

## 28.03

### Stadthaus

### Umgebungsgestaltung – Kreditantrag

### Genehmigung

#### Ausgangslage

Das Stadthaus ist seit April 2021 in Betrieb. Die bisherige Erfahrung zeigt, dass das Gebäude praktisch mängelfrei ist und das Tagesgeschäft reibungslos abgewickelt werden kann. Ein noch hängiger Auftrag des Projektsteuerausschusses aus der Schlussphase des Bauprojektes ist die Erweiterung der Begrünung der Umgebung des Stadthauses.

#### Umgebungsgestaltung

Die Umgebung rund um den Stadthausvorplatz ist insbesondere im Bereich Richtung Sechtbach gut gelungen und der parkähnliche Charakter entfaltet die angestrebte Wirkung.

Entlang der Allmendstrasse ist der Asphaltanteil jedoch zu dominant, die quadratischen Bänke – welche prioritär als Rammschutz dienen – werden selten genutzt und sind nicht seniorengerecht.



Das Projekt sieht vor, einen Grünstreifen anstelle der heutigen Sitzbänke zu schaffen, drei kleinwüchsige Bäume – Krone bis auf Höhe 1. OG – zu setzen und dazwischen zwei seniorengerechte Sitzbänke zu platzieren. Damit wird die Stadt auch einem Wunsch aus dem Alterszentrum Gringglan gerecht.



Weiter zeigt sich, dass der Bereich zwischen der Stadthalle und dem Stadthaus ebenfalls eine Aufwertung verdient hat. So sollen versetzt zwischen den heutigen Bäumen drei weitere Bäume gepflanzt werden.



Die Landschaftsarchitekten schlagen als dritten Punkt und zur Vervollständigung des Gesamtbildes zwischen der Kunst am Bau und der Treppe zur Stadthalle eine neue kleine Insel mit kleinwüchsigen Bäumen, welche die Reihe abschliesst und den Vorplatz aufwertet, vor. Damit wird eine optische Verbindung vom Schwimmbad her (und umgekehrt) sowie entlang der Allmendstrasse geschaffen. Die Planer und der Bereich Immobilien sind der Auffassung, dass damit insgesamt die Aufenthaltsqualität für Besucher tagsüber als auch an Anlässen der Stadthalle erhöht wird.



Protokoll Auszug



Behörde Stadtrat

Klassifizierung öffentlich

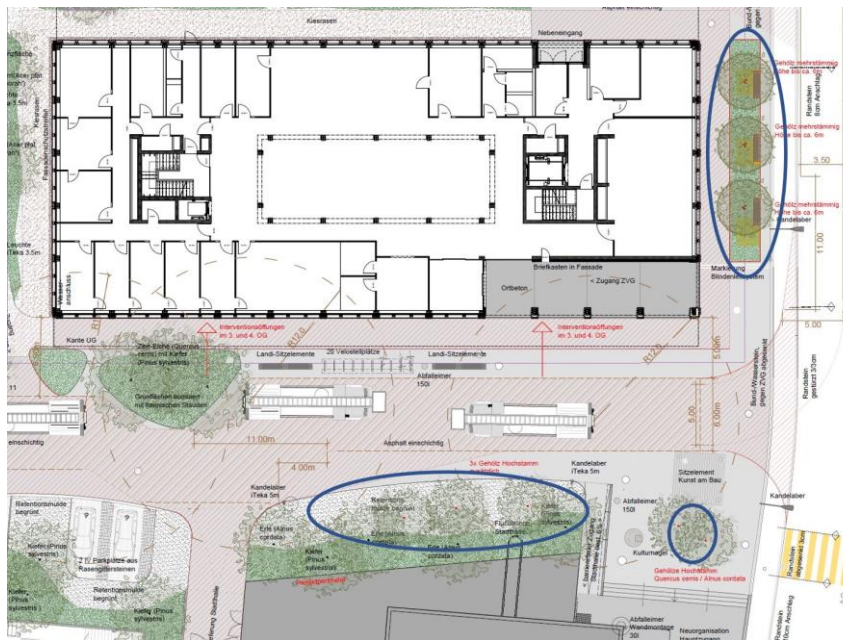
Beschluss-Nr. 102

Sitzung vom 15. März 2023





Zusammenfassung: Die Neubepflanzungen sind blau eingekreist:



### Schwammstadt Prinzip

Die neuen Pflanzflächen bilden zusätzliche Eintrittspforten in den bereits aktiven Schwammstadt-Körper des Stadthaus. In der Umgebungsgestaltung des Stadthaus und vor der Stadthalle wurde in Form der Kiesfundation des gesamten Platzes und der Allmendstrasse das Schwammstadt-Prinzip angewendet. Darunter fällt ebenso die Befestigung der Parkplätze mittels Rasengittersteinen.



Weiter sorgen die tiefergelegten, wannenförmigen Grünflächen – die sogenannten Versickerungsmulden – dafür, dass das Regenwasser bei Starkregen zurückgehalten wird. Sichtbar sind diese entlang der Stadthalle als auch in der Grünfläche des Kindergarten Süd.

Durch die zusätzlichen, neu geschaffenen Grünflächen wird die befestigte Fläche weiter reduziert, wodurch nochmals weniger Oberflächenabfluss in die Kanalisation erfolgt. In die Grünflächen kann das Oberflächenwasser der Platzfläche ablaufen, von den Pflanzen aufgenommen und so wieder in die Atmosphäre geleitet werden.

Der Bereich Immobilien wendet das Schwammstadt Prinzip unter der Vorgabe der Nachhaltigkeit und Biodiversität in der Umgebungsgestaltung dauerhaft an. So enthalten beispielsweise die Pflichtenhefter für die Schulhausprojekte Allmend, Guss und Schülergartenweg entsprechende Anforderungen, ohne jedoch explizit das Wort «Schwammstadt-Prinzip» zu erwähnen.



**Kosten:**

Arbeitsgattung	Preis inkl. MwSt.
Installation	Fr. 1 000.00
Belagsaufbruch / Fundamente	Fr. 20 000.00
Grünflächen	Fr. 50 000.00
Landschaftsarchitekt	Fr. 9 000.00
Reserve	Fr. 5 000.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 85 000.00</b>

Für Umgebungsanpassungen und allgemeine Investitionen im Stadthaus sind im Budget 2023 in der Investitionsrechnung 120 000 Franken enthalten (Konto 0290.5030.00/INV01178).

Hiervon wird ein Teilbetrag von 85 000 Franken abgerufen.

**Folgekosten**

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Handbuch des Gemeindeamtes des Kantons Zürich / Kapitel 5.4.4 wie folgt:

- Kapitalfolgekosten

Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen  
3.53 % pro Jahr (Nutzungsdauer 33 Jahre).

Fr. 3 000.50

- Betriebliche Folgekosten

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

Fr. 1 700.00

Total Folgekosten

Fr. 4 700.50

**Terminplan**

Umgebungsgestaltung: die Ausführung erfolgt im Herbst 2023 (wetter- und vermietungsabhängig).

**Arbeitsvergabe**

Für die Ausführung wurde die Gartenbaufirma Egli AG, Uster um Offertstellung angefragt. Die Firma Egli AG hat bereits die bisherige Umgebung des Stadthauses erstellt und führt die Unterhaltsarbeiten zur Zufriedenheit aus. Damit können die Einheitlichkeit und mögliche Garantiesprüche beibehalten



werden. Die Offerte wurde vom Landschaftsarchitekten geprüft und als marktkonform bestätigt. Deshalb wird der Zuschlag als Direktvergabe beantragt.

Umgebungsarbeiten, Egli AG, Uster

Zum Offertpreis von netto Fr. 71 000.00 (inkl. MwSt.).

### **Mitbericht Ressort Bevölkerung und Sicherheit**

Die baulichen Massnahmen im Zusammenhang Allmend-/Schwimmbadstrasse, sowie der Neubau des Stadthauses mit der Umgestaltung der Schwimmbadstrasse in den Stadthausplatz, ergaben eine Aufwertung für das ganze Areal. Eine zweite Baumreihe ostseitig entlang der Stadthalle wertet den parkähnlichen Charakter des Stadthausvorplatzes weiter auf. Das wird vom Ressort Bevölkerung und Sicherheit sehr begrüsst.

Mit dem Projekt für die Erhöhung Verkehrssicherheit bei der Bushaltestelle Stadthalle und die Umgestaltung der Kreuzung Allmend-/Schwimmbadstrasse / Stadthausplatz, verlor die Stadthalle im Frontbereich jedoch wertvollen Raum für den Betrieb der Stadthalle. Veranstalter haben den Anspruch, dass neben einem attraktiven Innenraum (Foyer, Halle) auch genügend Aussenraum für den Event zur Verfügung steht. Der Aussenraum wird als Warteraum, Eingangskontrolle mit Personenleitsystem, sowie für Zelte mit weiteren Angeboten etc. sehr geschätzt. Gerade bei grossen Veranstaltungen, mit über 1000 Personen hat sich gezeigt, dass der Aussenbereich in der Beurteilung, zu einem geeigneten Austragungsort, eine wichtige Rolle spielt.

Wird das Projekt gemäss den uns vorliegenden Planunterlagen mit der geplanten Grün-Insel zwischen der Kunst am Bau und der Treppe zur Stadthalle ausgeführt, verliert die Stadthalle zwar einen geringen Anteil des Aussenraums, dafür wird die Aufenthaltsqualität durch die Grünraumgestaltung aufgewertet. Sollte sich zeigen, dass allenfalls der Plakatzylinder die Personenfrequenz bei grösseren Veranstaltungen behindert oder gar einengend wirkt, müsste der heutige Standort nochmals überprüft werden.



Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Für betrieblichen Bedürfnisse im Stadthaus wird zulasten der Investitionsrechnung (Konto 5030.00/INV01178) ein Kredit von 85 000 Franken bewilligt.
2. Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Umgebungsgestaltung Stadthaus wird folgende Arbeit vergeben:

Umgebungsarbeiten,

zum Offertpreis von netto Fr. 71 000.00 (inkl. MwSt.) an die Firma Egli Gartenbau AG, Uster.

3. Der Bereich Immobilien wird mit dem Vollzug beauftragt.

Mitteilung an:

- a) Andreas Müller, Stadtrat
- b) Daniel Ammann, Stadtrat
- c) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
- d) Roland Engeler, Leiter Bevölkerung und Sicherheit
- e) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
- f) Daniel Spühler, Leiter Veranstaltungen
- g) Beat Gmünder, Leiter Immobilien

**Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber