



**Planung und Bau
Sanierung Stadthalle (7. Etappe)
Allmendstrasse 8
Verpflichtungskredit von Fr. 2 495 000.00**

**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

20. September 2023



Antrag

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

1. Für die allgemeine Sanierung (7. Etappe) in der Liegenschaft Allmendstrasse 8, Stadthalle, wird zu Lasten der Investitionsrechnung (INV01024 / 0290.5040.00) ein Verpflichtungskredit von Fr. 2 495 000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages (Index April 2022) und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung.
2. 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.
3. Mitteilung an
 - a. Stadtrat
 - b. Bevölkerung & Sicherheit
 - c. Immobilien
 - d. Finanzen



Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Basierend auf der Strategie, welche die Stadt Bülach im Jahr 2004 für die 1972 erstellte Stadthalle eingeschlagen hat, steht die 7. Sanierungsetappe bevor. Mittlerweile wurden sechs grössere Sanierungsetappen durchgeführt. Mit dieser vorerst letzten grossen Sanierungsetappe wird die Vorgabe, eine intakte, attraktive Stadthalle anbieten zu können, erfüllt. Danach ist das über rund zwanzig Jahre verteilte Instandsetzungsprogramm der Halle abgeschlossen, der Werterhalt des Gebäudes sichergestellt.

Im Fokus der siebten Sanierungsetappe stehen grösstenteils Arbeiten an diversen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Eventhalle entsprechen. Auch sicherheitstechnische Verbesserungen und Erfüllung von Auflagen, betriebliche Optimierungen und optische Aufwertungen werden berücksichtigt.

Die 7. Sanierungsetappe ist bewusst in sieben Teilprojekte gegliedert, welche etappenweise ausgeführt werden. Der laufende Betrieb wird so weniger beeinträchtigt, verbunden mit dem Ziel, möglichst keine Veranstaltungen zu verhindern. Jedes der sieben Teilprojekte ist ein wichtiges Puzzleteil für ein erfolgreiches Weiterführen des Betriebes der Stadthalle Bülach und legt den Grundstein für eine ökologisch wie ökonomisch zeitgemässe und moderne Eventhalle im Zürcher Unterland. Damit steht wieder eine attraktive, benutzerorientierte Infrastruktur zur Verfügung, welche sich im Konkurrenzkampf der Hallenangebote vorteilhaft auswirkt.

Das Stadtparlament wird eingeladen, den Investitionskredit von Fr. 2 495 000.00 (inkl. MwSt.) für die Instandsetzung der Stadthalle zu bewilligen.



1. Ausgangslage

Basierend auf der Strategie, welche die Stadt Bülach im Jahr 2004 für die 1972 erstellte Stadthalle eingeschlagen hat, steht die 7. Sanierungsetappe bevor. Mittlerweile wurden sechs grössere Sanierungsetappen durchgeführt. Die ersten drei Etappen umfassten Sofortmassnahmen zur Aufrechterhaltung der betrieblichen Sicherheit – vorwiegend feuerpolizeiliche Massnahmen – sowie einer funktionsfähigen Grundinfrastruktur. Die vormals letzte, sechste Sanierungsetappe wurde 2014 durchgeführt. Die Schwerpunkte der sechsten Etappe lagen in der Verbesserung des wärmetechnischen Bereiches – Dämmung Fassade und Dach – den Anbau eines Foyers im EG und der Installation einer Photovoltaikanlage. Mit dieser vorerst letzten grossen Sanierungsetappe wird die Vorgabe, eine intakte, attraktive Stadthalle anbieten zu können, erfüllt. Danach ist die Instandsetzung der Halle abgeschlossen. Im mittlerweile fünfzigjährigen Lebenszyklus wird die Instandhaltung wieder im Vordergrund stehen.

Im Fokus der siebten Sanierungsetappe stehen grösstenteils Arbeiten an diversen Gebäudeteilen und Einrichtungen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Eventhalle entsprechen. Auch sicherheitstechnische Verbesserungen und Erfüllung von Auflagen, betriebliche Optimierungen und optische Aufwertungen werden berücksichtigt.

So sind seit 1972 bis heute der Küchen- und Garderoben- und Toilettenbereich unverändert. Die Lebensdauer ist abschliessend erreicht oder überschritten und sanierungsbedürftig. Basierend auf einer periodischen Kontrolle der Gebäudeversicherung Kanton Zürich wurden brandschutztechnische Mängel festgestellt, welche zu beheben sind. Zentrale interne Arbeitsabläufe – wie beispielweise das Lagern von Vorräten oder Mobiliar führen zu betrieblichen Mehraufwänden oder auch zu Einschränkungen für die Nutzer.

Die anstehenden Sanierungspunkte wurden gebündelt und die Firma Biedermann + Frey AG, Uster 2022 beauftragt, die Sanierungsmassnahmen zu planen und einen Kostenvoranschlag zu erstellen. Es erfolgten danach Justierungen des Projektinhaltes und Aussprachen im Stadtrat. Nun liegt das Gesamtpaket für die siebte Sanierungsetappe der Stadthalle Bülach vor.

2. Sieben Teilprojekte

Die 7. Sanierungsetappe ist in sieben Teilprojekte gegliedert, welche etappenweise ausgeführt werden. Der laufende Betrieb wird so weniger beeinträchtigt, verbunden mit dem Ziel, möglichst keine Veranstaltungen zu verhindern.



Teilprojekt 1: Küche, Office

Ist-Zustand:

Die gesamte Küchen- und Officeanlage ist alt und unpraktisch geworden. Die Hygienevorschriften können auf Grund des Materials (teils Holz) nur bedingt eingehalten werden. Die Tür zum Foyer öffnet in die falsche Richtung, so dass der Foyerbetrieb gestört wird. Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind sanierungsbedürftig. Die Tür zum Kühlraum ist für Palettanlieferungen zu schmal, was einen effizienten Betriebsablauf behindert. Die angelieferte Ware muss umgeladen werden. Die Lüftungsanlage in der Küche ist veraltet und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. In den letzten Jahren sind die Reservierungen der Kunden für die Nutzung der Küche spürbar gesunken. Das Bedürfnis wäre vorhanden, doch die Kunden nehmen zunehmend davon Abstand.

Massnahmen:

Die bestehende Küche und Anrichte werden durch eine zeitgemässe Chromstahlküche ersetzt. Die Lüftungsanlage wird neu inklusive neuer Kappenfilter und Wärmerückgewinnung erstellt, womit der Energieverbrauch optimiert wird. Die Türe zum Kühlraum wird breiter gestaltet. Die gesamte Beleuchtung wird auf LED umgerüstet.

Teilprojekt 2: Garderoben unter der Bühne

Ist-Zustand:

Im Zwischengeschoss - unter der Bühne - befinden sich zwei Künstlergarderoben und eine grössere Sportgarderobe inklusive dazugehöriger Duschen und WC-Anlagen, welche mittlerweile ein düsteres Erscheinungsbild abgeben. Einzig ein Künstler-WC wurde im Jahr 2020 saniert. Alle übrigen Räume besitzen Boden-/Wandbeläge, Armaturen und Apparate, welche noch aus dem Erstellungsjahr 1972 stammen und zum Teil defekt sind. Dies wirkt sich ebenfalls negativ auf die Vermietung aus.

Massnahmen:

Die Anordnung der Garderoben und WC's wird neu erstellt, so dass eine praktische und mieterfreundliche Situation der Räumlichkeiten entsteht. Die Sanitäreinrichtungen werden vollständig ersetzt. Die Boden- und Wandbeläge werden mit neuen Plattenbelägen ausgestattet. Die bestehende Decke wird durch eine neue heruntergehängte Metalldecke ersetzt. Eine neue LED-Beleuchtung rundet die Sanierung ab, so dass im gesamten Bereich ein helles, angenehmes Raumklima entsteht und ebenfalls energetische Verbesserungen Einzug halten.



Teilprojekt 3: Toiletten-Anlagen Saal, Foyer

Ist-Zustand:

Die Aufteilung der zwei Toiletten-Anlagen im Obergeschoss für Damen und Herren taugt für die heutigen Bedürfnisse nicht mehr. Die Damen-Toilette ist viel zu klein, die Herren-Toilette dafür überdimensioniert. Zudem stimmt in der Herren-Toilette das Verhältnis der WC-Kabinen zu den Pissoirs nicht. Die bestehende Schmutzwasserleitung in der Herren-Toilette ist nur bedingt leistungsfähig, so dass diese oft zu Verstopfungen und somit zu einer Beeinträchtigung des Betriebs führt. Daraus resultiert weiter ein vermeidbarer Kostenaufwand für die Behebung. Durch das hohe Alter der Wasserleitungen lässt die Wasserqualität zu wünschen übrig. Das Wasser ist teils rostig. Die Boden- und Wandbeläge als auch die WC-Trennwände sind sanierungsbedürftig.

Das Mobiliar des Sitzungszimmers (Stühle, Tische, Flip-Chart, etc.), steht offen im Raum, da kein getrennter Stauraum vorhanden ist. Dies erweist sich als unattraktiv.

Massnahmen:

Die Räumlichkeiten der Herren- und Damentoiletten werden getauscht. Damit kann die Anzahl der WC-Kabinen für Damen und Herren-WC-Kabinen sowie Pissoirs bedarfsgerecht hergerichtet werden. Die Schmutzwasserleitung in der Herren-Toilette sowie die Frischwasserleitung der gesamten Anlage wird ersetzt. Die Sanitäreinrichtungen werden komplett ausgewechselt. Es wird eine Wasserenthärtungsanlage installiert. Die Boden- und Wandbeläge werden mit neuen Plattenbelägen belegt und die bestehenden WC-Trennwände werden ausgewechselt. In beiden Toilettenanlagen wird je eine neue Lüftung inklusive einer Wärmerückgewinnung installiert. Mit Leichtbauwänden wird im Foyer (OG) ein Lagerraum (ca. 30m²) erstellt. Damit wird einen Stauraum für das Mobiliar des Sitzungszimmers und Ordnung im Vorbereich der Toilettenanlagen geschaffen. Im gesamten Bereich wird neu eine LED-Beleuchtung installiert.

Teilprojekt 4: Bühne, Halle

Ist-Zustand:

Bei der sechsten Sanierungsetappe wurde die Beleuchtung in der Halle ersetzt, jedoch nicht diejenige der Bühne. Diese ist seit über zwanzig Jahren in Betrieb, strahlt eine enorme Hitze aus, ist nicht energieeffizient und hat die erwartungsgemässe Lebensdauer erreicht. Für den grossen Teil der Hallenmieter ist die Bühnenbeleuchtung für ihre Anlässe zu wenig attraktiv und ungenügend. Die Hallenwände sind unschön und für etliche Anlässe nicht bedürfnisgerecht. Die zwei grossen doppelflügeligen Metalltore, welche als Zugang für Lieferanten in die Halle dienen, sind durch die grosse Beanspruchung und Abnutzung verzogen und nicht mehr reibungslos bedienbar. Die zwei Tore dienen ebenfalls als Fluchtwege, welche teils durch Fehlverriegelungen stark beeinträchtigt sind und



die Sicherheit ist somit nicht mehr vollständig gewährleistet. Der Hallenboden ist durch die Beanspruchung stark abgenutzt, porös und teils uneben.

Massnahmen:

Die komplette Bühnenbeleuchtung wird durch eine moderne, zeitgemässe LED-Beleuchtung ersetzt. Neue Vorhänge an den Hallenwänden entsprechen den heutigen feuerpolizeilichen Vorschriften und erhöhen die individuelle Gestaltungsmöglichkeit für jeden Anlass und sorgen für eine deutlich verbesserte Ambiance. Der bisherige Turnhalleneffekt wird eliminiert. Die zwei grossen Metalltore werden ersetzt, so dass die Bedienung wieder einwandfrei funktioniert und die Fluchtwege sicher sind. Der Hallenboden wird ersetzt.

Teilprojekt 5: GVZ-Massnahmen

Ist-Zustand:

In der periodischen Kontrolle der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) vom 05.06.2020 wurden im Untergeschoss etliche Mängel festgestellt, welche zu beheben sind. Es handelt sich hierbei vorwiegend um brandschutztechnische Mängel. Etliche Türen entsprechen nicht mehr den Brandschutzvorschriften. Gewisse Tragwerke weisen weiter eine zu niedrige Feuerwiderstandsklasse auf.

Massnahmen

Alle Türen werden gemäss den heute geltenden Brandschutzvorschriften auf die Durchgangsbreite 120 cm verbreitert. Die Tragwerke im UG erhalten eine neue Verkleidung, welche den geforderten Feuerwiderstand R60 erfüllen.

Teilprojekt 6: Gebäudehülle

Ist-Zustand:

Auf dem Flachdach im Bereich des Eingangs fehlt eine Absturzsicherung, welche gemäss gesetzlicher Auflage für Arbeiten auf dem Dach notwendig ist. Die Fassade rund um die Stadthalle – abgesehen vom renovierten Eingangsbereich – wirkt düster und nicht einladend.

Massnahmen:

Auf dem Flachdach wird eine Absturzsicherung erstellt, so dass Wartungs- und Reinigungsarbeiten auf dem Dach gemäss SUVA-Richtlinien ausgeführt werden können. Die Fassade erhält rund um das Gebäude eine einfache, dezente Akzentbeleuchtung mit 30 LED-Leuchten, welche bei Veranstaltungen eingeschaltet werden kann. So erscheint die Stadthalle abends in einem modernen, einladenden und



ansprechenden Bild, womit sich die Veranstaltungsbesucher abgeholt fühlen und die Vermarktungsmöglichkeiten attraktiver gestaltet.

Teilprojekt 7: Lagerraum

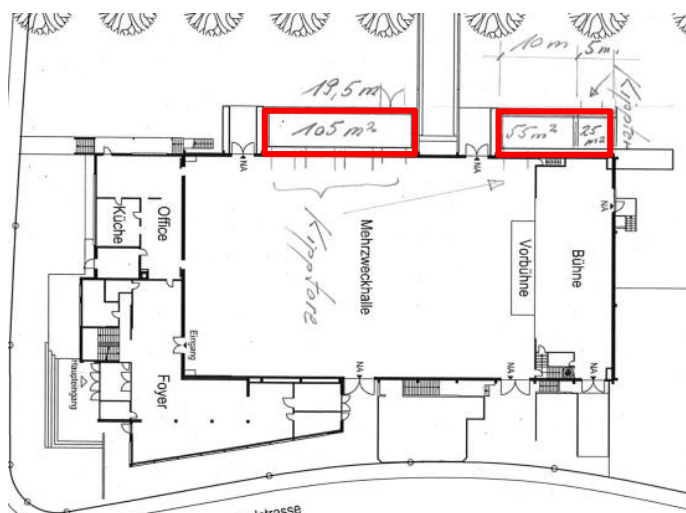
Ist-Zustand:

Der Betrieb der Stadthalle ist auf einen Lagerraum angewiesen. Für das Veranstaltungsmobiliar (Barelemente, Bühnenpodeste, Kühlschränke, etc.) steht zu wenig Stauraum zur Verfügung. Es ist für den Betrieb eine grosse Erleichterung, wenn in Bühnen- und Anlieferungsnahe ein grosser Lagerraum geschaffen wird. Aktuell wird die Küche zugestellt, auf der Bühne Elemente zwischengelagert und weitere temporäre Stellflächen genutzt. Je nach Anlass müssen diese Mobilien hin und her verschoben werden. Zusätzliche Ausstattung wie Podiumselemente, welche in der Halle gegen hinten eine Rampe für gestaffelte Zuschauertribünen erlauben und damit eine attraktivere Hallenvermietung für bekanntere Acts ermöglicht, haben keinen Platz.

Massnahmen:

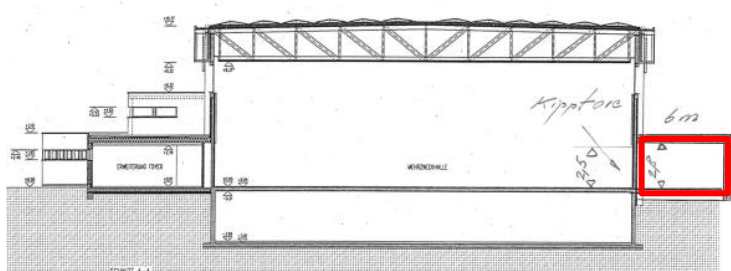
Die Lagerräume im Untergeschoss sind an den Judoclub vermietet und ein Lager-Technikraum wird von den Spielleuten von Seldwyla mitbenutzt. Es wurde nach Lösungen gesucht, den Eigenbedarf dort abzudecken. Beide Möglichkeiten haben sich als nicht ideal herausgestellt und für effiziente Arbeitsabläufe würde sich der Einbau eines Warenlifts aufdrängen. Nebst dem Platzverlust ergab die Kostenschätzung ein Investitionsvolumen von gut 300 000 Franken. So sprach sich der Stadtrat dafür aus, die für den Betrieb langfristig beste Variante, einen einfachen Anbau von zwei Holzbauten als Lagerräume im Erdgeschoss auf der Parkplatzseite weiterzuverfolgen. Damit kann das Veranstaltungsmobiliar ebenerdig durch seitliche Tore effizient verstaut werden. Durch die Schaffung der Lagerräume werden voraussichtlich rund 20 Parkplätze entfallen. Dies ist in Anbetracht des grossen Kiesplatzes verkraftbar.

Grundriss EG mit Anbau für Veranstaltungsmobiliar (rot markiert)





Schnitt Gebäude mit Anbau für Veranstaltungsmobiliar (rot markiert)



Kostenvoranschlag des Bauleitungsbüros Biedermann + Frey AG nach Teilprojekten (TP) - Genauigkeit +/- 10 %, Preisstand April 2022 (inkl. 8,1 % MwSt).

Kosten nach Teilprojekten

TP 1	Küche, Office	Fr.	246 000.00
TP 2	Garderoben unter der Bühne	Fr.	312 000.00
TP 3	WC-Anlagen Saal, Foyer	Fr.	566 000.00
TP 4	Bühne, Halle	Fr.	517 000.00
TP 5	GVZ-Massnahmen	Fr.	66 000.00
TP 6	Gebäudehülle	Fr.	40 000.00
TP 7	Lagerraum	Fr.	340 000.00
<u>Total Teilprojekte:</u>		<u>Fr.</u>	<u>2 052 000.00</u>
Planer (Architektur, Baumanagement)		Fr.	200 000.00
Unvorhergesehenes (5 %)		Fr.	104 000.00
Reserve infolge ungewisser Marktsituation (5 %)		Fr.	104 000.00
Total Kostenvoranschlag		<u>Fr.</u>	<u>2 495 000.00</u>

Allgemeine Projektreserve

Die allgemeinen Projektreserven werden in «Unvorhergesehenes» und «Reserve infolge ungewisser Marktsituation» unterteilt. Dem Umstand, dass in einem Bestandesgebäude eingegriffen wird und Umbauten während der Umsetzung ein hohes Potential aufweisen, vorab nicht erkennbare Mehrkosten zu generieren, wird mit 5 % «Unvorhergesehenes» konservativ Rechnung getragen. Diese Position bezieht sich rein auf bauliche Angelegenheiten.



Der Kostenvoranschlag basiert auf Berechnungen im Jahr 2022 mit einer Genauigkeit von +/- 10 %. In Folge der Corona Pandemie und des Ukraine Krieges sind die Preise mitunter in der Bau-, Transport- und Energiebranche sehr volatil geworden. Diese Schwankungen können nicht alleine durch die Teuerung aufgefangen werden. Wie die Angebote und Arbeitsvergaben 2025 ausfallen werden, kann nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist nach aktueller Einschätzung zielführend, diesem ungewissen Zustand zusätzlich Rechnung zu tragen und dazu eine «Reserve infolge ungewisser Marktsituation» von 5 % auszuweisen. Somit beinhaltet der Kredit gesamthaft eine Reserveposition von 10 %.

In Anbetracht der Zeitspanne zwischen Kostenvoranschlag und Ausführung muss die Teuerung berücksichtigt werden. Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand April 2022 mit 109,2 Punkten.

4. Finanzierung

a) Investitionskosten

In der Investitionsrechnung (Konto 2090.5040.00/INV01024) sind für die Realisierung dieses Projektes 3.021 Mio. Franken veranschlagt. Bedingt durch Justierungen des Projektinhaltes hat sich der beantragte Kredit auf 2,495 Mio. Franken verringert. Die Ausgaben verteilen sich auf die Jahre 2025 und 2026.

b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden gemäss dem Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (HRM2) wie folgt berechnet:

Kapitalkosten

Die Kapitalkosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen 5.2 %, bei einer Nutzungsdauer von 20 Jahren, unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innert 20 Jahren

Fr. 129 740.00

Betriebliche Folgekosten

Die Sachaufwendungen werden mit 2 % der Bruttoanlagekosten veranschlagt, das heisst jährlich

Fr. 49 900.00



Personelle Folgekosten

Es fallen keine an Fr. 0.00

Total Folgekosten Fr. 179 640.00

c) Subventionen / Beiträge

Für die Umrüstung der Beleuchtung auf LED wird ein Förderbeitrag beantragt.

d) Gebundenheit

Da es sich bei der 7. Sanierungsetappe mehrheitlich um Sanierungsarbeiten handelt, könnte rund die Hälfte der Arbeiten als gebunden abgehandelt werden. Dies ist jedoch nicht zielführend, da gleichzeitig vielfach zielgerichtete Verbesserungen umgesetzt werden und bei Gebundenheit nur reine 1:1 Ersatzmassnahmen vorgenommen werden könnten. Eine Aufteilung der Arbeiten und Kosten wäre unverhältnismässig. Deshalb wird das Gesamtpaket dem Stadtparlament unterbreitet.

5. Mitbericht Ressort Bevölkerung und Sicherheit

Nach den sechs vorangegangenen Sanierungsetappen in den vergangen 20 Jahren ist die Betriebsleitung aus betrieblicher Sicht mit der heutigen Stadthalle grossmehrheitlich zufrieden. Die Stadthalle kann gut für die unterschiedlichsten Veranstaltungen, multifunktional genutzt werden.

Mit der geplanten 7. Sanierungsetappe werden keine neuen Projekte realisiert, sondern Lücken geschlossen, welche in den vorangegangenen sechs Sanierungsetappen nicht realisiert werden konnten. Diese beinhaltet insbesondere auch, dass bestehende, für den Betrieb der Stadthalle wichtige Gebäudeteile und Eventtechnik saniert bzw. ersetzt werden.

Technik, die dem heutigen Standard nicht mehr entspricht, die nur bedingt repräsentative Halleninnengestaltung erschweren die Vermarktung und verhindern, dass grössere und renommierte Anlässe wie zum Beispiel, Generalversammlungen, Konzerte, Theateraufführungen oder Comedy-Anlässe etc. nach Bülach kommen.

Mangelnde und unpraktische Lagerkapazitäten erschweren und verteuern die Betriebsabläufe aktuell erheblich und stellen im laufenden Betrieb ein Sicherheitsrisiko dar. Nach Abschluss der 7. Sanierungsetappe deckt die Stadthalle die einfachen Bedürfnisse von Vereinen gleichermassen ab, wie



die einer grossen Firmen-Generalversammlung. Dazu soll ein Anbau für das Mobiliarlager auf Kosten einiger Parkplätze realisiert werden. Bei der Standortwahl sind ergonomische und arbeitssicherheitstechnische Aspekte berücksichtigt und eine einfache und zweckmässige Handhabung ist gewährleistet.

Das Ressort Bevölkerung und Sicherheit erachtet das in den letzten Jahren umgesetzte Betriebskonzept der Stadthalle als erfolgreich. Dies bestätigt auch die sehr positive Kundenresonanz. Ziel des Ressorts ist es, dieses Betriebskonzept auch in der Zukunft weiterführen zu können. Mit dem Ende der 7. Sanierungsetappe würde sich die Stadthalle Bülach in einem guten und repräsentativen Zustand präsentieren. Die meisten Wünsche seitens Agenturen und Veranstaltern könnten abgedeckt werden.

Jedes der sieben Teilprojekte innerhalb der 7. Sanierungsetappe ist ein wichtiges Puzzleteil für ein erfolgreiches Weiterführen des Betriebes der Stadthalle Bülach und legt den Grundstein für eine ökologisch wie ökonomisch zeitgemässe und moderne Eventhalle im Zürcher Unterland.

6. Nachhaltigkeit

a) Umwelt

Nach Abschluss der 7. Sanierungsetappe ist die Stadthalle zeitgemäss hergerichtet. Mittels der darin enthaltenen Wärmerückgewinnungsanlage, welche in der Küchenlüftung und den Toilettenanlagen eingebaut wird, können der Energieverbrauch nochmals etwas optimiert werden. Über alle Etappen hinweg wurde damit das fünfzigjährige Gebäude energietechnisch für die weitere Zukunft bereitgestellt.

b) Gesellschaft

Nutzniesser einer attraktiveren Stadthalle sind in erster Linie Organisationen, Vereine, und Veranstalter, welche in der Eventhalle Veranstaltungen durchführen. Somit erhalten die Bewohner von Bülach und Umgebung die Möglichkeit, wieder eine grössere Palette an Veranstaltungen vor Ort zu besuchen.

b) Finanzen

Mit der Investition in die siebte Sanierungsetappe wird die 2004 begonnene Instandsetzung der Halle abgeschlossen. Im mittlerweile fünfzigjährigen Lebenszyklus wird primär die Instandhaltung wieder im Vordergrund stehen. Die Betriebsabläufe sind optimiert. Mit der Attraktivierung der Halle ist die Basis



geschaffen, die Anzahl der Vermietungen langfristig wieder zu erhöhen, die Einnahmen zu steigern und den Kostendeckungsbeitrag zu verringern.

7. Zeitplan (Weitere Schritte)

September 2023	Entscheid Stadtrat (Antrag und Weisung)
März 2024	Entscheid Stadtparlament (Kreditbewilligung)
Mai 2024	Arbeitsvergabe Planung (Architektur, Bauleitung)
September 2024	Einreichung Baubewilligung
Februar 2025	Baubewilligung
Juni 2025	Baubeginn (Dauer alle Teilprojekte bis Ende Oktober 2025)

8. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Lehnt das Stadtparlament den Kredit ab, kann die 2004 eingeschlagene Strategie der etappenweisen Sanierung der Stadthalle nicht abschliessend erfüllt werden. Die Halle entspräche weiterhin nicht mehr dem heutigen Standard einer Eventhalle und vor allem nicht den Bedürfnissen der Kundschaft, welche ihren Fokus auf mittelgrosse Hallen legt und an andere Standorte ausweicht. Es muss langfristig mit weiteren Reduktionen der Vermietungen gerechnet werden. Optimierungen der Arbeitsabläufe für das Stadthallenpersonal erfolgen ebenfalls nicht. Bei einer Ablehnung des Antrages würde eine Gebundenheit für reine Sanierungsarbeiten und zu erfüllende gesetzliche Auflagen, welche sich grob geschätzt auf die Hälfte der gesamten Kreditsumme belaufen, zum Tragen kommen.

9. Fazit

Die Vorlage entspricht den vergangenen Beschlüssen, die Werterhaltung und Wertsteigerung der Stadthalle sicherzustellen und sie auf dem Markt entsprechend zu positionieren. Die 7. Sanierungsetappe ist die Abrundung der 2004 begonnenen Massnahmen. Damit steht wieder eine attraktive, benutzerorientierte Infrastruktur zur Verfügung, welche sich im Konkurrenzkampf der Hallenangebote vorteilhaft auswirkt.

10. Kontaktperson

Für ergänzende Auskünfte steht der Leiter Immobilien Beat Gmünder zur Verfügung. Er ist erreichbar unter:



Tel. 044 863 13 73 oder E-Mail beat.gmuender@buelach.ch

Der Stadtrat bittet, dem Antrag zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Andreas Müller

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 360)