vorgehensvarianten möglich:

- **Direktauftrag, Einladungsverfahren oder öffentliche Ausschr. für Arch.** siehe Kap. 4.1
- Durchführung **Architekturwettbewerb / Studienaufträge nach SIA** siehe Kap. 4.2
 - anschliessend: Ausführung unter Leitung Architekt siehe Kap. 4.2.3
 - anschliessend: Ausführung mit Totalunternehmer (TU) siehe Kap. 4.2.4
- Durchführen einer **Gesamtleistungssubmission** siehe Kap. 4.3

Nachfolgend werden die einzelnen Verfahren grob erläutert und die Vor- und Nachteile dargelegt.

4.1 Direktaufträge, Einladungsverfahren oder öffentliche Ausschreibung für Architekten

Direktauftrag an Architekten

Ein "Architekt des Vertrauens" wird damit beauftragt, für das Vorhaben ein Projekt auszuarbeiten (Direktauftrag). Er müsste das Vorhaben, bis Stufe Bauprojekt bearbeiten, damit mit dem sogenannten Kostenvoranschlag (KV) ein Baukredit eingeholt werden könnte.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Die Bauherrschaft kann einem Architekten einen Direktauftrag erteilen.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Es kann nicht die Bestvariante aus verschiedenen Projekten ausgewählt werden. Das Entstehen von verschiedenen Lösungsansätzen wird so verhindert.
- Der Schwellenwert für einen Direktauftrag (CHF <150'000) ist auch bereits bei kleineren Bauvorhaben (z.B. Neubau Doppelkindergarten) voraussichtlich überschritten. Ein solches Vorgehen verletzt die Submissionsgesetzgebung und ist fachlich und politisch nicht opportun.

Die Landis AG rät im vorliegenden Fall davon ab, ein solches Verfahren zu wählen.

Einladungsverfahren für Architekten

Mehrere Architekten, welche bereits einmal ähnliche Vorhaben erfolgreich bearbeitet haben, werden eingeladen, eine Honorarofferte einzureichen (Einladungsverfahren). Zusätzlich kann beispielsweise eine Projektskizze verlangt werden, welche aufzeigt wie die Architekten das Vorhaben angehen wollen.

Der Gewinner müsste das Vorhaben, bis Stufe Bauprojekt bearbeiten, damit mit dem sogenannten Kostenvoranschlag (KV) ein Baukredit eingeholt werden könnte.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Die Bauherrschaft kann Architekten für den Auftrag einladen, welche eine solche Aufgabe bereits einmal gelöst haben.
- Die Ideenskizzen ergeben einen Eindruck, wie die Planer die Aufgabe angehen würden.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Eine Projektskizze entwickelt noch keine Verbindlichkeit und ist nicht genügend detailliert, um klar Vor- und Nachteile beurteilen zu können.
- Der Schwellenwert für ein Einladungsverfahren (CHF <250'000) wäre ebenfalls rasch überschritten. Ein solches Vorgehen kann bei einem kleineren Projekt wie dem Neubau Schülergartenweg in Betracht gezogen werden. Die Ausführung muss dann aber durch einen Totalunternehmer oder ein separates Bauleitungsbüro übernommen werden, das ansonsten der Submissions-Schwellenwert überschritten würde.

Die Landis AG rät im vorliegenden Fall davon ab, ein solches Verfahren zu wählen.

Öffentliche Ausschreibung für Architekten

Mittels Präqualifikation können sich Architekturbüros auf eine Ausschreibung melden, bei welcher sie Referenzen abgeben, welche aufzeigen, dass sie bereits ähnliche Vorhaben erfolgreich bearbeitet haben. Die bestgeeigneten Architekturbüros werden präqualifiziert und für die Erstellung einer Honorarofferte zugelassen. Zusätzlich kann beispielsweise, wie im Einladungsverfahren, eine Projektskizze verlangt werden, welche aufzeigt wie die Architekten das Vorhaben angehen wollen.

Der Gewinner müsste das Vorhaben, bis Stufe Bauprojekt bearbeiten, damit mit dem sogenannten Kostenvoranschlag (KV) ein Baukredit eingeholt werden könnte.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Die Ideenskizzen ergeben einen Eindruck, wie die Planer die Aufgabe angehen würden.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Eine Projektskizze entwickelt noch keine Verbindlichkeit und ist nicht genügend detailliert, um klar Vor- und Nachteile beurteilen zu können. Es ist kein Projekt-Wettbewerb erfolgt.

Die Landis AG rät im vorliegenden Fall davon ab, ein solches Verfahren zu wählen.

4.2 Architekturwettbewerb / Studienaufträge nach SIA

4.2.1 Planung

Diese Verfahren sind sehr detailliert über eine SIA Norm beschrieben und reglementiert. Grundsätzlich werden Architekturteams offen oder über eine Präqualifikation aufgefordert, ein Wettbewerbsprojekt für das geplante Vorhaben auszuarbeiten. Hierfür werden sie entschädigt. Es ist möglich den Wettbewerb* / den Studienauftrag** mehrstufig durchzuführen, sodass die Anzahl der möglichen Lösungsvarianten im Laufe des Verfahrens verringert wird.

* Definition "Wettbewerb": Der Architekturwettbewerb bietet ein grosses Spektrum an Lösungsmöglichkeiten. Zur Gewährung der objektiven Beurteilung der Beiträge wird er ausschliesslich anonym durchgeführt. Für die meisten Aufgaben hat sich der einstufige Wettbewerb im offenen Verfahren bewährt, da er die grösste Vielfalt von Lösungsmöglichkeiten bietet und für den Auftraggeber wirtschaftlich ist. (Quelle: sia.ch)

** Definition "Studienauftrag": Der Architekturstudienauftrag eignet sich für Verfahren, bei denen ein Dialog zwischen den Beteiligten notwendig ist und bei denen die Rahmenbedingungen flexibel gehandhabt werden müssen. Bekannte Anwendungsgebiete sind Aufgaben, bei denen zuerst die Rahmenbedingungen geklärt werden müssen. (Quelle: sia.ch)

Nach Abschluss des Wettbewerbs / des Studienauftrags wird ein Planungskredit eingeholt, mit welchem in der Regel ein Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeitet wird.

Der Wettbewerb / der Studienauftrag ist für Ersatzneubauten sinnvoll, wo lösungsorientiert vorgegangen werden muss. Bei einer "Umnutzung im Bestand", wo auch leistungsorientiert gehandelt werden muss, ist ein Wettbewerb / Studienauftrag eher ungeeignet.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Der Wettbewerb / Studienauftrag nach SIA stellt ein erprobtes Instrument dar, welches in Architekturreisen gut verankert ist.
- Bei der Ausschreibung nach SIA kann ein gewisser „Prestigegewinn“ für die Bauherrschaft resultieren. Dies vor allem durch eine hochkarätige Jury und entsprechende Publikationen.

Nachteile dieses Verfahrens:

Durch die klare Vorgabe der Norm resultieren:

- Hohe Kosten durch externe Fachleute
- „Fremdbestimmung“ durch unabhängige Fachleute, welche in der Jury in der Mehrzahl sein müssen.
- Hohe Kosten durch die auszuschüttenden Entschädigungen
- Kostenunsicherheit der anstehenden Planungsaufwendungen. Die Honorare für die anstehende Planung werden jeweils im Kostentarif, als Funktion der zu erwartenden Gebäudekosten „fixiert“. Das Durchführen und die Einhaltung eines Planungskredits werden hierdurch sehr erschwert.
- Es besteht kein Interesse daran die KV-Summe und / oder die Baukosten tief zu halten, da die Honorare an die Baukosten gekoppelt sind.
- Sehr zeitaufwändiges und teures Verfahren, bis ein Baukredit eingeholt werden kann. Bei Ablehnung müssten grosse Summen an Planungsleistungen abgeschrieben werden.

Einige Nachteile können verhindert werden, falls der Wettbewerb oder die Studienaufträge nur "in Anlehnung" an die SIA-Norm durchgeführt wird.

Die Landis AG rät im vorliegenden Fall davon ab, ein solches Verfahren zu wählen.

4.2.2 Realisierung

Unabhängig davon, wie das Projekt erarbeitet worden ist, muss anschliessend entschieden werden, wie die Realisierung durchgeführt werden soll. Dies kann entweder im klassischen Modell mit einer Bauleitung durch den Architekten oder die Übergabe an einen Totalunternehmer erfolgen.

4.2.3 Ausführung unter Leitung Architekt

Vorteile dieses Verfahrens:

- Es entstehen keine Schnittstellen, da der Architekt, der das Projekt ausgearbeitet hat, auch die Realisierung plant und durchführt.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Häufig sind Architekturbüros mehr auf den "Entwurf" spezialisiert. Hier können, beispielsweise durch den Bezug eines auf Bauführung spezialisierten Büros, trotzdem wieder Schnittstellen entstehen.
- Aufträge, die den Schwellenwert von CHF 300'000 im Bauhauptgewerbe oder CHF 150'000 im Baunebengewerbe überschreiten, müssen in öffentlichen Submissionsverfahren vergeben werden. Da doch ein erheblicher Teil der Arbeitsgattungen diesen Schwellenwert übersteigen wird (Baumeister, Elektriker, Sanitär, etc.), führt dies zu einem erheblichen administrativen und zeitlichen Aufwand für die Bauherrschaft.
- Die Aufträge sind dem „wirtschaftlich günstigsten Angebot“ zu erteilen. Abgebote zu Gunsten tieferer Kosten und lokaler Unternehmer können keine gemacht werden.

- Das Risiko von Kreditüberschreitungen liegt zu 100% beim Auftraggeber.
- Die Bauherrschaft hat diverse Vertragspartner, was die Planung und die Ausführung erheblich verkompliziert.

Die Landis AG rät davon ab, ein solches Verfahren zu wählen.

4.2.4 Ausführung mit Totalunternehmer (TU)

Für die Vergabe an einen Totalunternehmer muss nach dem Bauprojekt noch einmal ein Verfahren – eine sogenannte TU – Submission – durchgeführt werden. Diese ist kostenintensiv und benötigt zusätzlich rund ein $\frac{3}{4}$ Jahr.

Vorteile dieses Verfahrens:

- Nur noch ein Vertragspartner. Alle Vergaben erfolgen durch den TU ausserhalb der Submissionsgesetzgebung. Abgebote der lokalen / regionalen Unternehmer sind möglich.
- Das Risiko von Kreditüberschreitungen liegt beim TU.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Es entstehen Schnittstellen durch die Übergabe des Projekts vom Architekten und seinen Fachplanern an den Totalunternehmer. Wer haftet bei Fehlern in der TU – Ausschreibung (siehe Fall Letzigrund)?
- Zusätzliche Kosten um das Bauprojekt zu einer TU-Ausschreibung bringen zu können. Diese können je nach Planungstiefe sehr hoch werden.
- Zusätzlicher Zeitbedarf

Im vorliegenden Fall rät die Landis AG davon ab, ein solches Verfahren zu wählen.

4.3 Durchführen einer Gesamtleistungssubmission

4.3.1 Bauen durch die öffentliche Hand

Bei der Beschaffung von Bauten für die öffentliche Hand sind idealerweise verschiedene wichtige Rahmenbedingungen zu beachten:

- Die zu erstellenden Bauten haben möglichst gut die Anforderungen der Auftraggeberin zu erfüllen. Hierfür ist es sinnvoll, dass mehrere Planer die Aufgabenstellung studieren und Lösungsvorschläge einbringen.
- Die Bauten müssen termingerecht, in der geforderten Qualität und innerhalb des Baukredits – ohne Nachtragskredite - realisiert werden. Die Auftraggeberin soll möglichst kein finanzielles Risiko tragen müssen.
- Idealerweise soll ein einziger Ansprechpartner gegenüber der Behörde / Baukommission für die Einhaltung der Kosten, der Qualität sowie der Termine verantwortlich sein.
- Die Verfahren haben der Submissionsverordnung zu entsprechen. Vermieden werden soll aber, dass ein Projekt realisiert werden muss, welches zwar günstig ist, aber nicht den Anforderungen der Bestellerin entspricht. Das Verfahren soll lösungs- und zugleich leistungsorientiert sein.

4.3.2 Grundgedanke der Gesamtleistungsanbieter - Submission

Als Folge dieser Rahmenbedingungen hat die Firma Landis AG das Verfahren der „Gesamtleistungsausschreibung“ für die Bedürfnisse der öffentlichen Hand weiterentwickelt. Es wird dabei ein zweistufiges Verfahren durchgeführt. In einem ersten Schritt (Präqualifikation) werden geeignete Anbieter ausgesucht, welche den Nachweis erbringen, die gewünschte Gesamtleistung (Planung + Bau) erfolgreich ausführen zu können.

Parallel zur Präqualifikationsphase werden die „materiellen Ausschreibungsunterlagen“ ausgearbeitet. Diese umfassen typischerweise das Raumprogramm, die Raumbblätter und Fachplanerberichte sowie die Budgetpositionen und die bauherrenseitigen Zahlungen. Diese Unterlagen müssen aufzeigen, welche Vorgaben vom Gesamtleistungsanbieter zwingend zu beachten sind (z.B. Energiestandard, Umsetzung des Raumprogramms) und wo er Spielraum hat, um den Werkpreis optimieren zu können (funktionale Ausschreibung, architektonische Umsetzung des Vorhabens, etc.). Parallel dazu könnten die „formellen Grundlagen“ (Ausschreibung, Werkvertrag, Eingabeformulare, usw.) bereitgestellt werden.

Anschliessend erarbeiten die Gesamtleistungsanbieter (GLA) ein den Vorgaben der Bauherrschaft entsprechendes *verbindliches Angebot mit Kostendach für den Bau dieses Vorhabens*. Dieses Verfahren erfolgt nicht anonym, sondern mit einer Zwischenbesprechung. So kann sichergestellt werden, dass möglichst alle GLA Projekte anbieten, welche den Anforderungen der Auftraggeber entsprechen.

Entschädigungen

Die Höhe der Entschädigung muss fallweise festgelegt werden. Für ein Vorhaben wie der Neubau Schülergartenweg sollten jeweils rund CHF 25'000 – 35'000 pro Anbieter gesprochen werden, da von den Anbietern je ein Vorprojekt sowie eine Werkpreisofferte mit Kostendach erwartet wird.

Ansprüche aus dem Gewinn der GLA - Submission

Die Stadt Bülach erteilt auf Antrag des Submissionsausschusses dem Gewinner der Submission den Zuschlag. Nach Erteilen des Baukredits durch den Souverän erhält der Anbieter den Auftrag, das Siegerprojekt fertig zu planen und innerhalb der vereinbarten Frist schlüsselfertig zu erstellen. Die Planung verläuft natürlich in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft. *Wird kein Baukredit gesprochen, so bestehen keine weiteren Ansprüche des GLA.*

Vorteile dieses Verfahrens:

- Schlankes, kostengünstiges und transparentes Verfahren, welches mit einer einzigen öffentlichen Ausschreibung zum Ziel führt.
- Verfahren, welches durch die Zwischenbesprechung Möglichkeiten zur Projektoptimierung bereits während dem Submissionsverfahren bietet (nicht anonym).
- Hohe Kostensicherheit für die Bauherrschaft in Planung und Bau, da ein Kostendach mit offener Abrechnung zur Anwendung kommt.
- Der Baukredit kann auf Grundlage eines Kostendachs des GLA's eingeholt werden.
- Der GLA ist über Bonus- / Malusregelungen daran interessiert, für das Bauwerk günstige Lösungen zu suchen und es termingerecht fertig zu stellen.

- Durch den GLA hat die Auftraggeberin nur noch einen Ansprechpartner und muss Vergaben an Subunternehmer nicht selber durchführen. Lokale / regionale Anbieter erhalten die Chance des letzten Abgebots.
- Das Kostenrisiko liegt beim GLA.

Nachteile dieses Verfahrens:

- Die Anforderungen an das Bauwerk müssen vor der Durchführung des Verfahrens klar festgelegt werden. Da dies noch ohne Projekt erfolgt, stellen sich hohe Anforderungen an die mit der Vorbereitung beauftragte Baukommission (Vorstellungsvermögen).
- Das Raumprogramm muss abschliessend vor der Ausschreibung definiert sein. Die Bauherrschaft muss klare Nutzungsvorstellungen haben. Nachträge, welche während des Baus erfolgen, sind mehrkostenrelevant.
- Bei Umbauten / Umnutzungen / Sanierungen im Bestand müssen die Themen Statik (Erdbebenertüchtigung), Schadstoffe (Asbest- und PCB-Gutachten), etc. vorgängig "definitiv" abgeklärt sein.

4.4 Ablauf der Verfahren

4.4.1 Ablauf mit Wettbewerb / Studienauftrag

Bei der Durchführung eines **Architekturwettbewerbs / Studienauftrags** sind – unabhängig davon, ob er nach SIA oder modifiziert durchgeführt wird – sieben Hauptprozessschritte zu durchlaufen:

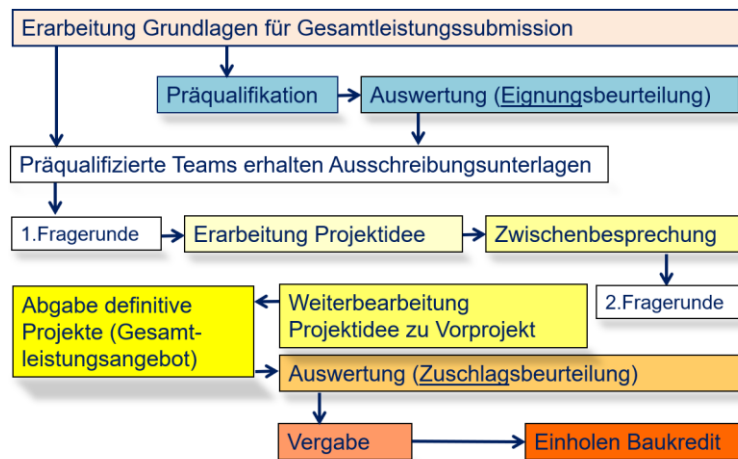
1. Einholen eines Planungskredits für das Wettbewerbs-/ Studienauftragsverfahren bei Gemeinderat
2. Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen
3. Präqualifikation der Planerteams („Architekten“)
4. Durchführung des Architekturwettbewerbs / Studienauftrags
5. Einholen des Planungskredits bei Gemeinderat
6. Nach erfolgter Erarbeitung des Projekts mit Kostenvoranschlag Einholen des Baukredits
7. Ausführungsplanung und Ausführung

4.4.2 Ablauf mit Gesamleistungsausschreibung

In einem Hauptprozess werden bei der **Gesamleistungsausschreibung** die Schritte „Suche des geeigneten Planers“, „Erteilung des Planungs- und Baukredits“ sowie Vergabe der Bauarbeiten in einem sehr frühen Zeitpunkt zusammengefasst:

1. Einholen eines Planungskredits für das Gesamleistungsverfahren bei Gemeinderat
2. Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen
3. Präqualifikation des Gesamleistungsanbieters (Team aus Architekten, Planern, Anbieter Bauleistung)
4. Durchführung der Gesamleistungssubmission
5. Einholen des Baukredits (inkl. Anteil Planung)
6. Ausführungsplanung und Ausführung

Der konkrete Ablauf der Gesamleistungssubmission stellt sich wie folgt dar:



4.4.3 Zeitbedarf

Es wird darauf verzichtet Ablaufpläne für die Direktbeauftragung von Architekten oder ein Einladungsverfahren zu erheben. Für den SIA Wettbewerb sowie ein Gesamleistungsverfahren wird vom Moment der **Auftragsauslösung an bis zur Vergabe an den Gesamtleistungsanbieter (vorbehältlich der Urnenabstimmung)** mit folgenden Zeitbedarf gerechnet:

- SIA Wettbewerb / Studienauftrag ca. 2½ - 3 Jahre
- Gesamleistungsausschreibung ca. 1½ - 2 Jahre
- Einladung Architekt /Ausführung Architekt ca. 1½ - 2 Jahre
- Einladung Architekt / TU-Ausschreibung ca. 2 – 2½ Jahre

Der Wettbewerb dauert deutlich länger, da 2x ein Planungskredit eingeholt werden muss und nach dem Verfahren noch eine Projektierung stattfinden muss.

4.4.4 Kostenschätzung Gesamleistungssubmission

Die Kosten für die Durchführung einer Gesamleistungssubmission belaufen sich je nach Variante auf ca. CHF 400'000-420'000 (Details siehe Anhang F).

5 Schlussfolgerung/ Empfehlung

Auf Grund der aktuellen Zonierung des Grundstückes ist die erstellbare Baumasse auf **6'480m³** (oberirdische Baumasse) beschränkt. Die Variante 1a reizt dieses Volumen aus, die Varianten 1b und 2 überschreiten das maximale Volumen leicht. Es ist aber davon auszugehen, dass im Rahmen des Wettbewerbs mit Optimierungen das geforderte Raumprogramm umgesetzt werden kann.

Für den Neubau Schülergartenweg können die Varianten 1b und 2 zur Weiterverfolgung empfohlen werden. Für die Variante 1b spricht die klare Gliederung nach Nutzungsart mit der Anordnung des Kindergartens und des Multifunktionsraum im EG, des Hortes im 1. OG und der Klassenzimmer in 2. OG. Wird anstelle des Multifunktionsraums eine Klein-Turnhalle gewünscht kann dies mit der Variante 2 umgesetzt werden.

Generell empfiehlt die Landis AG der Stadt Bülach die Umzonung des Grundstückes in die Zone für öffentliche Bauten. Alternativ müsste die Zonenkonformität wie auch das Volumen und die Setzung des Projektes mittels Vorentscheid geklärt werden.

Der Stadt Bülach wird zudem empfohlen, den Weg über **Gesamtleistungssubmissionen** einzuschlagen. So kann der Stimmbürger schnell über einen Baukredit entscheiden, ohne dass bereits sehr hohe Planungsaufwendungen getätigt worden sind. Zudem kann das Kostenrisiko weitgehend auf den Gesamtleistungsanbieter abgewälzt werden.

Geroldswil, 17.08.2021

Landis AG



Thomas Brocker
Geschäftsführer

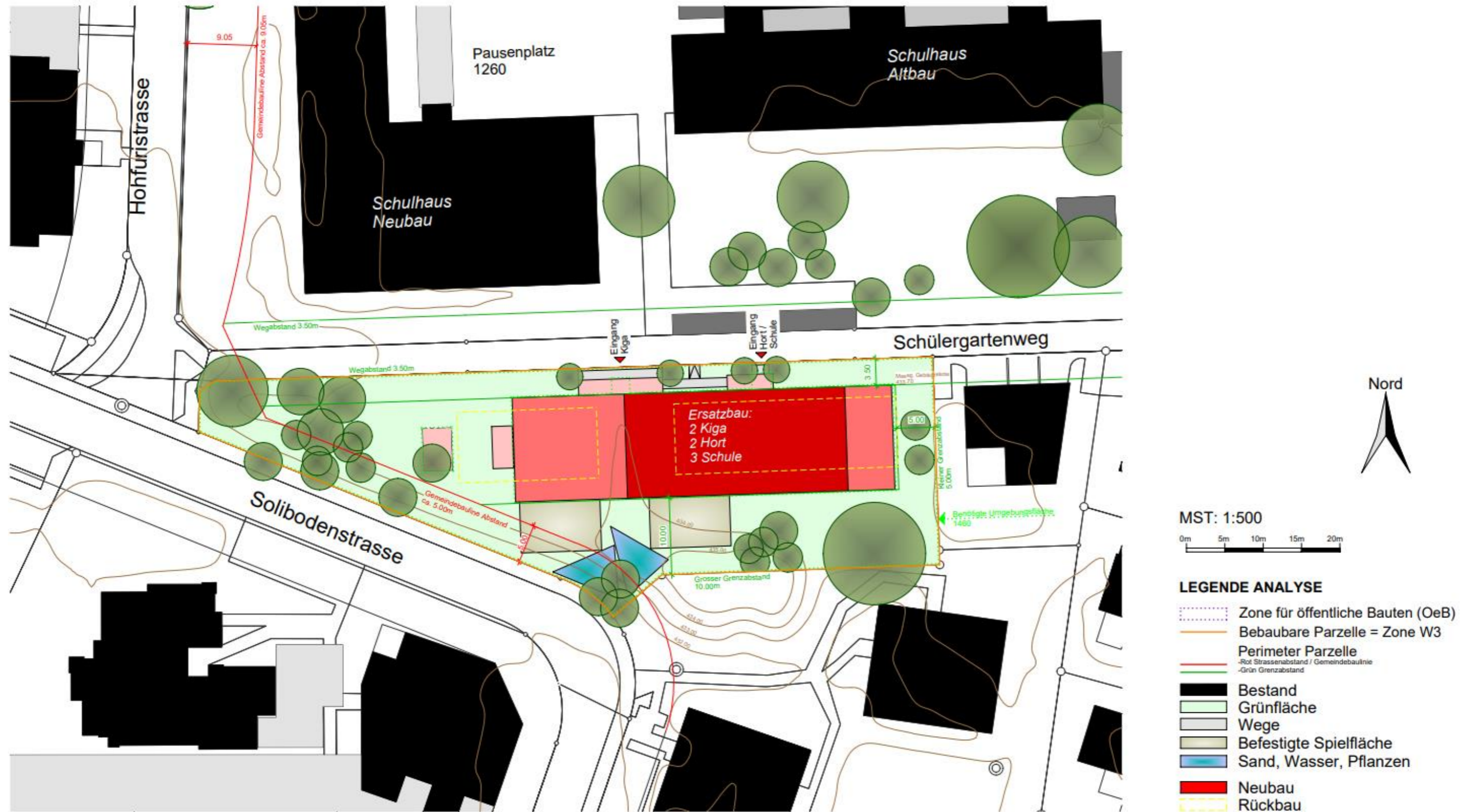


André Wenzinger
Projektleiter

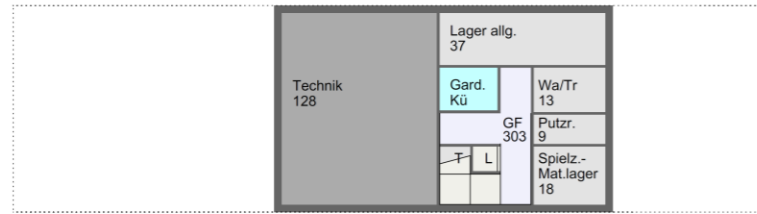
ANHANG A: KOSTENSCHÄTZUNG

BAUKOSTEN	Neubau Schüलगartenweg Variante 1a					Neubau Schüलगartenweg Variante 1b					Neubau Schüलगartenweg Variante 2				
	Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF	Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF	Bemerkungen	Einheit/Anz.	Menge	CHF/Einheit	CHF
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten					260'000					260'000					290'000
Vorbereitungsarbeiten			3%		160'000			3%		160'000			3%	BKP 2	190'000
Rückbaukosten Gebäude	Hort/Kindergarten	SIA 416 m3	1'540	60	90'000	Hort/Kindergarten	SIA 416 m3	1'540	60	90'000	Hort/Kindergarten	SIA 416 m3	1'540	60	90'000
Rückbaukosten Umgebung	befestigte Flächen				10'000	befestigte Flächen				10'000	befestigte Flächen				10'000
BKP 2 Gebäude		m3 Total	7'578		5'340'000		m3 Total	7'652		5'410'000		m3 Total	8'882		6'400'000
Neubau EG - 2. OG	SH + Hort	SIA 416 m3	6'423	750	4'820'000	SH + Hort	SIA 416 m3	6'578	750	4'930'000	SH + Hort + KTH (inkl. UG)	SIA 416 m3	7'999	750	6'000'000
Neubau UG	SH + Hort	SIA 416 m3	1'155	450	520'000	SH + Hort	SIA 416 m3	1'074	450	480'000	Technik	SIA 416 m3	883	450	400'000
BKP 4 Aussenraum	geschätzt				150'000	geschätzt				150'000	geschätzt				150'000
Umgebungsarbeiten					80'000					80'000					80'000
Budget Bäume / Pflanzen					20'000					20'000					20'000
Budget Ausstattung Umgebung					20'000					20'000					20'000
Spielplatz					30'000					30'000					30'000
BKP 5 Baunebenkosten			5%	BKP 1-2	280'000			5%	BKP 1-2	280'000			5%	BKP 1-2	330'000
BKP 9 Ausstattung Schulhaus	geschätzt				229'000	geschätzt				229'000	geschätzt				269'000
Klassenzimmer		3	40'000	120'000			3	40'000	120'000			3	40'000	120'000	
Gruppenräume		3	8'000	24'000			3	8'000	24'000			3	8'000	24'000	
Multifunktionsraum		1	80'000	80'000			1	80'000	80'000			1	120'000	120'000	
Lagerräume	pauschal			5'000		pauschal			5'000					5'000	
Ausstattung Hort Kindergarten	geschätzt				250'000	geschätzt				250'000	geschätzt				250'000
Kiga Hauptraum		2	35'000	70'000			2	35'000	70'000			2	35'000	70'000	
Grossgruppenräume Kiga + Hort		4	20'000	80'000			4	20'000	80'000			4	20'000	80'000	
Hauptraum Hort		2	20'000	40'000			2	20'000	40'000			2	20'000	40'000	
Ruheräume Hort		2	5'000	10'000			2	5'000	10'000			2	5'000	10'000	
Kleinküche / Lager		1	15'000	15'000			1	15'000	15'000			1	15'000	15'000	
Aufenthalt Personal		1	20'000	20'000			1	20'000	20'000			1	20'000	20'000	
Büros / Sitzungszimmer		1	10'000	10'000			1	10'000	10'000			1	10'000	10'000	
Lagerräume	pauschal			5'000		pauschal			5'000		pauschal			5'000	
BKP 1-9 Gesamttotal					6'509'000					6'579'000					7'689'000
MwSt. BKP 1-9			7.7%		501'000			7.7%		507'000			7.7%		592'000
BKP 1-9 Total inkl. MwSt.				CHF	7'010'000				CHF	7'086'000				CHF	8'281'000
Reserve			5.0%		350'000			5.0%		350'000			5.0%	BKP 1-9	410'000
Rundung					40'000					64'000					9'000
BKP 1-9 Total inkl. Reserve				CHF	7'400'000				CHF	7'500'000				CHF	8'700'000
max. zulässiges Bauvolumen bei jetziger Zonierung		SIA 416 m3			6'480		SIA 416 m3			6'480		SIA 416 m3			6'480
MBK Gebäudevolumen über Terrain		SIA 416 m3			6'423		SIA 416 m3			6'578		SIA 416 m3			6'706

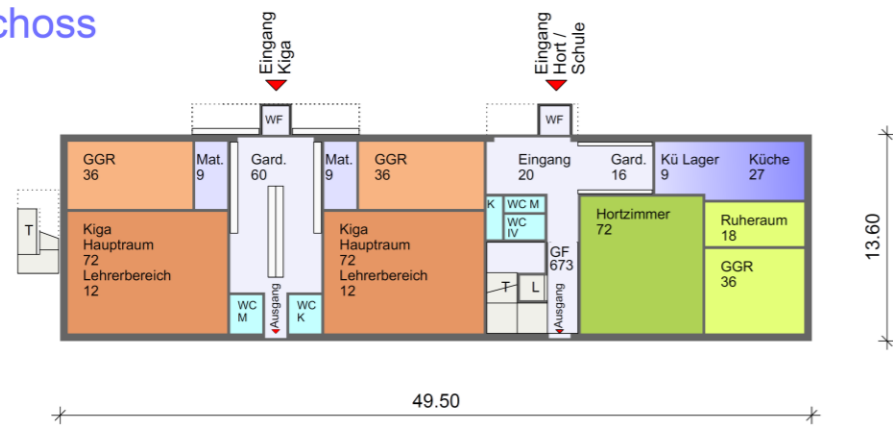
ANHANG B: AUSZUG PLÄNE VARIANTE 1A



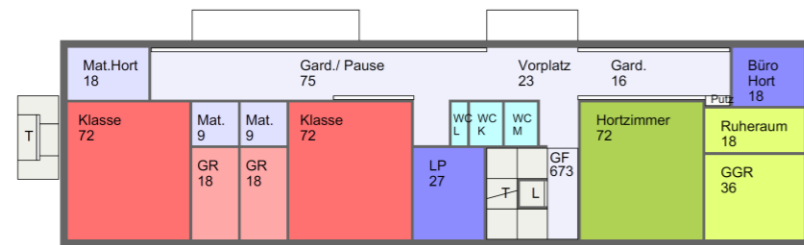
Untergeschoss



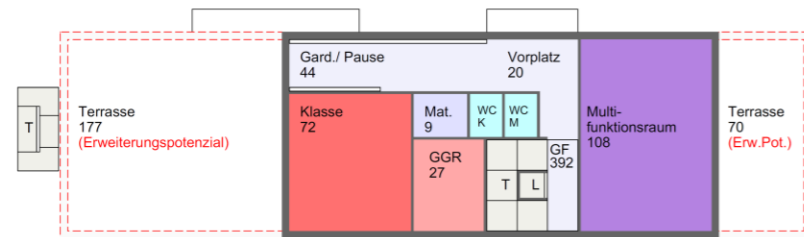
Erdgeschoss



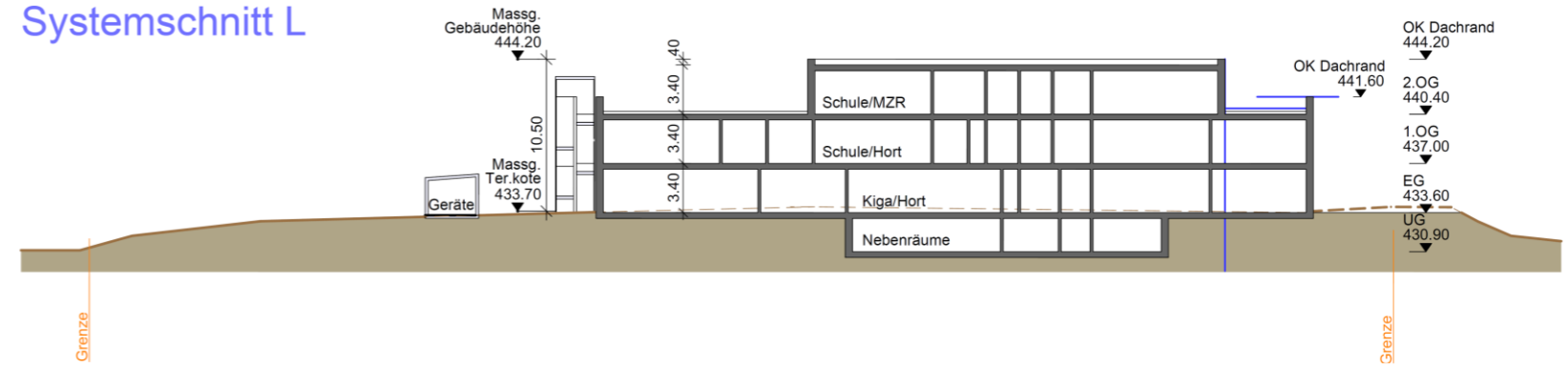
1.Obergeschoss



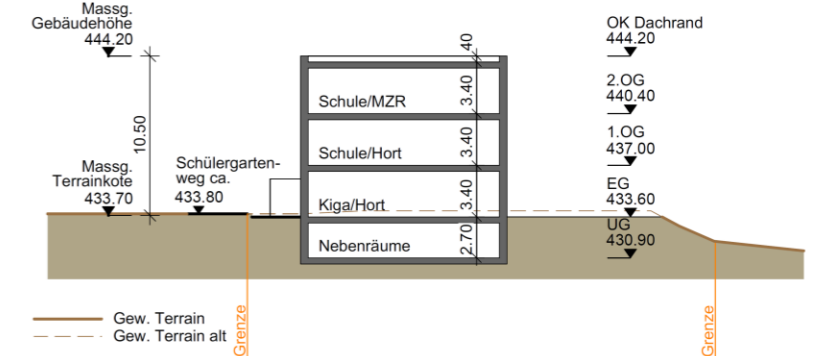
2.Obergeschoss



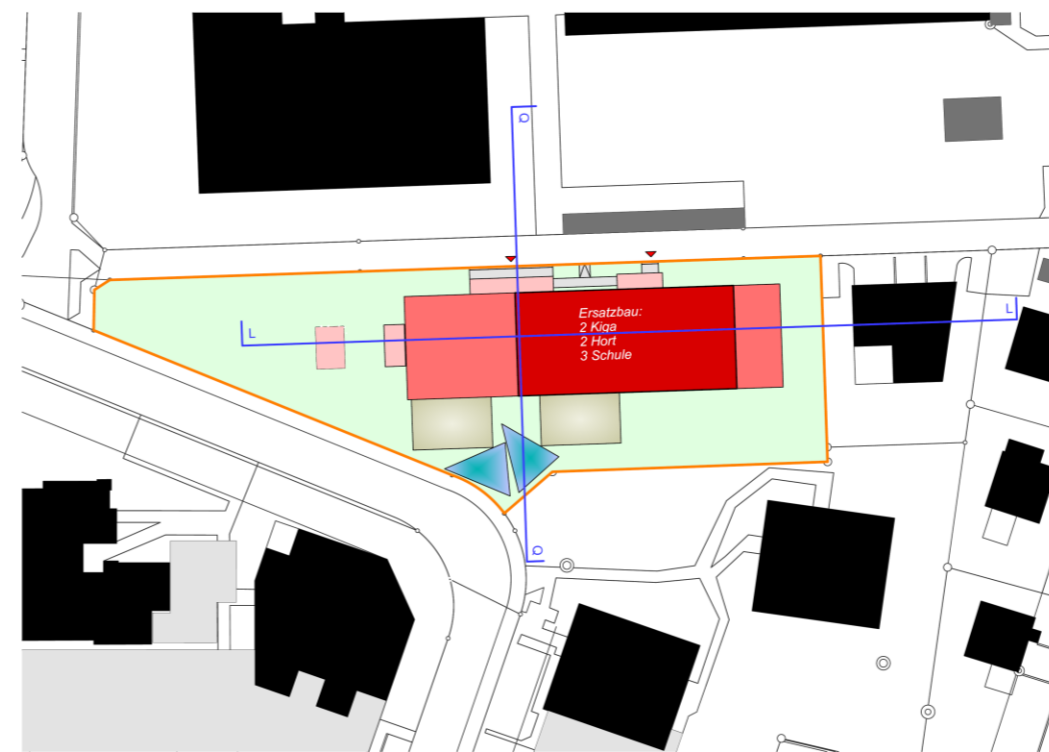
Systemschnitt L



Systemschnitt Q



Situation 1:1000



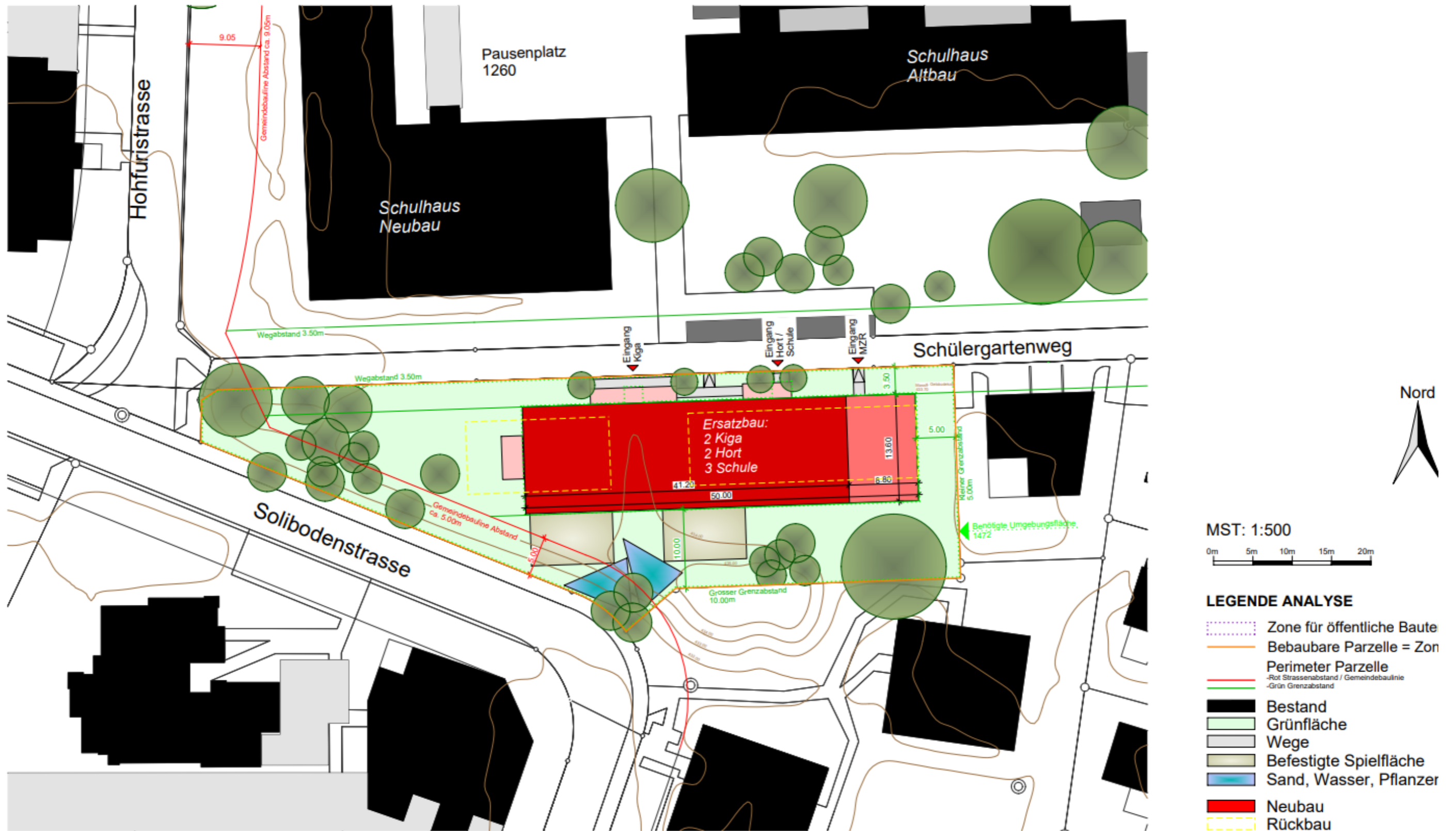
MST: 1:500



LEGENDE NUTZUNGEN

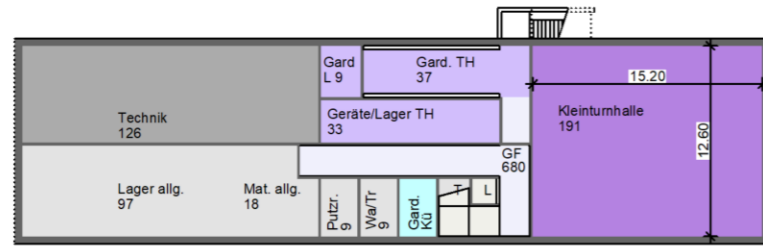
- Kindergarten
- Hort
- Schulunterricht
- Lehrer- /Personalräume
- Weitere Angebote
- Technik, Lager
- Nasszellen / WC
- Erschl. vert./ horiz.

ANHANG C: AUSZUG PLÄNE VARIANTE 1B

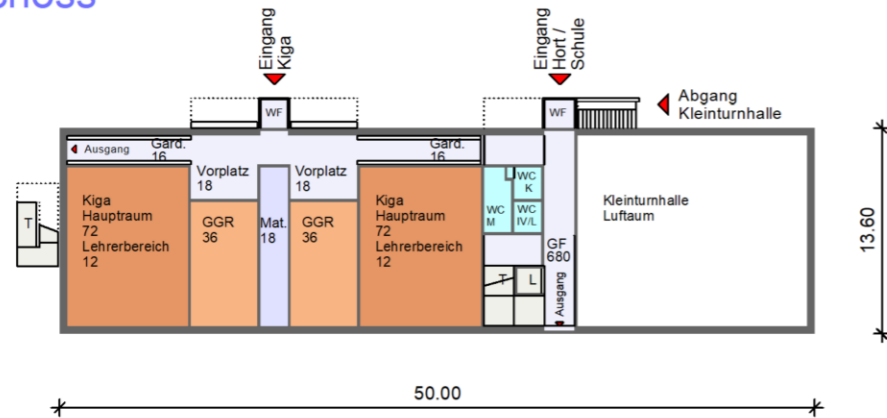


ANHANG D: AUSZUG PLÄNE VARIANTE 2

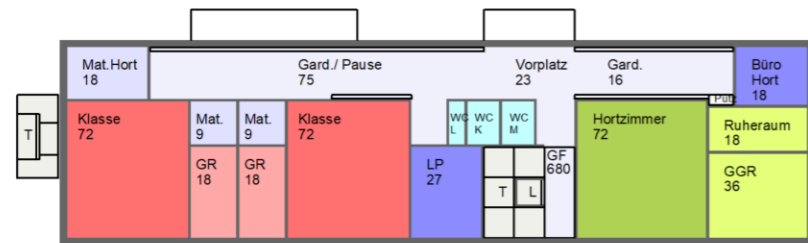
Untergeschoss



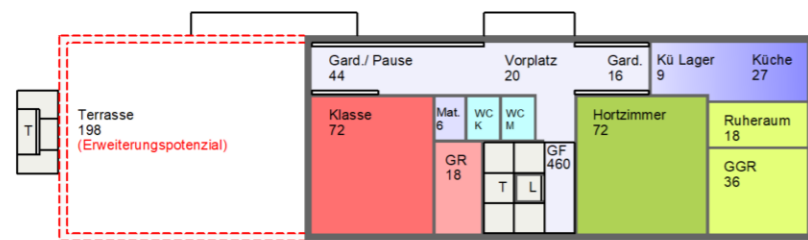
Erdgeschoss



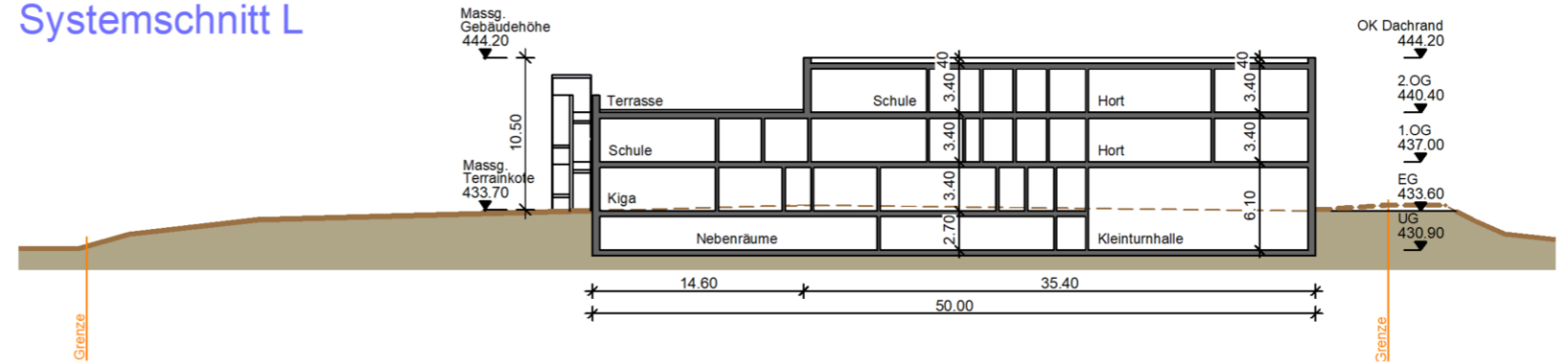
1.Obergeschoss



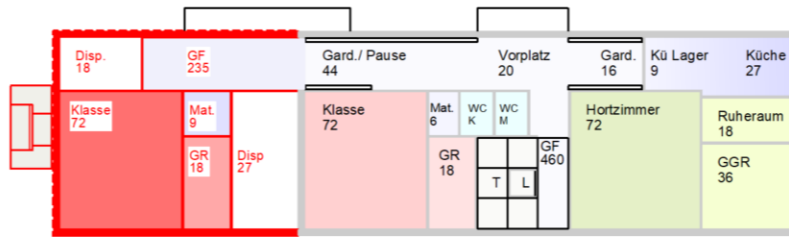
2.Obergeschoss



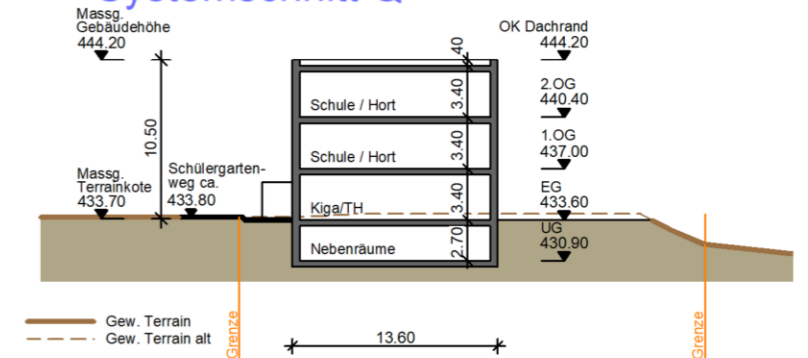
Systemschnitt L



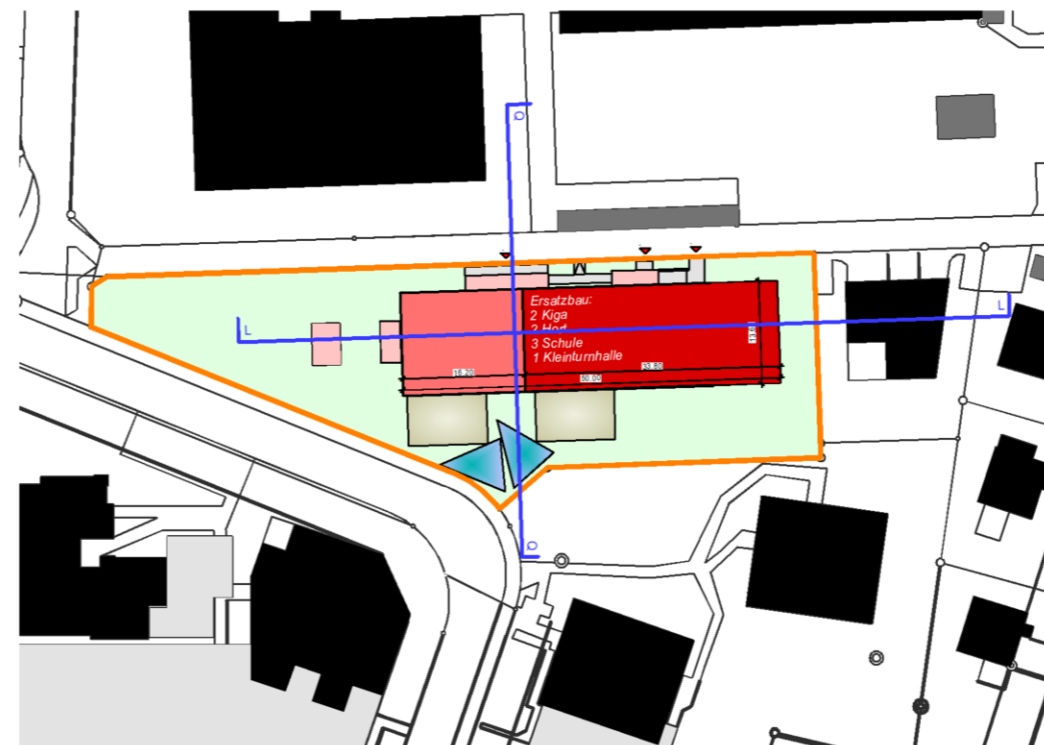
Erweiterung 2.OG



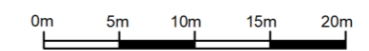
Systemschnitt Q



Situation 1:1000



MST: 1:500



LEGENDE NUTZUNGEN

- Kindergarten
- Hort
- Schulunterricht
- Lehrer- /Personalräume
- Weitere Angebote
- Technik, Lager
- Nasszellen / WC
- Treppe / Erschl. vert./ horiz.

ANHANG E: RAUMPRORAMM (GRUNDLAGE)

Raumprogramm Schulnutzung

3 Klassen (Variante Maximal)

Raum-Nr.	Raum	Anzahl	NF m2	Gesamt NF m2	Total m2	Bemerkungen
Horräume						
A	Klassenzimmer	3	72	216		Klassenzimmer, Raumhöhe 3.0 m, Zimmertiefe von (max.) 7.5m (gem. Empfehlungen für Schulhausanlagen) ist anzustreben. Türverbindung wenn möglich zu GR.
---	Multifunktionsraum	1	108	108		
B1	Gruppen-/ Therapieraum	3	18	54	378	Bewegungsraum, späterer Ausbau zu Lernlandschaft. Gruppenraum mit direkter Verbindung zu Korridor und zu Klassenzimmer.
R1	Lehrpersonenbereich	-	-	-		Kombination Lehr- und Hort-Personalraum mit Arbeitsbereich und Spinten für persönliches Material
R3	Arbeitsplätze	-	-	-	0	
G	Garderoben	projektabhängig				Von der Erschliessungsfläche ausgeschiedener Garderobebereich. Laufmeter Gard.: 20m pro Klassenzimmer
S	Archiv-, Material- und Lagerräume	3	9	27	27	pro Klassenzimmer 9 m ²
T1	Pausenraum innen oder aussen gedeckt	3	9	27	27	min. pro Klassenzimmer 9 m ²
Nasszellen gemeinsame Nutzung						
Total Schulnutzung					432	+ projektabhängig

Raumprogramm Schulnutzung

2 Klassen (Variante Minimal)

Raum-Nr.	Raum	Anzahl	NF m2	Gesamt NF m2	Total m2	Bemerkungen
Horräume						
A	Klassenzimmer	2	72	144		Klassenzimmer, Raumhöhe 3.0 m, Zimmertiefe von (max.) 7.5m (gem. Empfehlungen für Schulhausanlagen) ist anzustreben. Türverbindung wenn möglich zu GR.
A1	Multifunktionsraum	1	108	108		
B1	Gruppen-/ Therapieraum	2	18	36	288	Bewegungsraum, späterer Ausbau zu Lernlandschaft. Gruppenraum mit direkter Verbindung zu Korridor und zu Klassenzimmer.
R1	Lehrpersonenbereich	-	-	-		Kombination Lehr- und Hort-Personalraum mit Arbeitsbereich und Spinten für persönliches Material
R3	Arbeitsplätze	-	-	-	0	
G	Garderoben	projektabhängig				Von der Erschliessungsfläche ausgeschiedener Garderobebereich. Laufmeter Gard.: 20m pro Klassenzimmer
S	Archiv-, Material- und Lagerräume	2	9	18	18	pro Klassenzimmer 9 m ²
T1	Pausenraum innen oder aussen gedeckt	2	9	18	18	min. pro Klassenzimmer 9 m ²
Nasszellen gemeinsame Nutzung						
Total Schulnutzung					324	+ projektabhängig

Raumprogramm Hort / Tagesbetreuung

Auslegung 50 - 60 Kinder

Raum-Nr.	Raum	Anzahl	NF m2	Gesamt NF m2	Total m2	Bemerkungen
Horträume						
101	Hortzimmer	2	72	144	252	Lichte Raumhöhe 3.0 m, Zimmertiefe von (max.) 7.5m (gem. Empfehlungen für Schulhausanlagen). 10 Zapfstellen und Zahnglasstellen, kann auch offene Nische sein. Gruppenraum mit direkter Verbindung zu Korridor und zu Hortzimmer. Spätere Zusammenlegung zu Grossgruppenraum muss möglich sein.
102	Grossgruppenraum	2	36	72		
103	Aufenthalt/Ruheraum	2	18	36		
104	Garderoben	projektabhängig				Von der Erschliessungsfläche ausgeschiedener Garderobebereich. Laufmeter Gard.: 20m pro Hortzimmer
		Anzahl Kinder	60			
		m2 pro Kind*	4.2	Ca. 4 m ² pro Kind inkl. Nebenräume		
Küche						
105	Küche	1	27	27	36	Kleinküche ausgelegt für Aufbereitung von angelieferten Speisen. Küche offen mit direktem Zugang zum Essbereich. Direkt angrenzend an Kleinküche.
106	Lager Küche	1	9	9		
Personal- und Verwaltungsbereich						
107	Büro Hortleitung	1	18	18	27	Zentrale Anordnung, 1 Arbeitsplatz mit Sitzungstisch
108	Aufenthaltsraum Personal	-	-	-		Gemeinsam mit Schule
109	Garderoben Damen	-	-	-		Gemeinsam mit Schule
110	Garderoben Herren	-	-	-		Gemeinsam mit Schule
111	Garderobe Küchenpersonal inkl. Dusche und WC	1	9	9		Umkleideraum für Küchenpersonal inkl. Dusche <small>(separates WC für Küche nur erforderlich, wenn Lebensmittelzubereitung durch sep. Koch)</small>
Neben- und Lagerräume						
112	Spielzeug- und Materiallager	1	18	18	18	Zentrale Anordnung
Nasszellen gemeinsame Nutzung						
Aussenanlage Hort zusammen mit Kindergarten						
Total Hort / Tagesbetreuung					333	+ projektabhängig

Raumprogramm Doppelkindergarten

Der Kindergarten hat im EG situiert zu werden

Blatt-Nr.	Raum	Anz.	NF m2	Einzel NF m ²	Total NF m2	Bemerkungen
Unterrichtsbereich						
Unterrichtsbereich						
201	Kindergartenraum / Hauptraum	2	72	144		Mit Zugang zu Grossgruppenraum, Raumproportion muss eine Kreis mit max. 28 Stühlen ermöglichen
202	Grossgruppenraum	1	36	36		Separater Raum, abschliessbar mit Türe zu Hauptraum und Korridor, Sichtverbindung zu Hauptraum
203	Grossgruppenraum inkl. Küchenzeile	1	36	36		Separater Raum, abschliessbar mit Türe zu Hauptraum und Korridor, Sichtverbindung zu Hauptraum Inkl. Küche im Haushaltsstandard, min. 6 Elementen, in Raum integriert: 1 Backofen (auch für Basteln / Backen mit Kindern) 1 Induktionskochfeld mit 2 Zonen, Dampfabzug 1 Kühlschrank, ca. 130lt mit Gefrierfach 1 Lavabo und Abtropfbecken, Kehrlichtabteil Vorrats- / Geschirrschränke + evtl. Oberschränke
204	Materiallager zu Kindergarten	2	9	18	18	Mit Zugang zu Kindergartenraum (oder ein gemeinsamer Raum)
Garderobe Kinder (Korridor- / Eingangsbereich)						grosszügiger Bereich; ermöglicht Versammlung bei Verschiebungen mit Aussenzugang
205	Je ein Garderobebereich pro Kindergarten (Pausenfläche innen)	2	var.	var.	var.	Mind. 2x12 Lfm Garderobe mit Haken, Ablagen, Sitzbänke mit Finkengestell
Lehrpersonenbereich						
206	Lehrerbereich / Arbeitsplatz / Material Lehrkraft	2	12	24	24	Fläche integriert in Kindergartenräumen
Nasszellen gemeinsame Nutzung						
Erschliessung horizontal						
207	Korridor / Vorplatz / Eingang	var.	var.	var.	var.	projektabhängig / Zugang EG stufenlos / bei jedem Eingang: zwingend Schmutzschleuse & Windfang / Sicherstellung IV-gerechte Erschliessung inkl. Dachausstieg für Flachdacharbeiten / Unterhalt mit Sitzgelegenheit
208	Vorplatz aussen gedeckt	2	9	18	18	
Gesamttotal Kindergarten / exkl. Erschliessung					276	zuzüglich variable Flächen

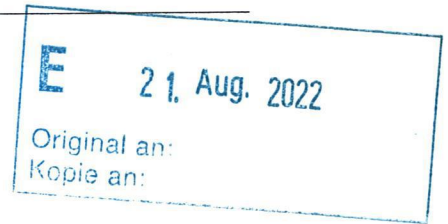
Aussenräume Kindergarten und Hort/Tagesbetreuung

Spielbereich zu Kiga						
209	Rasenplatz	2	100	100	200	Abschränkung mit Zaun Schaukeln, Klettern, Rutschen (siehe Budgetbetrag)
	Befestigte Fläche, Hartplatz	2	70	70	140	Soll teilweise auch überdacht sein (Sitzplatz)
	Element Wasser, Sand, Pflanzenbeet	2	30	30	60	Brunnen, Wasserspiel/ Pumpe, Kieszone o.ä. und Sandkasten (abdeckbar) einplanen
Abstellraum Kindergarten						
210	Aussen-Spielgeräte für Kindergarten	1		18	18	in Gebäude integriert oder freistehender "Schopf" 1 Aussenwasseranschluss
Total Aussenräume Kindergarten					418	

Abschied

Zuständige Kommission Kommission Bau und Infrastruktur

Bezeichnung des Geschäfts: Teilrevision Nutzungsplan Umzonung Hohfuri



Entscheidungsgrundlagen: Antrag und Weisung an das Stadtparlament vom 29. Juni 2022 inkl. Beilagen

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: 16.08.2022

Kommission Bau und Infrastruktur


Scheuss Andreas
Präsident


Zumstein Reto
Aktuar