

05.03/28.05.00

Transition Bülach – Nutzung Herti-Baracke

Verlängerung Regelbetrieb

Beschluss

Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 5. Juni 2019 (SRB-Nr. 206) beschlossen, dass die Herti-Baracke dem Verein Transition-Bülach zwecks Nutzung kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Weiter beschloss er, dass die damit verbundenen Nebenkosten für Strom und Wasser die Stadt übernimmt und bewilligte für die Weiterführung des Angebots in der Herti-Baracke zugunsten des Vereins Transition-Bülach einen jährlich wiederkehrenden Beitrag in der Höhe von Fr. 4'000.-. Transition-Bülach hat sich im Gegenzug an den Kosten für die Umbauarbeiten in Form von Fronarbeit und/oder einem finanziellen Beitrag in der Höhe von Fr. 10'000.- beteiligt. Die Umbaukosten fielen gemäss Bereich Immobilien um Fr. 13'000.- tiefer aus als der durch den Stadtrat am 24. April 2019 bewilligte Kredit für den Umbau (Fr. 64 000.-), weil die Heizung redimensioniert werden konnte. Das Ressort Präsidiales wurde beauftragt, für die gesamte Herti-Baracke mit dem Verein Transition eine Nutzungsvereinbarung zu erstellen und dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Leistungsvereinbarung wurde mit Beschluss Nr. 339 vom 18. September 2019 genehmigt.

Die Leistungsvereinbarung wurde aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen vorerst für drei Jahre abgeschlossen. Sie trat am 1. Juli 2019 in Kraft und endet am 31. Oktober 2022. Vor Ablauf der Frist soll gemäss Punkt 2 in der Leistungsvereinbarung eine Standortbestimmung stattfinden, bei welcher je nach Planungsfortschritt auf dem Areal (Stand öffentlicher Gestaltungsplan Herti) und den einzuhaltenden baurechtlichen Bestimmungen eine Verlängerung der Nutzung besprochen wird.

Seither haben sich die Nutzungen in der Herti-Baracke prächtig entwickelt. Neben diversen Einzelveranstaltungen, die wegen der Corona-Pandemie bis 2021 eingeschränkt waren, bietet die Herti-Baracke folgende Dauerangebote, die grundsätzlich der gesamten Bevölkerung Bülachs offenstehen und von Mitgliedern des Vereins Transition entweder selbst betreut oder begleitet werden:

- Genossenschaft «Chrut und Rüebli» mit ihrem Gemüsedepot
- Versuchslabor für Vertical Farming
- Sammelstelle für Plastikabfall
- Riksha-Depot des Vereins «Radeln ohne Alter»



- Bücherkiste der Lesegesellschaft Bülach
- Kühlschrank für Essensüberschüsse des Vereins «Madam Frigo»
- Saatgutbox der Gartengruppe
- Bücherschrank
- Mehrere Arbeitsplätze für Co-Working inkl. Infrastruktur
- Unterrichtsraum für die Deutschkurs für Asylbewerber
- Besprechungsraum für die unentgeltliche Rechtsberatung, 1xmonatlich
- Karten, Broschüren und zahlreiches Infomaterial zu Themen wie food waste, urban gardening, alternativen Energien
- Kleine Börse für Kleider-, Spielwaren-, Gebrauchsgegenständetausch
- Der HertiMärt als lokales Angebot, in dem nachhaltiger Konsum GROSS geschrieben wird
- Caféinfrastruktur zur Nutzung während den Anlässen
- Grosser und kleiner Veranstaltungsraum für externe Veranstalter inkl. Pflege und Ausrüstung der Infrastruktur (Möblierung, Leinwand, WLAN, Bildschirme, Bühne, Beleuchtung, Geschirr, Kaffeemaschine etc.)
- Ort zum «sein» ohne Konsumzwang

Stand öffentlicher Gestaltungsplan Herti

Die Herti-Baracke befindet sich im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Herti, welcher zurzeit überarbeitet wird. Dabei ist die Baracke Teil eines Baufeldes, das nach Genehmigung des Gestaltungsplans neu bebaut werden kann.

Folgende Arbeitsschritte sind beim Gestaltungsplan Herti noch zu erledigen:

- Vertiefung Siegerprojekt zur Richtprojekt und Erarbeitung gestalterisches Leitbild
- Klärung von Detailfragen (z. B. Lärm, Etappierung, Abstimmung mit Bauphasen Bushof, Landtausch, Übergänge zu Bushof, ...)
- Finalisierung Gestaltungsplan (Vorschriften und Plan)
- Mehrwertausgleich: Berechnung sowie Erarbeitung und Verhandlung städtebauliche Verträge
- Öffentliche Auflage und zweite Vorprüfung
- Beschlussfassung (Vorbereitung und Begleitung Parlamentsvorlage)

Diese Arbeitsschritte sind insgesamt sehr zeitintensiv. Es kann davon ausgegangen werden, dass der öffentliche Gestaltungsplan Herti nicht vor Ende 2023 genehmigt ist und somit das Baufeld zu diesem Zeitpunkt noch nicht baureif sein wird. Die Leistungsvereinbarung für die Nutzung der Herti-Baracke kann dadurch mindestens bis Ende 2023 verlängert werden.



Baurechtliche Bestimmungen

Bei der Herti-Baracke sind die Mindestanforderungen an die Gebäudehülle gemäss den kantonalen Wärmedämmvorschriften nicht erfüllt. Zudem ist für die beiden Klimageräte in der Herti-Baracke noch kein Lärnmachweis erstellt worden. Dies geht insbesondere direkt aus den folgenden rechtlichen Grundlagen hervor:

- Bundesgesetz über den Umweltschutzgesetz
- Eidgenössische Lärmschutzverordnung
- Besondere Bauverordnung I (BBV I)
- Kantonale Wärmedämmvorschriften

Lärmschutznachweis:

Im Sinne des Vorsorgeprinzips gemäss Art. 1 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) und gestützt auf Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) hat die Baubehörde zu prüfen, ob die zu erstellende Anlage die Lärmimmissionen so weit begrenzt, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Zudem ist zu prüfen, ob die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Die Bauherrschaft wird gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung als Betreiber einer solchen Anlage (z. B. Wärmepumpe, Rückkühler) verpflichtet, die Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich, sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dem Vorsorgeprinzip ist grundsätzlich und unabhängig von der Einhaltung der Belastungsgrenzwerte der LSV sowie der bestehenden Lärmbelastung Rechnung zu tragen. Neu eingebaute Anlagen erfüllen dieses Prinzip, wenn die Lärmemissionen im Bereich des Standes der Technik liegen und der Aufstellungsort richtig gewählt ist. Die Projektkontrolle ist mit den hierfür vorgesehenen kantonalen Formularen mit Unterschrift einer zur privaten Kontrolle ermächtigten Person und dem kommunalen Formular «Bestätigung Einhaltung Vorsorgeprinzip bei Luft-/Wasser-Wärmepumpe» zu bestätigen.

Beheizung / Wärmedämmung:

Wie oben erwähnt, können bei der Herti-Baracke die kantonalen Wärmedämmvorschriften nicht erfüllt werden. Gemäss § 16 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung I kann die Baubewilligungsbehörde Erleichterungen von den Bestimmungen der Wärmedämmvorschriften über den winterlichen Wärmeschutz für Bauten und Anlagen gewähren, die auf weniger als 10°C aktiv beheizt werden oder die für höchstens drei Jahre bewilligt werden.

Eine Verlängerung der Leistungsvereinbarung gemäss § 16 Abs. 2 BBV I kann deshalb aus Sicht der Abteilung Planung und Bau erstellt werden, sofern das Gebäude nicht über 10°C geheizt wird, ein



Lärmmachweis der zwei sich in der Herti-Baracke befindenden Klimageräte erstellt wird und ein dementsprechender Antrag für eine Verlängerung der Bewilligung bis mindestens Ende 2023 von Seiten Baubehörde gutgeheissen wird. Im Übrigen ist die Stadt Bülach Trägerin des Energiestadtlabel Gold und hat daher bei ihren eigenen Bauten, insbesondere den energetischen Vorgaben, eine Vorbildfunktion einzunehmen.

Abwägungen

Baulich:

Für die Erfüllung der kantonalen Wärmedämmvorschriften wäre ein umfangreiche Isolation notwendig. Eine «rundum» Isolation des Gebäudes (Dach, Decke, Boden, Aussenwände, Fenster) steht indes vom Aufwand (Kosten) her in keinem Verhältnis zu der zeitlich begrenzten Nutzungsdauer des Gebäudes (Überbauung Hertiareal). Auch die Energiebilanz einer solchen Sanierung bei einem Gebäude, das in ein paar Jahren abgerissen wird, wäre im Vergleich zum Mehrbedarf an Heizleistung (Strom, Heizöl) ohne Sanierung sehr schlecht.

Die mangelhafte Isolation betrifft ausschliesslich den grossen Veranstaltungsraum. Der hintere Sitzungs- und Unterrichtsraum wurde vom Verein Transition-Bülach am Boden und an der Decke isoliert und verfügt bereits über eine Doppelverglasung. Diese Dämmarbeiten wurden durch den Bereich Hochbau indes noch nicht überprüft.

Der «Hertimärt» benötigt keine Heizung, die Räume für das Vertical Farming und für das Depot der Genossenschaft «Chruut und Rüebli» ebenfalls nicht. Effektiv über 10°C beheizt wird nur der grosse Veranstaltungsraum in der kalten Jahreszeit, d. h. im Schnitt während vier bis fünf Monaten und dann auch nur punktuell bei den einzelnen Anlässen.

Mit einer Beendigung der Nutzung auf Oktober 2022 ist davon auszugehen, dass das Gebäude für vermutlich zwei Jahre oder mehr ungenutzt leer stehen würde. Dies wäre für Bülach im Stadtbild unschön. Zudem dürfte das in Kürze wieder unerwünschte Personen anziehen und es wäre vermehrt mit Vandalismus und mit illegalen Abfallablagerungen zu rechnen.

Der Verein Transition-Bülach hat für den Umbau viele freiwillige Arbeitsstunden geleistet, aber auch «graue Energie» verarbeitet (Dämmung, Kabel, Installationen, etc.). Mit einer Verlängerung des Regelbetriebs könnten diese Investitionen noch besser genutzt werden.

Während der Laufzeit der aktuellen Leistungsvereinbarung musste die Nutzung des Gebäudes wegen der Corona-Pandemie stark eingeschränkt werden. Zahlreiche Veranstaltungen wurden abgesagt



und/oder auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Der finanzielle und immaterielle sowie ideelle Aufwand, der für die Instandsetzung der Räume von der Stadt und durch den Verein Transition-Bülach bis jetzt geleistet wurde, konnte bisher noch nicht vollumfänglich amortisiert werden. Während den zwei Jahren mit Restriktionen aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Veranstaltungsraum wegen den vielen abgesagten Anlässe der Veranstaltungsraum nicht oft beheizt. Diese „Zwangspause“ während der vereinbarten Nutzungszeit könnte und sollte nun bei einer Verlängerung der Leistungsvereinbarung berücksichtigt werden. Mit anderen Worten: Die Erleichterungen von den Bestimmungen der Wärmedämmvorschriften über den winterlichen Wärmeschutz gemäss § 16 Abs. 2 BBV I, die für höchstens drei Jahre bewilligt werden, haben Stand heute effektiv erst etwa ein Jahr stattgefunden.

Inhaltlich:

Aktuell liegen wieder zahlreiche interne und externe Anfragen für Veranstaltungen vor. Dies verdeutlicht ein klares Bedürfnis zur weiteren Nutzung der Räume. Die als «HertiLabor» benannte Baracke wurde dem Verein Transition-Bülach ausdrücklich mit dem Auftrag überlassen, Angebote für die breite Bülacher Bevölkerung zu entwickeln und zu testen (Laborcharakter). Mit der geplanten Realisierung des Kultur- und Begegnungszentrum auf dem Sonnenhof Areal bekommt dieser Auftrag eine zusätzliche Bedeutung, besteht hier doch die Möglichkeit, Formate zu erproben und Ideen zu entwickeln. Dies erlaubt Einsichten, was unter welchen Bedingungen für wen funktioniert und was nicht. Diese Einsichten können für den späteren Betrieb des Kultur- und Begegnungszentrum hilfreich sein. Das HertiLabor dient somit auch der Erfüllung eines Legislaturziels (Planung des Kultur- und Begegnungszentrums).

In zahlreichen Veranstaltungen, die im HertiLabor in den vergangenen 2.5 Jahren durchgeführt wurden, thematisierten und informierten wir zu Energie-Fragen. Der Verein Transition unterstützt in Bülach Massnahmen zur Realisierung von Standards, die z.B. durch das Label «Bülach Energiestadt Gold» vorgegeben sind. Dies geschieht u.a. auch durch unser Engagement in und für die EnergieGenossenschaft Bülach.

Im Sommer können viele Anlässe, Sitzungen und Veranstaltungen auch draussen stattfinden. Aber gerade im Winter braucht es einen Ort für gemeinsame Aktivitäten und Vernetzendes. Aus diesem Grund erscheint der Betrieb des öffentlich zugänglichen HertiLabor während der dunklen Jahreszeit als wichtiger Begegnungsort.



Politisch:

Bülach ist Energiestadt Gold und steht in der Verantwortung, dass die städtischen Liegenschaften möglichst energieeffizient sind. Das ist eine wichtige und nachhaltige Aufgabe der Stadt. Daneben hat die Stadt aber auch weitere staatliche Aufgaben, wie z. B. die Förderung der Standortattraktivität, die Ermöglichung von Begegnung und Kultur, was die Lebensqualität von Bülach fördert. Wenn neben dem Kulturzentrum Kantine (voraussichtlich im Jahr 2024) auch das HertiLabor schliessen muss, dann gibt es bis zur Eröffnung des Begegnungs- und Kulturzentrums in Bülach keinen Treffpunkt mehr, der für alle Bülacherinnen und Bülacher offensteht. Das heisst, es bestehen neben den ökologischen bzw. energetischen Aspekten auch andere öffentliche Interessen an der Verlängerung des Betriebs im HertiLabor. Entsprechend braucht es beim Entscheid bzgl. Verlängerung der Leistungsvereinbarung für den Betrieb des HertiLabors eine Abwägung der öffentlichen Interessen. Das Energielabel ist die eine Seite. Auf der anderen Seite ist der positive Beitrag zur Lebensqualität in Bülach sowie der Erhalt von wenigstens einem öffentlichen Treffpunkt nach Schliessung der Kantine zu berücksichtigen. Zudem ist das HertiLabor auch ein Versuchsplatz für Angebote und Aktivitätsformen für das künftige Kultur- und Begegnungszentrum im Sonnenhof.

In der jetzigen Phase während der Coronapandemie, in der wieder mehr Aktivitäten und Austausch möglich ist, bleiben etliche Sonderklauseln z. B. für das Gastgewerbe bestehen (Aussenbestuhlung, Nutzung öffentlicher Raum, etc.), damit sich die Bevölkerung wieder begegnen kann und sich die Unternehmen wieder erholen können. In diesem Sinne wäre es auch angezeigt, dem HertiLabor eine Verlängerung der Bedingungen (prov. Übergangsnutzung) zu gewähren. Wie vorhin ausgeführt, hat die Coronapandemie dazu geführt, dass von den drei genehmigten Betriebsjahren während zwei Jahren eigentlich kein Betrieb erlaubt war.

Transition Bülach kann sich zudem vorstellen, dass der Verein bei einer Verlängerung des Betriebs im HertiLabor, die zusätzlich anfallenden CO₂-Emissionen, welche aus dem Betrieb der Öfen resultieren, über entsprechende Zertifikate zu kompensieren.

Fazit

Die Stadt Bülach hat als Trägerin des Energiestadtlabes Gold eine Vorbildfunktion einzunehmen. Städtische Liegenschaften sollten daher die energetischen Vorgaben wie z.B. bezüglich Wärmedämmung einhalten. Bei der Herti-Baracke als zwischengenutzter Begegnungsort mit seinen vielfältigen Nutzungen sind jedoch gesellschaftliche und politische Interessen höher zu gewichten. Daher soll der Betrieb des «HertiLabors» nochmals mindestens bis Ende 2023 verlängert werden.



Der Stadtrat **beschliesst** auf Empfehlung der Steuerungsgruppe Stadtentwicklung:

1. Die Herti-Baracke wird dem Verein Transition weiterhin bis mindestens Ende 2023 kostenlos zur Verfügung gestellt.
2. Die damit verbundenen Nebenkosten für Strom und Wasser trägt die Stadt. Diese gehen zulasten des Bereichs Immobilien, KST 40.942210.
3. Der Bereich Immobilien wird beauftragt, ein Baugesuch für die Verlängerung des Betriebs einzureichen sowie beim Verein Transition Bülach ein Lärmmachweis für die beiden Klimageräte einzufordern.
4. Für die Weiterführung des Angebots in der Herti-Baracke wird zugunsten des Vereins Transition weiterhin ein jährlicher Beitrag in der Höhe von Fr. 4'000.- zu Lasten des Bereichs Stadtentwicklung 11.01206 bewilligt.
5. Der Bereich Stadtentwicklung wird beauftragt, die bestehende Leistungsvereinbarung für eine Verlängerung bis mindestens Ende 2023 aufzubereiten.
6. Der Ressortvorsteher Planung und Bau sowie der Bereichsleiter Immobilien werden ermächtigt, die Verlängerung der Leistungsvereinbarung zu unterzeichnen.
7. Mitteilung an:
 - a) Mitglieder des Stadtrats
 - b) Mitglieder der Geschäftsleitung
 - c) Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung
 - d) Roger Dällenbach, Leiter Hochbau und Energie
 - e) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
 - f) Simon Bühler, Objektmanager, Bereich Immobilien
 - g) Martin Glaus, Leiter Stadtentwicklung
 - h) Mathias Spicher, Präsident Verein Transition Bülach, mspicher@gmx.ch
 - i) Martin Peter, Wirtschaftsbeirat Bülach, Martin.Peter@gmx.ch
 - j) Claus Herger, Betriebsgruppe HertiLabor, claus.herger@transfer-buelach.ch

Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 200

Sitzung vom 15. Juni 2022

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber