

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 149

Sitzung vom 3. Mai 2017

Stadt Bülach



16.04.22/31.00

Postulat Frédéric Clerc namens der Fachkommission II bezüglich Nutzung der Öltankräume im Schulhaus Lindenhof

Antwort des Stadtrats

| | |
|--|--|
| Postulat von | Frédéric Clerc namens Fachkommission II |
| Datum des Postulats | 19. September 2016 |
| Titel des Postulats | Nutzung der Öltankräume im Schulhaus Lindenhof |
| Datum der Begründung und Überweisung im Gemeinderat | 14. November 2016 |
| Frist für Bericht und Antrag | 14. Mai 2017 (Art. 46 Abs. 9 Geschäftsordnung des Gemeinderats) |
| Vorletzte Stadtratssitzung vor Ablauf der Frist | 19. April 2017 |
| Letzte Stadtratssitzung vor Ablauf der Frist | 03. Mai 2017 |

Wortlaut des Postulats

„Der Stadtrat wird eingeladen zu prüfen, wie die Räume, in denen sich heute die beiden Öltanks für die Heizung des Schulhauses Lindenhof befinden, nach deren Stilllegung genutzt werden können. Der Bericht soll neben einer Einschätzung der Kosten der geprüften Rück- und Umbauvarianten und allfälliger Mieteinnahmen auch fundierte Auskünfte über die Bedürfnisse der Stadt, der Bülacher Bevölkerung sowie der Vereine und Institutionen liefern und aufzeigen, wie im Falle einer vorläufigen Nichtnutzung sichergestellt wird, dass die Existenz dieser Räume bewusst und abrufbar bleibt.“

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Postulat Frédéric Clerc namens der Fachkommission II betreffend Nutzung der Öltankräume im Schulhaus Lindenhof wird wie folgt beantwortet:

Projektauftrag

Das Architekturbüro Willi Meier, Bülach, wurde beauftragt, die Nutzung der beiden Öltankräume nach der Stilllegung zu prüfen. Nach der Prüfung verschiedener Möglichkeiten stellte sich das vorliegende Umbauprojekt als wirtschaftlich sinnvollstes Projekt heraus.

Nebst der selbstständigen Erschliessung (ausserhalb Schulbetrieb) müssen auch Auflagen der Feuerpolizei, der Baupolizei und den kantonalen Energiegesetzen berücksichtigt werden.



Projektbescrieb

Für die Umnutzung als Vereinsräume sind im Wesentlichen folgende Arbeiten resp. Umbauten notwendig:

- Rückbau der Öltankanlagen sowie Ausbruch der neuen Eingänge und Türen.
- Erschliessung der beiden Räume gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften direkt vom bestehenden Kellerabgang (Rampe) ins Untergeschoss. Zugang und Fluchtweg müssen den feuerpolizeilichen Auflagen genügen.
- Verlegung der Waschküche in den Nebenraum.
- Anstelle der Waschküche wird eine WC-Anlage eingebaut.
- Da die beiden Vereinsräume beheizt werden, sind sie entsprechend zu isolieren und den kantonalen Bauvorschriften anzupassen.
- Die gedämmte Bodenkonstruktion wird mit einem einfachen Nutzbelag versehen. Die Wände werden innen gedämmt, verputzt und gestrichen. Für die Verbesserung der Raumakustik ist eine Decke aus Mineralfaserplatten eingerechnet.
- Die neuen Fenster sind aus Kunststoff.
- Die Elektroinstallationen müssen komplett neu erstellt werden, inkl. Schalter, Steckdosen und Beleuchtungskörper.
- Die Beheizung erfolgt über die bestehende Heizungsinstallation mit zusätzlichen Radiatoren.

