



## Abstimmungsvorlage zur Volksinitiative «Stadthaus Sechtbach» und zum Gegenvorschlag «Stadthaus i dä Herti»

### Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

Ein Initiativkomitee hat am 4. Juli 2013 die Volksinitiative «Stadthaus Sechtbach» eingereicht. Diese verlangt vom Stadtrat, eine Vorlage für ein zentrales Stadthaus auf dem heutigen Land der Tennisplätze an der Allmendstrasse auszuarbeiten. Das Initiativkomitee erachtet diesen Standort, zwischen Stadthalle und Feuerwehrgebäude, als ideal für ein Stadthaus.

Gemeinderat und Stadtrat unterstützen die Stossrichtung der Initiative. Die Vorteile eines zentralen Standorts gegenüber den heutigen, dezentralen Verwaltungsstandorten sind unbestritten. Die dezentralen Strukturen erschweren es unseren Einwohnerinnen und Einwohnern, die Verwaltung gut zu erreichen. Dieser Aufwand liesse sich mit einer zentralen Stadtverwaltung spürbar verringern; zudem gehen Stadt- und Gemeinderat davon aus, dass sich dank einer zentralen Stadtverwaltung gegenüber den heutigen Mietlösungen deutlich Kosten einsparen lassen. Die heutige Situation hat ausserdem einen hohen Koordinationsaufwand zur Folge, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu führen und Projekte zu leiten.

Anders als die Initianten sehen der Stadtrat und die Hälfte der Gemeinderatsmitglieder den idealen Standort einer zentralen Stadtverwaltung jedoch im neu entstehenden Hertiquartier beim Bahnhof. Deshalb unterbreiten wir Ihnen einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative.

In dieser Abstimmung geht es noch nicht um ein konkretes Projekt. Es geht erst um die Grundsatzfrage, ob eine zentralisierte Stadtverwaltung projektiert werden soll und an welchem Standort: am Sechtbach auf den Tennisplätzen oder im neu entstehenden Hertiquartier. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass Sie als Stimmbürgerinnen und Stimmbürger über diese Frage entscheiden. Ein konkretes Projekt käme erst später zur Abstimmung.

Für den Stadtrat  
Mark Eberli, Stadtpräsident  
Christian Mühlethaler, Stadtschreiber

Für den Gemeinderat  
Julia Pfister, Präsidentin  
Pascal Sidler, Ratssekretär

Bülach, Juni 2014

### THEMENÜBERSICHT

<u>Volksinitiative «Stadthaus Sechtbach»</u>	2
<u>Ein zentrales Stadthaus – seit Jahren immer wieder ein Thema</u>	2
<u>Zentrales Stadthaus hat hohe Zustimmung</u>	2
<u>Raumbedarf</u>	2
<u>Gegenvorschlag «Stadthaus i dä Herti»</u>	2
<u>Stellungnahme Initiativkomitee</u>	2
<u>Vor- und Nachteile der Standorte «Sechtbach» und «i dä Herti»</u>	2
<u>Zahlen, Daten, Fakten zu den Standorten «Sechtbach» und «i dä Herti»</u>	3
<u>Zeitplan</u>	4
<u>Folgen einer Ablehnung von Initiative und Gegenvorschlag</u>	4
<u>Diskussion im Gemeinderat vom 24. Februar 2014</u>	4
<u>Empfehlungen des Stadtrats und des Gemeinderats</u>	4
<u>Abstimmungsfragen</u>	4

# Abstimmungsvorlage zur Volksinitiative «Stadthaus Sechtbach» und zum Gegenvorschlag «Stadthaus i dä Herti»

## Volksinitiative «Stadthaus Sechtbach»

Ein Initiativkomitee hat am 4. Juli 2013 die Volksinitiative «Stadthaus Sechtbach» eingereicht, unterzeichnet von 773 Stimmberechtigten. Die Initiative lautet wie folgt:

«Der Stadtrat wird beauftragt, unverzüglich eine Vorlage auszuarbeiten und zu unterbreiten, welche vorsieht, auf dem stadteigenen Land der heutigen Tennisplätze am Sechtbach den Bau einer zentralisierten Stadtverwaltung zu realisieren.»

Das Komitee begründet die Initiative mit der dringenden Notwendigkeit eines Stadthauses, weil die Verzettlung der Stadtverwaltung laufend zunehme. Das Projekt lasse sich auf stadteigenem, gut erschlossenem Land in einem vernünftigen finanziellen und zeitlichen Rahmen realisieren.

## Ein zentrales Stadthaus – seit Jahren immer wieder ein Thema

Ein zentrales Stadthaus ist seit über 20 Jahren immer wieder Thema in Bülach. Ein erstes Projekt entstand 1992 im Rahmen des «Alters- und Verwaltungszentrums Bülach» an der Süd-/Allmendstrasse. Aus Kostengründen verfolgte damals der Stadtrat das abstimmungsreife Projekt nicht weiter.

Auch weitere Anläufe in jüngerer Vergangenheit führten nicht zum Ziel. So scheiterte 2008 das Projekt für ein zentrales Stadthaus in der «Seematt» im Gemeinderat. 2011 musste die Idee eines Stadthauses beim Hans-Haller-Platz aus Platzgründen fallen gelassen werden.

In der Folge beschäftigte sich auch der Stadtrat intensiv mit möglichen Standorten. Aus ursprünglich zwölf Optionen liess er 2012 vier Standorte vertieft abklären und entschied schliesslich im Herbst 2012, den Standort «i dä Herti» beim Bahnhof für ein zentrales Stadthaus weiter zu bearbeiten.

## RAUMBEDARF

Der Raumbedarf hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Heute sind die gut 110 Arbeitsplätze der Kernbereiche der Stadtverwaltung an fünf Standorten über die Stadt verteilt. Die Fremdmieten belaufen sich jährlich auf aktuell Fr. 1 090 000.– inklusive Nebenkosten. Diese Verzettlung ist einerseits auf das starke Bevölkerungswachstum (+ 25% von 2003 bis 2013) und andererseits auf die vermehrte Zentrumsfunktion Bülachs zurückzuführen.

Mit Bülach Nord wird die Stadt in den nächsten Jahren einen weiteren, kräftigen Bevölkerungsschub erfahren. Bis 2020 wird Bülach 20 000 bis 22 000 Einwohner zählen. Bülach erreicht dann eine Grösse, die nur wenige andere Städte im Kanton Zürich haben. All dies wirkt sich auf die Verwaltung und auf den Platzbedarf aus. In der langfristigen Planung ist deshalb von einem Flächenbedarf von 6000 m<sup>2</sup> auszugehen. Der aktuelle Bedarf liegt bei rund 4200 m<sup>2</sup>.

## Zentrales Stadthaus hat hohe Zustimmung

In einer repräsentativen Umfrage 2012 fanden 81% der Bevölkerung die Idee gut bis sehr gut, die dezentralen Verwaltungsstandorte an einem zentralen Ort zu vereinen. Ebenfalls dieser Ansicht sind 70% der Bülacher Unternehmen.

## Gegenvorschlag «Stadthaus i dä Herti»

Im Vordergrund für den idealen Standort des zentralen Stadthauses steht aus Sicht des Stadtrats die Frage, welche Aufgaben die Verwaltung heute und in Zukunft erfüllen muss und welche Erwartungen die Kunden an die Verwaltung haben. Bereits heute erbringt die Stadt Leistungen für eine ganze Region mit mehreren zehntausend Einwohnern (siehe Kasten). Ein Stadthaus, das viele Optionen offen hält und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist, ist im Vorteil. Das Herti-Areal liegt unmittelbar beim SBB- und Busbahnhof und auf der Achse zwischen Zentrum und Altstadt sowie nahe bei Bülach Nord. Das macht es zu einem idealen Standort. Die Stadt hat beim Herti-Areal die Chance, ein neu entstehendes Quartier mit einem Stadthaus mitzugestalten und das Quartier positiv mitzuentwickeln. Viele funktionale Argumente sprechen für den Standort Herti-Areal. Darüber hinaus kann die Stadt mit einem zentralen Stadthaus an diesem Standort ihre eigene städtebauliche Entwicklung positiv beeinflussen und Akzente setzen. Auch das städtische Fachgremium, die Kommission für Stadtgestaltung, zieht den Standort «i dä Herti» gegenüber dem Standort am Sechtbach klar vor.

## Stellungnahme Initiativkomitee

Die Bemühungen des Stadtrates zur schnellen Realisierung einer nötigen und unbestrittenen zentralisierten Stadtverwaltung sind ins Stocken gekommen. Um

weitere Verzögerungen zu verhindern, hat ein überparteiliches Komitee eine Initiative für das «Stadthaus Sechtbach» lanciert, über welche der Stimmbürger nun befinden kann.

Der Stadtrat hat mit dem Areal «Herti» einen weiteren Standort lanciert, so dass die Stimmberechtigten entscheiden müssen. Das Initiativkomitee ist nach wie vor der Meinung, dass «Am Sechtbach» der ideale Standort ist. Nicht ohne Grund ist dieses Areal seit Jahren im Gespräch und war in den zahlreichen «Ausmarchungen» immer auf einem Spitzenplatz (hinter stetig wechselnden Favoriten der Stadt). Weshalb dieser Standort immer wieder übergangen wird, ist für das Initiativkomitee und zahlreiche Bürger nicht nachvollziehbar.

Das vom Initiativkomitee vorgeschlagene Areal im Besitz der Stadt Bülach ist zonenkonform (Zone für öffentliche Bauten), liegt in unmittelbarer Umgebung anderer städtischer Einrichtungen (Stadthalle, Polizei, Feuerwehr) und ist verkehrstechnisch bestens erschlossen. Das Grundstück ist rund 350 Meter von der Altstadt und dem Rathaus entfernt, also immer noch um einiges näher am historischen Zentrum als der vom Stadtrat favorisierte Standort im Herti-Quartier neben dem Bahnhof.

Für das Stadthaus Sechtbach liegt eine Projektstudie vor, die klar aufzeigt, dass sich das Areal an der Allmend-/Schwimmbadstrasse für die Stadtverwaltung vorzüglich eignet. Hier kann ein Gebäude mit genügend Raumreserven auch für die weitere Zukunft realisiert werden – und das wird auch vom Stadtrat bestätigt.

Das Grundstück «Am Sechtbach» ist baureif, dies im Gegensatz zum Standort «Herti», wo noch mit einem Gestaltungsplan die nötigen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen. Es ist fertig erschlossen, somit fallen keine zusätzlichen Erschliessungskosten wie bei «Herti» an. Auf dem Areal neben der Stadthalle lässt sich ein flexibles, kostenoptimiertes Gebäude erstellen, das viel schneller als «Herti» realisiert werden kann.

Aus diesen und weiteren Gründen ist das Initiativkomitee von diesem Standort überzeugt und bittet Sie, die Initiative («Am Sechtbach») anzunehmen und den Gegenvorschlag des Stadtrates («Herti») abzulehnen.

## Vor- und Nachteile der Standorte «Sechtbach» und «i dä Herti»

Die beiden Standorte haben vieles gemeinsam in Bezug auf ihre Eignung. Beide Standorte gehören der Stadt und sind gut erschlossen. Zudem erfüllen beide Standorte die Anforderungen an den heutigen und künftigen Raumbedarf der Stadt. Sie können mit einer effizienten Bauweise bebaut werden, was die Betriebs- und Unterhaltskosten begünstigen wird.

Die Baukosten sind an beiden Standorten wegen der ähnlichen Ausmasse vergleichbar. Die reinen Gebäudekosten (nach BKP 2) dürften sich schätzungsweise auf rund 21,6 Mio. Franken belaufen.

## ZAHLEN, DATEN, FAKTEN ZUM STANDORT «SECHTBACH»

### Fakten

**Landeigentümerin:**  
Stadt Bülach

**Nutzbare Grundstücksfläche:**  
2890 m<sup>2</sup>

**Realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF):**  
ca. 6000 m<sup>2</sup> (aktuell benötigt: ca. 4200 m<sup>2</sup>)

**Finanzrechtliche Klassifizierung des Grundstücks:**  
Verwaltungsvermögen

**Zonenart:**  
öB (Zone für öffentliche Bauten)

**Besonderes:**  
Auf dem Grundstück lastet bis 31.12.2015 ein Baurechtsvertrag zwischen dem Tennisclub Bülach und der Stadt Bülach.

Im kommunalen Richtplan ist das Grundstück mit einem Vermerk «Verwendung für Tennisplätze» eingetragen. Wird eine andere Verwendung angestrebt, hat dies vorgängig eine Anpassung des kommunalen Richtplans zur Folge.

## Unterschiede zum Standort «i dä Herti»

### Vorteile/Stärken

- ▶ ideale Parkierungsmöglichkeiten
- ▶ Clusterbildung, Konzentration öffentlicher Nutzungen in einem Gebiet (Stadtverwaltung, Feuerwehr, Stadthalle, Schwimmbad)
- ▶ in der Nähe der Bülacher Altstadt

### Nachteile/Herausforderungen

- ▶ 6-geschossiger Bau birgt das Risiko eines Fremdkörpers im Quartier; dies ist aus städtebaulicher Sicht problematisch
- ▶ ungelöste Frage des Ersatzes von Kindergarten und Tennisplätzen
- ▶ enge räumliche Verhältnisse, die die Gestaltungsfreiheit einschränken

Das Areal der heutigen Tennisplätze wird von den Initianten und der Hälfte des Gemeinderates als Standort für ein neues Stadthaus vorgeschlagen.



## ZAHLEN, DATEN, FAKTEN ZUM STANDORT «I DÄ HERTI»

### Fakten

**Landeigentümerin:**  
Stadt Bülach

**Nutzbare Grundstücksfläche:**  
3200 m<sup>2</sup>

**Realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF):**  
ca. 6200 m<sup>2</sup> (aktuell benötigt: ca. 4200 m<sup>2</sup>)

**Finanzrechtliche Klassifizierung des Grundstücks:**  
Finanzvermögen

**Zonenart:**  
ZB (Zentrumszone)

**Besonderes:**  
Voraussetzung, dass das Gebiet «Herti» überbaut werden kann, ist ein Gestaltungsplan für das Quartier. Der Stadtrat hat im September 2013 – unabhängig von einer zentralen Stadtverwaltung – beschlossen, die Arealentwicklung zu beginnen. Das Gestaltungsplanverfahren (kein Quartierplanverfahren) dauert erfahrungsgemäss etwa 2 Jahre (also ungefähr bis September 2015).

## Unterschiede zum Standort «Sechtbach»

### Vorteile/Stärken

- ▶ Chance, Herti-Quartier aktiv mitzuentwickeln und städtebauliche Akzente zu setzen
- ▶ optimal erreichbar, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- ▶ grosse Handlungs- und Gestaltungsfreiheit

### Nachteile/Herausforderungen

- ▶ etwas weiter von der Altstadt entfernt
- ▶ allfällige Verzögerungen im laufenden Gestaltungsplanverfahren
- ▶ Koordination mit dem Neubau auf dem Nachbargrundstück

Das Herti-Areal eignet sich aus Sicht von Stadtrat und der Hälfte des Gemeinderates ideal als Standort für ein neues Stadthaus.



## Zeitplan

Sowohl am Standort «Sechtbach» als auch am Standort «i dä Herti» sind planerische Vorarbeiten zu leisten und politische Hürden zu nehmen, bis ein Stadthaus realisiert werden kann. Stimmen die Stimmberechtigten entweder dem Standort «Sechtbach» oder dem Standort «i dä Herti» zu, wird der Stadtrat dem Gemeinderat einen Projektierungskredit für den entsprechenden Standort vorlegen.

Die Projektierungsarbeiten dauern erfahrungsgemäss etwa 2 Jahre. 2017 dürfte das Bauprojekt vorliegen, so dass nach dem Gemeinderat die Stimmberechtigten 2018/2019 über den Baukredit abstimmen können. Der Spatenstich für ein zentrales Stadthaus könnte 2019/2020 erfolgen.

## Folgen einer Ablehnung von Initiative und Gegenvorschlag

Lehnen die Stimmberechtigten sowohl die Volksinitiative als auch den Gegenvorschlag ab, bleibt die Stadtverwaltung über die nächsten Jahre dezentral organisiert. Ein zentrales Stadthaus würde in den nächsten Jahren als Thema kaum wieder aufgegriffen werden.

## Diskussion im Gemeinderat vom 24. Februar 2014

Sowohl die vorberatende Fachkommission 1 als auch die Rechnungsprüfungskommission (RPK) beantragten dem Gemeinderat, die Initiative und den Gegenvorschlag zu unterstützen. Während die Mitglieder der Fachkommission 1 mehrheitlich den Standort «i dä Herti» bevorzugten, sprach sich die RPK mehrheitlich für den Standort «Sechtbach» bei den Tennisplätzen aus.

Den Ausschlag zugunsten des Standorts «i dä Herti» gaben für die Fachkommission 1 die folgenden Punkte: die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Bedeutung Bülachs als Zentrumsstadt, weil die Verwaltungsaufgaben zunehmend regionalisiert werden. Die RPK sieht am Standort Sechtbach Synergien mit den vorhandenen städtischen Einrichtungen. Sie sprach sich für den Standort «Sechtbach» aus, weil sie das Rekursrisiko am Standort Herti als hoch und die verkehrstechnische Situation als kritisch beurteilt.

In der Ratsdebatte waren sich alle Fraktionen einig, dass Bülach jetzt ein zentrales Stadthaus braucht. Beide Standorte werden als geeignet erachtet. Die Mehrheit des Gemeinderats fand, dass die Stimmberechtigten

Mögliches Stadthaus am Standort «i dä Herti». Die Visualisierung dient rein informativen Zwecken und stimmt nicht zwingend mit einem allfälligen konkreten Projekt überein; dieses würde erst nach Annahme des Gegenvorschlags ausgearbeitet werden.



Mögliches Stadthaus am Standort «Sechtbach». Die Visualisierung (mit vier Geschossen) dient rein informativen Zwecken und stimmt nicht zwingend mit einem allfälligen konkreten Projekt überein; dieses würde erst nach Annahme der Volksinitiative ausgearbeitet werden.



über den Standort entscheiden sollen. Nur die Vertreter der FDP-Fraktion wollten sich bereits auf den Standort «Sechtbach» festlegen. Die Fraktionen von SP, Grüne und EVP favorisieren aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und der Stadtentwicklungsperspektiven den Standort «i dä Herti». Insbesondere die FDP und die Mehrheit der SVP/EDU-Fraktion bevorzugten den Standort der Initianten am Sechtbach. Dieser sei schneller zu realisieren, was sich positiv auf die Stadtfinanzen auswirke, argumentierten sie.

Weitere Unterlagen zur Vorlage finden Sie im Internet unter [www.buelach.ch/zentrales-stadthaus](http://www.buelach.ch/zentrales-stadthaus)

## ABSTIMMUNGSFRAGEN

### Frage 1A:

Wollen Sie die **Volksinitiative «Stadthaus Sechtbach»** vom 4. Juli 2013 annehmen?

### Frage 1B:

Wollen Sie den **Gegenvorschlag «Stadthaus i dä Herti»** vom 24. Februar 2014 annehmen?

**Für den Fall, dass in der Abstimmung sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag mehrheitlich bejaht werden:**

### Stichfrage 1C:

Stichfrage: Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag von den Stimmberechtigten angenommen werden?

Sie können jede der beiden Fragen 1A und 1B mit Ja oder Nein beantworten. Bei der Stichfrage dürfen Sie entweder das Feld «Volksinitiative» oder «Gegenvorschlag» ankreuzen; wenn Sie beide Felder oder keines ankreuzen, gilt die Frage als nicht beantwortet.

## EMPFEHLUNG DES STADTRATS UND DES GEMEINDERATS

Der **Stadtrat empfiehlt ein JA** für die Volksinitiative und für den Gegenvorschlag. Bei der Stichfrage empfiehlt er den Standort «i dä Herti».

Der **Gemeinderat empfiehlt ebenfalls ein JA** für die Volksinitiative und für den Gegenvorschlag. Bei der Stichfrage konnte sich der Gemeinderat auf keine Empfehlung an die Stimmberechtigten einigen (13:13).