

## **28.03**

### **Immobilien**

#### **Schulhaus Lindenhof, Container Provisorium – Kiesplatz Stadthalle**

#### **Gebundene Kreditbewilligung und Arbeitsvergabe**

#### **Genehmigung**

#### **Ausgangslage**

Das vom Stimmvolk bewilligte Bauprojekt «Modulbau Lindenhof» konnte nicht wie geplant in Angriff und im Herbst 2022 in Betrieb genommen werden. Einsprachen und drohende Rekurse verzögern die Bereitstellung des dringend benötigten Schulraumes. Um die dort geplanten Klassen aufzunehmen, mussten im Sommer 2022 ein Kindergarten und zwei Primarklassen in einem Provisorium untergebracht werden. Zudem ist im Investitionsbudget 2023 ein weiteres Provisorium über 695 000.00 Franken für das SJ 2023/24 eingestellt, weil davon auszugehen ist, dass der Modulbau Lindenhof noch nicht bis zu diesem Zeitpunkt bereit stehen wird.

Aufgrund der aktuellen Schülerzahlen und der Prognosen rechnet die Primarschule Bülach für das SJ 2023/24 mit vier zusätzlichen Primarklassen und einer zusätzlichen Kindergartenklasse. Maximal eine dieser Klassen kann in bereits bestehenden Räumlichkeiten untergebracht werden. Die Primarschule benötigt deshalb ab SJ 2023/24 zusätzlichen Raum für einen Kindergarten und drei Primarklassen oder für vier Primarklassen (Klassenzimmer plus Gruppenräume sowie entsprechende Nebenräume). Vom Raumprogramm her entspricht der Bedarf in etwa dem bereits erstellten Schulprovisorium auf dem Areal der Schule Lindenhof.

Mit Beschluss-Nr. 2022-5 vom 6. September 2022 hat die Schulpflege den Bereich Immobilien beauftragt, die Planung für die Errichtung eines Schulprovisoriums gemäss prognostiziertem Bedarf unverzüglich aufzunehmen, die Standortfrage zu klären und dem Stadtrat zeitnah einen entsprechenden Kreditantrag zur Genehmigung zu unterbreiten.

#### **Anforderungen an den Standort:**

- Kurze Gehdistanz zu einer bestehenden Schulanlage wegen Tagesstrukturen, Turnhalle,
- Infrastruktur
- Schulwegsicherheit muss gewährleistet sein
- Ausbaubar, auf ca. acht Schulräume, je nach Dauer der Verzögerung beim geplanten Modulbau Lindenhof



- Nutzungsdauer aus heutiger Sicht maximal fünf Jahre
- Wenn möglich Vermeidung von Schulbustransporten

Mit Beschluss-Nr. 375 vom 2. November 2022 beauftragte der Stadtrat das Ressort Planung und Bau mit der Ausarbeitung einer Kreditvorlage für den Bau der provisorischen Schulbaute auf dem Kiesplatz der Stadthalle. Das Ziel ist es, den für die Schuleinheit Lindenhof benötigten Schulraum im Sommer 2023 zur Verfügung zu stellen.

#### **Standort Kiesplatz Stadthalle**

Durch die Nähe zum Schulhaus Lindenhof können Schülerinnen und Schüler, welche dort eingeteilt sind, gut zu Fuss ins Provisorium gelangen. Die Nähe zu einer bestehenden Schulanlage ist gegeben. Ein Provisorium auf dem Kiesplatz neben der Stadthalle kann bei Bedarf im SJ 2024/25 oder später aufgestockt werden. Dies würde nur bei Bedarf erwogen und hätte keine Ausdehnung der Grundfläche zur Folge. Der Standort nahe beim Schulhaus Lindenhof bietet den Vorteil, dass er die Überkapazität aus dem Gebiet Nord auffangen kann, ohne dass dadurch Kinder vom Lindenhof in andere Schulhäuser «verschoben» werden müssen.

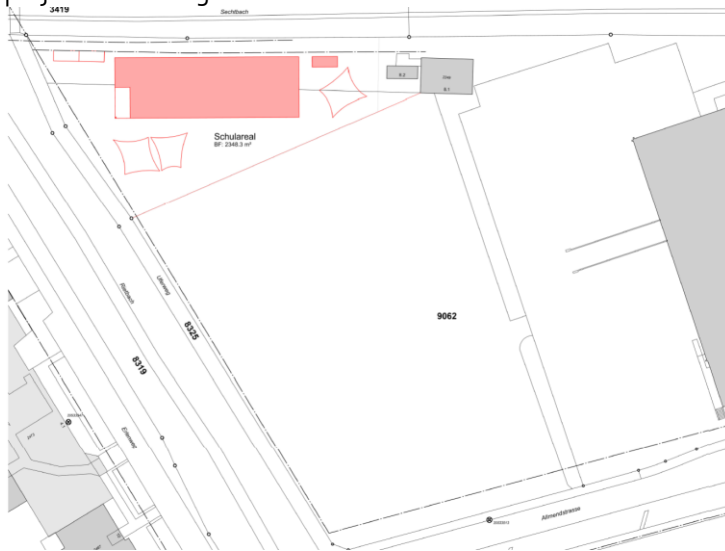
Zudem hat die Nähe zur Schulanlage Allmend den Vorteil, dass bei Engpässen während der Bauphase des neuen Schulhauses Allmend, respektive während der Umbauphase des bestehenden Traktes das Provisorium am Standort Kiesplatz Stadthalle für Klassen genutzt werden könnte. Die meisten Schülerinnen und Schüler, welche in der Schule Allmend eingeteilt sind, könnten auch zu Fuss zum Standort Stadthalle gelangen. Ursprünglich war geplant, dass die Schülerinnen und Schüler, welche im bestehenden Schultrakt Allmend untergebracht sind, während der Umbauphase in den um ein Jahr früher erstellten Neubau zügeln können. Das wird auch in Zukunft möglich sein. Aufgrund des enormen Schülerwachstums mussten aber zwischenzeitlich mehr Klassen als geplant im Modulbau Allmend untergebracht werden.

#### **Projekt**

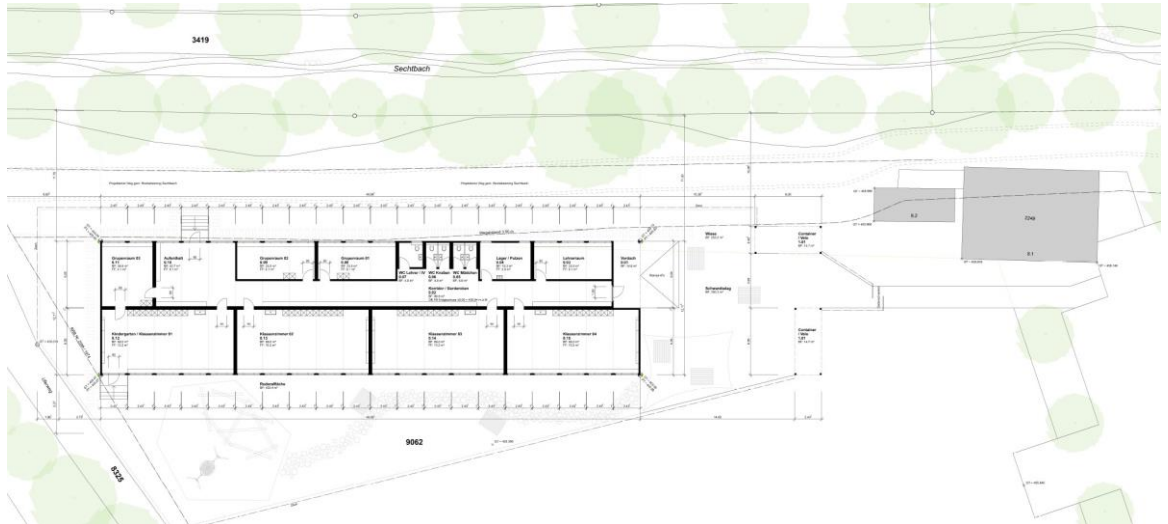
Das Schulprovisorium wird auf der «Schwimmbadwiese», dem grossen Kiesplatz, neben der Bülacher Stadthalle erstellt. Auf dem Grundstück steht - neben der Stadthalle und dem dazugehörigen öffentlich Parkplatz - ein Kleinbau des Kindertanztheaters. Der Kiesplatz wird regelmässig für Veranstaltungen genutzt und von der Stadt Bülach vermietet. Alle bestehenden Bauten bleiben mit den Nutzungen erhalten, nur der Kiesplatz wird in seiner Fläche durch das Schulareal eingeschränkt. Die Parzelle befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten OeB II.



Gepplant ist ein eingeschossiger Containerbau entlang des Sechtbachs, beziehungsweise dem projektierten Weg.

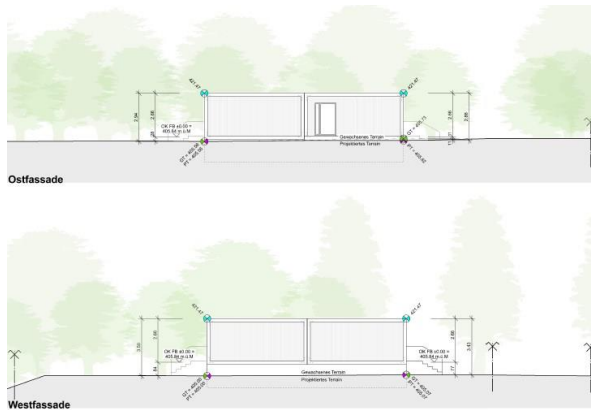


Der Pausenhof liegt südlich und östlich vom Gebäude und wird durch einen Zaun von den anderen Nutzungen abgetrennt. Die Erschliessung des Schulprovisoriums erfolgt hinter der Stadthalle ab der Schwimmbadstrasse. Das Vordach schützt den Eingangsbereich vor der Witterung und lässt den Haupteingang von aussen ablesen. Über das Entrée gelangt man in den Korridor, der durch das gesamte Gebäude führt und alle Räume erschliesst. Er teilt zugleich das Gebäude in eine vordere und hintere Zone. Im Süden finden alle Klassenzimmer ihren Bereich, gegen Norden sind alle Neben- und Gruppenräume angeordnet.



Der Containerbau wird schlicht in einer rechteckigen Geometrie angeordnet und auf örtlich erstellten Streifenfundamenten abgestellt. Die Mietcontainer entsprechen den aktuellen Standards für Schulprovisorien des jeweiligen Containerlieferanten und werden wegen der kurzen Nutzungszeit nicht speziell ausgebaut. Die provisorischen Container müssen die aktuellen Wärmedämmvorschriften einhalten und kommen so bezüglich Energieverbrauch und Behaglichkeit einem Massivbau durchaus nah. Das Projekt ist mit einfachen elektrischen Installationen ausgerüstet. Hauptverteilung und Sicherungskasten werden ausserhalb des Gebäudes in einem Provisorium platziert. Die Klassenzimmer sind mit Kabelkanälen ausgestattet. Die Energie wird aus der zentralen Wärmepumpe oder über mehrere Split Geräte direkt an der Fassade bezogen. Die ganze Warmwasseraufbereitung wird über einen Wärmepumpenboiler gelöst.





Das Anstreben eines Minergie-Zertifikats ist nicht vorgesehen. Als Grundlage bezüglich Wärmedämmung und Energieerzeugung gilt die SIA Norm 380/1 und das Energiegesetz des Kantons Zürichs. Die Verteilung der technischen Installationen, elektrischen Anlagen, Heizung, Warm- und Kaltwasser, werden auf Putz geführt. Eine mechanische Lüftung ist nicht vorgesehen. Die Schulcontainer werden nach den „Empfehlungen für Schulanlagen vom 1. Januar 2012“ für den Kanton Zürich geplant. Feuerpolizeiliche Abklärungen haben noch nicht stattgefunden. Die SIA Norm 500 „Hindernisfreie Bauten“ wird eingehalten.

### Raumprogramm

Nummer	Bezeichnung	Grösse
0.02	Korridor / Garderoben	86.8 m <sup>2</sup>
0.03	Lehrerraum	23.5 m <sup>2</sup>
0.04	Lager / Putzen	15.3 m <sup>2</sup>
0.05	WC Mädchen	4.8 m <sup>2</sup>
0.06	WC Knaben	4.8 m <sup>2</sup>
0.07	WC Lehrer / IV	4.8 m <sup>2</sup>
0.08	Gruppenraum 01	23.5 m <sup>2</sup>
0.09	Gruppenraum 02	23.5 m <sup>2</sup>
0.10	Aufenthalt	42.7 m <sup>2</sup>
0.11	Gruppenraum 03	26.6 m <sup>2</sup>
0.12	Kindergarten / Klassenzimmer 01	69.0 m <sup>2</sup>
0.13	Klassenzimmer 02	69.0 m <sup>2</sup>
0.14	Klassenzimmer 03	69.0 m <sup>2</sup>
0.15	Klassenzimmer 04	69.0 m <sup>2</sup>



**Total Nutzflächen Erdgeschoss 532.3 m2**

Vordach 14.8 m2

Geräteraum / Velo 29.3 m2

Total Nutzflächen inkl. Nebenräume 576.4 m2

### Kosten

Damit die Container gestellt werden können, sind bauseits das Fundament und die Anschlüsse zu erstellen. Die Container werden gemietet. Kostenmässig ins Gewicht fallen für diesen Standort die Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten. Die Konstruktion ist so aufgebaut, dass eine Aufstockung möglich wäre.

Baukosten:

Die Baukosten werden vom Architekturbüro arch5 ag, Bülach wie folgt veranschlagt (inkl. MwSt.):

BKP	Bezeichnung	Total Franken
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>163 500.00</b>
	Räumungen, Geologe, Baustelleneinrichtung, Erschliessung etc.	163 500.00
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>602 000.00</b>
	Aushub	80 000.00
	Rohbau 1	309 000.00
	(inkl. Demontage Container Fr. 55 000.00)	
	Rohbau 2	7 000.00
	Elektroanlagen (Erschliessung Starkstrom, Schwachstrom)	35 000.00
	Diverses (Sanitär, Schliessanlagen, Baureinigung)	42 000.00
	Honorare (Architekt, Bauingenieure, Bauphysiker)	129 000.00
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtung</b>	<b>155 000.00</b>
	Sanitäranlagen	5 000.00
	Schreinerarbeiten etc.	150 000.00
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>359 000.00</b>
	Gärtnerarbeiten, Einfriedungen, Geräte, Spiel- und Sportplätze, Pflanzen, Beläge,	319 000.00
	Elektroanlagen	40 000.00



<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>60 500.00</b>
	Bewilligungen, Muster, Versicherungen	60 500.00
<b>9</b>	<b>Mobiliar</b>	<b>125 000.00</b>
	Möbel Schulzimmer (Tische, Stühle, Gestelle)	110 000.00
	Geräte, Apparate (Reinigungsgeräte + Material)	10 000.00
	Kleininventar	5 000.00
	<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>25 000.00</b>
	<b>Kosten Total</b>	<b>1 490 000.00</b>

Kosten für ein weiteres Provisorium wurden im Investitionsbudget 2023 im Betrag von 695 000 Franken auf dem Konto INV01167 eingestellt. Da es sich um gebundene Kosten handelt, können diese trotz zu tiefem Budget getätigt werden.

#### Mietkosten:

Die Container werden gemietet und auf das Fundament gestellt. Die Container werden vorerst für ein Schuljahr, von Juli 2023 bis Juli 2023 gemietet. Das Mietverhältnis kann danach – abhängig vom Projektfortschritt des Modulbaus – monatlich verlängert werden. Die Mietkosten (inkl. 8 % MwSt.) stellen sich wie folgt zusammen:

Jahresmiete für Schuljahr 2023/2024 (12 Monate):	Fr. 161 287.20
Miete pro Monat nach einem Jahr:	Fr. 13 440.60

#### Folgekosten:

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Kapitel 5.4.4) wie folgt:

#### Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen:

Mobiliar (BKP 9) 12.72 % pro Jahr (Nutzungsdauer 8 Jahre)	Fr. 15 900.--
Baukosten (exkl. Mobiliar) 50.22 % pro Jahr (Nutzungsdauer 2 Jahre)	Fr. 685 503.--

#### Betriebliche Folgekosten

Die Sachaufwendungen werden mit 2 % der Bruttoanlagekosten



veranschlagt, das heisst jährlich	Fr. 29 800.--
Personelle Folgekosten	
Erhöhung Reinigungspensum (200 Std./Jahr)	Fr. <u>6 400.--</u>
Total Folgekosten (pro Betriebsjahr)	Fr. <u>737 603.--</u>

### Gebundenheit

Gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch übergeordnetes Recht, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt.

#### a) Sachliche Gebundenheit

Gemäss § 3 des Volksschulgesetzes (VSG) haben alle Kinder mit Aufenthalt im Kanton das Recht, die öffentliche Volksschule zu besuchen. § 10 regelt, dass der Anspruch auf den Schulbesuch am Wohnort gilt. Die Volksschulverordnung (VSV) gibt in § 21 vor, dass auf der Primarstufe in der Regel in einklassigen Klassen die Anzahl von 25 Schüler nicht überschritten werden darf. Wenn aufgrund der vorliegenden Schülerzahlen zusätzliche Klassen gebildet werden müssen, ist die Behörde verpflichtet, die für den obligatorischen Schulunterricht notwendigen Räumlichkeiten rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Da der dafür notwendige Schulhausbau (dreistöckiger Modulbau Lindenhof) in Folge hängiger Einsprachen vorläufig noch nicht vorhanden ist, müssen provisorische Lösungen getroffen werden.

#### b) Zeitliche Gebundenheit

Der gemäss Schulraumplanung ausgewiesene und anlässlich der Volksabstimmung für den Modulbau bestätigte Schulraum muss auf das Schuljahr 2023/24 zur Verfügung stehen. Alle Raumreserven sind zu diesem Zeitpunkt ausgeschöpft. Basierend auf dem vom Baurekursgericht festgehaltenen Entscheid, dass das Bau- und Strassenprojekt nicht unabhängig voneinander behandelt werden kann, wurden die Verfahren koordiniert. Da die Rekurrenten neuerlich Einsprachen gegen das Strassen- und Wendeplatzprojekt (gemäss § 16 Strassengesetz) eingereicht haben, muss damit gerechnet werden, dass sie auch Rekurse gegen den baurechtlichen Entscheid sowie gegen die Festsetzung des Strassenprojektes einreichen und damit den Modulbau mindestens verzögern werden. Im Sinne der Vorausschaubarkeit kann deshalb nicht mehr weiter zugewartet werden und ein alternatives Provisorium muss auf das SJ 2023/24 erstellt werden.





c) Örtliche Gebundenheit

Örtlich besteht insofern kein Ermessensspielraum, da die Gemeinde dort Schulraum zur Verfügung stellen muss, wo die Kinder wohnen. Der Schulweg sollte für alle sicher und zumutbar sein. Auf dem Areal der Schulanlage Lindenhof wurde bereits ein Provisorium per SJ 2022/23 erstellt. Dieses ist nicht mehr erweiterbar, ohne dass der Trockenplatz oder die Spielwiese aufgehoben werden muss. Im direkten Einzugsgebiet der Schulanlage Lindenhof steht mit dem Kiesplatz bei der Stadthalle eine Fläche in der öffentlichen Zone zur Verfügung, auf der innert der sehr knapp zur Verfügung stehenden Zeit der unmittelbare Bedarf an Schulraum geschaffen werden kann. Die Anbindung zum Schulhaus Lindenhof, inklusive Turnhalle ist auf direktem und verkehrstechnisch idealem Weg gegeben. Die Wegdistanz ist analog zum bereits neben der Stadthalle bestehenden Kindergarten Süd.

**Finanzierung**

Es sind keine Staatsbeiträge erhältlich. Die Finanzierung erfolgt vollumfänglich über den Steuerhaushalt.

**Arbeitsvergaben**

Container:

Für die Ausführung Montagebau Container (Lieferung, Transport, Montage, Rückbau und Abtransport) und die Miete während 12 Monaten wurde eine Submission mit vier Teilnehmern im Einladungsverfahren durchgeführt. Zwei davon haben fristgerecht Angebote eingereicht. Gestützt auf die Auswertung des Submissionsverfahrens wird die Vergabe an die Firma Conducta, Winterthur als wirtschaftlich günstigstes Angebot beantragt.

BKP 219 Containerbauten:

Zum Offertpreis von netto Fr. 137 700.00 (inkl. 8 % MwSt.).





Das Ressort Bildung wird in Absprache bzw. Koordination mit den Ressorts Planung & Bau sowie Bevölkerung & Sicherheit die unmittelbare Anwohnerschaft aktiv zu informieren, um das Rekursrisiko zu vermindern.