Projektkosten

Damit die Tankräume der gewünschten Nutzung zugeführt werden können, sind die Kosten vom Architekturbüro Willi Meier wie folgt geschätzt worden (+/-20%):

| <u>BKP</u> | <u>Arbeitsgattung</u> | <u>Betrag</u> |
|------------|--------------------------|----------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | Fr. 29'500.00 |
| 2 | Gebäude | Fr. 154'500.00 |
| 5 | Baunebenkosten | Fr. 6'000.00 |
| | Total Baukosten (+/-20%) | Fr. 190'000.00 |

Mietkosten

Nach dem Umbau stehen zwei Räume von je 39.9m² und 34.7m², total 74.6m² Mietfläche zur Verfügung. Wird von einem, die Investitionen deckenden Mietzins ausgegangen (Bruttorendite 5%), beträgt der jährliche Mietzins Fr. 140.00/m²/p.a.

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 149

Sitzung vom 3. Mai 2017



Die Raummiete sieht wie folgt aus:

| | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------|
| Raum 1 (39.9m ²) | Fr. 5'580.00/p.a. | oder Fr. 465.00/Mt. |
| Raum 2 (34.7m ²) | Fr. 4'860.00/p.a. | oder Fr. 405.00/Mt. |

Bedürfnisse des Bereichs Kultur

Grundsätzlich begrüßen das Geschäftsfeld Kultur sowie die Kulturkommission einen Umbau der Tankräume zwecks kultureller Nutzung. Auch hinsichtlich des Wachstums in Bülach könnte ein Umbau angestrebt werden. Die Stadt erhält in losen Abständen Anfragen aus dem Bereich Musik für freie Räume, die für kulturelle Zwecke benutzt werden könnten (z.B. von Schülerbands). Ein aktueller kultureller Bedarf ist jedoch nicht ausgewiesen.

Aufgrund der Höhe der Mietkosten von 5'580 Franken respektive 4'860 Franken pro Jahr wäre es denkbar, dass ein Teil der Miete aus dem Kulturbudget übernommen wird, jedoch nicht die totalen Kosten.

Bedürfnisse der Primarschule

Die Primarschule hat aktuell keinen Bedarf, um die ehemaligen Tankräume zu nutzen. Im jetzigen Zustand ist dies ohnehin nicht möglich. Würden die Räume umgebaut, stünden zwei Räume zur Verfügung, wobei die Belichtungsverhältnisse nicht den Ansprüchen für Schulräume entsprechen. Für eine sporadische Nutzung sind die dafür aufzuwendenden Kosten aus Sicht der Primarschule zu hoch. Für die Erweiterung des Schulraums im Rahmen der Schulraumplanung stehen andere Flächen oder Areale zur Verfügung, die weit besser den Bedürfnissen der Schule entsprechen.

Vorläufige Nichtnutzung

Bei einer vorläufigen Nichtnutzung werden die Räumlichkeiten im jetzigen Zustand belassen. Aufgrund der guten Bausubstanz sind zurzeit keine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten notwendig.

Das vorliegende Projekt ist so konzipiert, dass es bei Bedarf jederzeit wieder aufgegriffen und realisiert werden kann.

Haltung Stadtrat

Der Stadtrat wird die Räumlichkeiten vorläufig nicht nutzen. Dies aus zwei Überlegungen: erstens belaufen sich die Investitionen auf 190'000 Franken. Zweitens ist dem Stadtrat kein aktueller Bedarf bekannt bzw. wurde im Kulturbereich noch nicht vertieft abgeklärt.

Protokoll Auszug

Behörde Stadtrat

Beschluss-Nr. 149

Sitzung vom 3. Mai 2017



2. Mitteilung an:

- a) Romaine Rogenmoser, Präsidentin des Gemeinderats, via Ratssekretariat
- b) Mitglieder des Gemeinderats, via Ratssekretariat
- c) Jeanette Wanner, Ratssekretärin
- d) Mitglieder des Stadtrates
- e) Mitglieder der Geschäftsleitung
- f) Medien
- g) Abonnenten für die GR-Drucksachen

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber