

**Bildung**  
**Ersatzneubau Schülergartenweg**  
**Verpflichtungskredit Fr. 16 350 000.00**



**Antrag und Weisung  
an das Stadtparlament**

20. September 2023



## Antrag

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

1. Den Bülacher Stimmberechtigten wird für den Ersatzneubau Schülergartenweg zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2170.5040.00/ INV001255, ein Verpflichtungskredit von 16 350 000.00 Franken zur Abstimmung unterbreitet.

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 Oktober 2022 mit 113,2.

Die Abteilung Finanzen wird beauftragt, nach erfolgter Genehmigung des Baukredits durch die Volksabstimmung das Grundstück Kat. Nr. 6905 (Anlage-Nr. ANR00685) zum Buchwert von 2.592 Mio. Franken ins Verwaltungsvermögen zu Lasten Investitionskonto 2170.5000.00 zu überführen.

Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 13 der Gemeindeordnung, dem obligatorischen Referendum.

2. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, den Verpflichtungskredit von 16 350 000.00 Franken anzunehmen.
3. Mitteilung an
  - a. Stadtrat
  - b. Finanzen
  - c. Immobilien



## Bericht/Weisung

### Das Wichtige in Kürze

Die Stadt Bülach wächst kontinuierlich. Damit steigt auch die Anzahl Schülerinnen und Schüler der Primarschule. Die Umnutzung der ehemaligen Industrieareale Glasi und Guss in Bülach Nord ist beinahe abgeschlossen. Aufgrund der damit verbundenen Wohnbautätigkeit ist in den vergangenen Monaten insbesondere die Anzahl der in Bülach Nord wohnhaften Kinder rasant angestiegen.

Die in Bülach Nord gelegene Schule Hohfuri hat bereits seit längerem ihre Kapazitätsgrenzen erreicht und muss dringend erweitert werden. Auf einer aktuell durch die schulergänzende Betreuung genutzten, benachbarten Parzelle am Schülergartenweg, soll anstelle der zwei bestehenden, baufälligen Holzpavillons ein Ersatzneubau erstellt werden. Der geplante Ersatzneubau wird einen Doppelkindergarten, drei Primarschulklassen, Horträumlichkeiten und eine Kleinturnhalle umfassen. Während der Bauzeit wird für die schulergänzende Betreuung auf dem Schulgelände ein Provisorium erstellt, welches bereits im TU-Angebot enthalten ist.

Im Oktober 2021 hat der Stadtrat einen Planungskredit von 285 000 Franken für die Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission beschlossen. Die Planung und Durchführung des zweistufigen Submissionsverfahrens mit Präqualifikation wurde an die Landis AG, Geroldswil, vergeben. Aufgrund der Zuschlagsbeurteilung und die Empfehlung der begleitenden Projektkommission hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 7. Juni 2023 den Zuschlag an die Firma GENU Partner AG / Rellstab Huggler Partner AG erteilt. Die Vergabe erfolgte vorbehältlich der Kreditgenehmigung an der Urnenabstimmung.

Das Verfassersteam analysierte überzeugend die städtebaulichen Rahmenbedingungen. Es gelang ihm mit wenigen gekonnten Massnahmen aus dem eng gezeichneten Perimeter ein ansprechendes Gebäudevolumen aufzuspannen und dieses schlüssig in den Gesamtkomplex der Schulanlage Hohfuri einzubetten. Die architektonische Ausformulierung – nach aussen wie nach innen – zeigt das präzise Handwerk des gesamten Projektverfasserteams und überzeugte die Jury auf allen Bewertungsebenen gleichermassen.



Die funktionelle Grundkonzeption sieht vor, dass sich im Erdgeschoss der Doppelkindergarten, im ersten Obergeschoss die Horträumlichkeiten und im zweiten Obergeschoss die Zimmer für die drei Primarschulklassen befinden. Im Untergeschoss befindet sich die Kleinturnhalle mit den dazugehörigen Nebenräumen. Alle Geschosse werden gekonnt über eine zentrale Treppenanlage visuell miteinander verbunden. Dieser vertikale Raum dient auch als Begegnungszone.

Die Grundrisse sind logisch strukturiert und bieten neben einer räumlich interessanten Erschliessung einen hohen Nutzwert in ihrer Detailausformulierung. Erwähnenswert ist, dass die Küche direkt an die Hortzimmer angrenzt und dadurch betriebliche Abläufe optimiert werden können. Die geforderte Flexibilität im Bereich der Haupträume ist gegeben. Der Projektvorschlag besitzt im Süden hin zur Solibodenstrasse einen weiteren Zugang zur Schulanlage. Dieser bietet für Anlieferungen oder die ausserschulische Nutzung der Turnhalle aus betriebsorganisatorischer Sicht einen hohen Mehrwert.

Die GENU Partner AG hat als Totalunternehmer (TU) ein Pauschalangebot (inkl. MwSt.) abgegeben mit der Garantie, das Bauprojekt innerhalb des Zeitplans zu realisieren. Die nachfolgend aufgeführten Termine werden angemessen verschoben, falls sich die Ausführung des Bauvorhabens durch Gründe verzögert, welche nicht in der Verantwortung des TU liegen.

Verabschiedung durch Parlament	05.02. oder 11.03.2024 (gepl.)
Volksabstimmung	09.06.2024
Eingabe Baugesuch	25.10.2024
Baubewilligung rechtskräftig	03.02.2025
Baubeginn	14.04.2025
Übergabe	02.10.2026 oder 29.01.2027
Bezug Ersatzneubau	26.10.2026 oder 22.02.2027

Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung anlässlich der Volksabstimmung wurde der TU-Werkvertrag abgeschlossen, welcher die Erstellung des Ersatzneubaus Schülergartenweg zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri zum Pauschalpreis von 11 883 750 Franken inklusive Option garantiert. Hinzu kommen bauberrenseitige Aufwendungen für Ausstattungen für Bauherrenleistungen, die allgemeine Projektreserve, Bewilligungen und Gebühren etc.

Der Gesamtkredit beinhaltet sowohl Bau- als auch Landkosten. Das Grundstück Kat. Nr. 6905 wird im Finanzvermögen geführt und weist per 31. Dezember 2022 einen Buchwert von 2 592 000 Franken aus. Mit der Verwendung dieses Grundstücks für die Erweiterung der Schulanlage Hohfuri wird es neu



unmittelbar für eine öffentliche Aufgabenerfüllung eingesetzt und muss deshalb vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden.

Gesamthaft beträgt der Verpflichtungskredit deshalb 16 350 000 Franken.

In Anbetracht der mehrjährigen Ausführungsdauer muss die Teuerung für das Pauschalpreisangebot des TU sowie der übrigen im Kredit enthaltenen Ausgaben geregelt werden. Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamts für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2022 mit 113,2 Punkten.

Die Dringlichkeit des Ersatzneubaus Schülergartenweg zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri im Entwicklungsgebiet Bülach Nord ist unumstritten. Der Stadtrat und die Schulpflege sind von der Qualität des ausgewählten Projekts des Gesamtleistungsanbieters GENU Partner AG überzeugt.

### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Bülach wächst kontinuierlich. Daher steigt auch die Anzahl Schülerinnen und Schüler der Primarschule. Die Umnutzung der ehemaligen Industrieareale Glasi und Guss in Bülach Nord ist beinahe abgeschlossen. Aufgrund der damit verbundenen Wohnbautätigkeit ist in den vergangenen Monaten die Anzahl der in Bülach Nord wohnhaften Kinder rasant angestiegen.

Die Schule Hohfuri, zurzeit die einzige Primarschule in Bülach Nord, hat bereits seit längerem ihre Kapazitätsgrenzen erreicht und muss dringend erweitert werden. Auf einer aktuell bereits durch die schulergänzende Betreuung genutzten, benachbarten Parzelle am Schülergartenweg, soll anstelle der zwei bestehenden, baufälligen Holzbaracken ein Ersatzneubau erstellt werden. Während der Bauzeit wird für die schulergänzende Betreuung auf dem Schulgelände ein Provisorium erstellt, welches bereits im TU-Angebot enthalten ist.

Der zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri geplante Ersatzneubau Schülergartenweg soll folgendes Raumprogramm beinhalten:

#### **Raumprogramm**

- Doppelkindergarten inkl. Gruppenräume
- 3 Klassenzimmer mit notwendigen Nebenräumen



- Horträumlichkeiten der schulergänzenden Betreuung für 50-60 Kinder (inkl. Mittagstisch)
- Aufenthaltsraum für Lehr- und Hortpersonal
- Mehrzweckraum bzw. Kleinturnhalle für Turnunterricht bis zur 3. Klasse
- Aussenräume für Hort und Kindergarten

### **Zweistufige Gesamtleistungssubmission**

Der Stadtrat nahm anlässlich seiner Sitzung vom 9. Dezember 2020 den Zwischenbericht zur Schulraumplanung zur Kenntnis. Dabei hat er die darin enthaltene Priorisierung der Schulraumplanung bestätigt und sich insbesondere dafür ausgesprochen, den Ersatzneubau Schülergartenweg als dringlich zu behandeln und die Planung sofort aufzunehmen. Die Primarschulpflege bewilligte darauf einen Kredit für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie und erteilte den Auftrag der Firma Landis AG, Geroldswil.

Ein erster Entwurf der Machbarkeitsstudie lag Ende Juni 2021 vor. Der Stadtrat hat diese anlässlich seiner Sitzung vom 14. Juli 2021 zur Kenntnis genommen und hiess die Empfehlung, für das weitere Vorgehen eine Gesamtleistungssubmission vorzusehen, gut. Mitte August 2021 lag eine überarbeitete Machbarkeitsstudie vor. Sie wurde der Primarschulpflege und dem Stadtrat zur Kenntnis gebracht, am 23. August 2021 der Fachkommission Bildung und Soziales vorgestellt und der Fachkommission Bau und Infrastruktur sowie der Rechnungsprüfungskommission am 17. September 2021 per E-Mail zugestellt.

Im Oktober 2021 genehmigte der Stadtrat einen Planungskredit von 285 000 Franken für die Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission. Die Planung und Durchführung des zweistufigen Submissionsverfahrens mit Präqualifikation wurde an die Landis AG, Geroldswil, vergeben und seitens einer Projektkommission begleitet. Diese wurde bis 30. Juni 2022 von Virginia Locher, ehemalige Stadträtin und Präsidentin der Primarschulpflege, und ab 1. Juli 2022 von Rosa Pfister-Kempf, aktuelle Stadträtin und Präsidentin der Primarschulpflege, geleitet.

Die Projektkommission setzte sich wie folgt zusammen:

Vertretung Politik und Verwaltung (mit Stimmrecht)

- Rosa Pfister-Kempf, Stadträtin Ressort Bildung, Vorsitz (ab 1. Juli 2022)
- Virginia Locher, Stadträtin Ressort Bildung, Vorsitz (bis 30. Juni 2022)
- Andreas Müller, Stadtrat Ressort Planung und Bau (ab 1. Juli 2022)
- Hanspeter Lienhart, Stadtrat Ressort Planung und Bau (bis 30. Juni 2022)



- Marco Lobsiger, Leiter Abteilung Bildung (ab 1. August 2022)
- Markus Fischer, Leiter Abteilung Bildung (bis 31. Juli 2022)
- Beat Gmünder, Leiter Abteilung Immobilien

#### Externe Fachpersonen mit Stimmrecht

- Brigitte Wegmüller, Architektin, Fachjury
- Christoph Käch, Architekt, Fachjury

#### Externe Fachpersonen ohne Stimmrecht

- Claudia Fontana, Schulleiterin Hohfuri
- Markus von Känel, Fachverantwortlicher Stab Bildung
- Sigal Tamang, Leiterin Schulergänzende Betreuung Hohfuri
- Thomas Brocker, Landis AG, Geroldswil
- Janic Solenthaler, Landis AG, Geroldswil

Da die gestellte Aufgabe und deren planerische Umsetzung komplex waren, wurde im Rahmen des Projektierungsprozesses neben zwei Fragerunden eine Zwischenbesprechung von Bauherrschaft und Gesamtleistungsanbieter durchgeführt. Damit wurde verhindert, dass aufgrund von Missverständnissen Lösungen entworfen und kostenmässig aufgearbeitet wurden, welche nicht im Sinne der Auftraggeberin waren. Allgemein gültige Aussagen dieser Zwischenbesprechung wurden allen Submissionsteilnehmenden zugänglich gemacht.

Bis Mitte Mai 2022 wurden acht Bewerbungen eingereicht. Nach einer Eignungsbeurteilung wurden vier Unternehmen zur Abgabe eines Gesamtleistungsangebots inkl. Vorprojekts eingeladen:

- Birchmeier Baumanagement AG (Froelich & Hsu Architekten AG, Zürich)
- Erne AG Holzbau (Hornberger Architekten AG, Zürich)
- GENU Partner AG (Rellstab Huggler Partner AG, Neuhausen)
- HUSNER AG Holzbau (Oxid Architektur GmbH, Zürich)

#### **Ablauf der Gesamtleistungssubmission**

Projektstart > Präqualifikation	03/2022 bis 06/2022
Ausarbeitung Projektidee (1. Phase)	03/2022 bis 06/2022
Ausarbeitung Gesamtleistungsangebot und Vorprojekt (2. Phase)	09/2022 bis 04/2023
Zuschlagsbeurteilung > Vergabe	05/2023 bis 06/2023



## Auswahl des Siegerprojekts

Die Projektkommission beurteilte die eingereichten Gesamtleistungsangebote und Vorprojekte gemäss folgenden Zuschlagskriterien:

- |   |      |
|---|------|
| • Architektonisches Gesamtkonzept       | 55 % |
| - Nutzungsqualität                      |      |
| - Flexible Raumnutzung                  |      |
| - Gestaltung und Städtebau              |      |
| - Qualität der geschaffenen Aussenräume |      |
| - Gebäudetechnik / Konstruktion         |      |
| • Gesamtpreis des Bauwerks              | 35 % |
| • Bauablauf und Zeitbedarf              | 5 %  |
| • Präsentation                          | 5 %  |

## 2. Siegerprojekt

Aufgrund der Zuschlagsbeurteilung durch die beauftragte Firma und die Empfehlung der begleitenden Projektkommission, hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 7. Juni 2023 den Zuschlag an die Firma GENU Partner AG / Rellstab Huggler Partner AG erteilt. Die Vergabe erfolgte vorbehaltlich der Kreditgenehmigung an der Urnenabstimmung.

Das Gesamtkonzept der GENU Partner AG / Rellstab Huggler Partner AG vermochte die begleitende Projektkommission unter Berücksichtigung aller Zuschlagskriterien am meisten zu überzeugen.



## Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens



Das Verfassersteam analysierte überzeugend die städtebaulichen Rahmenbedingungen. Es gelang ihm mit wenigen gekonnten Massnahmen aus dem eng gezeichneten Perimeter ein ansprechendes Gebäudevolumen aufzuspannen und dieses schlüssig in den Gesamtkomplex der Schulanlage Hohfuri einzubetten. In dem die eine Hälfte eines maximierten Längskörpers abgedreht wird, entsteht in der Überschneidung der beiden Gebäudeteile die Möglichkeit eine logische, aber auch interessante Vertikalerschliessung zu gestalten. Mit dieser Massnahme kann auch der Aussenraum in verschiedene Bereiche aufgeteilt und einer klaren Nutzung zugeteilt werden. Entlang des Schülergartenwegs zeigen sich mit klarer Haltung die getrennten Eingänge für die Schul- und Kindergartenkinder.

