



## Erweiterung und Sanierung Schulanlage Allmend – Verpflichtungskredit von 49 049 000 Franken

### Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

Die Primarschule Bülach wächst und die Schülerzahlen werden insbesondere in den nächsten Jahren stark ansteigen. Der Bedarf an zusätzlichem Schulraum ist dringlich. Mit Antrag und Weisung vom 5. Oktober 2022 hält der Stadtrat fest, dass bei Ablehnung des Antrags für die Schülerinnen und Schüler der Stadt Bülach in den kommenden Schuljahren nicht genügend Plätze zur Verfügung gestellt werden könnten. Die Stadt Bülach könnte damit die geltenden kantonalen Vorgaben und Richtlinien nicht erfüllen. Aus Sicht des Stadtrats und der Schulpflege ist die Notwendigkeit einer Erweiterung der Schulanlage Allmend unumstritten. Deshalb beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament, den Verpflichtungskredit von 49 100 000 Franken für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Allmend anzunehmen.

An der Sitzung vom 13. März 2023 behandelte das Stadtparlament das Geschäft. Das Parlament genehmigte einstimmig den bereinigten Antrag des Stadtrats. Den Bülacher Stimmberechtigten wird für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Allmend ein Verpflichtungskredit von 49 049 000 Franken zur Abstimmung unterbreitet. Gestützt auf Art. 13 der Gemeindeordnung unterliegt der Verpflichtungskredit von 49 049 000 Franken dem obligatorischen Referendum, weshalb Sie als Stimmbürgerin und Stimmbürger über die Genehmigung des Verpflichtungskredits entscheiden.

#### Für den Stadtrat

Mark Eberli, Stadtpräsident  
Christian Mühlethaler, Stadtschreiber

#### Für das Stadtparlament

Thomas Obermayer, Präsident des Stadtparlaments  
Sandra Lobsiger, Parlamentssekretärin

Bülach, März 2023

### ABSTIMMUNGSFRAGE

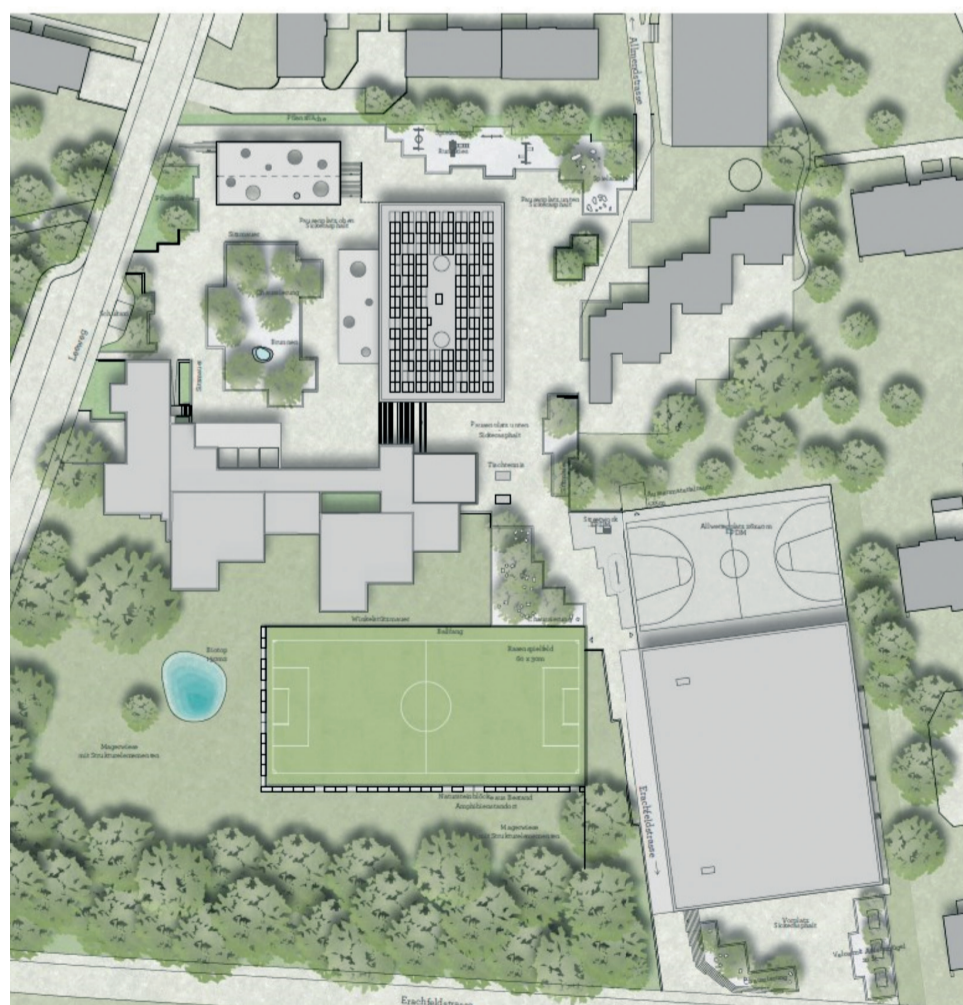
Wollen Sie den Parlamentsbeschluss vom 13. März 2023 annehmen und dem Verpflichtungskredit von 49 049 000 Franken für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Allmend zustimmen?

### EMPFEHLUNGEN DES STADTRATS UND DES STADTPARLAMENTS

Stadtrat: JA  
Stadtparlament: JA (einstimmig)

### Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze.....	Seite 2
Projektbeschreibung .....	Seite 2
Nachhaltigkeit .....	Seite 3
Kosten .....	Seite 3
Finanzierung .....	Seite 4
Folgen einer Ablehnung des Antrags .....	Seite 4
Haltung und Beschluss des Stadtparlaments .....	Seite 4





## Das Wichtigste in Kürze

Die Primarschule Bülach wächst stetig und die Schülerzahlen werden insbesondere in den nächsten Jahren stark ansteigen. Die Schulraumplanung hat aufgezeigt, dass eine Schulraumerweiterung im Gebiet Südwest notwendig ist. Ende 2018 beauftragte der Stadtrat ein Planungsbüro mittels Machbarkeitsstudien, in Varianten aufzuzeigen, welches Vorgehen optimal geeignet sei, um auf der Schulanlage Allmend den gemäss Schulraumplanung zukünftig erforderlichen Raum für zwölf zusätzliche Schulklassen zu schaffen. Gemäss der Ende Juni 2019 vorliegenden Studie ist eine Sanierung inkl. Umbau des bestehenden Schulhauses aus den Sechzigerjahren ergänzt mit einem neu zu erstellenden Erweiterungstrakt und einer Drei-

fachturnhalle gegenüber einem Gesamtrückbau mit anschliessendem Neubau zu favorisieren.

Am 28. September 2020 hat der damalige Gemeinderat den beantragten Planungskredit von 570 000 Franken des Stadtrats zwecks Durchführung einer zweistufigen Gesamtleistungssubmission genehmigt. Die Planung und Durchführung des Submissionsverfahrens mit Präqualifikation wurde seitens einer Projektkommission unter der Leitung der damaligen Stadträtin und Präsidentin der Primarschule, begleitet. Aufgrund der Zuschlagsbeurteilung und die Empfehlung der begleitenden Projektkommission hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 6. April 2022 mit Beschluss-Nr. 103 den Zuschlag erteilt. Die Vergabe

erfolgte vorbehaltlich der Kreditgenehmigung an der Urnenabstimmung.

Mit der Setzung der beiden Neubauten wird die Gesamtanlage gut in das Quartier eingebunden und der Hauptzugang am Leeweg durch einen grosszügigen Pausenplatz gestärkt. Das bestehende Schulhaus wird mit Respekt behandelt. Wenige, präzise Eingriffe ermöglichen den in Zukunft geforderten Mehrnutzen für einen zeitgemässen pädagogischen Schulbetrieb.

Die Dringlichkeit einer Erweiterung der Schulanlage Allmend ist unumstritten. Der Stadtrat und die Schulpflege sind von der Qualität des ausgewählten Projekts überzeugt.

