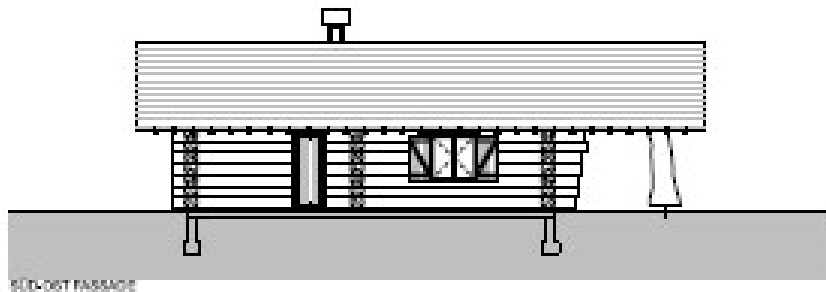


**Planung und Bau
Wiederaufbau Spitalwaldhütte
Erstellung Blockhütte inkl. Erschliessung
639 000 Franken**



**Antrag und Weisung
an das Stadtparlament**

14. Juli 2021



Antrag

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

1. Für den Wiederaufbau der Spitalwaldhütte wird zu Lasten der Investitionsrechnung (0290.50.40.00/INV01159) ein Verpflichtungskredit von 639 000 Franken (inkl. MwSt.) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages (Index April 2021) und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung.
2. Der Beschluss unterliegt, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeordnung, dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, wird die Geschäftsleitung des Stadtparlaments mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
3. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Geschäftsleitung
 - c) Beat Gmünder, Leiter Immobilien
 - d) Daniel Spühler, Bereichsleiter Veranstaltungen
 - e) Finanzen



Bericht/Weisung

Das Wichtige in Kürze

Die abgebrannte Spitalwaldhütte soll durch einen Ersatzneubau in Blockbauweise erstellt werden. Zusätzlich zur verbesserten Nutzbarkeit wird die Erschliessung verbessert und Wasser, Abwasser sowie Strom eingezogen.

Das Neubauprojekt weist dieselben Abmessungen wie die abgebrannte Hütte aus. Die Grundmasse betragen 8.0 m x 14.8 m mit einer Gesamthöhe von 5.1 m. Die Waldhütte beinhaltet Sanitäranlagen, ein Lager, eine Küche, einen gedeckten Aussenbereich sowie einen Gemeinschaftsraum für ca. 45 Personen. Das Blockhaus, mit Rundholz aus dem Bülacher Wald, wird am gleichen Standort wieder erstellt.

Durch die verbesserte Erschliessung wird die Attraktivität der Waldhütte gesteigert und die Nutzungsbelegung erhöht.

Die gesamten Baukosten werden vom Architekturbüro arch5 mit 639 000 Franken veranschlagt. Die Gebäudeversicherung anerkennt für den Schaden einen Betrag von 219 660 Franken.

Ausgangslage

In der Nacht vom Freitag / Samstag, 10./11. Mai 2019 brannte die Spitalwaldhütte nieder. Es entstand ein Totalschaden, die Brandruine wurde abgebrochen und der Brandplatz geräumt. Grund für den Brand war die falsche Entsorgung der Ofenasche durch Mieter.

Die Spitalwaldhütte war ein beliebter Ort, um Anlässe jeglicher Art durchzuführen und von der Bevölkerung sehr geschätzt. Dem Stadtrat ist es wichtig, dass ein Ersatzneubau erstellt werden soll.

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Die Waldgesetzgebung geht von einem generellen Bauverbot im Wald aus. Zonenkonform sind gemäss Art. 13a der Verordnung über den Wald (WaV) nur forstliche Bauten und Anlagen im Wald. Bauten und Anlagen im Wald, welche nicht forstlichen Zwecken dienen, können demgegenüber grundsätzlich nur mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG und gestützt auf Art. 14 WaV nur im Einvernehmen mit der zuständigen kantonalen Forstbehörde verwirklicht werden. Der Stadtrat hat sich dafür eingesetzt, dass diesbezüglich eine Ausnahmegewilligung erteilt wurde. Mit Verfügung (BW 21-0808) vom 22. April 2021 erteilte die Baudirektion die forst- und raumplanungsrechtliche Bewilligung.



Erwägungen

Der Stadtrat hat entschieden, die Spitalwaldhütte inklusive Erschliessungsleitungen zu erstellen. Der Ersatzneubau wird am gleichen Standort erstellt und befindet sich auf dem Grundstück Nr. 7507, an der Gabelung der Waldhüttenstrasse - Ringstrasse und Lochstrasse. Der Standort der Waldhütte im Spitalwald liegt im intensiv genutzten Erholungswald, wo sich ein Bikepfad, der Vitaparcours und weitere Erholungseinrichtungen befinden. Die Spitalwaldhütte wird in Blockhausbauweise aus Rundholz erstellt und weist Grundmasse von 8.0 m x 14.8 m mit einer Gesamthöhe von 5.1 m auf. Die Waldhütte beinhaltet Sanitäranlagen, ein Lager, eine Küche, einen gedeckten Aussenbereich sowie einen Gemeinschaftsraum für ca. 45 Personen.

In Ergänzung zur abgebrannten Waldhütte hat der Stadtrat entschieden, die Erschliessung mit Wasser, Abwasser und Strom zu erstellen. Das baurechtliche Bewilligungsverfahren wurde bereits durchgeführt und die Bewilligung ist in Rechtskraft erwachsen.

Kosten und Finanzierung

a) Investitionskosten

Die Baukosten werden vom Architekturbüro arch 5 ag, Bülach (KV vom 20.05.2021) wie folgt veranschlagt:

Kostenstand gemäss SIA +/- 10%, Baukostenindex Stand April 2017

BKP	Arbeitsgattung		Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	189 500.00
2	Gebäude	Fr.	378 300.00
3	Betriebseinrichtungen	Fr.	16 000.00
4	Umgebung	Fr.	23 000.00
5	Baunebenkosten	Fr.	32 200.00
Total	Investitionskosten	Fr.	639 000.00

In der Investitionsrechnung (Konto 0290.50.40.00/INV01159) sind für die Realisierung dieses Projekts im Jahr 2022 630 000 Franken veranschlagt. Für das Vorprojekt wurden davon bisher 10 000 Franken benötigt.



b) Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten berechnen sich gemäss Gemeindeverordnung des Kantons Zürich (VGG) §15 / lit. 2 und Handbuch über den Finanzhaushalt der Züricher Gemeinden, Kapitel 5 / Ziffer 5.4.4, wie folgt:

- Kapitalfolgekosten: 3.25% der Nettokosten	Fr. 12'675.00
davon Abschreibung 3.03% bei Nutzungsdauer von 33 Jahren:	Fr. 11'817.00
davon Verzinsung 0.22% (interner Zinssatz gültig ab 1.1.2021):	Fr. 858.00
- Betriebliche Folgekosten: 2% der Bruttoanlagekosten	Fr. 12'800.00
- Total Folgekosten	Fr. 25'475.00

c) Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ)

Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich anerkennt mit Schreiben (Verfügung) vom 21. Mai 2019 für den Gebäudeschaden einen Umfang von 219 660 Franken.

d) weitere Beiträge

Im Zuge der Umsetzung ist es möglich, dass einzelne Gruppierungen/Sponsoren sich an den Arbeiten finanziell oder auch tatkräftig beteiligen. Es handelt sich dabei um Einrichtungen rund um die Waldhütte wie beispielsweise Feuerstellen oder Sitzgelegenheiten. Diese sind im KV nicht enthalten.

e) Jubiläumsdividende ZKB

Im Jahre 2019 hat die ZKB der Stadt Bülach wie auch allen anderen Gemeinden eine Jubiläumsdividende zugesprochen. Aus Sicht der ZKB wäre es wünschenswert, wenn die Jubiläumsdividende in der Höhe von 670 000 Franken für ausserordentliche Projekte eingesetzt würde. Der damalige Gemeinderat hat an der Sitzung vom 9. Dezember 2019 über die Mittelverwendung debattiert und letztendlich entschieden, die Jubiläumsdividende der finanzpolitischen Reserve zuzuweisen. Es wurde jedoch der Hinweis gemacht, dass falls sich später unterstützungswürdige Projekte abzeichnen, diese innerhalb der Finanzkompetenz, mit Antrag und Weisung, ins Stadtparlament gelangen sollen. Der Stadtrat ist der Meinung, dass gerade der Wiederaufbau der Spitalwaldhütte ein unterstützungswürdiges Projekt im Sinne der ZKB ist. Auch wenn das Geld der finanzpolitischen Reserve zugeflossen ist, kann mindestens ideell nun von diesem anteilmässig Gebrauch gemacht werden.



Folgen einer Ablehnung

Findet der Ausführungskredit im Parlament keine Mehrheit, wird auf den Wiederaufbau verzichtet und der zugesicherte Betrag der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich entfällt.

Das Stadtparlament wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht gerne zur Verfügung:

Peter Senn, Abteilungsleiter Planung und Bau, 044 863 14 61; peter.senn@buelach.ch

Behördlicher Referent: Stadtrat Hanspeter Lienhart

Stadtrat Bülach

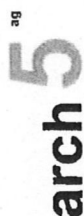
Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 290)

Beilagen:

1. Kostenvoranschlag vom 20. Februar 2021
2. Projektpläne (Baueingabeunterlagen)



architekturbüro

arch5 ag
rathausgasse 1
8180 bülach

tel. +41 (0) 44 872 50 80
fax. +41 (0) 44 872 50 81
e-mail mail@arch5.ch

Projekt: 3336
Objekt: Ersatzneubau Spitalwaldhütte, Waldhüttenstrasse, 8180 Bülach
Gesamtprojekt

Bauherr: Stadt Bülach, Marktgasse 27, 8180 Bülach

Architekt: arch5 ag, Rathausgasse 1, 8180 Bülach

Kostenvoranschlag

Projekt: 3336

Ersatzneubau Spitalwaldhütte, Waldhüttenstrasse, 8180 Bülach

Objekt: Gesamtprojekt

Seite: 2
20.05.2021

Kostenvoranschlag

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
1	Vorbereitungsarbeiten		189'500	100.0
2	Gebäude		378'300	100.0
3	Betriebseinrichtungen		16'000	100.0
4	Umgebung		23'000	100.0
5	Baunebenkosten		31'200	100.0
Total CHF			638'000	100.0

Kostenvoranschlag

Detailausdruck inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
1	Vorbereitungsarbeiten		189'500	100.0
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen		1'000	0.5
101	Bestandsaufnahmen	1'000		0.5
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung		3'500	1.8
131	Abschrankungen	2'000		1.1
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.	1'500		0.8
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen		182'000	96.0
151	Erdarbeiten	35'000		18.5
152	Kanalisationsleitungen	65'000		34.3
153	Elektroleitungen, Gebäudeautomation	24'000		12.7
155	Sanitärleitungen	15'000		7.9
156	Spezialtiefbau Rohrleitungen	43'000		22.7
19	Honorare		3'000	1.6
197	Spezialisten 1	3'000		1.6
197.0	Geometer			1.6
2	Gebäude		378'300	100.0
20	Baugrube		15'000	4.0
201	Baugrubenaushub	15'000		4.0

BKP	Bezeichnung	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
21	Rohbau 1		194'000	51.3
211	Baumeisterarbeiten	44'000		11.6
214	Montagebau in Holz inkl. Bauseitigem Rundholz	150'000		39.7
22	Rohbau 2		37'200	9.8
221	Fenster, Aussentüren, Tore	13'000		3.4
221.0	Fenster aus Holz			1.7
221.5	Aussentüren, Tore aus Holz			1.7
222	Spenglerarbeiten	4'500		1.2
224	Bedachungsarbeiten	11'000		2.9
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	3'300		0.9
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	5'400		1.4
228.0	Fenster- und Fenstertürläden			1.4
23	Elektroanlagen		9'000	2.4
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation		5'000	1.3
247	Spezialanlagen	5'000		1.3
247.8	Spez. Kaminanlagen			1.3
25	Sanitäranlagen		25'000	6.6
251	Allgemeine Sanitärapparate	13'000		3.4
251.1	Montage			3.4
258	Kücheneinrichtungen	12'000		3.2
27	Ausbau 1		18'100	4.8
271	Gipserarbeiten	6'000		1.6

BKP	Bezeichnung	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
273	Schreinerarbeiten	10'600		2.8
273.0	Innentüren			0.6
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.			0.6
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten			1.6
275	Schliessanlagen	1'500		0.4
28	Ausbau 2		19'000	5.0
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	3'000		0.8
282.4	Wandbeläge aus Platten			0.8
284	Hafnerarbeiten	7'000		1.9
285	Innere Oberflächenbehandlungen	6'500		1.7
287	Baureinigung	2'500		0.7
29	Honorare		56'000	14.8
291	Architekt	40'000		10.6
292	Bauingenieur	8'000		2.1
293	Elektroingenieur	2'000		0.5
295	Sanitäringenieur	3'000		0.8
297	Spezialisten 1	3'000		0.8
297.0	Geometer			0.8
3	Betriebseinrichtungen		16'000	100.0
37	Ausbau 1		16'000	100.0
373	Schreinerarbeiten	16'000		100.0

BKP	Bezeichnung	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
4	Umgebung		23'000	100.0
42	Gartenanlagen		23'000	100.0
421	Gärtnerarbeiten	23'000		100.0
5	Baunebenkosten		31'200	100.0
51	Bewilligungen, Gebühren		20'000	64.1
511	Bewilligungen, Gebühren	15'000		48.1
512	Anschlussgebühren	5'000		16.0
512.1	Elektrizität			16.0
52	Dokumentation und Präsentation		2'000	6.4
524	Vervielfältigungen, Plandokumente	2'000		6.4
53	Versicherungen		3'000	9.6
531	Bauzeitversicherungen	1'000		3.2
532	Spezialversicherungen	2'000		6.4
56	Übrige Baunebenkosten		2'000	6.4
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	2'000		6.4
58	Rückstellungen und Reserven		4'200	13.5
583	Reserven für Unvorhergesehenes	4'200		13.5
	Total CHF		638'000	100.0

objekt
3336 - Ersatzneubau Spital Waldhütte
 Waldhüttenstrasse, Kat.Nr. 7507, 8180 Bülach
 bauherrschafft
Stadt Bülach Immobilien, Marktgasse 27, 8180 Bülach
 planinhalt
Baueingabe Grundriss, Fassaden und Schnitt 1:100

datum
03.03.2021
 pl.nr
3336-102

OK EG ±0.00 = 422.80 mü.M

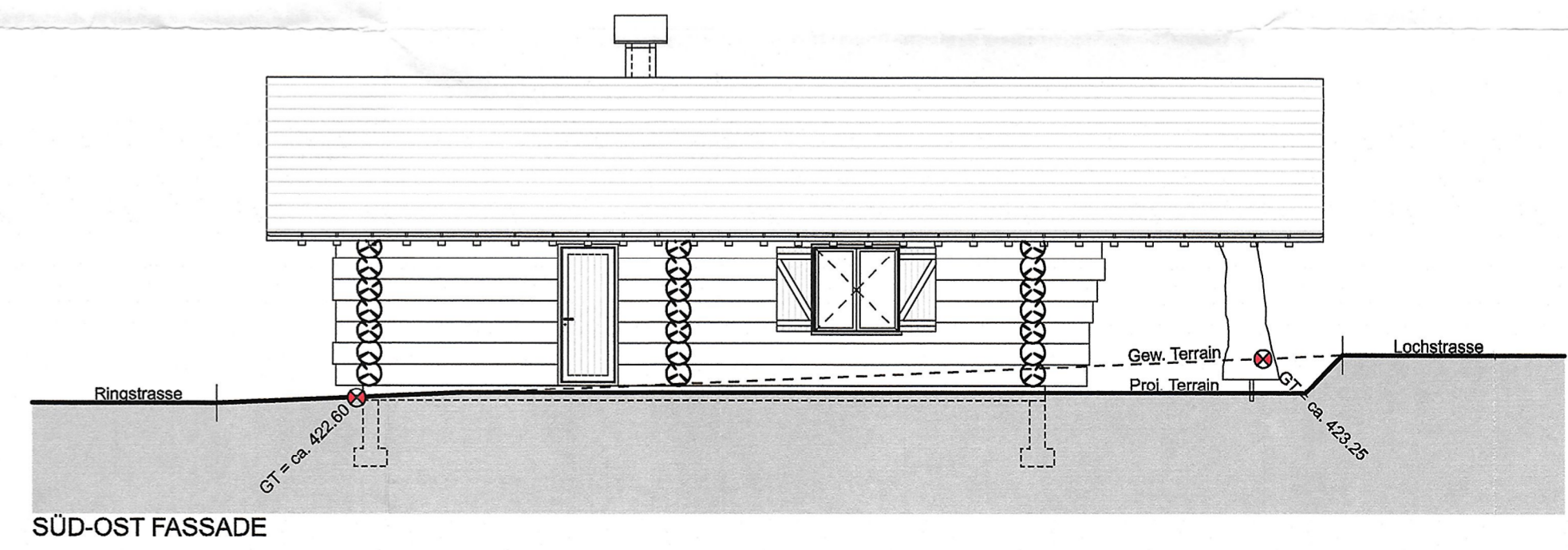
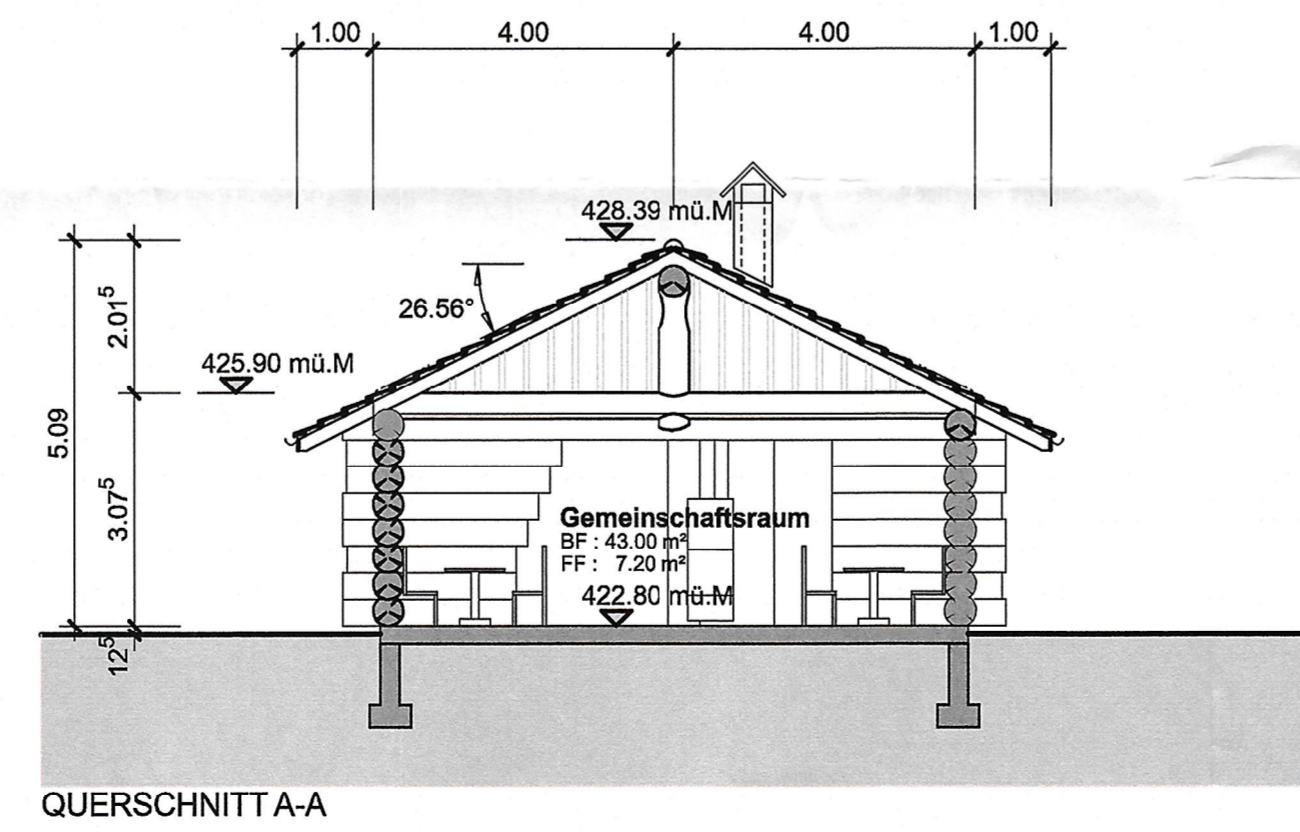
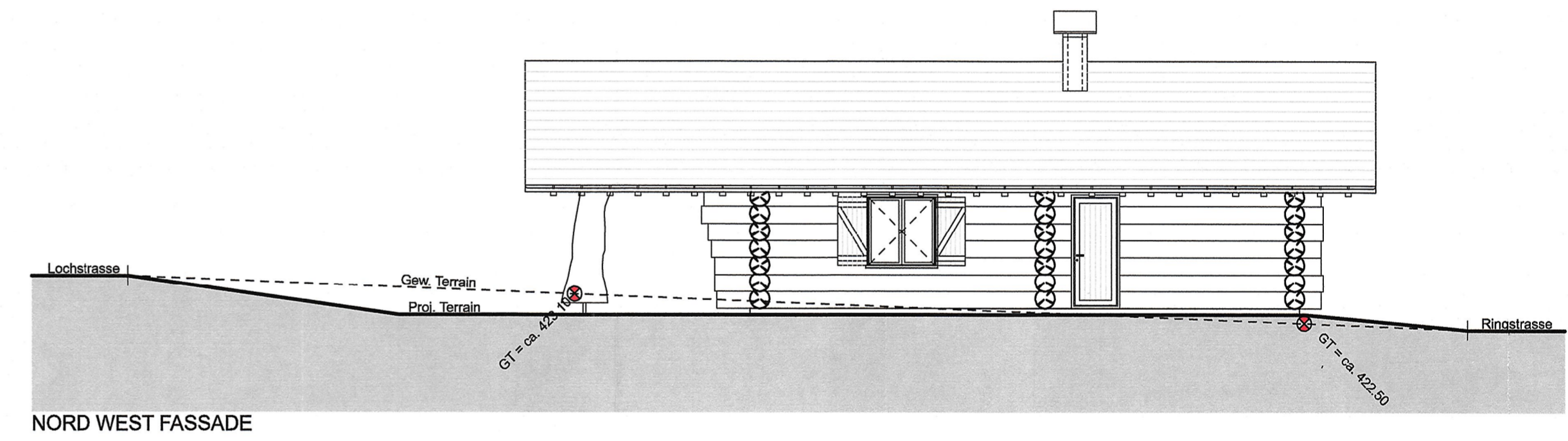
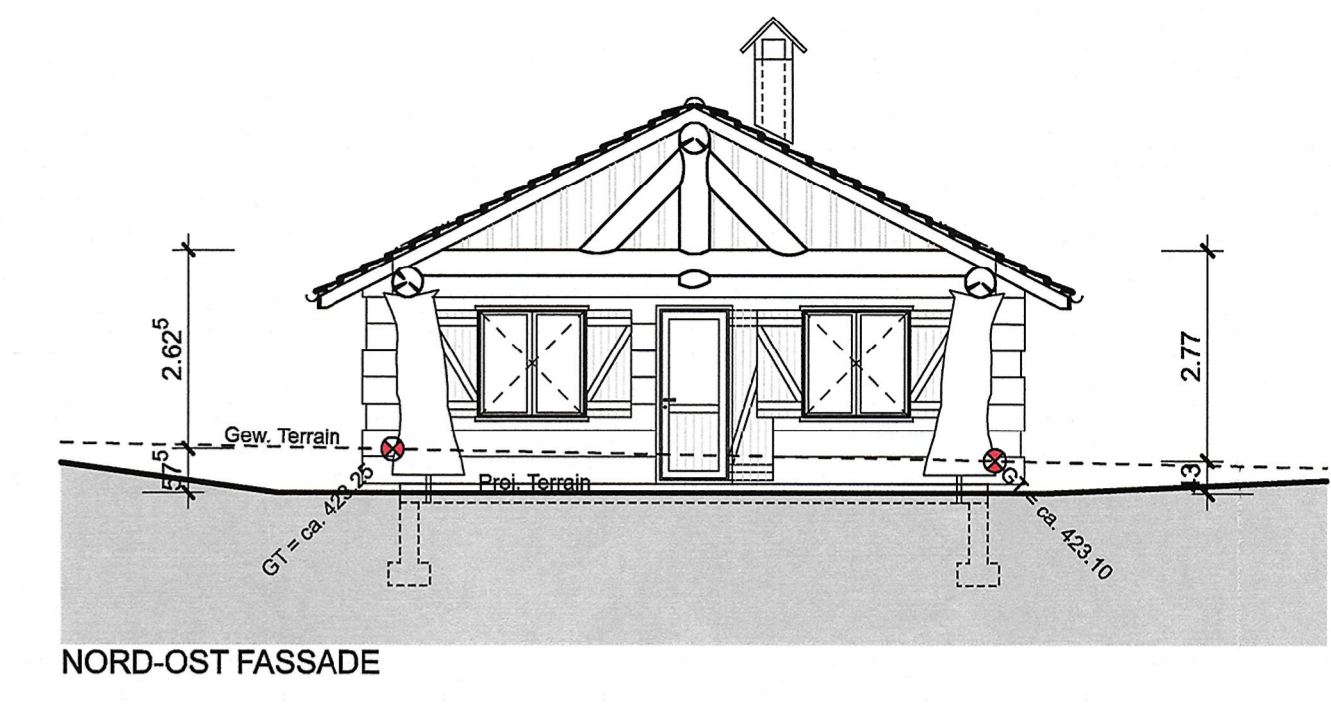
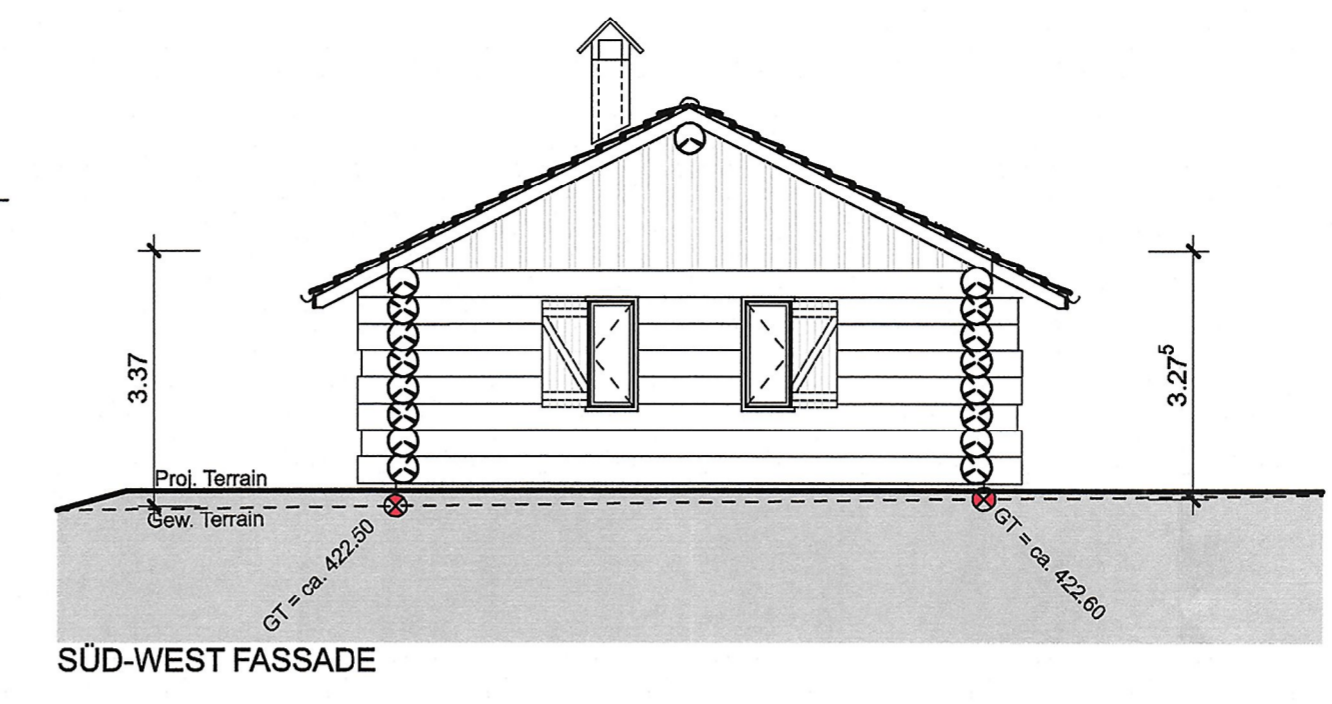
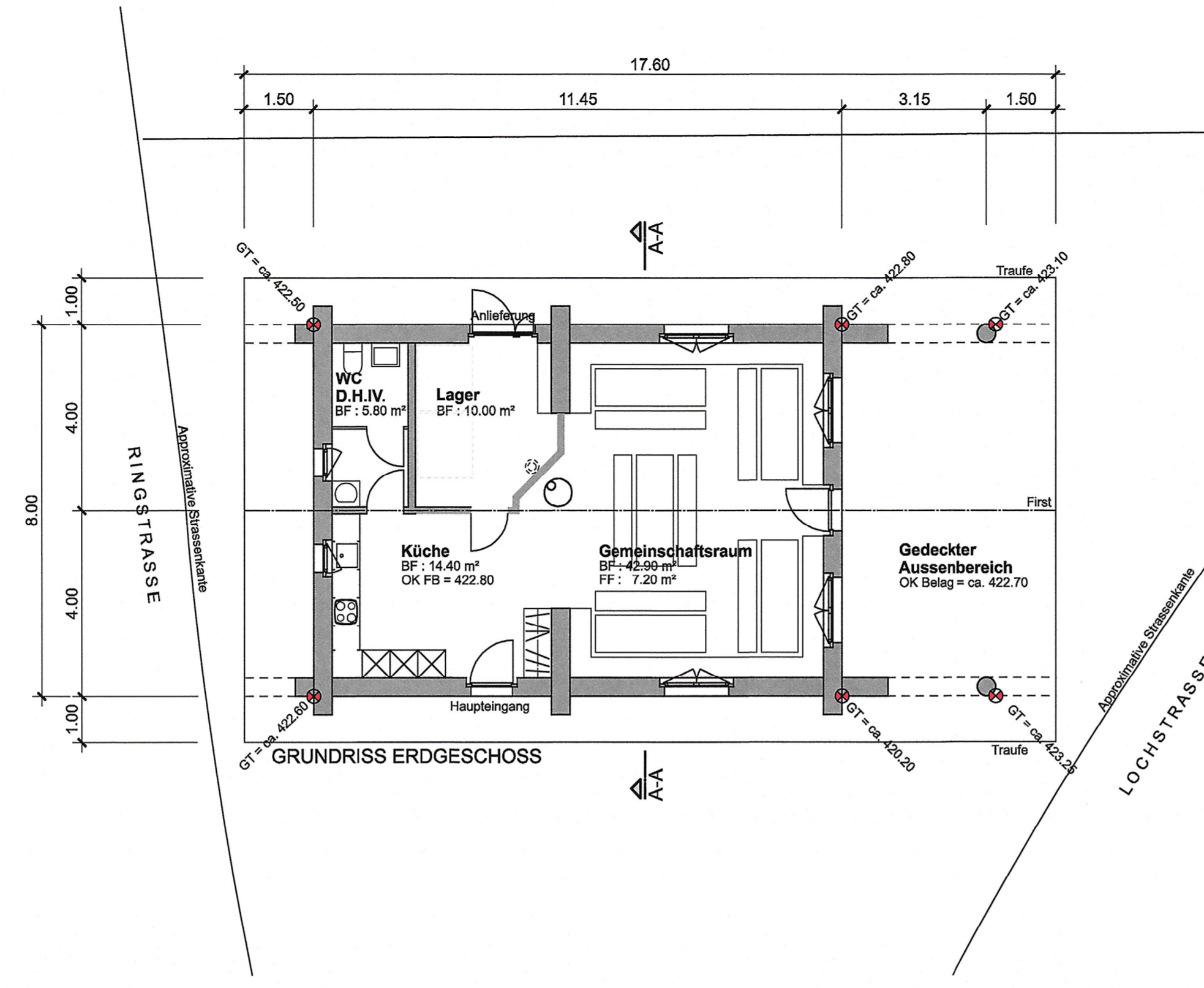
mst
1:100

gez:
HJSM
 pl.gr:
84/42



Bülach, den 03. März 2021
 die Bauherrschafft / Grundeigentümer:
 Stadt Bülach Immobilien
 Marktgasse 27
 8180 Bülach

der Architekt:
 arch5 ag
 arch5ag
 architekturbüro
 rathausgasse 1
 8180 Bülach
 t.044 872 50 80 f.044 872 50 81



architekturbüro arch5 ag
rathausgasse 1
8180 bülach

tel. +41 (0) 44 872 50 80
fax +41 (0) 44 872 50 81
mail mail@arch5.ch
www.arch5.ch

Baugesuch-Nummer

2021-022

vom 08. März 2021

objekt
3336 - Ersatzneubau Spital Waldhütte
Waldhüttenstrasse, 8180 Bülach

bauherrschaft
Stadt Bülach Immobilien, Marktgasse 27, 8180 Bülach

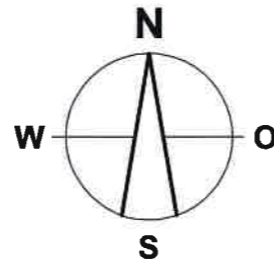
planinhalt
Baueingabe Katasterplan

datum
01.03.2021
pl.nr
3336-001

mst
1:1000

gez:
HJSM
pl.gr:
A3

OK EG ±0.00 = 422.80 mü.M



Bülach, den 01. März 2021

die Bauherrschaft / Grundeigentümer:

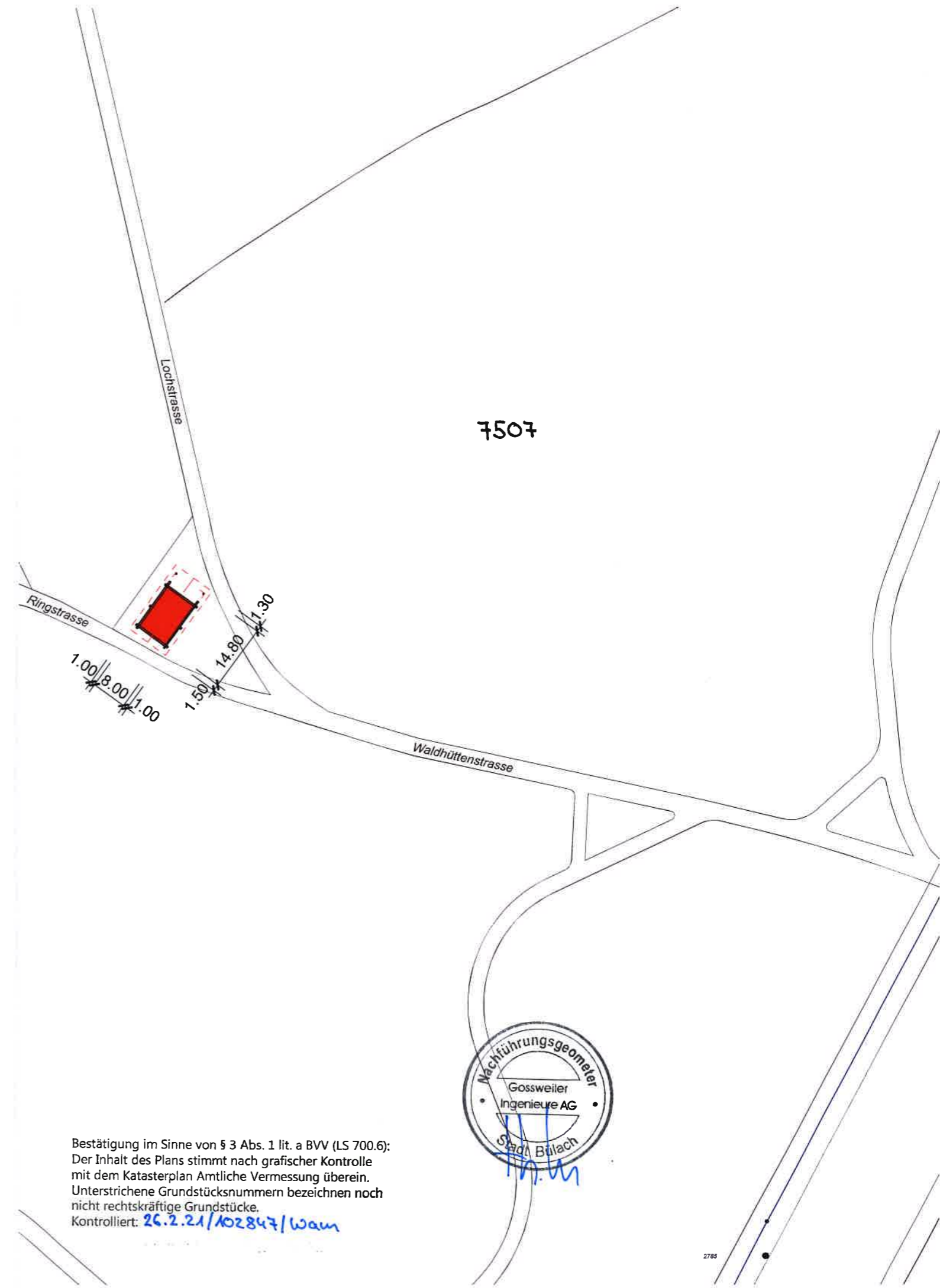
Stadt Bülach Immobilien
Marktgasse 27
8180 Bülach

der Architekt:

arch5 ag:

arch5ag
architekturbüro
rathausgasse 1
8180 bülach

t: 044 872 50 80 f: 044 872 50 81



Bestätigung im Sinne von § 3 Abs. 1 lit. a BVV (LS 700.6):
Der Inhalt des Plans stimmt nach grafischer Kontrolle
mit dem Katasterplan Amtliche Vermessung überein.
Unterstrichene Grundstücksnummern bezeichnen noch
nicht rechtskräftige Grundstücke.
Kontrolliert: 26.2.21/102847/wam