Die Fassadensprache wird von zwei Grundideen getragen, jene der klassischen Schulhausprache gegen Süden bzw. Südwesten und jene der kleinteiligen Struktur gegen Norden. Die wohlformulierte Trennung von Sockel und Aufbau in der vertikalen Fassadengestaltung zeugt vom präzisen Handwerk in der Projektbearbeitung. Durch Öffnungen und Rücksprünge wirkt die Fassade spielerisch und leicht - sie korrespondiert dadurch logisch mit den Gebäuden des angrenzenden Wohnquartiers.



## Umgebung

Die Aussenbereiche sind jeweils durchdacht und logisch den einzelnen Funktionen im Erdgeschoss zugeordnet. Der westliche Aussenbereich des Kindergartens und sein südliches Pendant sind visuell gut einsehbar und gewähren den zuständigen Lehr- und Betreuungspersonen die notwendige Übersicht. Über einen gedeckten Weg entlang der Turnhalle gelangen die Kinder auf den Hartplatz zum Spielen. Abschliessend wird hier ein Aussengeräterraum platziert; eine weitere kreative Idee, um den kleinen Planungsraum optimal zu nutzen. Zur Solibodenstrasse hin befindet sich ein weiterer Zugang zur Schulanlage. Dieser gewährleistet insbesondere für Anlieferungen oder die ausserschulische Nutzung



der Turnhalle einen autonomen Zugang und bietet aus betriebsorganisatorischer Sicht einen hohen Mehrwert.

Im westlichen Teil des Grundstücks entsteht ein weiterer Pausenbereich. Neben verschiedenen Spielgeräten aus natürlichen Materialien entstehen mittels Hochbeete sowie einem Beeren- und Obstgarten flexibel nutzbare Lernorte im Aussenbereich. Im Böschungsbereich entlang der Solibodenstrasse wird eine Baumreihe gepflanzt, während die Blumenwiese mit Ast- und Steinhaufen ergänzt wird, welche als ökologische Trittsteine dienen.

Es wird darauf geachtet, dass die ökologische Gestaltung mit naturnahen Raumelementen und hoher Aufenthaltsqualität auch Flora und Fauna mitberücksichtigt. Die Erhaltung von vorhandenen Landschaftselementen und Naturobjekten wird hoch gewichtet. Zudem soll mit einem möglichst geringen Anteil an vollversiegelten Oberflächenmaterialien eine adäquate Antwort auf zukunftsgerichtete Fragen hinsichtlich Stadtklima und nachhaltigem Umgang mit anfallendem Regenwasser gegeben werden.



### **Nutzungsqualität**

Die funktionelle Grundkonzeption sieht vor, dass sich im Erdgeschoss der Doppelkindergarten, im ersten Obergeschoss die Horträumlichkeiten und im zweiten Obergeschoss die Zimmer für die drei Primarschulklassen befinden. Im Untergeschoss befindet sich die Kleinturnhalle mit den dazugehörigen Nebenräumen. Alle Geschosse werden gekonnt über eine zentrale Treppenanlage visuell miteinander verbunden. Dieser vertikale Raum dient auch als Begegnungszone.



Die Grundrisse sind logisch strukturiert und bieten neben einer räumlich interessanten Erschliessung einen hohen Nutzwert in ihrer Detailausformulierung. Erwähnenswert ist, dass die Küche direkt an die Hortzimmer angrenzt und dadurch betriebliche Abläufe optimiert werden können. Die geforderte Flexibilität im Bereich der Haupträume ist gegeben, sodass diese an zukünftige Nutzungsänderungen angepasst werden können.



### Ökologische und energetische Aspekte

Die Stadt legt grossen Wert auf eine nachhaltige, unterhaltsame Bauweise und die Verwendung von ökologischen Werkstoffen. Der im Baustandard Minergie-P-ECO erstellte Neubau erfüllt höchste Ansprüche an die Energieeffizienz und Behaglichkeit. Dadurch wird der Energiebedarf des Gebäudes gegenüber den gesetzlichen Anforderungen nochmals deutlich reduziert und eine äusserst nachhaltige Bauweise gewährleistet. Der thermische Komfort im Gebäude ist dank gut gedämmten bzw. dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen wesentlich höher als in einem herkömmlich konzipierten Bau.



Zudem dürfen nur sparsame Geräte mit den energetisch besten Klassifizierungen A, A+ und A++ eingebaut werden.

Das Gebäude weist eine kompakte, thermische Gebäudehülle fast ohne Wärmebrücken auf, welche die Grundlage für eine hohe Gebäudehülleneffizienz bildet. Durch ein sinnvolles Verhältnis der Fenster- zur Gebäudehüllenfläche wird der Wärmeverlust im Winter und die Erwärmung im Sommer in Grenzen gehalten. Mit dem automatisierten aussenliegenden Sonnenschutz, den für die Kühlung zu öffnenden Fenstern, der Wärmespeicherkapazität der Betondecken und Unterlagsböden sowie dem Free-Cooling (auf natürliche Art kühlen) wird ein überaus guter Klima- bzw. Sonnenschutz sichergestellt. Zur Optimierung der Tageslichtnutzung werden die Fensterstürze auf das absolute Minimum reduziert.

Das Schulhaus wird hybrid mit Aussenwänden in Holzelementbauweise und einem Tragwerk in Beton erstellt. Die Materialwahl erfolgt ressourcenschonend. In den Innenräumen werden ausschliesslich ökologische und gesundheitlich verträgliche Baustoffe eingesetzt.

### **Energetische Aspekte**

Die Wärmeerzeugung ist bereits auf dem bestehenden Schulareal untergebracht. Als Energiequelle dient eine Holzsnitzelheizung. Von dort werden Transferleitungen zur Unterstation im Ersatzneubau geführt. Dieser wird mit den vier Heizgruppen «Bodenheizung Schul-Betrieb», «Bodenheizung Turnhallen-Betrieb», «Lüftung» und «Boiler-Ladung» versorgt. Mit Blick auf die zukünftige Nutzung werden die Kindergarten- und dazugehörigen Gruppenräume sowie die Kleinturnhalle inklusive der Garderoben mit einer Bodenheizung ausgestattet.

Das Brauchwarmwasser wird prioritär mit einer thermischen Solaranlage aufbereitet. Die entsprechenden Kollektoren werden auf dem Dach positioniert. Zur Speicherung der anfallenden Energie ist ein freistehender Boiler (Vorwärmer) vorgesehen. Die Ladung erfolgt mit einem innenliegenden Register. Ein Thermostat im Speicher gibt bei Bedarf die Boiler-Ladung frei. Erst in zweiter Priorität wird das Brauchwarmwasser via Transferleitung aufbereitet.

Für die Sektoren «Kindergarten», «Hort», «Schule», «Turnhalle» und «WC-Anlagen / Nebenräume» werden fünf Lüftungsanlagen mit integrierter Wärmerückgewinnung eingebaut.

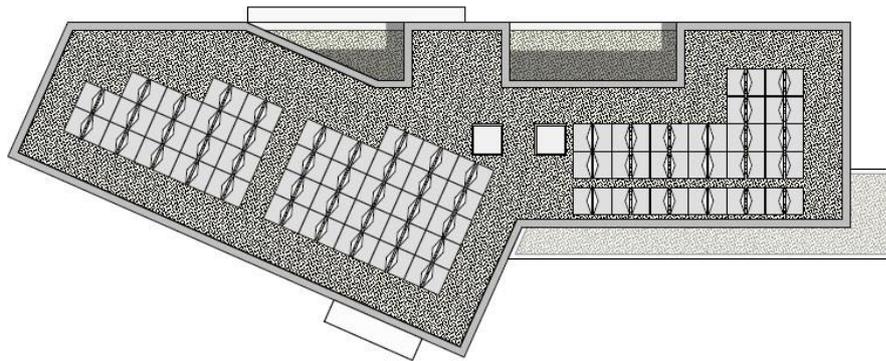
Sämtliche Leuchten sind in LED-Technik ausgeführt. Beleuchtungen in Nebenräumen und Verkehrszonen werden über Präsenz- und Bewegungsmelder gesteuert. In den Unterrichtsräumen wird



eine mehrzonige, über Schalter bedienbare Beleuchtung installiert. Ausserdem wird aus ökologischen Gründen eine tageslichtabhängige Steuerung realisiert. Die Beleuchtung ist dimmbar.

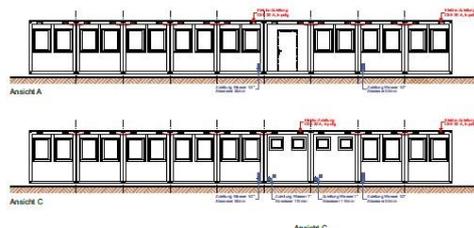
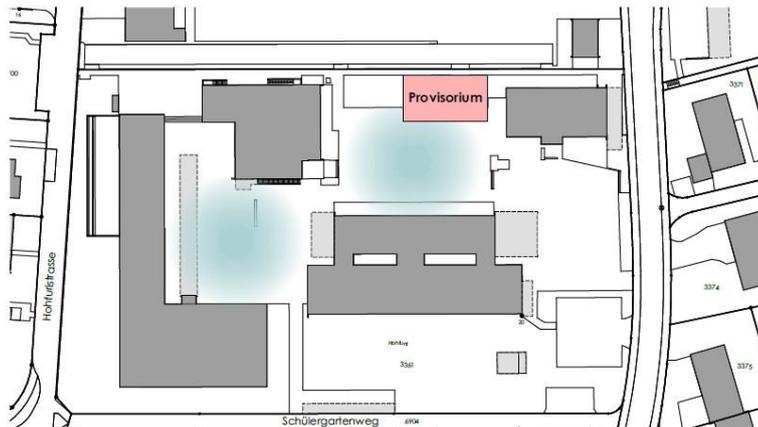
Photovoltaikanlage:

Auf der Dachfläche wird eine PV-Anlage mit einer Leistung von 50kWP installiert.



### **Provisorium**

Im TU-Werkpreis enthalten ist ein Hortprovisorium während der Bauzeit. Dieses ist im Nordbereich der Schulanlage geplant. Es besteht aus 18 Elementen und weist eine Fläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und eine Grösse von ca. 22.00m x 12.00m auf. Diese Zwischenlösung soll während der Bauzeit genügend Platz für 80 Schulkinder bieten. Mobilien und Einrichtungen für dieses Provisorium werden mehrheitlich vom bestehenden Hort übernommen.



### Umzonung der Bauparzelle

Der Stadtrat hat anlässlich seiner Sitzung vom 14. Juli 2021 die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen und gleichzeitig die Abteilung Planung und Bau beauftragt, die Umzonung für das in der Wohnzone W 3.0 liegende Grundstück Kat.-Nr. 6905 in eine Zone für öffentliche Bauten in die Wege zu leiten. Mittels bauamtlichen Vorentscheids vom 12. April 2017 mit Verbindlichkeit für Dritte wurde bereits im Vorfeld abgeklärt, ob die Wohnzone eine hinreichende Erschliessung für einen Neubau zur Erweiterung der Schulanlage Hofmuri aufweist. Der positive Entscheid hatte eine Gültigkeit von drei Jahren. Um frühzeitig Rechtssicherheit in diesen Fragen zu erlangen, musste das Gesuch für den Vorentscheid nochmals neu eingereicht werden.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung lag vom 4. März bis 2. Mai 2022 öffentlich auf. Während dieser Zeit konnten sich sämtliche Personen zur Teilrevision der Nutzungsplanung äussern und allenfalls Einwendungen zum Vorhaben einbringen. Da seitens der Bevölkerung keine Einwendungen eingegangen sind, konnte auf den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Art. 7 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verzichtet werden.



Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri» wurde vom Stadtparlament am 5. September 2022 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung 1207 / 22 vom 2. Februar 2023 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 28. März 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Umzonung Hohfuri» ist am Tag nach der Publikation (15.04.2023) in Kraft getreten.

### 3. Kosten

Der Gesamtkredit beinhaltet sowohl Bau- als auch Landkosten. Die Realisierungskosten rund um die Bauausführung beinhalten den ab 1. Januar 2024 gültigen Mehrwertsteuersatz von 8,1 %.

#### Grundstück, Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Das Grundstück Kat. Nr. 6905 wird im Finanzvermögen mit der Anlage-Nr. ANR00685 geführt und weist per 31.12.2022 einen Buchwert von 2,592 Mio. Franken aus. Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Mit der Verwendung dieses Grundstücks für die Erweiterung der Schulanlage Hohfuri wird es neu unmittelbar für eine öffentliche Aufgabenerfüllung eingesetzt und muss deshalb vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden.

Baukosten:

TU-Angebot	Fr.	11 808 080.00
Optionen:		
- Minergie P Eco inkl. Zertifizierung	Fr.	75670.00
Total Werkpreis brutto:	Fr.	11 883 750.00
Ausstattung, Mobiliar, Signaletik	Fr.	925 000.00
Bauherrenleistungen inkl. PQM	Fr.	190 000.00
Spatenstich, Informationen und Einweihung	Fr.	22 000.00
Bewilligungen und Gebühren	Fr.	55 000.00
Versicherungen	Fr.	25 000.00
Zwischentotal Gesamtkosten	Fr.	13 100 750.00
Allgemeine Projektreserve ca. 5 % auf die Gesamtkosten	Fr.	657 250.00
Total Baukosten:	Fr.	13 758 000.00

Landkosten:



Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	Fr.	2 592 000.00
<b>Total Gesamtkredit:</b>	<b>Fr.</b>	<b>16 350 000.00</b>

### **Umgang mit der Teuerung**

In Anbetracht der mehrjährigen Ausführungsdauer muss die Teuerung für das Pauschalpreisangebot des TU sowie die übrigen im Kredit enthaltenen Ausgaben geregelt werden. Der Verpflichtungskredit erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamts für Statistik, Kategorie Hochbau. Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand Oktober 2022 mit 113,2 Punkten.

### **Vorbereitung- und Planungskredit**

Der Vorbereitungskredit in Höhe von rund 285 000 Franken ist im Baukredit nicht enthalten, da er im Sinne des neuen Gemeindegesetzes als bereits bewilligt angesehen und abgerechnet wurde.

### **Angebot Totalunternehmer (TU)**

Im Rahmen eines TU-Submissionsverfahrens geben die teilnehmenden Totalunternehmer jeweils ein Pauschalangebot mit der Garantie ab, das Bauprojekt innerhalb des vereinbarten Zeitplans zu realisieren. Abweichungen im Projekt führen unweigerlich zu Mehrkosten und sind daher aufgrund der Submissionsbestimmungen grundsätzlich nicht erlaubt.

Folglich wurde mit der GENU Partner AG unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung anlässlich der Volksabstimmung ein TU-Werkvertrag abgeschlossen. Die GENU Partner AG garantiert den Ersatzneubau Schülergartenweg zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri sowie ein Hortprovisorium während der Bauzeit zum TU-Angebot von 11 883 750 Franken zu bauen. Das TU-Angebot enthält zudem eine Option im Betrag von 75 670 Franken für den Baustandard Minergie-P-ECO.

Der Werkpreis im Gesamtbetrag von 11 883 750 Franken versteht sich als Kostendach inkl. aller Leistungen (Bau- und Planungsleistungen, GLA-Risiko, Eigenaufwand GLA usw.). Er wird grundsätzlich offen abgerechnet. Davon ausgenommen sind Eigenleistungen des GLA (eigene Bauleistungen, Planungshonorare inkl. Honorare externer Planer sowie GLA-Risiko). Sollte die Abrechnungssumme der Baukosten das Kostendach bei der Erbringung der vereinbarten Leistungen überschreiten, so trägt der GLA die Kostendifferenz vollumfänglich. Wird das Bauwerk unter dem Kostendach abgerechnet, so wird die Einsparung hälftig geteilt.



Die Positionen aus dem TU-Werkvertrag sind durch das Parlament nicht veränderbar.

### **Optionen zum TU-Basisangebot**

Folgende Option ist in den Werkvertrag eingeflossen:

- Minergie-P-ECO inkl. Zertifizierung: Fr. 75 670.00

Das Basisangebot der GENU Partner AG ist bereits weitgehend nach Baustandard Minergie-P-ECO geplant und berechnet. Deshalb schlägt die Option inklusive Zertifizierung nicht mehr markant zu Buche. Die gestellten Minergie-Anforderungen an den Neubau können damit umfassend realisiert und ihre Einhaltung von Dritten verifiziert und zertifiziert werden.

### **Ausstattung, Mobiliar, Signaletik**

Der Ersatzneubau inklusive der Kleinturnhalle wird gemäss den geltenden VSA-Richtlinien neu ausgerüstet.

### **Bauherrenleistungen**

Für die Realisierung des Bauvorhabens wird der Stadtrat als Auftraggeber einen Projektsteuerungsausschuss (PSA) einsetzen, der die Funktion der Baukommission übernimmt. Des Weiteren wird ein interner Projektleiter (PL) ernannt und ein ihm beratend zur Seite stehendes Projektteam (PT) zusammengestellt. Ebenso wird ein externer Bauherrenvertreter (BHV) beauftragt. Nach der Urnenabstimmung übernimmt dieser in enger Zusammenarbeit mit dem PL einen grossen Teil der Bauherrenaufgaben: Umsetzung der Zielvorgaben, Entscheidungsfindung, Steuerung und Controlling, Kommunikation, Vertrags- und Kostenmanagement sowie Unterstützung in der Qualitätskontrolle. Der BHV koordiniert die Schnittstelle zwischen Auftraggeber / Bauherr und Auftragnehmer / TU. Er führt den Projektleiter TU, dient diesem als direkter Ansprechpartner und stellt den Informationsfluss zwischen Auftraggeber (inklusive PSA) und Auftragnehmer sicher.

Des Weiteren ist die Einrichtung eines projektbezogenen Qualitätsmanagements (PQM) elementar. Darunter wird nebst einem Risikomanagement insbesondere die Qualitätssicherung für die Bereiche Nachhaltigkeit und Technik verstanden. In den verschiedenen Projektphasen werden einerseits die durch den TU erarbeiteten Unterlagen mit dem Fokus auf die Bereiche Nachhaltigkeit und Technik einer Überprüfung gegenüber der Bestellung und dem Werkvertrag unterzogen. Andererseits können durch die phasengerechte Überprüfung der TU-Leistungen Mängel in der Ausführung umgehend erkannt, deklariert und behoben werden. Der Mehrwert dieser externen Unterstützung zeigt sich in



einer höheren Bauqualität, deutlich weniger versteckter Mängel sowie einer störungsfreieren Inbetriebnahme und einem optimierten späteren Betrieb.

### **Allgemeine Projektreserve**

Die allgemeinen Projektreserven werden mit rund 5 % auf das gesamte TU-Angebot inklusive der bauherrenseitigen Auslagen berechnet. Erfahrungsgemäss werden Nachträge durch den Totalunternehmer erfolgen oder bauherrenseitig Projektänderungen angestossen. Projektänderungen sind in einem formellen Verfahren einzubringen und zu entscheiden. Sie werden durch den Projektsteuerausschuss ausgelöst. Alle Projektänderungen sind bezüglich ihrer Relevanz für die Projektziele zu prüfen (Qualität, Termine und Kosten). Als Projektänderungen gelten Änderungen an Gebäudeteilen gegenüber dem TU-Werkvertrag, Änderungen an Konstruktion und / oder Materialien gegenüber dem TU-Werkvertrag, Änderungen oder behördliche Auflagen, welche nicht durch den TU verschuldet werden und Auswirkungen auf das Kostendach oder das Bauprogramm haben sowie bauherrenseitig anfallende Aufgaben oder Ausstattungen, welche in der Ausführung erkannt und für den Projektfortschritt benötigt werden.

### **Kunst am Bau**

Da die Umgebungsfläche klein ist und entsprechende Positionierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten nur eingeschränkt vorhanden sind, wird beim Ersatzneubau keine Kreditposition für Kunst am Bau beantragt.

## **4. Finanzierung**

### **a) Investitionskosten**

In der Investitionsrechnung (Konto 2170.5040.00/INV01255) sind für die Realisierung dieses Projektes folgende Ausgaben veranschlagt:

2024 3 800 000 Franken

2025 7 140 000 Franken

2026 5 410 000 Franken

Total: 16 350 000 Franken

Das Investitionsprogramm muss basierend auf dem je nach Umsetzungsbeginn zu fixierenden Zahlungsplan angepasst und nachgeführt werden. Ebenso ist der Zeitpunkt der Überführung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen vom Ausgang und Zeitpunkt der Urnenabstimmung abhängig. Die Gesamtkosten sind auf 16 350 000 Franken anzupassen.



Für die Berechnung der Folgekosten sind die Baukosten von 13 758 000 Franken relevant.

#### b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Kapitel 5.4.4 des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden wie folgt:

- Kapitalfolgekosten	
Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen 3.23 % pro Jahr (Nutzungsdauer 33 Jahre).	Fr. 444 383.00
- Betriebliche Folgekosten:	
Die Sachaufwendungen werden mit 2 % der Bruttoanlagekosten veranschlagt, das heisst mit jährlich	Fr. 275 160.00
- Personelle Folgekosten:	
Reinigung des Neubaus, Annahme	Fr. 20 000.00
Total Folgekosten	<u>Fr. 739 543.00</u>

#### c) Subventionen

Es können sowohl für die PV-Anlage als auch bei den EKZ Subventionen beantragt werden.

#### d) Anlagebuchhaltung:

Die Investitionskosten betreffen verschiedene Anlagekategorien mit unterschiedlicher Nutzungsdauer. Während der Bauphase erfolgt die Verbuchung über ein Investitionskonto und die Aktivierung der Investitionskosten auf eine Anlage. Im Zeitpunkt der Kreditabrechnung werden die Investitionskosten auf die verschiedenen Anlagen (Hochbauten, Hochbauten Erneuerung, Mobilien) aufgeteilt. Die Landüberführung wird auf die separate Kontoart 5000.00 gebucht.

## 5. Nachhaltigkeit

#### a) Umwelt

Die Stadt Bülach ist als Energiestadt mit Goldlabel der effizienten Nutzung von Energie, dem Klimaschutz und erneuerbaren Energien sowie der umweltverträglichen Mobilität verpflichtet. Der Neubau wird für eine energieeffiziente Nutzungsweise im Baustandard Minergie-P-ECO erstellt. Bei der Realisierung wird grosser Wert auf eine kostengünstige, nachhaltige und unterhaltsame Bauweise gelegt und es werden bevorzugt ökologische Werkstoffe verwendet. Die Bauzeit und somit die



Immissionen auf die Nachbarschaft sowie den laufenden Schulbetrieb werden möglichst geringgehalten.

#### b) Gesellschaft

Die primären Nutzniesser werden die zukünftigen Benutzerinnen und Benutzer des Gebäudes sein. Den Schulkindern stehen geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung und den Lehr- bzw. Betreuungspersonen können moderne Arbeitsbedingungen angeboten werden, welche die Ansprüche an einen zeitgemässen Unterricht erfüllen. Gestützt auf das Behindertengleichstellungsgesetz ist das Gebäude zudem behindertengerecht erschlossen und eingerichtet.

#### c) Finanzen

Mit der Investition in einen Neubau wird ein komplett neuer Gebäudelebenszyklus mit entsprechenden Folgekosten gestartet. Die von aktuellen Kenntnissen geprägten Betriebsabläufe und Energiekosten führen dauerhaft zu neuen, ökonomischen Betriebskosten. Mittel- bis langfristig werden neue Unterhaltspositionen geschaffen.

### 6. Zeitplanung

Verabschiedung durch Parlament	05.02. oder 11.03.2024 (gepl.)
Volksabstimmung	09.06.2024
Eingabe Baugesuch	25.10.2024
Baubewilligung rechtskräftig	03.02.2025
Baubeginn	14.04.2025
Übergabe	02.10.2026 oder 29.01.2027
Bezug Ersatzneubau	26.10.2026 oder 22.02.2027

Die vereinbarten Termine werden angemessen verschoben, falls sich die Ausführung des Bauvorhabens aufgrund höherer Gewalt oder durch andere, nicht vom TU zu verantwortende Gründe verzögert.

### 7. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Aufgrund des kontinuierlichen Wachstums der Stadt Bülach benötigt die Primarschule dringend zusätzlichen Schulraum. Mit den Umnutzungen der ehemaligen Industrieareale Glasi und Guss bzw. der damit einhergehenden Wohnbautätigkeit hat insbesondere im Norden der Stadt die Anzahl wohnhafter Kinder stark zugenommen. Die Kapazitätsgrenzen der vier Primarschulen sind bereits seit



längerem überschritten. Der Bedarf ist in der Schulraumplanung ausgewiesen. Die Ablehnung des Antrags hätte zur Folge, dass für Schülerinnen und Schüler der Stadt Bülach in den kommenden Schuljahren nicht genügend Schulraum zur Verfügung steht und die Stadt Bülach damit geltende kantonale Vorgaben und Richtlinien nicht erfüllen könnte. Vom Stadtrat müsste zudem unverzüglich die Planung und Realisierung von weiteren Schulraumprovisorien ausgelöst werden.

Bei einem Projektabbruch sind die bisher aufgelaufenen Projektierungskosten in der Erfolgsrechnung ausserplanmässig abzuschreiben.

#### **8. Fazit**

Die Dringlichkeit des Ersatzneubaus Schülergartenweg zur Erweiterung der Schulanlage Hohfuri im Entwicklungsgebiet Bülach Nord ist unumstritten. Der Stadtrat und die Primarschulpflege sind von der Qualität des ausgewählten Projekts des Gesamtleistungsanbieters GENU Partner AG überzeugt.

Das Stadtparlament wird gebeten der Vorlage zuzustimmen.

#### **9. Kontaktperson**

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

- Marco Lobsiger, Leiter Bildung, 044 863 13 71; marco.lobsiger@buelach.ch

Informationen gibt/geben gerne auch:

- Beat Gmünder, Leiter Immobilien, 044 863 14 73; beat.gmuender@buelach.ch

Behördliche Referentin: Stadträtin Rosa Pfister-Kempf.

#### **Stadtrat Bülach**

Mark Eberli  
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler  
Stadtschreiber



(SRB-Nr. 355)

Beilagen:

1. Siegerprojekt GENU Partner AG