## Projektbeschreibung

- Die Erweiterung der Schulanlage baut auf den vorhandenen räumlichen Zusammenhängen auf und die Gesamtanlage wird gut in das Quartier eingebunden.
- Die Dreifachturnhalle mit direktem Aussenbezug und eigener Adressierung bietet den Mehrnutzen einer vielfach beispielbaren Mehrzweckhalle, welche ausserhalb der Schulzeiten durch die Bevölkerung und Vereine genutzt werden kann.
- Das bestehende Schulhaus wird mit Respekt behandelt. Wenige, präzise Eingriffe ermöglichen den in Zukunft geforderten Mehrnutzen für einen zeitgemässen pädagogischen Schulbetrieb.
- Der architektonische Ausdruck des neuen Erweiterungsbaus und der Dreifachturnhalle wird geprägt durch die Materialien Holz und Beton.
- Das Projekt ist im Sinne des Labels «Energistadt Gold» geplant – die Stadt Bülach setzt sich seit längerem kontinuierlich für eine effiziente Nutzung von Energie und erneuerbaren Energien ein.
- Ökologische Aspekte der Aussenraumgestaltung werden in hohem Masse berücksichtigt.
- Der Wärmebedarf der Neubauten Schule und Turn-/ Mehrzweckhalle wird nach Minergie-P nachhaltig energieeffizient über zwei zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen gedeckt.
- Photovoltaik-Anlagen (PVA) auf den Dachflächen der Neubauten sowie des bestehenden Schulhauses ermöglichen einen in energetischer Hinsicht relevanten Beitrag zum Eigenstrombedarf der Schulanlage.
- Es ist geplant, dass die Neubauten im Sommer 2026 durch die Schule in Betrieb genommen werden können. Der Bestandsbau sollte ein Jahr später im Sommer 2027 saniert sein.



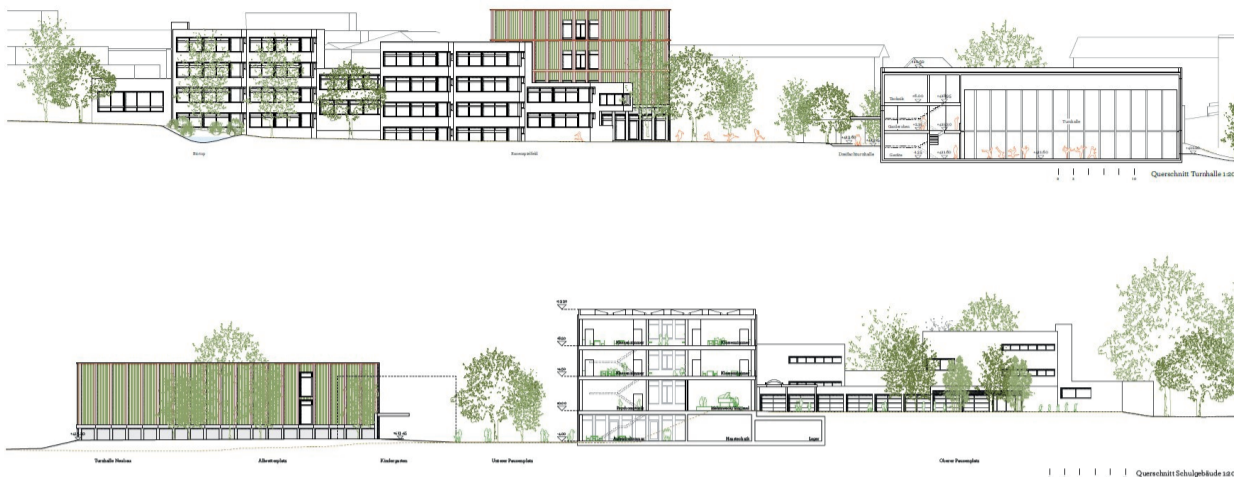


## Nachhaltigkeit

Als «Energistadt Gold» setzt sich Bülach seit längerem kontinuierlich für eine effiziente Nutzung von Energie und den Klimaschutz ein. Die Stadt berücksichtigt bei der Beschaffung der Energie insbesondere erneuerbare Energiequellen, neue Nutzungsarten von Energie sowie neue technische Verfahren zur Erhöhung der Energieeffizienz und Energierückgewinnung.

In diesem Sinne wurde auch die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Allmend geplant. So wird unter anderem der Wärmebedarf der Neubauten Schule und Turn-/ Mehrzweckhalle nach Minergie-P über zwei zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen im Untergeschoss des Bestandsgebäudes gedeckt. Zudem wird eine Regenwassernutzungsanlage eingebaut, damit der rund 1 800 m<sup>2</sup> grosse Sportplatz mit Niederschlagswasser bewässert werden kann.

Minergie-P-Bauten zeichnen sich insbesondere durch die maximale Energieeffizienz aus, welche einen möglichst niedrigen Energieverbrauch bewirkt. Die Kombination aus optimaler Dämmung und bestmöglicher Nutzung passiver Wärmequellen (z. B. Sonnenenergie)



gewährleisten einen hohen Aufenthaltskomfort, weil die Wärme in den Wintermonaten spürbar länger im Gebäude bleibt.

Dank der vorgesehenen Photovoltaik-Anlage (PVA) auf den Dachflächen der neuen Dreifachsporthalle sowie des bestehenden Schulhauses wird ein relevanter Beitrag zum Eigenstrombedarf geleistet.

Die sorgfältige ökologische Gestaltung des Aussenraums unter Berücksichtigung der Biodiversität, vielfältiger räumliche Beziehungen

zwischen Innen- und Aussenraum sowie hindernisfreier Wegverbindungen tragen massgeblich zur hohen Aufenthaltsqualität der Schulanlage bei. Der bestehende wertvolle Gehölzbestand wird soweit möglich erhalten und zusätzliche Baumpflanzungen als wichtige Trittsteine im Vernetzungskorridor zwischen der Erachfeldstrasse und der Allmendstrasse angelegt.

Grundsätzlich wird bei der Wahl neuer Materialien auf ökologische Verträglichkeit geachtet und vorhandene Materialien, wo sinnvoll, weiterverwendet oder instand gestellt.

## Kosten

Die Baukosten inkl. MwSt. betragen rund 49 049 000 Franken.

Bezeichnung	Betrag in Franken
Totalunternehmer (TU)-Angebot	40 785 990.-
Minergie P für Neubau	658 047.-
Kautschukbelag in Nasszellen	16 262.-
Optionen GLA	428 969.-
PV-Anlage auf Turnhallendach	640 815.-
Dachwassernutzung	157 565.-
Ausstattung, Mobiliar	2 690 000.-
Bauherrenleistungen inkl. PQM	320 000.-
Spatenstich, Informationen und Einweihung	80 000.-
Kunst am Bau	60 000.-
Umzug inkl. Planung	120 000.-
Signaletik	100 000.-
Bewilligungen und Gebühren	180 000.-
Versicherungen	35 000.-
<b>Gesamtkosten ohne Projektreserve</b>	<b>46 272 648.-</b>
Allgemeine Projektreserve ca. 6 % auf die Gesamtkosten	2 776 352.-
<b>Total</b>	<b>49 049 000.-</b>

In Anbetracht der mehrjährigen Ausführungsdauer muss die Teuerung für das Pauschalpreisangebot des Totalunternehmers (TU) sowie der übrigen im Kredit enthaltenen Ausgaben geregelt werden. Der Verpflichtungskredit – als auch insbesondere der TU-Werkvertrag – erhöht sich indexgebunden und automatisch gemäss den Veränderungen des Baupreisindex des Bundesamts für Statistik, Kategorie Hochbau. Der Baupreisindex wird halbjährlich berechnet (April und Oktober) und die Ergebnisse werden jeweils im Juni und Dezember publiziert.

Die Basis des Verpflichtungskredits bildet der Indexstand April 2022 mit 109,2 Punkten.

Es fallen keine Landkosten an, da die gesamte Parzelle im Verwaltungsvermögen der Stadt Bülach steht.



## Finanzierung

In der Investitionsrechnung sind für die Realisierung des Projekts folgende Ausgaben veranschlagt:

Jahr	Betrag in Franken
2023	3 750 000.–
2024	22 415 000.–
2025	12 900 000.–
2026	9 110 000.–
<b>Total</b>	<b>48 175 000.–</b>

Die jährlichen Folgekosten werden mit 2 755 230 Franken veranschlagt.

Es können sowohl für die Photovoltaik-Anlage (PVA) als auch bei der EKZ für elektrische Geräte, Leuchtmittel usw. Subventionen beantragt werden.

## Folgen einer Ablehnung des Verpflichtungskredits

Die Ablehnung des Antrags hätte zur Folge, dass für die Schülerinnen und Schüler der Stadt Bülach in den kommenden Schuljahren nicht genügend Plätze zur Verfügung gestellt werden können und die Stadt Bülach damit die geltenden kantonalen Vorgaben und Richtlinien nicht erfüllen könnte. Um dies zu verhindern, müsste umgehend die Realisierung von Provisorien vom Stadtrat ausgelöst werden.

## Haltung und Beschluss des Stadtparlaments

Das Stadtparlament hat das vorliegende Geschäft an seiner Sitzung vom 13. März 2023 behandelt.

Der Stadtrat beantragte dem Stadtparlament, für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Allmend zu Lasten der Investitionsrechnung einen Verpflichtungskredit von 49 100 000 Franken zu genehmigen. Das Geschäft wurde durch die Kommission Bau & Infrastruktur, die Kommission Bildung & Soziales und die Rechnungsprüfungskommission (RPK) vorbereitet. Zudem erstellte die Kommission Bau & Infrastruktur einen Fachbericht.

Die Tatsache, dass der zusätzliche Schulraum auf der Schulanlage Allmend dringend benötigt wird, war im Stadtparlament unbestritten. Die Kommission **Bau & Infrastruktur** beantragte das Geschäft mehrheitlich zur Annahme und reichte zwei Minderheitsanträge ein. Der erste Antrag betraf die Streichung der Option «Minergie-P» und der zweite Antrag die Halbierung des Budgets «Kunst am Bau». Die **Kommission Bildung & Soziales** empfahl den Antrag des Stadtrats einstimmig zur Annahme und reichte ebenfalls einen Minderheitsantrag zur Streichung der Option «Minergie-P» ein. Die **Rechnungsprüfungskommission (RPK)** schlug das Geschäft einstimmig zur Annahme vor.

Eine **Mehrheit des Stadtparlaments** argumentierte, dass die Bauweise nach Minergie-P einen deutlich reduzierten Energiebedarf sowie eine optimierte Wärmedämmung sicherstelle. Dies auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein angenehmes Lernklima durch eine kontinuierliche Luftumwälzung jederzeit gewährleistet und auch das Lüften problemlos möglich sei. Ausserdem seien in den Schulferien, Wochenenden und unterrichtsfreien Zeit die Fenster geschlossen und in dieser Zeit werde nicht stossgelüftet. Eine **Minderheit des Stadtparlaments** war der Meinung, dass mit dem Bau des Schulhauses nach Minergie bereits ein sehr hohes Niveau an energetischer Effizienz gewährleistet sei. Es wurde bezweifelt, ob sich der Mehrpreis für Minergie-P bei einem Schulhaus mit vielen Tür- und Fensteröffnungen (Stosslüften) lohne. Ein Minergie-P-Haus sei als Passivhaus ausgerichtet, wo die Wärme möglichst lange im Gebäude bleiben solle.

Eine **Mehrheit des Stadtparlaments** argumentierte, dass angesichts der kommenden hohen finanziellen Investitionen die Halbierung des Budgetbetrags «Kunst am Bau» angemessen sei. Zudem sei die Thematik «Kunstausbildung» im Lehrplan 21 vorgesehen und die Schülerinnen und Schüler hätten die Möglichkeit, selbst zur Verschönerung der Schulanlage

beizutragen. Eine **Minderheit des Stadtparlaments** war der Meinung, beim «Kunst am Bau» gehe es darum, den Schülerinnen und Schüler die Kunst näher zu bringen sowie Kunstschaftende zu unterstützen. Ausserdem betragen die Kosten für «Kunst am Bau» lediglich 0,25 Prozent des Gesamtkredits.

Den Antrag auf Streichung der Option «Minergie-P für Neubau» von 658 047 Franken lehnte das Stadtparlament mit 10 Ja- zu 15 Nein-Stimmen ab.

Dem Antrag auf Halbierung des Baukostenbetrags «Kunst am Bau» von 120 000 Franken auf 60 000 Franken stimmte das Stadtparlament mit 15 Ja- zu 10 Nein-Stimmen zu.

### Schlussabstimmung

Das Stadtparlament genehmigte einstimmig den bereinigten Antrag des Stadtrats.

Weitere, detailliertere Informationen zu der Beratung im Stadtparlament können im Protokoll der Sitzung des Stadtparlaments vom 13. März 2023 nachgelesen werden:

[www.buelach.ch/schulanlage\\_allmend](http://www.buelach.ch/schulanlage_allmend)