

16.04.22/26.00/28.03

Postulat David Galeuchet betreffend Nutzung der Guggenheim Scheune (Schür 471) zur Belebung des neu sanierten Lindenhofs

Antwort des Stadtrats

Postulat von	Gemeinderat David Galeuchet
Datum des Postulats	28. Januar 2013
Titel des Postulats	Nutzung der Guggenheim Scheune (Schür 471) zur Belebung des neu sanierten Lindenhofs
Datum der Begründung und Überweisung im Gemeinderat	27. Mai 2013
Frist für Bericht und Antrag (Art. 46 Abs. 9 Geschäftsordnung des Gemeinderats)	27. November 2013
Letzte Stadtratsitzung vor Ablauf der Frist	13. November 2013

Wortlaut des Postulats:

„Der Stadtrat wird gebeten:

- 1. Die rechtliche Basis für eine Nutzung der Guggenheim Scheune als Begegnungsraum und oder gastronomische Lokalität herbeizuführen (Umzonung, Gestaltungsplan).*
- 2. Der Stadtrat erstellt ein Konzept und Projekt zur Nutzung der Guggenheim Scheune als Begegnungsraum und oder gastronomische Lokalität“.*

Das Postulat wurde dem Geschäftsfeld Kultur zur Berichterstattung zugewiesen. Der Bericht liegt heute vor.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Postulat von Gemeinderat David Galeuchet betreffend „Nutzung der Guggenheim Scheune (Schür 471) zur Belebung des neu sanierten Lindenhofs“, wird wie folgt beantwortet:



1. Planungsrechtliche Situation

Der Lindenhof wurde umgestaltet und saniert. Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 23. Mai 2011 (Traktandum 6) erläutert hierzu die Rahmenbedingungen. Ziel ist es, einen Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bülacher Bevölkerung zu schaffen. Man soll dort hingehen, verweilen, Feste feiern und die Aussicht geniessen. Der Lindenhof soll zur Sehenswürdigkeit werden. Als Umsetzungsparameter werden u.a. genannt: Kinderspielplatz, multifunktionaler Platz für verschiedenste Veranstaltungen inkl. Bühne, Fundament für Zelt und Einrichtung für Strom, Frisch- und Abwasser, kleiner Kiosk-/Restaurationsbetrieb im alten Schützenhaus. Die Schüür 471 (Guggenheim Scheune) soll zu einem späteren Zeitpunkt zu einem Ausgangspunkt für Stadtführungen werden und überdies als Materiallager und Vereinslokal genutzt werden können (vgl. Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 23. Mai 2011, Seite 13.f.).

Die Guggenheim-Scheune liegt heute in der Freihaltezone. Im Jahre 1990 wurde im Rahmen eines Vorentscheidverfahrens abgeklärt, ob die Nutzung der Scheune als Vereinslokal mit der Freihaltezone vereinbar sei. Es war beabsichtigt, die Scheune als Vereinslokal (mit Festwirtschaftsraum) zu nutzen, auch für Anlässe auf dem Lindenhof. Die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich verweigerte damals eine Bewilligung, weil der geplante Umbau weder der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen diene, noch sei ein sachlich begründetes Bedürfnis für die nachgesuchte neue Nutzung an dieser Stelle ersichtlich.

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) für Bülach Nord wurde auch die heutige Zonierung des Lindenhofs inkl. Guggenheim-Scheune überprüft. Der Stadtrat kam zum Schluss, dass die aktuelle Zonierung dem Lindenhof als Freizeit- und Erholungsraum zuwenig Rechnung trägt und entsprechend anzupassen ist. Dies führte in der Folge dazu, dass im Entwurf der überarbeiteten BZO eine Umzonung des Lindenhofs, inkl. der Guggenheim-Scheune, von der Freihalte- in eine Besondere Erholungszone vorgesehen ist. Der Zweck der Erholungszone ist es, diejenigen Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung notwendig sind und hiezu die Erstellung von Bauten oder Anlagen erfordern. Eine Erholungszone ist eine beschränkte Bauzone, das heisst in der BZO sind der zonenkonforme Nutzungszweck und die zulässigen baulichen Möglichkeiten entsprechend restriktiv festzulegen. Ausgeschlossen sind deshalb etwa (permanente) kommerzielle resp. gewerbliche Nutzungen, die in keinem erkennbaren Zusammenhang mit dem unmittelbaren Zonenzweck (Erholungsnutzung) stehen und deshalb in die hierfür ausgeschiedenen Bauzonen zu verweisen sind.



Mit der Revisionsvorlage angestrebt wird die Möglichkeit einer verstärkten Erholungs- und Freizeitnutzung in der Parkanlage Lindenhof im Sinne eines attraktiven innerstädtischen Naherholungsraums. Dem primären Zonenzweck (Erhalt und Pflege der Parkanlage) ist jedoch zwingend Rechnung zu tragen: Erholung, Oase der Ruhe, Rückzugsmöglichkeit aus der Alltagshektik. Im Weiteren dient der Lindenhof auch der Durchführung von kulturellen Anlässen aller Art. Bauten und Anlagen, wozu auch die Guggenheim-Scheune zählt, haben dem zonen gemäsen Betrieb, der Bewirtschaftung und der Pflege der Parkanlage Lindenhof zu dienen.

Aufgrund des vorliegenden Postulats hat der Stadtrat vorfrageweise prüfen lassen, inwieweit die Forderungen im Postulat nach Begegnungsraum und/oder gastronomischer Lokalität mit den geplanten neuen Bestimmungen in der BZO vereinbar und verträglich wären. Die Abklärungen führten zu folgender

Bewertung:

- In der *heute geltenden Freihaltezone* sind grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erlaubt, welche der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Fläche als Park dienen. Die Nutzung der Guggenheim-Scheune als Vereinslokal oder Restaurationsbetrieb fällt dabei ausser Betracht. Der Betrieb eines Kiosks oder eines kleinen Imbissstands könnte unter Umständen zonenkonform sein.
- *Die Revisionsvorlage* bringt gegenüber heute eine gewisse Lockerung und lässt die Nutzung der Guggenheim-Scheune zu kulturellen Zwecken zu (Konzerte, Theater, Lesungen etc.). Auch erscheint ein Restaurationsbetrieb, welcher während solcher kultureller Anlässe angeboten wird, zonenkonform. Denkbar und davon unabhängig wäre auch der Betrieb eines kleinen Kiosks und Imbissstands etwa während der Sommermonate und mit eingeschränkten Betriebszeiten, soweit dies dem unmittelbaren Nutzungs- und Bewerbungszweck der Parkanlage Lindenhof dient. Hierzu bedarf es im konkreten Fall eines baurechtlich bewilligungsfähigen Nutzungskonzepts.
- Gemäss dem Postulat soll die Guggenheim-Scheune als Begegnungsraum genutzt werden, worunter grundsätzlich Treffs für Jung und Alt (Müttertreff, Jugendtreff, Seniorentreff, Vereine etc.) zu verstehen sind. Der Betrieb eines Restaurants oder Cafés soll zudem möglich sein. Die Verwendung der Guggenheim-Scheune als öffentlicher Begegnungsraum für Jung und Alt ist als zulässige Freizeitnutzung im Sinne der Erholungszone Lindenhof zu werten. Nicht zonenkonform wäre eine permanente kommerzielle Nutzung als Restaurant, Bistro usw. (siehe planungsrechtliche Erwägungen). Eine öffentliche Nut-



zung muss erschliessungstechnisch gemäss Behindertengleichstellungsrecht zwingend behindertengerecht ausgestaltet sein. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Guggenheim-Scheune nur für Fussgänger erschlossen ist, nicht aber für den motorisierten Verkehr (keine Zufahrt ab Hochfelderstrasse [Staatsstrasse] möglich, keine Parkplätze realisierbar, kein Platz für Manövrierflächen und Güterumschlag). Sodann bedarf die Scheune je nach Art der beabsichtigten Nutzung neben einer baurechtlichen Bewilligung [ordentliches Verfahren] einer baulichen Sanierung bzw. Anpassung (Wasser, Abwasser, Strom, sanitäre Einrichtungen, Küche, behindertengerechte Zugänge, energetische Sanierung der Gebäudehülle, feuerpolizeiliche Massnahmen usw.). Aufgrund der fehlenden Zufahrtsmöglichkeiten und Aussenflächen dürfte sich schliesslich auch ein geregelter Baustellenverkehr und -betrieb schwierig gestalten.

Fazit

Für den Stadtrat geht die angestrebte Revisionsvorlage in die richtige Richtung. Der Stadtrat kann sich in der Guggenheim-Scheune sehr wohl einen Kiosk oder eine kleine Verpflegungsmöglichkeit vorstellen, die im Zusammenhang mit dem Lindenhof genutzt wird. Ein Gastronomiebetrieb im herkömmlichen Sinne (kommerzieller Gastrobetrieb) schliesst er allerdings aus. Dies, weil es dem Zweck der heutigen Freihaltezone, wie auch der künftigen Erholungszone Lindenhof widerspräche und der Stadtrat grundsätzlich keine privaten Gastrounternehmen konkurrenzieren will. Zudem ist die Guggenheim-Scheune verkehrstechnisch (Zufahrt für Motorfahrzeuge, Parkplätze, Güterumschlag, Behindertengerechtigkeit) nur unzureichend erschlossen. Auch hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen ist zu beachten, dass die Guggenheim-Scheune unmittelbar neben einem Wohngebiet liegt.

2. Konzept zur Nutzung der Guggenheim-Scheune als Begegnungsraum und/oder gastronomische Lokalität

Die Guggenheim-Scheune

Grundriss

Die 1864 erstellte Guggenheim-Scheune weist im Erdgeschoss eine nutzbare Fläche von ca. 17 x 13 m (total ca. 221 m²) auf. Das Obergeschoss hat eine nutzbare Fläche von ca. 11,5 x 13 m (total ca. 150 m²). Das Volumen nach SIA beträgt 1'385 m³.

Aktuelle Nutzung

Die Guggenheim-Scheune wird aktuell von der Stadtpolizei Bülach als Abstellraum für ge-



stohlene Fahrräder und Mofas genutzt. Laut Roland Engeler, Leiter Sicherheitsdienste, könnte das Depot aber auch anderswo sein, es bräuchte dazu aber eine entsprechende Vorlaufzeit, um Ersatz zu finden.

Lage und Erschliessung

Die Guggenheim-Scheune grenzt an die Hochfeldstrasse, eine Staatsstrasse, und überstellt teilweise den Baulinienbereich. Sie befindet sich an sehr zentraler Lage zur Altstadt. Zu Fuss oder mit dem öV (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) ist die Scheune gut erreichbar. Parkplätze vor dem Lokal sind nicht vorhanden.

Bedürfnis an Begegnungsräumen

Ein Bedürfnis nach Begegnungsräumen, aber auch nach Kulturräumen, ist in Bülach durchaus feststellbar. Dies ist denn auch eine zentrale Forderung der Kulturinteressierten und -schaffenden im Rahmen Kulturkonzepts 2008, das derzeit überarbeitet wird. Orte, an denen man sich ungezwungen treffen kann, sind nach Meinung vieler EinwohnerInnen zuwenig vorhanden. Alleine deshalb lohnt es sich grundsätzlich Möglichkeiten zu prüfen, ob und wie die Guggenheim-Scheune als Ort der Begegnung im Rahmen der angedachten raumplanerischen Rahmenbedingungen umgenutzt werden könnte.

Zeitlicher Kontext

Eine mögliche Umnutzung der Guggenheim-Scheune ist für den Stadtrat ein mittel- bis langfristiges Projekt:

- Eine Umnutzung wird erst möglich, wenn die teilrevidierte BZO wie angedacht rechtskräftig wird. Dieses Verfahren dürfte noch ca. 1 ½ Jahre in Anspruch nehmen.
- Der Gemeinderat hat einen Kiosk auf dem Lindenhof im alten Schützenhaus auch aus finanziellen Überlegungen abgelehnt. Diese Entscheidung gilt es grundsätzlich zu respektieren. Der Lindenhof entwickelt sich auch ohne Gastromöglichkeit äusserst gut und ist wieder zu einem Ort der Begegnung geworden.
- Die finanzielle Lage der Stadt ist angespannt. In den nächsten Jahren geniessen Investitionen in den Unterhalt der bestehenden Infrastruktur (z.B. Schulanlagen), der Bau einer Grossturnhalle sowie die Erschliessung von Bülach Nord in finanzieller Hinsicht Priorität. Wünschbare Projekte, wie die Umnutzung der Guggenheim-Scheune, sind deshalb in zeitlicher Hinsicht nach hinten zu rücken.
- Es lohnt sich, den Prozess einer Umnutzung breit abzustützen und diesem genügend Zeit einzuräumen. Weder der Postulant selbst noch der Stadtrat haben bereits eine



konkrete Vorstellung wie eine solche Nutzung der Scheune konkret aussehen könnte. Ausserdem sind die Zonenbestimmungen anspruchsvoll.

Fazit:

Der Stadtrat wird das Thema „Umnutzung Guggenheim-Scheune“ im Rahmen seiner Legislaturplanung 2014/18 diskutieren und entscheiden, ob und wie er dieses in seine Planung aufnehmen wird. Entschliesst er sich zu konzeptionellen Überlegungen, wird er die Kulturkommission und allenfalls weitere Interessierte in den Prozess miteinbeziehen.

2. Dem Gemeinderat wird beantragt, vom Bericht zum Postulat von Gemeinderat David Galeuchet und Mitunterzeichnern betreffend „Nutzung der Guggenheim Scheune (Schür 471) zur Belegung des neu sanierten Lindenhofs“ Kenntnis zu nehmen und das Postulat als erledigt von der Pendenzenliste abzuschreiben.
3. Mitteilung an:
 - a) Michael Graf, Präsident des Gemeinderats
 - b) Mitglieder des Gemeinderats
 - c) Pascal Sidler, Ratssekretär
 - d) Mitglieder der Kulturkommission
 - e) Mitglieder des Stadtrats
 - f) Mitglieder der Geschäftsleitung
 - g) Daniel Spühler, Leiter Märkte, Plakate und Veranstaltungen
 - h) Medien
 - i) Abonnetten für GR-Drucksachen

Stadtrat Bülach

Walter Bosshard
Stadtpräsident

Roger Suter
Stadtschreiber-Stv.