**Im Falle der Ablehnung:**

Im Falle einer Ablehnung dieses Antrags stehen der Primarschule auf das Schuljahr 2023/2024 hin zu wenig Schulzimmer zur Verfügung. Im Bestand kann die prognostizierte Schüleranzahl nicht mehr aufgefangen werden.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Für den Bau des Container Provisoriums auf der Schulanlage Lindenhof wird zulasten der Investitionsrechnung Konto 2170.5040.00/INV01167 ein Kredit von 1 490 000 Franken (inkl. MwSt.) bewilligt. In Anwendung von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz und Art. 32 / Ziffer 2 Gemeindeordnung der Stadt Bülach werden die Baukosten als gebunden erklärt.
2. Für die Mietkosten der Container für ein Schuljahr (12 Monate) wird zu Lasten der Erfolgsrechnung ein Gesamtbetrag von Fr. 161 287.20 (inkl. 8 % MwSt.) bewilligt. Dieser Betrag erhöht sich gegebenenfalls, wenn eine Mietvertragsverlängerung nötig ist. In Anwendung von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz und Art. 32 / Ziffer 2 Gemeindeordnung der Stadt Bülach werden die Mietkosten als gebunden erklärt.
3. Die Nutzungsdauer des Provisoriums wird analog der Mietdauer des Containers auf ein Schuljahr (Juli 2023 bis Juli 2024) festgelegt. Die Nutzungsdauer wird nach Vorlage der Kreditabrechnung gegebenenfalls angepasst.
4. Der Bereich Finanzen wird beauftragt, nach Vorlage der Kreditabrechnung zur INV01167 den Teil Mobilien (BKP 9) auf eine eigene Anlagenummer umzubuchen. Die Abschreibungsdauer für den Teil Mobilien beträgt 8 Jahre. Die Baukosten (exkl. Mobilien) werden in Abweichung zum Mindeststandard über 2 Jahre abgeschrieben. Zum Budgetzeitpunkt 2025 wird geprüft, ob eine Verlängerung der Nutzungsdauer angezeigt ist.



5. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, den Mietvertrag bedarfsgerecht zu verlängern, bis der Modulbau bezogen und die provisorischen Container demontiert sind.
6. Im Zusammenhang mit der Ausführung Montagebau Container auf der Schwimmbadwiese wird folgende Arbeit vergeben:
  - 6.1 BKP 212.2 Elementcontainer  
Zum Offertpreis von netto Fr. 137 700.00 (inkl. MwSt.) an die Firma Conducta, Winterthur.
  - 6.2 Miete (12 Monate)  
Die Container werden für vorerst ein Jahr zum Mietpreis von jährlich Fr. 161 287.20 (inkl. MwSt.) von der Conducta, Winterthur gemietet.

BKP 291 Honorarvertrag für Architekturleistungen  
Zum Pauschalpreis von 94 000 Franken (inkl. MwSt.) plus Nebenkosten (rund 6 % des Honorars) an das Architekturbüro arch5 AG, Bülach.
7. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, den Auftrag gemäss Ziffer 6 dieses Beschlusses der jeweiligen Firma, unter Vorbehalt eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, umgehend zu bestätigen. Den übrigen Submittenten werden die Submissionsergebnisse, unter Hinweis auf die Rechtsmittelbelehrung, umgehend bekannt gegeben und die Angebote verdankt. Die Verträge sind anschliessend innert zwei Wochen abzuschliessen.
8. Das Ressort Bildung wird beauftragt, in Absprache bzw. Koordination mit den Ressorts Planung & Bau sowie Bevölkerung & Sicherheit die unmittelbare Anwohnerschaft aktiv zu informieren, um das Rekursrisiko zu vermindern.
9. Mitteilung an:
  - a) Mitglieder des Stadtparlaments (via Parlamentssekretariat)
  - b) Sandra Lobsiger, Parlamentssekretärin
  - c) Rosa Pfister, Schulpräsidentin
  - d) Andreas Müller, Stadtrat Planung und Bau
  - e) Daniel Ammann, Stadtrat Bevölkerung und Sicherheit
  - f) Andrea Spycher, Stadträtin Umwelt und Infrastruktur
  - g) Marco Lobsiger, Leiter Bildung

**Protokoll** Auszug



**Behörde** Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

Beschluss-Nr. 403

Sitzung vom 16. November 2022

- h) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
- i) Roland Engeler, Leiter Bevölkerung und Sicherheit
- j) Dirk Kauffeld, Leiter Umwelt und Infrastruktur
- k) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
- l) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
- m) Christiane Hirzel, Leiterin Schulverwaltung (Ablage)
- n) Daniel Spühler, Leiter Veranstaltungen

**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber